



AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum	bestuurlijk verantw.	B				
		W				
		W				
	primair verantw.	W				
		W				
		W				
		S	5/6			
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) :	10 (zie blz. 8).	OR	nee
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja, behoudens bijlage 9 "Financiële onderbouwing van het plan", welke geheim is.
		Communicatie	ja
		Datum	5 juni 2020

Onderwerp

Principeverzoek plan herontwikkeling landgoed De Grote Bunte

Samenvatting

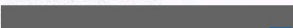
Er is op 12 juni 2018 een principeverzoek ingediend door Slaa en Van Asselt architecten BNA te Nunspeet, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., Laan 27 te Nunspeet. Met het genoemde principeverzoek wordt verzocht om een herziening van het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek", om de herontwikkeling van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



datum	ons kenmerk	collegebesluit	behandeld door	bijlage
11 juni 2020	0302-AZK-48804	9 juni 2020	 J	1

onderwerp:

Uw brief d.d. 4 februari 2020 i.v.m. het principeverzoek voor het plan tot herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte

Geachte  J

U heeft, mede namens een aantal buurtbewoners, wonende nabij landgoed De Grote Bunte en de Molenweg (20 adressen), aan ons college een brief, gedateerd 4 februari 2020, geschreven over het plan voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte. Het plan werd namens de initiatiefnemers Landgoed De Grote Bunte B.V. op 12 juni 2018 bij de gemeente als een principeverzoek ingediend. Dat principeverzoek werd in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020 behandeld. Dit principeverzoek gaf voor u aanleiding tot het schrijven van de bovengenoemde brief. Hieronder gaan wij in op de in uw brief gestelde vragen en opmerkingen, die wij in acht punten hebben verdeeld.

1. Procedure van het principeverzoek t/m de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020

U schrijft dat u zich zorgen maakt, omdat naar uw mening de procedures voor het principeverzoek met betrekking tot het landgoed De Grote Bunte niet zorgvuldig zijn gevoerd. Daardoor wordt, volgens u, het vertrouwen van de burgers in de overheid geschaad. U merkt daarbij op, dat de burgers ervanuit moeten kunnen gaan dat het gemeentebestuur een bestendige gedragslijn volgt en zich ook aan de door het gemeentebestuur zelf opgestelde kaders en richtlijnen houdt.

De laatste zin onderschrijven wij. De gemeente dient zich te houden aan haar eigen beleid. Wij menen dat uw zorgen op dit punt echter op een misverstand berusten. Van belang hierbij is, dat het onderhavige verzoek een principeverzoek betreft. Op de website van de gemeente is te vinden hoe een principeverzoek bij de gemeente kan worden ingediend, wat de eisen zijn die aan een principeverzoek worden gesteld, en hoe een principeverzoek door de gemeente wordt behandeld. Wij verwijzen u hiervoor naar het informatieboekje: "Van principeverzoek tot bestemmingsplan", dat te vinden is op de website van de gemeente (www.nunspeet.nl/bestuur_en_organisatie/bestemmingsplannen/). In dit informatieboekje staat onder meer het volgende:

Nr. 0302-AZK-48804

"Bij een principeverzoek legt u het plan voor aan het college zonder dat direct een bouwaanvraag of verzoek om bestemmingsplanwijziging wordt ingediend. Zo kunt u, voordat het plan in detail wordt uitgewerkt, informeren of het college in principe positief tegenover uw voorgenomen plannen staat. Bij het indienen van een principeverzoek hoeven de tekeningen niet zo gedetailleerd te zijn als wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend. Het is dus niet nodig meteen een architect in de arm te nemen om tekeningen te maken. Ook is het niet nodig een complete ruimtelijke onderbouwing in te dienen en diverse kostbare onderzoeken over te leggen, zoals een bodemonderzoek, geluidsonderzoek, ecologisch onderzoek et cetera.

Het college bekijkt uw plannen en geeft aan of het akkoord gaat met het principeplan en geeft eventuele randvoorwaarden aan. Als het college positief is over uw plan, wordt het ook voor advies aan de raadscommissie voorgelegd. Vervolgens kunt u beslissen of u een formeel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan wilt indienen. Het is namelijk de gemeenteraad die uiteindelijk beslist over een bestemmingsplanwijziging of een nieuw bestemmingsplan."

Bij een principeverzoek wordt getoetst of in principe aan een plan kan worden meegewerkt. Voor de afhandeling van een dergelijk verzoek is ons college van Burgemeester en Wethouders het bevoegde bestuursorgaan. Bij de gemeente Nunspeet wordt aan de raadscommissie Ruimte en Wonen advies gevraagd over een dergelijk verzoek (zie het hierboven genoemde informatieboekje).

Wij wijzen er op, dat de procedure om aan de raadscommissie een advies te vragen over een principeverzoek een bovenwettelijke procedure is. De wet [in casu de Wet ruimtelijke ordening en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en/of de Algemene wet bestuursrecht (Awb)], verplicht hier niet toe. Bij vrijwel alle gemeentes worden dergelijke principeverzoeken dan ook door de desbetreffende colleges van B&W afgehandeld en daarbij wordt vaak niet, zoals bij de gemeente Nunspeet het geval is, aan een raadscommissie ruimtelijke ordening advies gevraagd. De conclusie is dan ook dat de gemeente Nunspeet met het vragen van advies aan de raadscommissie Ruimte en Wonen over een principeverzoek extra zorgvuldigheid betracht.

2. Besluitvorming door het college van Burgemeester en Wethouders

U schrijft, dat het u hogelijk heeft verbaasd dat ons voltallige college van Burgemeester en Wethouders instemde met het plaatsen van het onderhavige principeverzoek op de agenda van de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020.

Wij begrijpen uw verbazing in dezen niet. Het college van Burgemeester en Wethouders functioneert als een zogenoemd collegiaal bestuur (zie de Gemeentewet, artikelen 6, 34, lid 1, 160, en 169). Dat wil zeggen dat volgens het staatsrecht en het gemeenterecht in principe alle besluiten door het college gezamenlijk en bij meerderheid van stemmen dienen te worden genomen. Ook het besluit om in principe in te stemmen met het plan voor de herontwikkeling van De Grote Bunte, en om advies te vragen aan de raadscommissie Ruimte en Wonen, is daarom in gezamenlijkheid door ons college genomen. (De besluitenlijsten van het college van Burgemeester en Wethouders zijn overigens op de website van de gemeente te vinden).

3. De buurtbewoners zijn niet betrokken geweest bij de planvorming voor De Grote Bunte

U schrijft dat de buurtbewoners nabij het plangebied De Grote Bunte op geen enkele wijze betrokken zijn geweest bij de planvorming voor het plan De Grote Bunte.

Ons antwoord hierop is dat het bij de gemeente Nunspeet niet gebruikelijk is om een inspraakprocedure c.q. omgevingsdialoog te doen voeren ten behoeve van een principeverzoek voor een plan vóórdat ons college van Burgemeester en Wethouders, met advies van de raadscommissie Ruimte en Wonen, een besluit heeft genomen over het principeverzoek. Wel is het zo, dat de advisering over een principeverzoek in alle openbaarheid wordt besproken in een vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen. Voor het onderhavige principeverzoek vond dit, zoals bekend, plaats in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020. De vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen was in het blad

Nr. 0302-AZK-48804

"Nunspeet Huis aan Huis" aangekondigd en de agenda van deze vergadering werd op de gemeentelijke website bekendgemaakt.

Na het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, met advies van de raadscommissie Ruimte en Wonen, over een principeverzoek kan door de initiatiefnemer(s) een formele aanvraag voor een (partiële) herziening van het bestemmingsplan worden ingediend. Een dergelijke aanvraag moet ook een verslag van de omgevingsdialoog met omwonenden en andere belanghebbenden bevatten. Daarna kan het bestemmingsplan worden opgesteld dat later als ontwerp ter inzage zal worden gelegd voor de wettelijke zienswijzentermijn. In dit geval heeft de raadscommissie Ruimte en Wonen op 13 januari 2020 geadviseerd om eerst een omgevingsdialoog met de buurtbewoners te laten plaatsvinden vóórdat de commissie haar advies zou uitbrengen over het principeverzoek. Hierdoor is de omgevingsdialoog als het ware naar voren gehaald. Zoals u bekend, heeft de omgevingsdialoog in dit geval inmiddels plaatsgevonden. De verslagen hiervan zijn u door de initiatiefnemers toegezonden.

4. Er missen, volgens u, nog belangrijke onderzoeken, waardoor het plan niet goed beoordeeld kon worden

U schrijft, dat u het principeverzoek voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte niet goed heeft kunnen beoordelen, omdat er nog een aantal belangrijke onderzoeken moeten worden verricht. U schrijft verder dat het lijkt alsof de dorpsbouwmeester en de monumentencommissie met het plan instemmen, terwijl er nog belangrijke onderzoeken missen.

Met de zin dat u "het plan voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte niet goed heeft kunnen beoordelen" zult u bedoelen dat u nog geen goed inzicht in het plan heeft kunnen verkrijgen. Dit is juist, maar dat heeft te maken met het stadium van het plan, dat zich nog in het begin van de planvorming bevindt. Het plan hoefde nog niet volledig te zijn bij het ingediende principeverzoek (zie het eerder genoemde informatieboekje "*Van principeverzoek tot bestemmingsplan*"). Met het plan volgens het principeverzoek waren de dorpsbouwmeester en de monumentenwelstandscommissie akkoord met daarbij wel de restrictie dat er nog aanvullend onderzoek ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure diende plaats te vinden.

5. Bestemmingsplan, Nationaal Landschap, Woonvisie, en Beleidsregel Woningbouw op Maat

a. Bestemmingsplan

Het plan voor De Grote Bunte past volgens u niet binnen het huidige bestemmingsplan, en zou om die deden niet in procedure mogen worden gebracht.

Uw conclusie dat het plan niet past in het geldende bestemmingsplan Molenbeek (vastgesteld d.d. 25 juni 2009), dat vigerend is voor het plangebied, is juist. Wij merken daarbij echter op dat het plan voor De Grote Bunte is ingediend als principeverzoek, juist omdat het plan niet past binnen het bestemmingsplan. Indien het plan wel binnen de regels van het bestemmingsplan zou passen, dan was het ook niet noodzakelijk om een principeverzoek in te dienen. In zo'n geval zou eenvoudigweg een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" (aanvraag bouwvergunning) voldoende zijn geweest.

Een bestemmingsplan is geen wet van Meden en Perzen (een wet die niet veranderd mag worden). Het geldende bestemmingsplan kan (partieel = gedeeltelijk) worden herzien indien dat althans overeenkomstig het begrip "goede ruimtelijke ordening" onderbouwd kan worden. Zo werkt het ruimtelijke ordeningsrecht in Nederland. Omdat het plan niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is er een ruimtelijke ordeningsprocedure in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan, noodzakelijk.

Nr. 0302-AZK-48804

b. Nationaal Landschap

U schrijft dat de kernwaarden van het Nationaal Landschap niet mogen worden aangetast.

Ten eerste is van belang dat de provinciale aanduidingen "Nationaal Landschap" en "Waardevol open gebied" over een groot deel van het bestemmingsplangebied "Molenbeek" zijn gelegen. Met de vaststelling van dat bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden. Ten tweede zal bij de planvorming voor het landgoed De Grote Bunte ook rekening worden gehouden met de aanduiding "Nationaal Landschap" omdat met name vanaf de Elburgerweg het open zicht op het landgoed zal worden behouden en zelfs zal worden verbeterd. Ook het aanwezige bos op het landgoed zal – ondanks het bouwen van veertien nieuwe woningen – zoveel mogelijk worden behouden. Met name de monumentale bomen zullen blijven behouden.

c. Woonvisie

U schrijft verder, dat het plan niet aan de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van de Woonvisie voldoet.

Dat schrijft u op 4 februari 2020. Op dat moment gold nog de (oude) gemeentelijke woonvisie "Werken aan een duurzaam en vitaal Nunspeet" (vastgesteld in 2014/2015). Nadien is er door de gemeenteraad op 20 februari 2020 een nieuwe Woonvisie vastgesteld, namelijk de Woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet 2020 – 2025". Met de gemeentelijke Woonvisie 2020 – 2025 heeft een actualisatie plaatsgevonden 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.

d. Beleidsregel Woningbouw op Maat

Daarnaast schrijft u dat de procedures van de Beleidsregel Woningbouw op Maat dienen te worden toegepast voor het project De Grote Bunte.

Het project De Grote Bunte is niet meegenomen in de besluitvorming volgens de beleidsregel "Woningbouw op Maat" omdat het project specifieke kenmerken heeft. Van belang hierbij is dat "Woningbouw op Maat" zich met name richt op inbreidingslocaties. Het plan voor de Grote Bunte wordt in de cijfers van de Woonvisie 2020 – 2025 gezien als een uitbreidingslocatie. Van belang is ook dat het landgoed De Grote Bunte een belangrijke rol heeft gespeeld in de geschiedenis van Nunspeet. De gemeente wil in principe op korte termijn meewerken aan het plan, omdat daardoor het landhuis kan worden behouden en niet verder zal vervallen. Bovendien is er door het project mogelijk dat de gemeente enkele percelen grond verwerft, via een grondruil, ten noorden van de woonwijk Molenbeek tussen de weg Kapzolder en de beek Molenbeek, waardoor de mogelijkheid ontstaat om de opvang van water te optimaliseren en waardoor er aldaar de gewenste groene afronding voor het plangebied Molenbeek kan worden gerealiseerd. Het openbare belang is er om de genoemde redenen mee gediend dat het project De Grote Bunte op niet al te lange termijn kan worden gerealiseerd.

6. Aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende bomen en de Habitatrichtlijn

U wijst er verder op, dat het aanwezige bos naar uw mening in principe niet kan worden aangetast in verband met de huidige aanwezige flora en fauna. Verder wijst u in uw brief op de monumentale en beeldbepalende bomen.

Uit uw brief blijkt niet welke waarden met betrekking tot de flora en fauna precies worden aangetast, hoewel u wel schrijft dat er een dergelijke aantasting plaatsvindt. Wij wijzen er op dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure nog een uitgebreid flora en fauna-onderzoek zal dienen te worden uitgevoerd, zodra over het principeverzoek door de raadscommissie Ruimte en Wonen positief is geadviseerd. Met betrekking tot de (beeldbepalende) bomen was ten tijde van het principeverzoek wel reeds onderzoek gedaan (zie rapport "Cultuurhistorische parkanalyse" d.d. 2 maart 2019), maar aanvullend onderzoek zou in een later stadium volgen.

Nr. 0302-AZK-48804

Op advies van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020 is nu reeds extra onderzoek gedaan waarvan verslag wordt gedaan met het rapport "De Grote Bunte Tuinhistorisch onderzoek" door het Adviesburo Groene Monumenten te Doetinchem (april 2020).

7. Project F.A. Molijnlaan 109 "Het Welgelegenhuis"



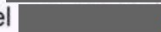

U verwijst verder in uw brief naar de procedure die in het recente verleden werd gevoerd voor het plan "Het Welgelegenhuis" aan de F.A. Molijnlaan 109 te Nunspeet, een voormalige kantoorvilla. Volgens u is dit een vergelijkbaar plan als dat voor De Grote Bunte maar daarbij is er naar uw opinie "veel minder toeschietelijk opgetreden door de gemeente Nunspeet".

Beide plannen bevatten weliswaar enkele aspecten die vergelijkbaar zijn. Dat betreft met name het (toekomstige) gebruik van de hoofdgebouwen voor woonappartementen voor dementerenden. Maar wij merken op dat de twee projecten voor wat betreft de te volgen procedures onvergelijkbaar zijn. "Het Welgelegenhuis" was in gebruik als een kantoor en had de bestemming "Dienstverlening". Als ruimtelijke orderingsprocedure kon voor het plan "Huis Welgelegen", vanwege de functieverandering binnen een bestaand gebouw, een eenvoudige procedure worden gevoerd. Dit op grond van de zogenoemde kruimelregeling uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er was geen uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, of een herziening van het bestemmingsplan, nodig om dat project te kunnen realiseren. Voor het project De Grote Bunte dient daarentegen een (uitgebreide) bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd. Voor het project De Grote Bunte is veel uitgebreider onderzoek, en beoordeling daarvan door de gemeente, noodzakelijk, hetgeen niet overeenkomt met uw bovengenoemde stelling.

8. Vervolprocedure voor het project

U schrijft, dat de procedure voor het plan onoverzichtelijk is. Voor de duidelijkheid zetten wij in Bijlage 1 bij deze brief daarom de te volgen procedurestappen kort uiteen in een tabel. Hierbij zijn de bovenwettelijke procedure voor de behandeling van het principeverzoek, en de wettelijke procedure, onderscheiden.



Het plan is, zoals bekend, voor de eerste maal besproken in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020. Omdat de raadscommissie in die vergadering nog niet tot een advies kon komen, wordt het principeverzoek nogmaals besproken in de commissie Ruimte en Wonen van, naar verwachting, 30 juni 2020. Uit het overzicht volgens Bijlage 1 blijkt dat u en andere burgers nog ruimschoots de gelegenheid zullen krijgen om zienswijzen omtrent het plan aan de gemeente kenbaar te maken.

Nadere informatie over de inhoud van deze brief kunt u verkrijgen bij  (tel. 0341-259911 of rechtstreekse nummer 0341-25  of mobiel  of email: @nunspeet.nl).

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,


mr. A. Heijkamp 


an de weerd 

Nr. 0302-AZK-48804

Bijlage 1

Globale planning procedure project herontwikkeling landgoed De Grote Bunte				
Procedure-stap	Aard procedurestap	Datum	Opmerkingen	
Principeverzoek				
Bovenwettelijke procedure	ontvangst Principeverzoek van De Grote Bunte	d d. 12 juni 2018.		
	(eerste) behandeling principe-verzoek in de Commissie Ruimte en Wonen	d.d. 13 januari 2020		
	omgevingsdialoog	jan, febr, maart 2020	op advies van de commissie Ruimte en Wonen van 13-01-2020 is de omgevingsdialoog naar voren gehaald. Door de initiatiefnemer Landgoed De Grote Bunte B.V. is de omgevingsdialoog georganiseerd.	
	(tweede) behandeling principeverzoek in de Commissie Ruimte en Wonen	huidige planning: d.d. 30 juni 2020		
Ontwerp-bestemmingsplan				
Wettelijke procedure	omgevingsdialoog (is reeds gebeurd)	is gebeurd in de periode jan. t/m maart 2020	op advies van de commissie Ruimte en Wonen van 13-01-2020 is de omgevingsdialoog naar voren gehaald. Door de initiatiefnemer Landgoed De Grote Bunte B.V. is de omgevingsdialoog georganiseerd.	
	opstellen ontwerp-bestemmingsplan	globale planning: periode juli 2020 t/m november 2020	in deze periode zal, indien de corona-pandemie het toelaat, door de gemeente nog een informatieavond worden georganiseerd.	
	ter inzage leggen ontwerp-bestemmingsplan	planning: januari / februari 2021		
	Vaststellen bestemmingsplannen			
	vaststellen bestemmingsplan	planning: mei 2021		
beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan	planning: juni / juli 2021			

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



Slaa + van Asselt architecten BNA

Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
telefoon 0341 - 25 19 63
e-mail: info@slaavanasselt.nl

opdrachtgever
Landgoed de Grote Bunte B.V.

datum
januari 2019

project
restauratie en verbouwing voormalig landhuis De Grote Bunte
te Nunspeet

projectnr.:
1803

onderwerp
bouwhistorische verkenning met waardestelling

INHOUD:

1. ALGEMEEN
 - 1.1. Objectgegevens
 - 1.2. Voorwoord
 - 1.3. Inleiding

2. BESCHRIJVING
 - 2.1. Omschrijving monumentenlijst
 - 2.2. Situering
 - 2.3. Hoofdvorm
 - 2.4. Indeling
 - 2.5. Voorgevel landhuis
 - 2.6. Linkerzijgevel landhuis
 - 2.7. Rechter zijgevel landhuis
 - 2.8. Achtergevel landhuis
 - 2.9. Gevels koetshuis
 - 2.10. Interieur

3. WAARDERING
 - 3.1. Cultuurhistorische waardestelling
 - 3.2. Bouwhistorische waardestelling
 - 3.3. waarderingstekeningen

1. ALGEMEEN

1.1. Objectgegevens

Landhuis De Grote Bunte

Adres	Grote Bunteweg 11 8071 TC Nunspeet
Kadastraal	Nunspeet, sectie A, nummer 3417

Koetshuis De Grote Bunte

Adres	Grote Bunteweg 13 8071 TC Nunspeet
Kadastraal	Nunspeet, sectie A, nummer 3417

Oorspronkelijke functie:
Woonhuis

Huidige functie:
Groepsaccommodatie (op dit moment leegstaand)

Bouwjaar:
Omstreeks 1882

Datering onderzoek:
Januari 2019

1.2. Voorwoord

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 B40 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.

Het is 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. Een geringe uitbreiding ten behoeve van een entree lijkt daarbij noodzakelijk.

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.

1.3. Inleiding / leeswijzer

Het rapport wordt begonnen met de redengevende omschrijving van de gemeente nunspeet, waarna een uitgebreide omschrijving van het exterieur en interieur volgt. Afsluitend volgt een waardering op de onderdelen cultuur historie en bouwhistorie. De bouwhistorische waarde is weergegeven in tekeningen.

Voor de cultuurhistorische waardestelling worden de waarderingscriteria voor bouwkunst gebruikt zoals de RCE die in 2011 heeft opgesteld. Het betreft de hoofdcategorieën:

- Cultuurhistorische waarden
- Architectuur- en kunsthistorische waarden
- Situationele en ensemblewaarden
- Gaafheid en herkenbaarheid
- Zeldzaamheid

De categorieën in de waarderingstekeningen zijn gebaseerd op de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek uit 2009. Dit zijn:

- Hoge bouwhistorische waarde
- Positieve bouwhistorische waarde
- Indifferentie bouwhistorische waarde

2. BESCHRIJVING

2.1. Omschrijving monumentenlijst

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. Vitranga. 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 onder kelderde 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 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 deuromlijstingen, houten trapleuningen met snijwerk en stucdecoraties aan de plafonds.

2.2. Situering

De landschapsarchitect van B4O geeft in het ontwikkelingsplan de volgende omschrijving van de situering:

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 perceelgrenzen 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.

Voor meer informatie omtrent de situering en het terrein wordt verwezen naar de stukken van de landschapsarchitect.



Kaart uit 2017 met daarop aangegeven het gehele perceel B4o landschapsarchitecten

2.3. Hoofdvorm

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.

De **hoofdvorm** van het landhuis is opgetrokken vanuit een rechthoekig grondplan bestaande uit vier bouwlagen:

- Een kelder bevindt zich onder een deel van het gebouw. Vanaf de voorzijde gezien rechts achter. De kelder is bereikbaar via een buitentrap.
- De begane grond is enigszins opgetild ten opzichte van het omliggende terrein.
- De verdieping.
- De zolder onder een afgeknot schilddak met bitumineuze dakbedekking.

De hoofdvorm heeft een duidelijke symmetrie in zowel interieur als exterieur.

Tegen de linkerzijgevel is een **erker** gebouwd met 5 zijden waarop een schilddakje en balkon.

Tegen de rechtergevel is een **kleiner volume** geplaatst. Dit volume bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. Het is met de korte zijde tegen de hoofdvorm geplaatst.

Achter dit kleinere bouwvolume is een **aanbouw** gepleegd die duidelijk van later datum is. Deze aanbouw bestaat uit: 2 bouwlagen:

- Een kelder bevindt zich onder de gehele aanbouw. Deze kelder is van binnenuit bereikbaar.
- De begane grond op niveau van de begane grond van het landhuis





Het koetshuis is opgetrokken vanuit een rechthoekig grondplan bestaande uit twee bouwlagen:

- De begane grond.
- De verdieping.



2.4. Indeling

De indeling van de rechthoekige plattegrond van het landhuis is streng symmetrisch van opzet.

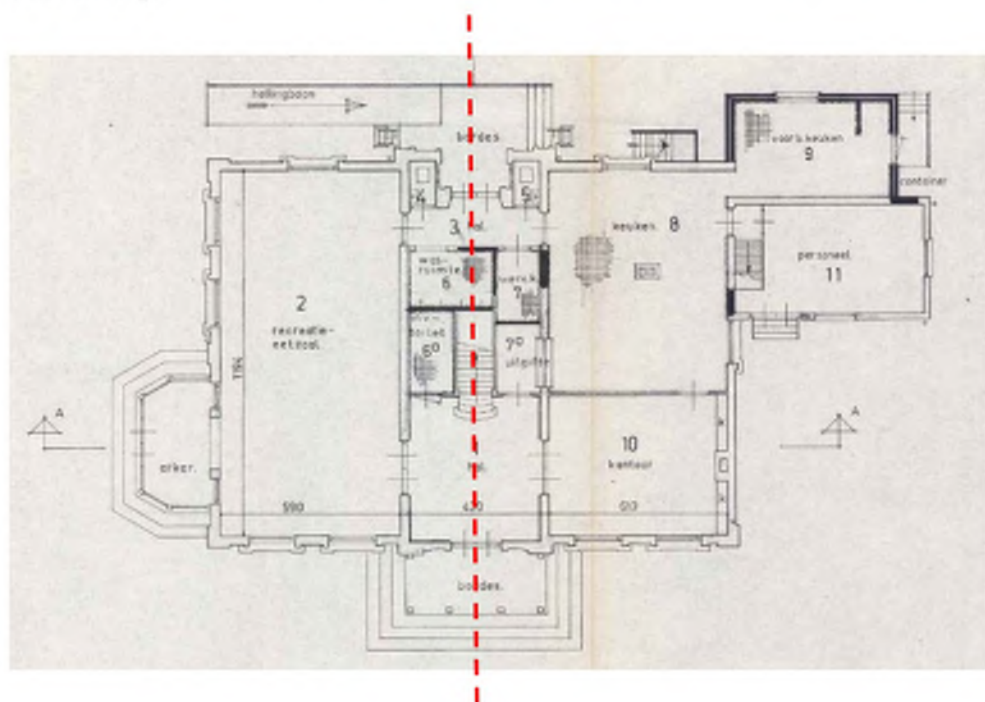
Met name op de begane grond en de verdieping is sprake van een opdeling in drie stroken. In de middelste strook bevinden zich entree, trappenhuis, verkeersgebieden, toiletten en dergelijk. Links en rechts van deze centrale strook zijn de diverse kamers gesitueerd.

De zolder wijkt af van deze symmetrische opzet. De trap bevindt zich niet symmetrisch in het huis en ook de lichte houten wanden zijn niet in dezelfde symmetrie geplaatst als op de ander bouwlagen het geval is.

Ook de kelder onder de hoofdvorm onttrekt zich aan de symmetrische opzet en beslaat slechts een deel van de bovenliggende ruimte. Vanaf de voorzijde gezien is deze gesitueerd onder de rechter achterhoek. Ook de toegang, van buiten af, heeft geen relatie tot de symmetrische hoofdvorm.

Zowel het kleinere volume aan de rechterzijde als de erker aan de linkerzijde zijn in zichzelf symmetrisch maar staan los van de symmetrie van de hoofdvorm.

De latere aanbouw verhoudt zich slechts oppervlakkig tot de oorspronkelijke bebouwing.



Het koetshuis is te verdelen in twee delen.

Links bevindt zich de dienstwoning over twee bouwlagen. Deze functie is middels een gesloten wand afgescheiden van de rest van het gebouw en heeft een erker aan de achterzijde die van duidelijk latere datum is dan het oorspronkelijke gebouw.

Rechts bevinden zich op de begane grond naast een ruime recreatiezaal de entree, toiletten en een keukentje. De verdieping is ingedeeld in slaapvertrekken en twee natte ruimtes.

2.5. Voorgevel landhuis

De symmetrische indeling is ook duidelijk herkenbaar in de voorgevel. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en vijf vensterassen breed. Het midden risaliet, 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 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.

Het huis is geheel witgepleisterd. Begane grond en verdieping zijn van elkaar gescheiden door een cordonlijst. Aan de bovenzijde wordt het gevelvlak beëindigd met een kroonlijst.



2.6. Linker zijgevel landhuis

De linker zijgevel heeft in verticale geleding dezelfde opbouw als de voorgevel. Ook de materialisering is gelijk. De gevel is echter niet symmetrisch van opbouw, maar samengesteld uit twee deelsymmetrieën.



Rechts in de gevel bevindt zich de vijfzijdige erker. Deze heeft een schilddakje met daarop een balkon.
De erker staat op een drietal traptreden rondom.
De opbouw van kozijnen en borstwering is niet origineel. Maar van een latere datum dan de oorspronkelijke erker.

2.7. Rechter zijgevel landhuis

Ook de rechter zijgevel heeft in verticale geleding dezelfde opbouw als de voorgevel. Ook de materialisering is gelijk.

Het linkerdeel van deze zijgevel is blind.
Rechts tegen deze gevel is het twee laagse volume met zadeldak geplaatst. Deze aanbouw heeft een eigen entree met trap. Op het dak ervan bevindt zich een dakkapel.



2.8. Achtergevel landhuis

De achtergevel is symmetrisch ingedeeld, drie vensterassen breed en ook voorzien van een midden risaliet 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. Aan weerszijden van de loggia is een metalen brandtrap geplaatst.



Links van de achtergevel is duidelijk de latere aanbouw zichtbaar. Ook deze heeft een eigen entree en trap en is afgedekt met een plat dak. Boven de aanbouw is net boven de dakgoot van het tweelaags volume een klein kozijn zichtbaar.

2.9. Gevels koetshuis

Het koetshuis is geheel witgepleisterd.
De voorgevel is middels vier rechthoekige schijncolommen verdeeld in drie vakken waarvan alleen de middelste een zekere symmetrie kent.
In de kopgevels lopen deze schijncolommen langs de dakrand over in een stevige gepleisterde band.
Naast een grijze plint zijn de gevels niet verticaal geleed.
Het dak is bedekt met rode gebakken pannen.



Een erker aan de achterzijde is later aangebouwd.
Aan de achterzijde bevindt zich een stalen brandtrap en een lagere aanbouw voor technische voorzieningen.

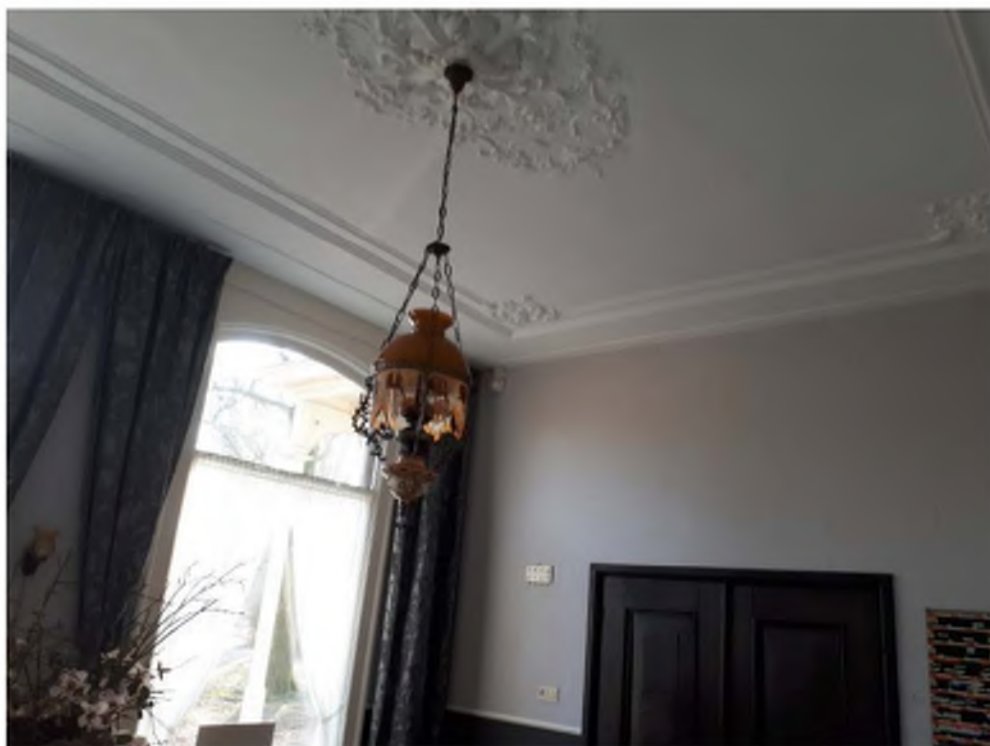


2.10. Interieur

In het interieur van het landhuis zijn diverse oorspronkelijke elementen bewaard gebleven.

Stucdecoraties aan plafonds.

In een aantal ruimtes zijn gestucte plafonds bewaard gebleven. Het betreft dan lijstwerk rondom en een ornament bij het lichtpunt centraal in de ruimte. Deze plafonddecoratie is zichtbaar in de centrale entree en de kamer rechtsvoor.



Stucdecoraties aan wanden.

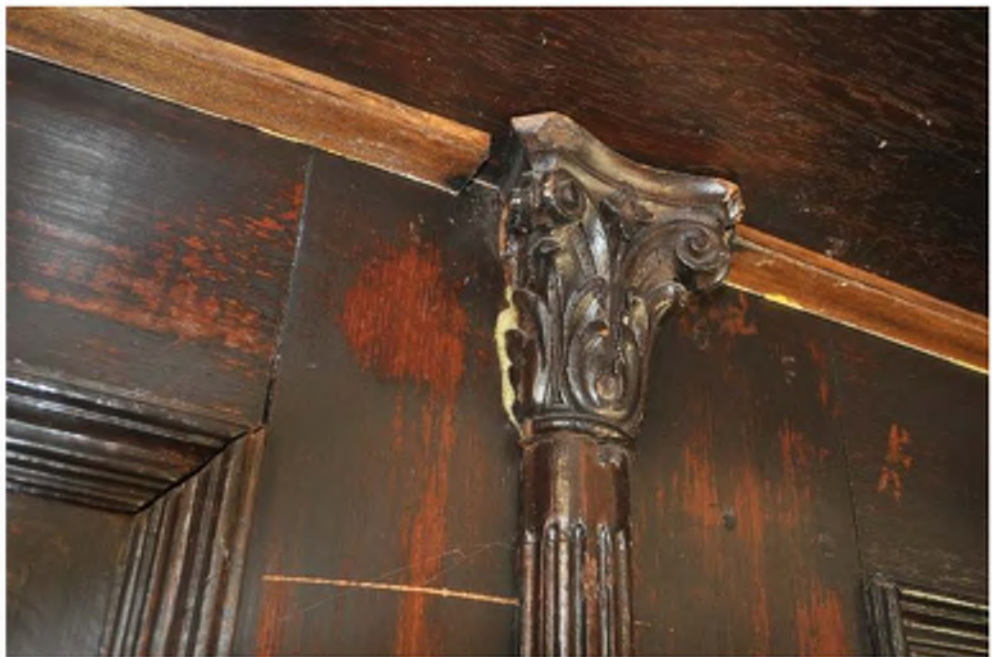
In de centrale entree zijn ook gestucte wanddecoraties bewaard gebleven. De plafonddecoratie gaat hier middels een opgezette lijst over in een wanddecoratie. Deze bestaat uit een vlakke lijst boven aan de wand ook uit verschillende lijsten tussen de aanwezige kozijnen.

Aan de onderzijde van de wand in de entree is een natuurstenen plint aangebracht.



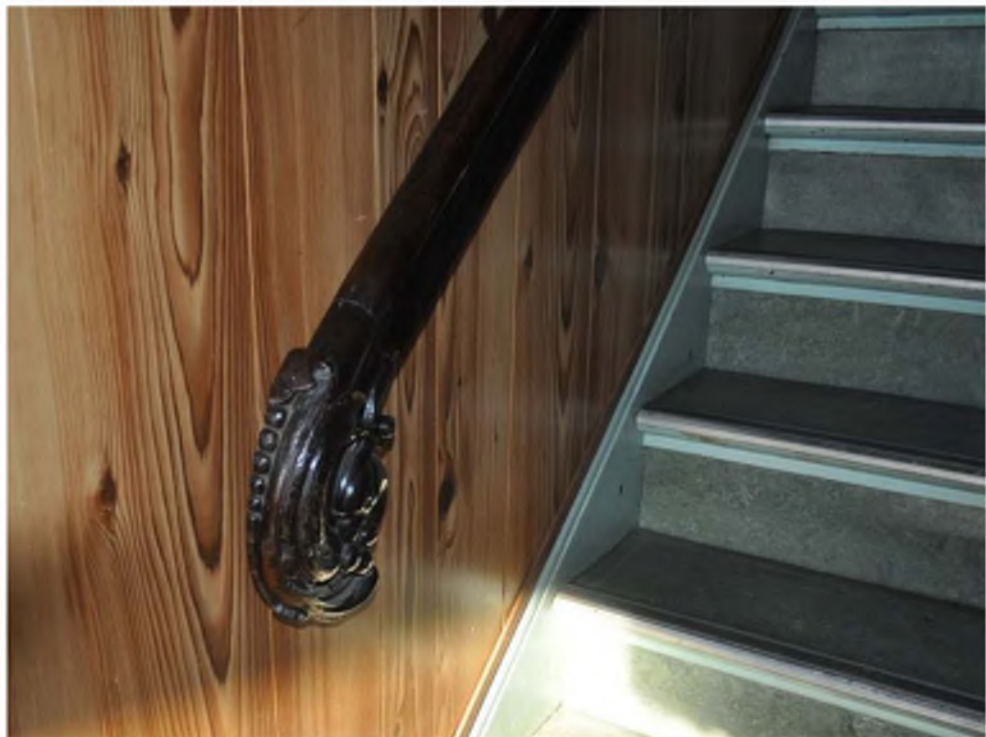
Geprofileerde deuromlijstingen en deuren.

In de centrale entree zijn in alle wanden de deuren omlijst met houtsnijwerk in de vorm van lijsten. Alhoewel beschadigd door gebruik en verkeerd herstel zijn de meeste nog aanwezig en in redelijke staat. Ook aan de andere zijden van de kozijnen is de omlijsting zichtbaar.



Houten trapeleding.

Aan weerszijden van de trap die vanuit de centrale entree naar de verdieping gaat zijn de originele trapeledingen aanwezig. Deze zijn aan de onderzijde voorzien van houtsnijwerk. De rechter is enigszins beschadigd.



Houten schouw en ingebouwde vitrinekasten.

In de ruimte rechts naast de centrale hal bevinden zich in de achterwand twee ingebouwde kasten. Beide hebben deurtjes voorzien van glas en flankeren de centrale schoorsteen. Tegen deze schoorsteen staat een houten schouw.

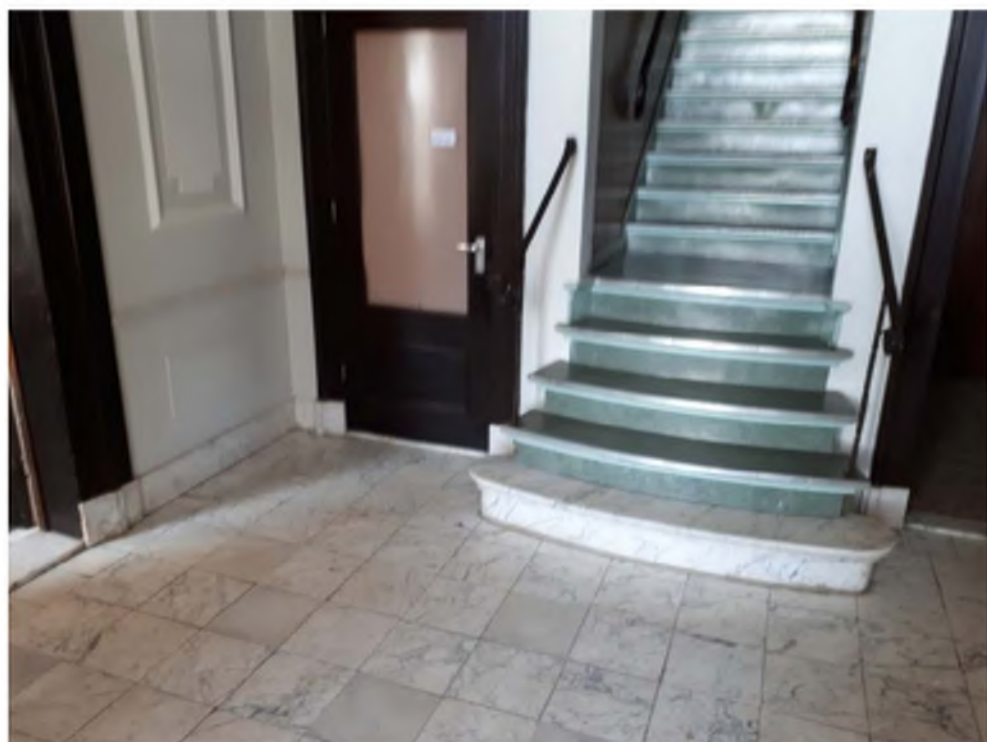


Vloer en traptrede centrale hal

De vloer in de centrale hal is gelegd in een witte geaderde natuursteen. De overgang naar de wanden wordt gevormd door een plint in hetzelfde materiaal. Onderdeel van de plint zijn de plintneuten waarop de geprofileerde kozijnlijsten aansluiten.

Ter plaatse van de trap naar de verdieping sluit de onderste traptrede aan op de vloer. Deze is in een gebogen vorm uit hetzelfde materiaal als de vloer gemaakt.

Ook de dorpels onder de deuren aan de centrale hal uit van hetzelfde natuursteen vervaardigd.



Interieur koetshuis.

In het interieur van het koetshuis zijn geen waardevolle elementen aanwezig.

3. WAARDERING

3.1. Cultuurhistorische waardestelling

Cultuurhistorische waarden

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.

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.

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 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.

De panden zijn van cultuurhistorisch belang als uitdrukking van de sociaal economische ontwikkeling van Nunspeet.

Het object is tevens van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een typisch voornaam woonhuis aan het einde van de negentiende eeuw.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Het landhuis heeft duidelijke herkenbare stijkenmerken uit een bepaalde periode van de Nederlandse architectuurgeschiedenis.

Voor de villa is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van een landhuis in eclectische stijl. De samenhang met het koetshuis en het omliggende terrein geeft het geheel een grote ensemblewaarde.

Gaafheid en herkenbaarheid

Voor- achter- en zijgevels zijn grotendeels in tact. De veranderingen aan de erker tasten het beeld nauwelijks aan. Ook de aanbouw aan de achterzijde voegt zich in het geheel alhoewel de dakvorm duidelijk afwijkt. Niet passend zijn de stalen brandtrappen aan de achtergevel.

Ook de indeling van het landhuis is grotendeels oorspronkelijk. De originele indeling is zeker herkenbaar. In enkele vertrekken zijn originele onderdelen in het interieur te aanwezig. Het zwaartepunt vormt de centrale hal van het landhuis.

Het landhuis is dus van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en ook vanwege onderdelen van het interieur.

Zeldzaamheid.

Vergelijkbare objecten in de gemeente Nunspeet uit dezelfde tijd zijn:

- Voormalige pastorie Laan 9 Nunspeet (circa 1860)
- Pastorie Nunspeterweg 4 Elspeet (1851)
- Landgoed Groeneveld Harderwijkerweg 388 Hulshorst (circa 1869)

De eerste is van een kleinere schaal dan het landhuis De Grote Bunte.

De tweede is gebouwd als een vrijstaande pastorie en mist daardoor de ensemble waarde. Bovendien is de pastorie opgetrokken in metselwerk en heeft daardoor een totaal andere uitstraling.

Omdat het huis op landgoed Groeneveld wel de ensemblewaarde heeft lijkt deze nog het meest op De Grote Bunte. Het landhuis is echter opgebouwd uit verschillende volumes met afwijkende hoogte en heeft daarom een geheel ander voorkomen dan de villa op De Grote Bunte.

Vanwege de hoge mate van gaafheid van het object, zowel van het exterieur als van delen van het interieur, in combinatie met het koetshuis en het omringende terrein is sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau.

3.2. Bouwhistorische waardestelling

Het exterieur van **landhuis** De Grote Bunte verkeerd grotendeels in oorspronkelijke staat. De gevels zijn nagenoeg ongewijzigd. De luik beschildering aan weerszijden van de entree zijn niet origineel. De bitumineuze dakbedekking is van later datum. Op oude foto's is te zien dat het gebouw oorspronkelijk was afgedekt met leien.

De erker aan de linkerzijde heeft zijn oorspronkelijke vorm behouden, maar wel een nieuwe invulling gekregen op een latere datum. Deze invulling kan vervangen worden door een vorm die meer aansluit bij de oorspronkelijke kozijnen. Het laten bestaan van de huidige erkerkozijnen heeft echter geen negatieve invloed op het voorkomen van de villa.

De latere aanbouw aan de achterzijde voegt zich qua kleur en materialisering in het geheel alhoewel de dakvorm duidelijk afwijkt. Deze aanbouw heeft geen historische waarde. Het laten bestaan van de aanbouw heeft geen negatieve invloed op het voorkomen van de villa.

De stalen brandtrappen aan de achtergevel vormen een ernstige verstoring van het gevelbeeld en zouden met een komende restauratie vanuit bouwhistorisch oogpunt gezien verwijderd moeten worden.

Ten behoeve van een interne verbouwing is het van belang om te weten welke interieur elementen van waarde zijn en welke niet. De stucdecoraties aan zowel plafonds als wanden, de geprofileerde deuromlijstingen en deuren, de trapleuningen, de vloer in de centrale hal en de houten schouw met inbouwkasten zijn van cultuurhistorische waarde en dienen daarom behouden te blijven.

Het dient aanbeveling om bij een uitbreiding van het landhuis de bestaande indeling met zijn symmetrie as te respecteren. Een eventuele uitbreiding dient aan de achterzijde te worden gepleegd zodat het aanzicht van het koetshuis in relatie tot het landhuis (ensemble waarde) niet wordt aangetast.

Voor wat betreft het **koetshuis** zijn vooral de hoofdvorm en het ensemble element van waarde. Een bescheiden aanpassing van gevel openingen is denkbaar mits deze zich voegt naar de bestaande gevelindeling. De aangebouwde erker aan de achterzijde heeft geen bouwhistorische waarde. Een eventuele uitbreiding dient aan de achterzijde te worden gepleegd zodat het aanzicht van het koetshuis in relatie tot het landhuis (ensemble waarde) niet wordt aangetast. In het interieur van het koetshuis zijn geen waardevolle elementen aanwezig.

3.3. Waarderingstekeningen



De blauw gekleurde lijnen zijn de gevels, wanden en andere delen die van hoge monumentwaarde zijn. In principe dienen deze zoveel mogelijk ongewijzigd behouden en herkenbaar te blijven.

Waardevolle interieur elementen zijn:

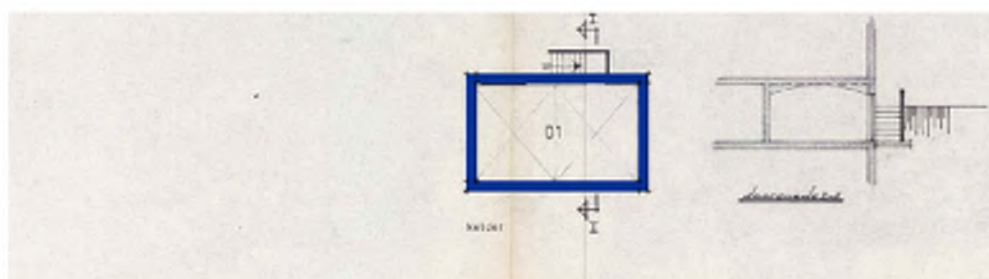
- stucdecoraties plafonds
- stucdecoraties wanden
- geprofileerde deuromlijstingen en deuren
- trapleuningen
- vloer in de centrale hal
- houten schouw met inbouwkasten



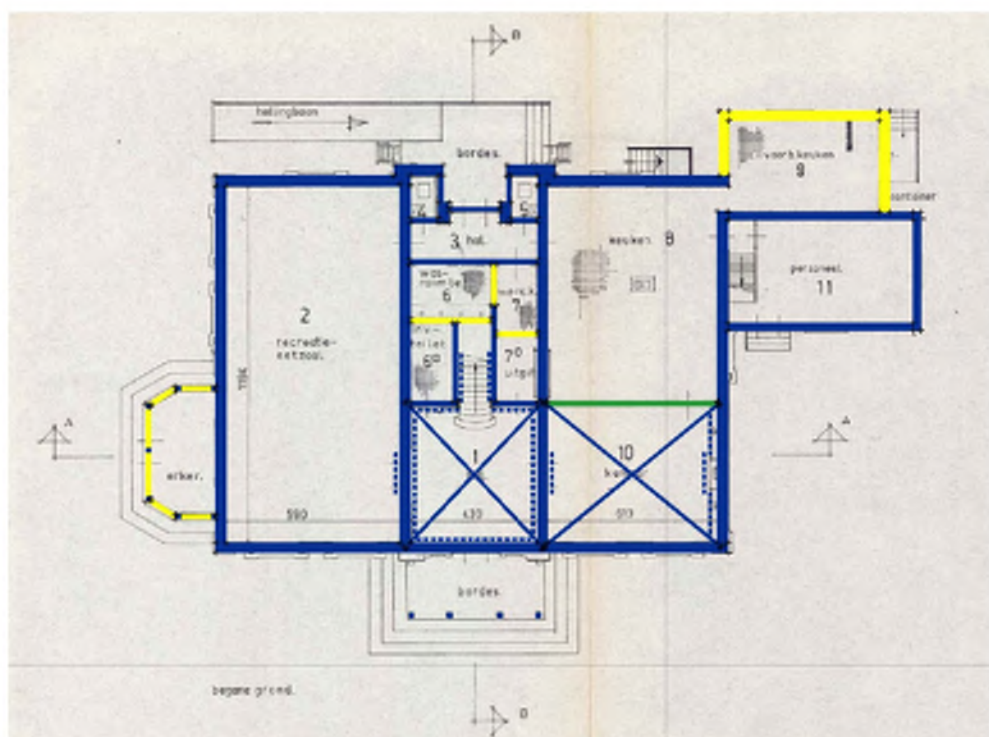
De groen gekleurde lijnen zijn van positieve monumentwaarde. Hier zijn beperkte wijzigingen uitvoerbaar, mits de wanden en gevels goed herkenbaar blijven.



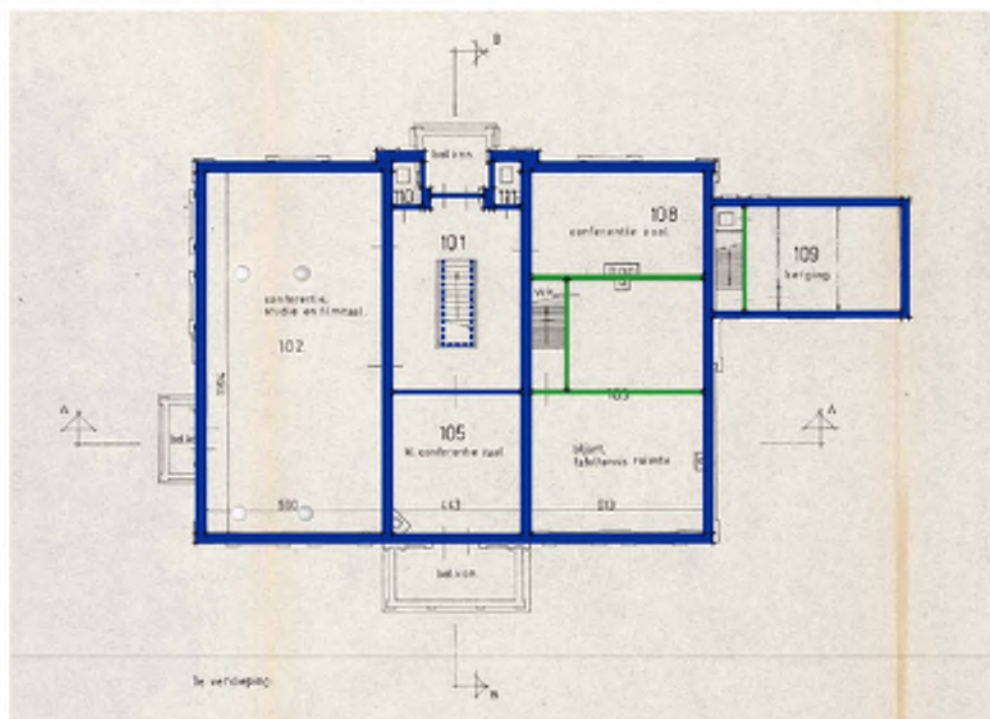
Geel is van indifferente monumentwaarde. Wijzigingen kunnen hier plaatsvinden.



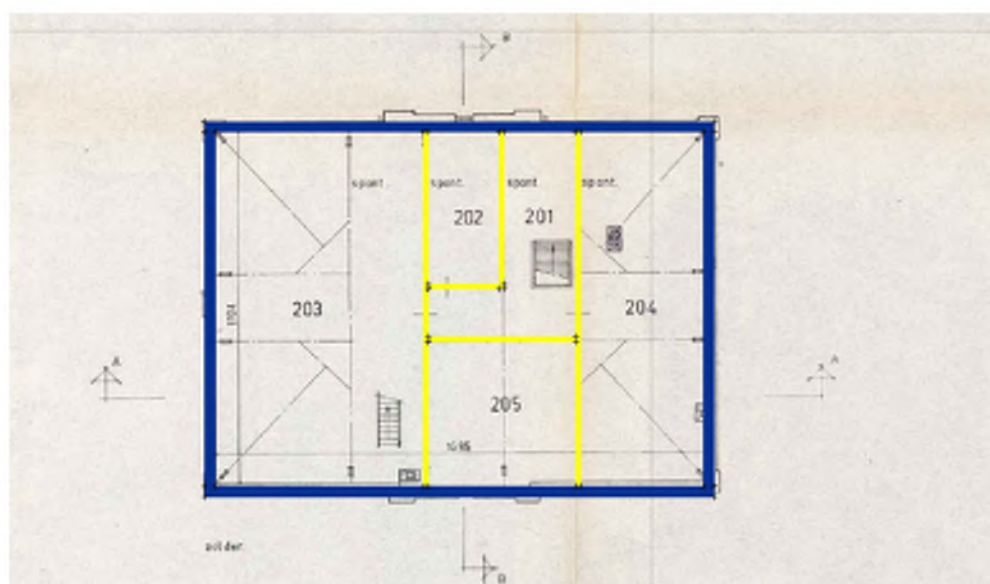
Kelder landhuis



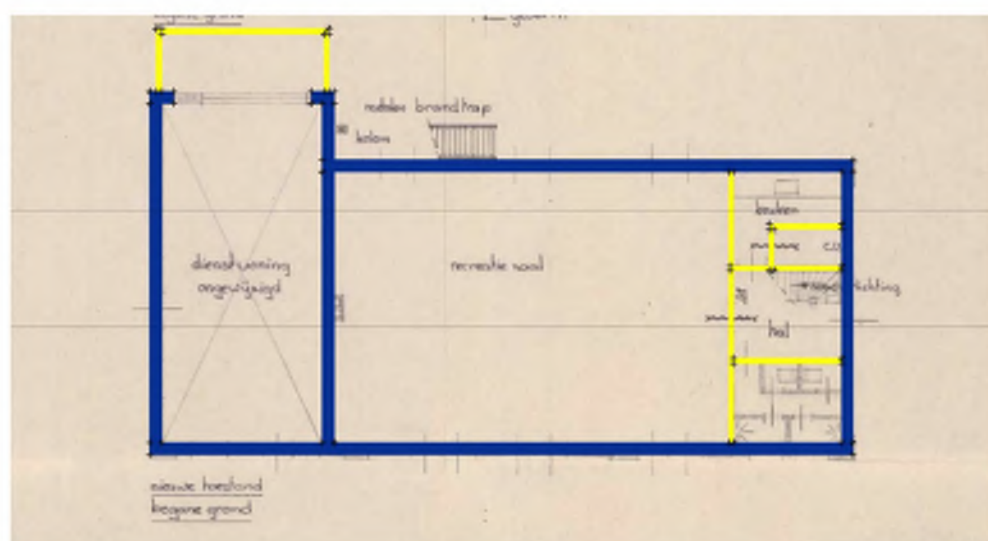
Begane grond landhuis



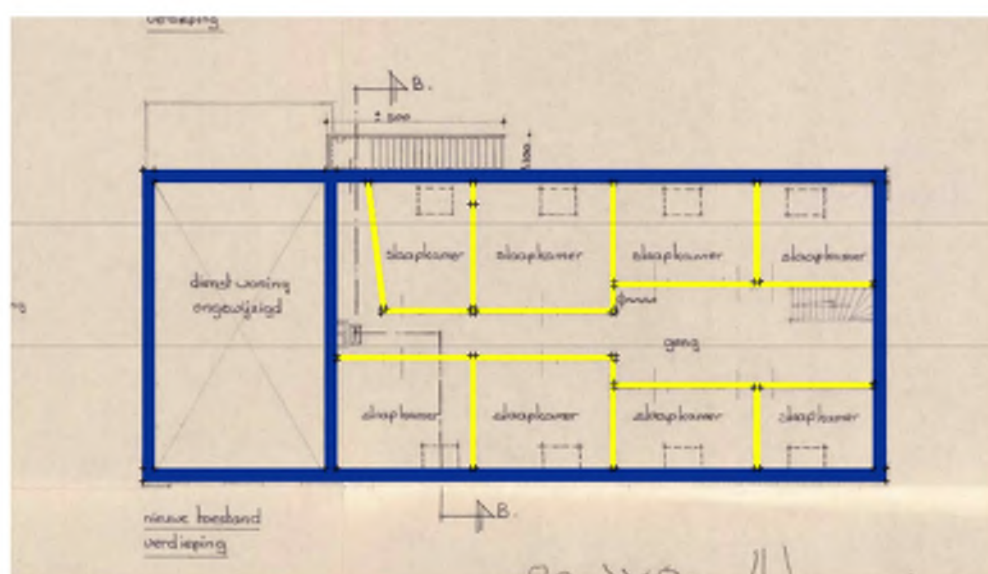
Verdieping landhuis



Zolder landhuis



Begane grond koetshuis



Verdieping koetshuis

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



Landgoed De Grote Bunte B.V.
 t.a.v. [REDACTED]
 Laan 27
 8071 JG Nunspeet

Datum	ons kenmerk	collegebesluit	behandeld door	bijlage
11 augustus 2020	0302-AZK-48804		[REDACTED]	1

onderwerp:

De ruimtelijke ordeningsprocedures,
 het participatieproces, en de te
 verrichten onderzoeken, voor het
 project herontwikkeling Landgoed De
 Grote Bunte

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van het principeverzoek, ingediend d.d. 12 juni 2018, door Slaa en van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., omtrent het project voor de herontwikkeling van het Landgoed de Grote Bunte, met adres Grote Bunteweg 11 te Nunspeet, informeren wij u met deze brief over de verder te volgen stappen in het kader van de participatie en met betrekking tot de planologische procedures voor het project. Daarnaast zenden wij u met bijlage 1 de voorlopige planning van deze procedures.

1. Principebesluit over het uit te voeren project Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet

Zoals u bekend, heeft de raadscommissie Ruimte en Wonen op 30 juni 2020 in principe ingestemd met de plannen voor het project herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte, Grote Bunteweg 11 te Nunspeet. Ons college kan nu de procedure voor het opstellen van het bestemmingplan voortzetten door de benodigde ruimtelijke ordeningsprocedures te voeren. Hierbij blijft het voorbehoud gelden dat de gemeenteraad nog zal dienen in te stemmen met het uiteindelijke "ruimtelijke plan". De gemeenteraad zal uiteindelijk het bestemmingsplan dienen vast te stellen.

2. De te volgen ruimtelijke ordeningsprocedure: een op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan "Molenbeek"

Met het bovengenoemde principeverzoek van 12 juni 2018 verzoekt u ons om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek". Om aan de plannen voor de herontwikkeling van het landgoed te kunnen meewerken zal inderdaad het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek" partieel dienen te worden herzien middels een bestemmingsplanprocedure. Voor een (voorlopige) planning van de hiervoor genoemde bestemmingsplanprocedure verwijzen wij u naar de bijlage 1 bij deze brief.

3. Uit te voeren onderzoeken voor het project t.b.v. een "goede ruimtelijke ordening"

De volgende onderzoeken dienen te worden verricht en de rapportages daarvan dienen te

Nr.0302-AZK-48804

worden overgelegd, waarna door de gemeente de voor het project benodigde partiele herziening van het bestemmingsplan overeenkomstig het principe van een "goede ruimtelijke ordening" kan worden opgesteld. De volgende onderzoeken zijn noodzakelijk.

Soort onderzoek	Wettelijke grondslag en/of beleidskader
<p>a. - Stedenbouwkundig plan / landschapsplan (groenplan). Nadere uitwerking daarvan.</p> <p>- Een (nadere aanvulling van de) bomeneffectrapportage is noodzakelijk.</p> <p>- Uitwerking beeldkwaliteitsplan (BKP).</p>	<p>Toetsing aan de Welstandsnota, en toetsing aan de gemeentelijke Omgevingsvisie.</p> <p>Toetsing aan de provinciale Omgevingsvisie en de provinciale Omgevingsverordening.</p> <p>Bespreking van het plan met de Dorpsbouwmeester is noodzakelijk voor de implementatie van de nadere gemeentelijke randvoorwaarden voor het stedenbouwkundige plan / landschapsplan.</p>
<p>b. Onderbouwing van de behoefte van het aantal woningen dat zal worden gebouwd.</p>	<p>Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). (Ladder voor duurzame verstedelijking en de onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan).</p> <p>Dit onderzoek is deels uitgevoerd, en zal in overleg met de gemeente nader dienen te worden uitgewerkt.</p>
<p>c. Onderzoek behoefte naar het aantal zorgappartementen.</p>	<p>Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). (Ladder voor duurzame verstedelijking en de onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan).</p>
<p>d. Voortoets Natura 2000-gebied / onderzoek stikstofdepositie.</p>	<p>Wet natuurbescherming (Wnb).</p>
<p>e. Overige ecologische aspecten (flora en fauna).</p>	<p>Wet natuurbescherming (Wnb).</p>
<p>f. Hydrologisch onderzoek / waterparagraaf / watertoets.</p> <p>Het hydrologisch onderzoek is noodzakelijk om de stand van het (grond)water te kunnen beoordelen van het perceel.</p>	<p>Waterwet en de wetgeving m.b.t. de "waterparagraaf" in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).</p>
<p>g. Archeologie.</p>	<p>Erfgoedwet, en gemeentelijk beleid m.b.t. archeologie.</p>
<p>h. Cultuurhistorie.</p>	<p>Het landhuis is een gemeentelijk monument. De verbouwing en de uitbreiding dienen als zodanig te worden onderbouwd.</p>
<p>i. Bodemonderzoek.</p>	<p>Wet bodembescherming (Wbb).</p>

Nr.0302-AZK-48804

j. Verkeer en Parkeren.	Gemeentelijk beleid m.b.t. verkeer en parkeren; Gemeentelijke Parkeernota 2014. (Zie ook het nu in procedure zijnde bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren").
k. Wegverkeerslawaaï.	Wet geluidhinder (Wgh).
l. Luchtkwaliteit.	Wet milieubeheer (Wm).
m. Duurzaamheid.	Rijksbeleid en gemeentelijk beleid m.b.t. duurzaamheid.
n. Gezondheid (deze paragraaf zal door de gemeente worden aangeleverd).	Rijksbeleid inzake gezondheidsaspecten in verband met de ruimtelijke ordening.
o. Externe veiligheid, zoals gastransportleidingen, transport gevaarlijke stoffen over de weg en over de spoorweg; LPG tankstations; en Bevi-bedrijven, waaronder de zuivelfabriek Nestlé aan de Laan 110 te Nunspeet.	Wet milieubeheer (Wm) en de AMvB's in verband met de externe veiligheid die op deze wet zijn gebaseerd.
o. Bedrijven en milieuzonering.	Wet milieubeheer (Wm) en het VNG boek "Bedrijven en Milieuzonering".
p. Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling (dit is een vormvrije, en beknopte, m.e.r.-beoordeling, deze kan worden opgesteld, mede op basis van de bovengenoemde onderzoeken).	Wet milieubeheer (Wm).

D.d. 9 oktober 2019 is in een gesprek met u afgesproken, dat het bestemmingsplan door de gemeente zal worden opgesteld. De onderzoeken, die benodigd zijn voor het bestemmingsplan, zullen door u aan ons worden aangeleverd op de wijze zoals hierboven aangegeven bij de letters a. t/m p.

4. Plankosten en de te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst

Om het project te kunnen realiseren middels de genoemde partiële herziening van het bestemmingsplan dient er door de gemeente een exploitatieplan te worden vastgesteld, dan wel dient er een anterieure exploitatieovereenkomst op basis van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met u te worden gesloten. Wij stellen u hierbij voor om deze anterieure exploitatieovereenkomst aan te gaan. Het ontwerp van de anterieure overeenkomst zal nu zo spoedig mogelijk door de gemeente worden opgesteld en eerst aan u voor commentaar worden voorgelegd, voordat deze overeenkomst kan worden ondertekend.

5. Toepassing Crisis- en herstelwet (Chw)

Volgens de Crisis- en herstelwet (Chw), bijlage I, artikel 3.1, kan de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing worden verklaard voor onder meer een bestemmingsplan ten behoeve de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herbestemming van woon- en werkgebieden. In dit geval is er in elk geval sprake van 14 vrijstaande woningen, plus 31

Nr.0302-AZK-48804

zorgappartementen, zodat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing kan worden verklaard. Van deze mogelijkheid zal gebruik worden gemaakt ten behoeve van de partiële herziening van het bestemmingsplan, dit om de procedures voor het project te kunnen versnellen. Deze versnelling is er onder andere in gelegen dat een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State wordt verkort van een jaar naar een half jaar (zie de planning volgens bijlage 1).

6. Planning

Als bijlage 1 bij deze brief is een planning gevoegd van de bestemmingsplanprocedure. Graag willen wij met u een akkoord te bereiken over deze planning. Wij verzoeken u daarom deze planning eerst met ons te bespreken alvorens deze – in het kader van bijvoorbeeld de participatie – aan omwonenden en andere belanghebbenden te zenden.

7. Participatie

In het kader van de participatie met omwonenden en eventuele andere belanghebbenden zijn er voorafgaande aan de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 30 juni 2020 door u drie besprekingen belegd. Uit de reacties van omwonenden en andere belanghebbenden, tijdens en direct voorafgaande aan de genoemde raadscommissievergadering, bleek, dat de participatie volgens hen nog niet voldoende was afgerond. In de bijgaande planning hebben wij mede daarom in week 38/2020 nog een extra door u te organiseren participatiebijeenkomst opgenomen. In week 51/2020 hebben wij nog een informatiebijeenkomst/inspraakbijeenkomst gepland die door de gemeente zal worden georganiseerd.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en wij stellen u hierbij voor om de inhoud van deze brief op korte termijn met ons te bespreken, dit om vervolgspraken te maken over het vervolgproces. Nadere informatie is te verkrijgen bij [REDACTED] telefoonnummer 0341-25 99 11, met het rechtstreekse telefoonnummer 0341-[REDACTED] met het mobiele nummer [REDACTED] en met het emailadres: [REDACTED]@nunspeet.nl. Graag zien wij uw berichten in dezen tegemoet.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,



Directieteam Vergunningen, Toezicht en Handhaving

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: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet.

Nunspeet, 4 februari 2020

Betreft: Principeverzoek plan herontwikkeling landgoed De Grote Bunte.

Geacht College,

Als buurtbewoners (20 families) willen wij graag onze grote zorg kenbaar maken over de gevolgde procedures rondom het "Principeverzoek plan herontwikkeling De Grote Bunte", zoals ingediend d.d. 23 december 2019 ter behandeling in de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 13 Januari 2020.

We willen deze brief niet alleen richten aan de betrokken wethouder, maar gezien het grote maatschappelijke belang, willen we ons graag richten tot het voltallige college van burgemeester en wethouders.

Kern van onze zorg is het in onze ogen niet zorgvuldig volgen van procedures met als gevolg daarvan het beschamen van het vertrouwen van burgers in het algemeen. Burgers mogen en moeten ervan uit kunnen gaan dat het bestuur een bestendige gedragslijn volgt en zichzelf houdt aan de door haar opgestelde kaders en richtlijnen. In het vervolg van dit schrijven willen wij onze zorg nader toelichten.

Het heeft ons hogelijk verbaasd dat u als voltallig college heeft ingestemd met het indienen van dit principe verzoek bij de commissie Ruimte en Wonen. Onze verbazing is des te groter daar wij als buurtbewoners van de Molenweg op geen enkele wijze betrokken zijn geweest bij de vorming van de plannen. We worden hierin gesteund door meerdere leden van de gemeenteraad, die tevens hun ongenoegen kenbaar maken met welke spoed een dergelijk plan is voorgelegd.

Wij als buurtbewoners kunnen het principeverzoek met de daarbij behorende stukken niet goed beoordelen. Het principeverzoek is zodanig geformuleerd dat het lijkt alsof de dorpsbouwmeester en de monumentencommissie instemmen met dit plan terwijl er, zoals duidelijk door verschillende commissieleden is aangegeven, nog cruciale onderzoeken worden gemist bij het plan. Door in het principeverzoek ook een verrekening tussen de gemeente en de ontwikkelaar op te nemen wordt het geheel onnodig complex en is een principe verzoek niet meer de meest geëigende methode om als zodanig voor te leggen aan de raad. Het verhoogt niet de transparantie en maakt het voor de burgers niet goed meer te volgen, dit komt het vertrouwen ook niet ten goede.

Daarnaast neemt ons vertrouwen af door het niet inzichtelijk maken van de financiële stukken die bij het plan behoren. De aangevoerde argumentatie, het in de kaart spelen van concurrentie, lijkt ook minder relevant aangezien initiatiefnemers geen concurrentie behoeven toe te staan omdat zij al de eigenaar zijn van het object.

Zoals door ons als buurtbewoners aangedragen in de inspraak bij het gezamenlijke fractieberaad en de commissie Ruimte en Wonen is naar onze mening het plan niet in lijn met de huidige bestemming en de Woonvisie. Overigens zijn deze beide beleidsregels nog niet zo lang geleden vastgesteld. Zeker daarom hadden wij als bewoners van de gemeente Nunspeet erop mogen vertrouwen dat er een zorgvuldig traject zou worden doorlopen, zoals beschreven in de "Beleidsregel Woningbouw Op Maat".

Daarnaast hadden wij bij een project met deze impact op het laatste stukje historisch bos en het enige landgoed binnen het dorp Nunspeet een volledige inbreng van de omgeving (omgevingswet) en een strikt objectieve afweging van het College verwacht. Naar onze mening hadden een aantal daarvoor noodzakelijke toetsen aan de voorkant van het proces al tot een afwijzing van de plannen geleid.

We verwijzen naar:

- | | |
|--|---|
| 1. Bestemmingsplan | Het plan past niet in het huidige bestemmingsplan. |
| 2. Aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende bomen en de Habitatrichtlijn | In principe kan dit bos niet aangetast worden gezien de huidige flora en fauna. |
| 3. Het Nationaal Landschap | De kernwaarden mogen niet worden aangetast. |
| 4. De woonvisie | Het plan voldoet niet aan de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten. |

De hierboven opgestelde richtlijnen en verordeningen zijn door middel van zorgvuldig gevolgde procedures opgesteld door diverse bestuursniveaus. U als college mag hier niet lichtvaardig van afwijken. Bovengenoemde documenten zijn voor alle burgers van toepassing om willekeur en ongelijke behandeling te voorkomen. We willen u in deze brief nogmaals wijzen op de procedures die gevolgd moesten worden door de initiatiefnemers van "Het Welgelegenhuys" aan de F.A. Molijnlaan in Nunspeet. Een vergelijkbaar plan, waarbij veel minder toeschietelijk is opgetreden door de gemeente Nunspeet.

Wij, maar gelukkig ook een groot deel van de gemeenteraad, begrijpen niet waarom er in dit specifieke geval zo kwistig omgegaan wordt met het vrijgeven van woonvergunningen die niet in lijn zijn met de hiervoor genoemde woonvisie. Het gaat om 14 bouwkavels van meer dan 1.000 m² per stuk. Het kan toch niet zo zijn dat dit buiten de woonvisie om wordt geregeld en regels zo snel kunnen worden aangepast?

Als u als college afwijkt van de woonvisie mogen wij als burgers erop vertrouwen dat de beleidsregels, zoals "Beleidsregel Woningbouw Op Maat" worden nageleefd. Deze beleidsregel is door de gemeente opgesteld om in bijzondere gevallen af te kunnen wijken van staand beleid. Dergelijke bijzondere gevallen moeten naar wij begrijpen dan wel passen binnen het kwalitatief en kwantitatief afwegingskader. Als dit past dan moeten er vervolgens 8 werkstappen worden gezet, zoals wij ze vinden in pagina 11 t/m 13 uit de "Beleidsregel Woningbouw Op Maat". In een dergelijke situatie zouden de buurtbewoners al bij stap 2 van het proces erbij betrokken moeten zijn, zoals eerder aangegeven is dat niet het geval geweest.

Als buurtbewoners zijn wij erg beschaamd in ons vertrouwen in de gemeente Nunspeet. Wij hebben u als gekozen gezag te aanvaarden, maar mogen erop vertrouwen dat u te allen tijde de procedures volgt, bestendig bent in uw gedragslijnen en zorgvuldigheid betracht in het afwegen van belangen van alle betrokkenen.

Dit feit wordt erg versterkt door het feit dat het bestemmingsplan Molenbeek slechts 10 jaar geleden is vastgesteld en dat op basis daarvan heel veel bewoners van het plan Molenbeek en de Molenweg besloten hebben zich te vestigen in deze buurt.

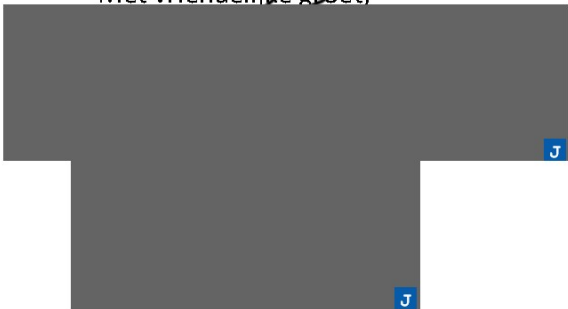
We schrijven u niet alleen omdat onze belangen in het geding zijn, maar mede omdat dit de laatste jaren vaker lijkt voor te komen.

We willen onze zorgen en het beschaamde vertrouwen graag in een persoonlijk gesprek aan u als college of een afvaardiging daarvan toelichten.

De snelheid waarmee dit plan is gelanceerd, de onoverzichtelijke procedure en het ontbreken van voldoende tijd maakt het voor ons als buurtbewoners nagenoeg onmogelijk om een diepgaand onderzoek uit te voeren naar alle relevante stukken. Mogelijk zijn in deze brief hierdoor zaken niet correct voorgesteld.

In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Met vriendelijke groet,



Namens buurtbewoners De Grote Bunte,



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

Van:Gemeente Nunspeet (gemeente@nunspeet.nl)

Verstuurd:Mon, 30 Dec 2019 08:55:20 +0100

Aan:Zaakgericht Werken

Onderwerp:FW: Plannen Landgoed De Grote Bunte

Van: [REDACTED]

Verzonden: zondag 29 december 2019 20:45

Aan: Gemeente Nunspeet

Onderwerp: Plannen Landgoed De Grote Bunte

Geachte heer, mevrouw,

Met verbazing hebben wij kennisgenomen van de voorgenomen plannen omtrent Landgoed De Grote Bunte. Groter is nog de verbazing dat wij hebben moeten kennis nemen van de voorgenomen plannen via de krant De Stentor.

De geruchten gingen al langer. Er is daarom ook al eerder geïnformeerd bij de gemeente over de plannen. Toen is kenbaar gemaakt dat de plannen nog niet zover gevorderd waren, maar dat er eerst een bestemmingsplanwijziging moest plaatsvinden waarbij de omwonenden hun zienswijze konden indienen. U zult begrijpen dat het daarom schokkend is om via de krant te moeten vernemen dat er een plan ligt, deze door de gemeente is goedgekeurd en er 14 woningen gebouwd mogen worden op het landgoed.

Graag krijgen wij inzage in de plannen. Van meerdere kanten hebben wij vernomen dat er al tekeningen/ontwerpen zijn, deze zouden wij graag willen inzien. Ook vernemen wij graag wat voor gevolgen dit heeft voor het bos op het landgoed en wat de vervolprocedure is.

U zult begrijpen dat dit veel onrust geeft. Zowel bij ons als in onze buurt. Wij hopen daarom op een spoedige reactie. Alvast onze dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

<https://www.destentor.nl/nunspeet/landgoed-de-grote-bunte-in-nunspeet-wordt-openbaar-park-met-appartementen-voor-ouderen~a29f53bb/?referrer=https://www.google.com/>

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

Monumentenwelstandscommissie Nunspeet

Onderwerp: ontwikkelplan landgoed De Grote Bunte te Nunspeet

Datum behandeling: 16-03-2020

Inleiding

Naar aanleiding van de vorige besprekingen en de hieruit volgende onderzoeken zijn er grote stappen gemaakt in de ontwikkeling van het plan. Zo zijn de woningen eerst gelegen aan de Molenweg nu georiënteerd op het landgoed zelf. Er wordt nu 1 hoofdontsluiting gemaakt. Deze wijziging reageert o.a. op de kritiek van de bewoners Molenweg. De ontsluitingen zijn geïnspireerd op het padenverloop, de oude structuren en een vroegere toegang van het landgoed aan de Molenweg. Verder wordt ook meer inzicht gegeven hoe de verhouding is tussen de woningen en het zorgdeel met de monumentale gebouwen en de inrichting van het park.

Verslag

Het rapport geeft een goed inzicht in de landschappelijke waarden van het landgoed en de nog aanwezige monumentale waarden van de aanleg zelf. Ondanks het feit dat het landgoed behoorlijk is verkleind en de nog resterende aanleg door latere bouwwerken gedeeltelijk teniet gedaan is, blijken er nog behoorlijk wat elementen van deze aanleg in meer of mindere mate herkenbaar te zijn.

Met name de oorspronkelijke contouren van het Hof (de nutstuin) blijken toch meer herkenbaar te zijn dan gedacht. Ook de contouren van oorspronkelijke watergangen bieden in deze context mooie aanknopingspunten om met de inrichting van de kavels in dat gebied iets te doen.

De Springer relatie lijkt mogelijk, maar is niet bewezen anders dan dat zijn 'handschrift' te herkennen is in enkele onderdelen. Het rapport vermeldt in het begin de mogelijke relatie voorzichtig, maar verderop wordt het stelliger terwijl het bewijsmateriaal niet sterker is geworden. Punt van aandacht in de tekst.

In de waarderingstekening komen de onderliggende (herkenbare) structuren niet duidelijk tot uiting terwijl deze wel als belangrijk aangegeven worden.

Tijdens het overleg heeft de architect aangegeven dat de inrichting van de 4 kavels links van de toegangsweg gebaseerd is op de contouren van de nutstuin. Dit is echter niet te herkennen in de verkaveling anders dan dat een kavellijn schuin loopt. Alle percelen lijken op deze manier toch teveel op elkaar.

In feite zijn er drie plekken met een eigen karakter: het gedeelte waar de boerderij stond, de nutstuin en het parkbos. Het tuinhistorisch rapport geeft voldoende handvatten om voor deze drie plekken een eigen inrichting van de kavels en architectuur te ontwerpen. Op deze manier wordt er beter ingespeeld in de specifieke karakteristieken van het landgoed en de cultuurhistorische waarden. Het eindresultaat wordt ook interessanter en voegt een nieuwe laag toe aan de kwaliteiten van het landgoed.

Om het voorgaande mogelijk inzichtelijk te maken is het van belang dat aan het rapport een nieuwe kaart wordt toegevoegd die als het ware een tussenlaag vormt tussen het rapport en de waardering.

Het gaat dan met name om de nog herkenbare structuren zoals kavelgrenzen, dichtgeslibde waterwegen die als een verdieping nog herkenbaar zijn, kavelgrenzen, oude bomen die een contour markeren etc.

Op basis van deze informatie kan de kavelstructuur en de voorlopige inrichting van de kavels beter op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden afgestemd. Dit draagt dan bij aan een betere acceptatie van de plannen.

Afgesproken is dat de tuinhistorica een dergelijke kaart aanlevert en dat de architect zijn verkaveling en voorlopige inrichting daarop aanpast en dit ook helder aangeeft op de kaart met het beoogde inrichtingsplan.

Verder is gesproken over de inrichting van de voorweide. Dit dient open grasland te blijven. Oude afbeeldingen laten zien dat hier dieren hebben gelopen. Dit is zeker

denkbaar, maar de afrastering dient dan wel ondergeschikt te blijven aan het totaalbeeld. Het oorspronkelijke plan met witte hekken e.d. is niet acceptabel. In het oorspronkelijke plan was een grote vijver voor het landhuis geprojecteerd. Deze ontbreekt nu in het huidige plan. De tuinhistorica gaf aan dat de historische vijver aan de achterkant van het landhuis waarschijnlijk was aangelegd op een grondwaterwel. Het al dan niet aanleggen van een vijver in relatie tot de overige aan te leggen waterwegen is nog een punt van overweging.

Verder is gesproken over de aanwezige beplanting en mogelijke toekomstige beplanting. Helaas zijn er geen plantenlijsten van de Grote Bunte bekend, maar de tuinhistorica heeft al wel beplantingsgegevens van vergelijkbare landgoederen op de Veluwe die als inspiratie kunnen dienen voor verdere plannen.

Na ontvangst van deze stukken kan de commissie het plan verder beoordelen en dan hopelijk een positief advies, al dan met randvoorwaarden c.q. aandachtspunten, aan het college geven ten behoeve van een daadwerkelijke uitwerking van de plannen. Deze plannen dienen dan natuurlijk nog op de gebruikelijke wijze te worden beoordeeld. De inrichting van het landgoed, het padenverloop, verharding, beplanting e.d. is onderdeel van de te beoordelen plannen.

Met vertrouwen wordt een verdere uitwerking afgewacht.

Nunspeetse Onroerend goed Maatschappij
T.a.v. [REDACTED]
Laan 27
8071 JG Nunspeet

Tevens per mail aan:

info@NOMbv.nl; info@harryfrens.com;

Nunspeet, 6 november 2020

Betreft: Herontwikkeling Landgoed de Grote Bunte.

Geachte [REDACTED]

Hartelijk dank voor de uitnodiging om schriftelijk te mogen reageren op de door u toegestuurde informatie inzake de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte. U treft bijgaand onze reactie aan, deze is opgesteld in samenwerking met de meeste buurtbewoners van de omwonenden van landgoed De Grote Bunte.

Wij merken op dat eerder overleggen zijn gedaan door initiatiefnemer de Landgoed de Grote Bunte B.V., echter door de ondertekening, diverse teksten en de voorbeeld reactiebrief lijkt het erop dat initiatiefnemer is gewijzigd. Voor de volledigheid is onze reactie ook gericht aan de Landgoed de Grote Bunte B.V.

We merken op dat de door u toegestuurde informatie niet volledig is. We missen de door ons als buurt opgestelde verslagen van de informatiebijeenkomsten. Deze verslagen geven ons inziens een veel betere inzicht in de vormgeving van de bijeenkomsten en zijn ook een betere weergave van de vragen die gesteld zijn en de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens deze bijeenkomsten.

Daarnaast vat u in bijlage 2 bij de brief het participatieproces samen in één A4, hiermee doet u het gehele proces te kort. In alle bijeenkomsten is door buurtbewoners aangedrongen op behoud van het historische bos (niet te verwarren met het behoud van historische bomen). Daarbij hebben wij gevraagd om een wetenschappelijke onderbouwing of het überhaupt mogelijk is om te bouwen in een dergelijk bosperceel zonder dat dit ten koste gaat van het historische bos. Deze vraag/opmerking komt in zijn geheel niet terug in de bijgevoegde bijlage. Bij gebrek aan antwoorden hebben we als buurt zelf een expert in de hand genomen die ons heeft voorzien van een adviesrapport waarin duidelijk wordt aangegeven dat het gehele bosperceel verloren gaat als bos indien er gebouwd gaat worden in het bos. De rapportage is u ter beschikking gesteld, indien u behoefte heeft aan nog een exemplaar, dan horen wij het graag.

Daarnaast meldt u in bijlage 2 niets over de financiële onderbouwing van het plan en onze tegenbegroting. Aangezien dit voor u en de gemeente de reden is om 14 bouwkvavels toe te kennen, verwachten we meer openheid en op zijn minst een reactie in uw brief.

Daarnaast geeft u aan dat het resultaat van de participatie is dat de woningen in het bos geherpositioneerd zijn. Dit is nog niet het geval aangezien in al uw presentaties is aangegeven dat de definitieve intekening van de woningen plaats zal vinden nadat er onderzoek is uitgevoerd. U kunt

derhalve niet uitsluiten dat in het finale voorstel de woningen alsnog op de plek komen zoals weergegeven in eerste plannen.

Daarnaast wijzen wij u op een omissie in de bijlage. U spreekt over een groenstrook van 1,5 aan de kant van de molenweg. In eerdere voorstellen sprak u van een groenstrook van 15 tot 20 meter, waarbij aan de Molenweg door nieuwe aanplant het zicht op het bos en de woningen beperkt zou worden. Daarnaast zouden de woningen circa 30 tot 40 meter van de Molenweg af worden gesitueerd. Nogmaals, we wijzen u hier op een omissie in uw eigen stukken. De buurtbewoners zijn nog steeds tegen bebouwing in het bos. We verwijzen daarvoor graag naar onze aanbevelingen verderop in dit schrijven.

U vraagt ons als eerste te reageren op de door u en via u door de gemeente aangeleverde toelichting op het proces.

U geeft aan dat er inhoudelijke wijzigingen zijn van de plannen, zo worden nu alle appartementen (31 + 7 extra) gerealiseerd achter het hoofdgebouw. Daarnaast komt er nu een beheerderswoning. Deze woning zal voor ontwikkelaar tot een extra opbrengst leiden, maar we zien geen vermindering van het aantal bouwkvavels, met andere woorden er wordt nog een extra woonvergunning toegekend terwijl daar de financiële onderbouwing voor ontbreekt. Volgens uw informatie en die van de wethouder zijn de 14 woningen nodig ter compensatie van de kosten. We begrijpen als buurt daarom niet waarom het aantal woningen zou moeten worden uitgebreid. We wijzen u er op dat we als buurt hebben aangetoond dat de realisatie van het plan tegen markt conforme rendementen gerealiseerd kan worden zonder de 10 voorgestelde boswoningen langs de Molenweg.

Daarnaast begrijpen we niet waarom er zo makkelijk gebruik gemaakt wordt van de 'crisis- en herstelwet'. Mogelijk voldoet het plan aan de kwantitatieve vereisten, maar gezien de complexiteit en de bezwaren van omwonende hadden we van u en de gemeente veel meer zorgvuldigheid verwacht rondom een dergelijk historisch object en bosgebied. Overigens zullen wij deze procedurele aanpak voorleggen aan onze adviseurs voor een juridische toetsing.

Als laatste vraagt u ons om suggesties voor verbetering van het bestaande plan te komen, zonder uitputtend en in herhaling te vallen willen wij u de volgende suggesties meegeven voor het plan:

1. Verkeersontsluiting via de Molenweg (door het aantal uitritten wordt de hoeveelheid niet anders) is in onze optiek onacceptabel, de extra verkeersdrukte en de toename van de onoverzichtelijkheid gaat voor problemen zorgen;
2. Behoud het gehele bosgebied en neem genoeg met een markt conform rendement.
3. Geef inzicht in de financiële onderbouwing van het plan, zodat we als buurt beter in staat zijn te participeren, nu stelt u voldongen feiten zonder ze te onderbouwen, waardoor er geen goede participatie mogelijk is. Reageer op de door onze experts opgestelde financiële onderbouwing en licht toe waar de verschillen zitten tussen uw berekening en de onze.
4. Voor een goede participatie hebben wij u ook verzocht om de verschillende (deel)onderzoeken te delen op het moment dat ze beschikbaar zijn. Daarnaast hebben wij u voorgesteld om te participeren in de onderzoeken, zelfs financieel, om de gedragenheid te bevorderen, helaas is dit door u van de hand gewezen. Wij stellen voor om voor het onderzoek betreffende de waarde en de kwaliteit van het historische bos gebruik te maken van bureau SB-6 te Wageningen. Dit bureau wordt ook door de gemeente ingezet bij Landgoed Hulshorst.
5. Gezien de wijzigingen door het toevoegen van 1 extra woning (wat volgens ons via woningbouw op maat zou moeten) komt het totaal op 15 woningen en daarbij de 7 extra appartementen (namelijk 1e bouwlaag 10, 2e bouwlaag 12, 3e bouwlaag 12 en hoofdhuis 2e

bouwlaag 4 is totaal 38 appartementen, voorheen waren dit 31 appartementen, 24+7) wat leidt tot een groter bouwblok en grotere hoogte van het appartementencomplex, zal er onzes inziens opnieuw een principe verzoek moeten worden ingediend bij de gemeente.

6. We merken op dat het aantal appartementen significant toeneemt tegen relatief lagere bouwkosten. De financiële noodzaak voor de 10 boswoningen om het plan te realiseren is daarmee nog minder noodzakelijk.

Samengevat blijven we als buurt tegen bebouwing in het historische bosperceel en door niet te bouwen in het bos voorkom je extra verkeersbewegingen op de Molenweg. Daarnaast hebben wij aangetoond dat het huidige plan te realiseren is zonder de 10 boswoningen aan de Molenweg (nu dus 11 woningen). We begrijpen niet dat de gemeente hierover geen openheid eist van u als initiatiefnemer en dat u deze openheid niet geeft. Zonder overtuigend bewijs van het tegendeel veronderstellen wij verboden staatsteun wat we in een later stadium van het proces zullen laten toetsen.

Rest ons u te danken voor de uitnodiging tot participatie. We blijven echter benadrukken dat er van echte participatie geen sprake is geweest. U stelt terecht, met verwijzing naar de omgevingsregeling, dat de gemeente geen extra eisen mag stellen aan de participatie, vorenstaande laat onverlet dat we ook de participatie bij deze plannen zullen laten toetsen, eventueel door de inzet van een juridische procedure.

Tot het geven van een nadere toelichting of overleg zijn we zeker bereid.

Met vriendelijke groet,





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



in restaurant landhuis met nieuwe afwerking 12 x 20,20 aan noorden

4 poortwoningen landhuiswiel aansluitend bij hoofd- en kanthuis

overstroomde openbaar park met diverse vruchtbare bomen 11,5

nieuwe dorre stenen vanaf de Elzenweg richting het oosten met diverse boomsoorten 11,5

bestaande (1) Amerikaanse akkers met diverse soorten bij huis

landschappelijke inpassing van de randen langs de Elzenweg met diverse historisch passende soorten

nieuwe voormalige boerderij met erf en bijgebouwen met historische boerderij bestaande gebouwen en erfhuizen passend bij voormalige functie

parkhuis zone naar heraanleg van bestaande loggia's

voormalige hof (ruimte) omringelde door watergangen waarschijnlijk moerasland met diverse soorten planten en dieren bestaande gebouwen en erfhuizen passend bij voormalige functie

verkeerswende drempel bij aanleg van Elzenweg op de middenweg

nieuwe droge watergangen mogelijk te gebruiken als drainage

parkhuis zone naar heraanleg van bestaande loggia's

landschappelijke inpassing van de randen langs de Elzenweg met diverse historisch passende soorten

nieuwe hof in de parkering met bestaande bebouwing met historische boerderij bestaande gebouwen en erfhuizen passend bij voormalige functie

parkhuis zone naar heraanleg van bestaande loggia's



OPDRACHTGEVER:
Landgoed
De Grote Bunte B.V.

PROJECT:
Landgoed
De Grote Bunte
te Nunspeet

ONDERDEEL:
Schiedtontwerp

PROJECTLEIDER:
JPM

DATE:
2020-04-20

SCHAAL:
1:500

FORMAAT:
A0 (1189x841)

TITEL:
terrein indeling
aangepast

PROJEKTNUMMER:
1803

TEKENINGNUMMER:
so15

OPDRACHTGEVER:
BOLLEBO
BOTICUS
NUNSPPEET

PROJECTLEIDER:
JPM

DATE:
2020-04-20

SCHAAL:
1:500

FORMAAT:
A0 (1189x841)

TITEL:
terrein indeling
aangepast

PROJEKTNUMMER:
1803

TEKENINGNUMMER:
so15



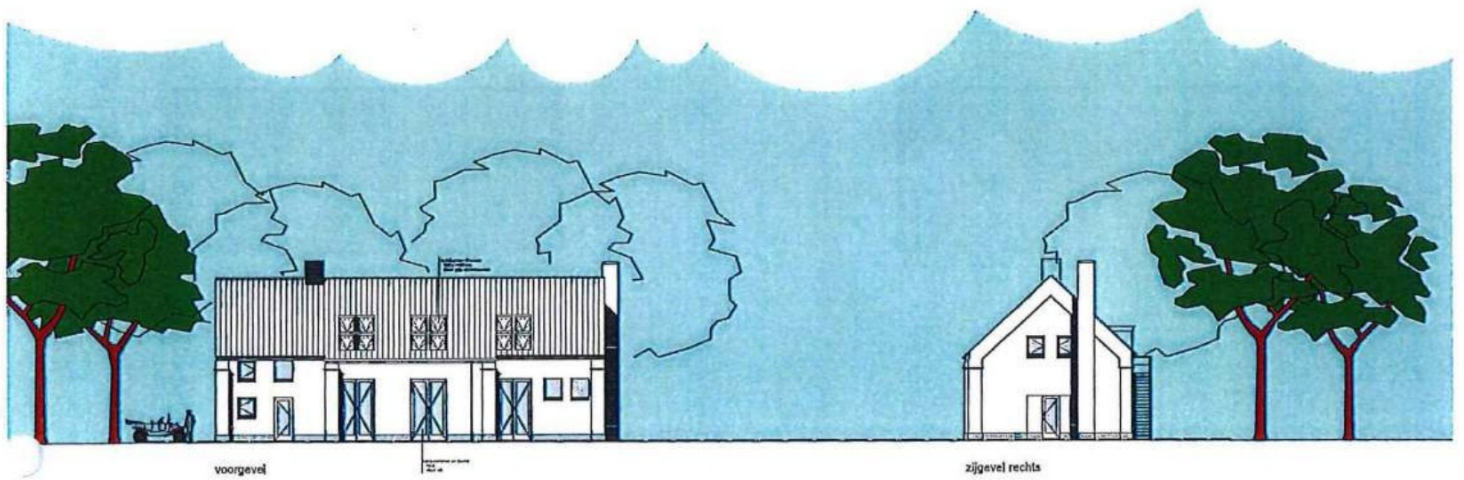
Sja + van Asselt architecten BNA
Industrieweg 35
8671 CA Nunspeet
0341 - 25 19 63
info@sjaenasselt.nl

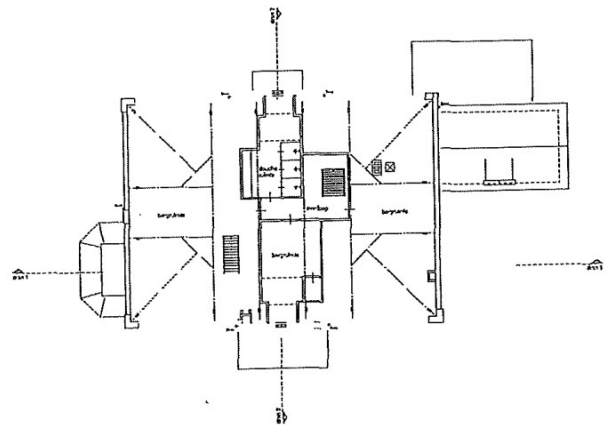
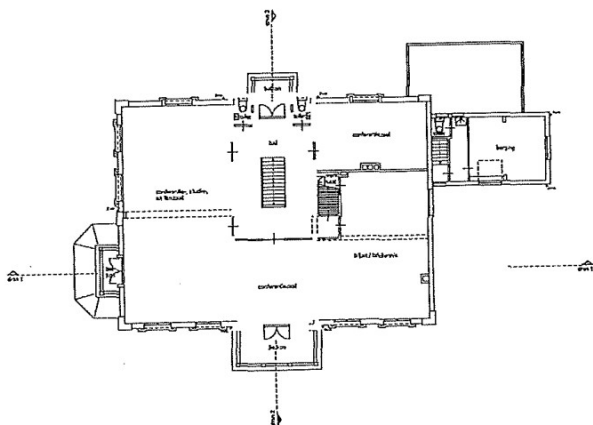
opdrachtgever
Landgoed de Grote Bunte B.V.

datum
september 2020

project
VOORONTWERP
Uitbreiding en restauratie landhuis en koetshuis
Landgoed De Grote Bunte Nunspeet

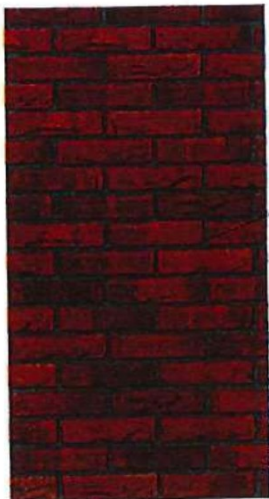






Slaa + van Asselt architecten BNA

1:200
landhuis bestaand
eerste verdieping / tweede verdieping

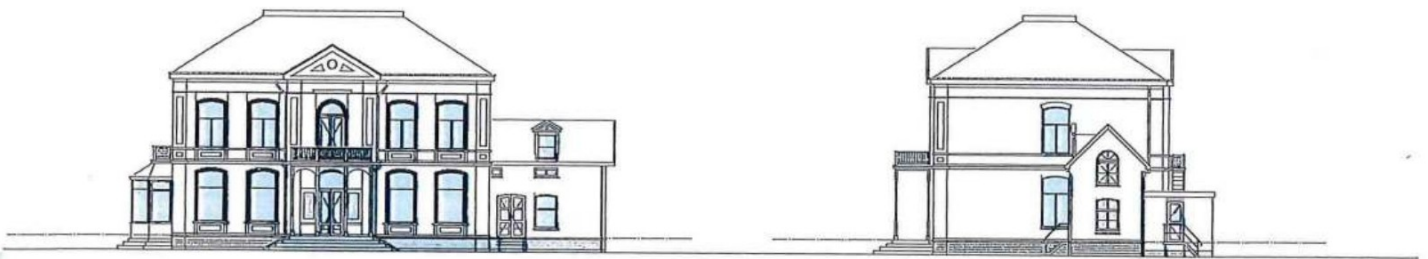


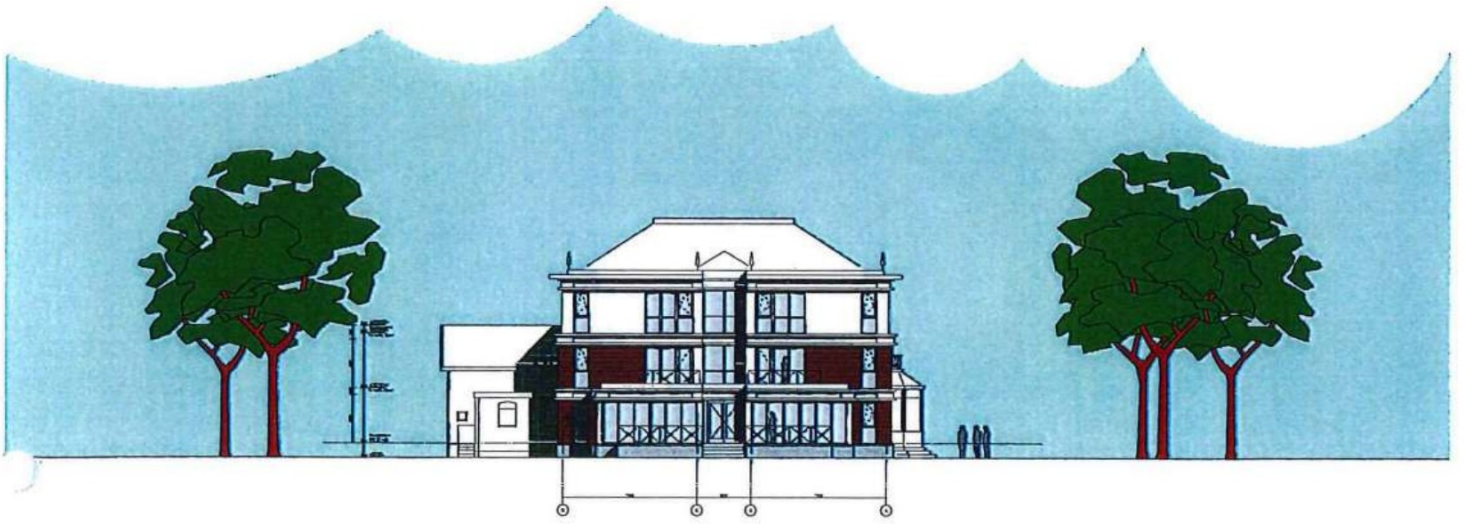
Metselwerk landhuis
Horizontaal
Donker rood genuanceerd handvorm
Met donkergrijze voeg



Kroonlijsten:
gecacheerd aluminium
Mei of Riks
Kleur crème wit

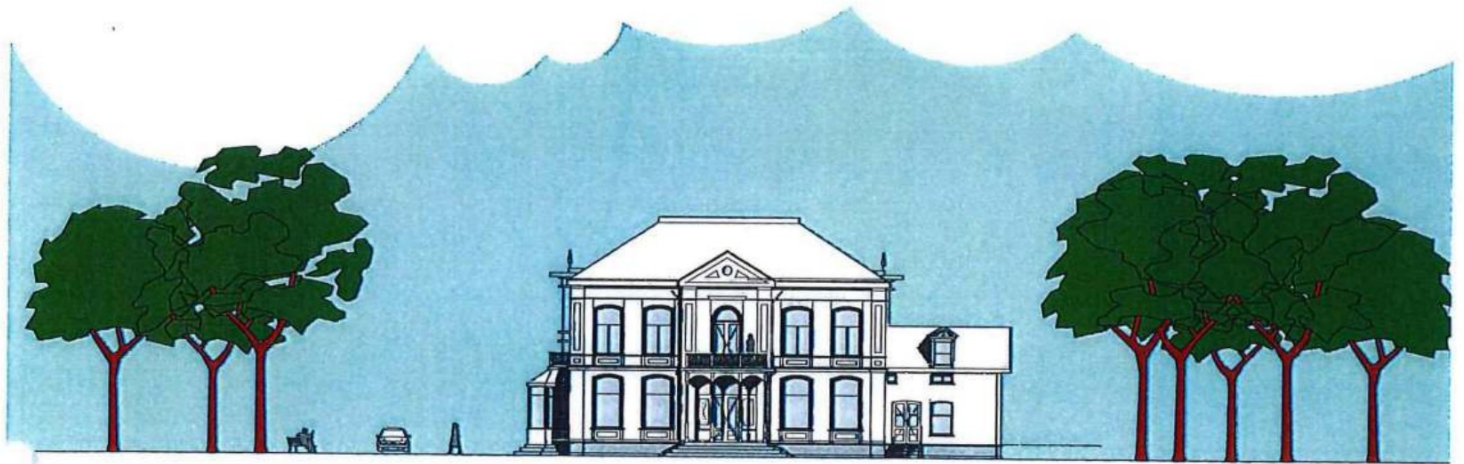


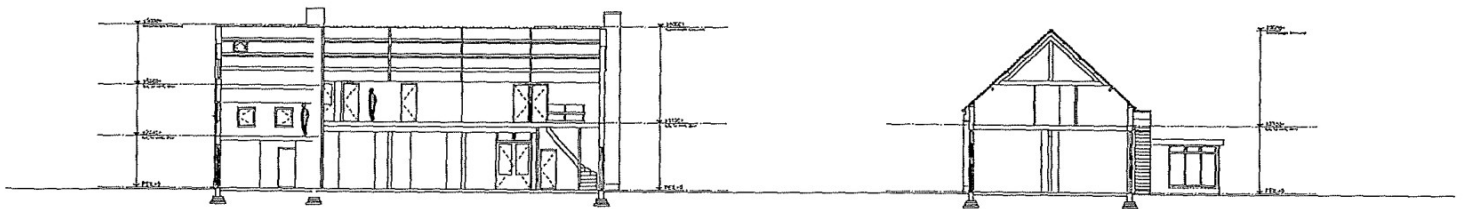






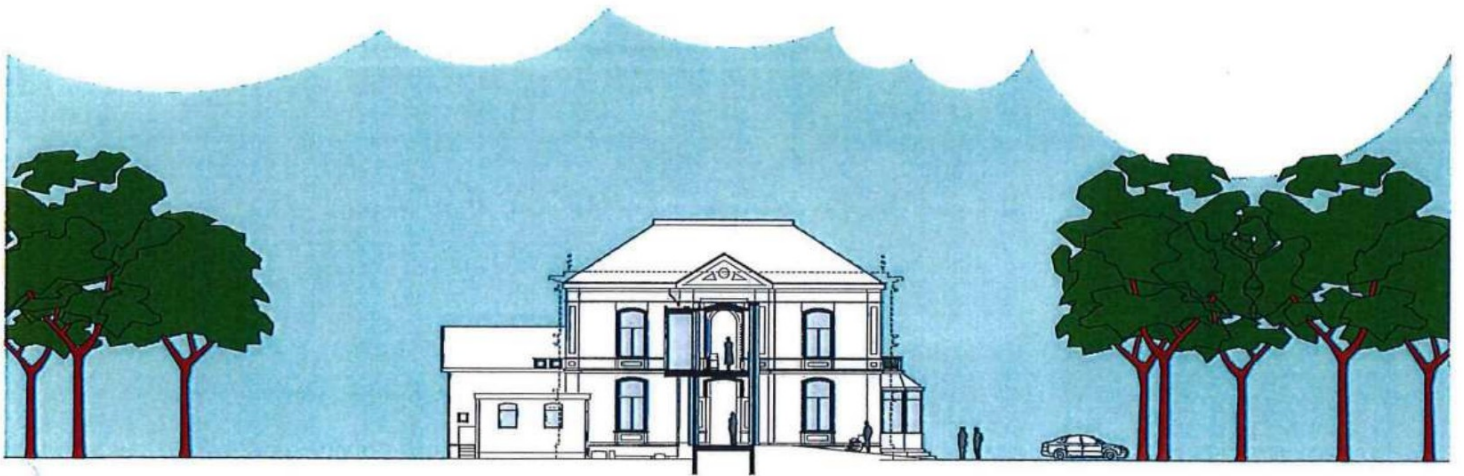
Delta Recreatie-centrum DE GROTE BUNTE Nunspeet

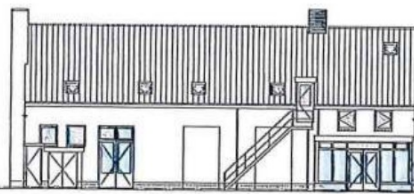




Slaa + van Asselt architecten BNA

1:200
koetshuis bestaand
langsdoorsnede / dwarsdoorsnede

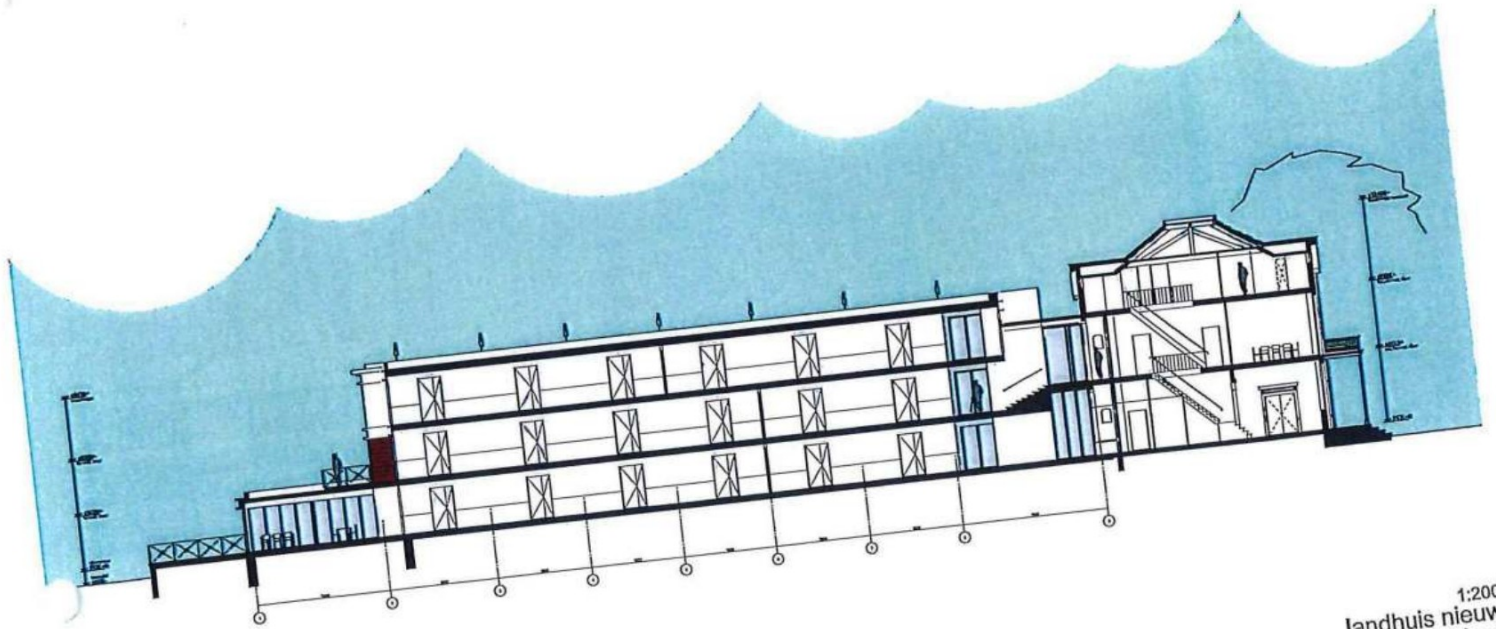




achtergevel



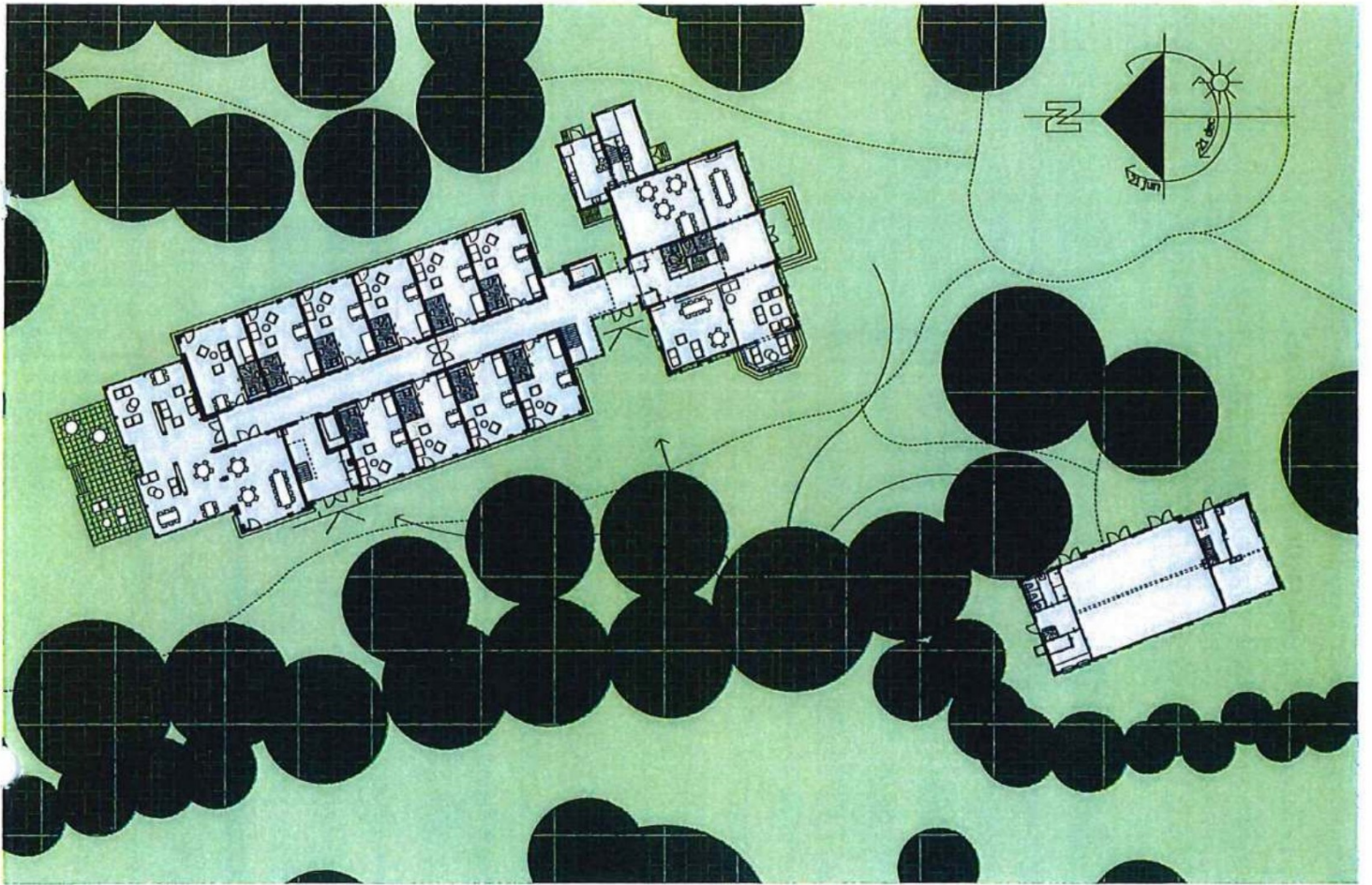
zijgevel links



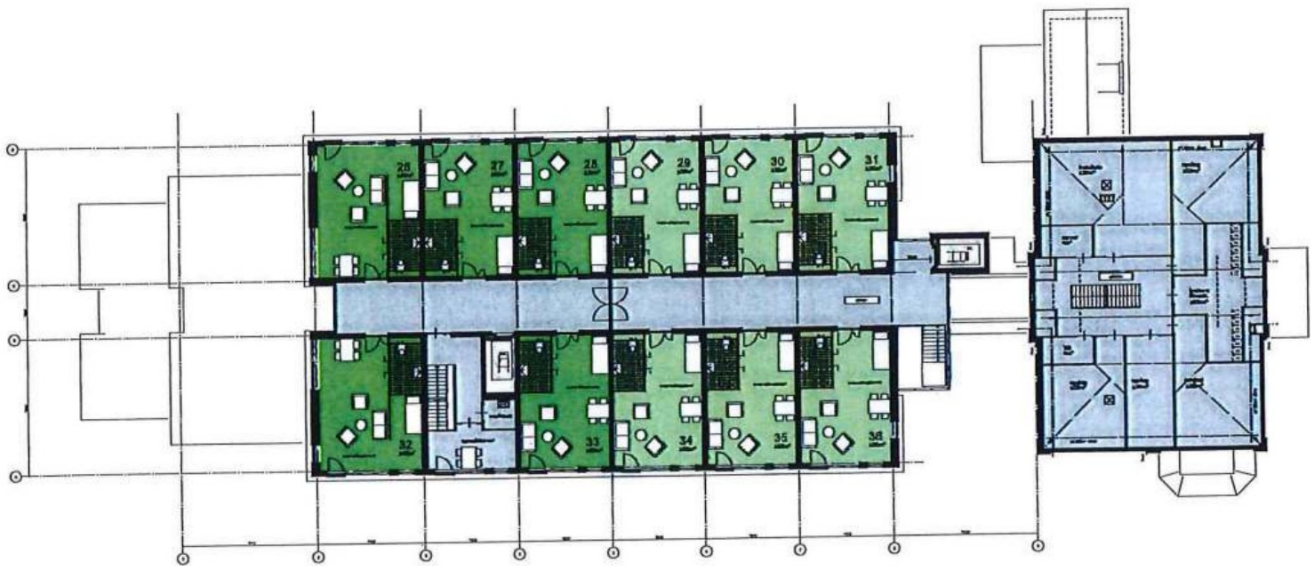
1:200
landhuis nieuw
langsdoorsnede hal



Slaa + van Asselt architecten BNA



appartement ±35m ²	27
appartement ±40m ²	5
appartement in landhuis	4
totaal	36

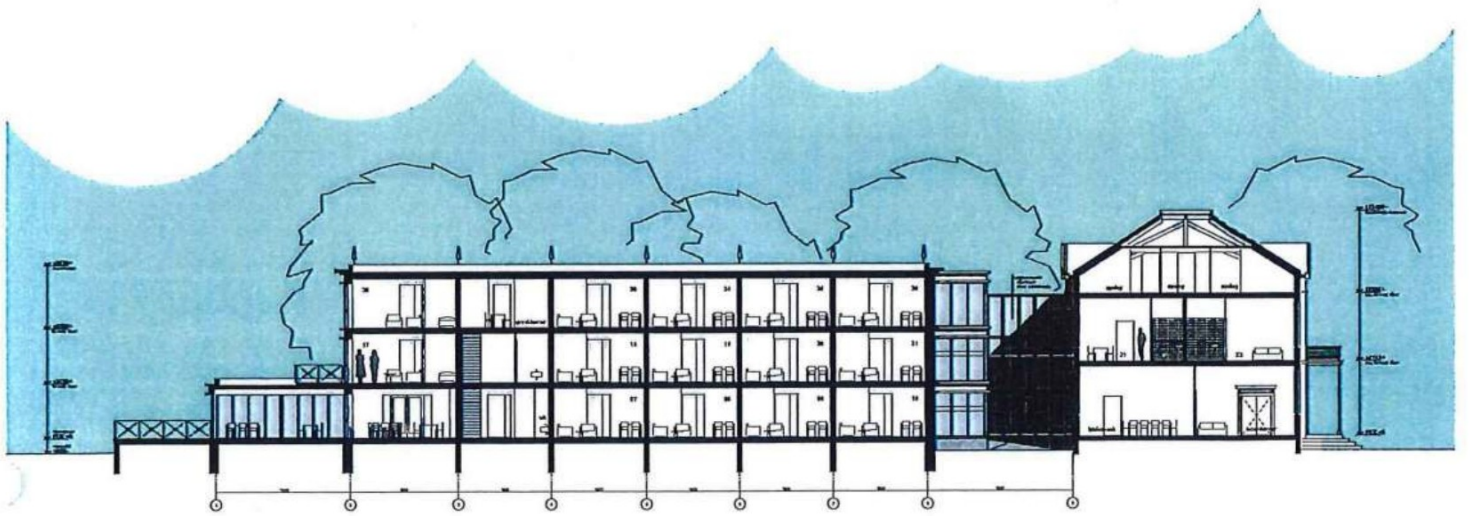


appartement ±35m² 27
 appartement ±40m² 5
 appartement in landhuis 4
 totaal 36

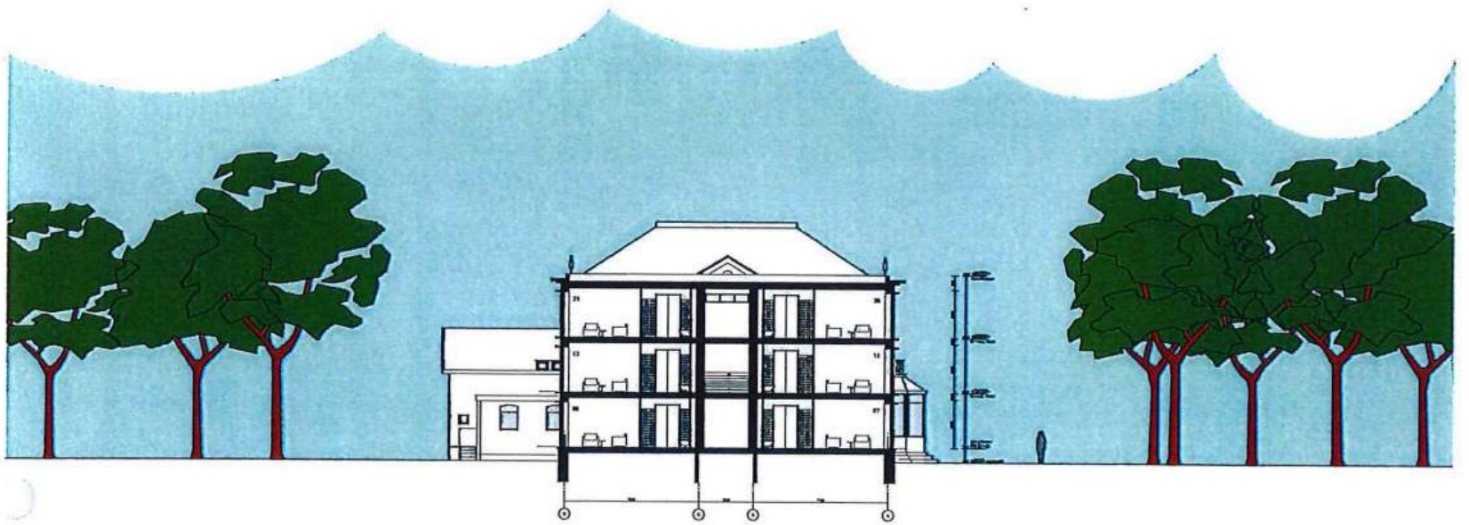


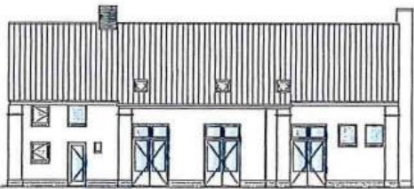
appartement ±35m² 27
appartement ±40m² 5
appartement in landhuis 4
totaal 36



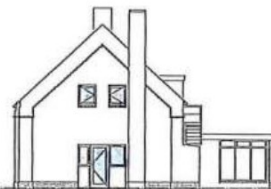




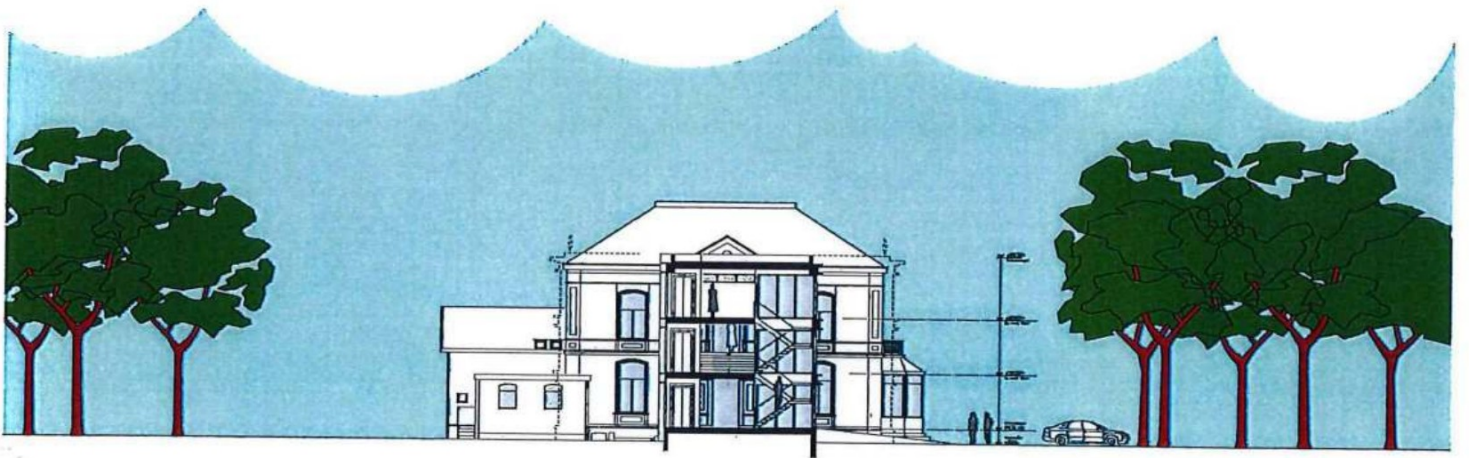


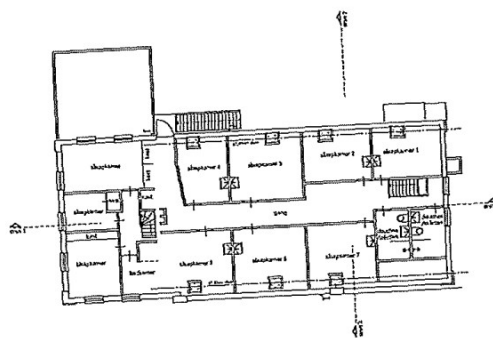
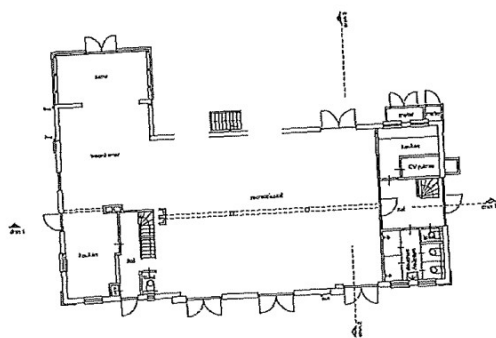


voorgevel



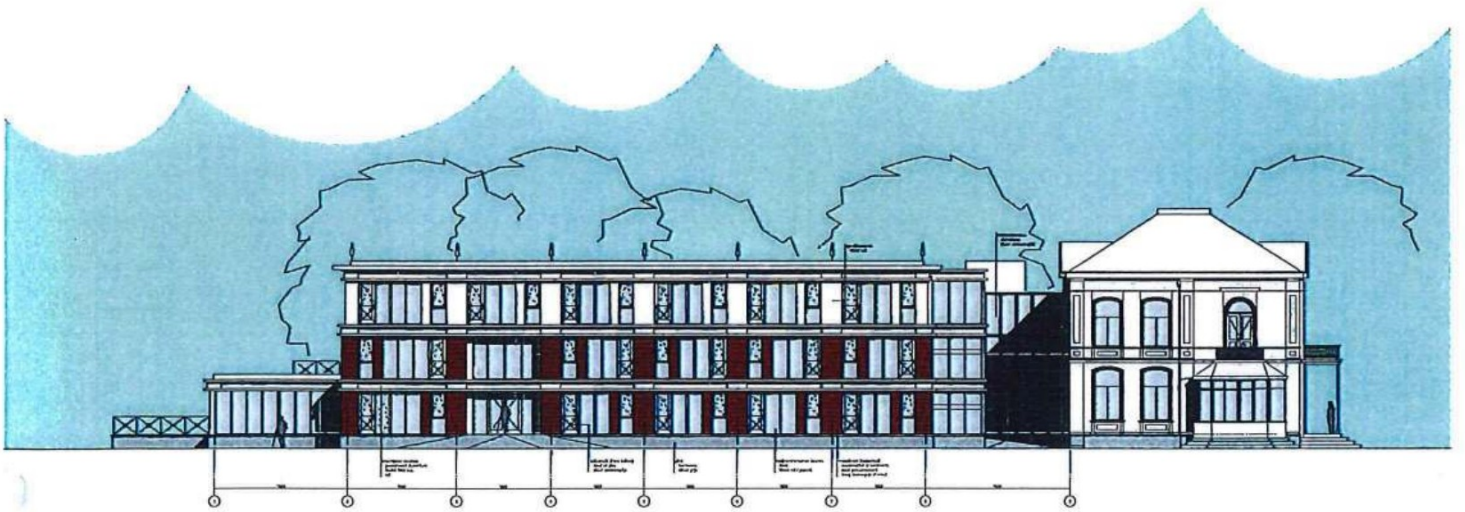
zijgevel rechts

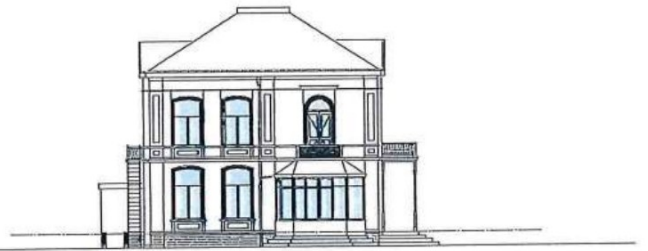
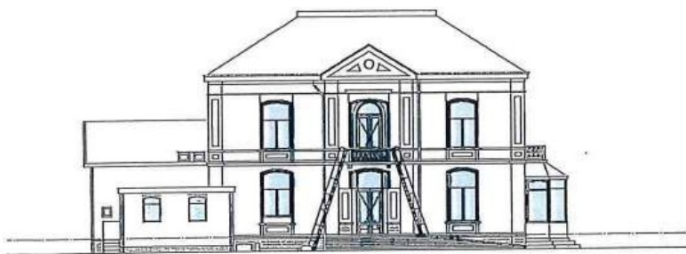




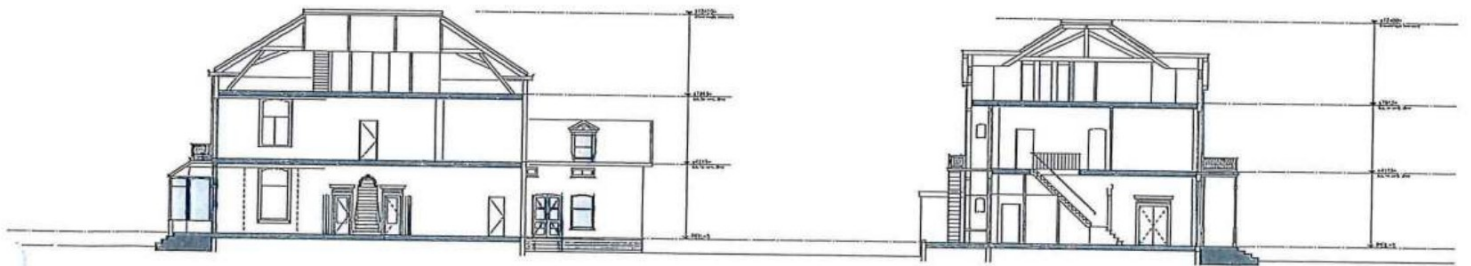
Slaa + van Asselt architecten BNA

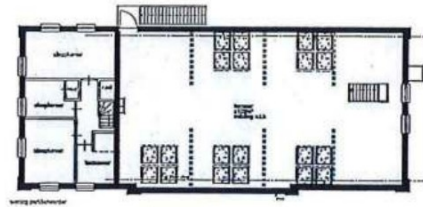
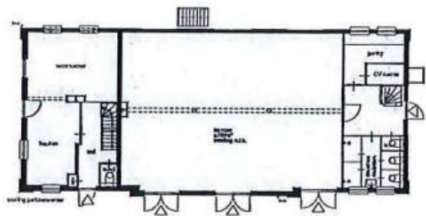
1:200
koetshuis bestaand
begane grond / verdieping

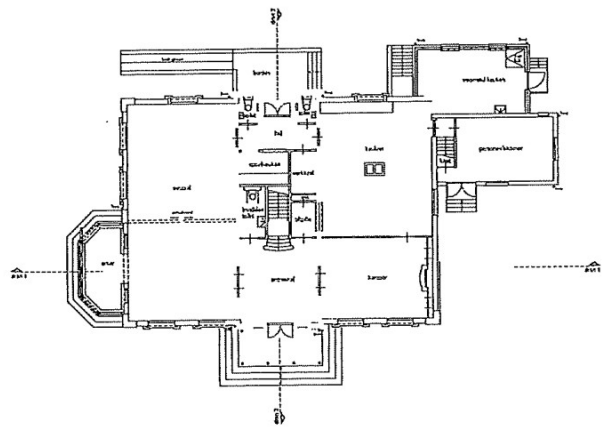
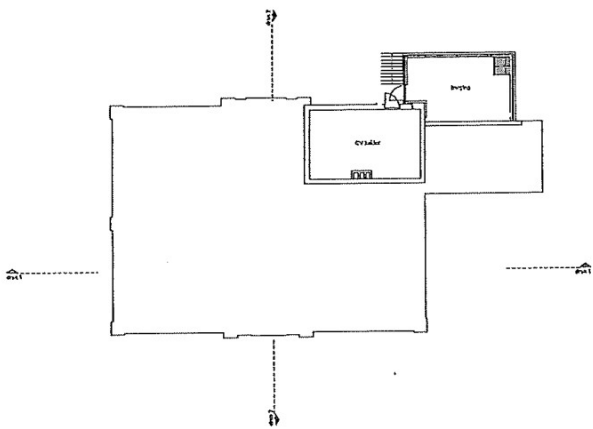


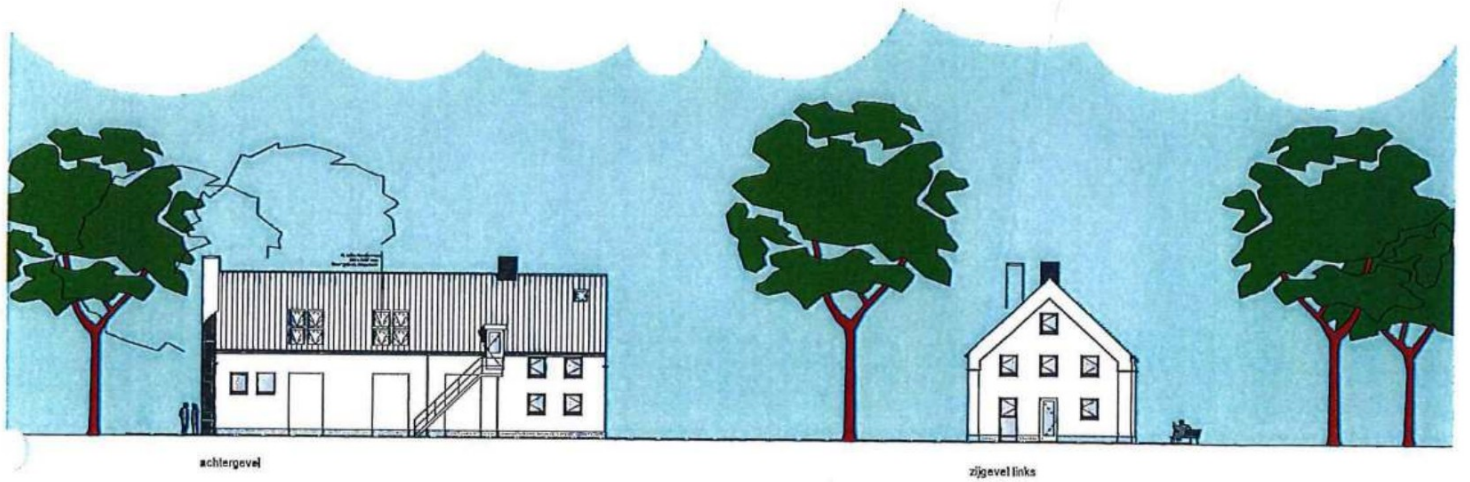














- voor wat betreft het gestelde in de bijlage 9 bij het collegevoorstel, te weten de "Financiële onderbouwing van het plan", en om de inhoud van bijlage 9 als geheim te verklaren.
4. de raadscommissie op grond van artikel 86, lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid 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: 9-6-2020 NR.: 8

Beslissing college

Conform advies met volgende kanttekening:

- Portefeuillehouder mandateren tot (laten) aanbrengen aanvulling in commissievoorstel i.r.t. belang zoveel mogelijk behouden waardevolle bomen (voor evt. plaatsmaken categorie 8/9 bomen is zwaarwegende motivering nodig en inherent compensatieplan).

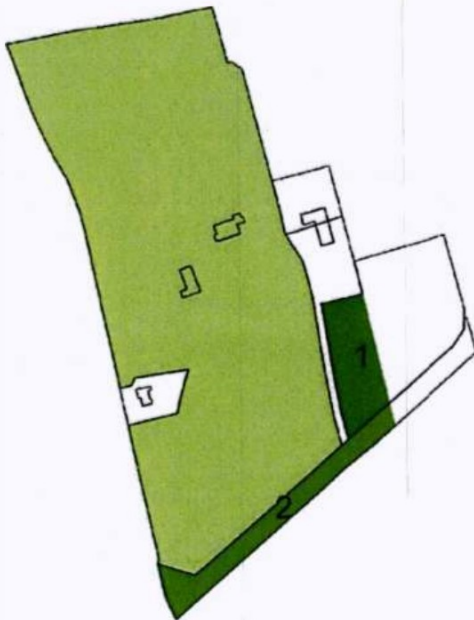
TOELICHTING

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 Schetsontwerp 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 Schetsontwerp 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.). (Deze aankoop door Landgoed De Grote Bunte B.V. en verkoop door de gemeente wordt mede mogelijk gemaakt door een grondruil waardoor de gemeente enkele percelen grond verkrijgt ten noorden van het plan Molenbeek; zie verder hieronder bij het kopje "Grondverkoop / en Grondruil").
- 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.). (Zie verder hieronder bij het kopje "Grondverkoop / en Grondruil").



Afbeelding A: Grondtransacties nabij Landgoed De Grote Bunte

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 / deze omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer georganiseerd. Het plan is mede naar aanleiding van dit participatietraject / deze omgevingsdialoog aangepast. Voor de gegevens van dit participatietraject / deze 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 bij 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. Hierbij vindt ook een ruiling plaats met gronden die zich ten noorden van de woonwijk Molenbeek bevinden (zie hieronder bij het kopje "Grondverkoop / en Grondruil").

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 bouw kavels nabij de Molenweg en 4 bouw kavels nabij de Grote-Bunteweg te bouwen, anders is het project niet te realiseren. Voor de noodzakelijkheid van deze 10 bouw kavels aan de Molenweg en van de 4 bouw kavels 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 en de uitwegen van deze woningen. In de eerdere plannen hadden deze woningen individuele 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. Eén woning (de zuidelijkste) krijgt een zelfstandige uitweg op de Molenweg.

Door deze aanpassingen worden de nieuwe woningen ook beter gesitueerd t.o.v. de bomen in het (park)bos en met name t.o.v. de monumentale bomen.

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 / de 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 2018) 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;

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

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 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 / de 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).

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 nieuwe Woonvisie 2020 – 2025. De woningbouw in het plan Molenbeek vindt op dit moment in 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 10 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 10 bij dit B&W-voorstel), en wel naar de paragraaf "Verkeersafwikkeling en het plan".

Grondverkoop / en Grondruil

1. Grondtransactie perceel grond nabij de Grote Bunteweg / Grondruil

De gemeente is bereid een perceel grond te verkopen aan Landgoed De Grote Bunte B.V. dat gelegen is nabij de ingang van het landgoed. Zie voor de globale ligging van het te verkopen perceel, nabij de Grote Bunteweg, de bovenstaande tekening op blz. 3 van dit collegevoorstel, bij nummer 1.

Onderdeel van deze transactie maakt ook uit de ruil van enkele percelen, die gelegen zijn ten noorden van de woonwijk Molenbeek, en die binnen het bestemmingsplangebied Molenbeek zijn gelegen. Dit betreffen drie percelen met kadastrale nummers Nunspeet 01 A 5955, 5957 en 5959, en die gezamenlijk worden genoemd "perceel Bonestroo". Deze percelen zijn globaal gelegen tussen de weg Kapzolder en de beek Molenbeek en hebben de bestemming "Agrarisch" binnen het bestemmingsplan "Molenbeek", met o.a. de functies "recreatief medegebruik", "wegen en paden", "waterhuishoudkundige voorzieningen" en "sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen". De gemeente was er veel aan gelegen om deze percelen in eigendom te verkrijgen vanwege de ligging van deze percelen boven de woonwijk Molenbeek om een groene afronding van deze woonwijk te kunnen realiseren. Het in 2019 in de nabijheid van deze percelen aangelegde retentiegebied is ingericht naar de toen beschikbare ruimte. Met de aankoop van de onderhavige drie percelen bestaat ook de mogelijkheid om de opvang van water te optimaliseren. Bovendien kan door de verkrijging van deze percelen er de gewenste groene afronding worden gerealiseerd voor het plangebied Molenbeek met een nader te ontwerpen padenstructuur, en met speelplekken en dergelijke.

2. Grondtransactie strook grond langs de Elburgerweg

Daarnaast is de gemeente bereid om een 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 collegevoorstel, bij nummer 2. Deze verkoop kan plaatsvinden onder de voorwaarde, dat indien het noodzakelijk zou zijn er erfdienstbaarheden 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 huidige pad er door de gemeente zonder meer van de terugkoopregeling gebruik kan worden gemaakt.

Door de verkoop van deze strook grond wordt de openheid van het landgoed vanaf de Elburgerweg zeer bevorderd. Dit komt ook de openbaarheid van het gebruik van het park aan de voorzijde van het landgoed De Grote Bunte ten goede. Op deze manier wordt het historische landgoed ook ontsloten voor alle burgers van de gemeente Nunspeet.

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 (boswoningen) 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 / omgevingsdialoog doorlopen door de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, voordat het ontwerp van het bestemmingsplan dat voor dit project zal worden opgesteld, 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 genoemde 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 rechtstreekse 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 deze 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. (Zie verder bijlage 9 bij dit B&W voorstel [geheime bijlage]).

Evaluatie

Evaluatie is voor dit voorgenomen besluit niet noodzakelijk.

NEO-paragraaf

Het ontwerp 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