

Landgoed De Grote Bunte, Nunspeet

Ontwikkelingsplan



6 juni 2018

B40 Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

SA
Slaa + van Asselt architecten BNA

in opdracht van

**Landgoed
De Grote Bunte BV**



Gemeente Nunspeet
College van burgemeester en wethouders
Markt 1
8071 GJ Nunspeet

Slaa
+
van Asselt
architecten
BNA

datum 12 juni 2018
betreft principe verzoek
aanpassing bestemmingsplan ten behoeve van een
duurzame ontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet

Geacht College,

Er doet zich op dit moment een unieke kans voor om het historische landhuis de Grote Bunte en het omliggende gebied duurzaam te herontwikkelen.

plan

Het historische landgoed is inmiddels aangekocht door *Landgoed De Grote Bunte BV*. Op initiatief van [redacted] is begonnen aan verkenning van de mogelijkheden. [redacted] heeft inmiddels de nodige ervaring op het gebied van herontwikkelen van cultuurhistorische locaties naar nieuwe functies. Voorbeelden hiervan zijn de transformatie van de Willem de Zwijger Kazerne in Wezep en de herontwikkeling van het oude gemeentehuis in Nunspeet.

In overleg met B4o Landschapsarchitectuur, Cushman & Wakefield en Slaa + van Asselt architecten BNA is een plan ontwikkeld dat de bestaande waarden van het gebied combineert met een aantal unieke nieuwe gebruiksmogelijkheden.

bebouwing

Ten eerste is het de bedoeling de bestaande oude leegstaande logiesgebouwen te slopen. Vervolgens zal het landhuis grondig worden gerestaureerd. Het wordt intern aangepast, uitgebreid naar de achterzijde en geschikt gemaakt om te dienen als woongebouw voor dementerende ouderen. Ook het koetshuis wordt weer in oude glorie hersteld. Hier kunnen een aantal wat meer zelfstandige ouderen een woning vinden.



terrein

Een ander onderdeel van het plan is de ontwikkeling van het gehele terrein. Het voorterrein, dat naar de openbare weg is gekeerd, krijgt een parkachtige invulling. In tegenstelling tot sommige andere landgoederen wordt het terrein open gesteld voor bezoekers. Er komen dierenweiden met bijvoorbeeld schapen, koeien en moeflons. Er worden wandelpaden aangelegd, zitplekken gecreëerd en plantenborders ingezaaid. De herstelde vijver met fontein wordt het leefgebied van zwarte zwanen. Bij stevige vorst is zelfs een schaatsbaantje mogelijk.

De door de jaren heen ontstane begroeiing langs de Elburgerweg wordt verwijderd zodat het park en de gerestaureerde villa straks in volle glorie zichtbaar zullen zijn. Er ontstaat op deze manier een openbaar toegankelijke ruimte, een soort 'Nunspeets Vondelpark' waar Nunspeters kunnen joggen, wandelen om met de kinderen naar de dieren kijken of te ontspannen op het gras.

Naast Nunspeetse bezoekers genieten straks ook de, op het terrein wonende, ouderen van de omgeving. Er wordt daarom nagedacht over een theehuisje als een plek om elkaar te ontmoeten.



haalbaarheid

Het uiteindelijke resultaat zal zijn dat zowel de historische gebouwen als de parkachtige omgeving weer een bijdrage gaan leveren aan de beleving van Nunspeet.

Om dit alles mogelijk te maken zullen de initiatiefnemers een forse financiële investering moeten doen. Een deel van de uitgaven wordt in de toekomst vergoed door de verhuur van de historische gebouwen als zorggebouw. Dit is echter niet voldoende. Om de kwaliteitsslag mogelijk te maken zal een deel van de gronden geschikt moeten worden gemaakt voor wonen en als bouwpercelen worden verkocht. Het gaat dan om 10 bouwkvavels aan de Molenweg en 4 bouwkvavels aan de Grote-Bunteweg. Zonder de combinatie van ruimte verhuur en kavel verkoop is de realisatie van dit plan niet mogelijk.

verzoek

Middels deze brief verzoeken wij u dan ook om medewerking te verlenen aan aanpassing van het bestemmingsplan ter plaatse van Grote-Bunteweg 11 te Nunspeet. Het verzoek betreft de volgende onderdelen:

- Bestemmingswijziging van het voorterrein naar een bestemming die een **openbaar park** mogelijk maakt
- Bestemmingswijziging van de historische gebouwen naar een bestemming die, na uitbreiding van de gebouwen, de functie van **zorg aan ouderen** mogelijk maakt. Het gaat om circa 24 kamers in de villa en circa 7 zorgappartementen in het koetshuis,
- Bestemmingswijziging van de strook grond aan de Molenweg die de realisatie van **10 vrijstaande woningen** mogelijk maakt.
- Bestemmingswijziging van de strook grond rechts naast de oprit van het terrein die de realisatie van **4 vrijstaande woningen** mogelijk maakt.
- Aankoop van het **perceel aan de rechterzijde** waardoor de realisatie van de 4 woningen mogelijk wordt. Zie afbeelding nummer 1. Oppervlakte nader te bepalen.
- Aankoop van het **perceel aan de voorzijde** waardoor het terrein verbinding krijgt met de openbare weg. Zie afbeelding nummer 2. Oppervlakte nader te bepalen.



Wij doen dit verzoek namens:
Landgoed De Grote Bunte BV
[redacted] J
Laan 27
8071 JG Nunspeet

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.
Met vriendelijke groet,

[redacted signature block] J

Slaa + van Asselt architecten BNA

Bijlagen:

Ontwikkelingsplan Landgoed De Grote Bunte 6 juni 2018 *B40*
Hoogwaardige zorg en welzijn *Cushman & Wakefield*

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte



Locatie: Grote-Bunteweg 11, Nunspeet

In opdracht van:

B40 Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

Landgoed De Grote Bunte BV
Laan 27
8071 JG Nunspeet

Datum: 2 maart 2019



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Analyse cultuurhistorisch	6
2.1 Situering plangebied (foto's, kadastraal, topografisch)	6
2.2 Historische ontwikkeling plangebied	10
2.3 Landschappelijk historisch ontwerp	20
3. Analyse huidige situatie	26
3.1 Bestaande groenstructuur	26
3.2 Landschapskwaliteiten	28
4. Analyse toekomstige situatie	34
4.1 Situering beoogde uitbreiding	34
4.2 Ruimtelijke impact positionering kavels	35
5. Conclusies en advies	36
5.1 Historische situering en huidige aanleg	36
5.2 Toekomstige herontwikkeling	36
6. Geraadpleegde bronnen	37
Colofon	39



1. Inleiding

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van dit rapport. De opzet van de haalbaarheidsstudie wordt uiteengezet in de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

Landgoed De Grote Bunte BV (hierna te noemen initiatiefnemer) heeft het voornemen om het landgoed De Grote Bunte te Nunspeet (hierna te noemen plangebied) te herontwikkelen met nieuwe functies. Het plangebied betreft een landhuis, koetshuis en diverse verouderde gebouwen in een bosrijke en parkachtige setting van 6,2 hectare groot.

Het landhuis en het koetshuis staan op de gemeentelijke monumentenlijst en zijn daarmee van algemeen belang wegens de architectuur- en cultuurhistorische waarde. Voor de landschappelijke en ruimtelijke invloed van de nieuwe bouwlocaties binnen het landgoed dient er een cultuurhistorische parkanalyse plaats te vinden. Er moet onderzocht worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op cultuurhistorische waarden van het plangebied.

In overleg met Slaa + van Asselt architecten BNA, Cushman & Wakefield en bureau B4o is een plan ontwikkeld dat de bestaande waarden van het gebied combineert met een aantal unieke nieuwe gebruiksmogelijkheden.

Om van plan tot realisatie te komen heeft de initiatiefnemer aan bureau B4o, de opdracht gegeven een cultuurhistorische parkanalyse van het plangebied op te stellen. Deze parkanalyse richt zich op verschillende onderdelen, zowel de historische als de huidige situatie worden geanalyseerd, waarbij conclusies uiteen worden gezet.

1.2 Doel

Het doel van de cultuurhistorische parkanalyse is het in kaart brengen van de huidige situatie en een kwalificatie van bestaande groenwaarden te geven. Daarnaast is het doel de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis in beeld te brengen en hiervoor de belangrijkste uitgangspunten voor samen te vatten.

Tot slot dient de parkanalyse richtlijnen te geven voor een cultuurhistorische en landschappelijk verantwoorde inpassing van nieuwe bouwlocaties die de initiatiefnemer en de overheid kunnen gebruiken bij de toetsing van veranderingen en beoordeling van verdere uitwerkingsplannen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de historische situering van het plangebied binnen de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Hierbij worden ook de belangrijkste cultuurhistorische landschapskwaliteiten uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande groenstructuur en aanwezige landschapskwaliteiten en waarden toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op de situering van de beoogde uitbreiding en de ruimtelijke impact van de positionering van de nieuwe bouwlocaties. In hoofdstuk 5 worden de conclusies en advies uiteengezet. Tot slot is er in hoofdstuk 6 een overzicht van de geraadpleegde bronnen te vinden.

2. Analyse cultuurhistorisch

2.1 Situering plangebied



Ligging plangebied (rode stippelij) binnen topografische kaart

Landgoed De Grote Bunte ligt aan de noordkant van Nunspeet. De begrenzingen van het plangebied zijn aan de zuidkant de Elburgerweg en aan de westkant de Molenweg.

De noordkant en voor een groot deel aan de oostkant grenst het landgoed aan de nieuwe woonwijk Molenbeek. Door deze nieuwbouw krijgt het landgoed een meer centrale ligging binnen de dorpsgrenzen van Nunspeet.

Op de planlocatie staat een landhuis en koetshuis die op de gemeentelijke monumentenlijst staan. Deze bebouwing is goed zichtbaar vanaf de eigen oprijlaan. Deze oprijlaan met de naam Grote Bunteweg, heeft een ontsluiting aan de Elburgerweg. Binnen het landgoed staan verschillende monumentale beuken en eikenbomen.

Het noordelijk deel van het landgoed heeft een meer boskarakter. Verspreid zijn er binnen deze zone nog verschillende verouderde gebouwen te vinden. Het zuidelijk deel van het landgoed bestaat uit open weide, waarbij er door opgaande beplanting geen zichtrelatie is tussen de Elburgerweg en het landhuis.

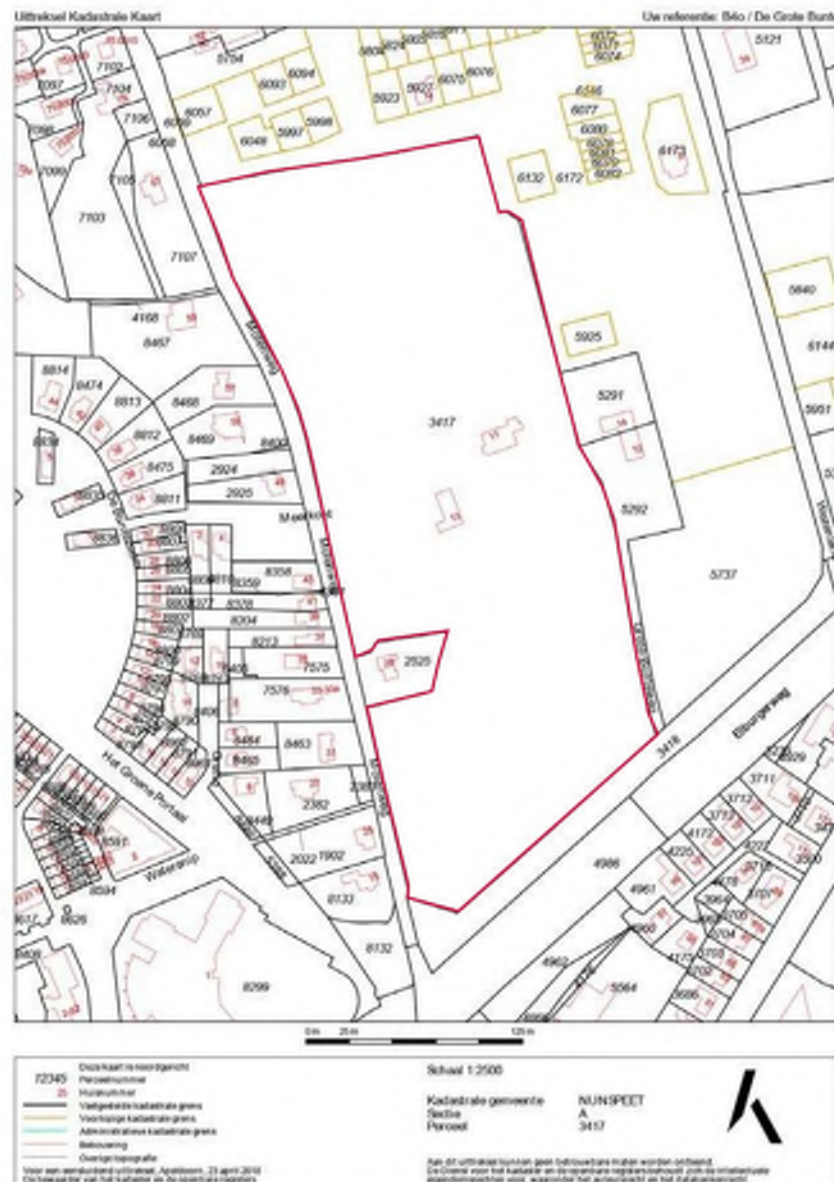
Luchtfoto plangebied



Kadastrale ligging

Het plangebied omvat het volgende kadastrale perceel:

Perceel NUNSPEET
A 3417
Grootte:
62.560 m².



Analyse cultuurhistorisch

Foto's plangebied



Landhuis De Grote Bunte



Entreelaan Grote-Bunte weg



Zicht op voorzijde van het landhuis vanuit het park aan de zuidkant



Koetshuis

Foto's plangebied winterbeeld



Zicht op houtsingel langs de Elburgerweg en open parkweide aan de zuidzijde



Verouderde recreatieverblijven aan de noordzijde



Bestaand park bos aan de noordzijde

Analyse cultuurhistorisch

2.2 Historische ontwikkeling plangebied

De buitenplaats en het huis Grote Bunte is in de Nunspeetse geschiedenis vooral bekend als woonplaats van bekende Nunspeters, zoals de notarissen- en burgemeestersfamilie Vitringa en van industrieel F.A.Molijn. Hoewel de buitenplaats niet meer de omvang heeft van een eeuw geleden, hebben het huis en de laan nog steeds een imposante uitstraling.

Oorsprong als boerderij

Net als de buitenplaatsen Hulshorst en Groeneveld is De Grote Bunte ontstaan in het landschap van de lage strookkampen. Op de plek van de huidige buitenplaats lag een aan de hertog behorend goed, een zogenaamd herengoed, dat vermoedelijk omstreeks 1200 tot stand is gekomen. Afgaande op de Gelderse administratie van de herengoederen was de boerderij al in de zestiende eeuw onderdeel van grootgrondbezit. Als beroep van de achtereenvolgende bezitters wordt regelmatig het burgemeesterschap van Harderwijk genoemd. In 1722 kreeg de boerderij de naam 'De Bunte', toen het in handen was van de Harderwijker burgemeestersfamilie Vanevelt. Voor die tijd werd het ook Huets-goed of Heutsgoed genoemd.

Bekende Nunspeters

De Grote Bunte beleefde zijn glorietijd toen het werd bewoond door de burgemeestersfamilie Vitringa en industrieel F.A. Molijn, Nunspeters die hun stempel hebben gedrukt op de ontwikkeling van Nunspeet als dorp. Campegius Lambertus Vitringa, van 1814 tot 1851 burgemeester van de gemeente Ermelo woonde op De Grote Bunte. Omstreeks 1800 was het als een boerderij in handen gekomen van de familie Vitringa. In 1832 was de Grote Bunte, afgaande op de belasting van 120 gulden, veruit het grootste en voornaamste huis bij het dorp Nunspeet. Het bestaande huis en de inrichting van de omliggende buitenplaats zijn in 1882 tot stand gekomen toen Campegius' zoon, Egbert Julius Virtringa, er woonde. Een deel van het omvangrijke goederenbezit van de Virtringa's werd in 1894 aangekocht door F.A.Molijn. Direct ten zuiden van het buiten liet deze van oorsprong Rotterdamse industrieel de gebouwen van Maatschappij De Veluwe bouwen, met een verffabriek (Veluvine) en een zuivelfabriek. Molijn gebruikte het buiten niet als wijkplaats voor rust en afzondering. De sociaal bewogen ondernemer liet ongehuwden arbeiders bij hem aan tafel eten. Mannelijke arbeiders sliepen in het koetshuis en vrouwelijke op de bovenverdieping van het huis.

Huis de Grote Bunte

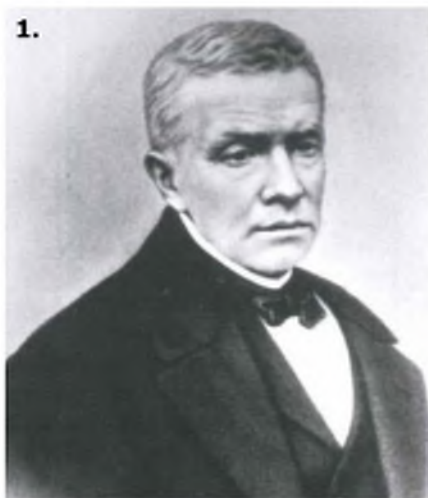
Het bestaande huis Grote Bunte werd in 1882 gebouwd. In deze periode lieten de plaatselijke notabelen graag een klassiek huis met een voorname uitstraling bouwen. De Grote Bunte is daar in het dorp Nunspeet het grootste en voornaamste voorbeeld van. Het huis heeft een strenge, symmetrisch ingedeelde voorgevel, vijf vensterassen breed en is bekroond met een driehoekig timpaan. Andere elementen die nog steeds bijdragen aan de uitstraling van het huis, zijn het houten balkon boven de entree, dat steunend op houten kolommen een porticus vormt, de cordonlijst tussen de begane grond en verdieping en het kroonlijst.

Verval

Nadat Molijn in 1912 op de De Grote Bunte was overleden, werden buitenplaats en huis verkocht aan een Belgische houthandelaar, die veel bomen op het landgoed liet kappen. Ook de aanwezigheid van de Duitsers, die het huis in de Tweede Wereldoorlog vorderden, heeft het buiten geen goed gedaan. Na de oorlog werd het buiten eigendom van de gemeente Delft, als verblijf voor kansarme kinderen. Daarna werd het overgenomen door de Stichting Jeugdbuitenverblijven. In deze tijd werd er weinig aan onderhoud gedaan. In 2010 is er een vergunning aangevraagd voor recreatiebestemming c.q. jeugdverblijven.

In de loop van de tijd verdwenen waterpartijen en het parkgedeelte werd steeds verder verkleind. Het klassiek vormgegeven huis bleef echter bestaan en in het park staan nog steeds enkele imposante bomen. Hoewel de historische buitenplaats grotendeels is verdwenen, draagt het hoog opgaande geboomte nog bij aan de monumentaliteit van het huis. Naast het huis staat nog steeds het oude koetshuis.

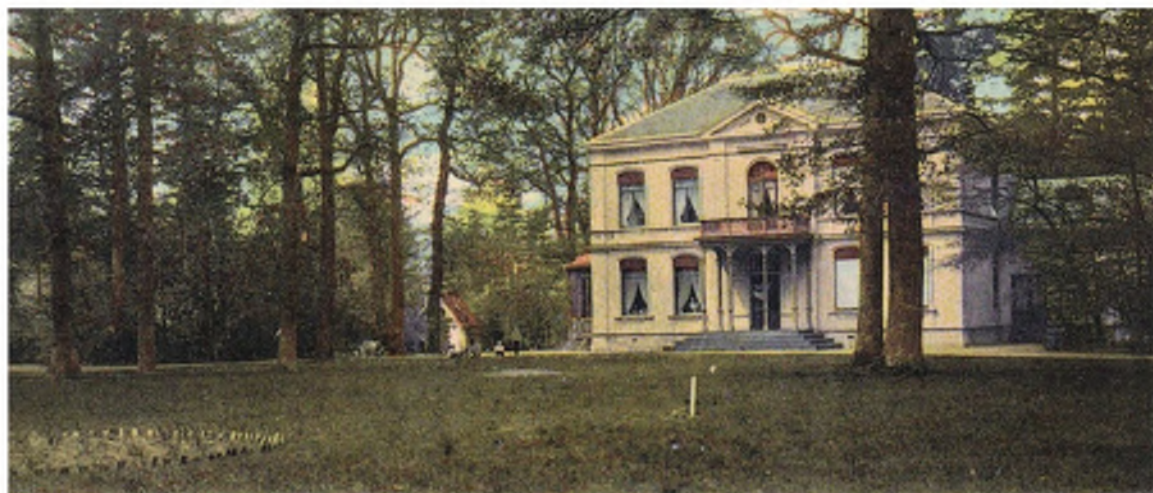
Historische foto's - oud bewoners



1. *Campegius Lambertus Vitringa, burgemeester van Nunspeet en Ermelo tussen 1814 en 1851 (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)*
2. *Herman Hendrik Vitringa, burgemeester tussen 1851 en 1875 woonde als kind op de Grote Bunte (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)*
3. *De industrieel F.A. Molijn met schoonzus en pleegzoon in de tuin van Grote Bunte omstreeks 1910 (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)*

4. *De landschapsarchitect Leonard Springer (links) (1855 – 1940), bekend door zijn ontwerpen in de Engelse landschapsstijl en ook verantwoordelijk voor groot deel van de inrichting van Nunspeet (plan villawijk Molijnlaan) was goed bevriend met Frans Molijn (rechts) en logeerde ook vaak op het landgoed. Zijn invloed op het ontwerp is zichtbaar in de oorspronkelijke inrichting van het landgoed.*

Historische foto's - huize Grote Bunte



1. 'Villa Grote Bunte' op een ansichtkaart begin twintigste eeuw
(bron: Streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)

Diverse foto's uit het archief van landgoed De Bunte.

Historische foto's - landgoed park



1. *Campegius Lambertus Vitringa, burgemeester van Nunspeet en Ermelo tussen 1814 en 1851 (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)*
2. *Herman Hendrik Vitringa, burgemeester tussen 1851 en 1875 woonde als kind op de Grote Bunte (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)*
3. *De industrieel F.A. Molijn met schoonzus en pleegzoon in de tuin van Grote Bunte omstreeks 1910 (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)*

4. *De landschapsarchitect Leonard Springer (links) (1855 – 1940), bekend door zijn ontwerpen in de Engelse landschapsstijl en ook verantwoordelijk voor groot deel van de inrichting van Nunspeet (plan villawijk Molijnlaan) was goed bevriend met Frans Molijn (rechts) en logeerde ook vaak op het landgoed. Zijn invloed op het ontwerp is zichtbaar in de oorspronkelijke inrichting van het landgoed.*

Historische foto's - water binnen het landgoed



SUSPRET



Villa op de Bunte



1. 'Villa Grote Bunte' op een ansichtkaart begin twintigste eeuw
(bron: Streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)

Diverse foto's uit het archief van landgoed De Bunte.

Historische foto's - dieren op het landgoed



Analyse cultuurhistorisch

Historische ontwikkeling plangebied

Kadastrale kaart van Nunspeet uit 1832



Figuur 1: Uitsnede kadastrale kaart uit 1832, sectie A2. (bron: Kadaster, Apeldoorn)
Legenda: blauw=houtwal/bos, geel=weiland, groen=akker, paars=heide, rood=erf/water.

Uitsnede kadastrale kaart van Nunspeet uit 1832



Figuur 2a: Uitsnede kadastrale kaart uit 1832, sectie A2 voor zaaiweert. (bron: Kadaster, Apeldoorn).
Legenda: rood=gebouw, paars=tuin/boomgaard, oranje=erf, geel=akker/weiland, blauw=weg, groen=bos, licht blauw=hakhout.

Uitsnede kadastrale kaart van Nunspeet uit 1882



Figuur 4: Uitsnede kadastrale kaart uit 1882, sectie A2 (bron: Kadaster, Apeldoorn).
Legenda: rood=gebouw, paars=tuin/boomgaard, oranje=erf, geel=akker/weiland, blauw=weg, groen=bos, licht blauw=hakhout.

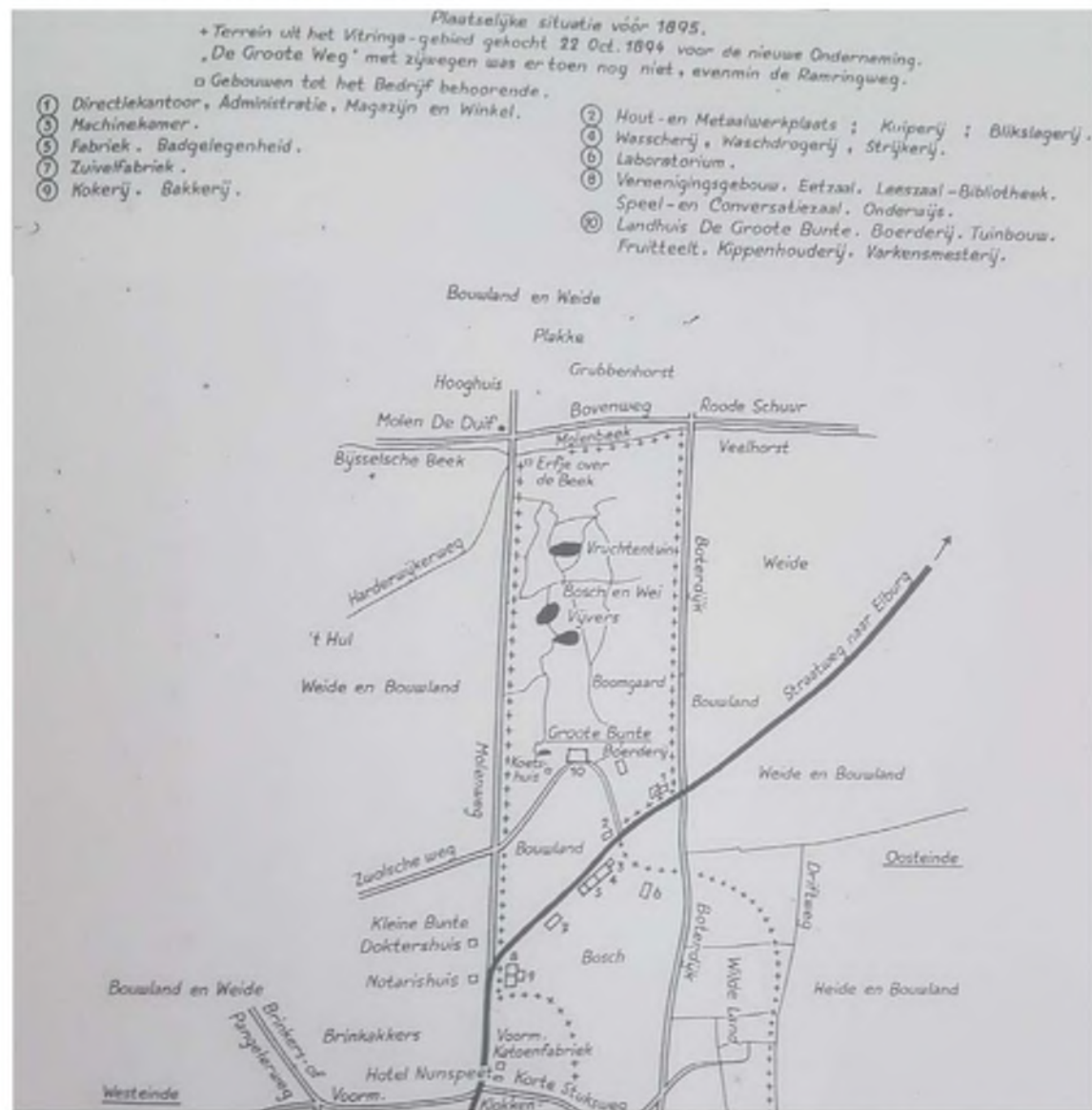
MOTHOEK - 2016

Analyse cultuurhistorisch

Kaart van Nunspeet mey deel van de aangekochte percelen van de erven Vtringa anno 1894.



Kaart van Nunspeet omstreeks 1895



Analyse cultuurhistorisch

Historische ontwikkeling plangebied

In 1850 is duidelijk de strokenstructuur van het landschap van de lage strokenontginningen te zien, waarin het landgoed is ontstaan. Het gebied is ingedeeld in enigszins onregelmatige stroken. Langs de min of meer rechte wegen en perceelsgrenzen liggen lanen. Een groot deel van het landgoed is als bos in gebruik, waarschijnlijk als hakhout.

In de kaart van 1913 is goed te zien dat er vroeger ook verschillende waterlopen op het landgoed waren. In het noorden is aan de slingerende waterloop te zien dat de Engelse landschapsstijl verder is doorgevoerd. Rond 1950 zijn deze grotendeels verdwenen, maar is er wel een grotere vijver zichtbaar die in 1980 er niet meer is.

Door de verdere uitbreiding van Nunspeet is het gebied rondom het landgoed verder volgebouwd, waardoor het landgoed een steeds meer centrale plek binnen Nunspeet heeft. Dit gaat met de huidige bouwontwikkelingen van de nieuwe woonwijk Molenbeek op de voormalig landbouwgronden aan de noordkant, alleen nog maar verder toenemen. In de huidige situatie is de parkachtige setting met bos achter en open weide voor het landhuis nog steeds zichtbaar, alleen zijn oorspronkelijke structuren minder zichtbaar in het landschap.

Historische kaarten

1850



1913



1950



2017



Analyse cultuurhistorisch

Gemeentelijke monumenten

Het landhuis en het koetshuis staan op de gemeentelijke monumentenlijst. De omschrijving luidt als volgt:

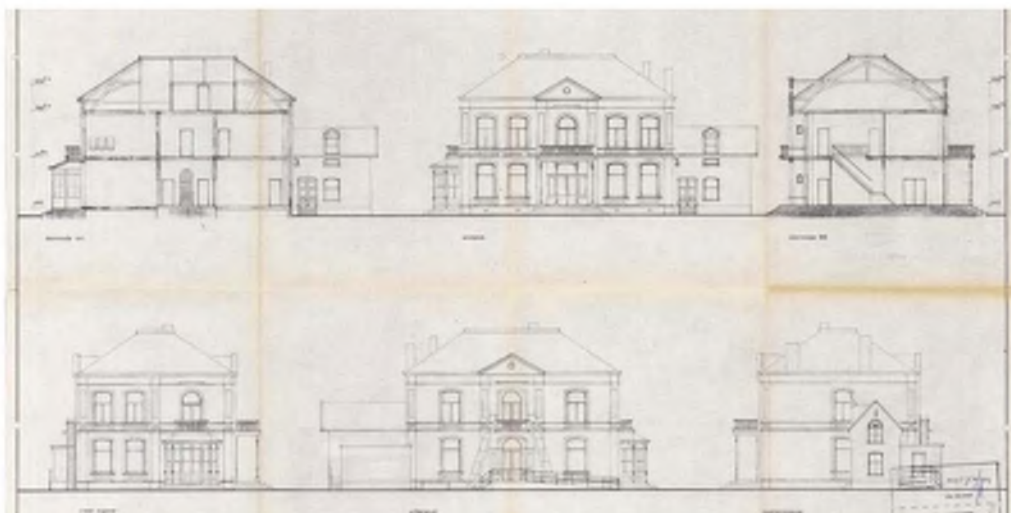
Even buiten Nunspeet in de bosrijke omgeving werd omstreeks 1882 het markante landhuis De Grote Bunte gebouwd in opdracht van C. J. Vtringa. Rond het huis, dat ligt op het gelijknamige, al veel oudere landgoed, werd in dezelfde tijd al een parkachtige tuin aangelegd met monumentale beuken- en eikenbomen. Naast het landhuis staat nog het bijbehorende koetshuis. Het echtpaar Molijn heeft ook nog enige tijd op De Grote Bunte gewoond. Het landhuis is opgetrokken vanuit een rechthoekig grondplan. Het onderkelderde pand heeft twee bouwlagen en een zolder onder een afgeknot schilddak met bitumineuze dakbedekking. Het huis is geheel witgepleisterd. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en vijf vensterassen breed. Het middenrisaliet, waarin zich de entree bevindt, wordt geflankeerd door pilasters en bekroond door een driehoekig fronton met een oeil-de-boeuf.

Een stoep van enkele treden leidt naar de dubbele voordeur. Boven de entree is een houten balkon met gedraaide balusters aangebracht, steunend op octagonale, houten kolommen, die een porticus vormen. Op de verdieping opent een porte brisée met een rondboogvormig bovenlicht naar het balkon.

Aan weerszijden van het ingangsrisaliet bevinden zich, zowel op de begane grond als op de verdieping, twee getoogde T-vensters, gevat in een geprofileerde omlijsting.

Begane grond en verdieping zijn van elkaar gescheiden door een cordonlijst. Aan de bovenzijde wordt het gevelvlak beëindigd met een kroonlijst. De driezijdige erker tegen de linker zijgevel heeft een schilddakje met daarop een balkon. De achtergevel is symmetrisch ingedeeld, drie vensterassen breed en ook voorzien van een middenrisaliet dat met een fronton bekroond is. Op de begane grond is de dubbele deur in een portiek geplaatst met daarboven op de verdieping een loggia. In het interieur zijn diverse oorspronkelijke elementen bewaard gebleven, zoals een houten schouw, geprofileerde deuroplijstingen, houten trapeuningen met snijwerk en stucdecoraties aan de plafonds.

Door Slaa + van Asselt architecten BNA is een bouwhistorische verkenning met waardestelling gemaakt van het landhuis en koetshuis. Voor meer informatie omtrent dit onderzoek wordt verwezen naar de stukken van de architect.



Analyse cultuurhistorisch

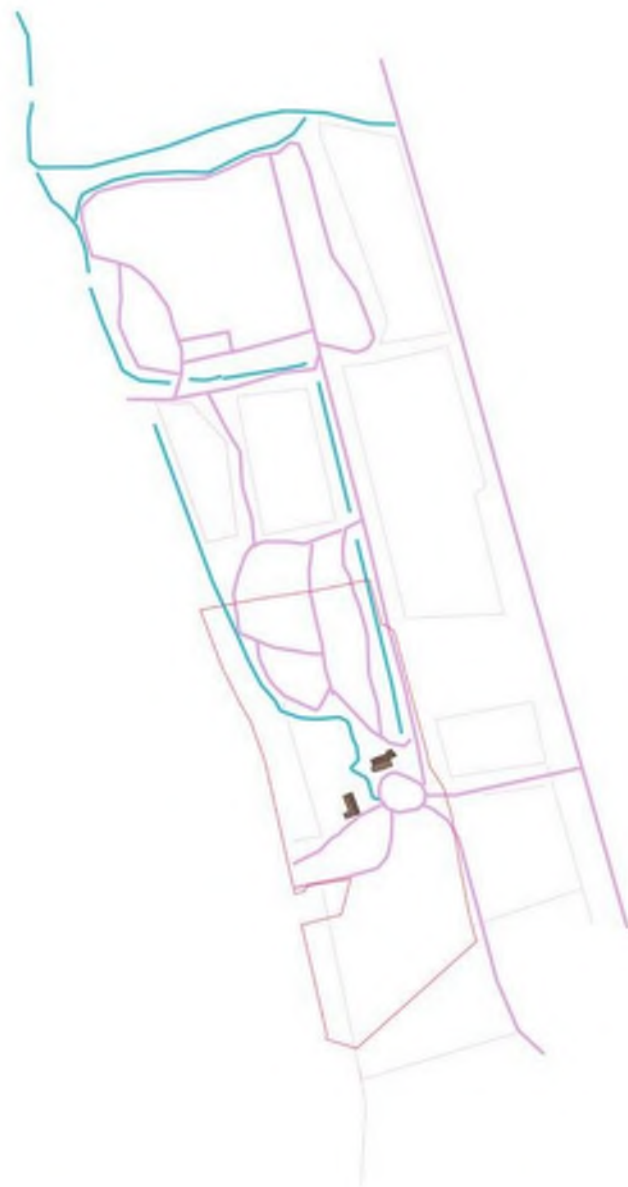
2.3 Landschappelijk historisch ontwerp

Aan de hand van historisch kaartmateriaal is er een analyse gemaakt van de belangrijkste structuurlijnen van het landschappelijk historisch ontwerp.

1872



Structuurlijnen



Analyse cultuurhistorisch

1900



Structuurlijnen



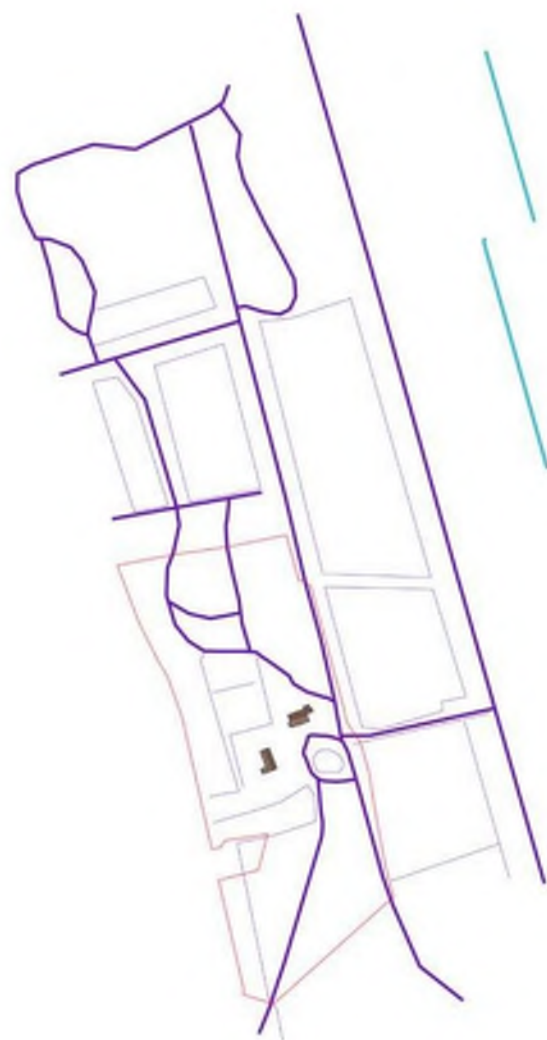
Analyse cultuurhistorisch

Structuurlijnen

1920



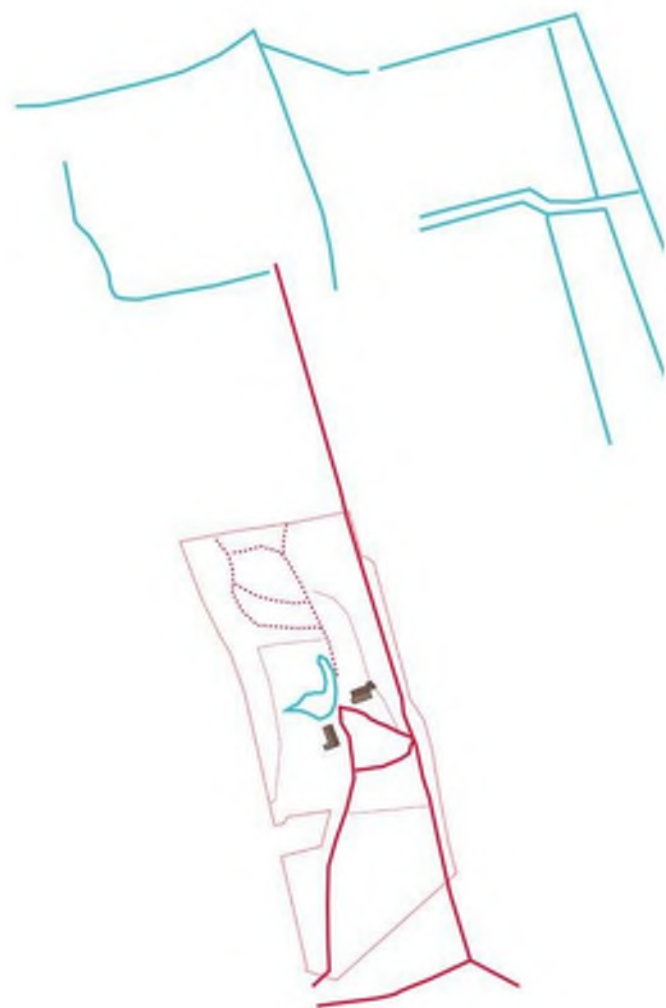
Structuurlijnen



Analyse cultuurhistorisch

Structuurlijnen

1940



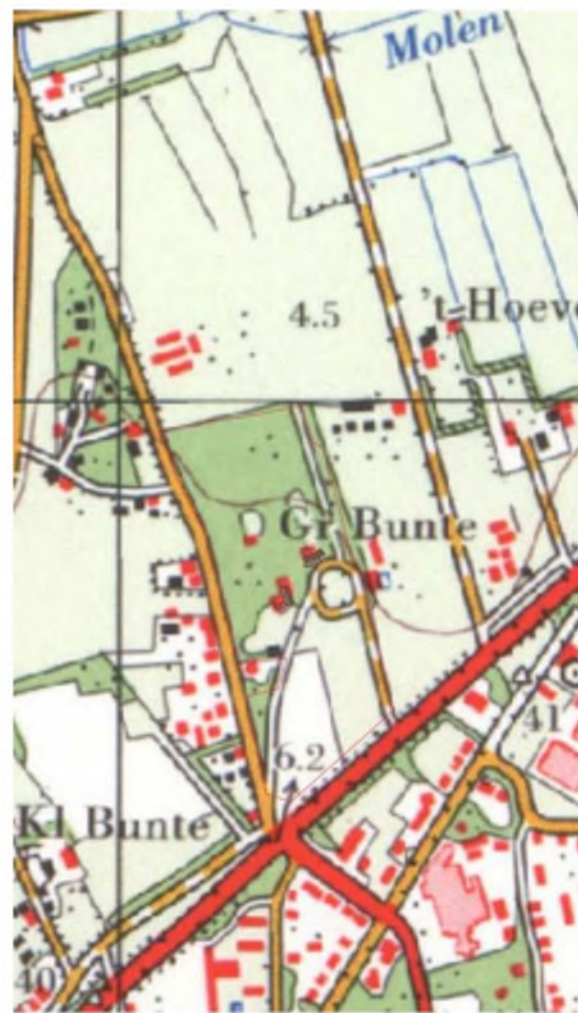
Analyse cultuurhistorisch

Structuurlijnen

1950



1980



Analyse cultuurhistorisch

Structuurlijnen

2000



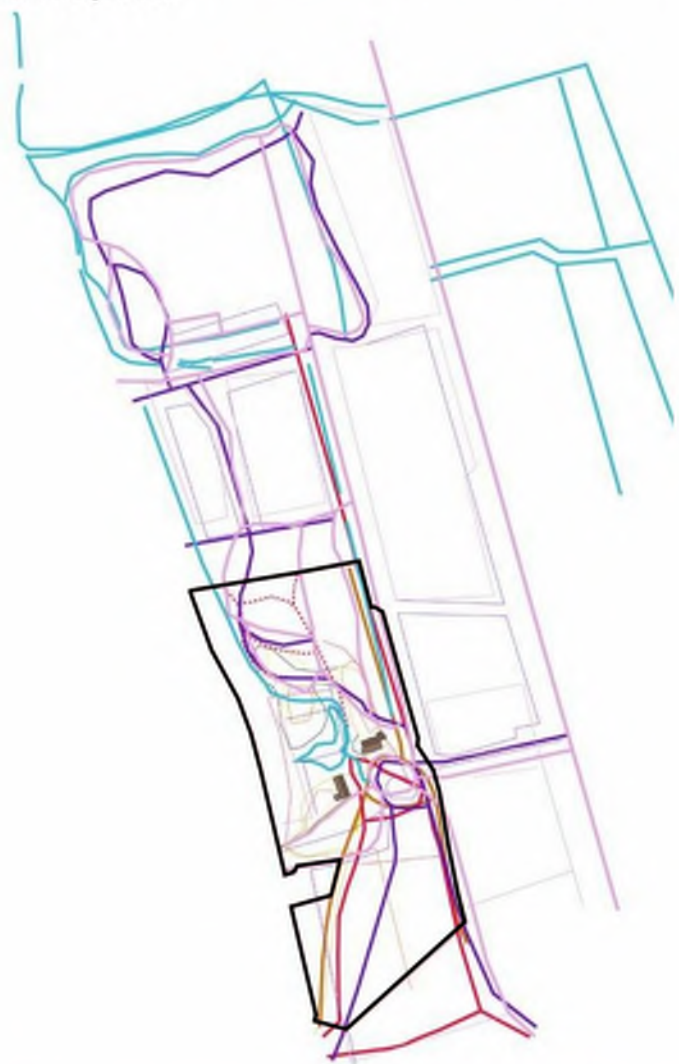
2017



3. Analyse huidige situatie

3.1 Bestaande groenstructuur

In onderstaande afbeelding staan alle structuurkaarten van verschillende periodes over elkaar heen. Hiermee wordt inzichtelijk hoe zeer het gebied is gewijzigd in de loop van de jaren.



Huidige structuur op luchtfoto



Analyse huidige situatie

Huidige structuur op luchtfoto



Bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing bestaat uit villa De Grote Bunte (A) en het koetshuis (B). De overige bebouwing op het landgoed bestaat uit een verschillende verouderde recreatieverblijven (C, D, E en F).



Analyse huidige situatie

3.2 Landschapskwaliteiten

Monumentale oprijlaan



Solitaire parkbomen



Fraai volgroeide laanbomen bij de oprijlaan.



Tussen de parkbomen ruimte voor doorzichten.



Binnen het landgoed zijn er monumentaal uitgegroeide bomen, waaronder een rode beuk.



Analyse huidige situatie

Bos



Veel volwassen bomen en oude opstallen in het noordelijke bos. Historische wandelpaden zijn niet meer zichtbaar binnen dit deel.

Open voorweide



Grote open voorweide, door onderbegroeiing langs de Elburgerweg niet beleefbaar.

Bomenbestand

Dichte houtsingel langs de zuidelijke rand met zicht vanaf de Elburgerweg



Houtsingel langs de westelijke rand met zicht vanuit de Molenweg



Zicht op parkbosgebied noordkant vanuit het landgoed



Analyse huidige situatie

3.2 Landschapskwaliteiten

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het bomenbestand aan de westkant van het landgoed. Hierbij is er van elke boom behalve de exacte positie in het park ook de soort, de stamdiameter, de kroon diameter en de hoogte bepaald.

Daarnaast is er een waardestelling gegeven aan de conditie van de bomen.

Waarde 1: Dood of bijna dood

Waarde 2-4: Slechte gezondheid

Waarde 5-7: Scheef gegroeid of in de schaduw van andere bomen

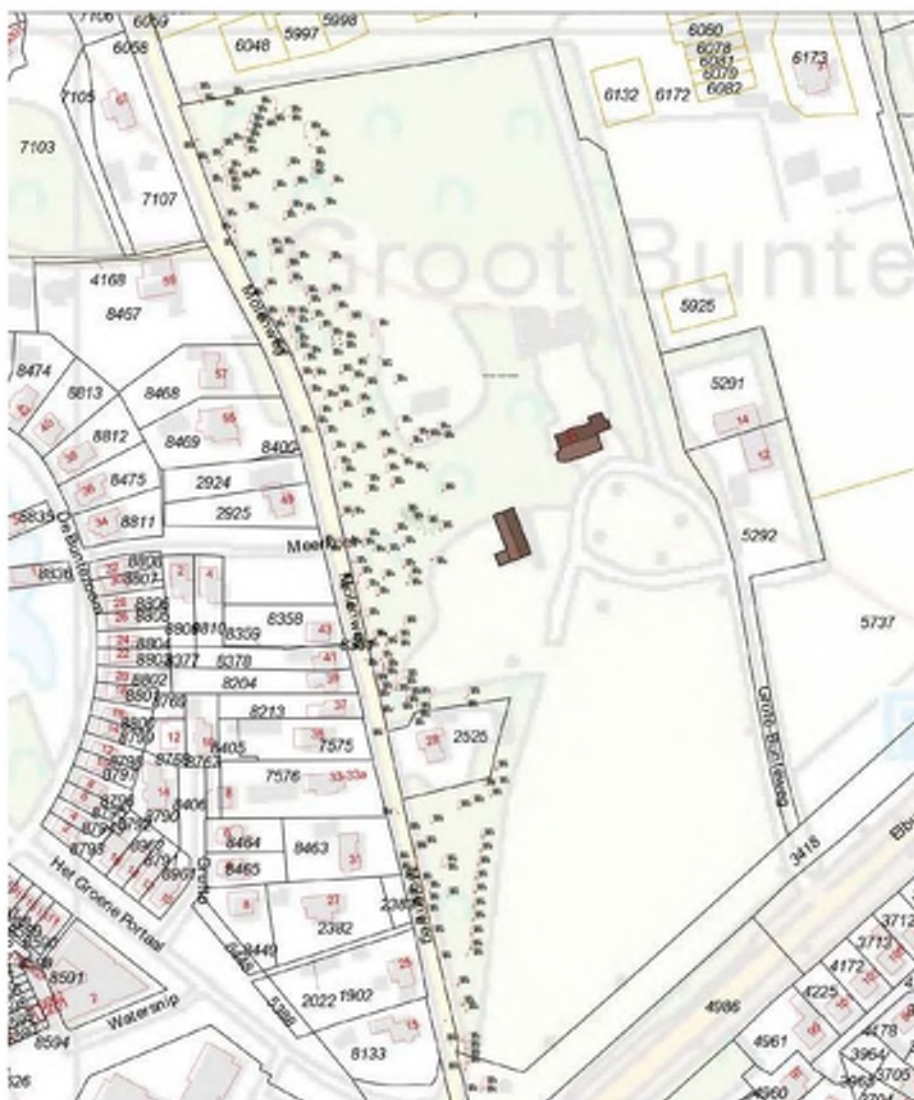
Waarde 8-9: Mooie kruin, toekomstboom

Bomen met een stamdiameter groter dan 30 cm. zijn binnen het ontwerp hiernaast aangegeven met een rode stip.

De belangrijkste onderdelen van de analyse van de beplanting van de huidige situatie:

- Binnen het landgoed is een gevarieerde afwisseling van verschillende bomen uit verschillende periodes. Een deel van de houtopstand is uitgegroeide opschot en een deel vormt een overblijfsel van de oorspronkelijke landgoed aanleg of van een periodes daarvoor of erna.
- Het bomenbestand in de oostelijke helft van het park bestaat grotendeels uit eiken (inheemse, maar ook Amerikaanse eik en beuken. Ook komen er in deze zone, weliswaar in mindere mate, andere soorten voor zoals acacia, esdoorn, berk en taxus.
- Aan de zuidkant van het landgoed aan de rand van het open veld is in lijn Amerikaanse eik aangeplant.
- Sommige delen bestaan uit bosplantsoen en zijn minder waardevol vanuit historisch oogpunt en zijn deels achterstallig onderhouden.

Waardestelling Bomen



Analyse huidige situatie

Waardenkaart huidige situatie

De cultuurhistorische waarde van het plangebied. In de analyse van de cultuurhistorische waarde is onderscheid gemaakt tussen 4 verschillende thema's; de structuur, zichtlijnen, bebouwing en de beplanting.

1. Structuur:

Dit zijn kenmerkende elementen die bepalend zijn of waren voor de indeling van het gebied.

2. Zichtlijnen:

Zichtlijnen waren belangrijke uitgangspunten in het parkontwerp.

3. Bebouwing/ elementen:

Verschiedende constructies zijn kenmerkend voor de ontwikkeling en geschiedenis.

4. Beplanting:

Uit de plaats van de beplanting, typerende soorten en enkele monumentale individuen, is het parkontwerp te herleiden.

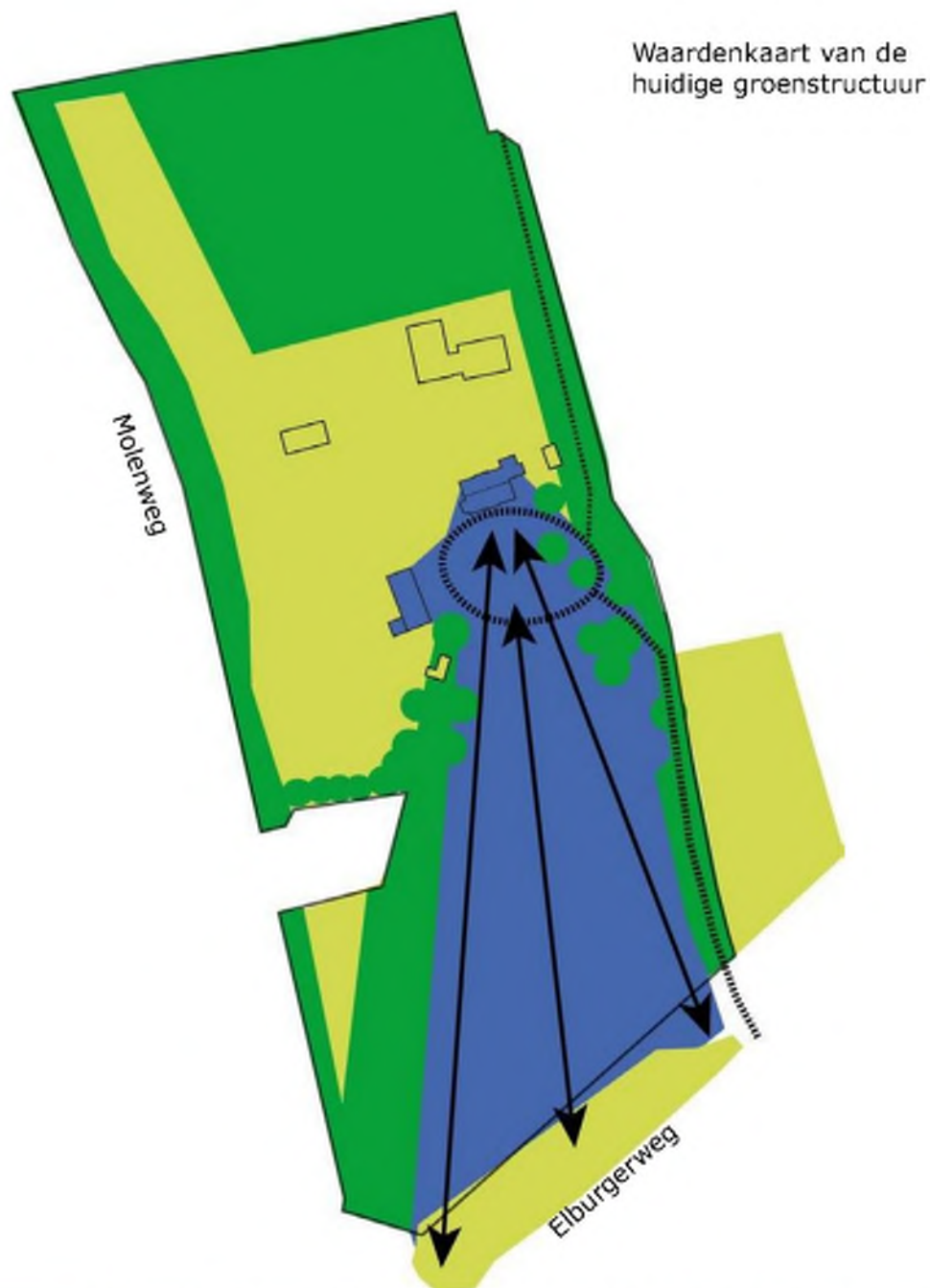
Op elk van deze thema's is het park geanalyseerd op niveau van waarde. Dit is in beeld gebracht op een waardenkaart, waarbij 3 kleuren gehanteerd worden volgens de richtlijnen van tuinhistorisch onderzoek.

Betekenis van de kleuren in een waardestellingstekening:

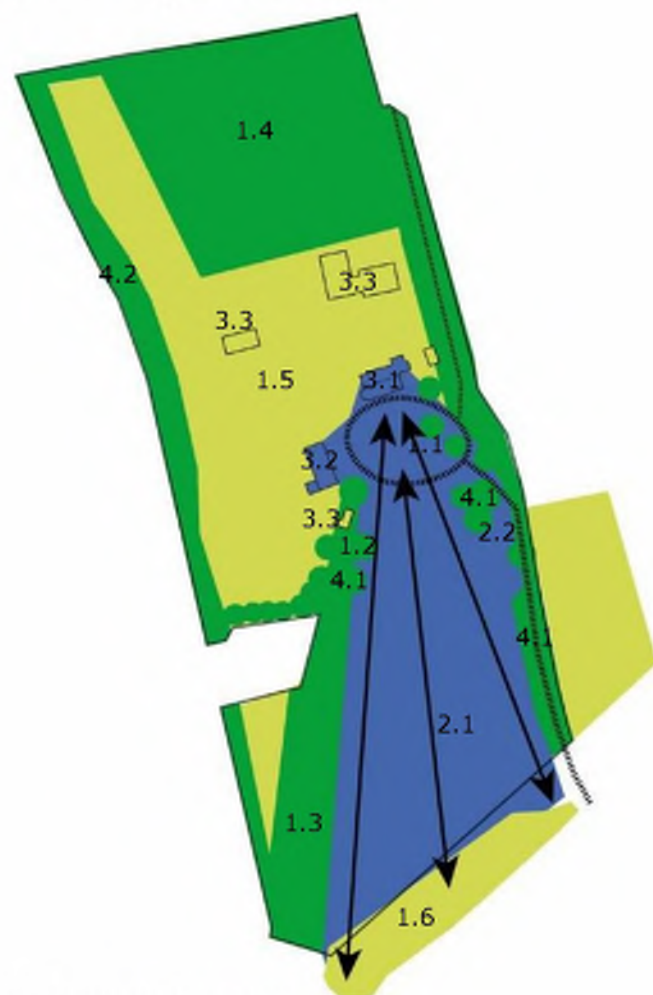
Blaauw: hoge monumentwaarden, van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg;

Groen: positieve monumentwaarden, van belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg;

Geel: indifferente monumentwaarden, van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg.



Analyse huidige situatie



Toelichting in waardestelling

1. Structuren

Landschapsstijl (beïnvloed door) landschapsarchitect Leonard Springer. Er zijn overblijfselen binnen het park die refereren naar de veelal toegepaste landschapsstijl van landschapsarchitect Leonard Springer.

1.1 Slingerende entreeaan in het park verschillende uitzichten naar het open terrein en het landhuis en koetshuis.

1.2 Geaccidenteerd afwisselend landschap rondom het centrale erf, met solitaire parkbomen en solitair staand landhuis als hoofdmoment op het landgoed.

1.3 Gesloten structuur die door de tijd heen is behouden met langs de randen met bosrand langs de west-, noord-, en oostkant.

1.4 Een deel aan de noordkant is binnen de structuur nog steeds meer gesloten parkbos zoals dat ook terug te herkennen is binnen historische topografische kaarten. Daarmee heeft dit gebied ook nu nog positieve monumentale waarde.

1.5 In de verschillende tijdspannen hebben er in het middengebied verschillende veranderingen plaatsgevonden in de ruimtelijke opzet. Inmiddels is er sprake van een meer boskarakter zonder zichtbaar aanwezige wandelpaden, dan dat er sprake is van een herkenbare historische aanleg. Doordat het karakter van dit gebied dermate is gewijzigd, is het cultuurhistorische karakter van de huidige situatie daarmee minder van belang geworden ten opzichte van de omliggende structuur.

1.6 Vanuit de historie vormt de houtingel aan de noordkant van de Elburgerweg voor een belemmering van beeldbepalend uitzicht (zie ook punt 2) en is daarmee van weinig belang voor de structuur.

2. Zichtlijnen

2.1 Zichtlijn aan voorzijde van het landhuis, accentueerde de centraal liggende rol van het landhuis in het park waarbij er sprake is van een breed uitlopend weids uitzicht. De houtingel aan de noordkant van de Elburgerweg zorgt voor een belemmering van het uitzicht.

2.2 Vanaf de oprijlaan onder en langs de laanbomen door zijn er verschillende zichten op de gebouwen en de open weide. Deze open structuur aan de zuidkant van het centrale erf is door de tijd heen steeds in stand gebleven en heeft daarmee een grote cultuurhistorische waarde.

3. Bebouwing

3.1 Landhuis uit ca. 1882 (Gemeentelijke monument).

3.2 Koetshuis uit ca. 1882 (Gemeentelijke monument).

3.3 Overige bebouwing uit 1970 of later, staat niet geregistreerd als monumentaal. (zie voor een verdere toelichting ook de bouwhistorische verkenning met waardestelling van Slaa + van Asselt architecten BNA, januari 2019.).

4. Bepanting

4.1 (Solitaire) monumentale bomen, die de oorspronkelijke zichtlijnen vernauwen.

4.2 Groene dichtbeplante randen met bomen en heesters.

4. Analyse toekomstige situatie

4.1 Situering beoogde uitbreiding

Waardestelling

Onderdeel van de invulling van een nieuwe functie voor het plangebied is het inpassen van veertien nieuwe bouwlocaties voor vrijstaande woningen. Aparte kavels met daarop zelfstandige woningen met een eigen karakteristieke individuele uitstraling met beeldkwaliteit zou binnen dit gebied kunnen passen. Afhankelijk van de grootte van de nieuwe kavels dient er sprake te zijn van een landschappelijke inpassing waarbij zoveel mogelijk bomen behouden kunnen blijven. Extra aandacht vormen daarbij de bomen van monumentale waarde waarbij met name de locaties langs de randen van de structuurbepalende zichtlijnen beeldbepalend zijn.

Om tot een juiste inpassing te komen van het vastgestelde aantal wooneenheden passend binnen de gebiedskarakteristieken kan de kap of uitdunning van bomen binnen kavels daarmee gerechtvaardigd zijn.

In het schetsontwerp verkaveling vervaardigd door Slaa + van Asselt architecten BNA worden 10 kavels gesitueerd aan de westkant van het landgoed en 4 kavels aan de oostkant van de entreelaan. Hierdoor blijft de zuid- en noordkant van het landgoed met de daarop aanwezige monumenten een geheel.

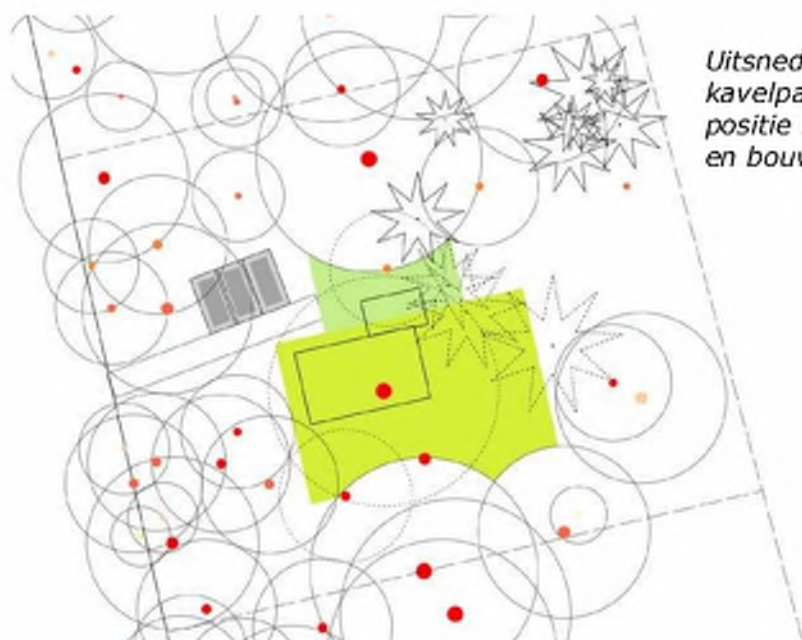


Analyse toekomstige situatie

4.2 Ruimtelijke impact positionering kavels

De vier nieuwe kavels aan de oostkant van de oprit liggen op een perceel wat buiten de hoofdstructuur van het landgoed valt en zijn daar als entreewoningen goed inpasbaar. De vier nieuwe opritten zijn aan de bestaande entree van de Grote-Bunteweg gesitueerd. De huidige en historische zichtlijnen vanaf het landhuis op het park van de entreeaan blijven dan behouden.

De tien nieuwe kavels aan de westkant van het landgoed krijgen elk een ontsluiting langs de Molenweg. Hierbij dient er langs de rand een dichte bomenstructuur behouden te blijven. Bij de inpassing van de kavels dienen zoveel mogelijke hoog gekwalificeerde bomen te worden ontzien. Deze 'boskavels' worden gekenmerkt door elk een eigen kavelpaspoort waarin rekening is gehouden met de inpassing van bestaande waardevolle bomen en de oriëntatie hierop van de nieuwe woning. Deze woningen krijgen een compacte bebouwingsopzet (minimaal oppervlakte aan bebouwde grond).



Uitsnede aanzet tot kavelpaspoort met positie nieuwe woning en bouwblok.

De gradering in boomkwaliteit is omgezet naar een kleur en de kruinen zijn hierbij ingetekend voor een beter overzicht. Per kavel is er een indicatie van het bouwvlak van de woning, bijgebouw, mogelijk tracé inrit en mogelijke plek voor parkeren.



5. Conclusies en advies

5.1 Historische situering en huidige aanleg

Landgoed De Grote Bunte heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld van boerengoed met boerderij naar fraai lustoord, tot de huidige tijd waarbij er sprake is van een meer vervallen situatie.

Het landgoed is in omvang afgenomen waarbij delen aan de noord- en oostzijde inmiddels worden ontwikkeld tot nieuwe woonwijk. Binnen het huidige landgoed is er door achterstallig beheer, het verdwijnen van water en wellicht daarmee samenhangend ook bomensterfte en het verdwijnen van wandelpaden en de aanwezigheid van verouderde leegstaande gebouwen in het noordelijke parkbos in het algemeen sprake van een wisselende cultuur-, architectuur- en tuinhistorische waarde.

Het landgoedpark is gefaseerd ontstaan, waarbij in de loop van de tijd verschillende niet gedocumenteerde aanpassingen binnen het terrein zijn gedaan. Het plangebied heeft waarde door het ensemble van park en bebouwing. Het landgoed heeft structuurbepalende zichtassen. Deze zichtassen met name over het open zuidelijke deel vormen in combinatie met monumentale parkbomen de beeldbepalende onderdelen binnen de parkaanleg. De omsloten parkaanleg met groene gesloten randen heeft ook een landschapsarchitectonische waarde, waarbij het landgoed een verschoolen setting heeft met veel privacy.

In de huidige opzet zijn structuurbepalende onderdelen van het ontwerp nog steeds beleefbaar. Oorspronkelijke houtopstanden zijn deels bewaard gebleven waarbij er nog steeds een waardevolle boomstructuur is. In de huidige opzet is de historische opzet na alle waarschijnlijkheid deels veranderd, waarbij er wandelpaden en perken met beplantingen zijn verdwenen. Waterpartijen en singels die van oorsprong ook een bijdrage gaven aan de allure van het landgoed zijn niet meer aanwezig.

5.2 Toekomstige herontwikkeling

Om het landgoed een nieuwe impuls te geven voor een duurzame instandhouding in de toekomst is een sluitende landgoed exploitatie noodzakelijk om tot een (gefaseerde) herontwikkeling te komen. Het uitgangspunt hierbij is om door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een kwalitatieve meerwaarde te creëren in de beeldkwaliteit van de locatie en daarbij een meerwaarde te bieden voor zowel de plek zelf als de omgeving.

Bij de inpassing van nieuwbouw dient, waar mogelijk in relatie tot de definitieve situering van wooneenheden, de meest waardevolle bomen behouden te blijven. Door de voorgestelde locaties voor de nieuwbouw buiten de structuurbepalende zichtlijnen te houden blijven de belangrijkste cultuurhistorische landschapskwaliteiten van de parkopzet behouden. Door een optimale landschappelijke inpassing is er met behoud van bestaande waardevolle bomen en groenstructuur ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen het landgoed.

6. Geraadpleegde bronnen

Literatuur:

- 3D-Infra Voorthuizen B.V. Digitale inmeting terrein Landgoed De Bunte
- Slaa + van Asselt architecten BNA, 2018. Bouwhistorische verkenning met waardestelling restauratie en verbouwing voormalig landhuis De Grote Bunte te Nunspeet.
 - Mothoek 2018, Het Landgoed De Grote Bunte, van boerengood naar lustoord, Cascade, Peter Veen, 2018.
- Rapport Grondverkoop en ontwikkeling van een villapark door Leonard Springer, Moline.
- De landschappen van Laag-Nunspeet, Deel 2 landschappen, dorpen, monumenten en bijzondere plekken. Historische buitenplaatsen, De Grote Bunte.
- Diverse tekeningen van Openbare Werken, Delft.
- Diverse tekeningen van Stichting Jeugdverblijven 1984.

Foto's:

- Diverse (historische) foto's archief De Grote Bunte.
- Diverse (historische) foto's en ansichtkaarten Frans van Noppen en Streekarchivariaat Noordwest-Veluwe.
- Diverse foto's B4o, locatiebezoek 2018.

Websites:

- www.gooienvechthistorisch.nl
- www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl
- www.landgoederen.net
- www.kadaster.nl
- www.ahn.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.topotijdreis.nl

Colofon

Dit rapport bevat een cultuurhistorische parkanalyse voor landgoed De Grote Bunte gelegen aan de Grote-Bunteweg 11 te Nunspeet en is vervaardigd door:

B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
Tel. 06 22791350
E info@b4o.nl
I www.b4o.nl

In opdracht van:

Landgoed De Grote Bunte BV
Laan 27
8071 JG Nunspeet

Datum: 2 maart 2019

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o.

VERSLAG INFORMATIEBIJENKOMST OMWONENDEN INZAKE HERONTWIKKELING LANDGOED DE GROTE BUNTE

Datum: 28-01-2020, aanvang 19.30 u.

Locatie: Hotel de Hoeve van Nunspeet, Elspeterweg 14 Nunspeet

Aanwezig:

Namens Landgoed De Grote Bunte B.V.: [REDACTED] J

Namens B4o Landschapsarchitectuur. Stedenbouw en Recreatieontwikkeling: [REDACTED] J

Namens Slaa + van Asselt architecten bna bv: [REDACTED] J

Namens Gemeente Nunspeet: [REDACTED] J
(Dorpsbouwmeester).

Namens Van de Loosdrecht Woning- en Bedrijfsmakelaardij B.V.: [REDACTED] J

Namens de Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij (N.O.M. B.V.) [REDACTED] J
(verslaglegging).

Namens de buurtbewoners zijn de volgende personen/families vertegenwoordigd:

[REDACTED] J

[REDACTED] J (als woordvoerder van Landgoed de Grote Bunte B.V.) heet alle aanwezigen van harte welkom, mede namens de andere eigenaars van deze BV: [REDACTED] J

[REDACTED] J Doel van deze avond is de buurtbewoners te informeren over en te betrekken bij het proces tot herontwikkeling van het Landgoed de Grote Bunte.

De gezamenlijke ondernemers hebben het landgoed, dat enorm in verval geraakt was, gekocht om dit te kunnen behouden voor het nageslacht. Om dit te realiseren is het nodig dat er een complete restauratie van zowel de gebouwen als van het landgoed zal plaatsvinden.

Na een voorbereidingstraject van ca 1,5 jaar ligt er een plan dat ambtelijk getoetst is en nu voorgelegd was voor een aanvraag voor principeakkoord.

Vanwege het feit dat de plannen als een principeverzoek werden besproken in het college van B&W en in de raadscommissie Ruimte en Wonen werden de stukken kort na behandeling in B&W openbaar en – zoals gebruikelijk – op de gemeentelijke website geplaatst. Hierdoor voelden de buurtbewoners zich overvallen omdat zij er nog niet bij betrokken waren. [REDACTED] J legt uit dat na het verkrijgen van het principeakkoord nog aanvullende informatie aangeleverd moet worden en dat dan ook het proces voor buurtparticipatie opgestart dient te worden.

Vervolgens wordt de animatiefilm getoond. Daarna geeft [REDACTED] J een toelichting op het cultuurhistorisch onderzoek dat hij als landschapsarchitect verricht heeft m.b.t. de staat en kwaliteit van de bomen en structuur van het landgoed. Na de toelichting op de bouwplannen door de architect [REDACTED] J is aan de aanwezige buurtbewoners de gelegenheid geboden om vragen te stellen en te reageren op de voorliggende plannen.

Bezwaren en inbreng buurtbewoners zijn allereerst geïnventariseerd en vervolgens besproken.

Vragen [redacted] J

Vr.: Volgt er nog een nader ecologisch onderzoek en gaat het plan niet door wanneer er ingegrepen wordt in de structuur?

Antw.: Ja, er zal een ecologisch onderzoek plaatsvinden waarbij gezocht zal worden naar passende oplossingen voor (zwaarwegende) problemen.

Vr.: Worden eerder geuite bezwaren zoals genoemd tijdens de commissievergadering ook meegenomen en wanneer volg er meer duidelijkheid over plan B?

Antw.: Ook de punten vanuit vorige besprekingen worden meegenomen in het verdere proces. Op 11 februari zal de volgende informatieavond gehouden worden.

Vr.: Het historisch bos is heel belangrijk voor omwonenden. Is er met het oog op de zorgen rond het verdwijnen van de bosstructuur overleg met de gemeente geweest of zij deze rand willen overnemen en onderhouden?

Antw.: Dit lijkt geen optie.

De buurtbewoners kijken uit naar plan B en willen de groenstrook / bomenstructuur langs met name de Molenweg graag handhaven.

Vragen [redacted] J

Vr.: Waarom is er gekozen voor bewoning van bejaarde mensen met dementie? Is er onderzoek gedaan naar de vraag op dit gebied of is een andere invulling mogelijk?

Antw. Daar is onderzoek naar gedaan en uit dit demografisch onderzoek is de behoefte naar voren gekomen.

Vragen [redacted] J

Vr.: De bomen zijn geïnventariseerd. Worden er geen monumentale en/of waardevolle bomen gekapt?

Antw.: Monumentale en waardevolle bomen horen bij een landgoed en zullen behouden worden. Er is nauwkeurig gekeken naar de soorten bomen, omvang e.d. zodat duidelijk is welke wilde opgroei verwijderd moet worden. Er heeft een boommeting plaatsgevonden door een deskundig bedrijf en de bomen zijn daarbij op waarde beoordeeld.

Boomdeskundigen hebben het bos grondig onderzocht en in een later stadium zal nog een nadere quick-scan uitgevoerd worden. Bij de situering van de percelen zal gekeken hoe deze ingepast kunnen worden. De voorlopige conclusie is dat de percelen goed inpasbaar zijn.

Vr.: Is er gekeken naar andere financieringsvormen?

Antw.: Er is bewust gekozen voor de huidige opzet.

Vr.: In hoeverre is rekening gehouden met de biodiversiteit en de gevolgschade voor de historische bomen na het kappen van de overige bomen?

Antw.: Daarvoor zal overleg plaats vinden met (boom)deskundigen.

Vr.: Hoe komen jullie aan het aantal van 14 woningen? Waarom geen 4 of 5 woningen bijvoorbeeld?

Antw.: Dit aantal van 14 woningen is noodzakelijk voor de financiering van het project.

Hierbij is van belang om op te merken dat voor 2 van de 14 woningen er (2) bouwrechten van het Hospice zijn overgenomen.

Vraag [redacted] J

Vr.: Is het mogelijk om de ontsluiting van de nieuwe bouwkavels te laten lopen via het terrein van de Grote Bunte omdat er op dit moment al veel zorgen zijn omtrent de verkeersveiligheid aan de Molenweg.

Antw.: Deze mogelijkheden zullen onderzocht worden.

Vragen [redacted] J

Vr.: Is het aantal van 14 woningen nu echt nodig om dit hele plan te financieren of kan volstaan worden met minder woningen?

Antw.: Het aantal van 14 woningen is absoluut vereist om het plan te kunnen financieren.

Vr.: Momenteel is het voor bezoekers van de woningen aan de Molenweg al een probleem om hun auto in deze weg te parkeren, dit moet gebeuren langs de weg. Dit probleem zal met de bouw van nieuwe woningen alleen maar groter worden. Is daar aan gedacht?

Antw. De normen die de gemeente hiervoor gesteld heeft worden in acht genomen en dit punt zal in de verdere ontwikkeling meegenomen worden.

Vraag [redacted] J

Vr.: Door de uitbreiding van Plan Molenbeek komen er steeds meer kleine kinderen door de Molenweg fietsen. Is met de nieuwe plannen ook gekeken om de ontsluiting van Molenbeek te laten verlopen via de Elburgerweg?

Antw.: Deze mogelijkheden zullen onderzocht worden.

Vragen [redacted] J

Vr.: Als we kijken naar de bouwvoorschriften (goothoogte max. 6 m en nokhoogte max. 10 m) dan wordt rekening gehouden met de bouw van grote woningen, niet te vergelijken met een doorsnee Molenweg-woning. Is dit nodig?

Antw.: Deze vraag zal meegenomen worden in de verdere ontwikkelingen van de plannen.

Vr.: Hoeveel meter bouwhoogte is toegestaan zonder schade toe te brengen aan de bestaande bomen?

Antw.: Dit zal per situatie bekeken moeten worden en dan zal ook vastgelegd worden hoe en op welke manier het perceel benaderd kan worden.

Vr.: Worden aangedragen bespreekpunten uit eerdere inspraaksessies ook meegenomen?

Antw.: Ook reacties uit andere bijeenkomsten zullen meegenomen worden en kunnen nog ingediend worden via info@nombv.nl

Vr.: Is het aantal van 14 woningen een vast gegeven en staan deze 14 woningen over 14 dagen in het nog te presenteren plan B ook nog gepland en wat is dan het nut van deze inspraakavond?

Antw.: Het aantal van 14 woningen is absoluut vereist om het plan te kunnen financieren, maar de input van deze avond samen met die van de inspraakavonden bij het fractieberaad en de vergadering van Commissie Ruimte en Wonen zullen hierin meegenomen worden. Ook op 11 februari zal het plan nog niet pasklaar zijn.

Vr.: Op grond van welke gegevens zijn de kavelpaspoorten bepaald?

Antw.: De kavelpaspoorten zijn ingedeeld o.g.v. de nu bekende gegevens. Dit wordt nog verder uitgewerkt mede aan de hand van het verdere bomenonderzoek e.d.

Vrager [redacted] J

Vr.: Ik mis de hele aanbouw aan het landhuis.

Antw.: De aanbouw aan het landhuis is nu nog globaal ingetekend. Dit wordt nog verder architectonisch en technisch uitgewerkt.

Vr.: Wanneer wordt duidelijk waar de overige faciliteiten zoals theehuis/kantoor, keuken e.d. gehuisvest worden?

Antw.: Dit zal komen in het hoofdgebouw, de villa.

Vr.: Op de tekeningen missen wij de uitritten voor onze percelen. Wat gebeurt daarmee?

Antw.: Deze staan wel vermeld op de tekening.

Vr.: Waar gaan de personeelsleden en bezoekers van het verzorgingshuis parkeren?

Antw.: Daar wordt nog naar gekeken bij de nadere invulling van het plan.

Vr.: Gaan de bewoners van de nieuwe percelen ook over De Grote Bunteweg rijden en is de weg daarop berekend?

Antw.: Dit zal nog verder onderzocht worden.

Vragen

Vr.: Wij zijn niet tegen herontwikkeling van Landgoed de Grote Bunte maar zijn er andere financieringsvormen mogelijk waardoor er minder huizen gebouwd hoeven te worden en wordt er nog inzage gegeven in het financieringsplan?

Antw.: Nee, de plannen zijn door economen uitvoerig doorgerekend en getoetst door de gemeente.

Vr.: Is er gekeken naar de gevolgen voor het omliggende bos bij het bebouwen van de percelen en het eventueel ophogen van de grond?

Antw. Daar zal in de verdere ontwikkeling rekening mee gehouden worden.

Vr.: Worden de kavels eerst verkocht en kunnen de kopers zelf gaan bouwen of worden de woningen na de bouw verkocht?

Antw.: De kavels worden verkocht met bijbehorend kavelpaspoort

Vr.: Wat is de waarde van een kavelpaspoort en moeten de kopers zich hieraan houden?

Antw.: Een kavelpaspoort is een samenvatting van de regels en randvoorwaarden die gelden voor de bouw van de woning en voor de inrichting van de grond en zal een beeldkwaliteitsplan bevatten waaraan elke koper zich moet houden.

Vraag

Vr.: Is het mogelijk om een eigen ecologisch onderzoek uit te laten voeren?

Antw.: Nee, er zal in opdracht van de initiatiefnemers een ecologisch onderzoek uitgevoerd worden door externe en onafhankelijke deskundigen.

Vraag

Vr.: Vraagt met nadruk aandacht voor de bomen. De bomen moeten blijven staan op het moment dat je gaat bouwen. Veel bomen staan op het laagste punt van het landgoed. Indien je met zware machines bouw- en woonrijp gaat maken of gaat verhogen, dan kunnen de bomen heel goed in de knel komen. De heer Kettelarij heeft daar veel ervaring mee. Van belang in dezen is een onderzoek naar de ondergrond. Gaan er mensen naar het plan kijken die daar verstand van hebben?

Antw.: Het Adviesbureau GMC (Groen erfgoed specialist) zal vooreerst nader onderzoek doen naar de bomen. Ook zal er onderzoek worden gedaan naar de structuur van de bodem (en hydrologie e.d.).

Na de bespreking worden de aanwezigen bedankt voor hun aanwezigheid en inbreng en uitgenodigd voor de vervolgbijeenkomst die gepland staat voor dinsdag 11-02-2020, aanvang 19.30 u, wederom in Hotel de Hoeve van Nunspeet, Elspeterweg 14 in Nunspeet.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

VERSLAG INFORMATIEBIJENKOMST OMWONENDEN INZAKE HERONTWIKKELING LANDGOED DE GROTE BUNTE



N.O.M. BV
NUNSPETESE
ONROEREND GOED
MAATSCHAPPIJ

Datum: 11-02-2020, aanvang 19.30 u.

Locatie: Hotel de Hoeve van Nunspeet, Elspeterweg 14 Nunspeet

Aanwezig:

Namens Landgoed De Grote Bunte B.V.: [redacted] J

Namens B4o Landschapsarchitectuur, Stedenbouw en Recreatieontwikkeling: [redacted] J

Namens Slaa + van Asselt architecten bna B.V.: [redacted]

Namens Gemeente Nunspeet: de heren [redacted] J
(Dorpsbouwmeester).

Namens Van de Loosdrecht Woning- en Bedrijfsmakelaardij B.V.: [redacted] J

Namens de Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij (N.O.M. B.V.) [redacted] J
(verslaglegging).

Diverse omwonenden van de Molenweg, Meelzolder, Beltmolen en Grote Bunteweg.

[redacted] J heet iedereen van harte welkom op deze tweede informatieavond. Doel van deze avond is om de omwonenden bij te praten over de ontwikkelingen die hebben plaats gevonden na de eerste informatieavond op 28 januari 2020. [redacted] J informeert of de aanwezigen akkoord gaan met het verslag van 28-01-2020. [redacted] J deelt mee dat er namens de buurtbewoners nog een schriftelijke reactie zal volgen, die op dit moment nog niet gereed is. [redacted] J vertelt dat in de afgelopen weken heel zorgvuldig gekeken is naar de reacties die tot op dat moment binnen gekomen waren en dat er hard gewerkt is met [redacted] J (landschapsarchitect), [redacted] J (architect) en [redacted] J (Groen erfgoed adviseur van Adviesburo Groene Monumenten) aan Plan B. Dit plan zal deze avond toegelicht worden met onderbouwing van de aangebrachte wijzigingen. Hij geeft het woord aan landschapsarchitect [redacted] J die aan de hand van een uitgebreide powerpoint presentatie de aanwezigen meeneemt in de ontwikkelingen en toelichting geeft op de uitgangspunten voor de herontwikkeling en de procesgang. Het stappenplan laat zien dat na een tuin-historisch onderzoek en de beschrijving van de huidige situatie een schetsontwerp voor de herontwikkeling opgesteld is. Dit zal moeten leiden tot een bestemmingsplanwijziging met ruimtelijke onderbouwing, waarvoor nog aanvullende onderzoeken verricht moeten worden. In deze presentatie gaat hij terug naar het jaar 1200 en de ontwikkelingen van het landschap met de bomen en de wandel- en watergangen door de eeuwen heen. Na 1908 heeft Leonard Springer in opdracht van de toenmalige eigenaar F.A. Moliyn tuinontwerpen gemaakt die geleid hebben tot een parkachtige inrichting. Vervolgens is de huidige situatie beschreven aangevuld met de uitkomsten van de onderzoeken tot wonen of het erf vanuit cultuurhistorisch aspect. Zo is gekeken hoe de nieuwe kavels inpasbaar zijn (in de minder waardevolle stroken). Vervolgens heeft [redacted] J de microfoon overgenomen voor de uitleg over de positionering van de kavels en toont hij de schets waarin aangegeven staat welke wijzigingen er aangebracht zijn met name waar het de ontsluiting naar de Molenweg betreft. Per woning staat vermeld hoe de parkeervoorzieningen geregeld dienen te worden. Het voorstel is



besproken met de Gemeente Nunspeet maar er is nog steeds geen sprake van een definitief ontwerp omdat er nog de nodige onderzoeken zullen moeten plaatsvinden. Hij toont een voorbeeld van een kavelpaspoort en benoemt welke zaken daarin beschreven zullen worden. Dit zijn regels waaraan de kopers zich te houden hebben. Uitgangspunt bij Plan B is nog steeds dat langs de Molenweg een strook parkbos overblijft. Om een beeld te schetsen hoe e.e.a. er mogelijk uit kan gaan zien toont hij een achttal opties van boswoningen die in vergelijkbare situaties op andere landgoederen gebouwd zijn. Na deze presentaties vraagt [REDACTED] de aanwezigen naar hun bevindingen en reacties. Onderstaand volgt daarvan een overzicht:

[REDACTED] geeft aan dat in het eerste deel van de presentatie stil gestaan is bij de waarde van het landschap en dat er rekening gehouden is met de groenstrook. Toch blijft hij zorgen houden, omdat het landschap naar zijn mening geweld wordt aangedaan. Ook uit hij zijn zorgen over de ontsluiting via de Molenweg die voor extra verkeersdruk zal zorgen. Hij vraagt zich af of het nodig is dat er 10 (Bos)woningen en 4 (Poort)woningen gebouwd moeten worden omdat er dan een aparte wijk op het landgoed ontstaat. Hij is benieuwd naar het verdienmodel.

[REDACTED] vraagt wat de juridische waarde is van een kavelpaspoort en hij uit zijn bezwaren over de ontsluiting op de Molenweg. Hij is benieuwd waarom hiervoor gekozen is. Hij constateert dat het bestemmingsplan nu na ruim 10 jaar na vaststelling weer gewijzigd wordt en vraagt zich af wat de juridische waarde van een bestemmingsplan is. Hij informeert of er nog gekeken is wat het bouwen in het groen voor effect zal hebben op de overblijvende bomen. Ook vraagt hij of overwogen is om de groenstrook langs de Molenweg niet te verkopen. Hij is benieuwd of er ook een horeca bestemming komt op het landgoed omdat er gesproken over de vestiging van een theehuis in de villa.

[REDACTED] vraagt of het mogelijk is om de plannen mee te krijgen omdat het lastig is hier direct na de presentatie op te reageren. Hij vraagt of het juist is om het onderste deel van de bospunt langs de Molenweg te bestempelen als het jongste deel omdat hier volgens hem toch al heel oude bomen staan. Hij is ook benieuwd of er al meer bekend is over de toegestane hoogte van de nieuwe woningen en de financiële onderbouwing van het plan.

[REDACTED] al geruime tijd woonachtig aan de Molenweg is geeft aan dat de buurt in het verleden overlast ondervonden heeft van wat er plaats vond op het landgoed, tot discoachtige activiteiten aan toe. Hij is blij met de thans voorliggende plannen. Hij is van mening dat er door de initiatiefnemers goed geluisterd is naar de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de vorige bijeenkomst en deelt hiervoor complimenten uit. Hij merkt op dat de openstaande punten volgens hem door gezamenlijk overleg opgelost kunnen worden. De oude sfeer van het landgoed zal weer terug kunnen komen.



[redacted] J sluit zich aan bij de opmerkingen van [redacted] J

Hij deelt complimenten uit voor de wijze waarop de opmerkingen vanuit de zaal verwerkt zijn. Hij ziet Plan B als een sjieke oplossing met behoud van de groenstrook. Hij geeft aan dat een kavelpaspoort juridisch houdbaar is omdat het opgenomen wordt in het koopcontract. De controle op naleving ligt bij de gemeente.

[redacted] J merkt op dat tijdens de presentatie bleek dat de bosstrook aan de noordkant van het landschap blijft bestaan en vraagt zich af wat daarmee gaat gebeuren. Zij geeft aan dat de intekening van de bomen opgevraagd is maar dat zij die nog niet ontvangen heeft. Zij kan zich ook nog moeilijk een beeld vormen hoe de percelen precies gesitueerd zullen worden.

[redacted] J vraagt of het mogelijk is dat een aantal woningen, die nu ingetekend staan aan de Molenweg, mogelijk verplaatst kunnen worden naar de andere zijde van het landgoed, waar nu de 4 woningen langs de Grote Bunteweg gepland staan. Ook is hij benieuwd of er al bekend is welk materiaal er gebruikt zal worden voor de verharding van de wegen en paden.

[redacted] J deelt mee dat op het moment dat de plannen in de openbaarheid kwamen een stukje emotie mee speelde in de reacties maar dat de opmerkingen op het plan niet bedoeld zijn om te botsen. Zij informeert waar de bezoekers voor de demente bejaarden hun auto's kunnen parkeren.

[redacted] J constateert dat er hoofdzakelijk over één ontsluiting aan de Molenweg gesproken wordt terwijl de twee woningen in de smalle zuidelijk bospunt ook rechtstreeks ontsloten zullen worden op de Molenweg. Zij uit ook haar zorgen over de gevolgen van de bebouwing voor de flora en fauna.

Vervolgens worden de ingediende vragen puntsgewijs beantwoord door de heren [redacted] J

Het aantal van 10 woningen is absoluut nodig om het plan financieel haalbaar te laten zijn, hiervoor worden een aantal kengetallen genoemd als toelichting .

Een kavelpaspoort heeft wel degelijk waarde, dit zal ook worden vastgelegd in het bestemmingsplan waarmee sprake is van borging. Dit wordt bevestigd door [redacted] J

[redacted] van de Gemeente Nunspeet (Directieteam Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting). Een bestemmingsplan kan ook niet zo maar gewijzigd worden. Ook zal in een anterieure exploitatie- overeenkomst, die gesloten wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemers vastgelegd worden wat de verplichtingen voor de bouwer zijn.

Het noordelijk deel van het landgoed blijft een groenstrook. Grotendeels als onderdeel van het park behorend bij het afgesloten deel van het landgoed. De noordwest hoek zal onderdeel worden van het eerste bouwperceel dat door zal lopen tot de noordelijke grens.



Op de vraag over het beschikbaar stellen van de tekeningen m.b.t. het inmeten van de bomen deelt [REDACTED] mee dat, gelet op de fase waarin het project verkeert nog lang niet alle vereiste onderzoeken compleet uitgevoerd zijn. Als alle onderzoeken volgens de gebruikelijke kaders en procedures afgerond zijn dan zal maximaal inzicht verkregen kunnen worden. Andere onderzoeken gelijktijdig uit laten voeren zou twee verschillende kampen kunnen creëren. Dit moet niet de bedoeling zijn omdat wij allemaal zuinig zijn op het landgoed en door er gezamenlijk de schouders onder te zetten kan er weer iets moois van gemaakt worden. Het plan is zeker nog niet af, het moet nog groeien. Er is nu in eerste instantie toegewerkt naar de situatie dat er een (vervolg-)principeverzoek ingediend kan worden bij de Gemeente. Er is al veel en serieus voorwerk verricht maar er moeten nog diverse stadia doorlopen worden.

Voor de ontsluiting van de woningen zijn diverse opties onderzocht. Ontsluiting via De Grote Bunteweg is niet wenselijk. In de villa zullen mensen met dementie zullen komen wonen en een openbaar park is niet berekend op veel autoverkeer.

Daarom is nu gekozen voor een aansluiting op de Molenweg ter hoogte van de doorgang naar de achterliggende wijk De Bunte. Er volgt nog een nader verkeerskundig onderzoek. Het is op dit moment nog niet wenselijk om deze plannen te delen omdat de plannen nog bestaan uit schetsontwerpen die nog besproken moeten worden bij de Gemeente.

Het zuidelijke deel van de bosrand aan de Molenweg is na onderzoek door deskundigen aangewezen als een deel met relatief jonge bomen die het minst waardevol zijn. Het verplaatsen van bouwkavels met de woningen naar de zuidoostzijde langs de Grote Bunteweg is niet mogelijk vanwege een gasleiding. Ook zullen de woningen dan te dicht op de Elburgerweg komen. Dit zal dan stuiten op bezwaren m.b.t. de akoestische normen. De gevolgen van het bouwen in het groen moeten nog onderzocht worden. Ook zal er nog een ecologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

De toegestane hoogte van de woningen wordt nog bepaald in een later stadium evenals het materiaal voor de verharding van de wegen en de paden.

De groenstroken langs de Molenweg/noordzijde worden verkocht met een kavelpaspoort zodat elke koper weet aan welke verplichtingen deze stroken dienen te voldoen.

De bezoekers en familieleden van de mensen, die verzorgd zullen worden in de villa of het koetshuis, krijgen toegang tot een speciale parkeerplaats bij de villa.

De bezoekers van het openbare park aan de voorzijde zullen gebruik kunnen maken van de parkeerplaats aan de Beltmolen/Wezenland bij de nieuwe supermarkt, hiervoor lopen op dit moment gesprekken met de gemeente en de eigenaar.

Er wordt een theehuis gevestigd in de villa maar er komt geen horeca-bestemming op dit landgoed.

[REDACTED] bedankt de aanwezigen voor hun aandacht en inbreng en nodigt hen uit voor de volgende informatiebijeenkomst in Hotel De Hoeve van Nunspeet. De uitnodiging hiervoor volgt nog.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

VERSLAG INFORMATIEBIJENKOMST OMWONENDEN INZAKE HERONTWIKKELING LANDGOED DE GROTE BUNTE



N.O.M.BV
NUNSPETESE
ONROEREND GOED
MAATSCHAPPIJ

Datum: 02-03-2020, aanvang 19.30 u.

Locatie: Blokhut de Boomstronk bij Hotel de Hoeve van Nunspeet,
Elspeterweg 14 Nunspeet

Aanwezig:

Namens Landgoed De Grote Bunte B.V.: [redacted] J

Namens B4o Landschapsarchitectuur, Stedenbouw en Recreatieontwikkeling: [redacted] J

Namens Slaa + van Asselt architecten bna B.V.: [redacted] J

Namens Adviesburo Groene Monumenten: [redacted] J

Namens Gemeente Nunspeet: de heren [redacted] J
(Dorpsbouwmeester).

Namens Van de Loosdrecht Woning- en Bedrijfsmakelaardij B.V.: [redacted] J

Namens de Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij (N.O.M. B.V.) [redacted] J
(verslaglegging).

Diverse omwonenden van de Molenweg, Meelzolder, Beltmolen en Grote Bunteweg.

[redacted] S heet iedereen van harte welkom op deze derde informatieavond. Hij deelt mee dat er zowel op het verslag van de eerste als van de tweede informatieavond een reactie per mail ontvangen is. Deze mails zullen beantwoord worden. Verder zijn er geen op- of aanmerkingen op het verslag. Hij geeft het woord aan [redacted] J die zich als Groen erfgoed adviseur en tuinhistoricus bezig houdt met het advies aan eigenaren, terrein beherende organisaties en gemeenten hoe om te gaan met historisch groen. Zij heeft zich aan de hand van de Richtlijnen voor tuin historisch onderzoek verdiept in de historische ontwikkelingen van Landgoed De Grote Bunte en zij doet een uitgebreid verslag van haar bevindingen aan de hand van beelden via een PowerPointpresentatie. Zij schetst hoe de loop van de wandel- en watergangen een belangrijk onderdeel van het park vormden en zij geeft aan waar vroeger een boerderij heeft gestaan. Een hydroloog heeft in dit onderzoek over haar schouder meegekeken. Vervolgens deelt [redacted] J mee dat de uitkomsten van haar onderzoek gediend hebben als basis voor de indeling van de huidige percelen zoals getoond worden in plan C. In de kavelpaspoorten zal uitgewerkt worden waar de inritten, parkeerplaatsen en tuinen mogen komen. Ten opzichte van plan B is één perceel vanuit de zuidelijke punt aan de Molenweg verplaatst naar het noordelijke deel zodat de woningen niet te dicht aan de rand komen. Dit alles is nu onderverdeeld in 4 groepen. woningen ten noorden van de ontsluitingsweg in de voormalige nutstuin (wonen in en aan het hof), woningen ten zuiden van de ontsluitingsweg, op de oorspronkelijke plaats van de boerderij (wonen op het erf). 1 woning in relatief jong parkdeel, de zuidwest punt en ten slotte 4 poortwoningen, evenwijdig aan en ten oosten van de oprit naar de villa. Voor de te bouwen woningen zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Hij laat zien hoe de indeling van de woningen met bijbehorende parkeerplaatsen opgenomen zijn. [redacted] J laat daarna zien hoe de ideeën voor het landschapsgebied het uitgangspunt gevormd hebben tot het realiseren van een plan dat kwaliteit heeft o.b.v. het historisch onderzoek. De voorwaarden voor de erfafscheidingen worden ook vastgelegd zodat er bijvoorbeeld geen lelijke schuttingen langs de Molenweg komen. Deze rand zal opgevuld worden o.b.v. de



oorspronkelijke beplanting. Voor de erfafscheidingen tussen de percelen zullen ook afspraken gemaakt worden zodat dit zal leiden tot een eenheid, passend binnen de historische omgeving. Het voorliggende plan is in de tussenliggende periode besproken met de gemeente.

_____ J vertelt dat de plannen steeds verder verfijnd zijn o.b.v. aanvullende onderzoeken maar ook o.b.v. de ontvangen reacties van omwonenden. Hierdoor was het mogelijk om een kwaliteitsslag te maken.

_____ J vraagt hoe de planning voor het verdere vervolg eruit ziet.

_____ J deelt mee dat hij het plan graag wil indienen voor een principe akkoord en spreekt de wens uit volgend jaar veel verder te zullen zijn.

_____ J vraagt of het onderzoek van _____ J ook openbaar is. Zij geeft aan dat het onderzoek uitgevoerd is in opdracht van de initiatiefnemers van het plan tot herontwikkeling en de uitkomsten zijn daarom alleen aan hen ter beschikking gesteld. Zij deelt desgevraagd wel mee dat in haar optiek het nu voorliggende plan het beste voorstel is tot realisatie, waarop de vraag gesteld wordt wat de onderzoeksvraag geweest is. _____ J

_____ J zegt dat haar gevraagd was om te onderzoeken of het plan realiseerbaar was.

_____ J vraagt waarom de wandelpaden in de noordoost hoek wel hersteld zullen worden en de paden in de noordwest hoek niet.

_____ J geeft aan dat dit te maken heeft met de functie van de villa en dat uit de diverse onderzoeken gebleken is dat de percelen het beste in de noordwest hoek ingepast konden worden. Waarop _____ J vraagt waarom de noordoost hoek als waardevoller omschreven wordt. Dit heeft te maken met de oorspronkelijke uitgang richting de Molenweg alsmede door de waterlijnen die zelfs doorliepen door het huidige plan Molenbeek tot aan molen De Duif. _____ J informeert of deze lijnen ook behouden blijven waarop _____ J aangeeft dat deze zullen dienen als uitgangspunt voor wat bepaald wordt in de kavelpaspoorten.

_____ J wil graag weten of het huidige plan als definitieve versie beschouwd kan worden.

In dit plan is met de indeling van de percelen rekening gehouden met de oorspronkelijk (wandel)gangen en deze zullen dienen als uitgangspunt voor de erfafscheidingen. Met de plaatsing van de woningen binnen de percelen kan nog iets geschoven worden.

_____ J constateert dat er nog steeds gesproken wordt over voorlopige indeling. _____ J legt uit dat dit komt omdat de gemeente eerst akkoord moet geven voordat een volgende fase aanbreekt waarin de zaken nog nauwkeuriger uitgewerkt zullen worden.

_____ J vraagt hoever de woningen van de weg af komen. Volgens het huidige plan bedraagt de afstand ongeveer 50 meter.

_____ J wil graag weten of er nog afgeweken kan worden van de plaats waar aangegeven staat dat er gebouwd mag worden.

_____ J laat weten dat alleen met zwaarwegende redenen iets afgeweken kan worden en dat alleen kleine afwijkingen zijn toegestaan. Voor overschrijdingen aan de hoofdwoning moet toestemming verleend worden, voor een bijgebouw zijn de regels iets soepeler.

_____ J vraagt of het mogelijk is om een aanleunwoning aan te laten bouwen of dat er een stacaravan geplaatst mag worden. _____ J deelt mee dat bepaalde aanpassingen mogelijk zijn binnen de kaders van regelvrij bouwen maar dat het plaatsen van een stacaravan niet toegestaan is.



_____ vraagt waarom er aan de noordkant een hekwerk geplaatst is waar klimop planten tegenaan geplant zijn.

_____ laat weten dat er gekozen is voor een groene afscheiding, passend binnen het beeld van de beplanting in het park. Deze scheiding zal doorgetrokken worden vanaf de noordzijde naar de villa, zodat de demeterende bewoners in de toekomst niet zelfstanding van het landgoed af kunnen lopen.

_____ bevestigt dat in het bestemmingsplan ook vastgelegd zal worden dat er sprake moet zijn van een natuurlijk overgang, zoals ook van toepassing is bij kasteel De Cannenburgh in Vaassen.

_____ informeert wie de beplanting langs de Molenweg laat aanleggen of dat dit overgelaten wordt aan de kopers. _____ bevestigt dat het de bedoeling is dat de initiatiefnemers dit laten doen.

_____ stelt vast dat de noordwest hoek dan uiteindelijk niet meer onder het beheer van Landgoed de Grote Bunte zal vallen en er verschillen in het landschap kunnen ontstaan. _____ deelt mee dat de verplichtingen voor de kopers op dit gebied ook in de kavelpaspoorten zullen worden vastgelegd.

_____ vraagt waarom aan de noordkant klimop planten aangebracht zijn terwijl de percelen langs de Molenweg 'mooi' aangeplant worden. _____ deelt mee dat hiervoor gekozen is als bescherming voor het park en de toekomstige bewoners.

_____ Er is verteld dat het plan gerealiseerd zal worden met zo min mogelijke aanpassingen aan het park. Hij is benieuwd hoe _____ aankijkt tegen het huidige plan. Zij vertelt dat zij het liefst zoveel mogelijk groen ziet maar wel begrijpt dat bepaalde keuzes nodig zijn om het plan te realiseren. In dat kader is zij van mening dat er heel zorgvuldige keuzes gemaakt zijn. Tijdens de bouw zullen maatregelen genomen moeten worden zodat de waardevolle bomen en wortels beschermd worden.

_____ wil graag weten of er vastgelegd is hoever de woningen uit de noordzijde verwijderd moeten blijven. _____ deelt mee dat dergelijke zaken in de aanvraag tot het principeverzoek nog niet definitief vastliggen. Na aanvullende onderzoeken zal de finetuning moeten plaats vinden.

_____ sluit zich aan bij de opmerking van _____ en maakt zich zorgen dat het bos en karakter van het landgoed verloren gaan indien de noordwest hoek niet meer onder het beheer van het landgoed valt. _____ geeft aan dat de gemeente de kavelpaspoorten (met kettingbeding) af zal geven en dat de gemeente bij overtreding handhavend zal optreden. _____ vult aan dat de gemeente jaarlijks luchtfoto's maakt en dat buiteninspecteurs ook melding maken als zij afwijkingen constateren. Daarna zal een procedure volgen ter handhaving, alles volgens de wettelijk vastgestelde weg. Hierop reageert _____ met de opmerking dat hij de gemeente waardeert maar wel vastgesteld heeft dat de gemeente niet altijd uitblinkt in het handhavend optreden. Hij vindt het lastig om erop te vertrouwen dat het in deze situatie wel goed zal gaan. Hij is ook van mening dat de waarde van het kavelpaspoort gering is en ziet dit als een minimale bescherming. _____ uit haar zorgen dat de percelen losgekoppeld worden waardoor verschillende bebouwingen kunnen ontstaan.

_____ bestempelt het bos op het landgoed als een zompig bosgebied waarbij je bij elke storm je hart vast moeten houden. Hij is vaak bang dat bomen om zullen waaien of takken zullen sneuvelen vanwege de slechte staat van onderhoud.



[redacted] blijft zorgen houden over de ontsluiting via de Molenweg. [redacted] deelt mee dat indien de verhoging in de Molenweg niet hoog genoeg is dat daar nog met verkeerskundigen van de gemeente over gesproken kan worden.

[redacted] informeert of de maximale bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen al bekend is. Dat is op dit moment nog niet vastgesteld, dit volgt in een latere fase.

[redacted] informeert naar het plan voor de komende maanden.

[redacted] deelt mee dat de aanvraag voor een principe akkoord allereerst aan de gemeente voorgelegd zal worden. Daarna volgen nog nadere onderzoeken die nodig zijn om de plannen verder uit te kunnen rollen.

[redacted] bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

S Art. 5.2 lid 2

De informatie uit documenten betreft tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen



De Grote Bunte

tuinhistorisch onderzoek

Adviesburo Groene Monumenten

In opdracht van

Landgoed De Grote Bunte BV

April 2020

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
1. Algemene beschrijving	5
1.1 situering plangebied	5
2. Tuinhistorische ontwikkeling	7
2.1 periode tot begin 19e eeuw	7
2.2 19e eeuw tot 1894, periode Vitringa	9
2.3 1894 tot 1912, periode Molijn	13
2.4 1912 tot heden, hotel en vakantieverblijf	17
2.5 ontwikkeling in kaarten	18
3. Tuinhistorische beschrijving	23
3.1 voorterrein	25
3.2 tuinaanleg bij hoofd- en koetshuis	27
3.3 nutstuin of Hof	29
3.4 parkbos	31
4. Waardstelling	
4.1 Inleiding	33
4.2 Waardstelling tuin- en parkaanleg	33
Bronnen	35

COLOFON

Adviesburo Groene Monumenten en Cultuurlandschappen

 groen erfgoed adviseur

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op welke manier dan ook, zonder schriftelijke toestemming.

14 april 2020

INLEIDING

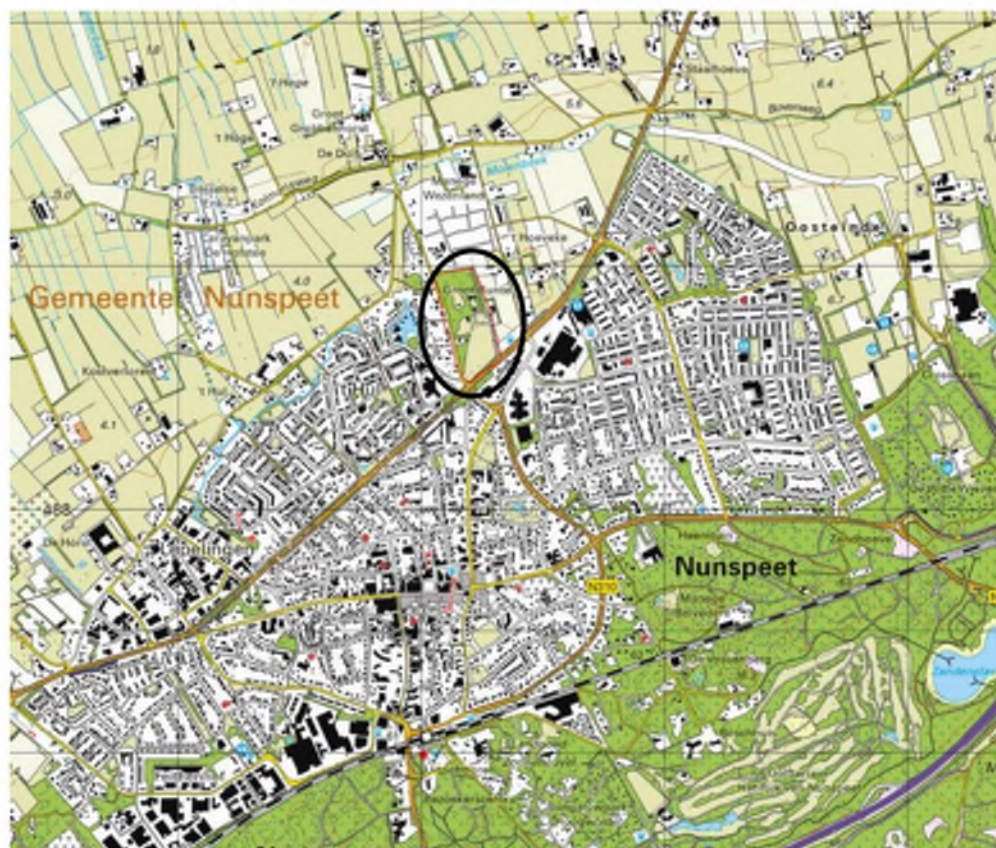
In opdracht van Landgoed De Grote Bunte BV is een tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd naar de tuin- en parkaanleg van buitenplaats De Grote Bunte aan de Grote-Bunteweg 11 in Nunspeet. De tuin- en parkaanleg en het koetshuis zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Het hoofdhuis is aangewezen als gemeentelijk monument.

Het doel van het onderzoek is de monumentale waarde van de tuin- en parkaanleg in kaart te brengen. Er is extra aandacht besteed aan de aanwezigheid van (monumentale) bomen die voornamelijk dateren uit de eerste aanleg. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de "Richtlijnen Tuinhistorisch Onderzoek" opgesteld in 2012 door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de herbestemming van het hoofdhuis en geplande woningbouw in de tuin- en parkaanleg. Hierbij is specifiek gekeken naar de aanwezig historische gelaagdheid en de waarden hiervan, de huidige situatie, hersteimogelijkheden van de tuin- en parkaanleg en naar mogelijke locaties voor nieuwbouw op het terrein waarbij de aanleg zo min mogelijk wordt aangetast.

Het onderzoek is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 geeft een algemene beschrijving van de ligging en grootte van de buitenplaats en de monumentstatus.
- Hoofdstuk 2 geeft de historische ontwikkeling van de aanleg weer in verschillende periodes die bepalend voor de tuin- en parkaanleg zijn geweest.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de nu nog aanwezige onderdelen van de tuin- en parkaanleg in tekst en in plattegronden en geeft zo inzicht in de aanwezige monumentale gelaagdheid.
- Hoofdstuk 4 geeft op basis van de tekst en de plattegronden inzicht in de waardering van de aanwezige monumentale waarden.



Ligging van de buitenplaats.



Kadastrale kaart met luchtfoto als ondergrond.

1 ALGEMENE BESCHRIJVING

1.1 SITUERING PLANGEBIED

Adres:

Grote Bunteweg 11-13, 8071 TC Nunspeet

Monumentgegevens:

Tuin- en parkaanleg, koetshuis zijn niet beschermd.

Hoofdhuis aangewezen als gemeentelijk monument.

Omschrijving gemeentelijk monument:

Even buiten Nunspeet in de bosrijke omgeving werd omstreeks 1882 het markante landhuis De Grote Bunte gebouwd in opdracht van C. J. Vtringa. Rond het huis, dat ligt op het gelijknamige, al veel oudere landgoed, werd in dezelfde tijd al een parkachtige tuin aangelegd met monumentale beuken- en eikenbomen. Naast het landhuis staat nog het bijbehorende koetshuis. Het echtpaar Molijn heeft ook nog enige tijd op De Grote Bunte gewoond. Het landhuis is opgetrokken vanuit een rechthoekig grondplan. Het onderkelderde pand heeft twee bouwlagen en een zolder onder een afgeknot schilddak met bitumineuze dakbedekking. Het huis is geheel witgepleisterd. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en vijf vensterassen breed. Het middenrisaliet, waarin zich de entree bevindt, wordt geflankeerd door pilasters en bekroond door een driehoekig fronton met een oeil-de-boeuf. Een stoep van enkele treden leidt naar de dubbele voordeur. Boven de entree is een houten balkon met gedraaide balusters aangebracht, steunend op octogonale, houten kolommen, die een porticus vormen. Op de verdieping opent een portiebrisée met een rondboogvormig bovenlicht naar het balkon. Aan weerszijden van het ingangsrisaliet bevinden zich, zowel op de begane grond als op de verdieping, twee getoogde T-vensters, gevat in een geprofileerde omlijsting. Begane grond en verdieping zijn van elkaar gescheiden door een cordonlijst. Aan de bovenzijde wordt het gevelvlak beëindigd met een kroonlijst. De driezijdige erker tegen de linker zijgevel heeft een schilddakje met daarop een balkon. De achtergevel is symmetrisch ingedeeld, drie vensterassen breed en ook voorzien van een middenrisaliet dat met een fronton bekroond is. Op de begane grond is de dubbele deur in een portiek geplaatst met daarboven op de verdieping een loggia. In het interieur zijn diverse oorspronkelijke elementen bewaard gebleven, zoals een houten schouw, geprofileerde deuroplijstingen, houten trapleuningen met snijwerk en stucdecoraties aan de plafonds.

Kadastrale gegevens:

Kadastrale gemeente Nunspeet, sectie A3417.

Groot: 62560m²

Locatie:

Buitenplaats De Grote Bunte is gelegen aan de noordkant van Nunspeet. Aan de zuidkant wordt het begrensd door de Elburgerweg en aan de westkant door de Molenweg. Aan de noord- en oostzijde van de buitenplaats ligt de nieuwbouwwijk de Molenbeek.

Het hart van de buitenplaats bestaat uit het centraal gelegen hoofdhuis en het koetshuis ten westen hiervan. De buitenplaats is ontsloten door een oprijlaan vanaf de Elburgerweg die eindigt op een ovaal voorplein. Aan de zuidzijde is een open parkweide. Aan de noordzijde ligt een parkbos met verspreid hierin verouderde gebouwen. Het parkbos is jarenlang niet als parkbos beheerd en kent veel achterstallig onderhoud. Verspreid in de aanleg staan enkele monumentale bomen.

Te Huur: Het LANDGOED DE GROOTE BUNTE, in Gelderland, Halfwegen Harderwyk en Elburg gelegen, voorzien van verscheiden vry geëxtendeerde Beuſchen en Wandellaanen, en beſtaande in een logesbel Huis, Tuin, Boomgaarden Koepel, aan de groote Weg, voorts Schuur enz., benevens eenig Wei- en Zaailand, ten gebrauke van den Huurder, buiten de Boerenplaatſen gebou- den. Kunnende dit Landgoed van nu af aan worden aanvaard. Adres in den Haag by den Eigenaar Mr. H. H. Viringa, of wel te Elburg by Mr. D. G. van Hoelſum, of den Secretaris Hoefbamer.

Advertentie in "De Opregte Haarlemsche Courant" van 11 januari 1798 waarin De Grote Bunte te huur wordt aangeboden. Bron: Delpher

2 TUINHISTORISCHE ONTWIKKELING

2.1 PERIODE TOT BEGIN 19E EEUW

De naam De Grote Bunte wordt voor het eerst in de 18e eeuw gebruikt. Maar de geschiedenis van de buitenplaats is veel ouder. De Grote Bunte werd gevestigd op de overgang tussen de dekzandvlakte naar het beekdal van de huidige Molenbeek. Aan de oostkant lag het goed De Veelhorst en aan de westkant De Bunte. De Boterdijk (nu Weezenland) aan de oostzijde en de Molenweg aan de westzijde van De Grote Bunte zijn waarschijnlijk al oude verbindingswegen en schaapsraaien naar de heide. We vinden dit terug in de oude naam Schaapsdrift.

De beide wegen kregen een nieuwe functie als grensweg voor De Grote Bunte. De ontginning van dit gebied vond plaats onder leiding van de Graaf van Gelre die de grondrechten van de woeste gronden op de Veluwe had verworven.

De oudste bronnen zijn te vinden in het Hertogelijk Archief. In 1470 woonde Jan Willem Vriese op het goed. In 1547 blijkt er een andere eigenaar te zijn, ridder Johan van Wijnbergen in 1515 geboren in Wijnbergen en gehuwd met de uit Harderwijk afkomstige Golda van Blarickhorst. De familie van Wijnbergen bezat goederen in de Achterhoek maar ook op de Veluwe. Zo komen we de naam Wijnbergen al in 1460 tegen als eigenaar van buitenplaats Zwaluwenburg. Tot 1420 waren zij tevens eigenaar van goed Bijssel. Hun dochter Golda van Wijnbergen huwde met Egbert Rengers, drost van Salland. Wat wij nu kennen als De Grote Bunte droeg toen de naam 'Rengers erve'. Het goed was rond 1550 ingeschreven als herengoed dat betekent dat het formeel nog horig was aan Hertog van Gelre of Karel de Vijfde als opvolger van de hertog.

Daarna vererft het enkele malen en in 1613 kon het goed worden vrijgekocht en wordt het een zogenaamd tijnsgoed. In 1650 had het een omvang van ruim 20 hectare bestaande uit akkerland en bezat men 4 paarden en 5 koeien.

Het is dan enige tijd in bezit van de regentenfamilie Wolfsen uit Harderwijk die meerdere bezittingen had op de Veluwe. Uiteindelijk vererft het 'Rengers erve' op Joachemina Wobbina Wolfsen (1724-) gehuwd met Egbert Heijmerik van Hoelcum (1729-).

In 1798 wordt De Grote Bunte te huur aangeboden en krijgen we een beeld hoe de buitenplaats eruit ziet. Er wordt gesproken over een 'logeabel huis'. We mogen er dus vanuit gaan dat er al een herenhuis stond. Ook blijkt er sprake van een aanleg want genoemd worden grote bossen en wandellanen met hierin een (thee)koepel. Zoals veel buitenplaatsen is er ook een duidelijke nutsfunctie, we zien dit terug in de genoemde tuin, boomgaarden en wei- en zaailand. De Grote Bunte blijkt dan nog in het bezit te zijn van de familie van Hoelcum.

Deze familie is zeker sinds 1650 eigenaar van de buitenplaats. Het goed vererft via Joachemina Wobbina Wolfsen gehuwd met Egbert Heijmerik van Hoelcum op hun dochter Catharina Metta Lucretia van Hoelcum (1758-1813). Catharina is gehuwd met Herman Hendrik Vitringa (1757-1801). Waarschijnlijk is al die tijd de buitenplaats verhuurd geweest.

Hun zoon Campegius Lambertus Vitringa (1786-1864) erft na het overlijden van zijn moeder Catharina de buitenplaats. Deze Vitringa zal een belangrijke rol gaan spelen in de geschiedenis van De Grote Bunte.

wandellaan

tuin of Hof

koepel



Kadastraal Minuutplan opgenomen tussen 1811 en voor 1827 gezien de ingetekende Zuiderzeestraatweg. (Bron: beeldbank RCE, sectie A blad 02)

2.2 19E EEUW TOT 1894, PERIODE VITRINGA

In de legger behorend bij het Kadastraal Minuutplan (KMP) zien we Campegius Lambertus Vitringa als eigenaar vermeld van buitenplaats De Grote Bunte. Hij is dan gehuwd met Alida Scheede (1792-1879). Deze familie heeft grote stukken grond in hun bezit. Campegius is van 1814 tot 1851 burgemeester van de gemeente Ermelo, later gemeente Nunspeet.

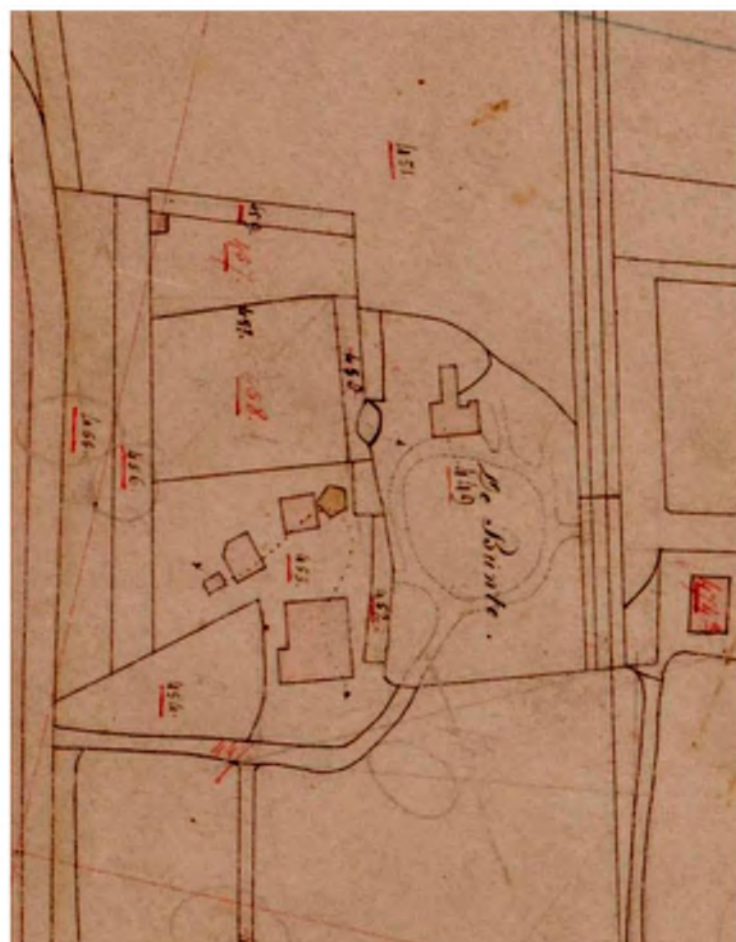
Als we op het KMP kijken naar de meer directe omgeving van het hoofdhuis zien we een tuin- en parkaanleg. Het hart van de buitenplaats wordt gevormd door een T-vormig hoofdhuis met aan de zuidzijde een rond voorplein. De hoofdontsluiting loopt vanaf de doorgaande weg tussen Hulshorst en Doornspijk evenwijdig aan een weg die we nu als Molenweg kennen. Dan maakt de weg een haakse bocht en loopt voor de boerderij langs die ten zuidwesten van het hoofdhuis ligt. Ook is er nog een weg die vrijwel voor de boerderij uitkomt. Er loopt ook nog een andere ontsluiting van het hoofdhuis via de boerderij aan de oostzijde. Hier is via een laan een aansluiting op het voorplein.

Ten westen van het hoofdhuis ligt een Hof (nutstuin) die is omgeven is door een watergang. In de noordwesthoek stond een klein gebouwtje. Tussen het huis en het Hof zien we een ovaal ingetekend, dit is zeer waarschijnlijk een kleine vijver.

De parkaanleg ten noorden van het hoofdhuis is ontsloten middels een padenstructuur vanaf het voorplein. Deze parkaanleg is duidelijk begrensd met lanen. Aan de westzijde door de (Molen)weg en aan de oostzijde door een laan die loopt vanaf de boerderij tot het noordelijk deel van de parkaanleg nabij de Molenbeek. Dwars op deze beide lanen loopt nog een laan met ten noorden daarvan een waterpartij passend in een vroege landschapsstijl.

Deze lanen worden ook al genoemd in de advertentie uit 1798 en werden aangeduid als wandellanen. De boerderij aan het einde van de oostelijke laan maakt deel uit van de buitenplaats, ten noorden ervan ligt een boomgaard.

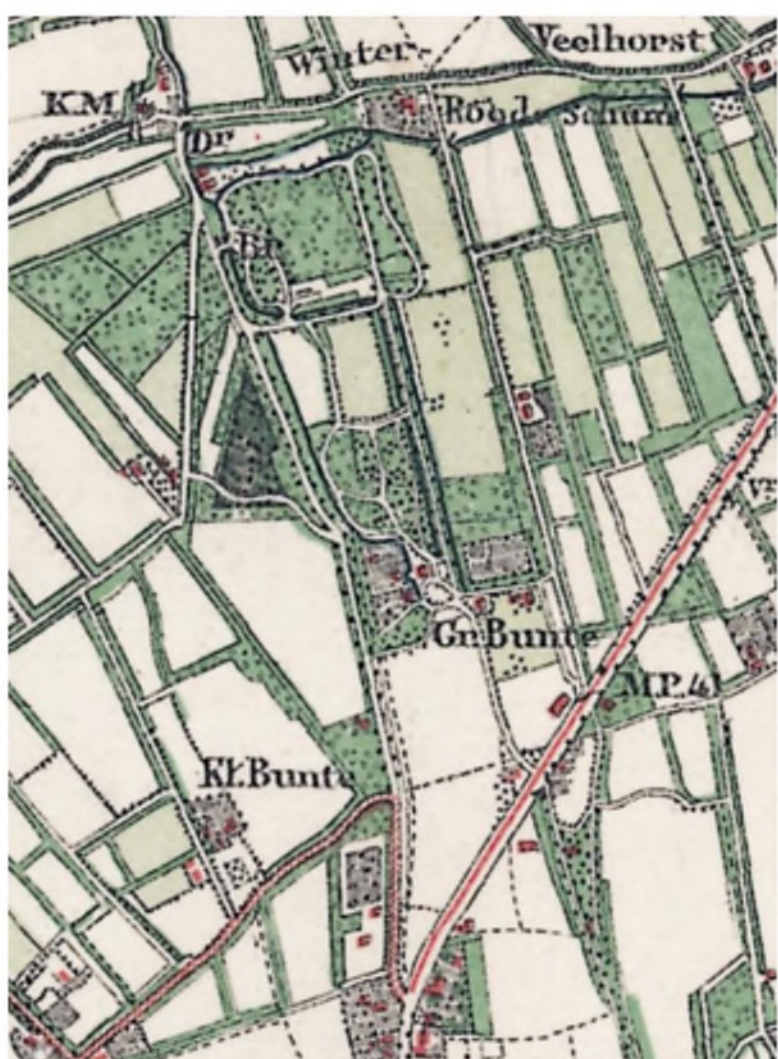
Even na 1827 is in het zuidelijke deel van de parkaanleg de Zuiderzeestraatweg aangelegd die een deel van de buitenplaats doorsneet. De geplande Zuiderzeestraatweg staat op het KMP ingetekend. Langs de (Molen)weg zien we aan de zuidzijde van de aanleg de in 1798 genoemde (thee)koepel weergegeven.



Detail van het KMP met de huisplaats.



Topografische kaart circa 1850



Topografische kaart circa 1870

De Grote Bunte blijft lange tijd in bezit van de familie Vitringa en de verschillende kaarten geven een duidelijk beeld hoe de buitenplaats eruit heeft gezien. De aanleg wordt aan de zuidzijde begrensd door de inmiddels aangelegde Zuiderzeestraatweg. De koepel is afgebroken en door de komst van de Zuiderzeestraatweg is de aanleg aan de voorzijde van het herenhuis groter geworden. Door de open weidegronden aan de zuidzijde is er vanaf de doorgaande weg zicht op het hoofdhuis.

Ten westen van het hoofdhuis is de boerderij met het Hof zichtbaar met hierin verschillende bijgebouwen. Het Hof is deels omsloten door watergangen. (noot: een Hof is een benaming voor een door watergangen omgeven nutstuin)

Achter het huis lopen wandelpaden die enigszins slingerend naar het noorden lopen en uiteindelijk via lanen door bouwland uitkomen bij een waterpartij. Middels watergangen takt deze waterpartij aan op de Molenbeek. Bij een groot deel van de paden en zeker bij de lanen zien we dat paden omzoomd zijn met laanbomen. De oostelijke laan is weergegeven met laanbomen en watergangen aan weerszijden van de laan. De in de advertentie uit 1798 genoemde boomgaard is nu duidelijk zichtbaar aan het einde van de oostelijke laan.

In 1879 is Egbert Julius Vitringa (1822 -1893) bewoner van De Grote Bunte. Hij is gehuwd met Johanna Maria Rambonnet (1824-1878). Egbert laat het oude herenhuis en de boerderij afbreken waarna het huidige huis en het koetshuis worden gebouwd. Met de komst van het nieuwe hoofdhuis en koetshuis wordt het voorplein aangepast en ruimer gemaakt. Ten westen van het koetshuis is een nieuwe aansluiting gemaakt naar de (Molen)weg.

Na het overlijden van Egbert Julius Vitringa in 1893 is er blijkbaar geen belangstelling om de buitenplaats in de familie te houden en wordt het in 1894 te koop aangeboden. Uit de verkoopadvertentie van 17 juni 1894 in het Algemeen Dagblad blijkt dat we te maken hebben met een fraaie buitenplaats met een groot herenhuis, stalling en koetshuis en dat men een tuinman in dienst heeft.



Uit de hand te koop

het fraaie Landgoed

„DE GROOTE BUNTE“,

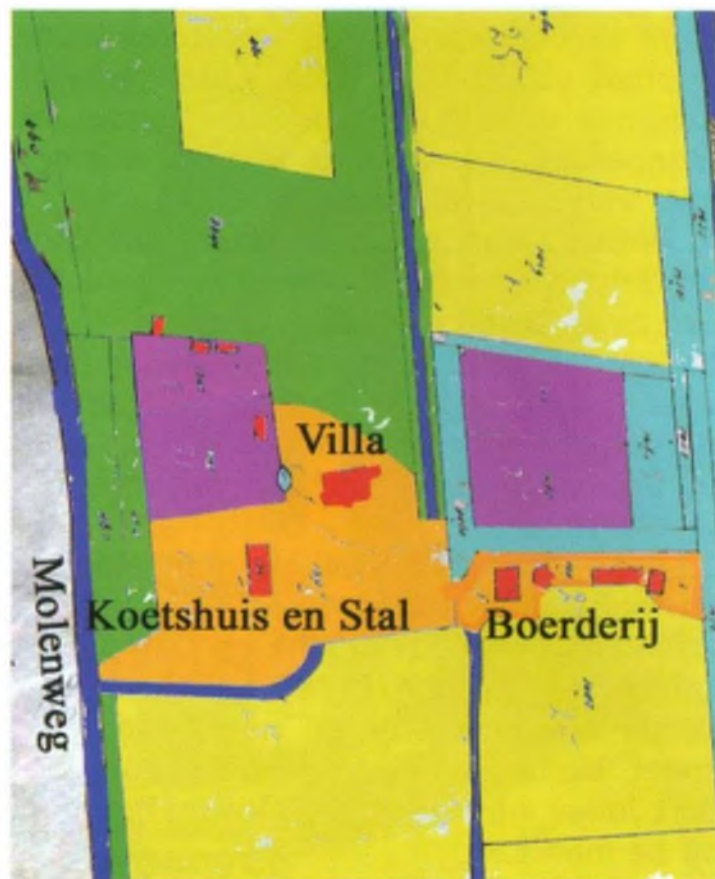
bestaande uit Heerenhuis, Stalling, Koetshuis, Tuinmanswoning, Arbeiderswoningen, de Bouwerven de Bunte, de Roode Schuur en Over de Beek, met Erven, Tuinen, Terrein van Vermaak, Plantenkasten, prachtig opgaand Geboomte, Hakbosschen, Bouw- en Graslanden, zeer schoon gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het Dorp **Nunspeet**, aan den Centraalspoorweg, te zamen ter grootte van 31.10.52 HA.

Het **HEERENHUIS** bevat 10 ruime Kamers, Keuken, Badkamer, Kelder, Dienstbodenkamer, Zolder, en is naar de eischen des tijds ingericht en verkeert in uitmuntenden staat.

Dagelijks te bezichtigen met uitzondering van Zondag, mis zich anmeldende bij den Tuinman G. KAPPENBERG te Nunspeet.

Inlichtingen en bewijzen van toegang zijn te bekomen bij den Notaris Mr. J. F. NEEB, te Harderwijk. (13858)

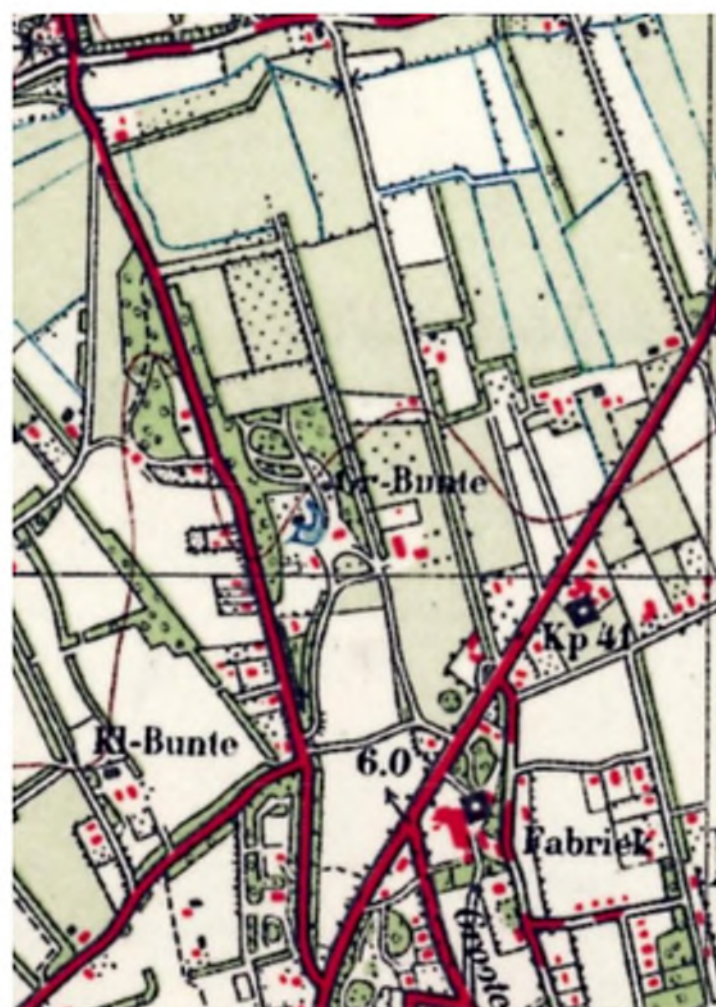
Krantenadvertentie "Algemeen dagblad" 17-6-1894 Bron; Delpher



Uitsnede kadastrale kaart 1882. Bron; de Mothoek, Peter Veen



Topografische kaart tot circa 1934



Topografische kaart circa 1935

2.3 1894 TOT 1912, PERIODE MOLIJN

Nieuwe eigenaar is industrieel François Adriaan Molijn (1853-1912). Na het overlijden van zijn eerste vrouw is hij voor een tweede maal gehuwd, nu met Diderica Cornelia de Groot (1854-1925). Molijn bewoonde De Grote Bunte van 1894 tot 1912. Hij is van grote invloed geweest voor het dorp Nunspeet maar ook voor de buitenplaats.

Ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg laat Molijn, op grond die tot dan toe onderdeel uitmaakte van de aanleg, in 1895 de gebouwen plaatsen van Maatschappij de Veluwe met verffabriek Veluvine en een boterfabriek.

Het lijkt erop dat de topografische kaarten niet regelmatig opnieuw werden getekend. Beschrijvingen en foto's komen niet overeen met beschikbare topografische kaarten. Iets dat wel vaker voorkomt net als dat de padenstructuur etc figuratief is ingetekend. Alleen een opmetings- of kadastrale kaart geeft een correct beeld en die is niet beschikbaar,

Op vroegere topografische kaarten zien we vrijwel geen wijzigingen in de parkaanleg, wel is een nieuwe oprijlaan aan de westzijde ontstaan die aansluit op de vroegere doorgaande weg. De door Molijn opgerichte gebouwen en fabrieken aan de zuidzijde van de Zuiderzeestraatweg zijn nu zichtbaar.

Molijn is goed bevriend met tuinarchitect Leonard Springer en hij vraagt hem in 1905 een ontwerp te maken voor de ontwikkeling van de huidige Molijnlaan en de aangelegen villa's. Het is zeer aannemelijk dat Springer, die vaak logeerde op De Grote Bunte, ook aanpassingen heeft geadviseerd in de tuin- en parkaanleg op de buitenplaats zelf.

Op latere kaarten zien we een grote vijverpartij ten noordwesten van het hoofdhuis verschijnen daar waar voorheen het Hof lag. Waarschijnlijk is dit een verbetering van de kleine vijver en de watergangen aan de oostzijde van het Hof. Gezien de hoogtelijnen en de afstroming van de watergangen op de noordelijk gelegen Molenbeek is het vrijwel zeker dat de vijver die al zichtbaar was op de het KMP en later is vergroot een natuurlijke grondwaterwiel betreft. Vanuit deze waterwiel werden de watergangen op de buitenplaats gevuld en stroomden uiteindelijk aan de noordzijde af in de Molenbeek.

Passend in de ontwerpstyl van Springer zijn de lange licht gebogen oprijlaan aan de westzijde. Waarschijnlijk voldeed het Hof niet langer en veel nutstuinen zijn in deze periode omgevormd. Zelfvoorzienend zijn was niet langer belangrijk en er was meer behoefte aan een tuinrichting waar men kon recreëren en ontspannen. De aanpassing van het Hof op de Grote Bunte met een grote vijver past in de opvatting van die tijd. Daarnaast was Molijn een sociaal bewogen ondernemen die ongehuwde mannelijke arbeiders onderbracht in het koetshuis, vrouwelijke arbeiders verbleven op de zolderverdieping van het huis. Het gebruik van de buitenplaats is toen veranderd.

Molijn heeft in zijn periode op De Grote Bunte grote stukken grond en dus ook delen van de aanleg verkocht. Met name aan de uiterste noordzijde is de parkaanleg met de waterpartij verdwenen. Ook is de wandellaan die de parkaanleg aan de noordzijde doorsneed verdwenen en is een strook van de oorspronkelijke aanleg zoals we die nu nog kennen verdwenen. Wat behouden is gebleven is de oostelijke wandellaan en een deel van de padenstructuur direct ten noorden van het hoofdhuis.

Molijn overleed in 1912 op De Grote Bunte en zijn vrouw verkocht de buitenplaats. Foto's uit de periode 1900-1930 geven een fraai beeld van de buitenplaats.



Voorzijde van het herenhuis ca. 1900. Ovaal voorplein met vrijstaande bomen en een bloempof. In de achtergrond is een gebouwtje zichtbaar wat in het Hof stond.



Eenvoudige brug over watergang geflankeerd door een clump van vierbeuken.



Zicht op het huis vanaf de „nieuwe” westelijke oprijlaan., circa 1935. Links een fraai Sequoiadendron giganteum.



(wandel)laan met beuken mogelijk aan de oostzijde van de aanleg .

Historische foto's die een beeld geven van met name de noordzijde van de parkaanleg die nu verdwenen is.



Wandelpad met Paardekastanje en brug over één van de watergangen.



Eenvoudige brug over een watergang



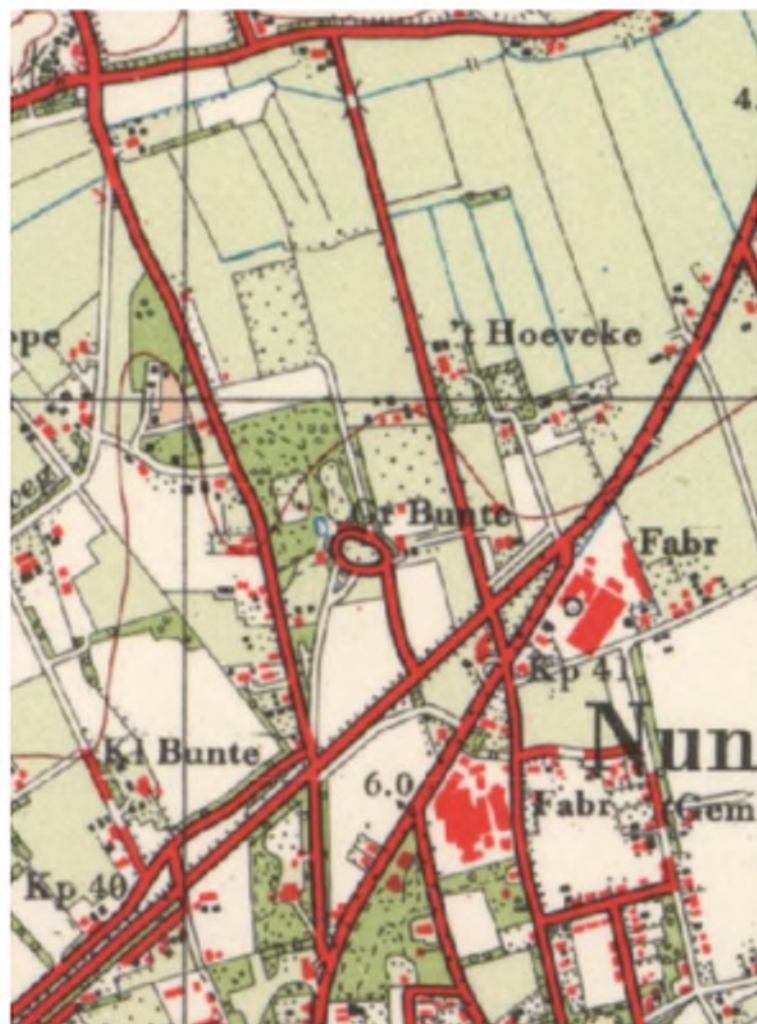
Grote waterpartij met wandelpad achter het huis, circa 1900.



Grote waterpartij met wandelpad en bank, circa 1900.



Watergang met watervalletje met op de achtergrond een laan..



Topografische kaart circa 1957



Voorplein met vrijstaande bomen en zicht op het huis , ca 1950.



Open plek aan de achterzijde van het huis met coniferen en zitjes. Afgescheiden van een wandelpad met een haagje.



Vakantieverblijf ten noorden van het huis circa 1950.

2.4 1912 TOT HEDEN, HOTEL EN VAKANTIEVERBLIJF

Nadat Molijn in 1912 op De Grote Bunte was overleden, werd de buitenplaats door zijn vrouw verkocht aan het driemanschap van houthandelaren Gerrit van Sillevoldt, Corneille Delgauffe en Jacob Michelsen. Van de 14,4 hectare grote buitenplaats liepen zij ongeveer 10 hectare bos kappen.

Omstreeks 1919 was de buitenplaats nog ongeveer 4,6 hectare groot en Theodorus Johannes Lamers kocht De Grote Bunte. Hij woonde in Den Haag en was daar pensionhouder.

De buitenplaats is vanaf die tijd weer het middelpunt van Nunspeet met onder andere een grote tuinbouwtentoonstelling. Vanaf de jaren 30 van de vorige eeuw fungeert het herenhuis als pension zoals blijkt uit de vele ansichtkaarten en krantenartikelen. In de Tweede Wereldoorlog en daarna werd het huis nog als hotel gerund door Gerardus Johannes Beemink waarna het in 1959 overging naar de gemeente Delft. De Grote Bunte ging nu een periode in als kindervakantieverblijf. De laatste jaren in dezelfde functie door de Paasheuvelgroep uit Vierhouten.

In die laatste periode als kindervakantieverblijf is waarschijnlijk een groot deel van de vijver gedempt. De topografische kaart uit circa 1957 laat twee grote open plekken in de aanleg zien en even naast het huis een kleine ovale vijver. Ook is duidelijk dat de in 1827 aangelegde Zuiderzeestraatweg niet langer voldeed en het oude wegtracé min of meer hersteld is. Hierdoor is de voorzijde van de parkaanleg vrijwel in zijn oude proporties hersteld.

Later verschijnen er vakantieverblijven in het park op de eerdere open plekken in de parkaanleg.



Zicht op het huis en koetshuis circa 1950 met koelen in de aanleg voor het huis.

2.5 ONTWIKKELING IN KAARTEN



Begin 19e eeuw tot 1879.

nb: Kaarten getekend met de luchtfoto en AHN als ondergrond. Het KMP is onder andere gebruikt voor de maatvoering.



Periode 1894-1912



Periode 1912-heden

3 TUINHISTORISCHE BESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de nu nog aanwezige onderdelen van de tuin- en parkaanleg in tekst en foto's en geeft zo inzicht in de nog aanwezige monumentale gelaagdheid.

Op dit moment is een deel van de tuin- en parkaanleg zwaar verwaarloosd en nauwelijks herkenbaar aanwezig. Sommige delen van de aanleg zijn verdwenen onder bijgebouwen en half verharding.

De gehele buitenplaats is verdeeld in de volgende onderdelen:

1. Voorterrein
2. a: Tuinaanleg bij hoofd- en koetshuis, b: nutstuin/hof
3. Parkbos





1) Oprolaan vanaf de Elburgerweg richting voorplein.



2) Hoofdhuis en voorplein met hierin enkele monumentale bomen.



3) Het voorplein gezien vanaf de oprolaan, aan de rechterzijde staat een oude buxushaag



4) Het koetshuis gezien vanaf de oprolaan. In het gazon fraaie monumentale bomen.



5) De westelijke oprolaan, met Amerikaans eik als laanboom. Rechts enkele monumentale bomen waaronder een Bruine beuk en een Zomerek..



6) Zichtlijn over het voorplein en de weide vanaf het bordes voor het huis richting de Elburgerweg.



7) Relatief jonge beplant evenwijdig aan de Elburgerweg gezien vanaf de oprolaan. Deze aanplant verstoort de zichtlijn naar het huis.

3.1 VOORTERREIN

De kern van de buitenplaats is ontsloten vanaf de Elburgerweg waar vandaan een oprijlaan loopt naar een ovaal voorplein. Aan het voorplein staat het hoofdhuis en het koetshuis. Het voorplein bestaat uit een gazon met hierin enkele monumentale bomen die dateren uit de tijd dat het hoofdhuis werd gebouwd (circa 1879) en zijn opgenomen in het Landelijk Register Monumentale bomen van de Bomenstichting.

Vanaf het voorplein richting hoek Molenweg/Elburgerweg is een restant van de tweede oprijlaan zichtbaar, deze dateert uit de tijd van Molijn. Gedeeltelijk is er nog een halfverharding aanwezig tot aan de garage. Het laanbeed is compleet, over de hele lengte van de voormalige oprijlaan staan de oorspronkelijk aangeplante Amerikaanse eiken als laanbomen.

In de hoek van deze oprijlaan en het voorplein staan enkele fraaie monumentale bomen waaronder een Bruine Beuk. Deze beuk dateert waarschijnlijk uit de het midden van de 19e eeuw. De fraaie stammen komen niet tot hun recht door opslag van diverse bomen en heesters. Ook het zicht op het hoofdhuis is hierdoor verdwenen.

De driehoek gevormd door de voormalige laan, Molenweg en de erfgrens van de woning aan de Molenweg nr. 28) bestaat uit zaaiingen van met name Amerikaanse eik. Verspreid staan nog enkele monumentale bomen maar met een slechte vitaliteit.

Tussen de Elburgerweg en de het hoofdhuis ligt open weidegrond. Het is omrasterd en er worden momenteel pony's geweid. Evenwijdig aan de Elburgerweg staat aanplant van diverse bomen en heesters. De zichtlijnen van en naar het hoofdhuis zijn hierdoor verstoord. Doel van de oorspronkelijke aanleg was dat men vrij zicht had op het huis en het oog naar het huis getrokken werd door opvallende bomen zoals de Bruine Beuk en de aanwezigheid van een bloempoeuf met kleurige bloemen zoals zichtbaar op historische foto's.



8) Half verharding met grind rond het koetshuis.



9) Gazon ten westen van het koetshuis.



10) Houten schuurtje/garage ten zuiden van het koetshuis en het begin van de oprijlaan met Amerikaanse eiken.



11) Een half verhard parkeerterrein ligt aan de zijkant van het hoofdhuis. Aan de rechterzijde ligt het koetshuis.



12) Half verhard parkeerterrein aan de noordzijde van het hoofdhuis. Met één van de bijgebouwen.



13) Een halve cirkel van Taxus aan het eind van de parkeerplaats. Deze loopt uit in een nauwelijks herkenbare weg die ontsluit op de Molenweg.



14) Oostzijde van het hoofdhuis met opslag van bomen en heesters. Hier staat een eenvoudig houten schuurtje/fietsenstalling.



15) Toerit naar de woning. In het verlengde hiervan is de oude wandellaan nog zichtbaar.

3.2 TUINAANLEG BIJ HOOFD- EN KOETSHUIS

Ten westen van het koetshuis ligt een gazon dat overgaat in een strook met opgaande bomen evenwijdig aan de Molenweg. Het gazon en de beplanting aan de noord- en zuidzijde van het koetshuis hebben geen duidelijke functie en maken geen deel uit van de oorspronkelijke aanleg of de latere aanpassing die mogelijk door Springer zijn gedaan. Het betreft hier het voormalige erf van de boerderij. Direct ten zuiden van het koetshuis staat een houten schuur tegen de voormalige westelijke oprijlaan aan.

Vanaf het voorplein lopen er half verharde wegen naar twee parkeerplaatsen. Eén ervan ligt naast het koetshuis en één tussen het hoofdhuis en een tweetal bijgebouwen. Bij de parkeerplaats nabij het koetshuis is een klein deel van een aanleg terug te vinden in de vorm van een halve cirkel met hoog opgaande taxus. Het vormt tevens een oude nauwelijks herkenbare doorgangsweg naar de Molenweg.

Aan de oostzijde van het hoofdhuis is de aanleg naast het huis gescheiden van het voorplein door enkele bomen en een inmiddels hoog opgaande haag van buxus met hier achter een eenvoudige houten fietsenstalling. Aan deze zijde is ook de ontsluiting van de woning aan de Grote Bunteweg nr 12 en heeft oorspronkelijk een wandellaan naar de noordzijde van de parkaanleg gelopen. Deze laan is nog herkenbaar aanwezig door de bomen die oorspronkelijk aan weerszijden van het pad hebben gestaan. Het pad is verdwenen.

Aan de achterzijde van het hoofdhuis loopt de halfverharding door tot tegen twee bijgebouwen. De oorspronkelijke aanleg is verdwenen. Wat resteert van een eventuele aanleg zijn enkele opgaande bomen.



16) Bijgebouwen en parkeerplaats aan de achterzijde van het hoofdhuis. .



17) Dicht geslbdde watergang die vroeger de westelijke grens van het Hof vormde.



18) Insteek van een watergang in het Hof.



19) Zicht over het voormalige Hof richting hoofdhuis.



20) Zicht over het voormalige Hof richting parkbos aan de noordzijde.



21) Eén van de bijgebouwen.



22) Parkeerplaats tussen de bijgebouwen aan de noordzijde van het hoofdhuis.

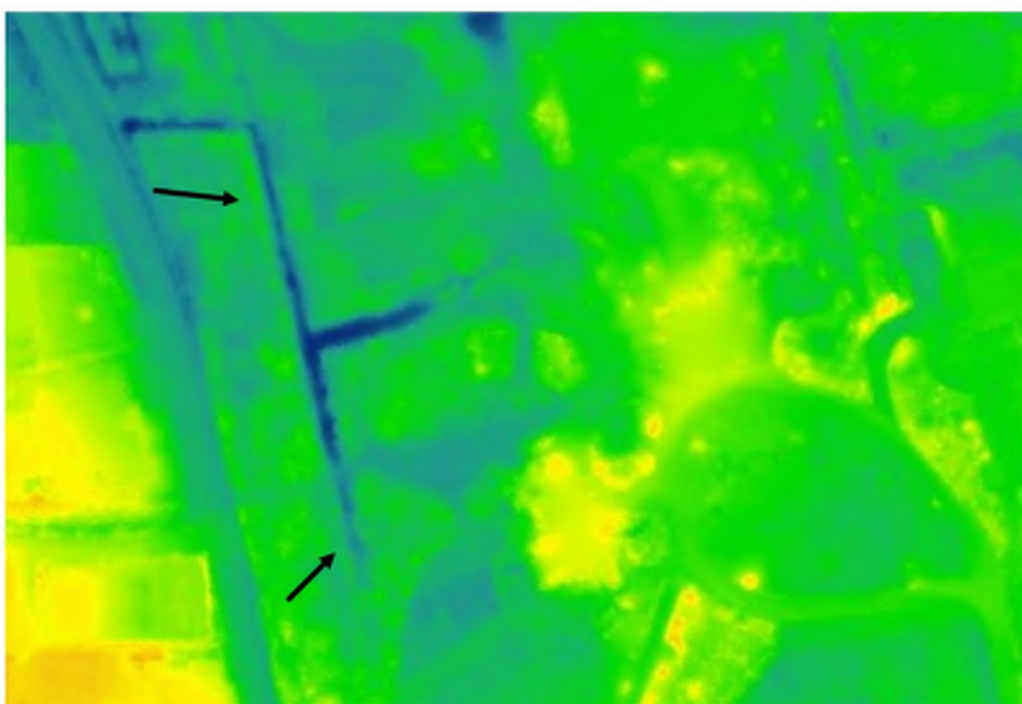
3.3 NUTSTUIN OF HOF

Ten noorden van het koetshuis zijn gedeeltelijk de contouren van het vroegere Hof te onderscheiden. De watergangen die vroeger om deze nutstuin liepen zijn aan de kant van de Molenweg nog aanwezig en zijn het beste te onderscheiden op de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN). Deze watergangen zijn in de loop van de jaren dichtgeslibd met bladafval en in het terrein zelf nauwelijks herkenbaar. Oude bomen staan in de randen van de watergangen en accentueren deze. In de foto's is dit beter zichtbaar gemaakt door blauwe lijnen en het wegvegen van blad waardoor de laagte beter zichtbaar wordt.

Een op de AHN zichtbare insteek verdeelde het terrein in twee delen. Dat deze insteek nooit tot de oostzijde van het Hof heeft doorgelopen wordt duidelijk door de aanwezige bomen die duidelijk de watergang beëindigen.

De begrenzing van het Hof aan de oostzijde is niet meer aanwezig. In de tijd van Molijn is hier een grote vijver aangelegd op de plek van de grondwaterwell en zijn zeer waarschijnlijk de watergangen die aan de oost- en noordzijde liepen vergraven. Van deze vijver is vrijwel niets meer terug te vinden. Wat resteert is een kleine laagte en een rioolbuis die een verbinding lijkt te vormen met de watergang aan de westzijde.

Het voormalige Hof, en latere aanleg uit de tijd van Molijn, is open en bestaat voornamelijk uit gras. Aan de zuidrand staat één van de bijgebouwen. Een groot deel van de aanleg die mogelijk nog zichtbaar was is nu verdwenen onder de parkeerplaats. De begrenzing aan de noordzijde is vaag te onderscheiden door het leeftijdsverschil in bomen met de bomen in het parkbos.



23) Detail AHN ingezoomd op het voormalige Hof. In blauw is de structuur van de watergangen goed zichtbaar.



23) Beuken die ooit de slingerpaden accentueerden als laanbomen.



24) Boomgroep van vier beuken bij een watergang.



25) Restant van de slingerpadenstructuur zichtbaar door de laanbomen.



26) Restant van de westelijke wandellaan zichtbaar in het reliëf.



26) Hier lag ooit de oostgrens van het Hof . Vaag is het pad zichtbaar dat vanuit het parkbos naar de vijver liep die hier ooit lag.



27) Eén van de bijgebouwen met aan de noordzijde een open ruimte .



28) Rechts de wandellaan met laanbomen. Middenvoor begint een wandelpad geflankeerd door laanbomen dat naar het noordelijke deel van het parkbos loopt.



29) De oostelijke wandellaan die nog zichtbaar is door de aanwezige laanbomen.

3.4 PARKBOS

Aan de noordzijde van het koetshuis en hoofdhuis en in een strook aan de zijde van de Molenweg ligt een parkbos of wandelparkje in landschapsstijl.

Aan de zijde van de Molenweg loopt tussen de watergangen van het Hof en de Molenweg een smalle strook grond met hierop monumentale bomen. Voor het geëfende oog zijn hier wandelpaden te onderscheiden geflankeerd door laanbomen. De paden zijn op de foto's geaccentueerd door een lijn.

Ter hoogte van een boomgroep gevormd door vier beuken lag een eenvoudige overgang over een watergang die afbuigt naar de Molenweg. Deze situatie is ook zichtbaar op een historische foto. Na deze oversteek vertakken de wandelpaden zich en slingeren door het parkje. Sommige paden zijn nog herkenbaar aan de laanbomen maar door het achterstallig onderhoud zijn ze niet meer als pad herkenbaar aanwezig. Aan de noordwestzijde is nog een restant van een wandellaan aanwezig, deze is alleen zichtbaar door het aanwezige reliëf.

Deze wandelpaden lijken uit te komen nabij het voormalige Hof waar vaag nog een laagte herkenbaar aanwezig is wat waarschijnlijk een restant is van de vijver die hier in de tijd van Molijn is aangelegd. Een ander pad lijkt te lopen naar de oostzijde waar het aansluit op de wandellaan. Deze wandellaan is goed herkenbaar door de aanwezige laanbomen en zet zich ook buiten het hek voort.

Richting het hoofdhuis is het terrein meer open en is aan de aanwezige bomen te zien dat deze altijd vrij hebben gestaan door de lage betakking van de bomen. De verbinding tussen wandelpark en hoofdhuis is verbroken door de aanwezigheid van een L-vormig bijgebouw.

Verspreid zijn stobben van monumentale bomen te vinden. In het Landelijk Register Monumentale Bomen staan deze nog wel vermeld als zijnde beuken daterend uit de periode 1860-1870. De nog aanwezige Linde direct naast het bijgebouw is eveneens opgenomen en dateert uit een iets latere periode en wordt geschat 1890-1900.

De parkstructuur en de rondwandeling die mogelijk was is gedeeltelijk nog aanwezig. Het parkje heeft tientallen jaren geen goed onderhoud gehad waardoor bomen in matige conditie zijn.

4 WAARDESTELLING

4.1 INLEIDING

Middels de voorgaande inventarisaties en analyses is inzicht verkregen in de tuinhistorische ontwikkeling van de tuin- en parkaanleg van De Grote Bunte. Op basis hiervan wordt in dit hoofdstuk een waardering gegeven voor de aanwezige onderdelen. Deze waardering volgt de Richtlijnen voor Tuinhistorisch Onderzoek zoals in 2012 is opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Er wordt in de waardestelling onderscheid gemaakt tussen hoge, positieve en indifferente monumentwaarde.

Een **hoge monumentwaarde** wordt weergegeven bij onderdelen die van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg zijn. Deze onderdelen zijn in blauw aangegeven.

Een **positieve monumentwaarde** wordt toegekend als het onderdeel van belang is voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. Deze onderdelen zijn in groen aangegeven.

Een **indifferente monumentwaarde** wordt gegeven als het onderdeel van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. Deze onderdelen zijn in geel aangegeven.

4.2 WAARDESTELLING TUIN- EN PARKAANLEG

De tuin- en parkaanleg van De Grote Bunte is van tuinarchitectuur historische waarde als voorbeeld van een buitenplaats op de Veluwe. De oorspronkelijk omvang is aanzienlijk verkleind maar de kern is in onderdelen redelijk bewaard gebleven. Daarnaast is het één van de weinige bewaard gebleven buitenplaatsen in de gemeente Nunspeet.

Elementen met een hoge monumentwaarde:

Voorterrein

- De oostelijke oprijlaan met het voorplein als onderdeel van de parkaanleg in landschapsstijl.

Nutstuin of Hof

- De aanwezige watergangen die de contouren van de nutstuin/Hof weergeven en als onderdeel van de nutsfunctie van de boerderij en de latere buitenplaats.

Parkbos

- De aanwezige structuren als watergangen en wandellanen als onderdeel van de eerste aanleg in een formele stijl.
- De aanwezige monumentale bomen langs de wandelpaden als onderdeel van de aanleg in landschapsstijl.

Elementen met een positieve monumentwaarde:

Voorterrein

- De openheid waardoor er doorzichten zijn op het huis, passend bij de landschapsstijl.
- Het nog aanwezige deel van de westelijke oprijlaan als onderdeel van de aanleg in een latere landschapsstijl.

Parkbos

- Het aanwezige restant van de wandelpaden gedeeltelijk begeleid door laanbomen als onderdeel van de aanleg in landschapsstijl.
- Het gesloten kronendak van de bomen en de resten van enkele monumentale bomen die de sfeer van het wandelpark in landschapsstijl benadrukken.

Elementen met een indifferente monumentwaarde:

Voorterrein

- Strook tussen de Molenweg en de westelijke oprijlaan tot aan het koetshuis vanwege de vele wijzigingen die hebben plaats gevonden.

Parkbos

- Direct achter het woonhuis vanwege de vele wijzigingen en de aanwezige bijgebouwen en parkeerplaatsen. De oorspronkelijke aanleg is teveel verstoord en onherkenbaar.

Nutstuin of Hof

- De invulling van het terrein en de functie van de nutstuin/Hof is verloren gegaan en gedeeltelijk nog aanwezig als contour en open ruimte.

BRONNEN

B4O, 2019, Cultuurhistorische parkanalyse landgoed De Grote Bunte.

1999, Tussen IJsselvliedt en Essenburg, uitgave van de heemkundige en historische verenigingen.

RCE, 2012, Richtlijnen tuinhistorisch onderzoek.

Veen, P. , 2018, Het landgoed De Grote Bunte.

Internetbronnen:

www.delpher.nl, geraadpleegd 3-2-2020

www.gelderlandinbeeld.nl, geraadpleegd 3-2-2020

<https://www.bomenstichting.nl> geraadpleegd 9-2-2020

Adviesburo Groene Monumenten en Cultuurlandschappen

Westendorpseweg 5

7004JD Doetinchem

06-45606819

info@adviesburo-gmc.nl

www.adviesburo-gmc.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

LOCATIE PLANGEBIED 4 WONINGEN OPRIT



Boven beeld oprit Grote-Bunteweg vanaf het landhuis.
Onder beeld oprit Grote-Bunteweg vanaf de Elburgerweg.



Schetsontwerp Landgoed De Grote Bunte / 25-3-2019

BEELD VAN PLANGEBIED 4 WONINGEN



INPASSING WONINGEN LANGS OPRIT



INPASSING 4 WONINGEN LANGS OPRIT



INPASSING 4 WONINGEN LANGS OPRIT

Beeldkwaliteit paragraaf

Uitgangspunten

Het doel van de functiewijziging is dat een kwalitatief hoogwaardig woongebied wordt gerealiseerd, dat goed ingepast wordt in het boomrijke landschap en dat aansluit bij de Molenweg.

Om tot een goede invulling te komen van de bebouwing **achter de bestaande bomenrijen** zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld.

Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de woningen en bijgebouwen. Er is ook aandacht besteed aan de materialisering, de detaillering en de aankleding van het erf.

Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere terughoudendheid, passend bij de sfeer **aan het entree pad** van het landgoed De Grote Bunte.

Toetsingscriteria

Algemeen

- De woningen worden gebouwd in een gedekt en **rustig kleur- en materiaalgebruik** zodat ze een bescheiden uitstraling hebben naar de straatzijde.
- Nieuwbouwwijk typologieën, zoals platte daken en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.

Situering

- De woningen worden aan **de parallelweg** gebouwd met de voorgevel in de rooilijn.
- De woning worden gebouwd op het daarvoor aangewezen perceel.
- De woning kent slechts één ontsluiting op de parallelweg.
- De bijgebouwen worden zodanig gesitueerd dat sprake is van een logische relatie met de woning.
- Bijbehorende bouwwerken en aanbouwen dienen zorgvuldig op het kavel te worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak wonen.

Massa en hoofdvorm

- De woning krijgt een bebouwingsoppervlak (footprint) van maximaal 180 m².
- De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 m.
- De goothoogte van de hoofdmassa mag niet meer zijn dan 6.50 m.
- De hellingshoek van **de kap** op de hoofdmassa bedraagt ten minste 30 graden.
- Dakkapellen dienen per woning te worden vormgegeven passend bij de architectuur van het pand.

Gevels

- Het gevelvlak staat stevig op de grond en is voorzien van een plint.
- De entrees zijn duidelijk vorm gegeven.
- De gevels dienen te worden voorzien van detaillering die het karakter van de hoofdvorm versterken.

Materiaalgebruik

- Er worden slechts natuurlijke materialen gebruikt.
- Vlakke kunststof kozijnen mogen niet worden toegepast.
- De gevels worden voornamelijk uit baksteen, hout of een ander natuurlijk materiaal opgebouwd.
- De hellende daken worden voornamelijk met riet of gebakken pannen of een ander natuurlijk materiaal bedekt.
- Betonpannen worden niet toegepast.
- Goten en hemelwaterafvoeren in koper of zink.

Kleurgebruik

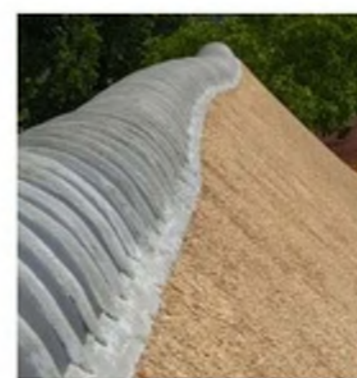
- Gevels: **hoofdkleur donker**: bijvoorbeeld rood, bruin of antraciet.
- Gevels die wit of in een andere lichte kleur worden uitgevoerd zijn aan de straatzijde niet toegestaan.
- Dakbedekking: antraciet, grijsblauw, donkerrood, donkeroranje of naturel (ongekleurd).
- Plint bijvoorbeeld antracietgrijs of zwart.
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het pand.
- Aanbouwen en bijbouwen: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.

Detaillering

- Metselwerk wordt bij voorkeur gedetailleerd uitgevoerd, bijvoorbeeld middels vormaccenten of met formaten, afwijkende verbanden, terugliggend of vooruit liggende metselwerk.
- Dak doorbrekingen als ventilatiekokers en dergelijke zoveel mogelijk op de van de weg afgekeerde dakvlakken aanbrengen of integreren in bijvoorbeeld een gemetselde schoorsteen.

Uitzonderingen

- Afwijkende vormen, materialen en kleuren mogen voorkomen indien deze een uitzondering vormen in de gevel, en een wezenlijke bijdrage leveren aan de architectuur.



BOMENINMETING

Waardestelling Bomen

Er heeft een inmeting plaatsgevonden van het bomenbestand aan de westkant van het landgoed. Hierbij is er van elke boom behalve de exacte positie in het park ook de soort, de stamdiameter, de kroon diameter en de hoogte bepaald.

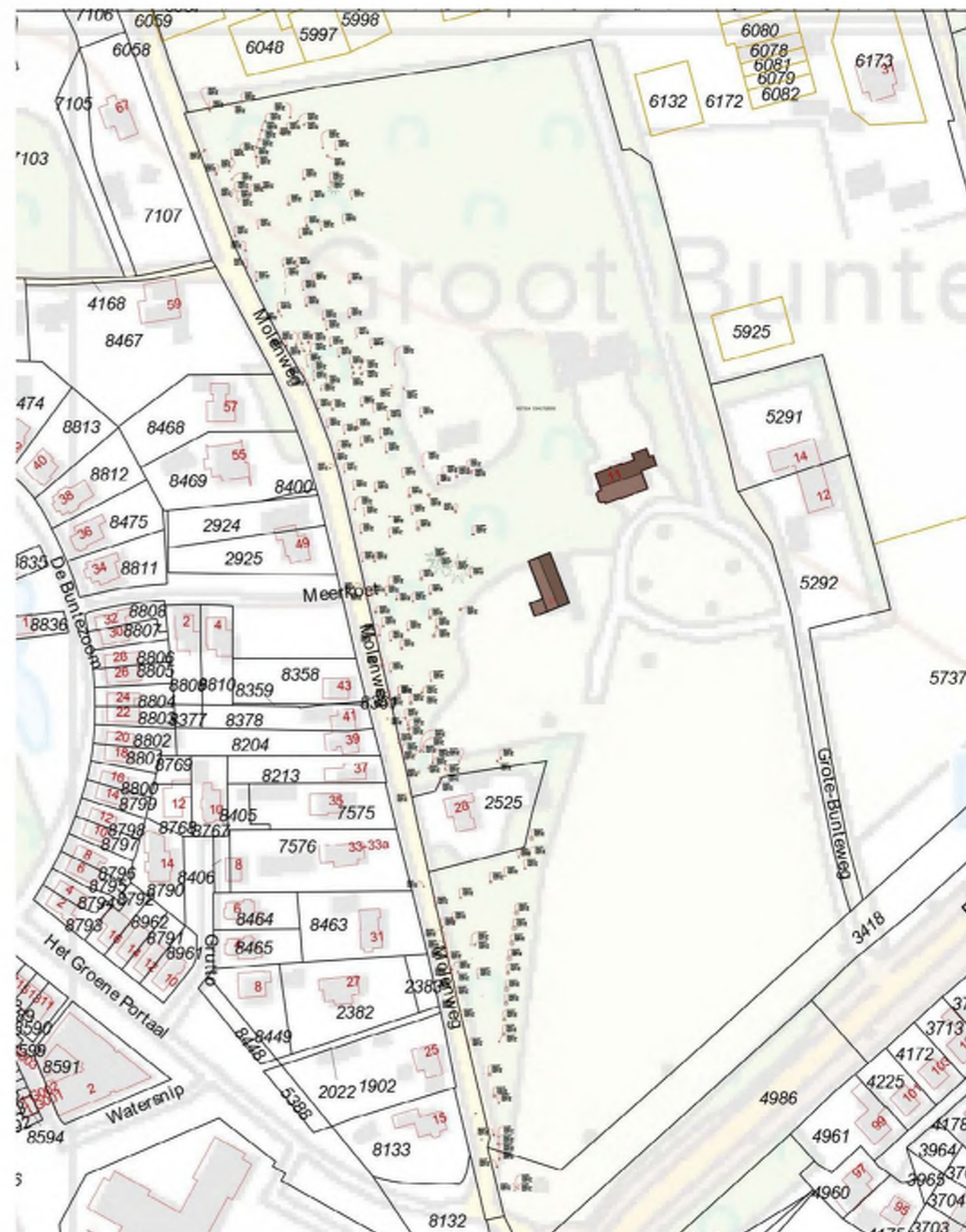
Daarnaast is er een waardestelling gegeven aan de conditie van de bomen.

Waarde 1:	Dood of bijna dood
Waarde 2-4:	Slechte gezondheid
Waarde 5-7:	Scheef gegroeid of in de schaduw van andere bomen
Waarde 8-9:	Mooie kruin, toekomstboom

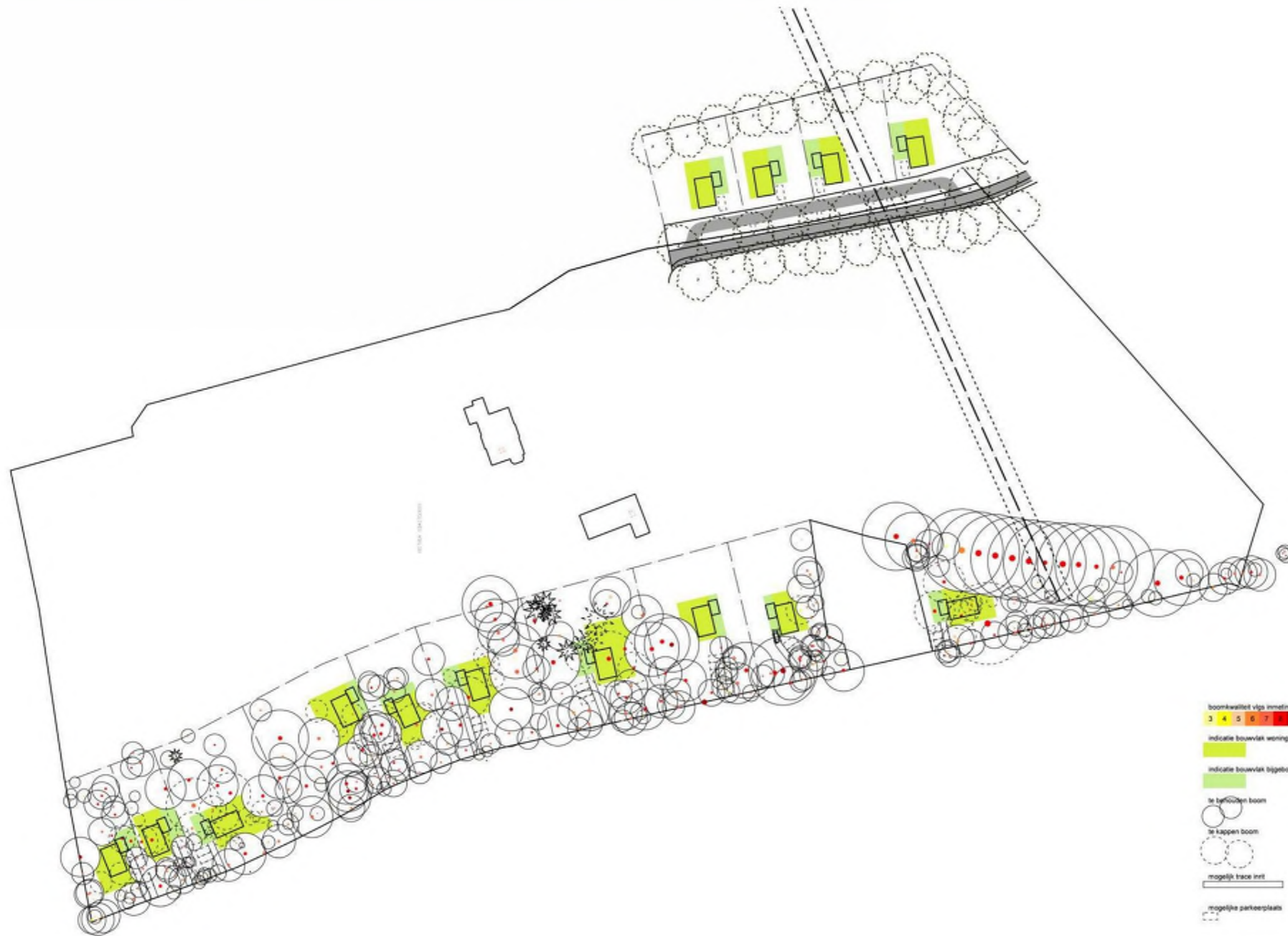
Bomen met een stamdiameter groter dan 30 cm. zijn binnen het ontwerp hiernaast aangegeven met een rode stip.

De belangrijkste onderdelen van de analyse van de beplanting van de huidige situatie:

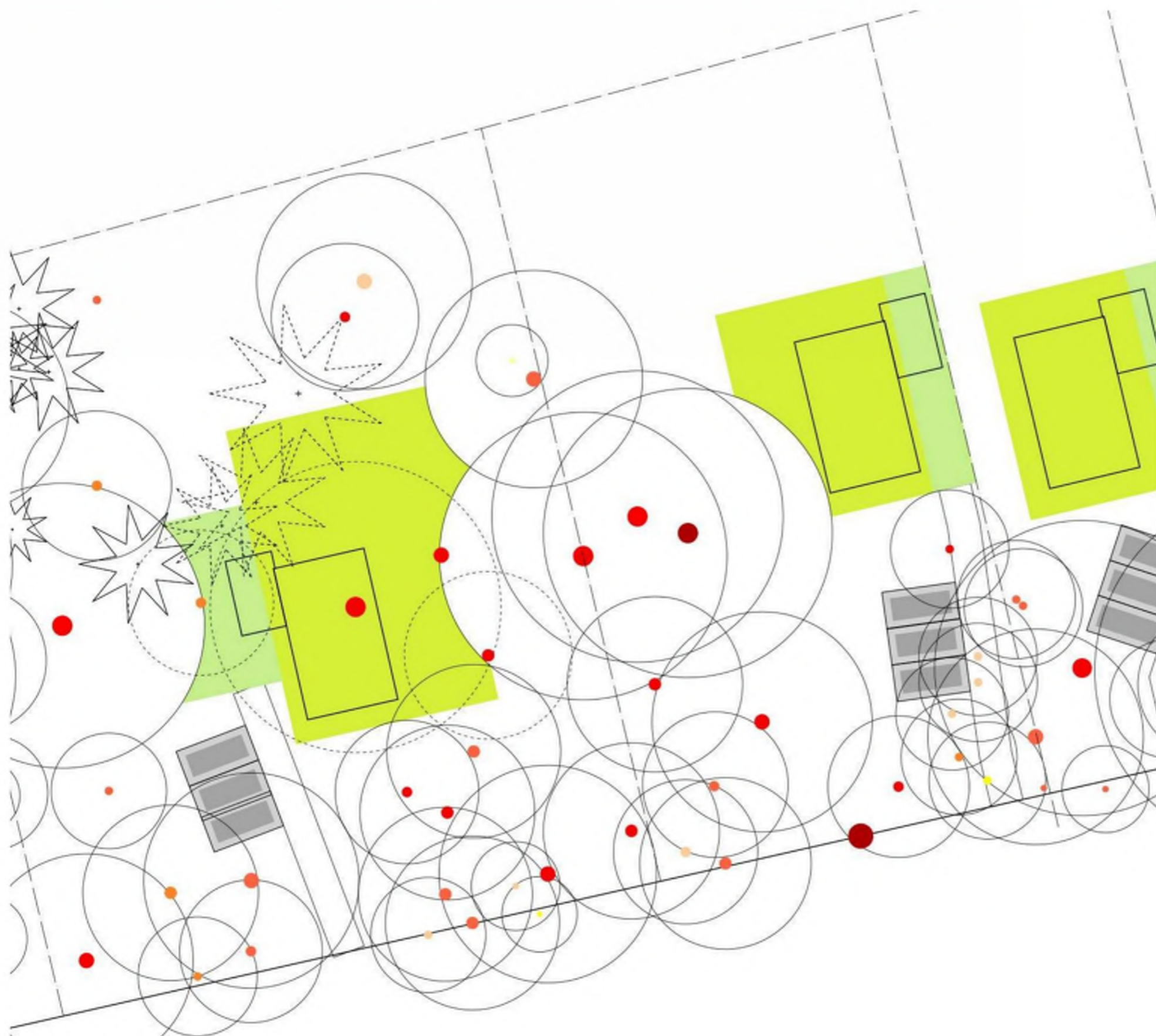
- Binnen het landgoed is een gevarieerde afwisseling van verschillende bomen uit verschillende periodes. Een deel van de houtopstand is uitgegroeide opschot en een deel vormt een overblijfsel van de oorspronkelijke landgoed aanleg of van een periodes daarvoor of erna.
- Het bomenbestand in de oostelijke helft van het park bestaat grotendeels uit eiken (inheemse, maar ook Amerikaanse eik en beuken. Ook komen er in deze zone, weliswaar in mindere mate, andere soorten voor zoals acacia, esdoorn, berk en taxus.
- Aan de zuidkant van het landgoed aan de rand van het open veld is in lijn Amerikaanse eik aangeplant.
- Sommige delen bestaan uit bosplantsoen en zijn minder waardevol vanuit historisch oogpunt en zijn deels achterstallig onderhouden.



INPASSING BOUWBLOKKEN BIJ BOMENINMETING



INPASSING BOUWBLOKKEN BIJ BOMENINMETING

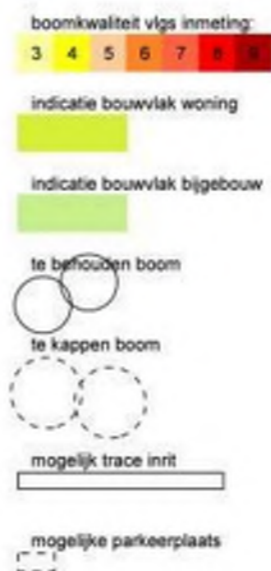


Uitsnede aanzet tot kavelpaspoort met positie nieuwe woning en bouwblok.

De tien nieuwe kavels aan de westkant van het landgoed krijgen elk een ontsluiting langs de Molenweg. Hierbij dient er langs de rand een dichte bomenstructuur behouden te blijven. Bij de inpassing van de kavels dienen zoveel mogelijke hoog gekwalificeerde bomen te worden ontzien.

Deze 'boskavels' worden gekenmerkt door elk een eigen kavelpaspoort waarin rekening is gehouden met de inpassing van bestaande waardevolle bomen en de oriëntatie hierop van de nieuwe woning. Deze woningen krijgen een compacte bebouwingsopzet (minimaal oppervlakte aan bebouwde grond).

De gradering in boomkwaliteit is omgezet naar een kleur en de kruinen zijn hierbij ingetekend voor een beter overzicht. Per kavel is er een indicatie van het bouwblok van de woning, bijgebouw, mogelijk tracé inrit en mogelijke plek voor parkeren



SCHETSONTWERP LANDSCHAPSPLAN



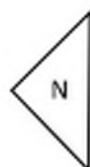
SCHETSONTWERP LANDSCHAPSPLAN

LEGENDA

-  Landhuis met nieuwe aanbouw zorgfunctie (24 zorg appartementen)
-  Koetshuis met nieuwe zorgfunctie (7 zorg appartementen)
-  Bestaande bebouwing
-  10 nieuwe boswoningen na zorgvuldige inpassing rondom bestaande bomen
-  4 nieuwe wonen aan parallelweg langs de bestaande oprit van het landgoed
-  Parkbos met wandelpaden en zitbankjes langs de route
-  Open weiden aan de zuidzijde van het landgoed
-  Parkeerplaatsen uit het zicht met groene inpassing onder de bomen
-  Nieuwe doorzichten vanaf de Elburgerweg richting Landgoed De Grote Bunte
-  Opritlaan van het landgoed met bij de entree herbouw van entree poeren (palen).
-  Smalle entrees naar verborgen boswoningen aan de Molenweg

Schaal 1:1500
Formaat: A3
Datum: 25-3-2019

0 15 30 45 60 meter





AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV		Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum 19/12/19	bestuurlijk verantw. [redacted]	B			
		W			
		W			
	primair verantw. ROU	W			
		W			
		W			
		S	20/12	[redacted]	
0302-AZK-48804		Datum beslissing			

Ambtenaar:	[redacted]	Raad	nee
Afd/team:	Directieteam ROV	Commissie	Ruimte en Wonen
Naam afd.hfd./teamleider:	[redacted]	- advies	ja
Directie:	[redacted]	- peiling	n.v.t.
		- t.k.n.	n.v.t.
Bijlage(n) :	6	OR	nee
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja, behoudens bijlage 6 "Financiële onderbouwing van het plan" welke geheim is.
		Communicatie	ja
		Datum	19 december 2019

Onderwerp

Principeverzoek plan herontwikkeling landgoed De Grote Bunte te Nunspeet

Samenvatting

Er is op 12 juni 2018 een principeverzoek ingediend door Slaa en Van Asselt architecten BNA te Nunspeet, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., Laan 27 te Nunspeet. Met het genoemde principeverzoek wordt verzocht om een herziening van het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek", om de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, aan de Grote Bunteweg 11, mogelijk te maken.

Advies aan burgemeester en wethouders

U wordt geadviseerd om het volgende te besluiten:

1. in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het plan voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte te Nunspeet.
2. advies te vragen over het plan, zoals onder 1 genoemd, aan de Commissie Ruimte en Wonen met het verzoek om in principe in te stemmen met het plan.
3. op grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) vanwege financieel en economisch belang van de gemeente Nunspeet geheimhouding op te leggen aan de collegebehandeling, voor wat betreft het gestelde in de bijlage 6 bij het collegevoorstel de "Financiële onderbouwing van het plan", en de inhoud van bijlage 6 als geheim te verklaren.
4. de raadscommissie op grond van artikel 86, lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) vanwege financieel en economisch belang van de gemeente Nunspeet voor te stellen om geheimhouding op te leggen op de be-

handeling van het gestelde in de bijlage 6 bij het commissievoorstel, te weten de "Financiële onderbouwing van het plan" en de inhoud van bijlage 6 als geheim te verklaren.

COLLEGEVERGADERING VAN: 23 december 2019

NR.: 12

BESLISSING COLLEGE:

Beslissing college

Conform advies met volgende kanttekening:

- Teamleider ROV verzoeken, in afstemming met wethouders Groothuis en Storteboom, in commissievoorstel aan te vullen dat wat betreft college nadere aandacht nodig is voor thema's verkeersafwikkeling en instandhouding 'groen' (waaronder bomen).

TOELICHTING

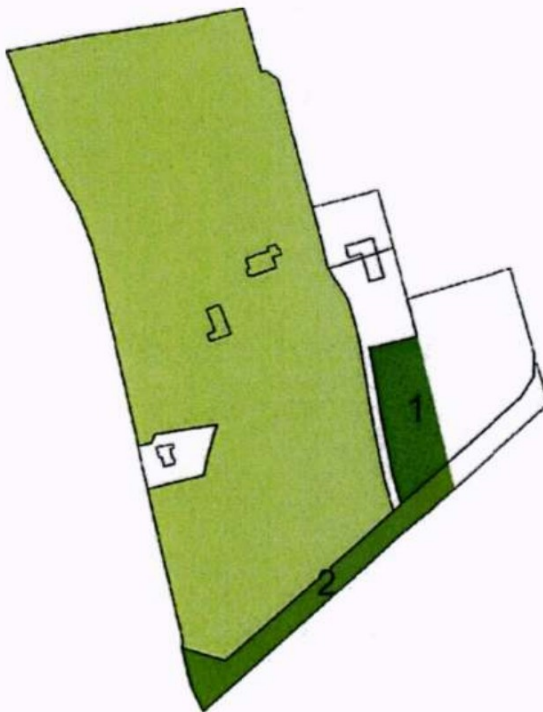
Inhoudelijke toelichting

Het verzoek

Op 12 juni 2018 is er door Slaa + Van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., Laan 27, te Nunspeet, een principeverzoek ingediend ten behoeve van de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet. Dit principeverzoek is als Bijlage 1 bij dit B&W voorstel gevoegd.

Het verzoek betreft de volgende onderdelen:

- bestemmingswijziging van het voorterrein naar een bestemming die een openbaar park mogelijk maakt.
- bestemmingswijziging van de historische gebouwen naar een bestemming die, na uitbreiding van de gebouwen, de functie van zorg aan ouderen mogelijk maakt. Het gaat daarbij om circa 24 appartementen in het landhuis en circa 7 zorgappartementen in het koetshuis.
- bestemmingswijziging van de strook grond aan de Molenweg die de realisatie van 10 vrijstaande woningen mogelijk maakt (zie het Schetsplan d.d 25 maart 2019, bijlage 2).
- bestemmingswijziging van de strook grond, rechts naast de oprijlaan van het terrein, die de realisatie van 4 vrijstaande woningen mogelijk maakt (zie het Schetsplan d.d. 25 maart 2019, bijlage 2).
- aankoop van de gemeente van het perceel grond aan de rechterzijde van de oprijlaan, nabij de Grote Bunteweg) waardoor de realisatie aldaar van de hiervoor genoemde vier woningen mogelijk wordt gemaakt (zie onderstaande tekening bij nummer 1.).
- aankoop van de gemeente van het perceel grond aan de voorzijde van het landgoed, langs de Elburgerweg, waardoor het voorterrein van De Grote Bunte "verbinding kan krijgen" met de openbare weg (zie onderstaande tekening bij nummer 2.).



Het plan

Het Schetsontwerp / Ontwikkelingsplan van 6 juni 2018, dat bij het bovengenoemde principeverzoek van 12 juni 2018 was gevoegd, geeft het plan aan zoals de initiatiefnemers dat wensen te realiseren (zie bijlage 1 bij dit B&W voorstel). Na op- en aanmerkingen van de dorpsbouwmeester en van de Monumentencommissie is het plan bijgesteld tot het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019 (zie bijlage 2 bij dit B&W voorstel).

Het landhuis zelf zal worden gerestaureerd. Het landhuis wordt intern aangepast, en uitgebreid aan de achterzijde met nieuwbouw. De nog bestaande oude logiesgebouwen, die zich nu nog achter het huidige landhuis bevinden, zullen worden gesloopt. Het landhuis en de nieuwe aanbouw zullen geschikt worden gemaakt voor een woongebouw voor (dementerende) bejaarden.

Ook het vroegere koetshuis zal worden gerestaureerd. Volgens de plannen zal dit voormalige koetshuis als woongebouw kunnen worden gebruikt ten behoeve van meer zelfstandig wonende ouderen.

De ontwikkeling van het terrein zal plaatsvinden door met name het voorterrein, dat naar de openbare weg is gekeerd, een meer parkachtige invulling te geven. Hiervoor is het noodzakelijk dat de strook grond langs de Elburgerweg van de gemeente wordt gekocht. De begroeiing langs de Elburgerweg, die zich op deze strook grond bevindt, zal grotendeels worden verwijderd, zodat het park en het gerestaureerde landhuis straks volledig zichtbaar zullen zijn. Bij de verkoop door de gemeente van deze strook grond zullen voorwaarden worden gesteld (zie voor deze voorwaarden hieronder het kopje "Grondverkoop / en Grondruil").

Om het plan te kunnen realiseren voor wat betreft de 4 geplande woningen nabij de oprijlaan (Grote Bunteweg) zal een perceel grond van de gemeente dienen te worden gekocht.

Om het voorgestelde plan mogelijk te maken, zal een forse financiering dienen plaats te vinden. Volgens de financiële opzet van het plan is het noodzakelijk om 10 bouwkvavels aan de Molenweg en 4 bouwkvavels nabij de Grote Bunteweg te bouwen, anders is het project niet te realiseren. Voor de noodzakelijkheid van deze 10 bouwkvavels aan de Molenweg en van de 4 bouwkvavels aan de Grote Bunteweg wordt verwezen naar de gemeentelijke "Financiële onderbouwing van het plan" (zie bijlage 6 bij dit B&W voorstel [geheime bijlage]).

Stedenbouwkundige beoordeling van het plan

De dorpsbouwmeester van de gemeente heeft het plan op zijn stedenbouwkundige merites beoordeeld. De belangrijkste opmerkingen door hem gemaakt in een memo d.d. 3 juli 2018 / 8 oktober 2018 zijn de volgende:

- een historisch onderzoek wordt gemist.
- eerst zal er een basisplan moeten liggen met uitgangspunten en waarden, gedragen door onderzoek en een visie. Deze onderlegger kan vertaald worden naar een stedenbouwkundige en landschappelijke onderlegger waarin (o.a. monumentale) waarden zijn vastgesteld. Het programma is daarbij volgend.
- een nieuw landgoed met een meer evenwichtige opzet kan dit gebied weer een betekenis geven aan Nunspeet.

Mede naar aanleiding van het advies van de dorpsbouwmeester is het plan aangevuld met de volgende stukken: "Bouwhistorische verkenning met waardestelling" (januari 2019), en de "Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte (2 maart 2019)". De dorpsbouwmeester heeft, na aanpassingen van het plan, het plan akkoord bevonden. De aanpassingen hebben geleid tot het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019" (zie bijlage 2).

Historisch gebouw / het gemeentelijke monument

Het huidige gebouw, het landhuis De Grote Bunte, is circa 1875 gebouwd in opdracht van de toenmalige burgemeester C.J. Vtringa. Dit gebouw is gelegen in een parkachtige tuinaanleg met monumentaal geboomte. Het gebouw is een gemeentelijk monument. De conclusie volgens de

monumentale beoordeling is als volgt: *“het goed bewaard gebleven monumentale landhuis vormt samen met de in landschappelijk opzicht waardevolle tuin en het koetshuis een bijzonder geheel dat van sociaal-historisch belang is, maar ook grote architectuurhistorische waarde heeft. De Grote Bunte is als landgoed nog veel ouder en heeft ook historische waarde voor de gemeente”.*

Monumentencommissie

De gemeentelijke Monumentencommissie heeft het schetsplan / ontwikkelingsplan van 6 juni 2018 (volgens het principeverzoek van 12 juni 2019) beoordeeld, en is, na aanpassingen van het plan akkoord gegaan met het plan. De monumentencommissie heeft d.d. 7 november 2018 als volgt geadviseerd:

“Het huidige historische landgoed De Grote Bunte is het restant van een oorspronkelijk groter landgoed. Dit valt op te maken uit het vergelijken van de kadastrale kaarten uit de verschillende perioden. Het ontwikkelingsplan gaat hier kort op in. Het plan geeft ook een kort overzicht van de kwaliteiten van bestaande zichtbare (groen)structuren en solitaire bomen. Ook wordt kort ingegaan op de herbestemming en renovatie van landhuis en koetshuis, evenals de bouw van een twintigtal zorgappartementen achter het hoofdhuis.

Het schetsontwerp van laat een ingedeelde grote weide zien en een vijver binnen het bestaande ovaal voor het hoofdhuis. Achter het hoofdhuis een fors volume dat met een tussenlid verbonden is met het hoofdhuis. In het 'bos' links van het hoofdhuis volgens het schetsontwerp wordt een 10-tal woningen geprojecteerd. Verder de sloop van een aantal opstallen (voormalige jeugdverblijven e.d.).

Het plan is, volgens het schetsontwerp, ingedeeld in een aantal fasen:

Fase 1: sloop van voormalige oude opstallen;

Fase 2: renovatie bestaande monumenten en kap van minder waardevolle houtopstanden en aanplant van nieuwe bomen en heesters;

Fase 3: inpassing van de uitbreiding landhuis t.b.v. nieuwe zorgfunctie en landschappelijke inpassing van nieuwe boswoningen;

Fase 4: opknappen parkterrein met nieuwe opengestelde wandelpaden, dierenweiden, grote vijver e.d.

Ook wordt schematisch ingegaan op het aanbrengen van appartementen in het hoofdhuis en koetshuis, alsmede de uitbreiding achter het hoofdhuis.

De commissie heeft veel waardering voor het initiatief om het landgoed De Grote Bunte een nieuwe functie te geven en de landschappelijke aanleg te revitaliseren. Echter, vooralsnog ontbraken, volgens de commissie, gedegen tuinhistorische en bouwhistorische onderzoeken van de aanleg en de historische gebouwen. Deze zijn absoluut noodzakelijk om de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden inzichtelijk te maken, de nieuwe ontwikkelingen te positioneren en om landschappelijke aanvullingen te doen.

De Monumentencommissie concludeerde d.d. 7 november 2018:

“Het indelen van de grote weide voor het huis betekent in ieder geval een aantasting van de tuin- en cultuurhistorische waarden. Het toevoegen van een vijver in het aanwezige ovaal komt ook merkwaardig over. De voorgenomen boswoningen worden in het nog aanwezige parkbos – dus onderdeel van de landschappelijke aanleg – geprojecteerd. Dit bos is dus aangelegd en heeft dus een eigen structuur en is niet zomaar bos.

Reden waarom het van groot belang is om inzicht te hebben in het oorspronkelijk padenverloop, de inrichting van de aanleg en de oorspronkelijke beplantingsopzet.

De historische onderlegger is de basis voor het inrichtingsplan en de plaatsing van eventuele woningen en dergelijke.

Het hergebruik van de monumenten is van belang voor het voortbestaan van deze objecten. Zonder inzicht in de aanwezige (historische) waarden en interieuronderdelen is een plan echter niet goed te beoordelen. Reden waarom inzicht in deze waarden noodzakelijk is.

Voor een goede beoordeling en onderbouwing van het ontwikkelingsplan op al zijn onderdelen zijn dus de eerder genoemde tuin- en bouwhistorische onderzoeken noodzakelijk. Zij vormen ook de aanleiding en onderbouwing voor de ingrepen in het landgoed en gebouwen.

Naar aanleiding van de adviezen van de dorpsbouwmeester en van de Monumentencommissie is het plan aangevuld met de volgende stukken: “Bouwhistorische verkenning met waardestelling (januari 2019)”, “Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte (2 maart 2019)” en op basis daarvan is het “Schetsontwerp d.d. 25 maart 2018 opgesteld. Na de beoordeling van deze rapporten is het plan als voldoende beoordeeld om de ruimtelijke ordeningsprocedure te kunnen doorlopen.

Grondverkoop / en Grondruil

De gemeente is bereid om de strook grond langs de Elburgerweg aan Landgoed De Grote Bunte B.V. te verkopen. Zie voor de globale ligging van het te verkopen perceel grond de bovenstaande tekening, bij nummer 2. Dit onder de voorwaarde dat indien het noodzakelijk zou zijn er erfdiens-

baarheden vanwege de gemeente en/of vanwege nutsbedrijven kunnen worden gevestigd binnen deze strook. Dit zal in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal de verplichting tot terugverkoop aan de gemeente in de overeenkomst worden opgenomen voor de mogelijkheid dat indien in de toekomst mocht blijken dat er langs de Elburgerweg binnen deze strook een fiets/voetpad dient te worden aangelegd voor een uitbreiding/verlegging van het fiets/voetpad er van de terugkoopregeling gebruik kan worden gemaakt.

Daarnaast is de gemeente bereid een perceel grond te verkopen dat gelegen is nabij de ingang van het landgoed. Bij deze transactie zal tevens een perceel grond geruild worden (perceel Bonestrook, dat in/tegen het plangebied Molenbeek is gelegen, dat in eigendom komt van de gemeente i.v.m. onder meer een retentiefunctie die aldaar dient plaats te vinden). Zie voor de globale ligging van het te verkopen perceel, nabij de Grote Bunteweg, de bovenstaande tekening bij nummer 1.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Molenbeek". Hoewel de bestaande gebouwen in dit bestemmingsplan reeds zijn bestemd als "maatschappelijk", kunnen er geen woningen en woongebouwen t.b.v. de zorg aan (dementerende) bejaarden worden gebouwd. De geplande 10 woningen langs de Molenweg en de 4 woningen langs de Grote Bunteweg (poortwoningen) zijn volgens het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Er zal derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Participatie / Inspraakprocedure

Er zal een participatietraject dienen te worden doorlopen door de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, voordat het ontwerp van het bestemmingsplan dat voor dit project zal worden opgestart, als ontwerp ter inzage kunnen worden gelegd.

Beoogd effect

Het beoogde effect is dat het Landgoed de Grote Bunte kan worden herontwikkeld volgens het plan zoals hierboven beschreven (zie met name het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019).

Financiële toelichting

De initiatiefnemer van het project De Grote Bunte, Landgoed De Grote Bunte B.V. zal de kosten van het eigen plan betalen en betaalt aan de gemeente de kosten voor de planontwikkeling, dat wil zeggen de gemeentelijke plankosten zullen op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit zal met een anterieure grondexploitatieovereenkomst worden overeengekomen. In diezelfde overeenkomst zal ook het verhaal van eventuele planschade op de initiatiefnemer worden geregeld. In dezelfde overeenkomst, die ook als koop/koopovereenkomst zal gelden, worden ook de koop- en verkoopsommen voor de over te dragen gronden van de gemeente aan de initiatiefnemer en die zijn overeengekomen tussen de gemeente en de initiatiefnemer, Landgoed De Grote Bunte B.V., geregeld.

Evaluatie

Evaluatie is voor dit voorgenomen besluit niet noodzakelijk.

NEO-paragraaf

Het onderwerp van dit B&W besluit leent zich niet voor afstemming in NEO-verband.

Bijlagen:

1. Principeverzoek door Slaa + van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V. te Nunspeet, d.d. 12 juni 2018 met bijlage (schetsontwerp / ontwikkelingsplan).
 2. Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019.
 3. Bouwhistorische verkenning, januari 2019.
 4. Cultuurhistorische parkanalyse d.d. 2 maart 2019.
 5. Commissievoorstel t.b.v. de Commissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2019.
 6. Financiële onderbouwing van het plan (geheim).
-

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg	
datum	bestuurlijk verantw.	B					
		W					
		W					
	primair verantw.	W	28/5				
		W				J	
		W					
		S	28/5				
0302-AZK-48804		Datum beslissing					J

Ambtenaar:	[Redacted] J	Raad	nee
Afd/team:	Directieteam ROV	Commissie	Ruimte en Wonen
Naam afd.hfd./teamleider:	[Redacted]	- advies	ja
Directie:	[Redacted] J	- peiling	n.v.t.
		- t.k.n.	n.v.t.
Bijlage(n) :	10 (zie blz. 7).	OR	nee
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja
		Communicatie	ja
		Datum	27 mei 2020

Onderwerp

Principeverzoek plan herontwikkeling landgoed De Grote Bunte

Samenvatting

Er is op 12 juni 2018 een principeverzoek ingediend door Slaa en Van Asselt architecten BNA te Nunspeet, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., Laan 27 te Nunspeet. Met het genoemde principeverzoek wordt verzocht om een herziening van het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek", om de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, aan de Grote Bunteweg 11, mogelijk te maken.

Advies aan burgemeester en wethouders

U wordt geadviseerd om het volgende te besluiten:

1. in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het plan voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, Grote Bunteweg 11, te Nunspeet.
2. advies te vragen over het plan, zoals onder 1 genoemd, aan de raadscommissie Ruimte en Wonen met het verzoek om in principe in te stemmen met het plan.
3. op grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) vanwege financieel en economisch belang van de gemeente Nunspeet te besluiten om geheimhouding op te leggen aan de collegebehandeling, voor wat betreft het gestelde in de bijlage 9 bij het collegevoorstel, te weten de "Financiële onderbouwing van het plan", en om de inhoud van bijlage 9 als geheim te verklaren.
4. de raadscommissie op grond van artikel 86, lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) vanwege financieel en economisch

belang van de gemeente Nunspeet voor te stellen om geheimhouding op te leggen op de behandeling van het gestelde in de bijlage 9 bij het commissievoorstel, te weten de "Financiële onderbouwing van het plan", en om de inhoud van bijlage 9 als geheim te verklaren.

COLLEGEVERGADERING VAN: 2 juni 2020

NR.: 10

Beslissing college

Teamleider ROV verzoeken, in afstemming met portefeuillehouder, (commissie) advies t.a.v. enkele onderdelen aan te vullen alsmede concept persbericht toe te voegen, en hierover nader te rapporteren (collegevergadering 9 juni 2020).

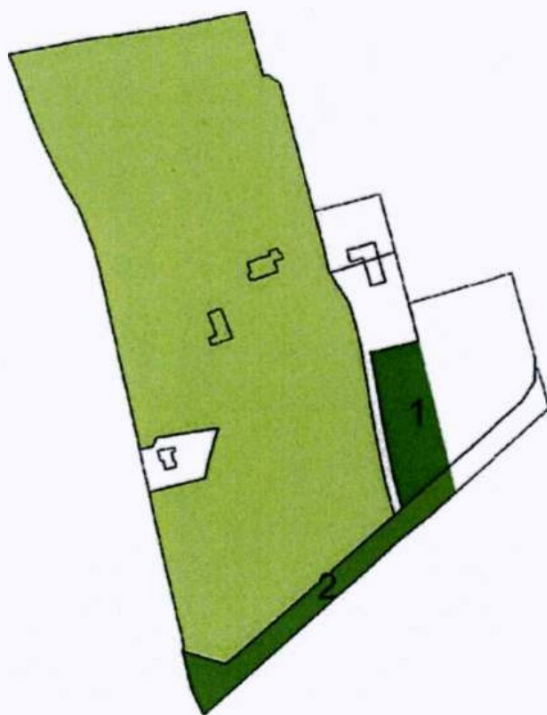
TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Het verzoek

Op 12 juni 2018 is er door Slaa + Van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., Laan 27, te Nunspeet, een principeverzoek ingediend ten behoeve van de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet. Dit principeverzoek is als bijlage 1 bij dit B&W-voorstel gevoegd. Het verzoek betreft de volgende onderdelen:

- bestemmingswijziging van het voorterrein naar een bestemming die een (openbaar) park mogelijk maakt.
- bestemmingswijziging van de historische gebouwen naar een bestemming die, na uitbreiding van de gebouwen, de functie van zorg aan ouderen mogelijk maakt. Het gaat daarbij om circa 24 zorgappartementen in het landhuis en in de uitbreiding van het landhuis, en circa 7 zorgappartementen in het koetshuis.
- bestemmingswijziging van een strook grond nabij de Molenweg die de realisatie van 10 vrijstaande woningen mogelijk maakt (zie ook het aangepaste Schetsplan d.d. 6 april 2020, bijlage 5).
- bestemmingswijziging van de strook grond, rechts naast de oprijlaan van het terrein, die de realisatie van 4 vrijstaande woningen mogelijk maakt (zie ook het aangepaste Schetsplan d.d. 6 april 2020, bijlage 5).
- aankoop van de gemeente door Landgoed De Grote Bunte B.V. van het perceel grond aan de rechterzijde van de oprijlaan, nabij de Grote Bunteweg) waardoor de realisatie aldaar van de hiervoor genoemde vier woningen mogelijk wordt gemaakt (zie onderstaande tekening bij nummer 1.).
- aankoop van de gemeente door Landgoed De Grote Bunte B.V. van het perceel grond aan de voorzijde van het landgoed, langs de Elburgerweg, waardoor het voorterrein van De Grote Bunte "verbinding kan krijgen" met de openbare weg (zie onderstaande tekening bij nummer 2.).



Het plan

Het Schetsontwerp / Ontwikkelingsplan van 6 juni 2018, dat bij het bovengenoemde principeverzoek van 12 juni 2018 was gevoegd, gaf het plan aan zoals de initiatiefnemers dat wensten te realiseren (zie bijlage 1 bij dit B&W-voorstel). Na op- en aanmerkingen van de dorpsbouwmeester en van de Monumentenwelstandscommissie is het plan bijgesteld tot het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019 (zie bijlage 2 bij dit B&W-voorstel). Op advies van de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 13 januari 2020 is eerst een participatietraject / omgevingsdialoog met de omwonenden doorlopen voordat de raadscommissie Ruimte en Wonen tot een definitief advies kon komen. Dit participatietraject / omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer georganiseerd. Het plan is mede naar aanleiding van dit participatietraject / omgevingsdialoog aangepast. Voor de gegevens van dit participatietraject / omgevingsdialoog zie hieronder bij het kopje Participatie.

Het landhuis zelf zal worden gerestaureerd. Het landhuis wordt intern aangepast, en uitgebreid aan de achterzijde met nieuwbouw. De nog bestaande oude logiesgebouwen, die zich nu nog achter het huidige landhuis bevinden, zullen worden gesloopt. Het landhuis en de nieuwe aanbouw zullen geschikt worden gemaakt voor een woongebouw voor (dementerende) ouderen.

Ook het vroegere koetshuis zal worden gerestaureerd. Volgens de plannen zal dit voormalige koetshuis als woongebouw kunnen worden gebruikt ten behoeve van meer zelfstandig wonende ouderen.

De ontwikkeling van het terrein zal plaatsvinden door met name het voorterrein, dat naar de openbare weg is gekeerd, een meer parkachtige invulling te geven. Hiervoor is het noodzakelijk dat de strook grond langs de Elburgerweg van de gemeente wordt gekocht. De begroeiing langs de Elburgerweg, die zich op deze strook grond bevindt, zal grotendeels worden verwijderd, zodat het park en het gerestaureerde landhuis straks volledig zichtbaar zullen zijn. De bomen langs de Elburgerweg zullen hier echter blijven staan. Bij de verkoop door de gemeente van deze strook grond zullen voorwaarden worden gesteld (zie voor deze voorwaarden hieronder het kopje "Grondverkoop / en Grondruil").

Om het plan te kunnen realiseren voor wat betreft de 4 geplande woningen nabij de oprijlaan (Grote Bunteweg) zal een perceel grond van de gemeente dienen te worden gekocht.

Om het voorgestelde plan mogelijk te maken, zal een forse financiering dienen plaats te vinden. Volgens de financiële opzet van het plan is het noodzakelijk om 10 bouwkvavels nabij de Molenweg en 4 bouwkvavels nabij de Grote Bunteweg te bouwen, anders is het project niet te realiseren. Voor de noodzakelijkheid van deze 10 bouwkvavels aan de Molenweg en van de 4 bouwkvavels aan de Grote Bunteweg wordt verwezen naar de gemeentelijke "Financiële onderbouwing van het plan" (zie bijlage 9 bij dit B&W-voorstel [geheime bijlage]).

Laatste aanpassingen van het plan

Naar aanleiding van de behandeling van het plan in de vergadering van de raadsvergadering Ruimte en Wonen van 13 januari 2020 en naar aanleiding van het participatietraject met de omwonenden is het plan aangepast. Zie hiervoor het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020 (Bijlage 5). De belangrijkste aanpassingen betreffen de aangepaste situering van de woningen in de nabijheid van de Molenweg. In de eerdere plannen hadden deze woningen uitwegen op de Molenweg. In de aangepaste situatie wegen deze woningen uit richting het landhuis en hebben negen van de tien woningen een gezamenlijke uitweg op de Molenweg.

Stedenbouwkundige beoordeling van het plan

De dorpsbouwmeester van de gemeente heeft het plan op zijn stedenbouwkundige merites beoordeeld. De belangrijkste opmerkingen door hem gemaakt in een memo d.d. 3 juli 2018 / 8 oktober 2018 zijn de volgende:

- een historisch onderzoek wordt gemist.

- eerst zal er een basisplan moeten liggen met uitgangspunten en waarden, gedragen door onderzoek en een visie. Deze onderlegger kan vertaald worden naar een stedenbouwkundige en landschappelijke onderlegger waarin (o.a. monumentale) waarden zijn vastgesteld. Het programma is daarbij volgend.
- een nieuw landgoed met een meer evenwichtige opzet kan dit gebied weer een betekenis geven aan Nunspeet.

Mede naar aanleiding van het advies van de dorpsbouwmeester is het plan aangevuld met de volgende stukken: "Bouwhistorische verkenning met waardestelling" (januari 2019), en de "Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte (2 maart 2019)". De dorpsbouwmeester heeft, na aanpassingen van het plan, het plan akkoord bevonden. De aanpassingen hebben geleid tot het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019" (zie bijlage 2). Nadien is het plan nog aangepast, mede naar aanleiding van het participatietraject / omgevingsdialoog en het opgestelde rapport "Tuinhistorisch onderzoek De Grote Bunte" (Adviesburo Groene Monumenten) d.d. april 2020 (zie bijlage 6), heeft dit geleid tot aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020 (zie bijlage 5).

Historisch gebouw / het gemeentelijke monument

Het huidige gebouw, het landhuis De Grote Bunte, is circa 1882 in opdracht van de toenmalige burgemeestersfamilie Vitringa gebouwd. Een deel van het omvangrijke goederenbezit, waaronder De Grote Bunte, werd in 1894 aangekocht door F.A. Molijn.¹ Dit gebouw is gelegen in een parkachtige tuinaanleg met monumentaal geboomte. Het gebouw is een gemeentelijk monument. De conclusie volgens de monumentale beoordeling is als volgt: *"het goed bewaard gebleven monumentale landhuis vormt samen met de in landschappelijk opzicht waardevolle tuin en het koetshuis een bijzonder geheel dat van sociaal-historisch belang is, maar ook grote architectuurhistorische waarde heeft. De Grote Bunte is als landgoed nog veel ouder en heeft ook historische waarde voor de gemeente"*.

Monumentenwelstandscommissie

De gemeentelijke Monumentenwelstandscommissie heeft het schetsplan / ontwikkelingsplan van 6 juni 2018 (volgens het principeverzoek van 12 juni 2019) beoordeeld, en is, na aanpassingen van het plan in principe akkoord gegaan met het plan. De monumentenwelstandscommissie heeft d.d. 7 november 2018 als volgt geadviseerd:

"Het huidige historische landgoed De Grote Bunte is het restant van een oorspronkelijk groter landgoed. Dit valt op te maken uit het vergelijken van de kadastrale kaarten uit de verschillende perioden. Het ontwikkelingsplan gaat hier kort op in. Het plan geeft ook een kort overzicht van de kwaliteiten van bestaande zichtbare (groen)structuren en solitaire bomen. Ook wordt kort ingegaan op de herbestemming en renovatie van landhuis en koetshuis, evenals de bouw van een twintigtal zorgappartementen achter het hoofdhuis.

Het schetsontwerp van laat een ingedeelde grote weide zien en een vijver binnen het bestaande ovaal voor het hoofdhuis. Achter het hoofdhuis een fors volume dat met een tussenlid verbonden is met het hoofdhuis. In het 'bos' links van het hoofdhuis volgens het schetsontwerp wordt een 10-tal woningen geprojecteerd. Verder de sloop van een aantal opstallen (voormalige jeugdverblijven e.d.).

Het plan is, volgens het schetsontwerp, ingedeeld in een aantal fasen:

Fase 1: sloop van voormalige oude opstallen;

Fase 2: renovatie bestaande monumenten en kap van minder waardevolle houtopstanden en aanplant van nieuwe bomen en heesters;

Fase 3: inpassing van de uitbreiding landhuis t.b.v. nieuwe zorgfunctie en landschappelijke inpassing van nieuwe boswoningen;

Fase 4: opknappen parkterrein met nieuwe opengestelde wandelpaden, dierenweiden, grote vijver e.d.

Ook wordt schematisch ingegaan op het aanbrengen van appartementen in het hoofdhuis en koetshuis, alsmede de uitbreiding achter het hoofdhuis.

De commissie heeft veel waardering voor het initiatief om het landgoed De Grote Bunte een nieuwe functie te geven en de landschappelijke aanleg te revitaliseren. Echter, vooralsnog ontbraken, volgens de commissie, gedegen tuinhistorische en bouwhistorische onderzoeken van de aanleg en de historische gebouwen. Deze zijn absoluut noodzakelijk om de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden inzichtelijk te maken, de nieuwe ontwikkelingen te positioneren en om landschappelijke aanvullingen te doen.

¹ Johan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas gemeente Nunspeet* (Gemeente Nunspeet en Waanders, Zwolle 2015) blz. 154, en noot 509.

De Monumentenwelstandscommissie concludeerde d.d. 7 november 2018:

"Het indelen van de grote weide voor het huis betekent in ieder geval een aantasting van de tuin- en cultuurhistorische waarden. Het toevoegen van een vijver in het aanwezige ovaal komt ook merkwaardig over. De voorgenomen boswoning worden in het nog aanwezige parkbos – dus onderdeel van de landschappelijke aanleg – geprojecteerd. Dit bos is dus aangelegd en heeft dus een eigen structuur en is niet zomaar bos.

Reden waarom het van groot belang is om inzicht te hebben in het oorspronkelijk padenverloop, de inrichting van de aanleg en de oorspronkelijke beplantingsopzet.

De historische onderlegger is de basis voor het inrichtingsplan en de plaatsing van eventuele woningen en dergelijke. Het hergebruik van de monumenten is van belang voor het voortbestaan van deze objecten. Zonder inzicht in de aanwezige (historische) waarden en interieuronderdelen is een plan echter niet goed te beoordelen. Reden waarom inzicht in deze waarden noodzakelijk is.

Voor een goede beoordeling en onderbouwing van het ontwikkelingsplan op al zijn onderdelen zijn dus de eerder genoemde tuin- en bouwhistorische onderzoeken noodzakelijk. Zij vormen ook de aanleiding en onderbouwing voor de ingrepen in het landgoed en gebouwen."

Naar aanleiding van de adviezen van de dorpsbouwmeester en van de Monumentenwelstandscommissie is het plan aangevuld met de volgende stukken: "Bouwhistorische verkenning met waardestelling (januari 2019)", "Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte (2 maart 2019)" en op basis daarvan is het "Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019" opgesteld.

Uit de bespreking in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020 en uit het participatietraject / omgevingsdialoog bleek dat er nog aanvullend "tuinhistorisch onderzoek" noodzakelijk was. Dit onderzoek is uitgevoerd en hiervan is verslag gedaan in het rapport "Tuinhistorisch onderzoek De Grote Bunte" van Adviesburo Groene Monumenten van april 2020 (zie Bijlage 6). Mede naar aanleiding hiervan is het "Aangepaste Schetsontwerp" opgesteld d.d. 6 april 2020.

Na de beoordeling van deze rapporten en de bespreking hiervan is het plan aangepast volgens het "Aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020". In principe kan de Monumentenwelstandscommissie hiermee instemmen (zie het verslag van de vergadering van de Monumentenwelstandscommissie van 16 maart 2020, Bijlage 8).

Woningbouwbehoefte

Door de gemeenteraad is op 20 februari 2020 de nieuwe Woonvisie vastgesteld, namelijk de Woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet 2020 – 2025". Met de gemeentelijke Woonvisie 2020 – 2025 vond een actualisatie plaats van de vorige Woonvisie. Als rode draad is zichtbaar dat de woningbehoefte zeker tot het jaar 2030 zal blijven stijgen. Het plan voor de woningbouw op het landgoed De Grote Bunte past binnen de plancapaciteit van de Woonvisie 2020 – 2025. De woningbouw in het plan Molenbeek vindt op dit moment in de Fase 2 plaats. Fase 3 van het plan Molenbeek wordt op korte termijn nog niet gerealiseerd. De plannen voor Kijktuinen (en eventueel 't Hul Noord) zijn nog niet gereed. Het plan voor de herontwikkeling van De Grote Bunte past daarom goed in de periode tussen het plan Molenbeek Fase 2 en de plannen voor Kijktuinen (en eventueel 't Hul Noord).

Bos / Monumentale bomen

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen zijn vragen gesteld over het Bos / c.q. over de Monumentale bomen. Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij u naar het bijgaande commissievoorstel (zie bijlage 9 bij dit B&W-voorstel), en wel naar de paragraaf Groenstructuur van het landgoed / Bomen op het landgoed.

Verkeer

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen zijn vragen gesteld over de verkeersafwikkeling. Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij u naar het bijgaande commissievoorstel (bijlage 9 bij dit B&W-voorstel), en wel naar de paragraaf "Verkeersafwikkeling en het plan".

Grondverkoop / en Grondruil

De gemeente is bereid om de strook grond langs de Elburgerweg aan Landgoed De Grote Bunte B.V. te verkopen. Zie voor de globale ligging van het te verkopen perceel grond de bovenstaande tekening, op blz. 3 van dit B&W-voorstel, bij nummer 2. Dit onder de voorwaarde dat indien het noodzakelijk zou zijn er erfdiensbaarheden vanwege de gemeente en/of vanwege nutsbedrijven kunnen worden gevestigd binnen deze strook. Dit zal in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal de verplichting tot terugverkoop aan de gemeente in de overeenkomst worden opgenomen voor de mogelijkheid dat indien in de toekomst mocht blijken dat er langs de Elburgerweg binnen deze strook een fiets/voetpad dient te worden aangelegd voor een uitbreiding/verlegging van het fiets/voetpad er door de gemeente van de terugkoopregeling gebruik kan worden gemaakt.

Daarnaast is de gemeente bereid een perceel grond te verkopen dat gelegen is nabij de ingang van het landgoed. Bij deze transactie zal tevens een perceel grond geruild worden (perceel Bonestrook, dat in/tegen het plangebied Molenbeek is gelegen, dat in eigendom komt van de gemeente i.v.m. onder meer een retentiefunctie die aldaar dient plaats te vinden). Zie voor de globale ligging van het te verkopen perceel, nabij de Grote Bunteweg, de bovenstaande tekening op blz. 3 van dit B&W-voorstel, bij nummer 1.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Molenbeek". Hoewel de bestaande gebouwen in dit bestemmingsplan reeds zijn bestemd als "maatschappelijk", kunnen er geen woningen en woongebouwen t.b.v. de zorg aan (dementerende) bejaarden worden gebouwd. De geplande 10 woningen langs de Molenweg en de 4 woningen langs de Grote Bunteweg (poortwoningen) zijn volgens het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Er zal derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Participatie

Er is een participatietraject / omgevingsdialog doorlopen door de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, voordat het ontwerp van het bestemmingsplan dat voor dit project zal worden opgestart, als ontwerp ter inzage zal kunnen worden gelegd.

Er zijn drie informatiebijeenkomsten belegd door de initiatiefnemer(s). Zie hiervoor de verslagen van deze drie bijeenkomsten: I d.d. 28 januari 2020; II d.d. 11 februari 2020; en III d.d. 2 maart 2020 (zie Bijlagen 7.I, 7. II, en 7. III).

Mede door de inbreng van de omwonenden tijdens de drie informatiebijeenkomsten is het plan aangepast. De woningen in de nabijheid van de Molenweg waren in de eerste plannen op naar verhouding korte afstand van de Molenweg geplaatst, en deze woningen hadden uitwegen op de Molenweg. In het nieuwste plan (het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020) zijn de 10 woningen die gebouwd zullen worden nabij het bos langs de Molenweg meer richting het landhuis gesitueerd. En negen van de tien woningen krijgen een gezamenlijke uitweg naar de Molenweg.

Beoogd effect

Het beoogde effect is dat het Landgoed de Grote Bunte kan worden herontwikkeld volgens het plan zoals hierboven beschreven (zie met name het Aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020).

Financiële toelichting

De initiatiefnemer van het project De Grote Bunte, Landgoed De Grote Bunte B.V., zal de kosten van het eigen plan betalen en betaalt aan de gemeente de kosten voor de planontwikkeling, dat wil zeggen de gemeentelijke plankosten zullen op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit zal met een anterieure grondexploitatieovereenkomst worden overeengekomen. In diezelfde overeenkomst zal ook het verhaal van eventuele planschade op de initiatiefnemer worden geregeld. In

dezelfde overeenkomst, die ook als koop/verkoopovereenkomst zal gelden, worden ook de koop- en verkoopsommen voor de over te dragen gronden van de gemeente aan de initiatiefnemer, en de gronden die de initiatiefnemer, Landgoed De Grote Bunte B.V. overdraagt aan de gemeente, en die zijn overeengekomen tussen de gemeente en de initiatiefnemer, geregeld.

Evaluatie

Evaluatie is voor dit voorgenomen besluit niet noodzakelijk.

NEO-paragraaf

Het onderwerp van dit B&W-voorstel / B&W-besluit leent zich niet voor afstemming in NEO-verband.

Bijlagen:

1. Principeverzoek door Slaa + van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V. te Nunspeet, d.d. 12 juni 2018 met bijlage (1^e Schetsontwerp / Ontwikkelingsplan).
 2. Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019.
 3. Bouwhistorische verkenning, d.d. januari 2019.
 4. Cultuurhistorische parkanalyse d.d. 2 maart 2019.
 5. Aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020.
 6. Tuinhistorisch onderzoek De Grote Bunte (Adviesburo Groene Monumenten), d.d. april 2020.
 7. Participatieverslagen (van de bijeenkomsten I d.d. 28 januari 2020; II d.d. 11 februari 2020, en III d.d. 2 maart 2020).
 8. Monumentenwelstandscommissie verslag vergadering d.d. 16 maart 2020.
 9. Financiële onderbouwing van het plan d.d. 20 december 2019 (geheim).
 10. Commissievoorstel t.b.v. de raadscommissie Ruimte en Wonen van 30 juni 2020.
-

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 3
1.1 Aanleiding	pag. 3
1.2 Doel	pag. 3
1.3 Leeswijzer	pag. 3
2. Historisch kader	pag. 6
2.1 Historische ontwikkeling	pag. 6
2.2 Kwaliteiten bestaande (groen)structuren	pag. 10
2.3 Herbestemming en renovatie	pag. 12
3. De Grote Bunte; een landgoed voor Nunspeet	pag. 14
3.1 Meerwaarde ontwikkelingsplan	pag. 14
3.2 Schetsontwerp landgoed	pag. 16
3.3 Beeldkwaliteit architectuur en landschap	pag. 26
Colofon	pag. 31



1. INLEIDING



Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van het ontwikkelingsplan voor landgoed De Grote Bunte in Nunspeet. De opzet van dit plan wordt uiteengezet in de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

Landgoed De Grote Bunte BV is eigenaar geworden van het historische landgoed De Grote Bunte. Op initiatief van dhr. Harry Frens, die inmiddels veel ervaring heeft op het gebied van herontwikkelen van cultuurhistorische locaties naar nieuwe functies. Voorbeelden hiervan zijn de transformatie van de Willem de Zwijger Kazerne in Wezep en de herontwikkeling van het oude gemeentehuis in Nunspeet. Toen de mogelijkheid zich aandeed is het plan opgevat om, passend binnen de historische gebiedskarakteristieken, een herontwikkeling van landgoed De Grote Bunte te laten plaatsvinden. Het landgoed is ruim 6,2 hectare groot en is centraal gelegen in de gemeente Nunspeet. Om van plan tot realisatie te komen heeft de Landgoed De Grote Bunte BV aan B4o Landschapsarchitectuur + Stedenbouw + Recreatieontwikkeling en Slaa + van Asselt architecten de opdracht gegeven een ontwikkelingsplan voor het landgoed te vervaardigen.

1.2 Doel

Het voorliggende rapport is opgesteld om een eerste verkenning en analyse te maken van zowel cultuurhistorische, als ook ruimtelijk relevante aspecten van het landgoed.

Dit ontwikkelingsplan dient daarbij ook een inzicht te geven uit welke onderdelen het toekomstig programma bestaat en hoe de ruimtelijke opbouw van nieuwe invullingen binnen het landgoed eruit kan komen te zien. Hierbij is het belangrijk om het plangebied vanuit een grotere context te benaderen. Hoe verhoudt zich de ligging van het landgoed tot het omliggende landschap en wat kan dat betekenen voor een toekomstige invulling.

Om tot een sluitende landgoed exploitatie te komen is uitgegaan van een gefaseerde herontwikkeling. Het uitgangspunt hierbij is om door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een kwalitatieve meerwaarde te creëren in de beeldkwaliteit van de locatie en daarbij een meerwaarde te bieden voor zowel de plek zelf als de omgeving.

Deze studie geeft daarbij aanleiding om de lokale politiek en directe belanghebbenden te informeren over het voorgenomen ontwikkelingsplan

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het historisch kader van het landgoed. Daarbij komt de historische ontwikkeling en de bestaande landschapskwaliteiten naar voren en wordt ingegaan op de renovatie en herbesteding. Hoofdstuk 3 gaat in op meerwaarde van het ontwikkelingsplan en geeft een beeld van het inrichtingsplan voor zowel landschap en architectuur.

2. HISTORISCH KADER

2.1 Historische ontwikkeling

De buitenplaats en het huis Grote Bunte is in de Nunspeetse geschiedenis vooral bekend als woonplaats van bekende Nunspeeters, zoals de notarissen- en burgemeestersfamilie Vitringa en van industrieel F.A.Molijn. Hoewel de buitenplaats niet meer de omvang heeft van een eeuw geleden, hebben het huis en de laan nog steeds een imposante uitstraling.

Oorsprong als boerderij

Net als de buitenplaatsen Hulshorst en Groeneveld is De Grote Bunte ontstaan in het landschap van de lage strookkampen. Op de plek van de huidige buitenplaats lag een aan de hertog behorend goed, een zogenaamd herengoed, dat vermoedelijk omstreeks 1200 tot stand is gekomen. Afgaande op de Gelderse administratie van de herengooderen was de boerderij al in de zestiende eeuw onderdeel van grootgrondbezit. Als beroep van de achtereenvolgende bezitters wordt regelmatig het burgemeesterschap van Harderwijk genoemd. In 1722 kreeg de boerderij de naam 'De Bunte', toen het in handen was van de Harderwijker burgemeestersfamilie Vanevelt. Voor die tijd werd het ook Huets-goed of Heutsgoed genoemd.

Bekende Nunspeeters

De Grote Bunte beleefde zijn glorietijd toen het werd bewoond door de burgemeestersfamilie Vitringa en industrieel F.A. Molijn, Nunspeeters die hun stempel hebben gedrukt op de ontwikkeling van Nunspeet als dorp. Campegius Lambertus Vitringa, van 1814 tot 1851 burgemeester van de gemeente Ermelo woonde op De Grote Bunte. Omstreeks 1800 was het als een boerderij in handen gekomen van de familie Vitringa. In 1832 was de Grote Bunte, afgaande op de belasting van 120 gulden, veruit het grootste en voornaamste huis bij het dorp Nunspeet. Het bestaande huis en de inrichting van de omliggende buitenplaats zijn in 1882 tot stand gekomen toen Campegius' zoon, Egbert Julius Vitringa, er woonde. Een deel van het omvangrijke goederenbezit van de Vitringa's werd in 1894 aangekocht door F.A.Molijn. Direct ten zuiden van het buiten liet deze van oorsprong Rotterdamse industrieel de gebouwen van Maatschappij De Veluwe bouwen, met een verffabriek (Veluvine) en een zuivelfabriek. Molijn gebruikte het buiten niet als wijkplaats voor rust en afzondering. De sociaal bewogen ondernemer liet ongehuwden arbeiders bij hem aan tafel eten. Mannelijke arbeiders sliepen in het koetshuis en vrouwelijke op de bovenverdieping van het huis.

Huis de Grote Bunte

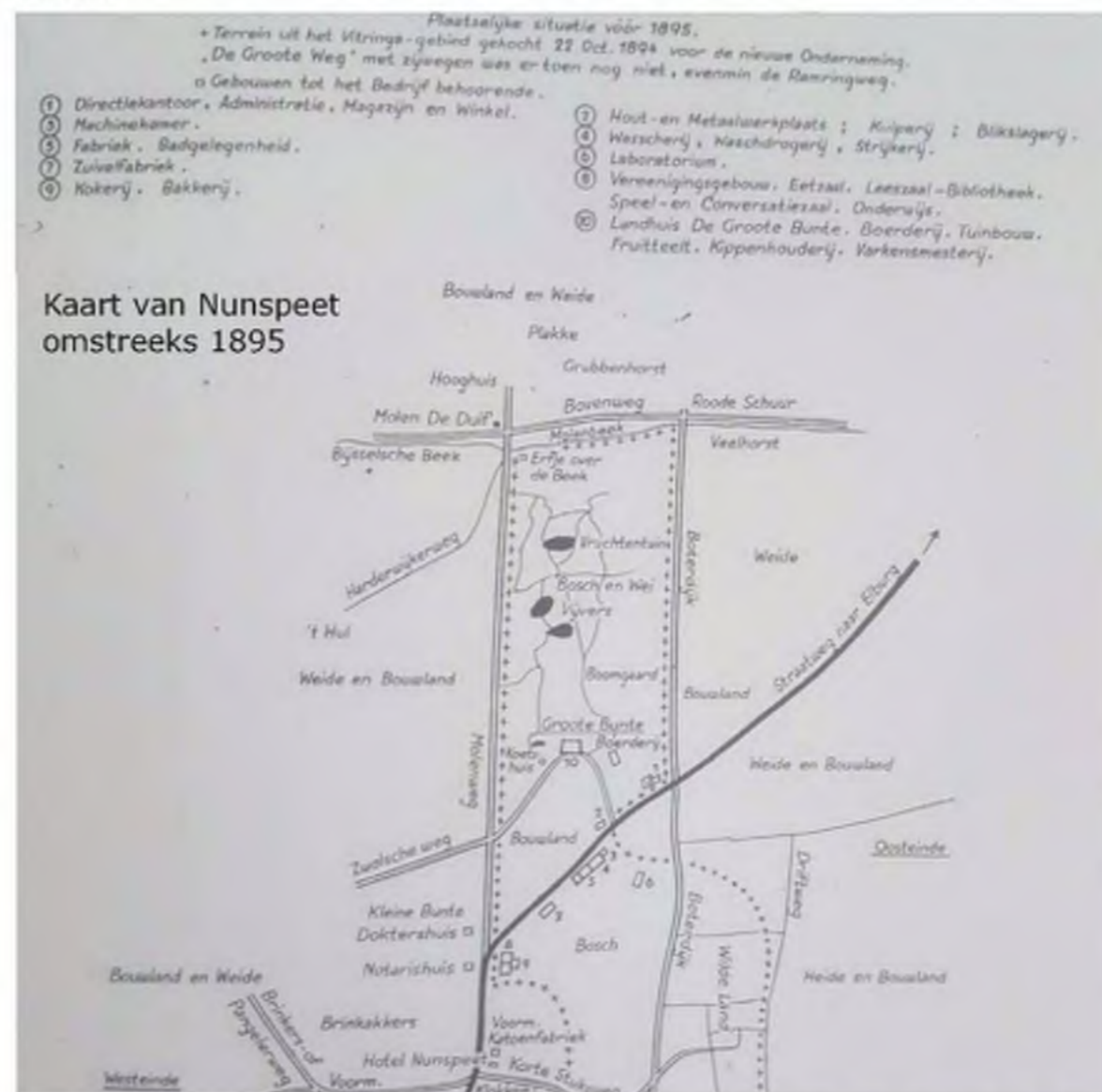
Het bestaande huis Grote Bunte werd in 1882 gebouwd. In deze periode lieten de plaatselijke notabelen graag een klassiek huis met een voorname uitstraling bouwen. De Grote Bunte is daar in het dorp Nunspeet het grootste en voornaamste voorbeeld van. Het huis heeft een strenge, symmetrisch ingedeelde voorgevel, vijf vensterassen breed en is bekroond met een driehoekig timpaan. Andere elementen die nog steeds bijdragen aan de uitstraling van het huis, zijn het houten balkon boven de entree, dat steunend op houten kolommen een porticus vormt, de cordonlijst tussen de begane grond en verdieping en het kroonlijst.

Beschrijving van de historische ontwikkeling is grotendeels afkomstig uit erfgoed atlas gemeente Nunspeet' Deel 2 - Landschappen, dorpen, monumenten en bijzondere plekken)

Verval

Nadat Molijn in 1912 op de De Grote Bunte was overleden, werden buitenplaats en huis verkocht aan een Belgische houthandelaar, die veel bomen op het landgoed liet kappen. Ook de aanwezigheid van de Duitsers, die het huis in de Tweede Wereldoorlog vorderden, heeft het buiten geen goed gedaan. Na de oorlog werd het buiten eigendom van de gemeente Delft, als verblijf voor kansarme kinderen. Daarna werd het overgenomen door de Stichting Jeugdbuitenverblijven. In deze tijd werd er weinig aan onderhoud gedaan. In 2010 is er een vergunning aangevraagd voor recreatiebestemming c.q. jeugdverblijven.

In de loop van de tijd verdwenen waterpartijen en het parkgedeelte werd steeds verder verkleind. Het klassiek vormgegeven huis bleef echter bestaan en in het park staan nog steeds enkele imposante bomen. Hoewel de historische buitenplaats grotendeels is verdwenen, draag het hoog opgaande geboomte nog bij aan de monumentaliteit van het huis. Naast het huis staat nog steeds het oude koetshuis.



HISTORISCHE LIGGING



Ligging plangebied

Historische ligging en ontwikkeling Nunspeet

In 1850 is duidelijk de strokenstructuur van het landschap van de lage strokenontginningen te zien, waarin het landgoed is ontstaan. Het gebied is ingedeeld in enigszins onregelmatige stroken. Langs de min of meer rechte wegen en perceelsgrenzen liggen lanen. Een groot deel van het landgoed is als bos in gebruik, waarschijnlijk als hakhout.

In de kaart van 1913 is goed te zien dat er vroeger ook verschillende waterlopen op het landgoed waren. In het noorden is aan de slingerende waterloop te zien dat de Engelse landschapsstijl verder is doorgevoerd. Rond 1950 zijn deze grotendeels verdwenen, maar is er wel een grotere vijver zichtbaar die in 1980 er niet meer is.

Door de verdere uitbreiding van Nunspeet is het gebied rondom het landgoed verder volgebouwd, waardoor het landgoed een steeds meer centrale plek binnen Nunspeet heeft. Dit gaat met de huidige bouwontwikkelingen van de nieuwe woonwijk Molenkamp op de voormalig landbouwgronden aan de noordkant, alleen nog maar verder toenemen. In de huidige situatie is de parkachtige setting met bos achter en open weide voor het landhuis nog steeds zichtbaar, alleen zijn oorspronkelijke structuren minder zichtbaar in het landschap.

1850



1913



1950



1980



2017



HISTORISCH KADER

Oude afbeeldingen van landgoed De Bunte



'Villa Grote Bunte' op een Ansichtkaart begin twintigste eeuw
(bron: Streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)



Diverse foto's uit het archief van landgoed De Bunte. Op de foto hieronder staan nog de originele poeren bij de entree van het landgoed. Deze zijn er niet meer in de huidige situatie.



HISTORISCH KADER

Oud bewoners van landgoed De Bunte



Campegius Lambertus Vitringa, burgemeester van Nunspeet en Ermelo tussen 1814 en 1851 (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)



Herman Hendrik Vitringa, burgemeester tussen 1851 en 1875 woonde als kind op de Grote Bunte (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)



De industrieel F.A. Molijn met schoonzus en pleegzoon in de tuin van Grote Bunte omstreeks 1910 (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)



De landschapsarchitect Leonard Springer (links) (1855 - 1940), bekend door zijn ontwerpen in de Engelse landschapsstijl en ook verantwoordelijk voor groot deel van de inrichting van Nunspeet (plan villawijk Molijnlaan) was goed bevriend met Frans Molijn (rechts) en logeerde ook vaak op het landgoed. Zijn invloed op het ontwerp is zichtbaar in de oorspronkelijke inrichting van het landgoed.



Diverse foto's uit het archief van landgoed De Bunte. Op de foto hieronder uit 1957 is het voormalig water op het landgoed zichtbaar. Dit is er niet meer in de huidige situatie.



2.2 KWALITEITEN BESTAANDE (GROEN) STRUCTUREN

Monumentale oprijlaan



Solitaire parkbomen



Fraai volgroeide laanbomen geven allure aan de oprijlaan.



Tussen de parkbomen ruimte voor doorzichten.



B4o | Slaa + van Asselt



Monumentaal uitgroeide bomen, waaronder een rode beuk



Ontwikkelingsplan Landgoed De Grote Bunte

BESTAANDE GROENSTRUCTUUR

Bos



Open voorweide



Veel volwassen bomen en oude opstallen in het noordelijke bos, historische wandelpaden niet meer zichtbaar.



B4o | Slaa + van Asselt



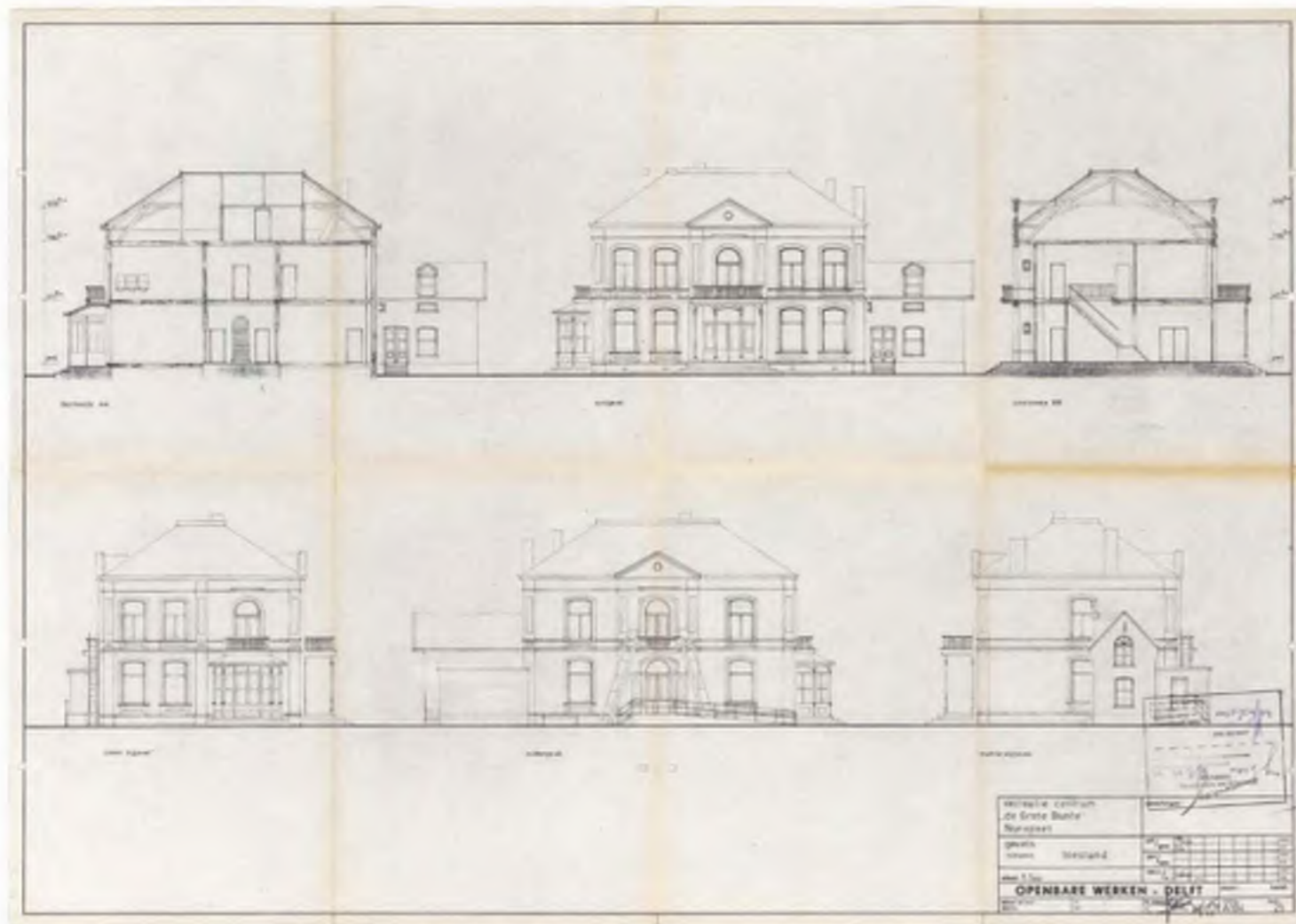
Grote open voorweide, door onderbegroeiing langs de Elburgerweg niet beleefbaar.

HISTORISCH KADER

2.3 Herbestemming en renovatie

Het landhuis en koetshuis geven een bijzondere allure aan het landgoed en zijn onderdeel van de rijke historie. Om het landgoed duurzaam in stand te kunnen houden dienen deze gebouwen gerenoveerd te worden en krijgen ze een passende herbestemming. De beoogde ontwikkeling omvat zorgappartementen in het hoofdgebouw en het koetshuis, waarmee deze gebouwen weer een respectvolle invulling krijgen. In het hoofdgebouw worden op de begane grond algemene ruimtes gerealiseerd, waaronder een woonkamer/ theehuis, keuken en bibliotheek. Op de verdieping is plaats voor vier hoogwaardige zorgappartementen.

Met respect voor de huidige gebouwen worden achter het hoofdgebouw twintig zorgappartementen gerealiseerd. Geheel passend binnen het concept wordt het bestaande koetshuis gebruikt om zeven aanleunappartementen onder te brengen. Hier kunnen ouderen mensen zelfstandig wonen met een lichte zorgvraag. In paragraaf 3.2 wordt verder ingegaan op het schetsontwerp van deze nieuwe invulling.



Gevelaanzichten 9-5-1975 op verbouwingstekening tot functie recreatiecentrum.



Huidig beeld voorzijde landhuis.



Huidig beeld voorzijde koetshuis.



Huidig beeld achterzijde landhuis.



Te slopen opstal, voormalig jeugdverblijf.



Te slopen opstal, voormalig jeugdverblijf.



Huidig beeld achterzijde koetshuis.



Te slopen opstal, voormalig jeugdverblijf.

3. DE GROTE BUNTE; EEN LANDGOED VOOR NUNSPEET

3.1 Meerwaarde ontwikkelingsplan

Door de herontwikkeling van het landgoed ontstaat er op meerdere vlakken een grote meerwaarde.

• Recreatieve meerwaarde

Nunspeet kent enkele parken met een eigen karakter en uitstraling. Zo is er het park 40-45 met het oorlogsmonument van Nunspeet met daarop de namen van de oorlogsslachtoffers van de Tweede Wereldoorlog en de oorlog in Nederlands-Indië. Ook is er het karakteristieke monumentale Oranjepark waar men tot rust kan komen. Het ontwikkelingsplan voor landgoed De Grote Bunte biedt mogelijkheden voor het toevoegen van het laatste grote centrale park aan Nunspeet. De centrale ligging in Nunspeet, wat door de bouw van de woonwijk Molenkamp nog meer versterkt zal worden, maakt het tot goed bereikbaar park voor recreanten. Door het landgoed open te stellen voor het publiek krijgt Nunspeet er een monumentaal park bij. Een landgoed waar jong en oud samen kan komen om het historisch erfgoed midden in de natuur te beleven!

In het landgoed worden nieuwe wandelpaden toegevoegd, oude paden hersteld en komen er diverse nieuwe zitgelegenheden. Nieuwe dierenweiden, een grote parkvijver en veel ruimte om te relaxen onder monumentale bomen, geeft een nieuwe beleving aan 'het vondelpark van Nunspeet'. Zowel in de zomer, maar ook in de winter, waarbij in dat laatste geval bij vrieskou een deel van dierenweide zal worden omgevormd tot openbare schaatsbaan voor kinderen, een zogenaamd 'krabbelbaantje'. Voor mensen die moeilijk ter been of dement zijn, krijgt het landgoed ook een halte voor de 'Hoeve express'. Dit treintje rijdt nu al elke dag rondt en stopt bij verschillende plekken in Nunspeet, zoals midden in het centrum. Het landgoed gaat op die manier meer betrokken raken bij Nunspeet.

• Landschappelijke en esthetische meerwaarde

Door het landgoed ontwikkelingsplan worden er kansen benut om een landschappelijke en esthetische meerwaarde te realiseren. Er is in de afgelopen jaren achterstallig groenonderhoud geweest op het terrein en bepaalde kenmerkende zichtlijnen zijn hierdoor minder duidelijk aanwezig of zelfs verdwenen. Aan de zuidkant van het landgoed is langs het deel van de Elburgerweg geen zicht meer op het landgoed. Door aan deze zijde de onderbeplanting weg te halen en alleen de grote waardevolle bomen te laten staan kunnen er weer fraaie doorzichten komen naar het landgoed toe.

Ook vanaf het landgoed zelf zijn er rondom het koetshuis bepaalde delen met onderbeplanting te ver uitgegroeid waardoor zichtlijnen vanaf het landhuis en koetshuis richting de voorzijde is gehinderd. Door dit te herstellen krijgt het landgoed weer meer allure wat past bij de oorspronkelijke karakteristieken van het terrein. Ook het opknappen en herstellen van verdwenen wandelpaden met name aan de noordzijde en de realisatie van een nieuwe parkvijver geeft hierbij een landschappelijke meerwaarde en versterkt de allure van het landgoed.

Door de nieuwe functies van wonen en zorg zorgvuldig landschappelijk in te passen met nieuwe beplanting kan ook de bestaande bosstructuur worden versterkt en wordt sturing gegeven aan het verbeteren van zichtlijnen.

De esthetische meerwaarde hangt ook samen met de renovatie van het landhuis en koetshuis en de sloop van de oudere leegstaande gebouwen. Het ontwikkelingsplan kan ervoor zorgen dat er binnen de bestaande structuur een kwaliteitsslag gemaakt wordt.



DE GROTE BUNTE; EEN LANDGOED VOOR NUNSPEET

• Ecologische meerwaarde

De herontwikkeling geeft ook kansen om een ecologische meerwaarde voor het landgoed te realiseren. De kap van enkele minder waardevolle houtopstanden wordt gecompenseerd door de strategische aanplant van nieuwe bomen. Daarnaast wordt de bestaande groenstructuur versterkt door in het bestaande bos ook nieuwe onderbeplanting aan te leggen waardoor er een meer gevarieerd landgoed bos ontstaat. De realisatie van een nieuwe vijver past goed binnen de cultuurhistorie van het landgoed, vroeger was er immers ook veel meer water op het terrein terug te vinden.

De nieuwe vijver zal echter ook een ecologische meerwaarde geven doordat dit een nieuw leefgebied zal geven voor diverse flora en fauna. De bestaande natuur op het landgoed krijgt daarmee ook een impuls en wordt daarmee versterkt.



• Economische en maatschappelijke meerwaarde

Op het landgoed komen nieuwe woon- en zorgfuncties, wat als gevolg heeft dat het landgoed nieuwe inwoners krijgt. Het landgoed gaat een plek bieden voor diverse soorten bewoners, waaronder de-menteerde ouderen met een zorgvraag. Dit geeft een maatschappelijke en economische meerwaarde en gaat op lokaal niveau de leefbaarheid van het dorp verbeteren. Daarnaast komen er boswoningen die een landschappelijke inpassing krijgen langs de randen van het landgoed. Deze woningen bieden ruimte voor gezinnen. Voor het ontwikkelingsplan zijn deze nieuwe functies noodzakelijk om tot een sluitende landgoed exploitatie te komen. Niet alleen voor de realisatiefase, maar ook als waarborging voor de instandhouding van het landgoed in toekomst.



3.1 SCHETSONTWERP



LEGENDA



Landhuis met nieuwe aanbouw
zorgfunctie



Koetshuis met nieuwe
zorgfunctie



Bestaande
bebouwing



Nieuwe boswoning na zorgvul-
dige inpassing rondom bomen



Parkbos met wandelpaden
en zitbankjes langs de route



Parkvijver met zwarte zwanen
met zitbankjes



Dierenweiden met langs de
randen houten hekken en
brede wandelpaden



Parkeerplaatsen uit het zicht
met groene inpassing onder de
bomen



Nieuwe doorzichten vanaf de
Elburgerweg richting Landgoed
De Grote Bunte



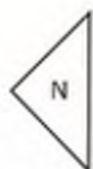
Oprijlaan van het landgoed
met bij de entree herbouw
van entree poeren (palen).



Smalle entrees naar verborgen
boswoningen aan de
Molenweg

Schaal 1:1000
Formaat: A3

0 15 30 45 60
meter



FASE 1 ONTWIKKELINGSPLAN

FASE 1 - Bestaande situatie



Te slopen ca. 520 m².

Te slopen ca. 135 m².
Te slopen ca. 40 m².

Te slopen ca. 45 m².

In de eerste fase wordt er gestart met de sloop van voormalige oude opstallen op Langoed De Grote Bunte



FASE 2 ONTWIKKELINGSPLAN

FASE 2



Aanplant van onderbeplanting/
heesters voor een natuurlijke
afscherming

Op de al iets meer open plek-
ken worden enkele minder
waardevolle bomen verwijderd

Verwijderen van beplanting
onder bomen t.b.v. doorzicht



Nieuwe aanplant, dichte singel
met bomen en onderbeplanting

Weghalen van bomensingel

Verwijderen van beplanting
onder bomen t.b.v. doorzicht
naar het landgoed vanaf de
Elburgerweg



In de tweede fase de renovatie van de bestaande monumenten,
de kap van minder waardevolle houtopstanden
en de aanplant van nieuwe bomen en heesters.



FASE 3 ONTWIKKELINGSPLAN

FASE 3



Nieuwe aanbouw ca. 425 m²
t.b.v. zorgfunctie

Nieuwe aanbouw ca. 25 m²
t.b.v. zorgfunctie

Inpassing van boswoningen
oostkant (4)

Inpassing van boswoningen
westkant (10)

In de derde fase een zorgvuldige inpassing van de uitbreiding landhuis t.b.v. nieuwe zorgfunctie en landschappelijk inpassing van nieuwe boswoningen



FASE 4 ONTWIKKELINGSPLAN

FASE 4



Nieuwe wandelpaden van halfverharding

Bankjes op verschillende plekken langs de wandelpaden

Grote parkvijver met zwarte zwanen en zitgelegenheden

In het voorpark een opdeling in verschillende dierenweiden met moeflons en koeien

Langs de randen van de dierenweiden houten hekken met daarlangs 2 meter brede opengestelde wandelpaden van halfverharding

In de vierde fase opknappen van het parkterrein met nieuwe opengestelde wandelpaden, dierenweiden, grote vijver en diverse zitgelegenheden.



RUIMTELIJK SFEERBEELDEN

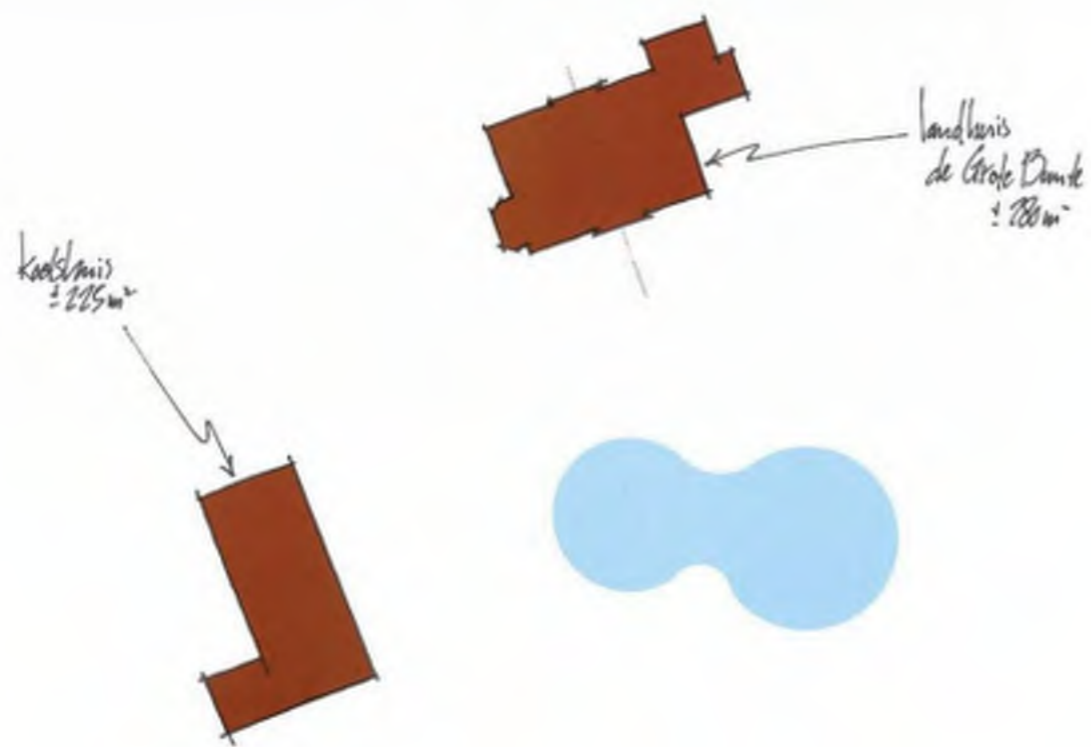


RUIMTELIJK SFEERBEELDEN

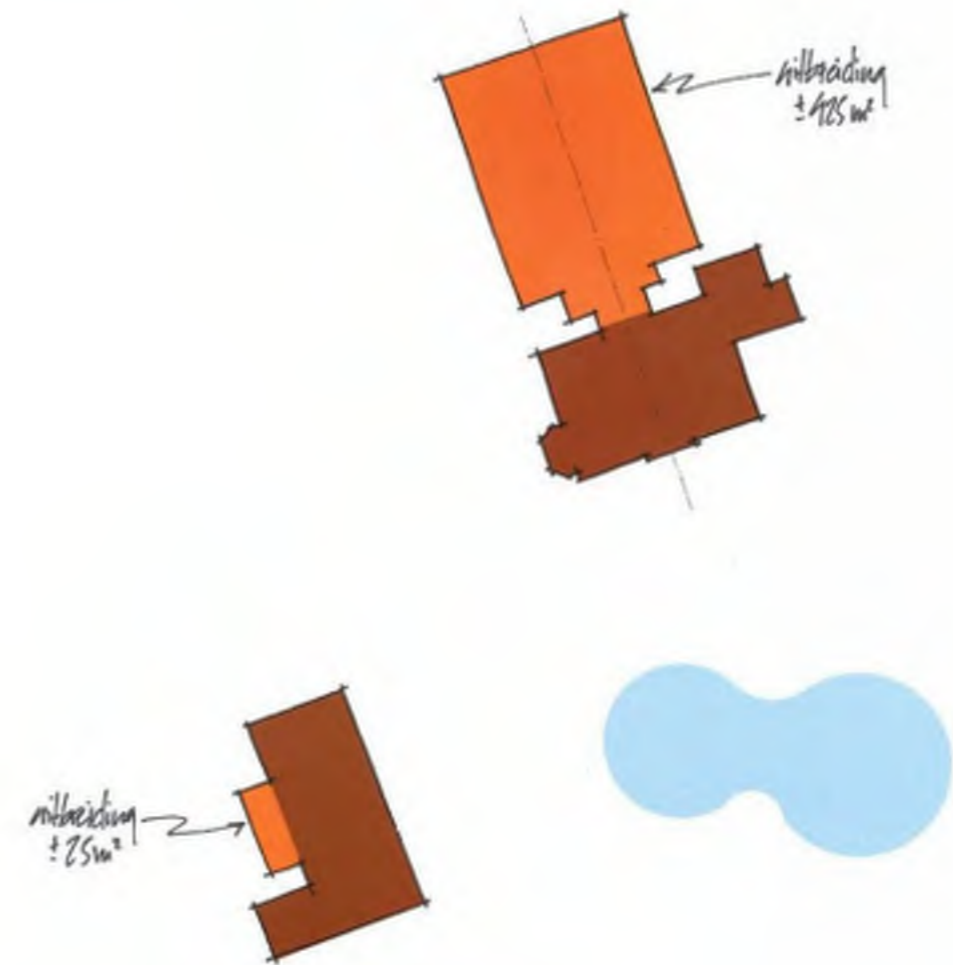


FUNCTIEWIJZIGING MONUMENTEN

Bestaande situatie



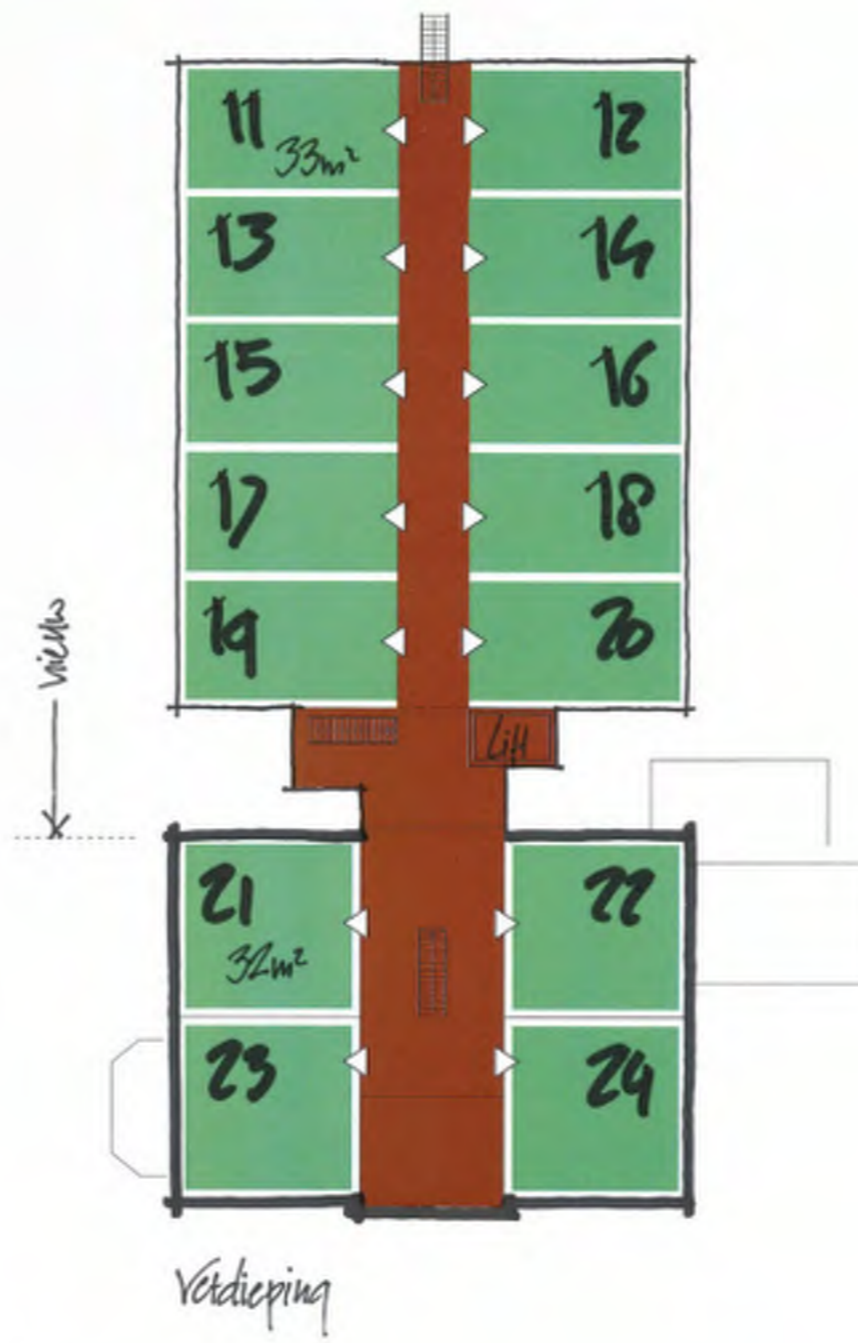
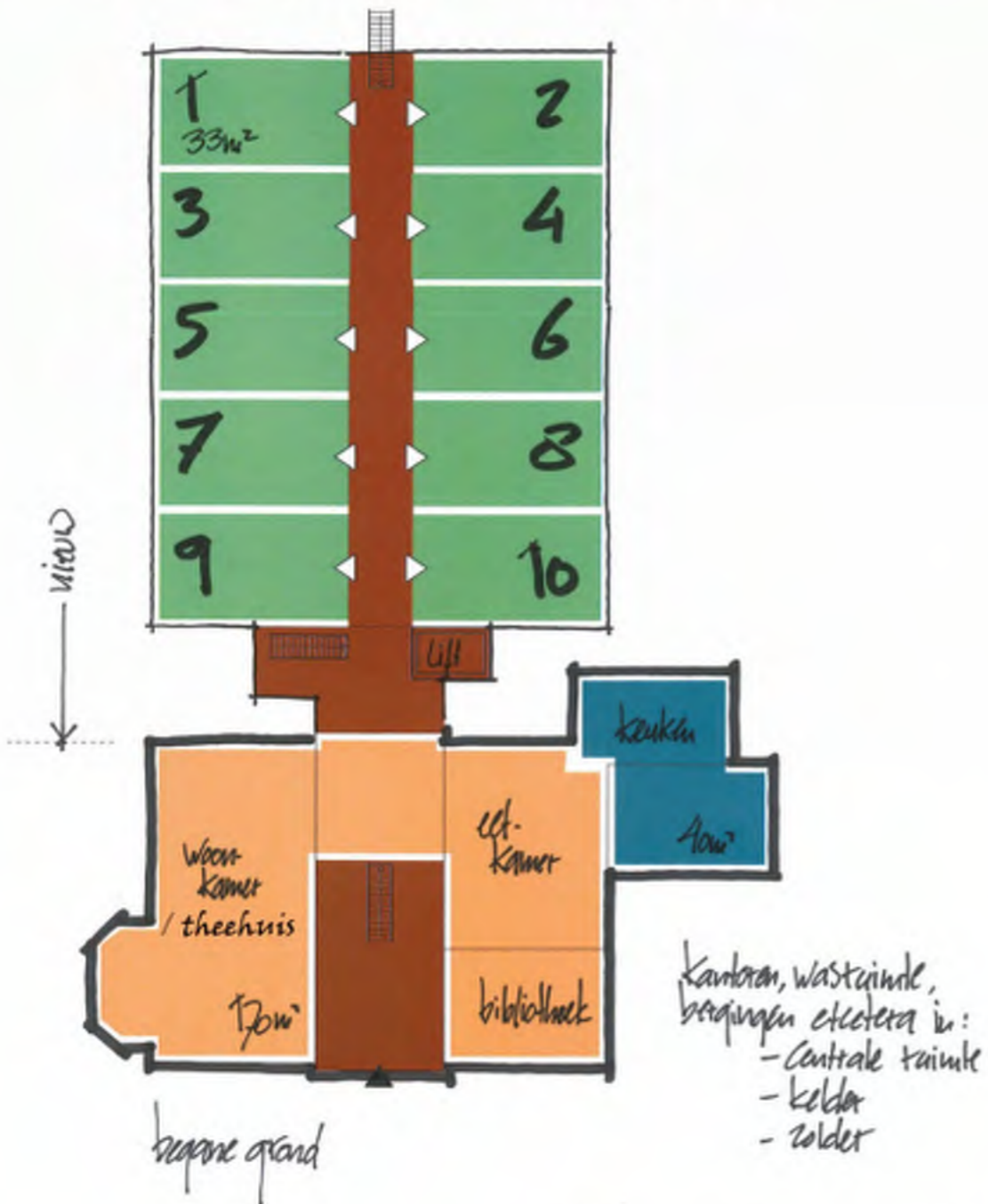
Nieuwe uitbreiding



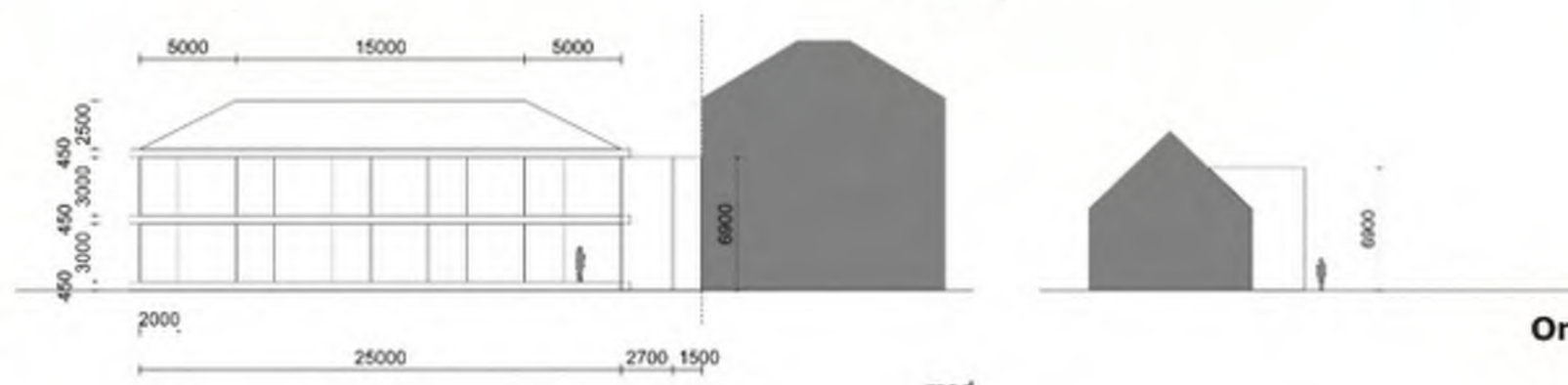
FUNCTIEWIJZIGING MONUMENTEN

24 + 7 appartementen

Schetsontwerp indeling landhuis De Grote Bunte



Schetsontwerp indeling koetshuis



3.3 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR EN LANDSCHAP

Beeldkwaliteit architectuur

Uitgangspunten

Het doel van de functiewijziging is dat er een kwalitatief hoogwaardig woongebied wordt gerealiseerd, dat goed ingepast wordt in het boomrijke landschap en dat aansluit bij de Molenweg. Om tot een goede invulling te komen van de bebouwing tussen de bomen zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld.

Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de woningen en bijgebouwen. Er is ook aandacht besteed aan de materialisering, de detaillering en de aankleding van het erf.

Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere eenheid, passend bij de sfeer van het landgoed De Grote Bunte. Bovendien kan er een kwaliteitsverbetering ontstaan aan de oostzijde van de Molenweg.

Toetsingscriteria Boswoningen

Algemeen:

- De woningen worden gebouwd in een gedekt en rustig kleur- en materiaalgebruik zodat ze een bescheiden uitstraling hebben naar de straatzijde.
- Nieuwbouwwijk typologieën, zoals platte daken en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.

Situering

- De woningen worden op een behoorlijke afstand van de straat gebouwd zodat er een strook bomen blijft bestaan langs de Molenweg.
- Deze voorgevelrooilijn wordt later bepaald aan de hand van een inmeting van de bestaande bomen en bedraagt minimaal circa 8 meter.
- De woning worden gebouwd op het daarvoor aangewezen perceel.
- De woning kent slechts één ontsluiting op de Molenweg met een maximale breedte van 4 meter.
- De bijgebouwen worden zodanig gesitueerd dat sprake is van een logische relatie met de woning.
- Bijbehorende bouwwerken en aanbouwen dienen zorgvuldig op het kavel te worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak wonen.

Massa en hoofdvorm

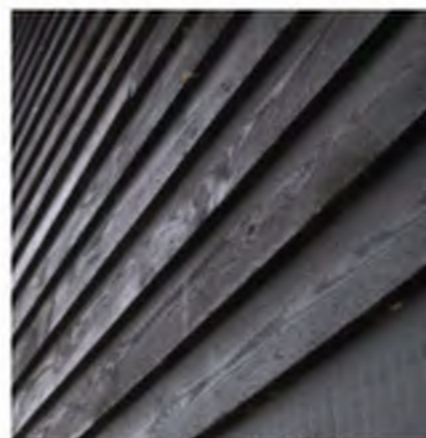
- De woning krijgt een bebouwingsoppervlak (footprint) van maximaal 180 m².
- De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 m.
- De goothoogte van de hoofdmassa mag niet meer zijn dan 6,50 m.
- De hellingshoek van de kap op de hoofdmassa bedraagt ten minste 30 graden.
- Dakkapellen dienen per woning te worden vormgegeven passend bij de architectuur van het pand.

Gevels

- Het gevelvlak staat stevig op de grond en is voorzien van een plint.
- De entrees zijn duidelijk vorm gegeven.
- De gevels dienen te worden voorzien van detaillering die het karakter van de hoofdvorm versterken.

Materiaalgebruik

- Er worden slechts natuurlijke materialen gebruikt.
- Vlakke kunststof kozijnen mogen niet worden toegepast.
- De gevels worden voornamelijk uit baksteen, hout of een ander natuurlijk materiaal opgebouwd.
- De hellende daken worden voornamelijk met riet of gebakken pannen of een ander natuurlijk materiaal bedekt.
- Betonpannen worden niet toegepast.
- Goten en hemelwaterafvoeren in koper of zink.



Kleurgebruik:

- Gevels: hoofdkleur donker: bijvoorbeeld rood, bruin of antraciet
- Gevels die wit of in een andere lichte kleur worden uitgevoerd zijn aan de straatzijde niet toegestaan.
- Dakbedekking: antraciet, grijsblauw, donkerrood, donkeroranje of naturel (ongekleurd).
- Plint bijvoorbeeld antracietgrijs of zwart
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het pand
- Aanbouwen en bijbouwen: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa

Detailering

- Metselwerk wordt bij voorkeur gedetailleerd uitgevoerd, bijvoorbeeld middels vormaccenten of met formaten, afwijkende verbanden, terug liggend of vooruit liggende metselwerk.
- Dak doorbrekingen als ventilatiekokers en dergelijke zoveel mogelijk op de van de weg afgekeerde dakvlakken aanbrengen of integreren in bijvoorbeeld een gemetselde schoorsteen.

Uitzonderingen

- Afwijkende vormen, materialen en kleuren mogen voorkomen indien deze een uitzondering vormen in de gevel, en een wezenlijke bijdrage leveren aan de architectuur



Ruimtelijk sfeerbeeld van aanzicht inrit tussen bestaande bomen naar nieuwe woning langs de Molenweg.



Boswoningen inpassen tussen bestaande bomen in.



BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR EN LANDSCHAP

Beeldkwaliteit landschap

Toetsingscriteria

Afwerking van het erf

- Erfbeplanting dient bij voorkeur te gebeuren met streekeigen soorten die passen binnen het omliggende bos.
- Erfafscheidingen door middel van streekeigen beplanting (haag) en of bomen.
- Het gebruik van schuttingen, lichte kleuren of glimmende materialen is niet toegestaan.



Streekeigen beplantingen



Nieuwe zitgelegenheden



Ook langs de zuidelijke rand evenwijdig aan de Elburgerweg komt een haag.



Schaatsen mogelijk ook mogelijk op het landgoed in de toekomst

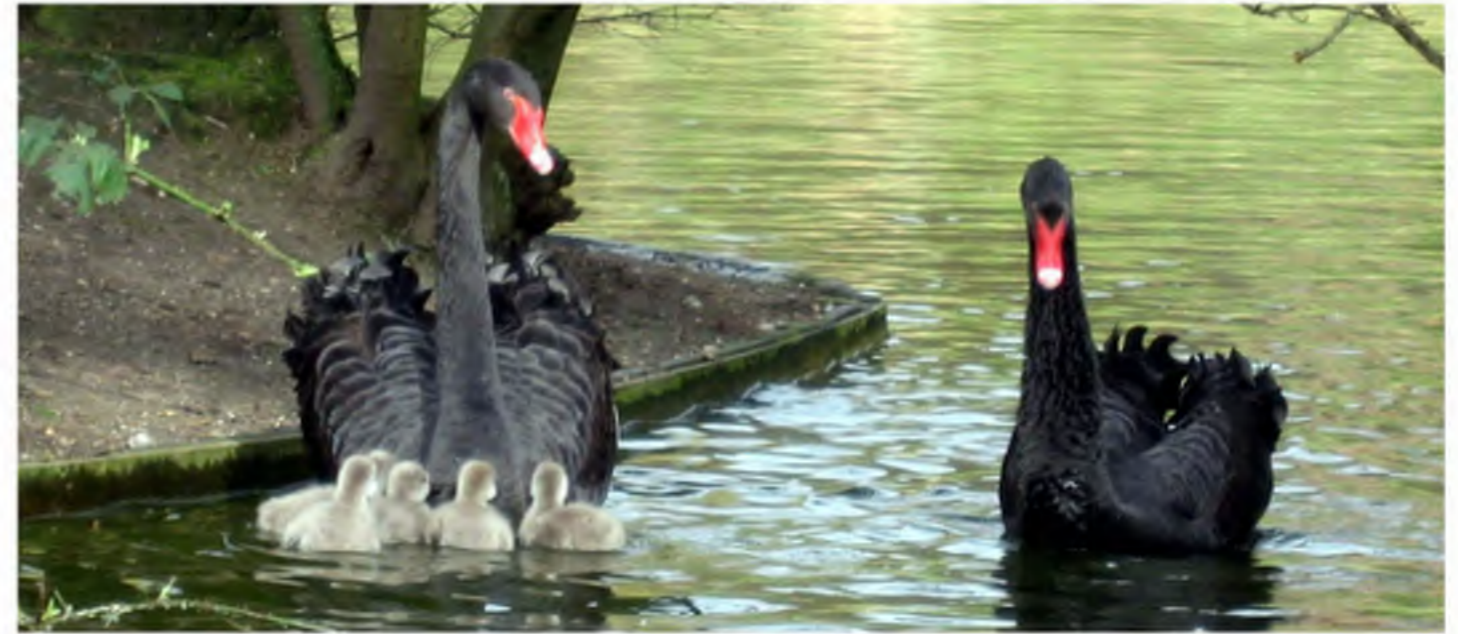




Houten hekwerken geven een landelijke uitstraling



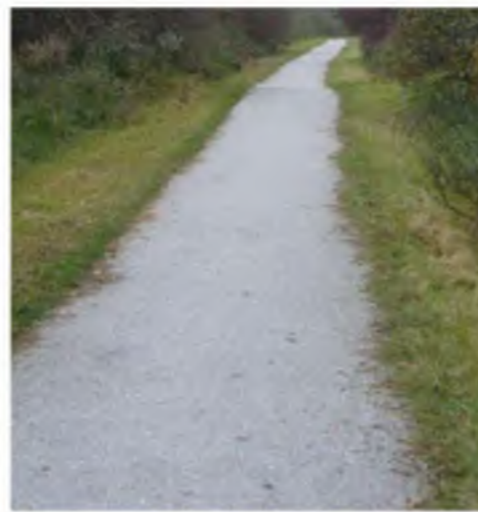
Moeflons, karakteristiek voor de Veluwe



Zwarte zwanen in de parkvijver.



Koeien geven ook voor dementerende ouderen een herkenbaar vertrouwd beeld



Wandelpaden van halfverharding (split of schelpenpaden)



Relaxen bij een natuurlijke parkvijver



COLOFON

Colofon

Dit rapport bevat een ontwikkelingsplan voor Landgoed De Grote Bunte en is vervaardigd door:



Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
E: info@b4o.nl
I: www.b4o.nl

Contactpersoon: [REDACTED]



Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
E: info@slaavanasselt.nl
I: www.slaavanasselt.nl

Contactpersoon: [REDACTED]

Opdrachtgever:

Landgoed De Grote Bunte BV

Laan 27
8071 JG Nunspeet

Contactpersoon: [REDACTED]

Datum: 6 juni 2018



**Landgoed
De Grote Bunte BV**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen