

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				
0302-AZK-48804		Datum beslissing				

Ambtenaar:	[REDACTED]	Raad	nee
Afd/team:	Directieteam ROV	Commissie	nee
Naam afd.hfd./teamleider:	[REDACTED]	- advies	n.v.t.
Directie:	[REDACTED]	- peiling	n.v.t.
		- t.k.n.	n.v.t.
Bijlage(n) :	1. brief [REDACTED] Molenweg 49 te Nunspeet, e.a. d.d. 2 februari 2020.	OR	nee
	2. concept-antwoordbrief aan de [REDACTED] sc, e.a.		
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja
		Communicatie	ja
		Datum	26 mei 2020

Onderwerp

Beantwoording brief van [REDACTED] te Nunspeet e.a. over het principeverzoek herontwikkeling landgoed De Grote Bunte

Samenvatting

[REDACTED] te Nunspeet, heeft namens een aantal buurtbewoners nabij landgoed De Grote Bunte en aan de Molenweg (totaal 20 families) een brief, gedateerd 4 februari 2020, geschreven in verband met een principeverzoek voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte. Deze brief werd nadrukkelijk aan het college van Burgemeester en Wethouders geadresseerd. Om die reden en vanwege de inhoud van de brief wordt uw college geadviseerd om een besluit te nemen over de inhoud van de antwoordbrief, waarna deze brief kan worden verzonden.

Advies aan burgemeester en wethouders

1. bijgaande antwoordbrief aan [REDACTED] te Nunspeet, verzenden.
2. een kopie van de verzonden antwoordbrief aan de gemeenteraad zenden, ter kennisname.

COLLEGEVERGADERING VAN: 2 juni 2020

NR.:

BESLISSING COLLEGE:

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				
0302-AZK-48804		Datum beslissing				

Ambtenaar:	[REDACTED]	Raad	nee
Afd/team:	Directieteam ROV	Commissie	nee
Naam afd.hfd./teamleider:	[REDACTED]	- advies	n.v.t.
Directie:	[REDACTED]	- peiling	n.v.t.
		- t.k.n.	n.v.t.
Bijlage(n) :	1. brief [REDACTED] Molenweg 49 te Nunspeet, e.a. d.d. 2 februari 2020.	OR	nee
	2. concept-antwoordbrief aan de [REDACTED] sc, e.a.		
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja
		Communicatie	ja
		Datum	26 mei 2020

Onderwerp

Beantwoording brief van [REDACTED] te Nunspeet e.a. over het principeverzoek herontwikkeling landgoed De Grote Bunte

Samenvatting

[REDACTED] te Nunspeet, heeft namens een aantal buurtbewoners nabij landgoed De Grote Bunte en aan de Molenweg (totaal 20 families) een brief, gedateerd 4 februari 2020, geschreven in verband met een principeverzoek voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte. Deze brief werd nadrukkelijk aan het college van Burgemeester en Wethouders geadresseerd. Om die reden en vanwege de inhoud van de brief wordt uw college geadviseerd om een besluit te nemen over de inhoud van de antwoordbrief, waarna deze brief kan worden verzonden.

Advies aan burgemeester en wethouders

1. bijgaande antwoordbrief aan [REDACTED] te Nunspeet, verzenden.
2. een kopie van de verzonden antwoordbrief aan de gemeenteraad zenden, ter kennisname.

COLLEGEVERGADERING VAN: 2 juni 2020

NR.:

BESLISSING COLLEGE:

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Er is door [REDACTED], 8071 TJ Nunspeet, mede namens een aantal omwonenden nabij het landgoed De Grote Bunte en aan de Molenweg (totaal 20 adressen), aan uw college een brief (gedateerd d.d. 4 februari 2020) geschreven over het plan voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, zoals dat door de initiatiefnemer Landgoed De Grote Bunte B.V. als principeverzoek op 12 juni 2018 werd ingediend en zoals dat plan als principeverzoek werd besproken in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020.

De kern van de kritiek van de indieners van de brief van 4 februari 2020 is, dat naar hun mening door de gemeente de procedures niet zorgvuldig zijn gevoerd. Daardoor wordt, volgens hen, het vertrouwen van de burgers geschaad, want burgers moeten ervan kunnen uitgaan dat het bestuur een bestendige gedragslijn volgt en zich houdt aan door het bestuur zelf opgestelde kaders en richtlijnen.

In de bijgaande antwoordbrief wordt beantwoord dat de procedures zorgvuldig zijn gevoerd met betrekking tot het onderhavige principeverzoek. Waarbij met name wordt verwezen naar het beleid omtrent principeverzoeken zoals dat is beschreven in het informatieboekje "Van principeverzoek tot bestemmingsplan", de procedures zijn overeenkomstig dit beleid gevoerd.

Voor het verdere antwoord op de punten die in de brief van 4 februari 2020 aan de orde worden gesteld, wordt verwezen naar de bijgaande (concept-) antwoordbrief.

Beoogd effect

Het resultaat van het beoogde besluit van dit B&W-voorstel is een zorgvuldige beantwoording van de brief d.d. 4 februari 2020 van [REDACTED] en een aantal omwonenden nabij het landgoed De Grote Bunte en aan de Molenweg (totaal 20 adressen).

Financiële toelichting

Met de onderhavige beantwoording van de brief zijn geen financiële aspecten aan de orde. Financiële aspecten komen wel aan de orde bij de behandeling van het principeverzoek zelf voor het plan voor het landgoed De Grote Bunte.

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

Zoals elke brief die door burgers aan de gemeente wordt gezonden, verdient deze brief een zorgvuldige beantwoording. Over het algemeen kan een dergelijke brief worden afgedaan volgens het "Bevoegdhedenbesluit Nunspeet" (mandaat-regeling), namens uw college. In dit geval was de brief nadrukkelijk gericht aan het voltallige college van Burgemeester en Wethouders, zodat deze brief middels een collegebesluit dient te worden beantwoord.

Communicatie

Het besluit over de te verzenden antwoordbrief zal in de openbaarheid plaatsvinden. Een kopie van de verzonden brief zal aan de gemeenteraad ter kennisneming worden gezonden.

Evaluatie

Er is geen evaluatie noodzakelijk voor wat betreft dit onderwerp.

NEO-paragraaf

Voor wat betreft dit onderwerp is er geen afstemming / samenwerking in NEO-verband aan de orde.

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

COMMISSIEVOORSTEL

0302-AZK-48804

Commissie	:	Ruimte en Wonen
Datum commissievergadering	:	13 januari 2020
Agendapunt	:	5e.
Datum college	:	23 december 2019
Onderwerp	:	Principeverzoek plan herontwikkeling landgoed De Grote Bunte
Bevoegd orgaan	:	Het college van Burgemeester en Wethouders
Portefeuillehouder	:	J. Groothuis
Behandeling	:	advies
Stukken ter inzage	:	1. Principeverzoek ingediend door Slaa + van Asselt, architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., d.d. 12 juni 2018, met bijlage (schetsontwerp / ontwikkelingsplan). 2. Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019. 3. Bouwhistorische verkenning, januari 2019. 4. Cultuurhistorische parkanalyse d.d. 2 maart 2019.
Bijlage(n)	:	Idem, plus bijlage 5 de "Financiële onderbouwing van het plan" welke geheim is. (Deze bijlage 5 ligt bij de Griffie ter inzage).

Voorstel

1. in principe in te stemmen met het het plan voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, Grote Bunteweg 11 te Nunspeet.
2. 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 te besluiten om geheimhouding op te leggen op de behandeling van het gestelde in de bijlage 5 bij het commissievoorstel, te weten de "Financiële onderbouwing van het plan" en de inhoud van bijlage 5 geheim te verklaren.

Geachte commissie,

Inleiding

Er is d.d. 12 juni 2018 door Slaa + van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., Laan 27, 8071 JG Nunspeet, een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, Grote Bunteweg 11 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.

Nr.

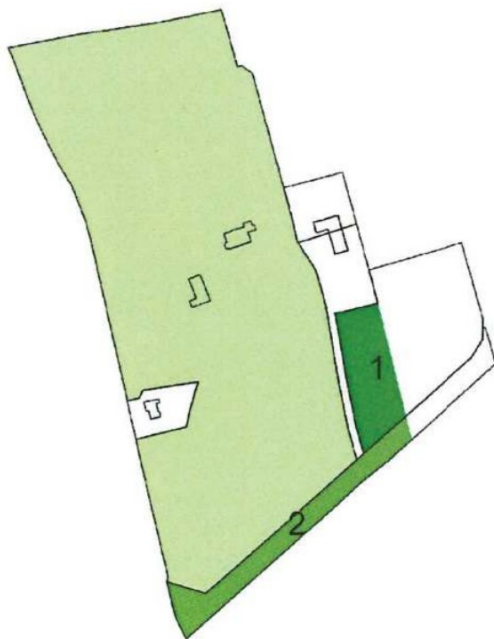
Argumenten/overwegingen

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 commissievoorstel gevoegd.

Het verzoek betreft de volgende onderdelen:

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



Het plan

Het Schetsontwerp / Ontwikkelingsplan van 6 juni 2018, dat bij het bovengenoemde principeverzoek van 12 juni 2018 was gevoegd, geeft het plan aan zoals de initiatiefnemers dat

Nr.

wensen te realiseren (zie bijlage 1 bij dit commissievoorstel). Na op- en aanmerkingen van de dorpsbouwmeester en van de Monumentencommissie is het plan bijgesteld tot het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019 (zie bijlage 2 bij dit commissievoorstel).

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

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

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

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

Om het voorgestelde plan mogelijk te maken, zal een forse financiering dienen plaats te vinden. Volgens de financiële opzet van het plan is het noodzakelijk om 10 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 5 bij dit commissievoorstel [geheime bijlage]).

Verkeersafwikkeling en het plan

De voorgestelde verkeersafwikkeling van het plan zal voor wat betreft de 10 nieuwe woningen aan de Molenweg (zogenoemde boswoningen) plaatsvinden via de Molenweg naar de Elburgerweg. De verkeersafwikkeling van het verbouwde landgoed zelf (31 appartementen) en van de 4 nieuwe woningen aan de Grote Bunteweg (poortwoningen) zal plaatsvinden rechtstreeks naar de Elburgerweg via de oprijlaan / Grote Bunteweg. (Zie: Schetsontwerp Landgoed De Grote Bunte d.d. 25 maart 2019, bijlage 2 bij dit commissievoorstel).

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor het plan voor Landgoed De Grote Bunte zal nog nader verkeerskundig onderzoek dienen plaats te vinden, met name over de verkeersafwikkeling over de Molenweg.

Groenstructuur van het landgoed / Bomen op het landgoed

Om de groenstructuur van het landgoed De Grote Bunte goed in kaart te brengen is de "Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte (d.d. 2 maart 2019) opgesteld. (Zie bijlage 4 bij dit commissievoorstel).

In het kader van deze cultuurhistorische parkanalyse heeft er een inmeting plaatsgevonden van het bomenbestand aan met name de westkant van het landgoed (waar de 10 nieuwe boswoningen zijn gepland). Hierbij is van elke boom behalve de exacte positie in het park ook de soort, de stamdiameter, de kroondiameter, en de hoogte bepaald. Daarnaast is er een waardestelling gegeven aan de conditie van de bomen.

Nr.

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

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor het plan voor het Landgoed De Grote Bunte zal nog nader onderzoek naar de groenstructuur en naar de bomen plaats dienen te vinden.

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)”, “Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte (2 maart 2019)“. De dorpsbouwmeester heeft, na aanpassingen van het plan, het plan akkoord bevonden. De aanpassingen hebben geleid tot het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019 (zie bijlage 2).

Historisch gebouw / het gemeentelijke monument

Het huidige gebouw, het landhuis De Grote Bunte, is circa 1875 gebouwd in opdracht van de toenmalige burgemeester C.J. Vtringa. Dit gebouw is gelegen in een parkachtige tuinaanleg met monumentaal gebouwte. Het gebouw is een gemeentelijk monument. De conclusie volgens de monumentale beoordeling is als volgt: *“het goed bewaard gebleven monumentale landhuis vormt samen met de in landschappelijk opzicht waardevolle tuin en het koetshuis een bijzonder geheel dat van sociaal-historisch belang is, maar ook grote architectuurhistorische waarde heeft. De Grote Bunte is als landgoed nog veel ouder en heeft ook historische waarde voor de gemeente”*.

Monumentencommissie

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

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

Nr.

bomen en heesters;
Fase 3: inpassing van de uitbreiding landhuis t.b.v. nieuwe zorgfunctie en landschappelijke inpassing van nieuwe boswoningen;
Fase 4: opknappen parkterrein met nieuwe opengestelde wandelpaden, dierenweiden, grote vijver e.d.
Ook wordt schematisch ingegaan op het aanbrengen van appartementen in het hoofdhuis en koetshuis, alsmede de uitbreiding achter het hoofdhuis.

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

De Monumentencommissie concludeerde d.d. 7 november 2018:

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

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

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

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

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

Grondverkoop / en Grondruil

De gemeente is bereid om de strook grond langs de Elburgerweg aan Landgoed De Grote Bunte B.V. te verkopen. Zie voor de globale ligging van het te verkopen perceel grond de bovenstaande tekening, bij nummer 2. Dit onder de voorwaarde dat indien het noodzakelijk zou zijn er erfdiensbaarheden vanwege de gemeente en 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 weg/fiets/voetpad dient te worden aangelegd voor een uitbreiding/verlegging van het huidige weg/fiets/voetpad er van de terugkoopverplichting gebruik kan worden gemaakt.

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

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Molenbeek". Hoewel de bestaande gebouwen in dit bestemmingplan reeds zijn bestemd als "maatschappelijk", kunnen er geen woningen en woongebouwen ten behoeve van de zorg aan dementerende bejaarden worden gebouwd. De geplande 10 woningen langs de Molenweg en de 4 woningen langs de Grote

Nr.

Bunteweg (poortwoningen) zijn volgens het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Er zal derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Participatie / Inspraakprocedure

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

Woningbouwbehoefte

De gemeentelijke woonvisie van 2014/2015 bestrijkt de periode t/m het jaar 2024. In het laatste kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal van 2020 vindt een actualisatie plaats van de Woonvisie, inclusief de woningbouwcijfers, op basis van Primos 2019. Hoewel op dit moment nog geen vastgesteld nieuw woningbouwprogramma beschikbaar is, is als rode draad wel zichtbaar dat de woningbehoefte zeker tot het jaar 2030 blijft stijgen. De woningbouw in het plan Molenbeek vindt op dit moment in de Fase 2 plaats. Fase 3 van het plan Molenbeek wordt op korte termijn nog niet gerealiseerd. De plannen voor Kijktuinen (en eventueel 't Hul Noord) zijn nog niet gereed. Het plan voor de herontwikkeling van De Grote Bunte past goed in de periode tussen het plan Molenbeek Fase 2 en de plannen voor Kijktuinen (en eventueel 't Hul Noord).

Financiële toelichting

De initiatiefnemer van het project De Grote Bunte, Landgoed De Grote Bunte B.V. zal de kosten van het eigen plan betalen en betaalt aan de gemeente de kosten voor de planontwikkeling, dat wil zeggen de gemeentelijke plankosten zullen op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit zal met een anterieure grondexploitatieovereenkomst worden overeengekomen. In diezelfde overeenkomst zal ook het verhaal van eventuele planschade op de initiatiefnemer worden geregeld. In dezelfde overeenkomst, die ook als koop/verkoopovereenkomst zal gelden, worden ook de koop- en verkoopsommen voor de over te dragen gronden aan de initiatiefnemer en andersom, en die zijn overeengekomen tussen de gemeente en de initiatiefnemer Landgoed De Grote Bunte B.V., geregeld. (Zie verder bijlage 5 bij dit B&W voorstel [geheime bijlage]).

HVDN

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

mr. A. Heijkamp B. van de Weerd

COMMISSIEVOORSTEL

0302-AZK-48804

Commissie	:	Ruimte en Wonen
Datum commissievergadering	:	30 juni 2020.
Agendapunt	:	5a.
Datum college	:	9 juni 2020.
Onderwerp	:	Principeverzoek plan herontwikkeling landgoed De Grote Bunte in Nunspeet.
Bevoegd orgaan	:	Burgemeester en Wethouders.
Portefeuillehouder	:	J. Groothuis.
Behandeling	:	advies (aan het college).
Stukken ter inzage	:	Geen.
Bijlage(n)	:	<ul style="list-style-type: none">– Principeverzoek door Slaa + van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V. te Nunspeet, d.d. 12 juni 2018 met bijlage (schetsontwerp / ontwikkelingsplan).– Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019.– Bouwhistorische verkenning, d.d. januari 2019.– Cultuurhistorische parkanalyse d.d. 2 maart 2019.– Aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020.– Tuinhistorisch onderzoek De Grote Bunte (Adviesburo Groene Monumenten), d.d. april 2020.– Participatieverslagen (van de bijeenkomsten I d.d. 28 januari 2020; II d.d. 11 februari 2020; en III d.d. 2 maart 2020.– Monumentenwelstandscommissie verslag vergadering d.d. 16 maart 2020.– Financiële onderbouwing van het plan d.d. 20 december 2019 (geheim).

Voorstel:

1. in principe in te stemmen met het het plan voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, Grote Bunteweg 11 te Nunspeet.
 2. 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 te besluiten 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 de inhoud van bijlage 9 als geheim te verklaren.
-

Nr. 0302-AZK-48804

Geachte commissie,

Inleiding

Er is d.d. 12 juni 2018 door Slaa + van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., Laan 27, 8071 JG Nunspeet, een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, Grote Bunteweg 11 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.

Argumenten/overwegingen

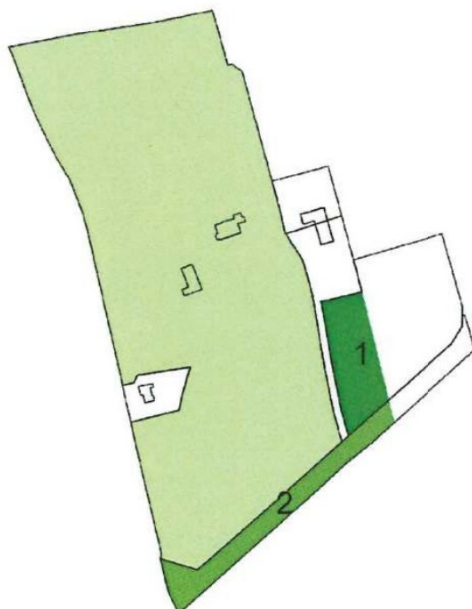
Het verzoek

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

Het verzoek betreft de volgende onderdelen:

- bestemmingswijziging van het voorterrein naar een bestemming die een openbaar park mogelijk maakt.
- bestemmingswijziging van de historische gebouwen naar een bestemming die, na uitbreiding van de gebouwen, de functie van zorg aan ouderen mogelijk maakt. Het gaat daarbij om circa 24 appartementen in het landhuis en circa 7 zorgappartementen in het koetshuis.
- bestemmingswijziging van de strook grond aan de Molenweg die de realisatie van 10 vrijstaande woningen mogelijk maakt. (Zie 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 van het perceel grond aan de rechterzijde van de oprijlaan 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 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").

Nr. 0302-AZK-48804



Afbeelding A: Grandtransacties 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, geeft het plan weer zoals de initiatiefnemers dat wensen te realiseren (zie bijlage 1 bij dit commissievoorstel). Na op- en aanmerkingen van de dorpsbouwmeester en van de Monumentenwelstandscommissie werd het plan bijgesteld tot het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019 (zie bijlage 2 bij dit commissievoorstel). Later is dit ontwerp aangepast tot het aangepaste Schetsontwerp van 6 april 2020 (zie Bijlage 5 bij dit commissievoorstel).

Het landhuis zelf zal worden gerestaureerd. Het landhuis wordt intern aangepast, en uitgebreid aan de achterzijde met nieuwbouw. De 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 zelfstandige 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 een strook grond langs de Elburgerweg van de gemeente wordt gekocht. De begroeiing langs de Elburgerweg, die zich op deze strook grond bevindt, zal grotendeels worden verwijderd, zodat het park en het gerestaureerde landhuis straks volledig zichtbaar zullen zijn. Bij de verkoop door de gemeente 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").

Nr. 0302-AZK-48804

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 bouwkavels nabij de Molenweg en 4 bouwkavels nabij de Grote Bunteweg te bouwen, anders is het project niet te realiseren. Voor de noodzakelijkheid van deze 10 bouwkavels aan de Molenweg en van de 4 bouwkavels aan de Grote Bunteweg wordt verwezen naar de gemeentelijke "Financiële onderbouwing van het plan" (zie bijlage 9 bij dit commissievoorstel [geheime bijlage]).

Laatste aanpassingen van het plan

Naar aanleiding van de behandeling van het plan in de vergadering van de raadscommissie 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.

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.

Verkeersafwikkeling en het plan

De voorgestelde verkeersafwikkeling van het plan zal voor wat betreft de 10 nieuwe woningen aan de Molenweg (zogenoemde boswoningen) plaatsvinden via de Molenweg naar de Elburgerweg. Er zal voor 9 van de 10 woningen, zoals hiervoor genoemd, één ontsluiting vanaf het landgoed naar de Molenweg worden gerealiseerd (zie het laatste, aangepaste, Schetsontwerp d.d. 6 april 2020, bijlage 5). Eén van de tien woningen zal rechtstreeks op de Molenweg uitwegen.

De verkeersafwikkeling van het verbouwde landgoed zelf (31 appartementen voor zorg aan dementerenden) en van de 4 nieuwe woningen aan de Grote Bunteweg (poortwoningen) zal plaatsvinden rechtstreeks naar de Elburgerweg via de oprijlaan / Grote Bunteweg. (Zie het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2019, bijlage 5 bij dit commissievoorstel).

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor het plan voor Landgoed De Grote Bunte zal nog nader verkeerskundig onderzoek dienen plaats te vinden, ook in verband met het verkeerslawaaï.

Groenstructuur van het landgoed / Bomen op het landgoed

Om de groenstructuur van het landgoed De Grote Bunte goed in kaart te brengen is de "Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte (d.d. 2 maart 2019) opgesteld. (Zie bijlage 4 bij dit commissievoorstel).

In het kader van deze cultuurhistorische parkanalyse heeft er een inmeting plaatsgevonden van het bomenbestand aan met name de westkant van het landgoed (waar de 10 nieuwe boswoningen zijn gepland). Hierbij is van elke boom behalve de exacte positie in het park ook de soort, de stamdiameter, de kroondiameter, en de hoogte bepaald. Daarnaast is er een waardestelling gegeven aan de conditie van de bomen.

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

Nr. 0302-AZK-48804

Naar aanleiding van de bespreking in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020 en naar aanleiding van het participatietraject / de omgevingsdialoog is nader onderzoek gedaan. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport "Tuinhistorisch onderzoek De Grote Bunte" van Adviesburo Groene Monumenten (april 2020). Mede naar aanleiding hiervan is het plan aangepast volgens het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020 (bijlage 5).

Volgens het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 9 juni 2020 dienen zoveel mogelijk monumentale en waardevolle bomen bij de uitvoering van de plannen behouden te blijven. Voor het eventueel plaatsmaken van de waardevolle bomen met een hoge kwaliteit (categorie 8/9 bomen volgens het rapport "De Cultuurhistorische Parkanalyse Landgoed De Grote Bunte" van 2 maart 2019 (blz. 31 t/m 35 daarvan) is een zwaarwegende motivering noodzakelijk en een inherent compensatieplan. (Zie ook het t.o.v. de cultuurhistorische parkanalyse aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020 en het Tuinhistorisch onderzoek van april 2020).

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)", "Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte (2 maart 2019)". De dorpsbouwmeester heeft, na aanpassingen van het plan, het plan akkoord bevonden. De aanpassingen hebben uiteindelijk geleid tot het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020 (zie bijlage 5).

Historisch gebouw / het gemeentelijke monument

Het huidige gebouw, het landhuis De Grote Bunte, is in 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. Moliijn.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 Schetsontwerp / 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

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

Nr. 0302-AZK-48804

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 hoofdhuus.
Het schetsontwerp van laat een ingedeelde grote weide zien en een vijver binnen het bestaande ovaal voor het hoofdhuus. Achter het hoofdhuus een fors volume dat met een tussenlid verbonden is met het hoofdhuus. In het 'bos' links van het hoofdhuus volgens het schetsontwerp wordt een 10-tal woningen geprojecteerd. Verder de sloop van een aantal opstallen (voormalige jeugdverblijven e.d.).
Het plan is, volgens het schetsontwerp, ingedeeld in een aantal fasen:
Fase 1: sloop van voormalige oude opstallen;
Fase 2: renovatie bestaande monumenten en kap van minder waardevolle houtopstanden en aanplant van nieuwe bomen en heesters;
Fase 3: inpassing van de uitbreiding landhuis t.b.v. nieuwe zorgfunctie en landschappelijke inpassing van nieuwe boswoningen;
Fase 4: opknappen parkterrein met nieuwe opengestelde wandelpaden, dierenweiden, grote vijver e.d.
Ook wordt schematisch ingegaan op het aanbrengen van appartementen in het hoofdhuus en koetshuis, alsmede de uitbreiding achter het hoofdhuus.

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 boswoningen worden in het nog aanwezige parkbos – dus onderdeel van de landschappelijke aanleg – geprojecteerd. Dit bos is dus aangelegd en heeft dus een eigen structuur en is niet zomaar bos.

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

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

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

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

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

Na de beoordeling van deze rapporten en de bespreking hiervan is het plan aangepast volgens het hiervoor genoemde 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 bij dit commissievoorstel).

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. 2 van dit commissievoorstel, bij nummer 1.

Nr. 0302-AZK-48804

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 aldaar 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 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 de strook grond langs de Elburgerweg aan Landgoed De Grote Bunte B.V. te verkopen. Zie voor de globale ligging van het te verkopen perceel grond de bovenstaande tekening op blz. 2 van dit commissievoorstel, bij nummer 2. Deze verkoop kan plaatsvinden onder de voorwaarde, dat 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 bijvoorbeeld 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, zoals gewenst, ten behoeve van de zorg aan dementerende ouderen 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 partiële 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).

Aan : Wethouder J. Groothuis

CC

Van

Datum : 23 oktober 2018

Betreft : Stand van zaken beoordeling principeverzoek plan De Grote Bunte op dit moment.

Bijlage 1: Advies dorpsbouwmeester Landgoed De Grote Bunte, Nunspeet d.d. 8 oktober 2018.

Geachte heer Groothuis,

- I. Het plan voor De Grote Bunte is op 8 oktober 2018 besproken in de Monumentencommissie. Het verslag van de bespreking in deze commissie is nog niet binnen, maar het leek ons goed om u alvast op de hoogte te stellen van het feit dat naar verwachting het advies nog niet positief is over het plan, zoals ons mondeling werd meegedeeld. Verder is er reeds een (voorlopig) welstandsadvies (van 8 oktober 2018) van T [redacted] dorpsbouwmeester, dat ook nog niet positief luidt, zie bijlage. Volgens [redacted] zijn de volgende punten van belang, die hieronder worden samengevat:

“Monument:

Het is positief dat er een historisch beeld wordt geschetst, namelijk de geschiedenis van het gebouw in relatie met de omgeving en de illustere bewoners. Wel wordt een cultuurhistorisch onderzoek gemist: wat zijn de historische waarden van de panden en hoe staan de interieurs ervoor (de monumentale gebouwen) en hoe zijn het park met de tuinen tot nu toe gevormd (het park en omliggend landschap als ruimtelijke eenheid). Wat is de huidige staat van het complex, welke afwegingen worden gemaakt en wat zijn de consequenties. Is er sprake van restauratie? Dit wordt in de verkenning niet duidelijk.

Programma:

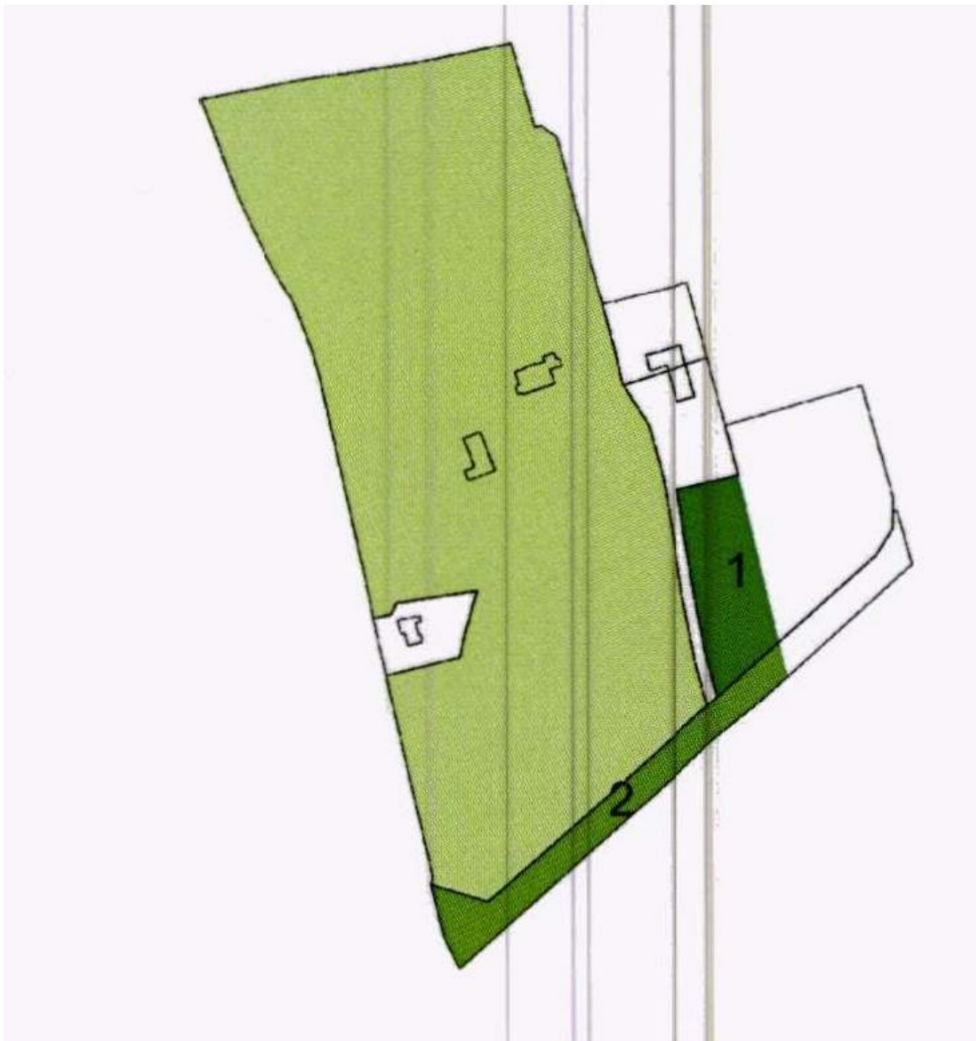
Van belang is waar je met dit plan naar toe wilt, wat centraal staat en in welke context geplaatst. Het plan lijkt nu, in een eerste indruk, meer op een grote invuloefening met verschillende programma-onderdelen om hier tot een financieel haalbaar plan te komen. (...) Op zich kan dit een basis zijn, maar dit (het programma) is niet het enige wat hier centraal gesteld moet worden. (...) Gezien de invulling met vele woningen en de vertaling van het landschap zijn in mijn beleving de meerwaarde en de kwaliteitsverbetering niet af te lezen. Er wordt hier op te veel fronten gespeeld. De gevolgen voor dit gebied zijn dus groot. Hoewel het monumentale pand een centrale rol heeft, wordt de verbinding met het aanwezige parklandschap gemist door de vele veranderingen en interpretaties. Het plangebied wordt als het ware getransformeerd naar een villa-achtige woonwijk in een bossetting. De woningen langs de Molenweg en Grote Bunteweg vormen ook hier een zware ingreep in het parkachtige landschap. Het bouwprogramma verhoudt zich zo niet goed op deze bijzondere plek. De consequenties voor het groen zijn groot en park met vijver gaan een eigen leven leiden. (...) Ik wil niet zeggen dat er niets mogelijk is, maar de voorgestelde plannen gaan nu met grote stappen in een verkeerde richting. Haalbaarheid moet niet ten koste gaan van het landgoed. 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 de (o.a. monumentale) waarden zijn vastgelegd. Het programma is volgend (...)”

Er worden vragen gesteld over het ontwerp van het landschapsplan, en over het ontwerp van de woningen. Ons voorstel is om het schriftelijke advies van de Monumentencommissie (dat er binnen enkele dagen zou moeten zijn) af te wachten en dat advies op dat moment op zijn

merites te beoordelen, en het advies terug te koppelen aan de initiatiefnemer, Harry Frens Vastgoed B.V. c.q. Landgoed De Grote Bunte B.V.

- II. Een tweede knelpunt is nog de eventuele aankoop van gemeentegrond. Volgens het ingediende plan willen de initiatiefnemers graag de volgende twee percelen, die in onderstaande tekening zijn genummerd met 1. en 2. van de gemeente verwerven. Het perceel genummerd met 2. zou onder voorwaarden (deels) door de gemeente verkocht kunnen worden dan wel – in overleg – mede door de gemeente anders kunnen worden ingericht, waardoor de openheid van het park van het landgoed aan de voorzijde kan worden verbeterd. Er zijn gemeentelijke plannen om in deze strook grond een fietspad e.d. aan te leggen. Dus verkopen zonder meer van dit perceel grond kan op dit moment niet.

Het perceel genummerd met 1. speelt op dit moment nog een rol in de discussie over de vestiging van een supermarkt op het perceel ten oosten van dit perceel. Het is nog niet precies duidelijk welke grond de gemeente exact nodig heeft voor de ontwikkeling van deze supermarkt (toegangsweg, parkeren). Op dit moment kan daarom dit perceel grond (nr. 1.) (nog) niet worden verkocht. Nader overleg hierover is noodzakelijk.



Conclusies:

- a. Op dit moment wordt een negatief advies van de Monumentencommissie verwacht en is het (voorlopig) welstandsadvies van de dorpsbouwmeester [REDACTED] (nog) negatief.
- b. Over de te verkopen percelen gemeentegrond zal binnen de gemeente verder gesproken moeten worden. Met name over het perceel met nr. 1 is er nog onduidelijkheid over hoeveel m² de gemeente nog nodig heeft voor de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt. Hierover wordt nog nader overlegd binnen onze organisatie.
- c. Ons voorstel is, dat de gemeente zo spoedig mogelijk met de initiatiefnemer om de tafel gaat zodra het aangekondigde schriftelijke advies van de Monumentencommissie binnen is. Dit overleg zal dan tot doel kunnen hebben om de plannen eventueel aan te passen voordat het college over het principeverzoek een besluit zou kunnen nemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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] J
 Laan 27
 8071 JG Nunspeet

datum	ons kenmerk	collegebesluit	behandeld door	bijlage
13 oktober 2020	0302-AZK-48804	n.v.t.	[REDACTED] J	1:(planning)

onderwerp:
 Vervolgprocedure(s) partiële
 herziening van het bestemmingsplan
 t.b.v. het project Landgoed De Grote
 Bunte

Geachte [REDACTED] J

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 genoemde 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 voor de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte. De gemeente 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 definitieve "ruimtelijke plan". De gemeenteraad zal immers 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. Voor een (voorlopige) planning van de benodigde bestemmingsplanprocedure verwijzen wij u naar de bijlage 1 bij deze brief.

3. Uit te voeren onderzoeken in verband met een "goede ruimtelijke ordening" ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan

De volgende onderzoeken dienen te worden verricht en de rapportages daarvan dienen te worden overgelegd, waarna door de gemeente de voor het project benodigde partiële herziening

Nr. 0302-AZK-48804

van het bestemmingsplan, overeenkomstig het wettelijke 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 van de reeds eerder ingediende ontwerpen hiervoor.</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 aan de provinciale Omgevingsverordening.</p> <p>Bespreking van het plan met de Dorpsbouwmeester is noodzakelijk voor de implementatie van de nadere gemeentelijke randvoorwaarden voor het definitieve stedenbouwkundige plan en voor het definitieve 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 naar de behoefte van 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. Ook dient de invloed van de stand van het grondwater op de bomen te worden onderzocht.</p>	<p>Waterwet en de wetgeving m.b.t. de "waterparagraaf" in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).</p> <p>Overleg met het Waterschap is noodzakelijk.</p> <p>Er dient een koppeling te worden gemaakt tussen het hydrologisch onderzoek en de waterparagraaf.</p>
<p>g. Archeologie.</p>	<p>Erfgoedwet, en gemeentelijk beleid m.b.t. archeologie.</p>

Nr. 0302-AZK-48804

h. Cultuurhistorie.	Het landhuis is een gemeentelijk monument. De verbouwing en de uitbreiding dienen als zodanig te worden onderbouwd.
i. Bodemonderzoek.	Wet bodembescherming (Wbb).
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 / Industrielawaai.	Wet geluidhinder (Wgh).
l. Luchtkwaliteit.	Wet milieubeheer (Wm).
m. Duurzaamheid.	Rijksbeleid en gemeentelijk en regionaal beleid m.b.t. duurzaamheid.
n. Schaduwwerking / bezonningsonderzoek (indien noodzakelijk).	NEN-normen.
o. Gezondheid (deze paragraaf zal door de gemeente worden aangeleverd).	Rijksbeleid inzake gezondheidsaspecten (GGD) in verband met de ruimtelijke ordening.
p. 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.
q. Bedrijven en milieuzonering.	Wet milieubeheer (Wm) en de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering".
r. 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).

Het is mogelijk dat tijdens de ruimtelijke procedure(s) nog aanvullende onderzoeken noodzakelijk zullen blijken te zijn. Mocht dat laatste het geval zijn, dan zal daarover nader overleg dienen plaats te vinden.

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 r.

Nr. 0302-AZK-48804

4. Reguliere procedure t.b.v. een omgevingsvergunning voor de verbouw van het landhuis.

Voor de verbouwing van het landhuis de Grote Bunte (en het daarbij behorende koetshuis) kan een reguliere (eenvoudige en dus korte) procedure worden gevolgd volgens Paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a Wabo en op grond van het Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4 (kruielgevallenregeling). Deze reguliere procedure is mogelijk, omdat voor het landhuis De Grote Bunte een maatschappelijke bestemming in het huidige bestemmingsplan "Molenbeek" is opgenomen en omdat het voorgenomen gebruik (huisvesting van dementerende ouderen), volgens het plan, ook een maatschappelijke bestemming inhoudt.

De planning van deze reguliere procedure is ook weergegeven in de bij deze brief behorende planning (bijlage 1).

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 voor de herbestemming van woon- en werkgebieden. In dit geval is er volgens het huidige plan in elk geval sprake van 14 vrijstaande woningen, plus 31 zorgappartementen, zodat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing kan worden verklaard voor het onderhavige project. 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 meer 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. 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 42/2020 – volgens uw eigen opgave – nog een extra, door u te organiseren participatiebijeenkomst, opgenomen. In week 5/2021 hebben wij nog een informatiebijeenkomst/inspraakbijeenkomst gepland die door de gemeente zal worden georganiseerd.

Nadere informatie over de inhoud van deze brief is te verkrijgen bij [REDACTED], telefoonnummer 0341-25 99 11, het rechtstreekse telefoonnummer 0341-[REDACTED], het mobiele nummer [REDACTED], en het emailadres: [REDACTED]@nunspeet.nl.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd

Hoogachtend,

Nr. 0302-AZK-48804

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
namens hen,



Directieteam Ruimtelijke Ordening en
Volkshuisvesting

Bijlagen:

Bijlage 1: Planning van de procedure(s)

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



	Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
B	11/4			
W	7/4			
W	7/4			
W	8/4			
W	07/04			
W	11/4			
S	7/4			

11 APR. 2022

Aan burgemeester en wethouders

Datum:	4 april 2022	Zaaknummer:	8173
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:	[Redacted]		
Team:	ROV/Ruimtelijke Ordening		
Naam teammanager:	[Redacted]		
Directie:	[Redacted]		
Raad:	Nee		
Commissie:	Nee		
OR:	Nee		
Communicatie:	Nee	Openbaar:	Nee
Bijlage(n):	Anterieure grondexploitatie-overeenkomst		
Betrokken teams:	ROV; VTH		

Onderwerp:

Anterieure grondexploitatie-overeenkomst te sluiten met Landgoed De Grote Bunte B.V. in verband met de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte.

Samenvatting

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing, restauratie en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte is een anterieure grondexploitatie-overeenkomst opgesteld. Op basis van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stellen wij u voor om in verband met de te verlenen omgevingsvergunning deze anterieure grondexploitatie-overeenkomst te sluiten met de aanvrager.

Dit betreft de anterieure grondexploitatie-overeenkomst voor de verbouw, restauratie en uitbreiding van het Landhuis de Grote Bunte. Voor het gehele plan voor de herontwikkeling van het gehele Landgoed De Grote Bunte dient nog een afzonderlijke anterieure grondexploitatie-overeenkomst (en de bijbehorende verkoopovereenkomst) te worden gesloten.

Advies aan burgemeester en wethouders

Wij adviseren uw college het volgende te besluiten:

- in te stemmen met de bijgaande concept anterieure grondexploitatie-overeenkomst, die dient te worden gesloten met de aanvrager, Landgoed De Grote Bunte B.V., waarna deze overeenkomst door partijen kan worden ondertekend.

Collegevergadering van:

Nummer:

Beslissing college:

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing, restauratie en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte wordt er een reguliere procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° Wabo gevoerd. Deze procedure kan worden gevoerd op grond van de zogenoemde "kruimelgevallenregeling" volgens artikel 4, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In het kader van deze procedure is een anterieure grondexploitatie-overeenkomst opgesteld.

Volgens het systeem van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 Grondexploitatie, dient de gemeente overeenkomstig artikel 6.12, lid 1 Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt als bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro onder andere "de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte of met een of meer woningen" aangewezen. Het onderhavige bouwplan voldoet hieraan, zodat in principe de gemeenteraad een exploitatieplan zou dienen vast te stellen voor dit project.

Volgens artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan er onder meer worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien er een anterieure grondexploitatie-overeenkomst volgens artikel 6:24 Wro wordt gesloten. De gemeentelijke (plan) kosten – en ook de eventuele kosten in verband met planschade – kunnen met behulp van een anterieure grondexploitatie-overeenkomst worden verhaald op de aanvrager. Wij stellen uw college derhalve voor om de bijgaande anterieure grondexploitatie-overeenkomst te sluiten. De aanvrager heeft al aangegeven akkoord te zijn met de onderhavige overeenkomst.

De onderhavige overeenkomst betreft de anterieure grondexploitatie-overeenkomst voor de verbouwing, restauratie en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte (zie bijlage 2, de tekening van het projectgebied). Voor het plan voor de herontwikkeling van het gehele Landgoed De Grote Bunte wordt nog een afzonderlijke anterieure grondexploitatie-overeenkomst gesloten in verband met het bestemmingsplan dat voor de gehele planontwikkeling in voorbereiding is, en waarvoor een uitgebreide bestemmingsplanprocedure zal worden gevoerd.

Beoogd effect

De doelstelling van deze overeenkomst is met name, dat de financiële belangen van de gemeente bij het project Landhuis De Grote Bunte te Nunspeet worden gewaarborgd, en dat zodoende de gemeentelijke (plan)kosten – en ook de eventuele planschadekosten – worden verhaald op de aanvrager. Ook de overige afspraken in verband met dit project worden in deze overeenkomst vastgelegd.

Financiële toelichting

Met behulp van de te sluiten anterieure grondexploitatie-overeenkomst kunnen de gemeentelijke (plan)kosten – en ook de eventuele kosten in verband met planschade – worden verhaald op de aanvrager.

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

Een alternatief voor het sluiten van een anterieure grondexploitatie-overeenkomst is het vaststellen van een exploitatieplan. Dit laatste vergt echter een uitgebreidere procedure. Het opstellen van een exploitatieplan is gecompliceerder en is ook aanzienlijk duurder. Bovendien kunnen met een anterieure grondexploitatie-overeenkomst flexibelere afspraken worden gemaakt.

Communicatie

Overeenkomstig artikel 6.24, lid 3 Wro zal in een advertentie in het blad "Nunspeter Koerier" worden meegedeeld, zodra de overeenkomst is gesloten, dat er een anterieure grondexploitatie-overeenkomst is gesloten in verband met het project verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het "Landhuis De Grote Bunte" (met een verwijzing naar een zakelijke beschrijving van de gesloten overeenkomst).

Evaluatie

Evaluatie met betrekking tot de onderhavige besluitvorming door uw college met betrekking tot de onderhavige te sluiten anterieure grondexploitatie-overeenkomst is niet noodzakelijk.

Vertrouwelijkheid

Dit voorstel is vertrouwelijk omdat de kern van de anterieure grondexploitatie-overeenkomst, die gesloten wordt tussen de gemeente en de aanvrager, van financiële aard is.

Beleidsindicatoren

Er is geen sprake van beleidsindicatoren in verband met dit voorstel, zodat het aspect beleidsindicatoren niet van toepassing is.

Bijlagen:

1. Concept-antérieure grondexploitatie-overeenkomst (versie d.d. 9 maart 2022).
2. Tekening van het projectgebied d.d. 29 maart 2022 (tekening nr. 02-R-23).

Toelichting grondslagen








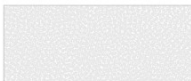
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

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



Legenda

-  Bestaand landhuis en koetshuis
-  Geplande uitbreiding
-  Toekomstige bestemming bos
-  Toekomstige bestemming groen
-  Toekomstige bestemming maatschappelijk
-  Toekomstige bestemming verkeer
-  monumentale boom
-  Parkeerterrein

	GEMEENTE NUNSPEET			
	Team	ROV	Getekend: DM	Formaat A3
Ruimtelijke onderbouwing		Datum: 29 maart 2022	versie 2	
Landhuis de Grote Bunte		Schaal: 1: 1000		
		tekening nr. 02-R-23		



Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening

Bij de aanvraag

Omgevingsvergunning ex artikel 2.1, onder a, en onder c, Wabo.
Met toepassing van de procedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a,
onder 2° Wabo jo artikel 4 van Bijlage II van het Bor
(afwijkingsprocedure, kruimelgevallenregeling)

Project

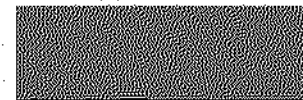
Landgoed De Grote Bunte. Verbouw- restauratie- en
uitbreidingsplan Landhuis De Grote Bunte, Grote
Bunteweg 11 te Nunspeet

Gemeente Nunspeet
Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Tel: 0341- 25 99 11
E-mail: gemeente@nunspeet.nl
www.nunspeet.nl

Rapport m.b.t. een goede
ruimtelijke ordening. Project
Landhuis De Grote Bunte,
Grote Bunteweg 11 te
Nunspeet

11 maart 2022
versie 1.2

Auteur(s):



Aanvrager:
Slaa + van Asselt architecten
BNA
Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
Aangevraagd namens:
N.O.M. B.V.
Laan 27
8071 JG Nunspeet

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Begrenzing van het Projectgebied	7
1.3 Vigerende Bestemmingsplan(nen)	9
1.3.1 Algemeen	9
1.3.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek"	9
1.4 Voorbereidingsbesluiten	13
1.5 Paraplu-bestemmingsplannen	13
1.6 Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten	13
1.7 Leeswijzer	13
HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PROCEDURES	15
2.1 Juridische Procedures Algemeen	15
2.2 Juridisch planologische procedure voor de verbouw / restauratie en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte	15
2.2.1 Algemeen	15
2.2.2 Afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 ^e Wabo, de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)	15
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	17
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	19
3.1.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	20
3.2 Provinciaal Beleid	21
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)	21
3.2.2 Omgevingsverordening	22
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Algemeen	23
3.3.2 Omgevingsvisie Nunspeet 2030	23
3.3.3 Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet"	24
3.3.4 Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 en het Parapluplan Parkeren van de gemeente Nunspeet	25
HOOFDSTUK 4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	27
4.1 Cultuurhistorie	27
4.2 Archeologie	29
4.2.1 Rijksbeleid	29
4.2.2 Gemeentelijk Beleid	30
4.2.3 Archeologie en het Projectgebied	30
HOOFDSTUK 5 PLAN- EN PROJECTBESCHRIJVING	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Toekomstige Ruimtelijke en Stedenbouwkundige Structuur	36
5.3 Toekomstige functie van het Landhuis blijft Maatschappelijk	36
5.4 Toekomstige Verkeerssituatie	37
5.5 Parkeren bij het gebouw van het Landhuis De Grote Bunte na de gerealiseerde verbouwing en van de daarbij behorende uitbreiding	38
5.6 Groen en Water in de omgeving van het Landhuis De Grote Bunte	39
5.7 Welstand en het Plan voor de Verbouwing, - Restauratie, en Uitbreiding, van het Landhuis	39
5.8 Relatie van het Onderhavige Project met andere Plannen en Projecten	40
HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN	43
6.1 Algemeen	43

6.2	Geluid(hinder)	43
6.2.1	Algemeen	43
6.2.2	Wet- en regelgeving	44
6.2.3	Planspecifiek: Uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek	46
6.2.4	Planspecifiek: Geluidbelasting (zonder maatregelen)	46
6.2.5	Planspecifiek: Conclusies	48
6.3	Luchtkwaliteit	49
6.3.1	Wet- en regelgeving, en beleid	49
6.3.2	Planspecifiek: Luchtkwaliteit en het plan voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis	50
6.3.3	Conclusie	51
6.4	Bodemonderzoek	52
6.4.1	Algemeen	52
6.4.2	Bodemonderzoek Landgoed De Grote Bunte	52
6.4.3	Resultaten bodemonderzoek	53
6.4.4	Specifiek bodemonderzoek op de locatie van het bouwplan voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte	56
6.4.5	Conclusie	56
6.4.5.1	Conclusie m.b.t. verkennend milieukundig bodemonderzoek NEN-5740+A1	56
6.4.5.2	Conclusie m.b.t. verkennend onderzoek asbest in puin volgens NEN-5897+C2	56
6.5	Waterparagraaf	58
6.5.1	Wet- en regelgeving, en beleid	58
6.5.2	Watertoets	59
6.5.3	Vooroverleg Waterschap	61
6.6	Ecologie (Gebiedsbescherming en Soortenbescherming)	62
6.6.1	Wet- en regelgeving	62
6.6.2	Ecologie en het Projectgebied voor de verbouw en restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte	62
6.6.2.1	Gebiedsbescherming	63
6.6.2.2	Soortenbescherming	63
6.6.3	Memo Ecologische check als oplegger bij rapportage Aanvullend onderzoek diverse soorten Landgoed De Grote Bunte in 2021 d.d. 26 januari 2022	68
6.6.4	Conclusie met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb)	70
6.7	Stikstofdepositie. Rapport AERIUS berekening	71
6.8	Externe veiligheid	72
6.8.1	Wet- en regelgeving, en beleid	72
6.8.2	Onderzoek externe veiligheid	74
6.8.3	Transport van Gevaarlijke Stoffen met Buisleidingen, over Spoor, Weg en Water	75
6.8.4	Advies Brandweer VNOG	76
6.8.5	Conclusies met betrekking tot Externe Veiligheid	77
6.9	Bedrijven en Milieuzonering	78
6.9.1	Invloeden van buiten het plangebied	78
6.9.2	Invloeden binnen het plangebied	80
6.9.3	Conclusie	81
6.10	Bezonningsonderzoek	82
6.11	Duurzaamheid / Klimaatadaptatie	84
6.12	Milieueffectrapport (m.e.r.) / of m.e.r.-beoordeling	85
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT		87
7.1	Algemeen	87
7.2	Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	87
7.2.1	Algemeen	87
7.2.2	Participatie	87
7.3	Economische Uitvoerbaarheid	88
7.4	Grondexploitatie / Exploitatieplan	88
BIJLAGEN		89
Bijlage 1:	Voorontwerp uitbreiding en restauratie landhuis en koetshuis Landgoed De Grote Bunte Nunspeet, Slaa + van Asselt Architecten BNA (september 2020)....	89
Bijlage 2:	Rapport "Landgoed De Grote Bunte. Akoestisch onderzoek" van bureau Goudappel (kenmerk 008102.20210428.R1.01) d.d. 18 oktober 2021.	89

Bijlage 3:	Rapport "Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A1 Grote Bunteweg 11 te Nunspeet" van Sigma Bouw en Milieu (21-M9692) d.d. 31 maart 2021.....	89
Bijlage 4:	Digitale Watertoets van het Waterschap Vallei en Veluwe d.d. 19 november 2021.....	89
Bijlage 5:	"Verkennd onderzoek (quickscan) flora en fauna. Wet natuurbescherming, Grote Bunteweg 11 te Nunspeet" van bureau GRAS (Groen, Recreatie, Sport) Advies (rapport nr. VVA 00120, definitief) d.d. 16 maart 2021.....	89
Bijlage 6:	"Aanvullend onderzoek Huismus, Ransuil, Boonvalk, Eekhoorn, Vleermuizen, Boomarter, Kleine marterachtigen, Landgoed De Grote Bunte" van Alcedo natuurprojecten (definitief) d.d. 29 januari 2022.	89
Bijlage 7:	Rapport "Externe veiligheid Grote Bunte Nunspeet. Onderzoek t.b.v. bestemmingsplan" door ingenieursbureau RoyalHaskoningDHV" (referentie BH65901BRP001F02 - 02/Definitief) d.d. 13 december 2021.....	89
Bijlage 8:	Rapport "Plangebied Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennd booronderzoek)" van RAAP (rapport 4971) d.d. 2 februari 2021.	90
Bijlage 9:	"Verkeerskundig onderzoek landgoed de Grote Bunte" verricht door Bonotrafics (projectnummer 21.033) d.d. 7 april 2022, definitief.....	90
Bijlage 10:	"Rapportage AERIUS berekening. Landgoed de Grote Bunte Nunspeet" van bureau GRAS Advies (Projectcode VA00120/P01196, definitief) d.d. 30 maart 2021.....	90
Bijlage 11:	Rapport "Landgoed de Grote Bunte – Nunspeet. Toets bedrijven en milieuzonering" van ingenieursbureau RoyalHaskoningDHV (referentie BI4042IBRP001F01, Definitief/01) d.d. 23 december 2021.....	90
Bijlage 12:	Studie "Nieuwbouw zorggebouw op landgoed De Grote Bunte te Nunspeet. Studie bezonning" door Slaa & van Asselt architecten BNA (projectnr. 1803) d.d. oktober 2021.....	90
Bijlage 13:	Voor het Welstandadvies Landgoed De Grote BunteNunspeet. Woonzorgvoorziening Grote Bunteweg 11. Uitgevoerd door de Dorpsbouwmeester Theo Hilhorst d.d. 1 maart 2022.	90
Bijlage 14:	"Memo ecologische check als oplegger bij rapportage Aanvullend onderzoek diverse soorten Landgoed De Grote Bunte in 2021", door Alcedo Natuurprojecten d.d. 26 januari 2022.	90
Bijlage 15:	Verkennd milieukundig bodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest en puin grote Bunteweg 11 te Nunspeet. Projectnummer 21-M10170 d.d. 24 januari 2022.	90
Bijlage 16:	"Participatieverslag Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte Nunspeet" juli 2021.....	90
Bijlage 17:	Verslagen van de Informatiesprekuren die in het eerste kwartaal van 2022 zijn gehouden i.v.m. de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van Landhuis De Grote Bunte.....	91
Bijlage 18:	"Rapportage Duurzaamheid op de Grote Bunte" d.d. 12 april 2022.....	91

Bijlage 19:	"Bouwhistorische verkenning met waardestelling, Restauratie en verbouwing voormalig landhuis de Grote Bunte te Nunspeet". Slaa + van Asselt architecten BNA, januari 2019.	91
Bijlage 20:	"Tuinhistorisch Onderzoek De Grote Bunte". Adviesburo Groene Monumenten, april 2020.	91
Bijlage 21:	Verslagen van de Monumentenwelstandcommissie.	91
Bijlage 22:	Tekening Projectgebied, met daarop aangegeven de monumentale bomen d.d. 29 maart 2022.	91
Bijlage 23:	Bouwtekeningen (pdf's) d.d. 18 februari 2022.....	91

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er is een plan ingediend om het Landhuis De Grote Bunte te verbouwen en te restaureren en om dit Landhuis uit te breiden. Het gebied waar het Landhuis De Grote Bunte, aan de Grote Bunteweg 11 te Nunspeet, zal worden verbouwd en uitgebreid is op de locatie van het historische Landgoed De Grote Bunte. Het historische landhuis maakt onderdeel uit van dit historische landgoed.

De aanleiding voor het project is het ingediende plan om het Landhuis De Grote Bunte te verbouwen / te restaureren en daarbij een uitbreiding te doen plaatsvinden ten behoeve van een maatschappelijke voorziening voor de huisvesting van (dementerende) ouderen.

Er wordt tevens een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek" voorbereid, voor het gehele gebied van het Landgoed De Grote Bunte. Binnen dat plan worden ook 14 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Voor het totale plan voor de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte wordt een aparte bestemmingsplanprocedure voorbereid. Het onderhavige project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte en van het daarbij behorende koetshuis loopt hierop derhalve vooruit.

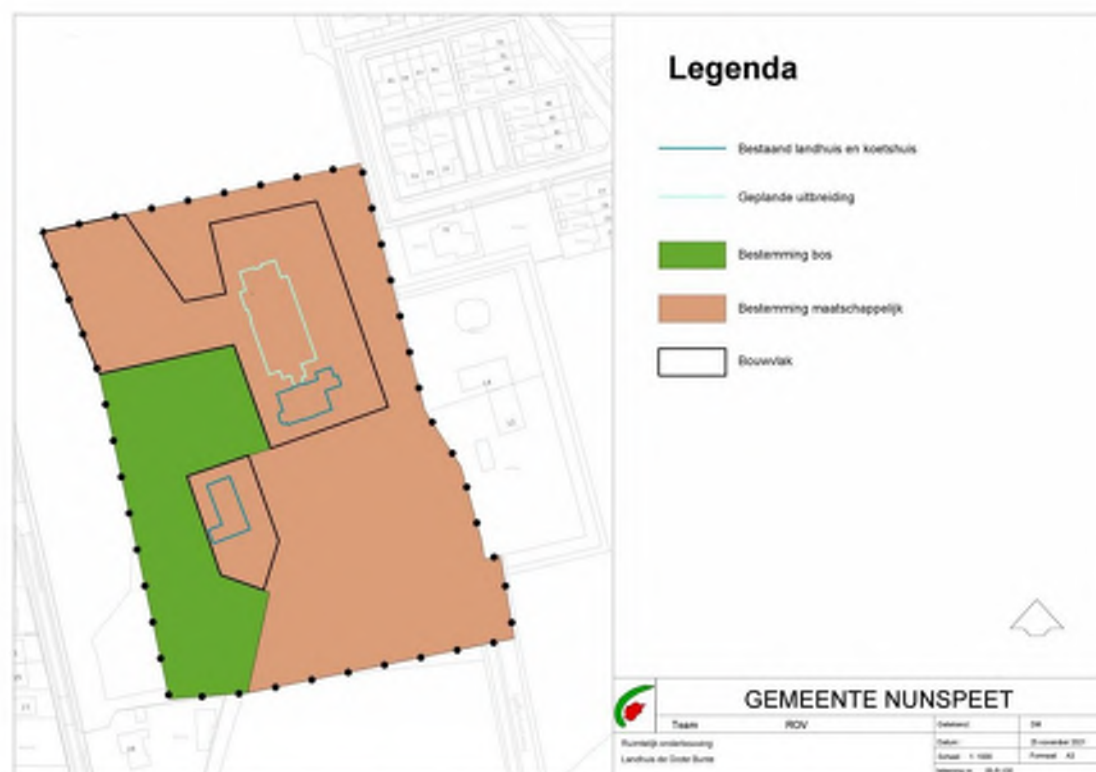
De begrenzing van het projectgebied is weergegeven in Paragraaf 1.2. "De begrenzing van het projectgebied".

Ten behoeve van het project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte is een omgevingsvergunning noodzakelijk, namelijk voor de bouwactiviteiten en voor de restauratie van het gemeentelijke monument. Deze omgevingsvergunning is ook noodzakelijk om een afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige project toe te staan.

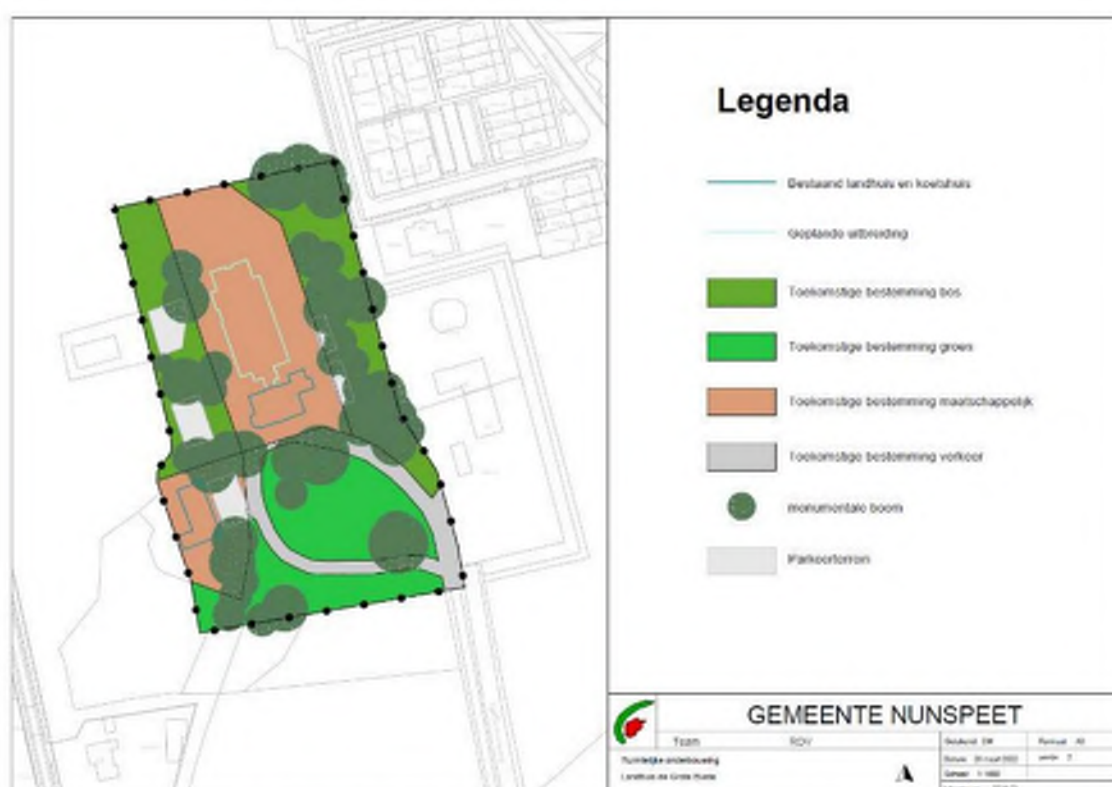
1.2 Begrenzing van het Projectgebied

Het Landgoed De Grote Bunte ligt aan de noordoostkant van Nunspeet. De begrenzingen van het projectgebied zijn aan de zuidkant (globaal) de Elburgerweg. Aan de noordkant en voor een groot gedeelte aan de oostkant grenst het projectgebied aan de woonwijk Molenbeek (de wegen Beltmolen en Meelzolder). Aan de westkant grenst het projectgebied (globaal) aan de Molenweg.

Het bovengenoemde projectgebied is op de onderstaande Afbeelding 1.1 weergegeven, met daarop aangegeven de op dit moment geldende bestemmingen. Op Afbeelding 1.2 is het projectgebied ook weergegeven met daarop de nieuw vormgegeven functies. Op Afbeelding 1.3. is een luchtfoto van het gebied van het Landgoed De Grote Bunte weergegeven.



Afbeelding 1.1: Kaart met het onderhavige projectgebied, met de op dit moment geldende bestemmingen



Afbeelding 1.2: Kaart met het onderhavige projectgebied, met de nieuwe toekomstige functies en met daarop aangegeven het huidige Landhuis De Grote Bunte en de nieuwe uitbreiding van het Landhuis, en het Koetshuis, en met op de tekening aangegeven de monumentale bomen (zie voor deze tekening d.d. 29 maart 2022 ook Bijlage 22 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening)



Afbeelding 1.3: Luchtfoto van de omgeving van het projectgebied (Landgoed De Grote Bunte)

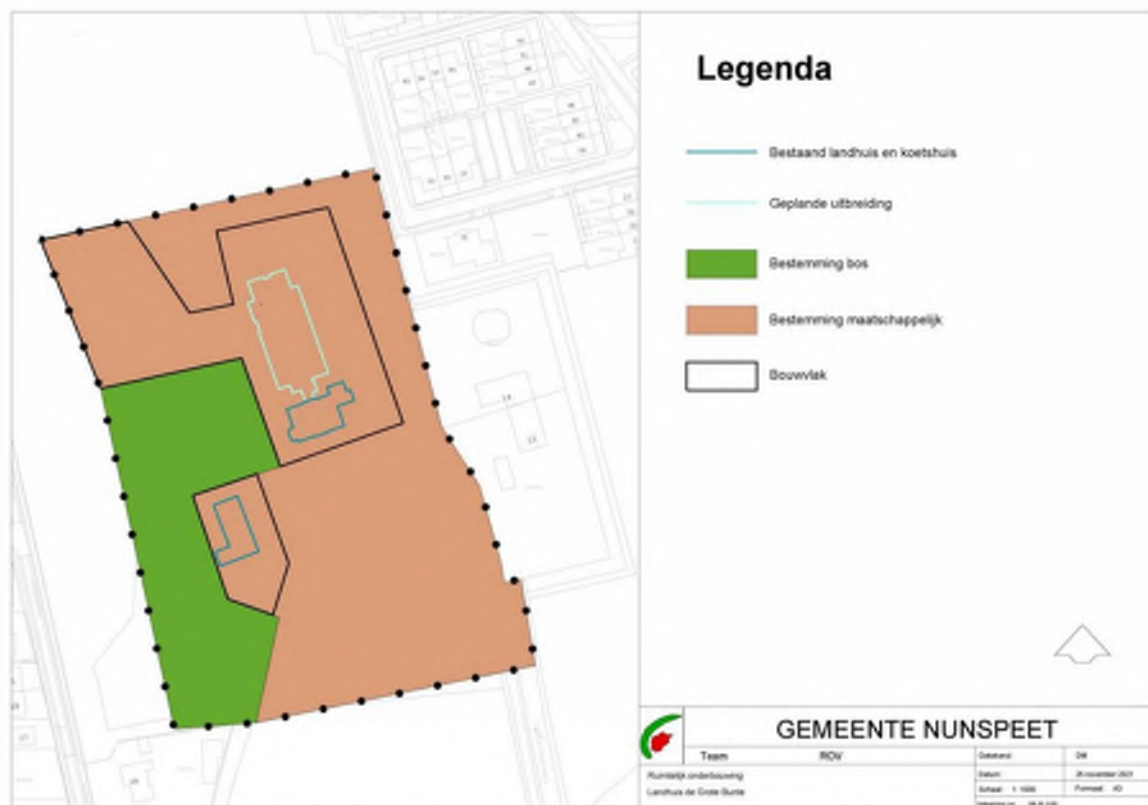
1.3 Vigerende Bestemmingsplan(nen)

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied is gesitueerd in het gebied van het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek". Dit bestemmingsplan werd op 31 augustus 2009 vastgesteld, en werd daarna onherroepelijk.

1.3.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek"

De gronden waarop het project wordt ontwikkeld hebben volgens het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek" voor het grootste deel de bestemming "Maatschappelijk", en voor een klein deel de bestemming "Bos" (zie onderstaande Afbeelding 1.4.).



Afbeelding 1.4: *Kaart met de op dit moment geldende bestemmingen binnen het projectgebied*

Bestemming "Maatschappelijk"

Gronden met de bestemming "Maatschappelijk" zijn volgens artikel 8 van het bestemmingsplan "Molenbeek", overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, bestemd voor:

8.1 Bestemmingsomschrijving:

1. Maatschappelijke voorzieningen;
2. Tuinen en erven.

De bouwregels voor deze bestemming zijn:

8.2 Bouwregels:

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwvlak tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte mogen met inachtneming van de scheidingsgrens niet meer bedragen dan is aangegeven.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels;
 1. de bouwhoogte van kunstobjecten en speeltoestellen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Bestemming “Bos”

Gronden met de bestemming “Bos” zijn volgens artikel 5 van het bestemmingsplan, volgens de bestemmingsomschrijving, bestemd voor:

5.1. Bestemmingsomschrijving:

De voor “Bos” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en het behoud van bos;
- b. natuur- en landschapsbeheer;
- c. behoud, herstel en bescherming van houtopstanden;
- d. recreatief medegebruik.

De bouwregels voor deze bestemming zijn;

5.2. Bouwregels:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

De regels voor een aanlegvergunning zijn de volgende:

5.3. Aanlegvergunning:

- a. Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:
 1. het aanleggen of verharden van wegen, paden en banen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 2. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparatuur met een grotere hoogte of diepte dan 75 cm;
 4. het vellen of rooien van houtgewas;
 5. het aanleggen of dempen van waterlopen, sloten en andere wateren.
- b. Geen aanlegvergunning als bedoeld onder a is vereist voor werken en werkzaamheden die:
 - het normale onderhoud betreffen;
 - noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning slechts verlenen indien door de onder a genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en kwaliteiten van het bos en van de natuur niet in onevenredige mate (kunnen) worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van die waarden en kwaliteiten niet in onevenredige mate (kunnen) worden verkleind.

Begripsbepaling (definitie) van “maatschappelijk voorzieningen”

Volgens de begripsbepaling 1.30 zijn “maatschappelijke voorzieningen”:

“educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijk voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen”.

Afwijkingen van het bestemmingsplan volgens het ingediende bouwplan (de aanvraag omgevingsvergunning)

Afwijkingen aanvraag omgevingsvergunning ten opzichte van het bestemmingsplan.				
Nr	Omschrijving	Bestemmingsplan	Landhuis De Grote Bunte met uitbreiding	Koetshuis van het Landhuis De Grote Bunte
			Situatie bouwplan volgens de aanvraag	Situatie bouwplan volgens de aanvraag
1.	Bouwhoogte hoofdgebouw.	14.00 m. (en de max. goothoogte van 10.00 m.).	Bouwhoogte: ca. 12,4 m. + 0.80 m. = 13.20 m. Goothoogte: ca. 9.00 m.	Bouwhoogte: ca. 9.00 m.
2.	Bouwhoogte aanbouw. (bijbehorend bouwwerk)	8.00 m. (en de max. goothoogte van 3 m.).	Bouwhoogte: 9.53 m. + 0,80 m. = 10.33 m. Goothoogte: circa 8.93 m.	n.v.t.
3.	Diepte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk.	59.00 m. toegestaan volgens de Verbeelding.	ca. 47.45 m. (incl. hal).	n.v.t.
4.	Maximum bebouwingspercentage.	30%	n.v.t.	n.v.t.
5.	Bedrijfswoning/ Beheerderswoning		n.v.t.	1

De bouwhoogte van de nieuwe aanbouw aan het landhuis volgens het bouwplan wijkt af van de Regels van het bestemmingsplan "Molenbeek" (=hoger). Ook de goothoogte van de nieuwe aanbouw aan het landhuis wijkt af van de Regels van het bestemmingsplan "Molenbeek" (=hoger).

Verder worden in het koetshuis functies toegestaan die niet overeenkomen met het bestemmingsplan "Molenbeek", zo wordt er aldaar een beheerderswoning en een kantoor met faciliterende voorzieningen toegestaan.

Qua gebruik / qua bestemming / qua functie past de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte binnen de vigerende bestemming "Maatschappelijk".

Verder wordt het toegestane gebruik binnen de bestemming "Maatschappelijk" met deze bouwaanvraag beperkt tot een "maatschappelijke voorziening" in de vorm van een "maatschappelijke voorziening voor (dementerende) ouderen", met 36 zorgappartementen. Op zich past deze aangevraagde maatschappelijke voorziening qua gebruik binnen de Regels van het bestemmingsplan "Molenbeek", maar het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen wordt bij deze aangevraagde omgevingsvergunning wel beperkt tot zorgappartementen voor ouderen.

De conclusie luidt dat het project gedeeltelijk in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek". Om aan het bouwplan medewerking te kunnen verlenen, is een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om dit te onderbouwen is het onderhavige "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening" opgesteld. Voor de noodzakelijk te volgen juridisch planologische procedures wordt verwezen naar Hoofdstuk 2.

1.4 Voorbereidingsbesluiten

Voor onder andere het gebied, waarvoor de onderhavige plannen zijn opgesteld, gelden op dit moment de volgende voorbereidingsbesluiten:

1. Het voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige bewoning van woningen / uitsluiting logies t.b.v. seizoensarbeiders en/of arbeidsmigranten" (vastgesteld d.d. 28 januari 2021).
2. Het voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters (door het Rijk vastgesteld d.d. 16 februari 2022).

1.5 Paraplu-bestemmingsplannen

Voor onder andere het onderhavige plangebied geldt het volgende paraplu-bestemmingsplan:

1. Parapluplan Parkeren (vastgesteld d.d. 29 april 2021).

Voor onder andere het plangebied zijn de volgende paraplu-bestemmingsplannen in voorbereiding:

2. Parapluplan Bed en Breakfast (als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 20 oktober 2021 tot en met 30 november 2021, nog niet vastgesteld).
3. Parapluplan Onzelfstandige Bewoning en Logies Arbeidsmigranten (als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022, nog niet vastgesteld).

1.6 Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Op het moment van indiening van de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning (d.d. 29 november 2021) liep er nog een omgevingsvergunningsprocedure voor de tijdelijke huisvesting van bestaande gebouwen op De Grote Bunte. Dit, ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Op 24 januari 2022 is deze omgevingsvergunning verleend.

1.7 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk, waarin onder meer wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van de plannen voor het project verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte worden in Hoofdstuk 2 de Juridische Procedures beschreven die voor het project noodzakelijk zijn. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, beleid van de provincie Gelderland, en het beleid van de gemeente Nunspeet. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de (cultuur-)geschiedenis van het projectgebied en van het (voor)onderzoek naar de eventuele archeologische waarden. In Hoofdstuk 5 wordt het nieuwe project beschreven.

Hoofdstuk 6 geeft aan op welke wijze met de diverse omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, bodemaspecten, wateraspecten, ecologie, en waaronder ook begrepen de externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, duurzaamheid, rekening is gehouden. In Hoofdstuk 7 wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het project. Daarin wordt ook de wijze beschreven waarop burgers, bedrijven en andere organisaties, bij de voorbereiding van het project zijn betrokken. Daarnaast komt in dat Hoofdstuk de economische uitvoerbaarheid van het project aan de orde.

Verwijzingen in een paragraaf naar een andere paragraaf elders in dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening" of bijzondere opmerkingen over de inhoud of conclusies van de paragraaf staan in tekstblokken in kaders, zoals hieronder als voorbeeld weergegeven:

"(...) voorbeeld (...)"

HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PROCEDURES

2.1 Juridische Procedures Algemeen

Vanwege het feit dat het project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte voor een maatschappelijke functie voor (dementerende) ouderen, zoals dat nu voorligt, volgens de ingediende aanvraag, niet past binnen de bouwregels en gedeeltelijk niet past binnen de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan (zie Paragraaf 1.3) is er een juridisch planologische procedure noodzakelijk om het project te kunnen realiseren en om de benodigde omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen. De juridisch planologische procedure wordt hieronder besproken in Paragraaf 2.2.

2.2 Juridisch planologische procedure voor de verbouw / restauratie en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte

2.2.1 Algemeen

Voor het gebied waar de verbouwing, restauratie, en de uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte zal plaatsvinden is er strijd met de Regels van het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek" (zie Paragraaf 1.3). Om de bouwplannen voor de verbouw en uitbreiding van het Landhuis toch mogelijk te (kunnen) maken is een planologische afwijkingsprocedure noodzakelijk.

Vanwege de aard van de afwijking van het geldende bestemmingsplan valt het project binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, lid 1, en lid 9, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Hiervoor is de reguliere (= korte) procedure van de Wabo van toepassing. Deze reguliere procedure houdt in dat binnen 8 weken door de gemeente een besluit over de aanvraag dient te worden genomen. Deze termijn kan met 6 weken worden verlengd. Bij deze reguliere procedure is de openbare voorbereidingsprocedure (zienswijzenprocedure) ex Afdeling 3.4 Awb niet van toepassing.

2.2.2 Afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2^e Wabo, de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Met het ingediende bouwplan volgens de d.d. 29 november 2021 ingediende aanvraag omgevingsvergunning worden wijzigingen in het bouwplan, voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het landhuis, en voor de verbouwing en restauratie van het koetshuis, aangebracht ten opzichte van het bouwplan volgens het principeverzoek, zoals dat eerder was ingediend. Hieromtrent is in eerste instantie door de initiatiefnemers/aanvragers het volgende stuk aan de gemeente gezonden: "Voorontwerp uitbreiding en restauratie landhuis en koetshuis Landgoed De Grote Bunte Nunspeet (september 2020)", zie Bijlage 1 bij dit Rapport.

Op 29 november 2021 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het project. Bij deze aanvraag is het onderhavige "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening" gevoegd als onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning.

Van belang is dat het ingediende bouwplan middels een reguliere (=korte) procedure kan worden gerealiseerd op grond van artikel 4, lid 1, en lid 9, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), de zogenoemde "kruimelgevallenregeling". Hierbij zal de procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2^o worden toegepast. De reguliere (= korte) procedure is van toepassing.

Het college van Burgemeester en Wethouders is volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het bevoegde bestuursorgaan om te besluiten over bouwaanvragen die binnen bestemmingsplannen passen. Daarvoor is de reguliere (=korte) procedure van toepassing. Het college van Burgemeester en Wethouders is ook bevoegd om te besluiten over bouwaanvragen die met behulp van een afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, en onder a, 2^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de "kruimelgevallenregeling"), kunnen worden gerealiseerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd te besluiten over het bouwplan voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het landhuis en voor de verbouwing en restauratie van het koetshuis zonder de gemeenteraad daarin vooraf in te kennen en zonder dat een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad noodzakelijk is. (Een verklaring van geen bedenkingen [vvgb] is in de wet alleen voorgeschreven bij de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^o Wabo).

Bij het toepassen van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is derhalve de reguliere (=korte) procedure van toepassing. Het plan moet overigens wel overeenkomen met het principe van een "goede ruimtelijke ordening" dit, volgens artikel 2.12, lid 1, aanhef, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hieraan wordt het bouwplan getoetst. Het is ook om deze reden dat het onderhavige "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening" is opgesteld.

Kruimelgevallenregeling

De reguliere (= korte) procedure volgens de Wabo is, naast voor bouwaanvragen die binnen de regels van het bestemmingsplan passen, van toepassing voor bouwaanvragen die worden aangevraagd met toepassing van de regeling volgens artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), de "kruimelgevallenregeling", zoals deze sinds 2014, gewijzigd, in het genoemde artikel 4 van Bijlage II Bor is opgenomen.

De "kruimelgevallenregeling" gaat sinds enkele wetswijzigingen (met name die van 2014), en volgens jurisprudentie daarover, niet meer alleen over kleine gevallen, zoals de term "kruimelgevallen" suggereert. Ook grotere bouwplannen kunnen sinds 2014 onder de "kruimelgevallenregeling" vallen. Verwezen kan bijvoorbeeld worden naar een bekende zaak uit de jurisprudentie hierover, namelijk naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2953, gemeente Den Helder.

De term "kruimelgevallenregeling" is blijven bestaan, maar deze regels kunnen ook worden toegepast op bouwplannen, die geen "kruimelgevallen" meer kunnen worden genoemd. Dit is toegestaan op grond van de tekst van de wet (het eerder genoemde artikel 4 van Bijlage II van het Bor), en op basis van jurisprudentie waarin dit artikel wordt verklaard.

De conclusie luidt dat de reguliere (= korte) procedure volgens de Wabo van toepassing is voor de onderhavige bouwaanvraag. Deze bouwaanvraag kan met toepassing van de regeling volgens artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), de "kruimelgevallenregeling", zoals deze sinds 2014, gewijzigd, in het genoemde artikel 4 van Bijlage II Bor is opgenomen, worden verleend.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit is het integrale kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau in Nederland. De SVIR heeft een groot aantal Rijksnota's vervangen, zoals bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. Uit de SVIR blijkt, dat het Rijk de uitvoering van en de verantwoording voor de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk bij de provincies en bij de gemeenten wil leggen.

Inhoud van de SVIR

De SVIR is conform de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Structuurvisie van het Rijk op het gebied van Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit. Conform het systeem van de Wro heeft de SVIR geen directe doorwerking naar lagere overheden. Dat laatste wordt geregeld via het Besluit Algemene Regels RO (Barro) en middels het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De opbouw van de SVIR is als volgt. Hoofdstuk 2 schetst de ontwikkelingen en de ambities van het Rijk voor 2040. Hoofdstuk 3 vertaalt die ambities in rijksdoelen en rijksbeleid met bijbehorende nationale belangen tot 2028. De rijksdoelen en nationale belangen zijn in hoofdstuk 4 van de SVIR gebiedsgericht vertaald naar nationale opgaven per MIRT-regio (MIRT = Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). Tevens geeft dit hoofdstuk 4 een beeld van de integrale, nationale opgaven in de Noordzee en langs de kust. In hoofdstuk 5 wordt de verantwoording en monitoring behandeld. De structuurvisie wordt afgesloten met een realisatieparagraaf.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het Rijk zorgt voor de vaststelling van een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen met de daarbij behorende maximale gebruiksruimtes en veiligheidszones. Daarmee worden de transportstromen van gevaarlijke stoffen beheerst en gebundeld. De maximale consequenties voor de ruimtelijke planvorming en hulpverlening als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn daarmee duurzaam vastgelegd, waardoor voor de lange termijn zekerheid en duidelijkheid wordt gecreëerd. Het Rijk zal de daartoe benodigde instrumenten ontwikkelen om te waarborgen dat het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gebruiksruimte blijft en dat de veiligheidszones doorwerken in de ruimtelijke planvorming. Zie over het transport van gevaarlijke stoffen verder ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.8 "Externe veiligheid" van dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

Transformatie van (kantoor)gebouwen en bedrijfsterreinen

De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als in krimpgebieden. Dat leidt in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering. Daarmee groeit de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het

mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen, en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Bij de transformatie in zowel groei- als krimpgebieden vragen de herbestemming en de herontwikkeling van karakteristiek erfgoed bijzondere aandacht van de decentrale overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, om te anticiperen op stagnatie, en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de hiervoor genoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 3.1.6, lid 2. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 houdt het volgende in:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Zie verder over de Ladder voor duurzame verstedelijking Paragraaf 3.1.4.

De conclusie is dat de plannen voor de verbouw en restauratie, en de uitbreiding, van Landhuis De Grote Bunte passen binnen de SVIR: Met name is van belang de beleidsdoelstelling dat "bij de transformatie in zowel groei- als krimpgebieden (....) de herbestemming en de herontwikkeling van karakteristiek erfgoed bijzondere aandacht van de decentrale overheden [vragen]".

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de nieuwe Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De NOVI zal de hierboven beschreven Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. Dit laatste zal - hoewel de NOVI is vastgesteld op grond van de (oude) Wet ruimtelijke ordening (Wro) - gebeuren op het moment dat de (nieuwe) Omgevingswet in werking treedt (op 1 januari 2023).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal, als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid, en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar, maar in samenhang, plaatsvinden.

Nationale belangen en prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de lange termijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen, en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven, gebeurt niet alleen door het Rijk.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven;

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om een combinatie te maken en *win-win*-situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgevingen zoveel mogelijk voorzien in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoeringsagenda

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

NOVI - Planspecifiek

Het onderhavige plan voor de verbouw en restauratie en de uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte maakt de bouw van 36 zorgappartementen voor (dementerende) ouderen, met 1 beheerderswoning, mogelijk, met daarbij parkeerplaatsen voor de zorgappartementen (het zorggebouw). Het bestemmingsplan past binnen de beleidsdoelstellingen van de NOVI.

Het project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte past binnen de beleidsdoelstellingen van de NOVI.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)JAMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie

Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 (aangevuld d.d. 1 oktober 2012) in werking getreden.

Het Barro doet geen uitspraken met betrekking tot het projectgebied of met betrekking tot soortgelijke situaties als in het projectgebied. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project voor de verbouwing, restauratie, en de uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte.

3.1.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de zogenoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en vraaggericht realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden.

Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen. Dit geldt in de eerste plaats voor bestemmingsplannen en voor de uitgebreide afwijkingsprocedures ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^o Wabo. De eis voor een toets overeenkomstig de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geldt niet voor projecten die met de "kruimelgevallenregeling" juridisch mogelijk worden gemaakt op grond van artikel 2.12, lid 1, onder 1, 2^o Wabo. Desondanks is de behoefte aan een nieuw gebouw voor 36 zorgappartementen voor (dementerende) ouderen beoordeeld.

De onderhavige ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens de Woonvisie van de gemeente "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet" is er behoefte aan "goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte" (zie paragraaf 3.3.3). Aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt voldaan.

Het plan voldoet aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking", waarmee wordt voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2 Provinciaal Beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland komt vooral tot uitdrukking in de door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie en in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid verwoord.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie benadrukken. De doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking.
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening integreren en verbinden het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan, het Streekplan (Structuurvisie), het Milieuplan, en de Reconstructieplannen tot één plan en tot één verordening.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening bevatten de hoofdlijnen voor de volgende maatschappelijke opgaven in Gelderland voor:

- water;
- natuur en landschap;
- cultuur en erfgoed;
- milieu;
- energietransitie;
- landbouw;
- verkeer en vervoer;
- ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het wonen streeft de provincie er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Agenda Wonen agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is één van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd:

- ouderen;
- mensen met een zorgindicatie;
- jongeren;
- arbeidsmigranten;
- middeninkomens.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018) - Planspecifiek

Er is sprake van een concrete plaatselijke vraag. Het onderhavige project past binnen het beleid als verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland. Belangrijke doelen van beleid zijn mensen met een zorgindicatie en ouderen. Daaraan voldoet dit project bijvoorbeeld. Geconstateerd wordt daarom dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Het onderhavige project past binnen het beleid als verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland. Geconstateerd wordt daarom dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 24 september 2014 werd door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is gebaseerd op de bovengenoemde Omgevingsvisie. Deze Omgevingsverordening werd op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de Omgevingsvisie van 2018. Op dit moment (april 2021) is een nieuw ontwerp van de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze nieuwe provinciale Omgevingsverordening zal aan het eind van het jaar 2021 worden vastgesteld.

In de Omgevingsvisie is het ruimtelijk-maatschappelijk beleid uiteengezet. In de Omgevingsverordening wordt de juridische borging van het beleid geregeld om op die manier de provinciale belangen veilig te stellen. Vrijwel elke ontwikkeling in Gelderland heeft van doen met de inhoud van de Omgevingsvisie en met de bepalingen uit de Omgevingsverordening.

Een nieuw ruimtelijk project, een bestemmingsplan (en ook een afwijkingsprocedure, zoals het onderhavige) moet worden getoetst aan de Regels van de Omgevingsverordening van de provincie.

Volgens artikel 2.1, lid 1 (regionale woonagenda) stellen de gemeentebesturen een Regionale Woonagenda op. Volgens artikel 2.1, lid 2 zullen Gedeputeerde Staten de Regionale Woonagenda vaststellen.

Volgens artikel 2 maakt een bestemmingsplan (en ook een afwijkingsprocedure) nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgesteld Regionale Woonagenda. In het Landhuis De Grote Bunte worden geen zelfstandige woningen gerealiseerd maar 36 zorgappartementen, en 1 beheerderswoning in het Koetshuis. Er is geen strijd met de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

3.2.3 Omgevingsverordening - Planspecifiek

Een nieuw bestemmingsplan moet voldoen aan de Instructieregels voor bestemmingsplannen zoals in de Omgevingsverordening opgenomen.

Er staan geen Regels in de Omgevingsverordening die het besluit over de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan "Molenbeek" belemmeren.

Het project voor de verbouw en restauratie, en de uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte past binnen het beleid van de provincie Gelderland. In de Omgevingsverordening staan geen regels die het realiseren van het project in de weg staan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemeen

In deze Paragraaf 3.3 wordt het beleid van de gemeente Nunspeet, dat van kracht is, besproken zoals dat van toepassing is voor het onderhavige project.

3.3.2 Omgevingsvisie Nunspeet 2030

De Omgevingsvisie Nunspeet 2030, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 november 2018, is een richtinggevend beleidsstuk, dat een algemeen beeld geeft van de toekomst van Nunspeet. Het doel ervan is om samenhang te bereiken in diverse grote en kleine ontwikkelingen, die in de gemeente spelen en op stapel staan. Door een integrale benadering en het vormen van een eigen visie en wensbeeld, wil de gemeente meer grip krijgen op de ontwikkelingen, om zo meerwaarde te creëren. De structuurvisie is kaderstellend voor de lange termijn. Voor de kortere termijn gaat de structuurvisie uit van flexibiliteit waar het gaat om het benoemen van projecten.

De gemeenteraad van Nunspeet heeft op 20 november 2018 de Omgevingsvisie Nunspeet 2030 vastgesteld. De Omgevingsvisie loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet die is gepland op 1 januari 2023. In deze Omgevingsvisie kijkt de gemeente met haar beleid vooruit tot circa 2030.

De Omgevingsvisie vormt de beleidsmatige basis voor het toekomstige Omgevingsplan van de gemeente. In de Omgevingsvisie wordt een strategische ontwikkelrichting voor de gemeente neergelegd. De Omgevingsvisie is opgesteld in NEO-verband, dus door de drie gemeenten Nunspeet, Elburg, en Oldebroek gezamenlijk.

In deel 2, onderdeel B, van de Omgevingsvisie is de centrale koers voor de drie NEO-gemeente uitgezet. Er zijn voor de gezamenlijke NEO-Omgevingsvisie de volgende overkoepelende thema's en opgaven uitgewerkt.

- Leefbare dorpen met een actieve samenleving!
- Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit.
- Een vitaal economisch klimaat.
- Duurzaam, energieneutraal, en klimaatbestendig.
- Bereikbaar, nabij- en toegankelijk.

In deel 2, Onderdeel C, van de Omgevingsvisie volgt een Gebiedsgerichte uitwerking voor de drie NEO-gemeenten. De volgende vijf deelgebieden worden hierbij onderscheiden:

Deelgebied 1: Grootschalig open landschap / Randmerengebied.

Deelgebied 2: Gemengd kleinschalig overgangsgebied.

Deelgebied 3: Natura 2000-gebied Veluwe.

Deelgebied 4: Agrarische enclaves.

Deelgebied 5: Kernen.

In deel 3 van de Omgevingsvisie is de visie voor de gemeente Nunspeet gegeven. De Thematische uitwerking (speerpunten) voor de gemeente Nunspeet zijn volgens deel 3, onderdeel B:

Thema 1: Versterken sociaal-economische positionering.

Thema 2: Een duurzame ontwikkeling van het (agrarische) buitengebied.

Thema 3: Een vitale toeristisch-recreatieve sector bereiken.

Thema 4: Ruimtelijk inpassen van duurzame energieopwekking.

Thema 5: Ontwikkeling stationsomgeving als levendig knooppunt in Nunspeet.

Thema 6: Milieu- en gezondheidsbeleid initiëren en accommoderen.

Thema 7: Behouden en versterken van de rijke cultuurhistorie van Nunspeet.

De gebiedsgerichte uitwerking voor de gemeente Nunspeet vindt plaats in Idee kaarten in deel 3, onderdeel C, namelijk:

Deelgebied 1: Grootschalig open landschap / Randmerengebied.

Deelgebied 2: Gemengd kleinschalig overgangsgebied.

Deelgebied 3: Natura 2000-gebied Veluwe.

Deelgebied 4: Kern Nunspeet.

Deelgebied 5: Kern Hulshorst.

Deelgebied 6: Kern en agrarische enclave Vierhouten.

Deelgebied 7: Kern en agrarische enclave Elspeet.

Omgevingsvisie. Planspecifiek

Voor het onderhavige plangebied is vooral van belang datgene wat in de Omgevingsvisie wordt geschreven over Deelgebied 4, Kern Nunspeet, en dat is het volgende: "over het gebouw erfgoed wordt geschreven, dat de gemeente zich inzet om de rijke cultuurhistorie van Nunspeet zichtbaar en leefbaar te houden."

In het Uitvoeringsprogramma (deel 4) wordt een nadere uitwerking voorgesteld van het cultuurhistorische beleid en een cultuurhistorische waardenkaart.

De plannen voor de verbouw en restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte passen binnen het beleid volgens de Omgevingsvisie Nunspeet 2030. Dit, omdat door het verbouw- en restauratie plan het historische Landhuis De Grote Bunte wordt behoed voor verdere verwaarlozing, waardoor de historische gebouwen bewaard kunnen blijven ook voor de toekomst.

3.3.3 Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet"

De woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet" is vastgesteld op 20 februari 2020. Met deze woonvisie wil het gemeentebestuur een nieuw fundament leggen voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

In de woonvisie zijn daarom de volgende ambities opgenomen:

- Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte.
- Een duurzaam huis.
- Zorgzame en inclusieve wijken.

Het gemeentebestuur wil dat alle inwoners van de gemeente Nunspeet zo passend mogelijk wonen, en wil de vier kernen 'in balans' houden. Daarvoor is een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 670 woningen nodig in de periode 2020 tot 2025, en tot 2030 met in totaal 950 woningen. Voor starters bestaat de grootste urgentie, maar ook het passend wonen voor senioren is een grote opgave. Dit vraagt vooral om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. In de periode 2020-2025 wil het

gemeentebestuur ten minste 135 sociale huurwoningen toevoegen en een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

In Nunspeet zijn de landelijke ambities en normen voor verduurzaming ook vertaald naar het wonen in Nunspeet. Dit om een duurzame woningvoorraad te realiseren die zich kenmerkt door een zuinig energieverbruik of door energie neutrale woningen.

De gemeente Nunspeet wil goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk maken. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet". Planspecifiek

De gemeente Nunspeet wil goed wonen ook voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk maken. Het project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte, voor 36 nieuwe zorgappartementen ten behoeve van (dementerende) ouderen past in dat beleid.

Het onderhoudige project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte voor de 36 nieuwe zorgappartementen voor (dementerende) ouderen past binnen het beleid van de woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet".

3.3.4 Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 en het Parapluplan Parkeren van de gemeente Nunspeet

Parkeren maakt deel uit van het totale verkeer- en vervoersysteem. Bij verbouw- of nieuwbouwplannen van bijvoorbeeld woningen of kantoren of bij een functiewijziging van bestaande panden in Nunspeet ontstaat vaak een nieuwe parkeerbehoefte voor auto- en fietsparkeren. Hoeveel parkeerplaatsen voor auto's en fietsen nodig zijn bij een bouwontwikkeling of functiewijziging kan worden berekend aan de hand van parkeernormen. Het is wenselijk dat er een goede parkeerbalans wordt opgesteld die rekening houdt met de gemeentelijke parkeernormen en uitgaat van de parkeerbeleidsregels in het betreffende gebied. In de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) wordt aangegeven hoe de parkeerbehoeftes voor auto's en fietsers worden berekend.

De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkcijfers van het CROW (Nationaal kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur en openbare ruimte).

De Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) heeft de volgende ruimtelijk relevante uitgangspunten:

Hoofddoel

1. De gemeente voert een parkeerbeleid dat (afgezien van pieken in de vraag) op acceptabele loopafstand voldoende parkeercapaciteit genereert.

Beleidsuitgangspunten

2. De gemeente hanteert een vaste parkeernorm voor alle functies binnen de bebouwde kom. Deze norm komt overeen met de maximale norm van "schil centrum" uit publicatie 317 van de CROW.

3. De gemeente maakt geen onderscheid in geografische ligging: centrum, schil en rest bebouwde kom.

4. Bij het toetsen van parkeernormen voor woningen moeten de berekeningsnormen worden gebruikt, waarbij er per woning tenminste 0,3 parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte of openbaar toegankelijk moet zijn, bij voorkeur binnen 100 m loopafstand.
5. Garages zonder oprit waarop geen ruimte is om de auto te parkeren, worden in de parkeernorm niet meegeteld.
6. Parkeergelegenheid vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats.
7. De onderlinge uitwisselbaarheid (het dubbelgebruik) wordt door een parkeeronderzoek (uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige) bepaald. Het parkeeronderzoek wordt betaald door de aanvrager.
8. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van voldoende fietsparkeervoorzieningen. Toetsing vindt plaats aan de hand van tellingen en van de kencijfers in bijlage 1b van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).
9. Een parkeerfonds is een goed instrument dat ruimte biedt om mee te werken aan initiatieven die op eigen terrein onvoldoende parkeerplaatsen kunnen realiseren.
10. De gemeente streeft bij herinrichtingen en nieuwbouw naar een indeling in parkeervakken om zodoende de herkenbaarheid te verbeteren.
11. De gemeente reserveert in ruimtelijke plannen parkeermogelijkheden voor gehandicapten. Het initiatief daartoe wordt genomen door de vergunningplichtige.

Voor het overige wordt verwezen naar de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).

Van belang is, dat er (mede) op basis van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) er een bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 april 2021. Dit "Parapluplan Parkeren" geldt voor het grondgebied van de gehele gemeente. Nieuwe bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen en projecten, die binnen de gemeente Nunspeet worden vastgesteld, dienen ook de regels van het Parapluplan Parkeren in acht te nemen. Dat laatste geldt ook voor het ruimtelijke project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte.

Parkeren. Planspecifiek

Of het project kan voldoen aan de normen voor het parkeren, zoals hiervoor beschreven, wordt getoetst in Paragraaf 5.5 over het parkeren van dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening", dat voor het onderhavige project is opgesteld.

Met het parkeerbeleid volgens de "Parkeernota van de gemeente Nunspeet 2014" en met het "Parapluplan Parkeren" van de gemeente Nunspeet wordt rekening mee gehouden bij het onderhavige project. Hiervoor wordt verwezen naar Paragraaf 5.5. over het aspect parkeren van het onderhavige Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Cultuurhistorie

Het gehele plangebied van het landgoed De Grote Bunte bestaat uit het landhuis, een koetshuis (en enkele verouderde logiesgebouwen) en een bos / park. Het landhuis en het koetshuis staan op de gemeentelijke monumentenlijst.

Op de plek van de huidige buitenplaats lag een aan de Hertog van Gelre behorend goed, een zogenoemd herengoed, dat vermoedelijk reeds omstreeks het jaar 1200 is tot stand gekomen. Al in de zestiende eeuw was de boerderij onderdeel van grootgrondbezit.

Net als de buitenplaatsen Hulshorst en Groeneveld is het Landgoed De Grote Bunte ontstaan in het zogenoemde "landschap van de lage strookkampen".¹ Op de plaats van de huidige buitenplaats lag een aan de Hertog van Gelre horig goed, een zogenoemd herengoed. Volgens 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 circa 1722 kreeg de boerderij de naam "De Bunte", toen deze in handen was van de Harderwijker burgemeestersfamilie Vanevelt. Voor die tijd werd het ook Huetsgoed of Heutsgoed genoemd. De naam De Grote Bunte werd pas gebruikt vanaf 1774 toen het herengoed steeds meer tot een lustoord werd omgebouwd, inclusief een landhuis.² De naam De Grote Bunte herinnert aan een begroeiing met buntgras (*Coynephorus canescens*, groeiend in heischrale pioniervegetaties).³

Het Landgoed De Grote Bunte beleefde zijn glorietijd toen het werd bewoond door de burgemeestersfamilie Vitringa. Omstreeks 1800 was De Grote Bunte in handen gekomen van deze familie. C.L. Vitringa, die van 1814 tot 1851 burgemeester was van de gemeente Ermelo, woonde op De Grote Bunte. In 1832 was De Grote Bunte gelet op belastingaanslagen (belasting van 120 gulden) het grootste en voornaamste huis bij het dorp Nunspeet. Het huidige, bestaande, huis en de inrichting van de omliggende buitenplaats zijn in 1882 tot stand gekomen toen E.J. Vitringa er woonde.

De familie Vitringa was van oorsprong een Friese familie. Deze familie heeft in de achttiende en negentiende eeuw een belangrijke rol gespeeld op de West-Veluwe en in Nunspeet. Herman Hendrik Vitringa (1757-1801) trouwde in 1780 met Catharina van Hoeclun uit Elburg, die ook in Nunspeet veel grond bezat. Vitringa was een leider van de Patriotten in Elburg. In 1787 werd hij uit Gelderland verbannen. Na het uitroepen van de Bataafse Republiek keerde hij echter naar Gelderland terug. In 1795 en 1796 vertegenwoordigde hij Gelderland in de vergaderingen van de Staten-Generaal. Hij was voorzitter van de Nationale Vergadering (1796-1797), lid van de Tweede Nationale Vergadering, en lid van de commissie die een nieuwe grondwet voorbereidde.⁴

De zoon van Herman Hendrik, Campegius Lambertus Vitringa (1786-1864) werd geboren in Elburg. Hij studeerde en promoveerde te Harderwijk. Hij schreef het werk "Staatkundige geschiedenis der Bataafse Republiek". In de periode 1814 - 1817 was hij burgemeester van Nunspeet, en aansluitend tot 1851 van de samengevoegde gemeente Ermelo, waartoe ook Nunspeet, Elspeet en Vierhouten behoorden. In totaal was hij dus 37 jaar burgemeester. Hij woonde op Landgoed De Grote Bunte. Campegius Lambertus deelde de patriottische idealen van zijn vader niet, en was het ook niet eens met de staatkundige hervormingen van 1848. Hij wenste ook niet samen te werken met een gekozen gemeenteraad.⁵

Na het aftreden van Campegius Lambertus ging het burgemeesterschap over naar zijn zoon Herman Hendrik Vitringa (1814 -

¹ Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 154.

² Peter Veen, Dirk Otten, Leen Leeftang, en Gerard Berends, *Van kloostergoed naar herengoed. Acht eeuwen landschaps- en landbouwgeschiedenis van de gemeente Nunspeet* (Heemkundige Vereniging Nuwenspete, Nunspeet 2016) 70.

³ Peter Veen, Dirk Otten, Leen Leeftang, en Gerard Berends, *Van kloostergoed naar herengoed. Acht eeuwen landschaps- en landbouwgeschiedenis van de gemeente Nunspeet* (Heemkundige Vereniging Nuwenspete, Nunspeet 2016) 70.

⁴ Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 68-69.

⁵ Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 69.

1875). Herman Hendrik Vitringa had geen bezwaar tegen samenwerking met een gekozen gemeenteraad. Hij stimuleerde de aanleg van een spoorverbinding, die er in 1863 kwam. Hij bleef tot 1875 burgemeester. Het bestaande huis en de inrichting van de omliggende buitenplaats zijn in 1882 tot stand gekomen toen Campegius zoon, Egbert Julius Vitringa, er woonde. Na zijn overlijden verdween de familie Vitringa van het bestuurlijke toneel van Nunspeet.⁶ Tot 1850 vormde de voorkamer van het Landhuis De Grote Bunte het bestuurlijke centrum van de gemeente. In 1850 kreeg de gemeente een eigen gemeentehuis.⁷

Het Landhuis De Grote Bunte werd in 1894 verkocht aan de Rotterdamse industrieel F.A. Molijn, die aan het begin van de twintigste eeuw een belangrijke economische en maatschappelijke rol in Nunspeet zou spelen.⁸ Deze verkoop gebeurde na een gehouden veiling.⁹

De Rotterdamse industrieel François Adriaan Molijn (1853-1912) was van grote betekenis voor de ontwikkeling en groei van Nunspeet. Samen met zijn tweede echtgenote, Diderica Cornelia de Groot (1854-1925), kocht Molijn in 1894 het Landgoed De Grote Bunte dat toen in opdracht van de erven Vitringa werd geveild. Het landgoed was gelegen aan de oostzijde van Nunspeet en er behoorde veel grond toe. Molijn, die mede-eigenaar was van een Rotterdamse verffabriek, stichtte in 1895 op het landgoed zijn eigen verffabriek, de Maatschappij De Veluwe, de latere Veluvine verffabriek. Het bedrijf richtte zich op de productie van zogenaamde Japanlakken en andere verfwaren. In hetzelfde jaar (1895) richtte Molijn ook een door stoom aangedreven boter- en melkfabriek op.¹⁰ Deze melkfabriek is nu het eigendom van het internationale concern Nestlé.

F.A. Molijn was waarschijnlijk de eerste die met een stedenbouwkundige bril naar Nunspeet keek. Vanaf 1905 ontwikkelde hij onder de vlag van Maatschappij De Veluwe en in nauwe samenwerking met landschapsarchitect Leonard Springer een villapark aan de oostkant van het dorp waarop zij bouwkvavels uitgaven. Ruggengraat van het plan was de Grooteweg (nu F.A. Molijnaan), die de verbinding vormde tussen het treinstation en de Veluvine Fabriek. De eerste bouwvolf vond rond 1910 plaats. Pas in 1932 werden de wegen in het villapark aan de oostkant van het dorp overgenomen door de gemeente.

Nadat de heer F.A. Molijn in 1912 op De Grote Bunte was overleden, werden de buitenplaats en het historische huis verkocht aan een Belgische houthandelaar, die veel bomen op het landgoed liet kappen. In de Tweede Wereldoorlog werd het huis door de Duitsers gevorderd. Na de oorlog werd het landgoed eigendom van de gemeente Delft, als (vakantie-)verblijf voor kansarme kinderen. Daarna werd het landgoed overgenomen door de Stichting Jeugdbuitenverblijven.

Het historische gebouw, het landhuis met het koetshuis

Het landhuis heeft een strenge, symmetrisch ingedeelde voorgevel, is vijf vensterassen breed, en is bekroond met een driehoekige timpaan. Andere elementen, die nog steeds bijdragen aan de uitstraling van het huis, zijn het houten balkon van de entree, dat steunend op houten kolommen een porticus vormt, de cordonlijst tussen begane grond en verdieping, en de kroonlijst.¹¹

In de loop der tijden verdwenen waterpartijen en werd het parkgedeelte steeds verder verkleind. Het klassiek vormgegeven huis bleef echter bestaan en er staan in het park / bos nog steeds imposante

⁶ Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 69.

⁷ Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 69.

⁸ Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 69.

⁹ Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 90.

¹⁰ Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 90.

¹¹ Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 155.

bomen. Hoewel de historische buitenplaats grotendeels is verdwenen, draagt het hoog opgaande geboomte nog steeds bij aan de monumentaliteit van het huis.¹²

Het historische park / bos

Het grotere geheel van het historische park / bos zal worden bestemd in het grotere gebied, met het bestemmingsplan "Landgoed De Grote Bunte Herontwikkeling". Het nu ingediende project betreft alleen de verbouwing en restauratie van het historische landhuis, en de uitbreiding daarvan.

Planspecifiek. Conclusies Cultuurhistorie en het Projectgebied

Met het bouwplan voor de verbouw en restauratie van het Landhuis De Grote Bunte kan het historische landhuis voor de toekomst behouden blijven. Het bouwplan volgens de aanvraag omgevingsvergunning respecteert de monumentale status van het gemeentelijke monument van het Landhuis De Grote Bunte.

Er is positief over het onderhavige plan voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte geadviseerd door de gemeentelijke Monumentenwelstandscommissie. Zie de verslagen van deze commissie in Bijlage 21 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.

Het historische landhuis kan met het onderhavige bouwplan voor de verbouw en de restauratie van het Landhuis De Grote Bunte voor de toekomst behouden blijven. Het bouwplan volgens de aanvraag omgevingsvergunning respecteert de monumentale status van het gemeentelijke monument, het Landhuis De Grote Bunte, en het bijbehorende Koetshuis. Hiermee wordt ook een belangrijke doelstelling van het gemeentebestuur bereikt; het behoud van het Landhuis De Grote Bunte voor de toekomst.

4.2 Archeologie

4.2.1 Rijksbeleid

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valletta) is in 1992 ondertekend. Het verdrag is middels de Wet op de archeologische monumentenzorg, die met een wijziging van de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg¹³) in de Nederlandse wetgeving werd geïmplementeerd. De doelstelling van deze wet is om zo veel mogelijk bodemschatten in de bodem te behouden, waardoor aantasting van het bodemarchief wordt voorkomen.

Verder wordt met de genoemde aanpassing van de wet bevorderd, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planontwikkeling rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Uitgangspunt is tevens dat bodemverstoorders zelf archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen. De Monumentenwet is per 8 februari 2016 vervangen door de nieuwe Erfgoedwet.¹⁴

De genoemde Erfgoedwet legt de zorgplicht voor het archeologische erfgoed bij de gemeenten. De wet bepaalt, dat archeologie binnen het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dient te worden meegewogen. De kern van de wetgeving is als volgt:

¹² Jan Neeffjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders Uitgevers, Zwolle en Gemeente Nunspeet 2015) 154-155.

¹³ Wet op de archeologische monumentenzorg is in werking getreden per 1 september 2007.

¹⁴ De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet vervangen per 2 februari 2016 (Staatsblad 2015, nr. 511).

- het Rijk is verantwoordelijk voor het verlenen van vergunningen ingevolge de Erfgoedwet en dus voor de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten.
- de provincie kan archeologische attentiegebieden aanwijzen die moeten worden opgenomen in een bestemmingsplan van een gemeente, en de provincie kan verplichtingen opleggen bij ontgroningen.
- het inbedden van archeologie in ruimtelijke projecten.
- het behouden en beschermen van waardevolle archeologie in de bodem.
- verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoring.
- de bodemverstoorder betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.

De gemeente heeft ten aanzien van het omgaan met archeologie veel beleidsruimte om belangenafwegingen te maken.

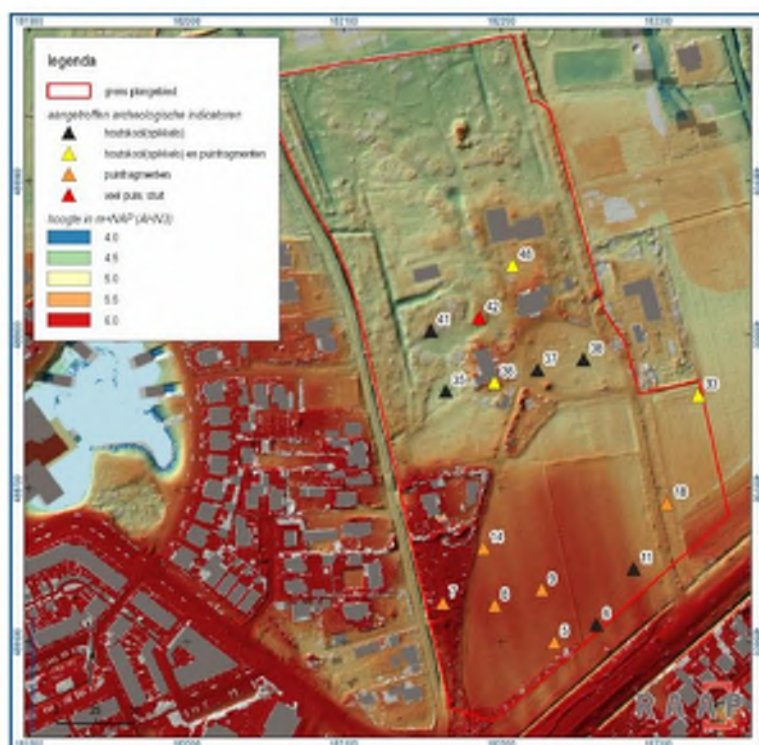
4.2.2 Gemeentelijk Beleid

Het gemeentelijke beleid van de gemeente Nunspeet met betrekking tot archeologie is vastgelegd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Nunspeet. Het projectgebied ligt in een zone met een middelmatige archeologische verwachting met conserverend dek. Het noorden heeft een lage verwachting. Om deze reden is er een archeologisch onderzoek verricht.

4.2.3 Archeologie en het Projectgebied

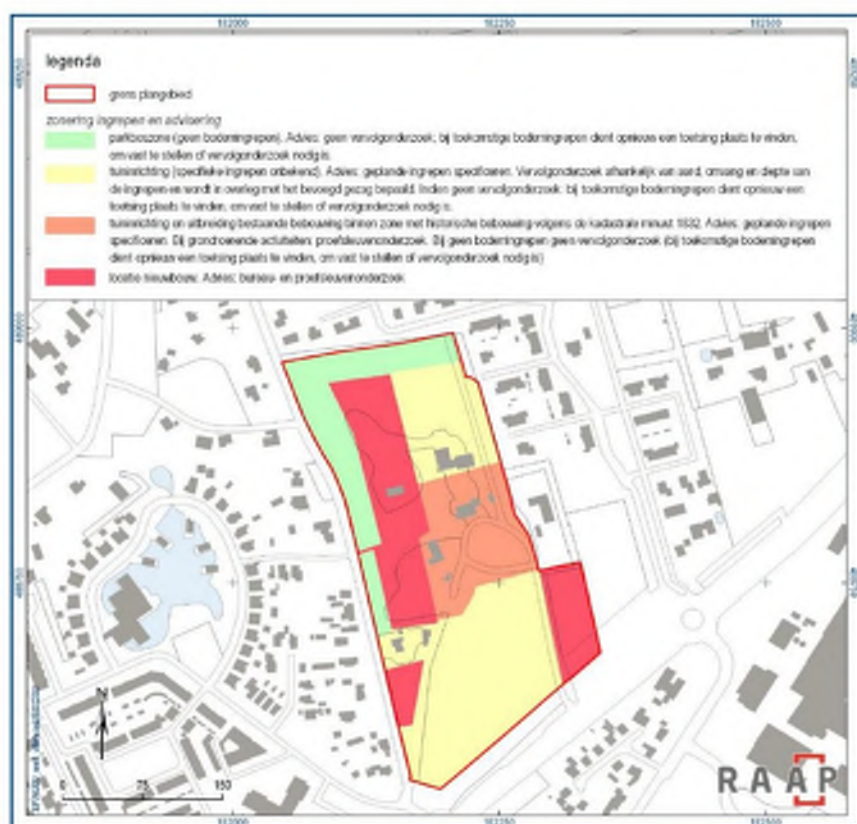
Er is in januari 2021 voor het gehele plangebied van Landgoed De Grote Bunte een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). Daarnaast zijn er ter controle enkele karterende boringen uitgevoerd door het onderzoeksbureau RAAP te Weesp. Uit het onderzoek blijkt, dat de bodemopbouw binnen een deel van het plangebied van Landgoed De Grote Bunte nog intact is. Tevens zijn er delen aanwezig waar nog een B- dan wel een BC-horizont in het dekzand aanwezig is. Een goot deel van het plangebied voor de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte bestaat uit een AC-profiel, echter de C-horizont op basis van een vergelijking van NAP-hoogtes nog grotendeels intact. Een mogelijk aanwezige archeologisch sporenvak zou in dat geval ook nog grotendeels intact zijn. Of er daadwerkelijk (een) archeologische vindplaats(en) aanwezig is (zijn) ouder dan de late Middeleeuwen B, is niet bekend. Wel zijn er in enkele boringen houtskoolspikkels aangetroffen in de podzol. Volgens het tuinhistorisch onderzoek dat is verricht (zie Bijlage 20 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening) zou het landgoed al genoemd zijn in 1470 na Chr. Het plangebied heeft voor vindplaatsen uit de periode tot de late Middeleeuwen B een middelhoge archeologische verwachting. Voor resten uit de late Middeleeuwen B en de Nieuwe tijd geldt een hoge archeologische verwachting.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt, dat in het plangebied waarschijnlijk archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Daarom wordt door het onderzoeksbureau RAAP geadviseerd om de plannen voor het Landgoed De Grote Bunte zodanig aan te passen dat de verstoring wordt voorkomen. Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming de onderstaande vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen. Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek op te splitsen, rekening houdend met de beoogde ingrepen: voor een deel wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven. Daarnaast wordt voor een deel geen vervolgonderzoek geadviseerd (zie paragraaf 4.2 van het onderzoeksrapport).



Figuur 7. Locatie aangetroffen archeologische indicatoren.

Afbeelding 4.1: Locaties van aangetroffen indicatoren (zie: blz. 17 van het archeologisch onderzoeksrapport)



Figuur 9. Advieskaart.

Afbeelding 4.2: Advieskaart (zie blz. 21-22 van het archeologisch onderzoeksrapport)

Het onderzoeksrapport is voorgelegd aan M. Wispelwey, Regioarcheoloog Noord-Veluwe. In zijn e-mailbericht van 8 juni 2021 geeft de regioarcheoloog advies, en wel het volgende:

"Het archeologisch onderzoek levert een diffuus beeld op. De beschrijving dat bioturbatie¹⁵ een verrommeld profiel geeft, biedt weinig houvast. RAAP maakt melding van een venig bodemlaagje, waar verder geen waardeoordeel aan zit.

Het advies berust naar mijn idee op een ietwat wankole argumentatie. De aanwezigheid van een voormalige hoeve uit de 15^e eeuw beïnvloedt het advies zeer. Daar waar gebouwd gaat worden, wordt vervolgonderzoek aanbevolen middels sleuven. In het rapport ligt de nadruk op waarden uit de nieuwe tijd.

Dat de naam al in de 15^e eeuw wordt genoemd, maakt duidelijk dat waarschijnlijk op of direct rond het erf uit 1832 Middeleeuwse voorlopers te vinden kunnen zijn.

Het opzoeken van eventuele voorlopers is geen makkelijke opgave. Waar moet je de proefsleuven aanleggen? Wel liggen een paar nieuwbouwlocaties dichtbij of op het historische erf uit 1832. De bouwputten van deze nieuwbouw bieden een inkijkje in het verleden en zijn in die zin een soort proefsleuven.

Mijn advies wijkt enigszins af van dat van RAAP. Voor de drie woningen die aan de westzijde van het plangebied op of aan het historische erf liggen zal aanvullend onderzoek gewenst zijn. Dit onderzoek bestaat uit een archeologische begeleiding van het uitgraven van de drie bouwputten. Hiervoor dient een PvE opgesteld te worden.

Voor de overige nieuwbouwlocaties zal ik de gemeente adviseren om een voorwaarde in de vergunning op te nemen. Deze voorwaarde behelst het tijdig op de hoogte stellen van de regioarcheoloog van het moment van ontgraven van de bouwputten. Op die manier kan de regioarcheoloog een waarneming doen en eventuele toevalsvondsten melden."

Voor het rapport "Plangebied Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)" van RAAP (rapport 4971) d.d. 2 februari 2021 zie Bijlage 8 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

Het advies van de regioarcheoloog, M. Wispelwey, wordt overgenomen voor het archeologie-aspect met betrekking dit project voor de verbouw en restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte. Er zal derhalve een voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen die behelst, dat de regioarcheoloog tijdig op de hoogte wordt gesteld van het moment van ontgraven van de bouwputten. Op die manier kan de regioarcheoloog een waarneming doen en eventuele toevalsvondsten melden.

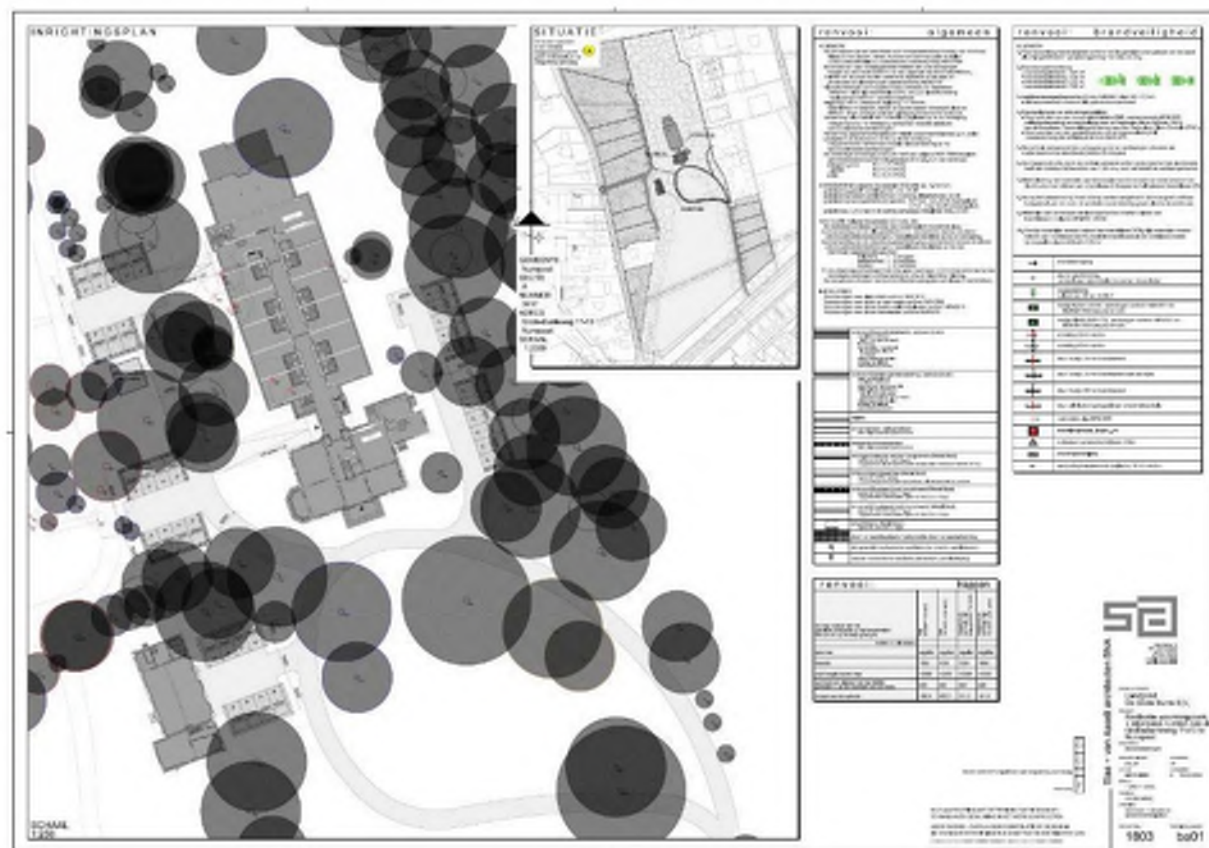
¹⁵ Bioturbatie is "het proces dat de oorspronkelijke gelaagdheid van sedimenten wordt verstoord door gravende organismen. Zo kunnen allerlei soorten wormen en pieren, krabben of gravende zee-egels een sediment behoorlijk omwoelen." (Zie www.paleontica.org).

HOOFDSTUK 5 PLAN- EN PROJECTBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

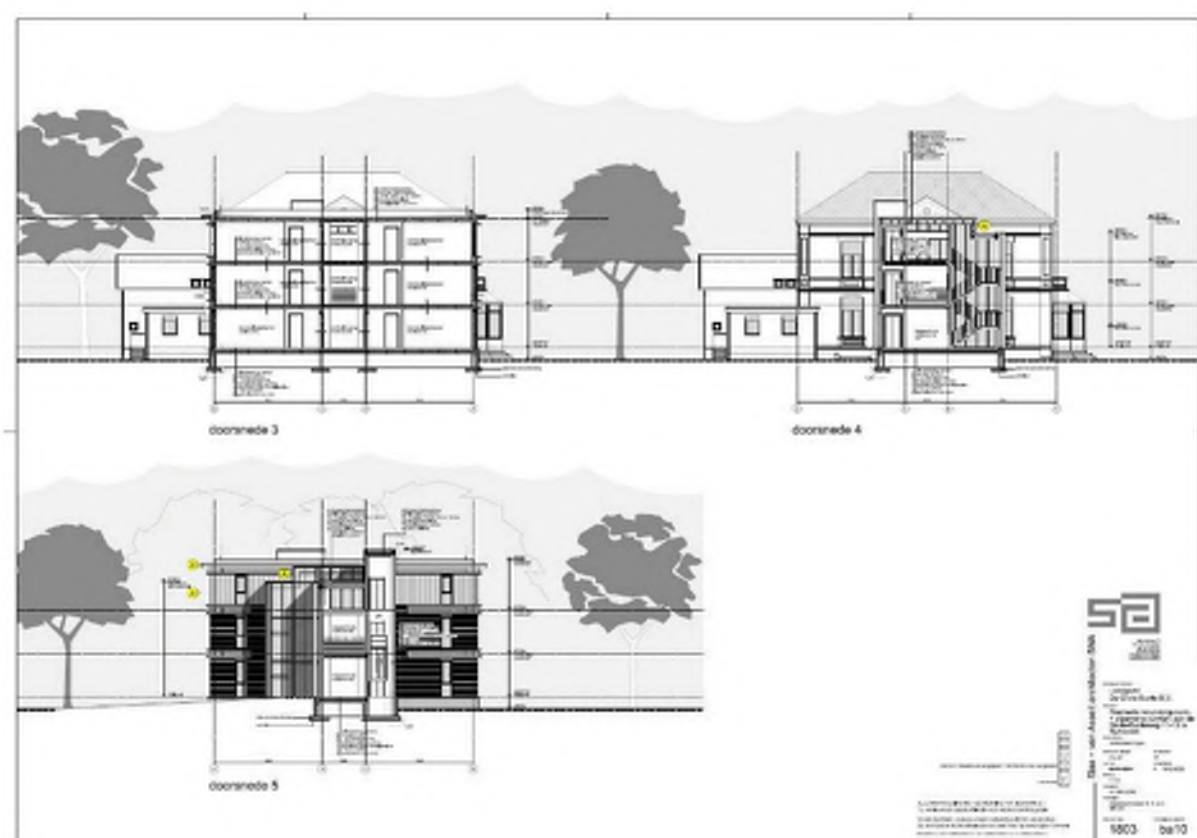
De plannen voor de verbouw en restauratie, en de uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte zijn uitgewerkt in bouwtekeningen die bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend, en die op een later tijdstip zijn aangepast (laatste versie d.d. 18 februari 2022, zie ook Bijlage 23 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening). Zie ook de tekeningen hieronder.

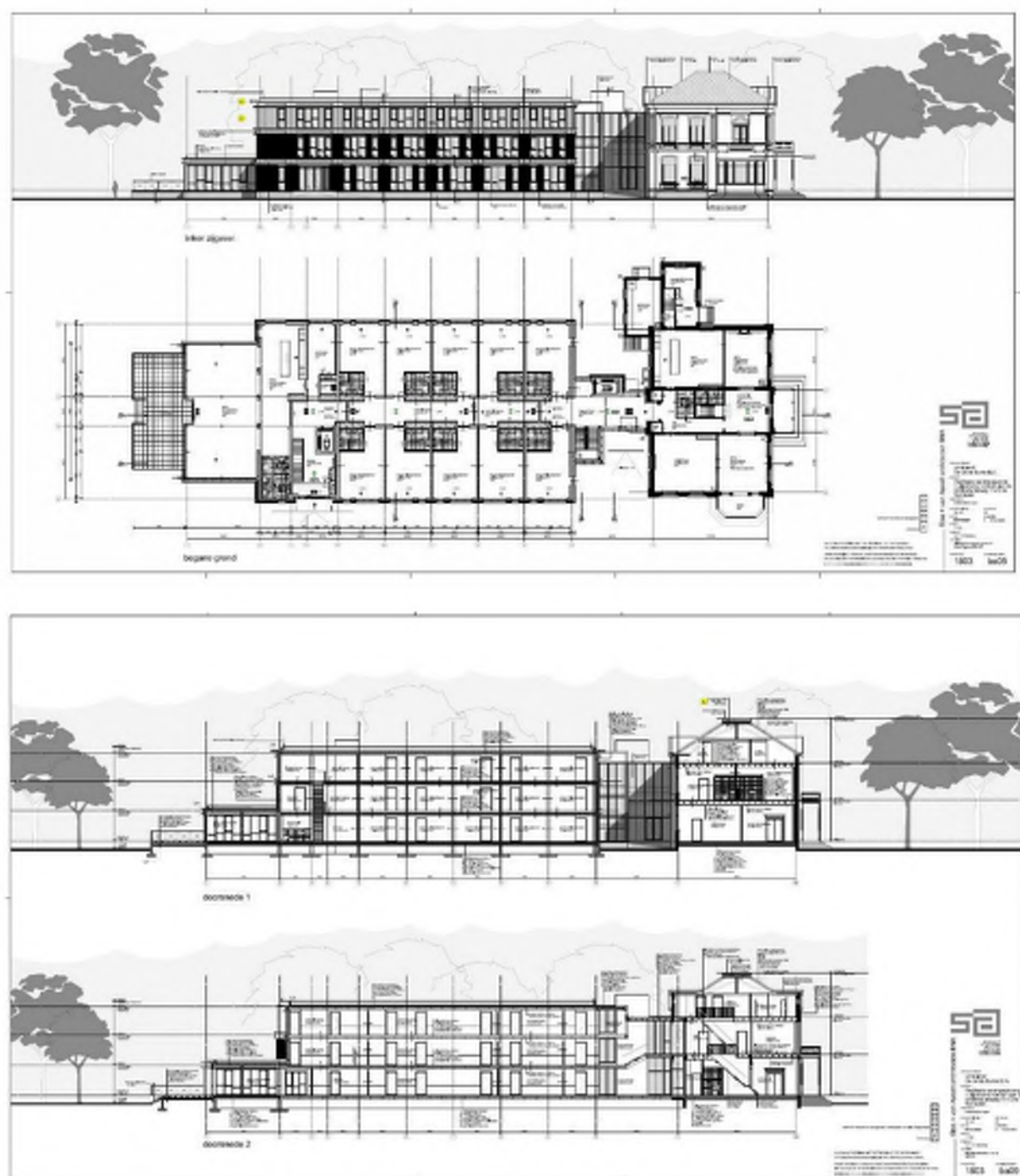
Hieronder is bij Afbeelding 5.1 het Projectgebied met het Inrichtingsplan voor het project verbouwing, en restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte weergegeven.



Afbeelding 5.1: Projectgebied met het plattegrond van het Landhuis De Grote Bunte met de benodigde parkeervakken

Onderstaand zijn van de bouwtekeningen enkele gevelaanzichten en inrichtingstekeningen van het te verbouwen, te restaureren, en uit te breiden Landhuis De Grote Bunte opgenomen. Voor de exacte en volledige bouwtekeningen wordt verwezen naar de tekeningen die bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend.





Afbeelding 5.2: Bouwtekeningen van indelingen van het gebouw en van gevelaanzichten en doorsnedes van het te verbouwen, en te restaureren Landhuis De Grote Bunte en van de uitbreiding daarvan



Afbeelding 5.3 *Bouwtekeningen van indelingen en geveleanzichten en doorsnedes van het gebouw van het Koetshuis behorende bij het Landhuis De Grote Bunte*

5.2 Toekomstige Ruimtelijke en Stedenbouwkundige Structuur

Het huidige Landhuis De Grote Bunte blijft behouden en wordt verbouwd en gerestaureerd. Dit landhuis wordt uitgebreid aan de achterzijde. Deze uitbreiding is architectonisch zo ontworpen dat er een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur wordt gecreëerd, welke recht doet aan het historische Landhuis De Grote Bunte. Zie ook het Advies van de Dorpsbouwmeester in verband met de toetsing aan de Welstandnota, Bijlage 13 bij dit Rapport m.b.t een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Toekomstige functie van het Landhuis blijft Maatschappelijk

De huidige bestemming van het perceel en van de gebouwen is "Maatschappelijk". Volgens de begripsbepaling van "Maatschappelijk Voorzieningen" zijn de volgende functies toegestaan qua maatschappelijke voorzieningen:

"educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijk voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen".

Dit aantal functies wordt als te breed beoordeeld. Om die reden wordt met het onderhavige project de functie "maatschappelijke voorzieningen" beperkt. De nieuwe functie van het perceel en van de gebouwen is ook "Maatschappelijk", maar bij dit plan wordt de functie beperkt tot zorgappartementen voor

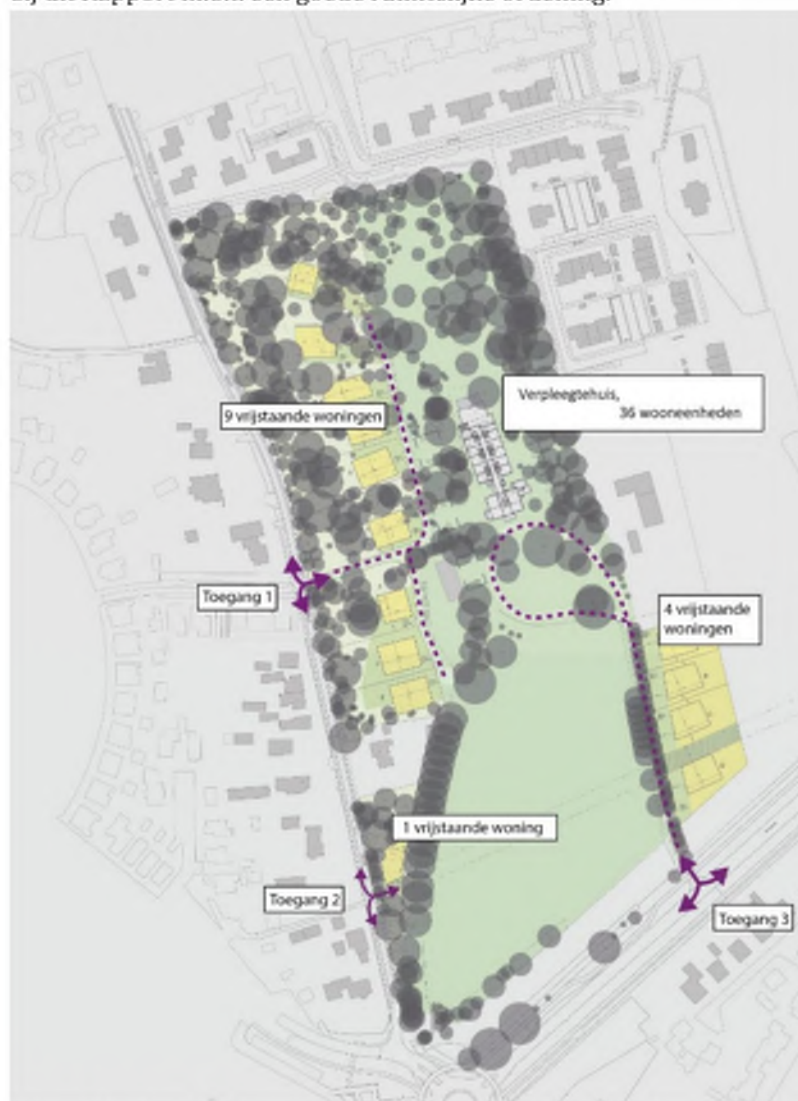
(dementerende) ouderen. Dit zal op een later tijdstip nader worden geregeld in het vast te stellen bestemmingsplan voor de locatie Landgoed De Grote Bunte.

Deze zorgappartementen zijn zogenoemde onzelfstandige woningen. Het is niet mogelijk om deze zorgappartementen als zelfstandige woningen te gebruiken nadat de onderhavige aangevraagde omgevingsvergunning is verleend.

Het Koetshuis wordt ingericht als 1 beheerderswoning en als een kantoor, met andere faciliterende voorzieningen, ten behoeve van de maatschappelijke voorziening.

5.4 Toekomstige Verkeerssituatie

In verband met de verkeersfunctie- en situatie van het projectgebied is voor het gehele bestemmingsplangebied een Verkeerskundig onderzoek verricht door het bureau Bonotrafics. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Verkeerskundig onderzoek landgoed de Grote Bunte" verricht door Bonotrafics (projectnummer 21.033) d.d. 7 april 2022, definitief, zie bijlage 9 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 5.4: Verkeersverdeling ritten over de ontwikkeling (van het gehele bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte), ontleend aan het rapport "Verkeerskundig onderzoek Landgoed De Grote Bunte Nunspeet" van adviesbureau Bonotrafics, d.d. 7 april 2022 (definitief).

Bij inpassing van het onderhavige project in de bestaande situatie wordt aangesloten op de bestaande weg, de Elburgerweg. Zie op de bovenstaande Afbeelding 5.4, bij Toegang 3. Volgens het rapport benadert de toekomstige capaciteit op dit deel van de Elburgerweg de capaciteit van het betreffende wegvak. "Als oorzaak hiervan de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte te benoemen is echter niet terecht volgens het rapport (blz. 14), aangezien deze ontwikkeling in totaal slechts voor een toename van circa 17 voertuigen in het maatgevende spitsuur verantwoordelijk is (circa 1 %).

Volgens het verkeersonderzoek is het aanvaardbaar, om de locatie voor de functie maatschappelijke voorziening (voor dementerende ouderen), zoals wordt gecreëerd met de verbouw en restauratie, en de uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte, uit de doen wegen op de Elburgerweg.

Zie voor het rapport "Verkeersonderzoek Landgoed De Grote Bunte Nunspeet" van Bonotrafics (projectnummer 21.033) d.d. 7 april 2022 (definitief), Bijlage 9 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

5.5 Parkeren bij het gebouw van het Landhuis De Grote Bunte na de gerealiseerde verbouwing en van de daarbij behorende uitbreiding

Het aspect parkeren is onderzocht met het rapport "Verkeersonderzoek Landgoed De Grote Bunte" van Bonotrafics (projectnummer 21.033) d.d. 7 april 2022, zoals dat besproken is in de bovenstaande Paragraaf "Toekomstige Verkeerssituatie".

Volgens het onderzoeksrapport is de parkeervraag voor de zorgappartementen en het kantoor en de beheerderswoning $(25,2 + 6,3 + 1,1) = 32,6$ parkeerplaatsen (zie blz. 21 en 22 van het rapport).

Voor het zorggebouw moet aldus rekening worden gehouden met 26 parkeerplaatsen. Bij het beheerdersgebouw wordt geadviseerd om 2 parkeerplaatsen bij de woning en minimaal 7 parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers te realiseren. Voor het project kan hieraan worden voldaan. In totaal zullen er dus $26 + 2 + 7 = 35$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Overeenkomstig het verkeersonderzoek kan worden voldaan aan de parkeervraag. Voor het zorggebouw zullen 26 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Bij het beheerdersgebouw kunnen 2 parkeerplaatsen bij de woning en minimaal 7 parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers worden gerealiseerd. In totaal zullen er dus $26 + 2 + 7 = 35$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Zie voor het rapport "Verkeersonderzoek Landgoed De Grote Bunte Nunspeet" van Bonotrafics (projectnummer 21.033) d.d. 7 april 2022, Bijlage 9 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

5.6 Groen en Water in de omgeving van het Landhuis De Grote Bunte

Groenstructuur

Het Landhuis De Grote Bunte is gelegen in het gebied van het Landgoed De Grote Bunte. Een belangrijk deel van het landgoed is het bijbehorende (park)bos. Dit (park)bos wordt niet aangetast door de verbouw en restauratie, en de uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte voor de ontwikkeling voor 36 zorgappartementen, en voor de verbouwing van het Koetshuis tot een beheerderswoning en tot een kantoren faciliterende voorzieningen.

Voor het landhuis is een groot gazon / weiland gelegen tussen het landhuis en de Elburgerweg. Door het plan voor de verbouw en restauratie, en de uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte vindt er geen aantasting plaats van het (park)bos, en ook vindt er geen aantasting plaats van het open gazon / de open groenzone tussen het Landhuis De Grote Bunte en de Elburgerweg. Zie ook het "Tuinhistorisch onderzoek De Grote Bunte", Bijlage 20 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.

Waterstructuur

In de nabijheid van het Landhuis De Grote Bunte is geen waterstructuur (meer) aanwezig. In het kader van het algehele plan voor de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte zal nog worden gezien in hoeverre er een nieuwe waterstructuur kan worden aangelegd binnen het gebied van het Landgoed De Grote Bunte. Het onderhavige plan voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte staat daaraan niet in de weg.

Voor de overige wateraspecten wordt verwezen naar de Waterparagraaf/ en Watertoets die voor het project verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte is opgesteld, zie hiervoor Paragraaf 6.5.

5.7 Welstand en het Plan voor de Verbouwing,- Restauratie, en Uitbreiding, van het Landhuis

Het bouwplan volgens de aanvraag omgevingsvergunning is beoordeeld door de Dorpsbouwmeester van de gemeente Nunspeet.

De uiteindelijke plannen voor de monumentale villa en koetshuis zijn op 28 februari 2022 behandeld in de gemeenschappelijke Monumentenwelstandscommissie. De plannen staan in goede verhouding met de monumentale waarden. (Zie voor de verslagen van de Monumentenwelstandcommissie Bijlage 21 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening). Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de "Bouwhistorische verkenning met waardestelling" zoals opgenomen in de Bijlage 19 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening". Tevens is gebruik gemaakt van het "Tuinhistorisch onderzoek" zoals opgenomen in de Bijlage 20 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

De plannen van de nieuwbouw is door de Dorpsbouwmeester getoetst aan de gemeentelijke Welstandsnota Nunspeet 2015. Er geldt hier een uitgebreide toets.

Het Advies van de Dorpsbouwmeester luidt als volgt:

Het plan voor de nieuwbouw vindt plaats achter de monumentale villa en wordt hiermee verbonden met een transparante tussenverbinding. De plek vormt nu nog een open deel in het parkbos. Hier staan op diverse plekken lage bebouwing welke gesloopt gaat worden.

De nieuwbouw heeft een gelaagde opbouw voor de drie woonlagen. Deze opbouw van een plint, tussenbouw en bovenbouw zorgt er voor dat de hoogte gedeeld en verzacht wordt. De bovenste laag wordt afwijkend en lichter uitgevoerd als ware een dakverdieping. Deze keuze van opbouw zorgt er voor dat er een goede interactie ontstaat met de omgeving.

De opstelling van de nieuwbouw met een tussenlid zorgt er voor dat er een goede verhouding en opzet ontstaat met het monument. Het monument blijft zo ook het hoofdgebouw in het geheel. De zorgappartementen zijn in architectuur verfijnd uitgevoerd met een vrij ritme van vensters en metselwerkvlakken. Aan de achterkant worden de gemeenschappelijke woonkamers met terras gerealiseerd. Dit vormt een overgang richting het parkbos. De opzet zorgt voor een passend ontwerp voor deze zorgwoningen.

De inrichting van het terrein behorend bij het woonzorggebouw kent een zorgvuldige afweging hoe het gebouw benaderd wordt en waar geparkeerd wordt. Dit past binnen het karakter van het landgoed. Het parkeren is zorgvuldig in het groen ingepast.

Geconcludeerd mag worden dat het plan voldoet aan de gestelde criteria van de welstandsnota. Het plan staat in opzet en uitwerking in een goede verhouding met de omgeving, het landgoed en het monument.

Voor het Welstandadvies Landgoed De Grote Bunte Nunspeet. Woonzorgvoorziening Grote Bunteweg 11. Uitgevoerd door de Dorpsbouwmeester Theo Hilhorst d.d. 1 maart 2022, zie Bijlage 13 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.

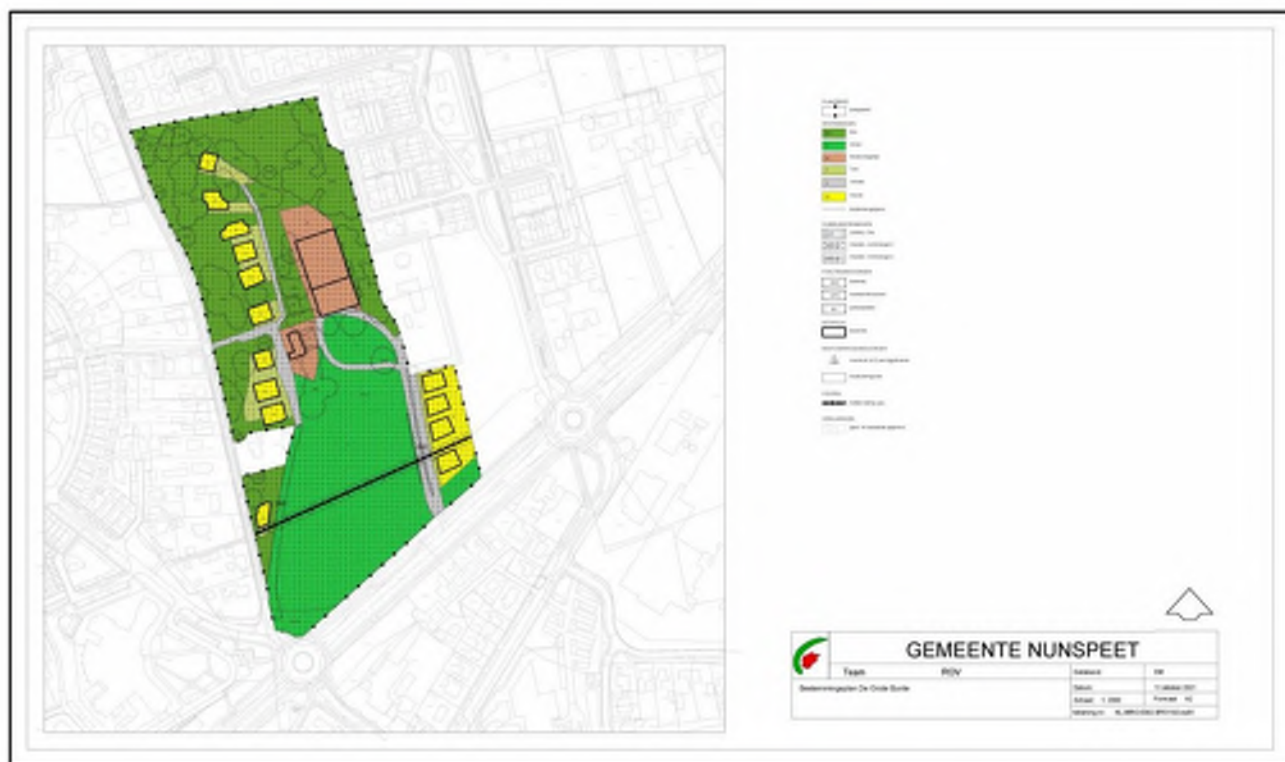
Voor de verslagen van de Monumentenwelstandcommissie zie Bijlage 21 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Relatie van het Onderhavige Project met andere Plannen en Projecten

Het project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte maakt onderdeel uit van het grotere gebied voor de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte. Zoals eerder in dit rapport genoemd wordt er voor het gehele gebied van het Landgoed De Grote Bunte een herziening van dit deel van het bestemmingsplan "Molenbeek" voorbereid, met het bestemmingsplan "Landgoed De Grote Bunte Herontwikkeling". De aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing, restauratie en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte loopt hierop in wezen vooruit.

Hieronder wordt bij Afbeelding 5.5. de voorlopige Verbeelding van het bestemmingsplan "Landgoed De Grote Bunte Herontwikkeling" weergegeven. Inhoudelijk komen we hierop verder terug bij de procedure voor dit bestemmingsplan.

Het project verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte maakt onderdeel uit van het grotere gebied voor de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte. Zoals eerder in dit rapport genoemd wordt er voor het gehele gebied van het Landgoed De Grote Bunte een partiële herziening van dit deel van het bestemmingsplan "Molenbeek" voorbereid, en wel met het bestemmingsplan "Landgoed De Grote Bunte Herontwikkeling".



Afbeelding 5.5: *Plankaart van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Landgoed De Grote Bunte Herontwikkeling"*

Het project verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte maakt onderdeel uit van het grotere plangebied voor de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte. Voor het gehele gebied van het Landgoed De Grote Bunte wordt een partiële herziening van dit deel van het bestemmingsplan "Molenbeek" voorbereid. Hiervoor wordt het bestemmingsplan "Landgoed De Grote Bunte Herontwikkeling" in procedure gebracht.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Algemeen

Een project kan gevolgen hebben voor het milieu, de natuur, de waterhuishouding en de externe veiligheid. Een goede ruimtelijke ordening vereist daarom dat er aandacht wordt besteed aan de diverse relevante milieuaspecten, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol spelen. Het bestuursorgaan (en dat is de gemeente Nunspeet) dient bij de voorbereiding van een project, waarvan met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, te onderzoeken welke waarden er bij het project/plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het project zijn voor deze waarden.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo dient de gemeente aan te tonen dat er vanwege het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat laatste wordt mede aangetoond met de rapporten die in verband met de omgevingsaspecten zijn opgesteld en die mede de onderbouwing vormen van dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de milieu- en omgevingsaspecten geluid(hinder), luchtkwaliteit, bodem, water, ecologie (flora & fauna en de gebiedsbescherming) en externe veiligheid aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op bedrijven & milieuzonering, duurzaamheid, en op een verricht bezonningsonderzoek. Tot slot wordt aandacht besteed aan de vraag of er een milieueffectrapportage (m.e.r.)_ of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is voor het onderhavige project.

6.2 Geluid(hinder)

6.2.1 Algemeen

Er is akoestisch onderzoek gedaan door het adviesbureau Goudappel voor het project "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte". Van dit onderzoek is verslag gedaan in het rapport "Landgoed De grote Bunte. Akoestisch onderzoek" (kenmerk 008102.20210428.R1.01, d.d. 18 oktober 2021). De voorgenomen verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte loopt vooruit op de algemene herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte.

De Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij (N.O.M.) werkt aan de herontwikkeling van landgoed De Grote Bunte in Nunspeet. Op het terrein is de realisatie van 36 zorgappartementen volgens de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning) en 14 eengezinswoningen (wordt bestemd met de later in het proces te voeren bestemmingsplanprocedure) beoogd. Het onderhavige "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening" gaat over de geplande 36 zorgappartementen in het landhuis zelf en in de aan te bouwen uitbreiding daarvan. Daarnaast wordt het koetshuis verbouwd en gerestaureerd tot een beheerderswoning en tot een kantoor en andere facilitaire voorzieningen.

De 36 zorgappartementen zijn gesitueerd binnen de geluidszone van de Elburgerweg. De situatie dient te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder (Wgh). De nieuwe functies liggen eveneens binnen het invloedsgebied van de 30 km/h-wegen Molenweg en Beltmolen. De geluidssituatie van deze wegen dient daarom eveneens in het onderzoek te worden betrokken. Dit, in het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

6.2.2 Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, een spoorweg en een industrieterrein bij geluidsgevoelige functies. Geluidsgevoelige functies in het onderhavige project volgens de aanvraag omgevingsvergunning zijn de gepande 36 zorgappartementen en de beheerderswoning (in het voormalige koetshuis). In zijn algemeenheid stelt de Wgh eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting indien de geluidgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd.

Daarnaast bevat de wet een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn. De bandbreedte wordt voor wat betreft wegverkeer begrensd door de onderstaande waarden, in onderstaande tabel 6.2.A.

woning	weg	binnenstedelijke situatie		buitenstedelijke situatie	
		voorkeursgrenswaarde	maximale ontheffing	voorkeursgrenswaarde	maximale ontheffing
nieuw	nieuw	48 dB	58 dB	48 dB	53 dB
bestaand	nieuw	48 dB	63 dB	48 dB	58 dB
bestaand	in reconstructie	48 dB	68 dB	48 dB	68 dB
nieuw	bestaand	48 dB	63 dB	48 dB	53 dB

Tabel 6.2.A: Tabel grenswaarden geluidsbelasting

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel dan de maximale ontheffingswaarde is echter slechts mogelijk indien deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd of wordt afgeschermd van het geluid van de bron (vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (hogere waarde) worden aangevraagd.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in etmaalperiodes en type geluidsbelasting. Ten aanzien van de grenswaarden voor piekgeluid kunnen er geen hogere waarden c.q. ontheffingen worden verleend zoals op basis van de Wet geluidhinder (Wgh). De grenswaarden van het Activiteitenbesluit worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel toegepast bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten.

Geluidgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidsbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen en kinderdagverblijven. Kantoren, hotels en horecagebouwen zijn volgens de wet in principe niet geluidgevoelig. Bij dit project bestaan de geluidgevoelige bestemmingen uit 36 zorgappartementen en 1 beheerderswoning voor een voorziening voor (dementerende) ouderen.

Begrip gevel

Ten behoeve van de stedenbouwkundige wens om op geluidbelaste locaties toch woningbouw te kunnen realiseren is op 9 november 1998 de definitie van het begrip "gevel" bij wet gewijzigd. De wijziging is opgenomen in Staatsblad 660 van 1998. De wijziging houdt in dat de bestaande definitie "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak", is aangevuld met "met uitzondering van:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering, die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte."

Een gevel is een bouwkundige constructie die een ruimte scheidt van de buitenlucht. Een gevel, die is uitgevoerd als een constructie met lichtopeningen die niet geopend kunnen worden en zonder ventilatievoorzieningen, en die een voldoende karakteristieke geluidwering heeft, behoeft bij de beoordeling in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) niet te worden betrokken. Deze constructie is volgens de Wet geluidhinder (Wgh) "geen gevel". Bij een dergelijke gevel kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een:

- blinde gevel: gevel zonder ramen en deuren.
- dove gevel: gevel zonder ramen die kunnen worden geopend.
- vliesgevel: gevel die bouwkundig is verbonden met een geluidsscherm.
- geluidswalgevel: geluidswalzijde van een geluidswalwoning.

Maximale binnenwaarde

In geval van ontheffing stelt het Bouwbesluit eisen aan de maximale binnenwaarde. Deze waarde mag in beginsel ten hoogste 33 dB bedragen. Voor het bepalen van het benodigde geluidsisolerend vermogen van de gevel geldt de hoogste te verlenen hogere waarde, zonder eventuele correctie volgens artikel 110g Wet geluidhinder.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt voor het wegverkeer bepaald dat alle wegen zones hebben waarbinnen niet zondermeer nieuwe geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht. Artikel 74 van de wet bepaalt dat zich langs wegen de volgende zones bevinden die aan weerszijden van die weg de volgende breedtes hebben:

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Deze zonering geldt niet voor wegen, die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied, en voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

Krachtens artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om onder andere bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, dat voorziet in de bouw van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing in een zone als hiervoor bedoeld, een onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die deze woningen (of andere geluidgevoelige bebouwing) zouden ondervinden van het verkeer op die weg. Uitgangspunt in dezen is dat de geluidsbelasting de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet te boven gaat.

De voorkeurgrenswaarde voor de gevelbelasting van geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB (artikel 82 Wgh). De ten hoogste toelaatbare gevelbelasting met ontheffing voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen bedraagt in buitenstedelijk gebied 53 dB (artikel 83, lid 1 Wgh) en in binnenstedelijk gebied 63 dB (artikel 83, lid 2 Wgh). Daarboven is bouwen alleen mogelijk als:

- dove gevels worden toegepast;
- eventuele afschermdende gevelementen worden toegepast die het geluid terugbrengen tot deze maximaal te ontheffen waarde.

Correctie op berekende geluidsniveaus

Volgens artikel 110g Wet geluidhinder (Wgh) wordt een aftrek toegepast. Er wordt verwacht dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van type-keuringen. Daarom mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens dat deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (artikel 110g Wgh). Op 20 mei 2014 zijn de rekenregels voor de aftrek aangepast voor geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer boven 55 dB.

Spoorwegverkeer

De Wet Geluidhinder (Wgh) geeft voor railverkeerslawaai een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB voor de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen. In beginsel mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan deze waarde. Indien de geluidsbelasting toch hoger is, kan nieuwbouw pas mogelijk worden gemaakt nadat het bevoegd gezag hiervoor een zogenoemde "hogere waarde" (ontheffing) heeft verleend. Voor het railverkeer geldt een maximale te ontheffen waarde van 68 dB.

6.2.3 Planspecifiek: Uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek

Geluidssituatie Elburgerweg

De 36 nieuwe zorgappartementen en de beheerderswoning zijn voor een klein deel gesitueerd binnen de geluidszone van de Elburgerweg. Deze binnenstedelijke weg kent twee rijstroken en heeft daarmee een geluidszone van 200 meter. Voor de nieuwe woningen geldt in beginsel een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer de geluidsbelasting hoger is dan deze voorkeursgrenswaarde, dan dient de toepassing van geluidsreducerende maatregelen te worden onderzocht. Wanneer geluidmaatregelen niet (doelmatig) kunnen worden toegepast, of onvoldoende effect sorteren, is ontheffing voor een hogere waarde mogelijk. De maximale ontheffingswaarde bedraagt in deze situatie 63 dB.

Geluidssituatie 30 km/h-wegen

De nieuwe bestemmingen zijn tevens gesitueerd binnen het invloedgebied van de Molenweg en de Beltnolen. Omdat deze wegen een maximumsnelheid hebben van 30 km/h kennen, hebben deze wegen geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de situatie beschouwd. De in gezoneerde situaties geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB is daarbij als richtwaarde voor een acceptabele geluidssituatie gehanteerd.

Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Nunspeet kent een eigen geluidsbeleid. In het beleid is onder meer opgenomen dat ook 30 km/h wegen in het akoestisch onderzoek dienen te worden betrokken, dit als onderdeel van de gecumuleerde geluidsbelasting. Tevens zijn beleidsregels opgenomen ten aanzien van de toepassing van geluidsreducerende maatregelen en eventueel benodigde ontheffingen voor een hogere waarde. Het gemeentelijke geluidsbeleid is betrokken in het verrichte akoestische onderzoek.

Overige geluidbronnen

Railverkeerslawaai / Spoorweglawaai

De planlocatie ligt op circa 1,3 km van de spoorlijn door Nunspeet. Daarmee liggen de woningen niet binnen de geluidszone van het railverkeer (300 meter o.b.v. geluidsproductieplafond van 64 dB).

Gezoneerd industrieterrein

Ten zuidoosten van de planlocatie ligt een gezoneerd bedrijf (Nestlé). De nieuwe woningen zijn op basis van de voorlopige invulling niet gesitueerd binnen de geluidszone van het industriegeluid. Figuur 2.1. van het onderzoeksrapport maakt dit inzichtelijk.

Railverkeerslawaai en industrielawaai zijn derhalve niet nader beschouwd in het onderzoek van bureau Goudappel.

6.2.4 Planspecifiek: Geluidbelasting (zonder maatregelen)

Geluidbelasting Elburgerweg

Uit de onderstaande figuur valt op te maken, dat voor een deel van het plangebied voor het gehele plan voor de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De 48 dB contour ligt op circa 140 meter vanaf de wegrand van de Elburgerweg. Wanneer binnen deze afstand van de weg nieuwe woningen gerealiseerd worden, dient rekening te worden gehouden met de toepassing van geluidsreducerende maatregelen en ontheffing voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. De 63 dB contour valt nagenoeg samen met de wegrand. Zolang de woningen dus niet direct tegen de weg aan gerealiseerd worden, wordt naar verwachting voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

De voorlopige situering van nieuwe woningen is tevens getoetst op gevelniveau. De resultaten zijn gepresenteerd in tabel B1.1 in bijlage 1 van het onderzoeksrapport. Uit de resultaten valt op te maken dat voor drie nieuwe woningen sprake is van een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De woningen met een overschrijding zijn weergegeven in onderstaande Afbeelding 6.1.



Waarnemingshoogte 7,5 meter – inclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder

Afbeelding 6.1: Geluidsbelasting ten gevolge van de Elburgerweg

Voor het Landhuis De Grote Bunte en de Uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte, met in totaal 36 zorgappartementen en een beheerderswoning, zijn geen overschrijdingen van de normen geconstateerd (zie ook Afbeelding 6.1).

Geluidsbelasting Molenweg (30 km/h)

Voor de geluidssituatie ten gevolge van de Molenweg zijn ook geluidscontouren berekend. Omdat er sprake is van een 30 km/h-weg, is er geen sprake van formele toetsing. De in gezoneerde situaties geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB is als richtwaarde voor een acceptabele geluidssituatie gehanteerd. Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour ten gevolge van de Molenweg op minder dan 10 meter vanaf de wegrand ligt. Wanneer binnen deze afstand geen woningen worden gerealiseerd, vormt de geluidssituatie ten gevolge van het verkeer op de Molenweg geen belemmering.

Geluidsbelasting Beltmolen (30 km/h)

Voor de geluidssituatie ten gevolge van de Beltmolen (30 km/h) zijn tevens geluidscontouren berekend. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting in het gehele plangebied lager dan de richtwaarde van 48 dB ligt.

6.2.5 Planspecifiek: Conclusies

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat er voor de geluidgevoelige objecten m.b.t. het onderhavige project, te weten de 36 zorgappartementen en de beheerderswoning in het koetshuis, er geen overschrijding is van de geluidsnormen op grond van de Wet geluidhinder (Wgh).

Het akoestische onderzoek wijst uit dat het projectgebied voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte voor een klein deel binnen de zone van 200 meter vanaf de Elburgerweg ligt. Verder blijkt dat er voor de geluidgevoelige objecten m.b.t. het onderhavige project, te weten de 36 zorgappartementen en de beheerderswoning in het koetshuis er geen overschrijding is van de geluidsnormen op grond van de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor het rapport "Landgoed De Grote Bunte. Akoestisch onderzoek" van bureau Goudappel (kenmerk 008102.20210428.R1.01 d.d. 18 oktober 2021, zie Bijlage 2 bij dit "Rapport m.b.t. de goede ruimtelijke ordening".

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het belangrijkste wettelijke kader in verband met de luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit die is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van belang, namelijk het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en het "Besluit gevoelige Bestemmingen". Ook is de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" van belang.

Wet luchtkwaliteit (= Titel 5.2 van de Wet Milieubeheer)

De Europese richtlijn inzake beoordeling van en beheer van luchtkwaliteit, de Kaderrichtlijn uit 1996 (96/62/EG), gaf de juridische basis voor het gemeenschappelijk luchtkwaliteitsbeleid in Europa. De implementatie van deze Europese Kaderrichtlijn (en de daarop gebaseerde dochterrichtlijnen met luchtkwaliteitsnormen) is in Nederland geregeld in de "Wet luchtkwaliteit", die daarna werd opgenomen in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Op 11 juni 2008 is de (op dat moment nieuwe) Europese Richtlijn betreffende luchtkwaliteit en schone lucht voor Europa (nr. 2008/50/EG van 20 mei 2008) gepubliceerd.

Specifieke onderdelen van de Wet luchtkwaliteit zijn uitgewerkt in AMvB's en in Ministeriële Regelingen. Bestuursorganen (Rijk, provincies en gemeenten) moeten als gevolg van de Wet luchtkwaliteit bij de uitoefening van hun bevoegdheden, die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de in de wet vastgestelde grenswaarden in acht nemen voor de volgende stoffen:

- zwaveldioxide;
- stikstofdioxide (NO₂);
- stikstofdioxiden;
- zwevende deeltjes (PM₁₀);
- lood;
- koolmonoxide;
- benzeen.

Bij het nemen van een besluit over omgevingsvergunning(en) voor afwijkingsprocedures op grond van de Wabo zal primair gekeken moeten worden naar de grenswaarden (kwaliteitsnormen) van stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), aangezien op bepaalde plaatsen in Nederland de voor deze stoffen geldende normen worden overschreden.

Op basis van het Nationaal Luchtkwaliteitplan 2005 kan worden geconcludeerd dat in Nederland momenteel slechts in uitzonderingssituaties overschrijdingen van de grenswaarden voorkomen van de andere in de wet genoemde stoffen. De wet vermeldt bij de verschillende grenswaarden een tijdstip waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan deze grenswaarden moet voldoen.

Op grond van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer ("Wet luchtkwaliteit") en het voordien geldende Besluit luchtkwaliteit 2005 ontstane jurisprudentie, dienen in principe de consequenties van nieuwe ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit te worden onderzocht. Voor wat betreft deze nieuwe ontwikkelingen kan onderscheid worden gemaakt in:

- de consequenties van de aanwezige en nieuwe bedrijvigheid.
- de consequenties van toenemend wegverkeer.
- de consequenties van het situeren van zogenaamde gevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) in de omgeving van deze bedrijven en wegen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Grenswaarden Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer)

Uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide

De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is 200 µg/m³. Deze grenswaarde mag maximaal 18 maal per jaar worden overschreden. Met behulp van de formules in bijlage 2, hoofdstuk 3, onder e, van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 is geconcludeerd, dat pas bij een jaargemiddelde concentratie van 82 µg/m³ er meer dan 18 uuroverschrijdingen per jaar van de grenswaarde van 200 µg/m³ plaatsvinden.

Etmaalgemiddelde concentratie fijnstof

De grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie PM₁₀ is 50 µg/m³. Deze grenswaarde mag maximaal 35 maal per jaar worden overschreden.

AMvB Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) [Besluit NIBM] en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) [Regeling NIBM].

In het Besluit "Niet in betekenende mate" (NIBM) is een algemene grens van 3% opgenomen ter bepaling of een project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen grenswaarde. Deze grens geldt nadat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht is geworden. (Tot die tijd gold een tijdelijke 1% grens). In het Besluit NIBM is vastgelegd dat het gaat om 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide of fijn stof.

Daarnaast is in het Besluit NIBM een grondslag opgenomen om bij Ministeriële Regeling categorieën van gevallen aan te wijzen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Een project dat volledig binnen een aldus aangewezen categorie of combinatie van categorieën valt, dat beneden de daarvoor eventueel gestelde nadere begrenzing blijft, en dat beschikt over eventuele daarbij genoemde voorzieningen of maatregelen, draagt in ieder geval niet in betekenende mate bij aan de concentraties in de buitenlucht van de hiervoor bedoelde stoffen. Als toelichting op het begrip "niet in betekenende mate" is de "Handreiking niet in betekenende mate (NIBM) luchtkwaliteit" opgesteld. Deze handreiking heeft geen formeel juridische status, maar kan in voorkomende gevallen wel houvast bieden bij het bepalen of een project NIBM is, zodat besluiten goed kunnen worden onderbouwd.

AMvB Besluit Gevoelige Bestemmingen

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) dat bij de voorgenomen realisering van "gevoelige bestemmingen", zoals scholen, kinderdagverblijven en verzorgingshuizen op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Indien uit het onderzoek blijkt, dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat behoort bij een "gevoelige bestemming" niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van "niet in betekenende mate" projecten of "in betekenende mate" projecten. De AMvB Gevoelige Bestemmingen moet in beide gevallen worden nageleefd.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) bevat voorschriften over metingen en berekeningen om de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen vast te stellen. De regeling vereist ook een plan met maatregelen om een goede luchtkwaliteit te bewerkstelligen in geval van overschrijding.

6.3.2 Planspecifiek: Luchtkwaliteit en het plan voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis

Toetsing aan het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) [Besluit NIBM]"

Volgens het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" [Besluit NIBM], artikel 4, lid 1, en artikel 4 en Bijlage 3A van de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn als NIBM (niet in betekende mate) aangewezen de locaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1500 nieuwe woningen. Met de verbouw en restauratie en uitbreiding van het landhuis en met de uitbreiding daarvan worden 36 zorgappartementen en 1 beheerderswoning mogelijk gemaakt. Hieruit volgt dat dit project valt binnen de normen van de AMvB, het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op basis van de verkeerscijfers blijkt, dat het aantal verkeersbewegingen op de Elburgerweg met 126 mvt/etm toeneemt. Op basis van de NIBM-tool van kenniscentrum Infomil kan een *worst-case* inschatting gemaakt worden van de bijdrage van dit extra verkeer op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		126
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 6.2: Berekening van de bijdrage op de luchtkwaliteit door het extra verkeer als gevolg van het plan.

Uit de NIBM-tool blijkt dat het extra verkeer "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

Toetsing aan het Besluit Gevoelige Bestemmingen"

Het project valt niet onder de regels en normen van de AMvB "Besluit Gevoelige Bestemmingen". Dit, omdat deze AMvB in artikel 2 en artikel 3 beperkingen stelt aan het vestigen van gevoelige bestemming / het gebruik daarvan indien de gevoelige bestemming (in dit geval vallend onder artikel 3, lid 1, letter c. (verzorgingstehuis, verpleegtehuis, of ouderentehuis) volgens artikel 2, lid 1, onder a van het Besluit, gelegen is op minder dan 300 meter vanaf de rand van een rijksweg, of b. minder dan 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het Landhuis De Grote Bunte ligt niet in de nabijheid van een Rijksweg (afstand is groter dan 300 meter) en ligt op grotere afstand dan 50 meter van de Elburgerweg, de N310. Het Besluit Gevoelige Bestemmingen geeft derhalve geen belemmeringen voor het onderhavige project.

6.3.3 Conclusie

Uit de NIBM-tool blijkt dat het extra verkeer "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van de plannen. Uit de beoordeling van het project aan de normen m.b.t. de luchtkwaliteit blijkt dat de luchtkwaliteit niet aan de realisering van het project in de weg staat.

Het aspect luchtkwaliteit staat de realisering van het project niet in de weg. Aan de wettelijke normen kan worden voldaan. Dit blijkt uit de toetsing aan het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit).

6.4 Bodemonderzoek

6.4.1 Algemeen

Bij een onderzoek naar de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening dient ook onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het projectgebied. De reden hiervoor is dat het project op een vanuit milieuoogpunt zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het project economisch uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit.

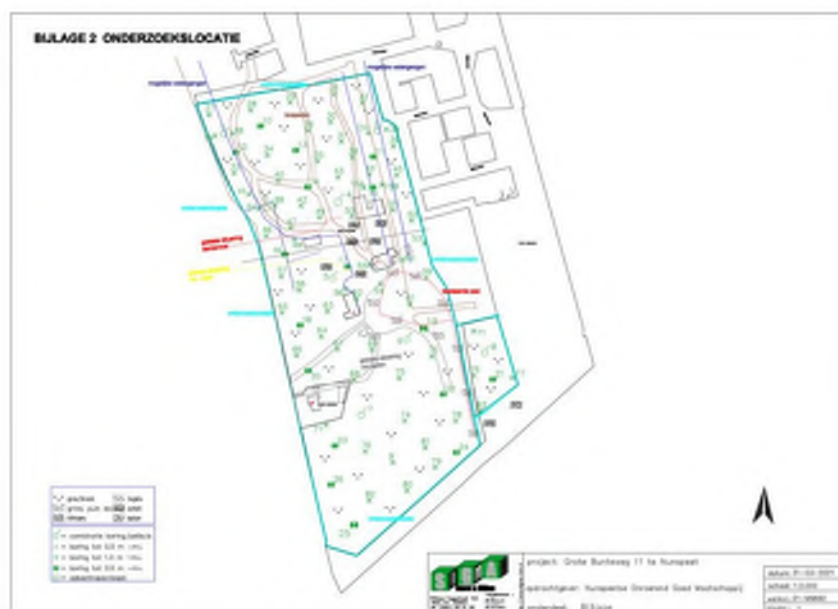
Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld.

6.4.2 Bodemonderzoek Landgoed De Grote Bunte

In opdracht van de Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij (NOM) is in januari/februari 2021 door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 uitgevoerd op het nog onbebouwde deel van de locatie aan de Grote Bunteweg nr. 11 te Nunspeet.

De plaats en de situering van de onderzoekslocatie is weergegeven in de onderstaande Afbeelding nr. 6.3.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit het Besluit uitvoeringskwaliteit Bodembeheer (KWALIBO). Zo is de gehanteerde onderzoeksstrategie opgesteld volgens de NEN-normen, te weten de NEN-5725 en NEN-5740 en zijn de veld- en laboratoriumwerkzaamheden uitgevoerd volgens de geldende beoordelingsrichtlijnen en accreditatieschema's.



Afbeelding 6.3: Onderzoeks(deel)locaties in verband met het bodemonderzoek

6.4.3 Resultaten bodemonderzoek

In het kader van de ontwikkeling van het project "Landgoed De Grote Bunte" is een onderzoek naar de bodem verricht door het bureau Sigma Bouw & Milieu, Phileas Foggstraat 153 te Emmen. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het rapport "Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A1 Grote Bunteweg 11 te Nunspeet" d.d. 31 maart 2021.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan met betrekking tot het project Landgoed De Grote Bunte (blz. 44 e.v. van het rapport).

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is ter plaatse van boring 17 (ter plaatse van de gedempte vijver) sprake van puinresten in de ondergrond. Boring 17 is vanwege handmatig ondoordringbare lagen gestaakt. Ter plaatse van de boringen 59 en 60 is er sprake van een puinlaag (vermoedelijk restant van een pad).

Verder zijn op basis van zintuiglijke waarnemingen in het opgeboord bodemmateriaal verder geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdachte materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in tabel 27 van het rapport (blz. 44).

Grond

bovengrond (0.0 – 0.5 m-mv)

De verhoogd gemeten gehalte zware metalen en of PCB's (som 7) in de bovengrondmengmonsters MM4 t/m MM7 overschrijden de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) worden in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoeken.

De bovengrondmengmonsters MM1 t/m MM3, MM8 en MM9 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.5 – 2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM19 (boring 17 ter plaatse van de gedempte vijver) bevat een verhoogd gehalte zink (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en verhoogde gehalten cadmium, koper, kwik, lood, (zware metalen), minerale olie, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) en PCB's (som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte zink (zware metalen) overschrijdt de tussenwaarde / bodemindexwaarde (>0.5) en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Geadviseerd wordt om middels een nader (afperkend) onderzoek vast te stellen of er ter plaatse van boring 17 al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. (Er is sprake van ernstige verontreiniging van bodem of sediment als voor tenminste 1 verontreinigende stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde).

De ondergrondmengmonsters MM10 t/m MM18 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

De verhoogd gemeten gehalten barium, cadmium, nikkel en/of zink (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van de peilbuizen 3 en 8 overschrijden de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en geven daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek (zie blz. 46 van het onderzoeksrapport).

De matig verhoogd gemeten gehalten in het grondwater ter plaatste van peilbuizen 3 en 8 hangen naar verwachting op voorhand niet samen met een locatie specifieke verontreiniging. Wanneer meer inzicht wordt gewenst over de aanwezigheid van barium, cadmium, nikkel en /of zink in het grondwater ter plaatste van de peilbuizen 3 en 8 wordt ter verificatie geadviseerd het grondwater ter plaatste van de peilbuizen 3 en 8 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op het gehalte barium, cadmium, nikkel en/of zink (zware metalen).

De overig licht verhoogde gemeten gehalten zware metalen in het grondwater ter plaatste van de peilbuizen 1+3 t/m 5+7+8 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet, zodat er voor deze gevallen uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

toetsing van de hypothese die aan het onderzoek vooraf is gegaan

Op basis van de voorafgaande aan het onderzoek gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt, dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De ondergrond ter plaatste van de boring 17 bevat een verhoogd gehalte zink (zware metalen) ten opzichte van de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5). Geadviseerd wordt om middels een nader (afperkend) onderzoek vast te stellen of er ter plaatste van de boring 17 al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Het grondwater ter plaatste van de peilbuizen 3 en 8 bevat verhoogde gehalten barium, cadmium, nikkel en/of zink (zware metalen) ten opzichte van de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>5).

De verhoogd gemeten gehalten barium, cadmium, nikkel en/of zink (zware metalen) in het grondwater ter plaatste van de peilbuizen 3 en 8 overschrijden de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en geven daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ter verificatie van de gemeten gehalten wordt geadviseerd om het grondwater ter plaatste van peilbuis 3 en 8 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op de gehalten nikkel (zware metalen) resp. barium, cadmium en zink (zware metalen).

Voor het overige bevatten de boven- en ondergrond en het grondwater ter plaatste van de onderzoekslocatie enkele stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. Deze lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde / bodemindexwaarde (>0,5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt, dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C2 resp. NEN 5897+C2 maakt geen onderdeel uit van het onderzoek. Op basis van onderzoek dat volgens NEN-5740-A1 is uitgevoerd kan er geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem is gewenst dan dient er een asbestonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5707+C2 of NEN 5897+C2.

Aanbevelingen die volgen uit het onderzoek

Ondergrondmengmonster MM19 (boring 17 ter plaatse van de gedempte vijver) bevat o.a. een verhoogd gehalte zink (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5). Geadviseerd wordt om middels een nader (afperkend) onderzoek vast te stellen of er t.n.v. boring 17 al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. Dit nader onderzoek kan gecombineerd worden met onderzoek naar asbest in grond volgens NEN-5707.

2.) Het matig verhoogd gemeten gehalte nikkel (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 3 en de matig verhoogd gemeten gehalten barium, cadmium en zink (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van de peilbuis 8 overschrijden de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en geven daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Op basis van informatie uit het vooronderzoek blijkt dat het grondwater in de omgeving vaker verhoogde gehalten zware metalen bevat. Mogelijk is er een relatie met de activiteiten ter plaatse van het voormalige Veluvine-terrein ten zuiden van de onderzoekslocatie. Geadviseerd wordt om de noodzaak voor eventuele herbemonstering en heranalyse van het grondwater in dit geval af te stemmen de gemeente Nunspeet.

3.) Op 16 november 2016 heeft de Raad van State (RvS) een oordeel uitgesproken over de asbest in relatie tot puinresten in bodem. De Raad van State oordeelt dat wanneer op een locatie puin(resten) aanwezig zijn, de locatie conform NEN 5707 als asbestverdacht moet worden beschouwd. Ook oordeelt de RvS dat wanneer sprake is van een asbestverdachte locatie, onderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd moet worden. De ILT geeft aan dat alleen indien voldoende kan worden onderbouwd of gemotiveerd dat puin (ongeacht de mate van puin, dus ook puinsporen) en/of puingranulaat gezien typering, ouderdom, bijmengingen en historisch onderzoek niet kan worden gerelateerd aan asbest, de locatie als asbest onverdacht mag worden beschouwd. Indien onvoldoende kan worden onderbouwd of gemotiveerd dat in het aanwezige puin en granulaat geen asbest voorkomt, dan moet de locatie altijd als asbestverdacht worden beschouwd en is (fysiek) onderzoek op de aanwezigheid van asbest noodzakelijk. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn plaatselijk puinresten in de bodem aangetroffen. Plaatselijk is sprake van puinlagen en puin ter plaatse van oude paden. De herkomst van dit puinmateriaal is bij ons niet bekend. Op basis van de beschikbare informatie kan niet met zekerheid worden gemotiveerd dat in het aanwezige puin geen asbesthoudend materiaal voorkomt.

Geadviseerd wordt ter plaatse van de gedempte vijver en ter plaatse van de oude paden waar sprake is van puin of puinbijmengingen een verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN-5707+C2 uit te voeren. Plaatselijk is sprake van puinlagen (>50% bodemvreemd materiaal). Voor deze gevallen geldt het advies voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek asbest in puin volgen NEN-5897+C2. Aangezien de ligging van de voormalige paden in de praktijk kan afwijken, kan overwogen worden ter plaatse van voormalige paden enkele karterende boringen te plaatsen.

4.) Op Bodemloket.nl wordt ter plaatse van de zuidwesthoek van de locatie melding gemaakt van een ondergrondse brandstoftank. De vermelding staat geregistreerd als Molenweg 6 F.E. Ommen. Uit informatie van de gemeente en provincie is geen verdere informatie van deze tank bekend. Aangezien er geen informatie over deze brandstoftank bekend is hieraan in dit onderzoek geen verdere aandacht aan besteed. Geadviseerd wordt bij de eigenaar na te gaan of op deze plaats mogelijk sprake kan zijn (geweest) van een ondergrondse brandstoftank. Mocht dit het geval zijn wordt geadviseerd de milieuhygiënische bodemkwaliteit hier alsnog te onderzoeken.

5.) Op het zuidelijk deel van de locatie lopen enkele met grind en gebroken asfalt verharde paden, het halfverhardingsmateriaal ter plaatse van de paden is in dit onderzoek niet onderzocht. Ten noorden van het koetshuis, tussen de villa en het koetshuis en tussen de villa en de noordelijke gebouwen bevindt zich een met gebroken asfalt verharde parkeerplaats. Het halfverhardingsmateriaal ter plaatse van de paden en de parkeerplaats valt buiten de scope van dit onderzoek en is in dit onderzoek niet onderzocht. Wanneer het halfverhardingsmateriaal ter plaatse van de paden en de parkeerplaats in het kader van de ontwikkeling moeten worden afgevoerd wordt geadviseerd de eventuele hergebruiksmogelijkheden met behulp van een samenstellingsonderzoek te onderzoeken. Tevens wordt geadviseerd het gebroken asfalt op eventuele teerhoudendheid te onderzoeken. Teerhoudend asfalt is niet geschikt voor hergebruik.

6.) Geadviseerd wordt voorafgaand aan eventuele sanering van het asbestverdachte dak van de schuur/garage (wanneer is vastgesteld dat het dak asbesthoudend is) de toplaag (0.0-0.1 m-mv) van de onverharde druppelzone onder de daklijn te onderzoeken op het gehalte asbest.

7.) Op een deel van de locatie bevindt zich een aardenwal vermengd met enige puin, de milieuhygiënische kwaliteit van de grond in de wal is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Alvorens de grond in de wal te verwerken of af te voeren wordt geadviseerd, wanneer van deze grond geen kwaliteitsgegevens bekend zijn, om de kwaliteit te onderzoeken.

8.) Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model. Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit. Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk. Het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitend over geven. Op 8 juli 2019 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een tijdelijk handelingskader vastgesteld voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Vanaf 8 juli 2019 is het verplicht om onderzoek naar de stofgroep PFAS uit te voeren bij o.a. partijkeuringen in het kader van afvoer van grond. In dit verkennend bodemonderzoek is de bovengrond indicatief onderzocht op PFAS stoffen. De in dit onderzoek opgenomen indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit is excl. onderzoek naar PFAS-stoffen. Onderzoek naar deze verbindingen is bij definitieve beoordeling van eventuele hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond alsnog nodig. Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Opgemerkt wordt dat eventuele afvoer van grond met de bodemkwaliteitsklasse "wonen", "industrie" en "niet toepasbare grond" meer kosten met zich meebrengt dan de afvoer van schone grond "achtergrondwaarde". Wanneer grond binnen het plangebied wordt ontgraven dient voorkomen te worden dat grond met een verschillende/afwijkende milieuhygiënische kwaliteit met elkaar wordt vermengd. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

6.4.4 Specifiek bodemonderzoek op de locatie van het bouwplan voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte

Er is een verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 en een verkennend onderzoek asbest in puin volgens NEN-5897+C2 uitgevoerd in december 2021 door Sigma Bouw & Milieu, specifiek voor de locatie van het bouwplan voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De grote Bunte.

De aanleiding tot de uitvoering van dit verkennend milieukundig bodemonderzoek vormt de geplande uitbreiding / nieuwbouw op de locatie. De onderzoekslocatie is opgenomen in Bijlage 2 bij het bodemonderzoeksrapport.

6.4.5 Conclusie

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend- en nader bodemonderzoek en het verkennend onderzoek asbest in grond worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

6.4.5.1 Conclusie m.b.t. verkennend milieukundig bodemonderzoek NEN-5740+A1

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie is plaatselijk met enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in de grond overschrijden de tussenwaarde / bodemindex waarden (>0.5) niet en geven daarom geen formele aanleiding van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese wordt verworpen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

6.4.5.2 Conclusie m.b.t. verkennend onderzoek asbest in puin volgens NEN-5897+C2

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is het aanwezige halfverhardingsmateriaal ter plaatse van de onderzoekslocatie in eerste aanleg als verdacht voor asbest aangemerkt. Uit het onderzoek is gebleken dat het halfverhardingsmateriaal t.p.v. inspectiegaten G1 t/m G5 niet aantoonbaar met asbest is verontreinigd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese "verdacht" verworpen.

Voor het totale project "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte" dient op verschillende punten nog nader bodemonderzoek te worden verricht.

Voor het onderhavige deelproject voor de verbouw, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte en voor de verbouwing van het Koetshuis is met het onderzoek, waarvan het rapport "Verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in puin Grote Bunteweg 11 te Nunspeet van 22 januari" verslag doet, voldoende onderzoek gedaan. Er is op de locatie geen nader onderzoek noodzakelijk. Wel dienen de aanbevelingen voor de verwerking van de grond en van het (half)verhardingsmateriaal worden opgevolgd.

Voor het rapport "Verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A1 Grote Bunteweg 11 te Nunspeet d.d. 31 maart 2021 wordt verwezen naar Bijlage 3 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

Voor het rapport "Verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in puin Grote Bunteweg 11 te Nunspeet (projectnr. 21-M10170) d.d. 24 januari 2022 wordt verwezen naar Bijlage 15 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

6.5 Waterparagraaf

6.5.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)¹⁶ schrijft voor dat de waterhuishouding in kaart moet worden gebracht voor ruimtelijke plannen. Daarom dient een watertoets te worden verricht. Bij de beoordeling van de watertoets door de verantwoordelijke instantie, het Waterschap Vallei en Veluwe, wordt onder meer rekening gehouden met onderstaande wet- en regelgeving en overheidsbeleid.

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en kan de kwaliteit van het water hoog worden gehouden.

Op Rijksniveau en op Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen, beleidsstukken, en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn: het beleidskader volgens het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet, en het Nationaal Waterplan. De relevante wetgeving en beleidsrapporten worden hieronder in de tabel is beschreven.

Europa

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) (2000) gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofdoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater, en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen, en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; en er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Rijk

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer in Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's, waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld, hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Nationaal Bestuursakkoord Water actueel (NBW actueel)

In 2003 is door het Rijk, de provincies, de waterschappen (Unie van Waterschappen) en de gemeenten (VNG) het Nationaal Bestuursakkoord Water (NB) ondertekend in navolging van het advies Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het doel van het NBW is om rekening houdend met klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing, bodemdaling, en verstedelijking, het watersysteem in 2015 op orde te hebben, en voor de toekomst op orde te houden. In 2008 werd het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) geactualiseerd.

Waterwet (2009)

Acht bestaande wetten op watergebied, waaronder ook de Wet Gemeentelijke Watertaken, zijn in 2009 vervangen door de Waterwet. Deze Waterwet is inclusief de invoeringsregeling en de invoeringswet op 22 december 2009 in werking getreden. De Waterwet stelt een integraal waterbeheer op basis van de "watersysteembenadering" centraal. De verantwoordelijkheden in het grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De belangrijkste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name in het ruimtelijke domein. Verschillende vergunningstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot één

¹⁶ Artikel 3.1.6, 1^o lid, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.

Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en ook uit de Keur van het Waterschap (gebaseerd op de Waterwet).

Wet Gemeentelijke Watertaken (2008 en 2009)

Op 1 januari 2008 trad de Wet Gemeentelijke Watertaken in werking. Nieuw was op dat moment dat de gemeenten hiermee de zorgplicht voor hemelwater en grondwater kregen toebedeeld, terwijl de bestaande gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater enigszins werden aangepast. Bij de hemelwaterzorgplicht gaat het om de verwerking van overtollig hemelwater dat de perceeleigenaar niet zelf kan verwerken. De gemeente dient hiervoor dan een aansluitpunt aan te bieden.

De zorgplicht voor het grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming. Met deze gemeentelijke zorgplichten blijven particulieren de verantwoordelijkheid houden voor het nemen van maatregelen op eigen terrein. De gemeentelijke taken liggen vooral in de openbare ruimte en bij coördinatie en onderzoek. De zorgplicht voor het grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van het grondwater. De Wet Gemeentelijke Watertaken (2008) is later weer integraal opgenomen in de bovengenoemde Waterwet van 2009.

Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan, vastgesteld door het Rijk, op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan verving de vierde Nota Waterhuishouding (zie hierboven). In het Waterplan wordt beschreven welk beleid het Rijk voert in de periode 2009-2015 om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan "Waterbeheer 21e eeuw (WB21)". Dit houdt in, dat voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de Waterwet (22 december 2009).

Waterplan Provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese Kaderrichtlijn Water.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Gemeentelijk Waterplan

Er is door de gemeentes Elburg en Nunspeet in 2012 / 2013 een "Afvalwaterketenplan" opgesteld. Met de opstelling van dit plan voldoen de gemeentes Elburg en Nunspeet ook aan de wettelijke verplichting tot het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan.

De thema's die in het "Afvalwaterketenplan" zijn gekozen om richting te geven aan de gezamenlijke strategie, zijn de volgende:

- de keten als één geheel beschouwen;
- brede scope: afvalwaterketen en watersysteem in relatie tot de buitenruimte;
- kwetsbaarheid verminderen;
- beïnvloeden van handelen bewoners en bedrijven.

6.5.2 Watertoets

De digitale watertoets is ontvangen – na een aanvraag daartoe – van het Waterschap Vallei en Veluwe op 19 november 2021

Op basis van de opgegeven locatie en de gegeven antwoorden blijkt dat door het project waterschapsbelangen worden geraakt. Het project heeft echter volgens het Waterschap een beperkte invloed op het watersysteem en/of de afvalwaterketen.

Watervergunning(en)

Het concept-wateradvies is geen aanvraag voor een watervergunning. De gegeven conclusie en wateradvies mogen alleen worden gebruikt tijdens de (ruimtelijke) planvormingsfase. Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoetsprocedure of met de gegeven digitale Watertoets geregeld en zullen via de daarvoor bedoeld procedures moeten worden verkregen. Een watervergunning van het Waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kan worden verkregen op de website van het Waterschap (<https://www.vallei-veluwe.nl/toptaken/vergunning-aanvragen/>). Op www.omgevingslokatie.nl kan een watervergunning worden aangevraagd.

Advies van het Waterschap Algemeen***Waterinclusieve bebouwde omgeving***

Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad / de gemeente aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water (waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldige en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Afwegingen over eventuele nieuwe, stedelijke, uitbreidingen dienen te worden gemaakt vanuit de ondergrond, met het oog op de waterhuishouding en altijd klimaatadaptief. Voor meer informatie verwijst het Waterschap naar de Blauwe Omgevingsvisie (Bovi) voor het jaar 2050

(<https://bovi2020.nl/verhaal/waterinclusieve-bebouwde-omgeving/>). Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van "groene daken" op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterbergingscapaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer-vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken. Zie voor uitleg en inspiratie hierover: <http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl>; <https://www.deltaprogramma.nl/themas/ruimtelijke-adaptatie>; <https://klimaatvalleienveluwe.nl/atlas/> en <https://www.urbangreenbluegrids.com/>.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden – bergen – afvoeren. Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan, en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het Waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het Waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoonhouden – scheiden – schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen /randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het Waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Details

Het plan raakt een grondwaterfluctatiezone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn om daar nu al rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. (Zie voor meer informatie de website van de Provincie Gelderland).

6.5.3 Vooroverleg Waterschap

Er is over de voorgaande Watertoets/Waterparagraaf, vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe, middels de Digitale Watertoets d.d. 19 november 2021 (zie hierboven).

Het project kan aan de eisen van het Waterschap worden voldaan. Er is over de voorgaande Watertoets/Waterparagraaf, vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe, middels de Digitale Watertoets d.d. 19 november 2021 (zie hierboven).

Voor de Digitale Watertoets van het Waterschap Vallei en Veluwe d.d. 19 november 2021 verwijzen wij naar Bijlage 4 bij dit rapport.

6.6 Ecologie (Gebiedsbescherming en Soortenbescherming)

6.6.1 Wet- en regelgeving

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wetgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000"-gebieden) aangewezen. Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke verordeningen.

De bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is ook geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ("nee") kan onder voorwaarden ("tenzij") worden afgeweken met een ontheffing, vergunning, of vrijstelling.

6.6.2 Ecologie en het Projectgebied voor de verbouw en restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte

In opdracht van Slaa + van Asselt Architecten te Nunspeet (in opdracht van N.O.M. B.V. te Nunspeet) is door het bureau GRAS (Groen, Recreatie, Sport)-Advies onderzoek uitgevoerd dat geresulteerd heeft in het rapport "Verkenkend onderzoek (quickscan) flora en fauna Wet natuurbescherming Grote Bunteweg 11 te Nunspeet." d.d. 16 maart 2021 (rapport nr. VVAA00120, definitief).

Naar aanleiding van het bovengenoemde verkennend onderzoek (quickscan) is opdracht gegeven voor nader onderzoek door het adviesbureau Alcedo natuurprojecten, namelijk: "Aanvullend onderzoek Huismus, Ransuil, Boomvalk, Eekhoorn, Vleermuizen, Boommarter, en Kleine marterachtigen. Landgoed De Grote Bunte Nunspeet" (Alcedo natuurprojecten, d.d. 29 januari 2022). Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd omdat na het uitvoeren van een quickscan flora en fauna is vast komen te staan dat niet kan worden uitgesloten dat er binnen de grenzen van het plangebied voor het gehele Landgoed De Grote Bunte een groot aantal diersoorten voorkomt dat via de Wet natuurbescherming (Wnb) bescherming geniet. Deze diersoorten kunnen de huidige bebouwing en de natuurlijke omgeving benutten als vaste verblijfplaats of als functioneel leefgebied. Het gaat hierbij specifiek om de volgende soorten of soortgroepen: huismus, ransuil, boomvalk, eekhoorn, vleermuizen, boommarter, en kleine marterachtigen.

Met behulp van het nader onderzoek van het bureau Alcedo natuurprojecten wordt ernaar gestreefd om de volgende vragen te beantwoorden:

- Worden het landhuis en/of de bijgebouwen gebruikt als vaste broedplaats door huismussen?
- Worden het landhuis en/of de bijgebouwen en bomen in de omgeving gebruikt als vaste verblijfplaats voor gebouw- of boom-bewonende vleermuizen?
- Fungeert het parkbos van Landgoed De Grote Bunte als functioneel en onvervangbaar leefgebied voor ransuil, boomvalk, boom-bewonende vleermuizen, boommarter, en kleine marterachtigen?
- Komt vanwege de voorgenomen ingreep de gunstige staat van instandhouding van de hierboven genoemde soorten in gevaar?

- Is het naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek noodzakelijk een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Gelderland?
- Zo ja, voor welke soorten moet een ontheffing worden aangevraagd?

6.6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Veluwe op circa 930 meter afstand van het projectgebied en wordt hiervan gescheiden door de bebouwde kom van Nunspeet.

Het projectgebied is niet direct zichtbaar vanuit de omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Een substantieel, negatief, effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is aannemelijk en dient nader onderzocht te worden middels een AERIUS berekening. (Zie voor de aspecten m.b.t. stikstofdepositie paragraaf 6.7 van dit rapport).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (zie Afbeelding 4.2, blz. 16 van het rapport "Verkenkend onderzoek (...)"). Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland betreft het Natura 2000-gebied de Veluwe op circa 930 meter afstand van het projectgebied. Het projectgebied wordt van dit Natuurnetwerk Nederland gebied gescheiden door de bebouwde kom van Nunspeet.

Aangezien het projectgebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Gelderland geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is na de toetsing ten aanzien van NNNN niet noodzakelijk. Verstoring van op circa 500 meter afstand gelegen NNN-gebieden kan bovendien op voorhand worden uitgesloten, gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep.

6.6.2.2 Soortenbescherming

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn er geen bijzonder of beschermde plantensoorten aangetroffen. Gezien de huidige inrichting van het projectgebied en het regelmatige onderhoud van het grasveld, is het net aannemelijk dat beschermde plantensoorten in het projectgebied voorkomen. Er zijn geen waarsmeringen bekend van beschermde plantensoorten in het projectgebied (NDFF/waarneming.nl).

Volgens het onderzoeksrapport is er een nader onderzoek naar beschermde flora en / of een ontheffingsaanvraag voor wat betreft beschermde flora is niet benodigd.

Fauna

Kleine marterachtigen

Volgens het onderzoeksrapport is het projectgebied geschikt als foerageergebied voor kleine marterachtigen (hermelijn, bunzing, en wezel). Daarnaast zijn de aanwezige bosschages en braamstruwelen geschikt als verblijf- en/of nestplaats. Deze soorten zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming onder "andere soorten" en vallen binnen de provincie Gelderland niet onder de

categorie "vrijgestelde soorten". Nader onderzoek is volgens het onderzoeksrapport noodzakelijk om het mogelijke gebruik van het gebied door hermelijn, wezel en bunzing vast te stellen.

Uit het nadere onderzoek van het bureau Alcedo natuurprojecten d.d. 29 januari 2022 (blz. 23) blijkt dat zowel via het onderzoek met de wildcamera's en struikrovers als het visuele onderzoek naar sporen en waarnemingen tijdens de nachtelijke bezoeken vooronderzoek naar vleermuizen, het voorkomen van de kleine marterachtigen niet in het plangebied zijn vastgesteld. Ook uit de opgevraagde gegevens uit de DDFB blijkt, dat er van de planlocatie geen waarnemingen bekend zijn van deze soorten.

Boommarter

In het projectgebied van het gehele landgoed De Grote Bunte alwaar de herontwikkeling plaatsvindt, zijn meerdere bomen met holtes aanwezig die als verblijf- en of rustplaats gebruikt kunnen worden. Er kan sprake zijn van verlies van verblijfplaatsen doordat er bomen gekapt gaan worden. Deze soort Boommarter is beschermd conform de Wet natuurbescherming "bijlage A, nationaal beschermde soorten". Een nader onderzoek en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd.

Uit het nader onderzoek van het bureau Alcedo natuurprojecten d.d. 29 januari 2022 (blz. 23) blijkt dat zowel via het onderzoek met de wildcamera's en struikrovers als het visuele onderzoek naar sporen en waarnemingen tijdens de nachtelijke bezoeken voor onderzoek aan vleermuizen, het voorkomen van de boommarter niet is vastgesteld in het plangebied. Wel is het voorkomen van de steenmarter vastgesteld. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is niet exact te zeggen hoeveel steenmarters er in het plangebied voorkomen, want er is niet gekeken naar individueel herkenbare dieren. Naar schatting gaat het om 1-5 exemplaren. De steenmarter geniet geen vrijstelling in de provincie Gelderland.

(Rode) eekhoorn

Er is een groot aantal bomen met holtes aangetroffen. Er kan sprake zijn van verlies van verblijfplaatsen daar waar er bomen gaan worden gekapt. De rode eekhoorn is beschermd conform de Wet natuurbescherming onder "andere soorten". Een nader onderzoek naar deze soort en/of ontheffingsaanvraag is benodigd.

Uit het nader onderzoek van het bureau Alcedo natuurprojecten d.d. 29 januari 2022 (blz. 16-17) blijkt dat tijdens een eerste oriënterend veldbezoek op 22 april 2021 er twee boomnesten van een eekhoorn werden aangetroffen. De aanwezigheid van eekhoorns binnen het plangebied werden herhaaldelijk bevestigd door middel van zichtwaarnemingen tijdens meerdere bezoeken en resultaten van het onderzoek met cameravallen. Op basis van deze waarnemingen wordt het aantal eekhoorns dat in het parkbos van De Grote Bunte voorkomt geschat op circa 5-10 dieren.

De conclusie (effectbeoordeling) van het bureau Alcedo natuurprojecten luidt, dat door de voorgenomen ingreep er een grote kans bestaat dat er vanwege de kap van bomen vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van eekhoorns in het gedrang komen. Dat is in strijd met artikel 3.10, lid 1, onder b, van de Wet natuurbescherming: "het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijke te beschadigen of te vernielen".

Voorts zal door de voorgenomen ingreep een zeer groot deel van het functioneel leefgebied van de eekhoorn op Landgoed De grote Bunte tijdelijk c.q. tijdens de kap van bomen, het bouwrijp maken van de locaties, en de bouw van de woningen, ingrijpend worden verstoord en aangetast.

Vleermuizen

Zowel het landhuis, het koetshuis, als het logiesgebouw bevatten meerdere openingen met achterliggende ruimtes die kunnen dienen als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuissoorten.

Een groot percentage bomen binnen het projectgebied (> 30%) bevatten holtes die geschikt zijn als mogelijke verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied kan daarom niet worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen in het landhuis, koetshuis, logiesgebouw, en de bomen met holtes is noodzakelijk.

Op basis van het nadere onderzoek van bureau Alcedo natuurprojecten d.d. 29 januari 2022 (blz. 18-21) is vastgesteld dat er 5 vleermuissoorten binnen de grenzen van en/of in de (directe) omgeving van het plangebied voorkomen. Het betreft:

- Gewone dwergvleermuis
- Ruige dwergvleermuis
- Laatvlieger
- Rosse vleermuis
- Gewone grootoorvleermuis.

Effectbeoordeling

In het algemeen kan worden gesteld dat Landgoed De Grote Bunte rijk is aan vleermuizen en voor deze soortgroep een zeer belangrijke rol vervult. Niet enkel als foerageergebied, maar ook als voortplantingsgebied. Dat wordt bovenal bepaald door de ouderdom en de open structuur met ondergroei van het parkbos alsmede door de kruidenrijke graslanden die deel uitmaken van het totale gebied.

Door de voorgenomen ingreep zullen er geen gebouw-bewonende vleermuizen in het gedrang komen, omdat is vastgesteld dat er in de te verbouwen of te slopen bebouwing geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Mits de kolonieboom waarin zich de rosse vleermuis kolonie bevindt, de zomereiken en beuken voor het landhuis en de overige bomen waarin zich balts- of paarverblijven van vleermuizen bevinden niet worden gekapt, zullen er door de voorgenomen ingreep geen boom-bewonende vleermuizen in het gedrang komen.

Van groot belang is het dat de structuur van het bos rond de kolonieboom van de rosse vleermuizen intact blijft en dat daar geen bomen worden gekapt.

Door de voorgenomen ingreep zal er vanwege het kappen van veelal oude bomen met holtes in het westelijk deel van het parkbos functioneel leefgebied c.q. foerageerbiotoop van vleermuizen worden aangetast of vernietigd.

Voor alle functies zijn ontheffingen nodig. Zie hiervoor paragraaf 5.2 van het rapport (blz. 34).

Alle genoemde soorten hebben op enigerlei wijze een verbinding met het gebied. Dat varieert per soort.

De conclusie (effectbeoordeling) van het nadere onderzoek van het bureau Alcedo natuurprojecten is dat door de voorgenomen ingreep er geen gebouw-bewonende vleermuizen in het gedrang komen, omdat is vastgesteld dat er zich in de te verbouwen of te slopen bebouwing zich geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Huismus

Bij zowel het koetshuis als ook het logiesgebouw zijn een aantal ruimtes onder dakpannen gezien die groot genoeg zijn voor de huismus om te gebruiken als nestlocatie. Het is dus niet uit te sluiten dat huismussen aanwezig zijn in het projectgebied. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van huismussen en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd.

Uit het nader onderzoek van bureau Alcedo natuurprojecten d.d. 29 januari 2022 blijkt, dat de huismus niet waargenomen is in het plangebied. Tijdens de twee speciaal voor deze soort gebrachte bezoeken zijn ze niet gezien of gehoord en ook tijdens alle andere bezoeken zijn er geen enkele maal huismussen waargenomen. Hieruit wordt geconcludeerd dat de huismus ter plaatse niet voorkomt en zeker niet broedt in de onderzochte bebouwing. Deze soort zal door de voorgenomen ingreep niet in het gedrang komen. Negatieve effecten zijn uitgesloten.

Ransuil

Het projectgebied is geschikt als leefgebied voor de ransuil. Het aangetroffen nest van een kraaiachtige, in een van de te kappen bomen aan de Elburgerweg, is geschikt als broedlocatie voor de ransuil. Het is niet uit te sluiten dat ransuilen aanwezig zijn in het projectgebied. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van ransuilen en/of een ontheffingsaanvraag is volgens het onderzoeksrapport benodigd.

Uit het nadere onderzoek, zoals uitgevoerd door het bureau Alcedo natuurprojecten d.d. 29 januari 2022, blijkt, de ransuil niet binnen het plangebied is waargenomen. Tijdens alle onderzoeksronden die zijn gedaan, voor deze soort en overige soorten is deze soort niet gezien of gehoord. Ook zijn er geen sporen (braakballen, ruipennen) van ransuilen aangetroffen. Het is zeer goed mogelijk dat de aanwezigheid van een bosuil, sperwer en buizerd – die ter plekke wel voorkomen – van invloed is op de vestigingskansen van een ransuil, want dit zijn voedsel-, nest en territoriumconcurrenten van deze uilensoort.

De conclusie luidt dat er in het plangebied geen ransuilen zijn waargenomen. De ransuil zal door de voorgenomen ingreep niet in het gedrang komen. Negatieve effecten op deze soort zijn uitgesloten.

Boomvalk

Het projectgebied is geschikt als leefgebied voor de boomvalk en het aangetroffen nest van een kraaiachtige in één van de te kappen bomen aan de Elburgerweg, is geschikt als broedlocatie voor de boomvalk. Het is niet uit te sluiten dat boomvalken aanwezig zijn in het projectgebied. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van boomvalken en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd.

Uit het nadere onderzoek zoals uitgevoerd door het bureau Alcedo natuurprojecten van 29 januari 2022 blijkt, dat de boomvalk niet binnen het plangebied is waargenomen. Tijdens alle onderzoeksronden voor deze soort en overige soorten zijn ze niet gehoord of gezien. Het is mogelijk dat de aanwezigheid van sperwer en buizerd – die ter plekke wel voorkomen – van invloed is op de vestigingskansen van de boomvalk, want dit zijn nestconcurrenten. Voorts ligt het plangebied zo ingeklemd door woningbouw dat de boomvalk als broedvogel van weidse heideterreinen of poldergebied hier geen geschikt broedbiotoop meer aantreft. De conclusie is dat in het plangebied geen boomvalken zijn waargenomen. Deze soort zal door de voorgenomen ingreep niet in het gedrang komen. Negatieve effecten op deze soort zijn uitgesloten.

Sperwer

Bij vrijwel alle bezoeken in het voorjaar werd sperwers aangetroffen. Het betrof een baltsend paar of een nest-indicerend vrouwtje. Het bewuste nest werd al snel gevonden en bevond zich in een *Acacia pseudo-robinia* aan de zuidkant van het parkbos. De plek waar het nest zich bevindt is X488.892 – Y182.130 (zie

de kaart volgens de bijlage bij het rapport). In deze periode werden er ook meerdere verse plukresten (met name houtduif) gevonden die wijzen op de aanwezigheid van deze sperwers. Het vrouwtje werd enkele malen op het bewuste nest aangetroffen, maar van een broedgeval is het niet gekomen.

Er is tijdens het onderzoek geen broedende sperwer in het plangebied vastgesteld. Negatieve effecten op deze soort kunnen echter niet worden uitgesloten, want het duurt soms meerdere jaren voordat sperwers tot broeden komen. Het aangetroffen nest is duidelijk "in beeld" bij sperwers. Daarnaast vervult het plangebied (Landgoed De Grote Bunte) een functie als jachtterritorium voor deze soort. Een ontheffing voor een jaarrond beschermd nest is noodzakelijk.

Buizerd

Buizerds werden tijdens enkele bezoeken waargenomen. Ook werden er sporen van buizerd aangetroffen in de vorm van ruipennen. De waarnemingen betreffen één of meerdere vogels waarvan het parkbos onderdeel uitmaakt van een territorium en die dit bos en de wijdere omgeving benutten als foerageergebied. Een broedgeval is niet in het plangebied geconstateerd. Negatieve effecten op deze soort kunnen echter niet geheel worden uitgesloten. Het plangebied maakt deel uit van buizerdterritorium en vervult een functie als foerageergebied.

Bosuil

Tijdens een vleermuisronde in de nazomer werd een roepend bosuil-vrouwtje gehoord. Roepende mannetjes of bedelende jongen werd niet gehoord. Tijdens een later bezoek werden ook braakballen en een ruipen van een bosuil gevonden. Het parkbos leent zich vanwege de vele oude beuken met diepe holtes goed als broedgebied voor de bosuil. Tijdens dit onderzoek is weliswaar geen broedgeval vastgesteld, maar het is niet uit te sluiten dat deze soort er in volgende jaren wel tot broeden komt. Uit gegevens van de NDFP blijkt namelijk dat deze soort ooit als broedvogel in het gebied is vastgesteld.

Negatieve effecten op deze soort kunnen niet worden uitgesloten, omdat volgens gegevens uit de NDFP blijkt dat de bosuil hier wel recent als broedvogel is vastgesteld.

Egel

Egels zijn tijdens alle nachtelijke rondes – gericht op vleermuizen of uilen – waargenomen. Met name via warmtebeeldcamera's konden ze snel worden opgespoord. Ook de cameravallen en struikrovers leverden veel beeldmateriaal op van egels. Met vier onderzoekers is in de zomerperiode een simultaantelling gehouden door het hele plangebied. Het aantal waargenomen egels betrof 8 dieren op één avond.

Negatieve effecten op deze soort kunnen niet worden uitgesloten. Een ontheffing is noodzakelijk.

Haas

Hazen werden vooral vastgesteld door middel van het onderzoek met wildcamera's. Deze soort leeft vooral in het parkbos, maar komt ook voor in de weilanden tegenover het Landhuis. Het kon niet exact worden aangegeven om hoeveel dieren het gaat, maar naar schatting 2 – 5 exemplaren. Negatieve effecten op deze soort kunnen niet worden uitgesloten.

Steenmarter

Steenmarters werden alleen vastgesteld door middel van het onderzoek met wildcamera's en door vondsten van prooiresten en uitwerpselen. Deze soort leeft naar verwachting vooral in het parkbos, maar zal ook de wijdere omgeving van Landgoed de Grote Bunte als territorium hebben. Op basis van de foto's, die zijn gemaakt met de wildcamera's, wordt het aantal steenmarters ter plaatse geschat op 2-3 exemplaren. Er zijn geen nesten of jongen van steenmarters gevonden. Er zijn genoeg geschikte boomholtes in het plangebied aanwezig en ook de zolders van het landhuis en van het koetshuis zullen mogelijk ruimte bieden aan een paartje steenmarters.

Deze soort gebruikt het gebied als jachtterrein. Negatieve effecten op deze soort kunnen niet worden uitgesloten.

Ree

Op 6 juli 2021 werd een reebok vastgelegd op een wildcamera. Deze soort werd daarna niet meer vastgesteld. Er werden tijdens deze onderzoeksperiode geen sporen, zoals ligplaatsen, veegboompjes, keutels, schraapsporen, van reeën aangetroffen. Het plangebied lijkt daarom geen functioneel leefgebied van reeën te zijn. Ook tijdens de avond- en nachtbezoeken werden ze niet gezien. In dit ene geval betreft het mogelijk een zwervend of elders opgejaagd dier. Negatieve effecten op deze soort kunnen worden uitgesloten.

Overige soorten

Overige zoogdiersoorten die werden aangetroffen tijdens het onderzoek met cameravallen zijn bosmuis, rosse woelmuis, bosspitsmuis, en een hoop buurkatten.

Vogels

Alle vogelsoorten in Nederland zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, tenzij is aangetoond dat er geen broedvogels aanwezig zijn en/of voorafgaand aan de werkzaamheden het gebied ongeschikt wordt gemaakt voor broedende vogels.

Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied van diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het projectgebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan worden voorkomen door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring worden voorkomen door de bomen, struiken en bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

Zorgplicht

De aannemer / en de ontwikkelaar behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht. "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving". In de praktijk betekent dit het a. voorkomen, het b. beperken, en c. het ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.

6.6.3 Memo Ecologische check als oplegger bij rapportage Aanvullend onderzoek diverse soorten Landgoed De Grote Bunte in 2021 d.d. 26 januari 2022

In verband met de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning specifiek voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte, hetgeen een relatief klein deel van het gebied van het Landhuis De Grote Bunte omvat, is een nader Memo opgesteld, een Ecologische check, als oplegger bij de rapportage Aanvullend onderzoek diverse soorten Landgoed De Grote Bunte in 2021. De aanvraag omgevingsvergunning gaat over het gebied dat voor het grootste gedeelte uit een bestaande parkeerplaats bestaat en uit de huidige bebouwing, onder meer bestaande uit logeerverblijven. Het zorggebouw komt niet in het parkbos, en zal naar verwachting geen conflict gaan vormen met de in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde diersoorten.

Op 25 januari 2022 heeft het onderzoeksbureau, Alcedo Natuurprojecten, de beoogde locatie van het zorggebouw bekeken. Hierbij is nog eens extra gekeken naar de natuurwaarden op deze plaats. Vervolgens is ook het parkbos bezocht om te bepalen op welke afstand een aantal kwetsbare plaatsen (kolonieboom rosse vleermuis, nest sperwer) van deze plaats af liggen.

In het memo is per soort toegelicht wat de voorgenomen ingreep c.q. de realisatie van een zorggebouw op deze plaats voor gevolgen heeft voor de instandhouding van de soort.

Eekhoorn

Tijdens het in 2021 verrichte aanvullend onderzoek is geconstateerd dat er eekhoorns voorkomen in het plangebied. Het geschatte aantal ligt tussen de 5-10 dieren. Er werden twee boomnesten van eekhoorns gevonden. Het is niet duidelijk of deze worden bewoond. Wel is duidelijk dat deze nesten op een grote afstand van de bouwlocatie van het zorggebouw liggen. Deze afstand is circa 50-70 meter. De bouwlocatie zelf is voor eekhoorns niet essentieel als foerageergebied. Ook is er geen sprake van aaneengesloten boomkruinen via welke de dieren zich kunnen verplaatsen. Daarvoor zullen ze dus andere routes zoeken, tenzij ze zich over de grond bewegen.

Egel

Tijdens het in 2021 verrichte aanvullende onderzoek is geconstateerd dat er egels voorkomen in het plangebied. Tijdens een simultaantelling op één avond werden er minimaal 8 egels aangetroffen die actief aan het foerageren waren binnen de begrenzing van het gebied van het Landgoed De Grote Bunte. Deze dieren bevonden zich in het parkbos en op en rond weilanden / graslanden aan de voorzijde van het Landhuis. De beoogde bouwlocatie van het zorggebouw is voor egels geen interessante biotoop, omdat er daar geen voedsel voor deze soort is te vinden. Ook is er geen sprake van grote bladhopen of takkenrillen waarin zich nest- of rustplaatsen van egels kunnen bevinden. Dergelijke situaties (foerageerplekken, nest- of rustplaatsen en/of overwinteringsplekken) zijn elders op het landgoed in ruime mate voorhanden.

Sperwer

Tijdens het in 2021 verrichte aanvullende onderzoek is één sperwernest gevonden. Dit nest werd echter niet benut als broedplaats. Daarmee is niet gezegd dat dit nest niet wordt benut door sperwers, want veel roofvogelsoorten hebben satellietnesten om te rusten of om later alsnog in gebruik te nemen als broedplaats. Het bewuste nest bevindt zich op meer dan 50 meter afstand van de beoogde bouwlocatie. Sperwers zijn gevoelig voor verstoring. In ogenschouw nemend dat het landhuis, het koetshuis en de overige gebouwen momenteel worden bewoond door (tijdelijke) bewoners en er dus ter plaatse sprake is van onrust, kan worden bepaald dat de sperwer desondanks deze plek wel gebruikt als nestplaats. Tijdens en na de bouw van een zorggebouw zal aan de bestaande situatie niet veel veranderen.

Vleermuizen

Tijdens het aanvullende onderzoek in 2021 werden diverse vleermuissoorten aangetroffen. Het betreft de volgende soorten:

- Gewone dwergvleermuis
- Ruige dwergvleermuis
- Laatvlieger
- Rosse vleermuis
- Gewone grootoorvleermuis

Al deze vleermuissoorten benutten op de een of andere manier Landgoed De Grote Bunte. Het totale gebied is van grote waarde voor deze soortgroep. In de onderzochte bebouwing bevinden zich echter geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Dus ook niet in het landhuis en in de logeerwoningen daarachter. In het bos is een boom aanwezig gemerkt met een letter V. In verband met de voorgenomen bouw van het

zorggebouw zullen in dit deel van het bos geen bomen worden gekapt. Er zullen in dit deel van het bos in het geheel geen bomen worden gekapt, c.q. de huidige situatie blijft gehandhaafd.

Ook de betreffende kolonieboom ligt niet binnen de directe invloedssfeer van het zorggebouw.

6.6.4 Conclusie met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb)

Op basis van de bevindingen van het (extra) onderzoek, zoals in de subparagraaf 6.6.3 besproken, kan worden bepaald dat de voorgenomen bouwlocatie van het zorggebouw geen schadelijke invloed zal hebben op de aanwezige beschermde diersoorten, want:

- Er is op deze plaats geen sprake van functioneel leefgebied voor de eekhoorn en egel.
- De bouwlocatie ligt op een gunstige afstand van het sperwernest en de kolonieboom van rosse vleermuizen.
- Deze soorten zullen geen hinder ondervinden van de bouw en bewoning van het uiteindelijke zorggebouw.

De voorgenomen bouw van de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte heeft geen schadelijke invloed op de op het Landgoed aanwezige beschermde diersoorten.

Voor het rapport “Verkennd onderzoek (quickscan) flora en fauna. Wet natuurbescherming, Grote Bunteweg 11 te Nunspeet” van bureau GRAS (Groen, Recreatie, Sport) Advies (rapport nr. VVAA00120, definitief) d.d. 16 maart 202, wordt verwezen naar Bijlage 5 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.

Voor het rapport “Aanvullend onderzoek. Huismus, Ransuil, Boomvalk, Eekhoorn, Vleermuizen, Boommarter, Kleine marterachtigen, Landgoed De Grote Bunte Nunspeet” van bureau Alcedo natuurprojecten (rapport 2021 – 035) definitief d.d. 29 januari 2022, wordt verwezen naar Bijlage 6 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.

Voor het rapport “Memo. Ecologische check als oplegger bij rapportage Aanvullend onderzoek diverse soorten Landgoed De Grote Bunte in 2021” van Alcedo Natuurprojecten d.d. 26 januari 2022, wordt verwezen naar Bijlage 14 bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.

6.7 Stikstofdepositie. Rapport AERIUS berekening

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en stikstofdepositie. Om te onderzoeken of er inderdaad sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en -depositie vereist.

Aanlegfase

De aanlegfase genereert een maximale depositiewaarde van 0,05 mol/ha/jr. in Natura 2000-gebied Veluwe. Er vindt geen depositie groter dan 0,00 mol/ha/jr. in andere Natura 2000-gebieden plaats.

Toekomstige gebruiksfase

Het toekomstig gebruik genereert geen depositie warden hoger dan 0,00 mol/ha/jr. in Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De aanleg vormt met betrekking tot het aspect stikstof een bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied de Veluwe. Voor projecten met een depositie van maximaal 0,05 mol/ha/jr in de aanlegfase, waarbij deze aanlegfase maximaal 2 jaar bedraagt, geldt een vrijstelling voor de vergunningsplicht op de Wet natuurbescherming voor het aspect stikstofdepositie.

Het toekomstig gebruik genereert geen depositie warden hoger dan 0,00 mol/ha/jr. in Natura 2000-gebieden.

De aanlegfase resulteert in een maximale depositiewaarde van 0,05 mol/ha/jr op het Natura 2000-gebied de Veluwe. Gelet op bovengenoemde vrijstelling voor de aanlegfase, is voor de voorgenomen ontwikkeling m.b.t. de stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel gebiedsbescherming benodigd.

Het toekomstig gebruik genereert geen depositie warden in verband met stikstof hoger dan 0,00 mol/ha/jr. in Natura 2000-gebieden.

De aanlegfase resulteert in een maximale depositiewaarde van 0,05 mol/ha/jr op het Natura 2000-gebied de Veluwe. Gelet op bovengenoemde vrijstelling voor de aanlegfase, is voor de voorgenomen ontwikkeling m.b.t. de stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel gebiedsbescherming benodigd.

Voor het rapport "Rapportage AERIUS berekening. Landgoed de Grote Bunte Nunspeet" van bureau GRAS Advies (Projectcode VA00120/P01196, definitief) d.d. 30 maart 2021, zie Bijlage 10 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Externe veiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Om het transport van gevaarlijke stoffen te reguleren is het Basisnet opgezet en vastgesteld.

Het beleid en de regels voor inrichtingen (bedrijven) zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het beleid en de regels voor transportmodaliteiten staan beschreven in het per 1 april 2015 van kracht geworden Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet (Rbn). Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogenoemde risicocontouren. Binnen de 10⁻⁶ contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als een grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) geeft de kans weer dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt niet op de kaart weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) wordt afgezet tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) formuleert milieukwaliteitseisen op het gebied van de externe veiligheid. Met dit besluit zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen kwetsbare objecten (objecten waar zich veel mensen ophouden) en risicovolle bedrijven.

Tevens beperkt het Bevi het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovolle inrichting. Hiertoe is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vastgesteld. Het Revi beschrijft de normen met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Bevi. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en het daarbij behorende Revi) naleven bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, en ook bij omgevingsvergunning/omgevingsvergunningen ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, zoals de onderhavige. (En daarnaast ook bij het verlenen van milieuvergunningen). Eén van de normen is, dat zowel de gemeentelijke als de regionale Brandweer bij projecten, waarbij Bevi-aspecten aan de orde zijn, om advies moet worden gevraagd.

In het Bevi is voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde vastgesteld en voor beperkt kwetsbare objecten is er voor dit plaatsgebonden risico een richtwaarde opgenomen.

De normen in het Bevi zijn niet effectgericht maar zijn gebaseerd op een risico-effect benadering. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Dat wil zeggen, dat gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade daarin niet zijn meegenomen. In het Bevi is geen harde norm voor het groepsrisico vastgelegd. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. In het Bevi is een voorschrift opgenomen (artikel 13) op grond waarvan inzicht moet worden gegeven in de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent een inspanningsverplichting bij de besluitvorming rond ruimtelijke projecten, waarbij onder andere de mogelijkheden tot het verlagen van de risico's, de zelfredzaamheid en de hulpverlening van belang zijn. Hiervoor is door de (toenmalige) Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Binnenlandse Zaken de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (december 2007) opgesteld.

Transport van gevaarlijke stoffen - Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat beschreven in het per 1 april 2015 van kracht geworden (nieuwe) Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het vervoer van gevaarlijke stoffen kent verschillende modaliteiten:

1. vervoer over de weg.
2. vervoer over het spoor.
3. vervoer over water (zee en binnenwater).
4. vervoer door buisleidingen.

Voor de modaliteiten weg, spoor en water zijn in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat zogenoemde risicoatlassen opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende modaliteiten de risico's en mogelijke knelpunten in kaart gebracht. Deze atlassen geven een beeld van de bestaande situatie met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor buisleidingen is een dergelijke atlas niet opgesteld. De wetgeving met betrekking tot het vervoer door buisleidingen is geregeld met de AMvB "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) van 24 juli 2010.

Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is ook de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Op grond van het bepaalde in artikel 11 van deze wet is degene die gevaarlijke stoffen vervoert verplicht de bebouwde kom zoveel mogelijk te mijden. Deze verplichting geldt niet indien het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden of lossen of indien er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is. Op grond van artikel 18 van de genoemde Wet vervoer gevaarlijke stoffen kan de gemeenteraad op het grondgebied van zijn gemeente wegen of weggedeelten aanwijzen waarover bij Ministeriële Regeling aangewezen gevaarlijke stoffen bij uitsluiting mogen worden vervoerd.

Regeling Basisnet

In de Regeling Basisnet zijn sinds 1 april 2015 de Basisnetten Weg, Water en Spoor vastgelegd. Veranderingen die vanwege de ontwikkelingen omtrent Basisnet zijn doorgevoerd, betreffen de volgende:

- Berekningen van PR 10^o/jr.-contouren voor (rijks)wegen en spoorlijnen opgenomen in het Basisnet zijn niet meer nodig, aangezien veiligheidszones zijn gegeven die als plaatsvervangend voor de PR 10^o/jr.-contouren gelden.
- Bij vaarwegen is een onderscheid gemaakt tussen "rode" en "zwarte" vaarwegen afhankelijk van het type schip dat over deze vaarweg stoffen vervoert. Tevens is aangegeven welke transporteenheden dienen te worden gehanteerd bij risicoberekeningen. Deze aantallen zijn zo gekozen dat ze geen PR 10^o/jr.-contour veroorzaken die buiten de vaarweg is gelegen. Vaarwegen die niet in de Regeling worden genoemd, hebben geen noemenswaardige risicocontouren.
- Bij de berekening van het groepsrisico voor zowel Weg, Water als Spoor dienen de getallen uit de Regeling te worden gebruikt. In het geval van de Weg wordt alleen nog gebruik gemaakt van de hoeveelheden LPG.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. Hierbij geldt eveneens een grenswaarde en een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Voor de verantwoordingsplicht is een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1% letaliteitsgebied. Binnen het eerstgenoemde gebied geldt er een uitgebreide verantwoordingsplicht, in het laatstgenoemde gebied dient alleen de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid beschouwd te worden. Een bestemmingsplan dient de ligging weer te geven van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. Deze belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Plasbrandaandachtsgebied

Met de komst van het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een nieuw toetsingselement toegevoegd, het plasbrandaandachtsgebied. Dit betreft een strook van 30 meter, gemeten vanaf de buitenzijde van de transportroute. Het plasbrandaandachtsgebied is geen zone waarbinnen verboden gaan gelden zoals bij het plaatsgebonden risico. Binnen dit plasbrandaandachtsgebied moet worden onderzocht hoe schade en letsel ten gevolge van de warmte van een plasbrand kan worden beheerst.

Verantwoording Groepsrisico

In het Bevi en in het Bevt is een verplichting opgenomen tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat elke wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en worden verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevt geldt voor elk plan binnen het invloedsgebied van een transportas een beperkte verantwoordingsplicht, waarbij enkel bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd dienen te worden. De uitgebreide verantwoordingsplicht geldt indien het plangebied allereerst binnen 200 meter van de transportas ligt. Daarnaast kan van de uitgebreide verantwoording GR worden afgezien, indien het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of niet met meer dan 10% toeneemt en het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt.

6.8.2 Onderzoek externe veiligheid

Er is onderzoek verricht naar de externe veiligheidsaspecten door het ingenieursbureau Royal HaskoningDHV. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het rapport "Externe veiligheid Grote Bunte Nunspeet" (02 definitief) d.d. 13 december 2021.

Op basis van de signaleringskaart (nl.ev-signaleringskaart) is onderzocht welke risicobronnen in, en in de omgeving van het plangebied relevant zijn in het kader van externe veiligheid.



Afbeelding 6.4: Ligging van de risicobronnen t.o.v. het plangebied (geel) (Uitsnede signaleringskaart), ontleend aan het rapport van RoyalHaskoningDHV blz. 8.

De risicobronnen zijn de volgende:

Tabel 3 Overzicht risicobronnen

Risicobron	Afstand tot plangebied	Invloedsgebied/ risicoafstand	Wet en regelgeving	Relevant ?
1 Buisleiding Gasunie N-570-20: 12inch, 40bar	Risicobron ligt deels binnen het plangebied	1% letaal: 140meter 100% letaal: 70meter	Bevb	Ja
2 Buisleiding Gasunie N-570-32: 12inch, 40bar	220 meter	1% letaal: 140meter 100% letaal: 70meter	Bevb	Nee
3 GOS N-100 N.V. Nederlandse Gasunie	200 meter	15 meter	Activiteitenbesluit milieubeheer	Nee
4 Sport- en Recreatiecentrum De Brake - Chlooropslag	290 meter	Binnen inrichtingsgrens	Activiteitenbesluit milieubeheer	Nee
5 Nese B.V. - Ammoniak koelinstallatie	100 meter	Binnen inrichtingsgrens	Activiteitenbesluit milieubeheer	Nee
6 Spoorlijn Amersfoort - Zwolle	1400 meter	4000 meter	Bevt	Ja
7 Camping de Hofstee - propaantank	1000 meter	50 meter	Activiteitenbesluit milieubeheer	Nee

Tabel 6.8.A Overzicht risicobronnen. Ontleend aan het rapport RoyalHaskoning DHV blz. 9.

Voor het planvoornemen zijn de onderstaande risicobronnen relevant in het kader van de externe veiligheid:

- Buisleiding N-570-20.
- Spoorlijn Amersfoort Zwolle.

Buisleiding N-570-20

De buisleiding N-570-20 loopt gedeeltelijk door het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan "De Grote Bunte Herontwikkeling" en in de nabijheid van het landhuis zelf. Door deze buisleiding wordt aardgas onder hoge druk getransporteerd. Hiermee is deze buisleiding relevant in het kader van de externe veiligheid voor het planvoornemen. De buisleiding valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conform het Bevb dient er in het kader van de externe veiligheid een toetsing te worden uitgevoerd aan het plaatsgebonden risico en aan het groepsrisico. Deze toetsing is opgenomen in Hoofdstuk 4 van het rapport. Het bevoegd gezag (de gemeente Nunspeet) dient te voldoen aan de verantwoording van het groepsrisico. Hoofdstuk 5 van het rapport gaat in op de elementen van de verantwoording van het groepsrisico. In dat hoofdstuk is tevens de belemmeringsstrook beschouwd.

Spoorlijn Harderwijk-Zwolle

Op 1.300 meter van het plangebied ligt de spoorlijn Amersfoort Zwolle. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De spoorlijn valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Volgens de regeling Basisnet worden over de spoorlijn toxische vloeistoffen getransporteerd. Hierdoor heeft de spoorlijn volgens de HART (RIVM, 2017, Handleiding risicoanalyse transport, versie 1.2 11 januari 2017), een invloedsgebied van meer dan 4.000 meter. Dit invloedsgebied ligt over het plangebied. Conform het Bevt dient het groepsrisico te worden verantwoord in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Dit is opgenomen in hoofdstuk 5 van het rapport.

6.8.3 Transport van Gevaarlijke Stoffen met Buisleidingen, over Spoor, Weg en Water

Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding

Er is een risicoberekening gemaakt voor de buisleiding N-570-20. Het planvoornemen voor het gehele bestemmingsplangebied maakt 14 vrijstaande woningen mogelijk en een "maatschappelijke voorziening voor dementerende bejaarden" in de nabijheid van de buisleiding. Hierdoor verandert de externe veiligheidssituatie. Het hoofdstuk 4 van het onderzoeksrapport maakt de toetsing aan de eisen van het

Bevb en de veranderingen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de buisleiding inzichtelijk. Hiermee wordt voldaan aan de toetsingsvoorwaarden conform het Bevb.

Plaatsgebonden risico

De buisleiding heeft geen PR10⁻⁶ per jaar contour buiten het leidingtracé.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de buisleiding wordt bepaald op basis van de aanwezige bevolking binnen het invloedsgebied. Het plangebied ligt deels binnen de 1% (140 meter) en 100% (70 meter) letaliteitscontour van de leiding.

De hoogte van het groepsrisico ter hoogte van het plangebied ligt onder de 0,05 maal de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico neemt marginaal toe ten opzichte van de huidige situatie.

Het groepsrisico van de buisleiding neemt voor de toekomstige situatie marginaal toe ten opzichte van de huidige situatie en ligt onder de 0,05 maal de oriëntatiewaarde.

Verantwoording Groepsrisico

- Het groepsrisico dient beperkt te worden verantwoord.
- Het bevoegd gezag (de gemeente) dient advies te vragen aan de veiligheidsregio Noord – en Oost Gelderland in het kader van de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.
- Voor de implementatie van de verantwoording groepsrisico kan gebruik worden gemaakt van de beleidsvisie externe veiligheid.
- In hoofdstuk 5 van het rapport zijn op basis van het scenarioboek externe veiligheid de scenario's en de mogelijkheid voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid uitgewerkt. Daarnaast is ingegaan op de belemmeringenstrook.

Transport van gevaarlijke stoffen per spoor

In de gemeente Nunspeet vindt over het spoor transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Op 1.300 meter van het plangebied ligt de spoorlijn Amersfoort Zwolle. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De spoorlijn valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Volgens de regeling Basisnet worden over de spoorlijn toxische vloeistoffen getransporteerd. Hierdoor heeft de spoorlijn volgens de HART (RIVM, 2017, Handleiding risicoanalyse transport, versie 1.2 11 januari 2017), een invloedsgebied van meer dan 4.000 meter. Dit invloedsgebied ligt over het plangebied. Conform het Bevt dient het groepsrisico te worden verantwoord in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg wordt voor het bestemmingsplan voor de Herontwikkeling van Landhuis De Grote Bunte niet als een risicobron gezien. De modaliteit weg is gezien de ruime afstand tot aan het gebied Grote Bunteweg 11 geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige project.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Er is in of in de directe nabijheid van het plangebied Grote Bunteweg 11 en het onderhavige projectgebied geen vaarwater aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Het transport van gevaarlijke stoffen over het water is derhalve niet van belang voor het onderhavige project.

6.8.4 Advies Brandweer VNOG

Over het rapport met betrekking tot de externe veiligheid van RoyalHaskoningDHV "Externe veiligheid Grote Bunte Nunspeet. Onderzoek t.b.v. bestemmingsplan" d.d. 13 december 2021 is in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de Herontwikkeling van het (gehele) Landgoed De Grote Bunte advies gevraagd aan de Regionale Brandweer (VNOG) over de verantwoording van het Groepsrisico.

6.8.5 Conclusies met betrekking tot Externe Veiligheid

Zoals uit bovenstaande paragrafen blijkt, kan aan de wet- en regelgeving en het beleid met betrekking tot de externe veiligheid worden voldaan voor het project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte, indien de omschreven aanbevelingen en voorwaarden in acht worden genomen met betrekking tot het verantwoorden van het Groepsrisico.

Zoals uit bovenstaande paragrafen blijkt, kan aan de wet- en regelgeving en het beleid met betrekking tot de externe veiligheid worden voldaan, indien de omschreven aanbevelingen en voorwaarden in acht worden genomen met betrekking tot het verantwoorden van het Groepsrisico.

Voor het rapport "Externe veiligheid Grote Bunte Nunspeet. Onderzoek t.b.v. bestemmingsplan" RoyalHaskoningDHV (BH65901BRP001F02 - 02/ definitief) d.d. 13 december 2021, zie Bijlage 7 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.9 Bedrijven en Milieuzonering

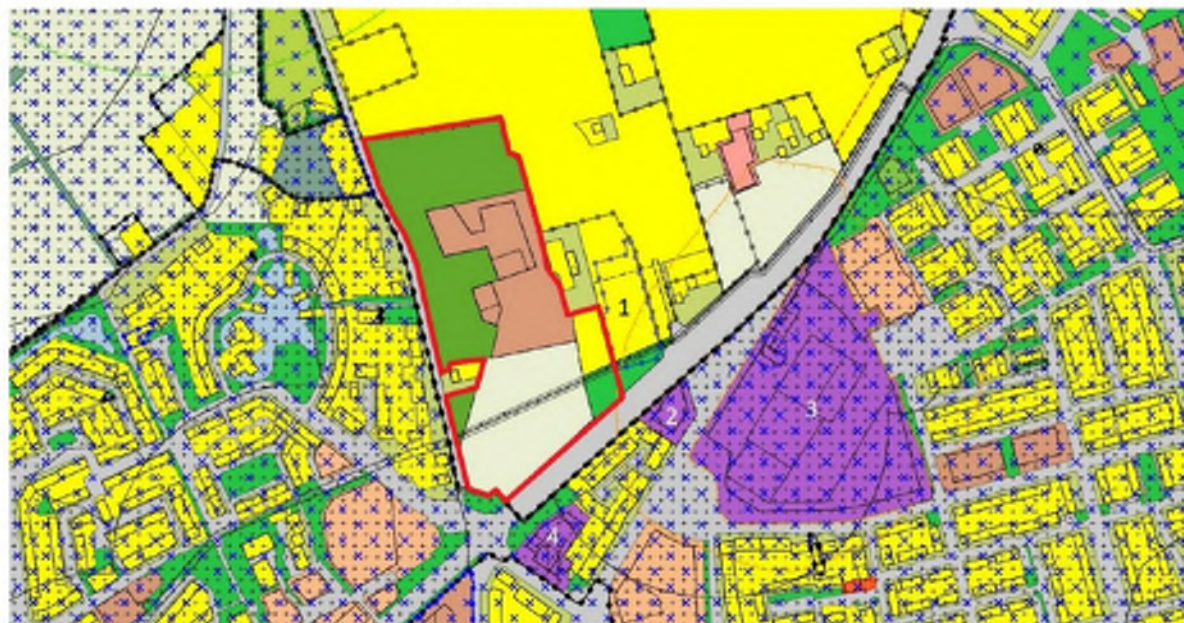
Door het ingenieursbureau RoyalHaskoningDHV is een toets uitgevoerd met betrekking tot het onderwerp Bedrijven en Milieuzonering.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

6.9.1 Invloeden van buiten het plangebied

Er zijn de volgende bedrijven in de omgeving van het projectgebied aanwezig die van belang zijn voor de beoordeling van het aspect Bedrijven en Milieuzonering.



Afbeelding 6.5: *Het plangebied rood omlijnd en met een cijfermatige aanduiding van omliggende bedrijven (volgens blz. 3 van het onderzoeksrapport).*

Supermarkt (1) – Omgevingsvergunning Supermarkt Beltmolen

Direct ten oosten van het plangebied is in oktober 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de vestiging van een nieuwe supermarkt (omgevingsvergunning Supermarkt Beltmolen, vastgesteld op 5 oktober 2021). Een supermarkt valt onder milieucategorie 1 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Ter plaatse van de geprojecteerde woningen direct ten westen van de vergunde supermarkt vigeert reeds de bestemming "Wonen – Uit te werken" op grond van het bestemmingsplan "Molenbeek" (vastgesteld op 31 augustus 2009). Uitsluitend de meest zuidelijk geprojecteerde woning bevindt zich, op grond van dit bestemmingsplan, binnen een groenbestemming.

Gelet op de huidige planologische situatie dient de supermarkt in het milieuspoor rekening te houden met de ontwikkeling van woningen in de (nabije) toekomst, uitgaande van een *worse-case* -scenario. Dit is uiteraard van toepassing op de geprojecteerde woningen waarvan de gronden reeds zijn bestemd als "Wonen – Uit te werken". Voor de supermarkt zijn deze woningen maatgevend, doordat de zuidelijk geprojecteerde woning (binnen de bestemming "Groen") op grotere afstand van de vergunde supermarkt

is gelegen. De supermarkt is immers aan de noordzijde van dit perceel voorzien. De onlangs vergunde supermarkt vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

Bedrijf (2) – Groothandel in kunststoffen

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bevindt zich op circa 50 meter afstand van het plangebied. Ter plaatse geldt de bestemming "Bedrijf", met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – groothandel kunststoffen". Alhier zijn bedrijven van de milieucategorie 1 toegestaan, alsmede een bedrijf ten behoeve van de opslag en verkoop van kunststoffen (maatbestemming). Direct aangrenzend bevinden zich reeds woonbestemmingen. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat deze bestemming vanuit milieukundig opzicht geen belemmering vormt voor het plan.

Bedrijf (3) - Nestlé

Op circa 150 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de productielocatie van Nestlé, een grootschalig voedingsmiddelenbedrijf. Het perceel bevat een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – voedingsmiddelenbedrijf". Hier zijn bedrijven van categorie 1 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, alsmede een bedrijf ten behoeve van de productie van voedingsmiddelen (maatbestemming).

Dit betreft een locatie van Nestlé waar onder meer babyvoeding wordt geproduceerd. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag voor de milieuvergunningen. Het bedrijf ligt op een geluidgezoneerd industrieterrein en wordt begrensd door een geluidszone. Het plangebied voor de Herontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte, en dus ook het projectgebied voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte, bevindt zich buiten de geluidszone industrielawaal.

Volgens de geursignaleringskaart van de provincie Gelderland is er geen geurcontour.

Gelet hierop staan geluid en geur vanwege dit bedrijf het voornemen niet in de weg. Bovendien bevinden zich reeds woningen op kortere afstand dan in het voornemen. Geconcludeerd wordt dat deze bestemming vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering vormt voor het project verbouw en restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte.

Bedrijf (4) – Auto – gerelateerde bedrijven

Op circa 65 meter van het plangebied/projectgebied bevindt zich een derde bedrijfsbestemming. Zonder functieaanduiding. Hier zijn bedrijven van categorie 1 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De bijbehorende richtafstand bedraagt hiervoor 10 meter. Op basis van het bestemmingsplan vormt de bedrijfsbestemming geen belemmering voor dit plan. Feitelijk zijn ter plaatse een tankstation (zonder LPG) en een wasstraat gevestigd. Op basis van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten behoren deze tot milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Het plangebied/projectgebied bevindt zich buiten deze richtafstand. Deze bedrijvigheid vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

Gemengde en maatschappelijke bestemmingen

Naast bedrijfsbestemmingen bevinden er zich ook enkele gemengde bestemmingen en één maatschappelijke bestemming rondom het plangebied / projectgebied. De meest nabije gemengde bestemming bevindt zich op circa 55 meter ten zuidwesten van het plangebied. De maatschappelijke bestemming bevindt zich op circa 145 meter afstand. Tussen deze bestemmingen en het plangebied / projectgebied bevinden zich reeds woonbestemmingen. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de gemengde en maatschappelijke bestemmingen vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering vormen voor dit plan.

6.9.2 Invloeden binnen het plangebied

Naast externe invloeden is voor binnen het plangebied voor de Herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte onderzocht of de milieugevoelige en (potentieel) milieubelastende functies zich met elkaar verenigen.

Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan "De Grote Bunte Herontwikkeling" weergegeven. Binnen het plangebied zullen maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van dementerende ouderen worden gerealiseerd. Op basis van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten van de VNG valt dit het beste te classificeren als zijnde "verpleeghuizen" (milieucategorie 2), met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Geluid is daarbij maatgevend. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Echter de maatschappelijke voorzieningen zijn vergelijkbaar met gewone woningen, waarvan geen hinder is te verwachten. Bovendien zal het zuidwestelijke deel (de meest dichtbij de geprojecteerde woningen) gelegen deel van de maatschappelijke bestemming in de nieuwe situatie is een beheerderswoning en een kantoorfunctie zijn.



Afbeelding 6.6: *Concept-verbeelding van het bestemmingsplan De Grote Bunte Herontwikkeling*

Bij het bouwen van de nieuwe zorgappartementen kan rekening worden gehouden met de nieuw geprojecteerde woningen, bijvoorbeeld als het gaat om luchtbehandelingsinstallaties en recreatieruimten met openslaande deuren naar de tuin. Los daarvan zijn de vrijstaande geprojecteerde woningen met hun voorzijde gericht op de gebouwen met maatschappelijke voorzieningen en is de achterzijde vrijgelegen en zodoende afgeschermd. Voor hinder door de nieuw geprojecteerde zorgappartementen hoeft daardoor niet te worden gevreesd

6.9.3 Conclusie

Het plan / het project (het algehele bestemmingsplan voor de Herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte) omvat de realisatie van woningen, en 36 zorgappartementen voor de huisvesting van dementerende ouderen met 1 beheerderswoning in het Landhuis De Grote Bunte en in het Koetshuis, (hetgeen het onderhavige project is). In de nabijheid van het plangebied bevinden zich drie bedrijfsbestemmingen, enkele gemengde bestemmingen en een maatschappelijke bestemming. Daarnaast is er recentelijk een supermarkt vergund direct ten oosten van het plangebied.

Een toets Bedrijven en Milieuzonering is verricht om te onderzoeken of in een goed woon- en leefmilieu wordt voorzien en of bedrijven / instellingen als gevolg van het plan niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Uit het onderzoek blijkt er geen hinder is te verwachten van de bestaande voorzieningen en de geprojecteerde zorgappartementen (conform de Lijst van de Bedrijfsactiviteiten van de VNG), maar volgt wel dat de huidige maximale planologische mogelijkheden binnen de bestemming "maatschappelijk" te ruim zijn. Aanbevolen is in het rapport om, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, de bestemming maatschappelijk te beperken tot verzorgende functies.

Ten aanzien van overige bedrijven en instellingen buiten het plangebied kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het plan.

Uit het onderzoek blijkt dat het aspect "Bedrijven en Milieuzonering" geen belemmering vormt voor het project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte.

Voor het rapport "Landgoed de Grote Bunte – Nunspeet. Toets bedrijven en milieuzonering" van RoyalHaskoningDHV (referentie BI4042IBRP001F01, concept/01) d.d. 23 februari 2021, zie Bijlage 11 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

6.10 Bezonningsonderzoek

In Nederland zijn er geen formele wettelijke normen met betrekking tot bezonning voor gebouwen. Indien er veranderingen zijn gepland in de bebouwde omgeving, kan het wenselijk zijn om een bezonningsstudie uit te voeren. Een bezonningsstudie is een studie waarbij de bezonning ten gevolge van de verandering via het ruimtelijke project wordt beoordeeld.

In het kader van de bezonning van bebouwing heeft TNO een tweetal normen ontwikkeld; een lichte norm en een strenge norm.

De lichte norm

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Bij het analyseren van de bezonning op basis van de lichte norm zijn de volgende data van belang:

19 februari als eerste dag;

21 juni, de dag waarop de zon haar hoogste stand bereikt, en

21 oktober als laatste dag van de lichte norm.

De strenge norm

Een gebouw voldoet aan de strenge norm wanneer er gedurende drie uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 21 januari tot en met 22 november. Ook bij de strenge norm is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Bij het analyseren van de bezonning op basis van de strenge norm zijn de volgende data van belang:

21 januari, als eerste dag;

21 juni, dag waarop de zon haar hoogste stand bereikt, en

22 november als laatste dag van de strenge norm.

Vanwege het "parabolische effect" volstaat het om de bezonning op de per norm genoemde dagen te onderzoeken. Op de eerste en laatste dag van de onderzoeksperiode vanwege de lage stand van de zon. Na de eerste dag wordt de bezonning elke dag een beetje groter tot en met 21 juni wanneer de zon op haar hoogst staat. Daarna wordt de bezonning elke dag iets minder tot aan het eind van de onderzoeksperiode.

Conclusie

In de uitgevoerde bezonningsstudie zijn de kavels ten oosten van het plangebied / projectgebied getoetst aan de strenge norm volgens de richtlijnen van TNO. Dit betreft de woningen aan de Grote Bunteweg 12 en 14 en aan de Beltmolen 31, 33, 35 en 37. Zie de afbeeldingen van de bezonning / schaduwwerking op 21 januari, op 21 juni, en op 22 november die in het onderzoeksrapport zijn opgenomen.

De conclusie van de bezonningsstudie is dat de bovengenoemde woningen aan de Grote Bunteweg 12 en 14 en aan de Beltmolen 31, 33, 35, en 37 voldoen aan de strenge norm wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Dit betekent dat bij de genoemde woningen gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning plaatsvindt in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

De conclusie van de bezonningsstudie is dus dat de bovengenoemde woningen aan de Grote Bunteweg 12 en 14 en aan de Beltmolen 31, 33, 35, en 37 voldoen aan de strenge norm wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Dit betekent dat bij de genoemde woningen gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning plaatsvindt in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

Voor de studie "Nieuwbouw zorggebouw op landgoed De Grote Bunte te Nunspeet. Studie bezonning" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 1803) d.d. oktober 2021, zie Bijlage 12 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

6.11 Duurzaamheid / Klimaatadaptatie

Het project is getoetst aan het aspect duurzaamheid, en dat met name aan het "Uitvoeringsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022-2026", dat door de gemeenteraad is vastgesteld d.d. 16 december 2021. Dit uitvoeringsplan handelt over klimaatadaptatie, waarbij duurzaamheidsaspecten een belangrijke rol spelen. Aspecten die in het uitvoeringsplan aan de orde komen zijn:

- Hitte
- Droogte
- Wateroverlast
- Biodiversiteit

Om het aspect duurzaamheid te toetsen is de rapportage "Duurzaamheid op De Grote Bunte" opgesteld. In deze rapportage komen de volgende aspecten aan bod:

- Bestaande gebouwen opnieuw gebruikt.
- Bestaand terrein krijgt nieuwe functie.
- Duurzaam wonen met zorg.
- Vrijwel energieneutraal.
- Lijst Monumentale bomen. (Binnen het bouwvlak van het zorggebouw bevinden zich geen monumentale bomen, zie Tekening van het Projectgebied, Bijlage 22 bij het Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening).
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie:
 - Hitte.
 - Droogte.
 - Wateroverlast.
 - Biodiversiteit.
- Als bijlage bij de rapportage is een notitie m.b.t. de opzet van de installaties toegevoegd.

Voor de rapportage "Duurzaamheid op De Grote Bunte" d.d. 12 april 2022, zie Bijlage 18 bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening".

6.12 Milieueffectrapport (m.e.r.) / of m.e.r.-beoordeling

Onderstaand is beoordeeld of bij dit "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening" voor de onderhavige omgevingsvergunning(en) een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden uitgevoerd of dat er een formele m.e.r.-beoordeling moet worden verricht.

Volgens artikel D 11.2 van Onderdeel D van het "Besluit milieueffectrapport" dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, een m.e.r.-beoordelingsrapport te worden opgesteld, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien bij een project sprake is van (tenminste) één van de gevallen benoemd in lid D 11.2, is er een m.e.r.-beoordelingsplicht op basis van het Besluit milieueffectrapportage.

In het onderhavige geval voor de verbouw en restauratie en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte, volgens het ingediende plan, gaat het om een project dat voor het overgrote deel past binnen de bestaande bestemmingen volgens het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek" (zie hiervoor paragraaf 1.3). Om die reden is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject en behoeft er geen milieueffectrapportage (m.e.r.) of een milieubeoordeling (m.e.r.-beoordeling) te worden doorlopen.

De conclusie luidt dat, omdat er bij het onderhavige project er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject dan ook geen procedure voor een milieueffectrapportage (m.e.r.) danwel een milieueffectbeoordeling behoeft te worden doorlopen. Er behoeft dan ook geen Milieu Effect Rapport (M.E.R.) dan wel een m.e.r.-beoordelingsrapport te worden opgesteld. (Voor de goede orde: voor het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het gehele gebied van Landgoed De Grote Bunte dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd, dit om te bezien of voor dat totale project een M.E.R. moet worden opgesteld).

HOOFDSTUK 7 – UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de interactie met de maatschappelijke omgeving). Verder is de economische uitvoerbaarheid van het project in dit hoofdstuk onderbouwd.

7.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

Het onderhavige “Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke onderbouwing” voor het project verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte is getoetst aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij deze procedure, die voor dit project dient te worden gevolgd (ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 2^o) kan volgens de wet geen openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden gevolgd. Uiteraard kan wel bezwaar en beroep worden ingesteld zodra het besluit over de aangevraagde omgevingsvergunning is genomen.

7.2.2 Participatie

De participatie voor het project heeft als volgt plaatsgevonden: voor het gehele project Herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte is een uitgebreid participatietraject onder regie van de initiatiefnemer gevolgd. Zie hiervoor het “Participatieverslag Herontwikkeling Landgoed De Grote Nunspeet” van juli 2021, Bijlage 16 bij het onderhavige Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening. Mede naar aanleiding van de participatie is het plan voor de Herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte aangepast (de tien zogenoemde “boswoningen” zijn anders gesitueerd (niet direct langs de Molenweg), en er wordt een uitweg gemaakt voor de “boswoningen” naar de Molenweg, in plaats van dat elke woning een uit/inrit krijgt naar de Molenweg. Zie hiervoor het hiervoor genoemde “Participatieverslag”. Zoals beargumenteerd gaat het hier bij de onderhavige aanvraag over een deel van het plangebied, namelijk over de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis (en verbouwing en restauratie van het Koetshuis).

Het onderhavige project voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte is aangepast aangevraagd (van 32 naar 36 zorgappartementen). De aanbouw aan het Landhuis is vergroot tot drie bouwlagen. In het Koetshuis komen geen zorgappartementen meer, maar een beheerderswoning en een kantoor (en facilitaire voorzieningen). Met betrekking tot het ingediende plan (over de aanvraag omgevingsvergunning) zijn door de gemeente informatiesprekuren georganiseerd. Zie hiervoor de Bijlage 17: “Verslagen van de Informatiesprekuren die in het eerste kwartaal van 2022 zijn gehouden”. De informatiesprekuren gaven geen aanleiding om het plan (de aanvraag omgevingsvergunning) aan te passen.

Voor het “Participatieverslag Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte Nunspeet” voor het gehele plan voor het Landgoed De Grote Bunte wordt verwezen naar Bijlage 16 van dit “Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening”.

Voor de “Verslagen van de Informatiesprekuren die in het eerste kwartaal van 2022 zijn gehouden” wordt verwezen naar Bijlage 17 van dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening.

7.3 Economische Uitvoerbaarheid

De directe kosten van het project komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeentelijke kosten zal door de aanvrager van de omgevingsvergunning(en) met de gemeente Nunspeet een anterieure overeenkomst worden gesloten in verband met de onderhavige omgevingsvergunning(en) voor het project verbouwing, restauratie, en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte.

Zowel de kosten van de gemeente als die van het project zullen daarmee anderszins verzekerd zijn en daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende aangetoond.

7.4 Grondexploitatie / Exploitatieplan

Het project voor de verbouw en restauratie, en uitbreiding, van het Landhuis De Grote Bunte en de verbouw van het Koetshuis betreft een categorie volgens artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro waarvoor een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunning(en) zijn de kosten anderszins verzekerd. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

BIJLAGEN

Bij dit Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening behoren een aantal bijlagen die van belang zijn voor de juridische onderbouwing daarvan. Dit zijn de volgende bijlagen:

- Bijlage 1:** Voorontwerp uitbreiding en restauratie landhuis en koetshuis Landgoed De Grote Bunte Nunspeet, Slaa + van Asselt Architecten BNA (september 2020).
- Bijlage 2:** Rapport "Landgoed De Grote Bunte. Akoestisch onderzoek" van bureau Goudappel (kenmerk 008102.20210428.R1.01) d.d. 18 oktober 2021.
- Bijlage 3:** Rapport "Verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A1 Grote Bunteweg 11 te Nunspeet" van Sigma Bouw en Milieu (21-M9692) d.d. 31 maart 2021.
- Bijlage 4:** Digitale Watertoets van het Waterschap Vallei en Veluwe d.d. 19 november 2021.
- Bijlage 5:** "Verkennend onderzoek (quickscan) flora en fauna. Wet natuurbescherming, Grote Bunteweg 11 te Nunspeet" van bureau GRAS (Groen, Recreatie, Sport) Advies (rapport nr. VVA 00120, definitief) d.d. 16 maart 2021.
- Bijlage 6:** "Aanvullend onderzoek Huismus, Ransuil, Boomvalk, Eekhoorn, Vleermuizen, Boommarter, Kleine marterachtigen, Landgoed De Grote Bunte" van Alcedo natuurprojecten (definitief) d.d. 29 januari 2022.
- Bijlage 7:** Rapport "Externe veiligheid Grote Bunte Nunspeet. Onderzoek t.b.v. bestemmingsplan" door ingenieursbureau RoyalHaskoningDHV" (referentie BH65901BRP001F02 - 02/Definitief) d.d. 13 december 2021.

- Bijlage 8:** Rapport “Plangebied Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)” van RAAP (rapport 4971) d.d. 2 februari 2021.
- Bijlage 9:** “Verkeerskundig onderzoek landgoed de Grote Bunte” verricht door Bonotrafics (projectnummer 21.033) d.d. 7 april 2022, definitief.
- Bijlage 10:** “Rapportage AERIUS berekening. Landgoed de Grote Bunte Nunspeet” van bureau GRAS Advies (Projectcode VA00120/P01196, definitief) d.d. 30 maart 2021.
- Bijlage 11:** Rapport “Landgoed de Grote Bunte - Nunspeet. Toets bedrijven en milieuzonering” van ingenieursbureau RoyalHaskoningDHV (referentie BI4042IBRP001F01, Definitief/01) d.d. 23 december 2021.
- Bijlage 12:** Studie “Nieuwbouw zorggebouw op landgoed De Grote Bunte te Nunspeet. Studie bezonning” door Slaa & van Asselt architecten BNA (projectnr. 1803) d.d. oktober 2021.
- Bijlage 13:** Voor het Welstandadvies Landgoed De Grote BunteNunspeet. Woonzorgvoorziening Grote Bunteweg 11. Uitgevoerd door de Dorpsbouwmeester  d.d. 1 maart 2022.
- Bijlage 14:** “Memo ecologische check als oplegger bij rapportage Aanvullend onderzoek diverse soorten Landgoed De Grote Bunte in 2021”, door Alcedo Natuurprojecten d.d. 26 januari 2022.
- Bijlage 15:** Verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest en puin grote Bunteweg 11 te Nunspeet. Projectnummer 21-M10170 d.d. 24 januari 2022.
- Bijlage 16:** “Participatieverslag Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte Nunspeet” juli 2021.

- Bijlage 17:** Verslagen van de Informatiesprekuren die in het eerste kwartaal van 2022 zijn gehouden i.v.m. de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing, restauratie, en uitbreiding van Landhuis De Grote Bunte.
- Bijlage 18:** “Rapportage Duurzaamheid op de Grote Bunte” d.d. 12 april 2022.
- Bijlage 19:** “Bouwhistorische verkenning met waardestelling. Restauratie en verbouwing voormalig landhuis de Grote Bunte te Nunspeet”. Slaa + van Asselt architecten BNA, januari 2019.
- Bijlage 20:** “Tuinhistorisch Onderzoek De Grote Bunte”. Adviesburo Groene Monumenten, april 2020.
- Bijlage 21:** Verslagen van de Monumentenwelstandcommissie.
- Bijlage 22:** Tekening Projectgebied, met daarop aangegeven de monumentale bomen d.d. 29 maart 2022.
- Bijlage 23:** Bouwtekeningen (pdf's) d.d. 18 februari 2022.

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte (gedeeltelijk: omgevingsvergunning verbouwing, restauratie, en uitbreiding, Landhuis De Grote Bunte)

versie d.d. 9 maart 2022

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nunspeet**, gevestigd aan de Markt 1 te 8071 GJ Nunspeet, te dezen krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, Breunis van de Weerd, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van deze gemeente, d.d. 11 April 2022 hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2.  te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Elburg gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schootbrugge Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61851892, welke vennootschap handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Nunspeet gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Landgoed De Grote Bunte B.V.**, kantoorhoudende aan Laan 27, 8071 JG Nunspeet, ingeschreven in gemeld handelsregister onder nummer 72104430, deze laatstgenoemde vennootschap, hierna te noemen: "**Exploitant**";

de Gemeente en de Exploitant hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**".

OVERWEGINGEN

- A. De Exploitant is eigenaar van het Landgoed genaamd "De Grote Bunte" met bijbehorend koetshuis, ondergrond en verder aangehoren, gelegen aan de Grote Bunteweg 11 - 13, 8071 TC Nunspeet, kadastraal bekend gemeente Nunspeet sectie A nummer 3417.
- B. De Exploitant is met Gemeente al langere tijd in gesprek om naast de hierna onder H aangevraagde Omgevingsvergunning met betrekking tot de herontwikkeling van het landhuis zelf en het bijbehorende koetshuis, ook het totale Landgoed "De Grote Bunte" te herontwikkelen waaronder begrepen de herontwikkeling om aan de randen van het Landgoed én nog te verwerven andere gronden naast het Landgoed woningbouw mogelijk te maken.
- C. Door de Exploitant is op 12 juni 2018 een principeverzoek voor de totale herontwikkeling van het Landgoed bij de Gemeente ingediend, waarop door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet op 9 juni 2020 een positief is geadviseerd en welk positieve advies op 30 juni 2020 in de commissie Ruimte en Wonen van de gemeente Nunspeet is behandeld;
- D. Op een gedeelte van het onder A. genoemde kadastrale perceel wenst Exploitant thans (vooruitlopend op de totale herontwikkeling van het Landgoed waarvoor een herziening van het

Paraaf Gemeente:

Paraaf Exploitant:

ter plaatse geldende bestemmingsplan nodig is, separate vergunningen moeten worden aangevraagd en aanvullende (anterieure) overeenkomsten moeten worden gesloten) voor eigen rekening en risico verbouwingen, restauraties en uitbreidingen te realiseren met name om 36 zorgappartementen voor (dementerende) ouderen mogelijk te maken, inclusief een voor deze zorgappartementen benodigde facilitaire bedrijfswoning/kantoor (te realiseren in het voormalige koetshuis) én bijbehorende parkeerfaciliteiten.

- E. Het onder D. genoemde en hierna in artikel 1 gedefinieerde Project is nader uitgewerkt in een door de Exploitant op 29 november 2021 ingediende Omgevingsvergunning, die is voorzien van de benodigde onderzoeksrapporten en met het door de Gemeente mede op basis van deze onderzoeken opgestelde "Rapport m.b.t. een goede ruimtelijke ordening" (hierna te noemen "Rapport").
- F. Dit Project is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek" waarbij de bestemmingen deels "Maatschappelijk" en deels "Bos" luiden.
- G. Het door de Exploitant gewenste Project past niet binnen genoemd bestemmingsplan.
- H. De Exploitant behoeft derhalve medewerking van de Gemeente om dit Project te kunnen realiseren, waartoe hij bij de Gemeente (vooruitlopend op nadere aanvragen/verzoeken omtrent de volledige herontwikkeling van het totale Landgoed zoals hiervoor omschreven) op 29 november 2021 een Omgevingsvergunning met een verzoek tot afwijking op het genoemde bestemmingsplan heeft aangevraagd.
- I. Het landhuis behorende tot het Landgoed "De Grote Bunte" zoals onder overweging A. genoemd, betreft een gemeentelijk monument; door de Monumentenwelstandscommissie van de gemeente Nunspeet is op 28 februari 2022 een positief advies afgegeven voor de door de Exploitant gewenste veranderingen, welk positief advies benodigd is voor het in behandeling nemen van de door de Exploitant ingediende Omgevingsvergunning.
- J. Gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan de door Exploitant gevraagde Omgevingsvergunning indien er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente.
- K. Partijen wensen de voorwaarden waaronder de Gemeente bereid is haar medewerking aan de gevraagde Omgevingsvergunning met betrekking tot het Project te geven vast te leggen in de onderhavige anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, hierna te noemen: "Overeenkomst".

PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de Overeenkomst.

Beleidsgarantie:

De door de Gemeente af te geven garantie dat zij het Project zal blijven bevorderen en er geen beleidswijziging ten aanzien van de medewerking aan het Project zal plaatsvinden

Bro

Besluit ruimtelijke ordening

Paraaf Gemeente



Paraaf Exploitant:



BW

Burgerlijk wetboek

Kostenverhaal:

het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro

Omgevingsvergunning

de procedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage II van het Besluit ruimtelijke ordening (kruimelgevallenregeling), in casu in afwijking op het bestemmingsplan Molenbeek van 31 augustus 2009

Ontbindingsovereenkomst:

de overeenkomst die bepaalt op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen plaatsvindt en hoe de concrete realisering van het Project verder zal geschieden indien deze Overeenkomst tussen Partijen niet kan worden voortgezet

Perceel:

het landhuis genaamd "De Grote Bunte" met bijbehorend koetshuis, ondergrond en verder aangehoren, gelegen aan de Grote Bunteweg 11 - 13, 8071 TC Nunspeet, kadastraal bekend gemeente Nunspeet sectie A nummer 3417, zoals aangegeven in Afbeelding 1.2 in het bij de aanvraag Omgevingsvergunning horende Rapport

Project:

de voor eigen rekening en risico door Exploitant te realiseren verbouwingen, restauraties en uitbreidingen op het Perceel, met name om 36 zorgappartementen voor (dementerende) ouderen mogelijk te maken, inclusief een voor deze zorgappartementen benodigde facilitaire bedrijfswoning/kantoor (te realiseren in het voormalige koetshuis) én bijbehorende parkeerplaatsen zoals omschreven in het bij de aanvraag Omgevingsvergunning horende Rapport

Rapport:

het door de Gemeente opgestelde "Rapport met betrekking tot een goede ruimtelijk ordening" de dato 11 maart 2022, dat als Bijlage I aan deze Overeenkomst is gehecht

Tegemoetkoming in (plan)schade:

een financiële tegemoetkoming voor schade bij waardevermindering of inkomensderving van een onroerende zaak door bepalingen uit ruimtelijke besluiten dan wel door het verlenen of aanhouden van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning toegekend door het college van burgemeester en wethouders (volgens artikel 6.1 e.v. Wro)

Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Paraaf Gemeente

J

Paraaf Exploitant:

J

Wro

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder door de Gemeente overgegaan wordt tot kostenverhaal op de Exploitant zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro en het vastleggen van aanvullende voorwaarden waaronder de Exploitant voor haar rekening en risico zal kunnen overgaan tot het in exploitatie brengen van het Project zoals aangegeven in het Rapport dat als Bijlage I aan deze Overeenkomst is gehecht.

Artikel 3 Duurzaamheid

- a. De Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente hoge ambities heeft op het gebied van duurzaamheid. In dat kader verplicht Exploitant zich bij de realisatie van het Project de in Bijlage II duurzaamheidsmaatregelen d.d. 2 maart 2022 toe te passen.
- b. Indien Exploitant, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde in lid a. van dit artikel (ieder van de te toe te passen duurzaamheidsmaatregelen), verbeurt Exploitant ten behoeve van Gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van € [redacted] voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikellid, onverminderd het recht van Gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikellid te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

Artikel 4 Planologische procedure. (Inspannings-)verplichting Gemeente

- a. Het Project kan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om die reden dienen er functiewijzigingen op dit bestemmingsplan te worden vastgesteld. Daartoe heeft de Exploitant bij de Gemeente de aanvraag Omgevingsvergunning ingediend.
- b. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar de verantwoordelijkheid van de Gemeente eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.
- c. De Gemeente heeft conform de Wabo de verplichting tot het in behandeling nemen van de aangevraagde Omgevingsvergunning op basis van het Rapport, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de aanvraag binnen de gestelde wettelijke termijnen wordt afgehandeld, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- d. De Gemeente geeft de Beleidsgarantie af dat zij het realiseren van Project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze Overeenkomst zal blijven bevorderen.

Artikel 5 Planologische procedure. Verplichtingen van de Exploitant

- a. De Exploitant verplicht zich tijdig en compleet en voor eigen rekening alle door de Gemeente zo nodig extra gewenste en benodigde onderzoeken in aanvulling op het Rapport aan te leveren.

Paraaf Gemeente:

[redacted]
J

Paraaf Exploitant:

[redacted]
J

Indien de Gemeente opdracht geeft tot deze onderzoeken dan verplicht Exploitant zich de daaraan verbonden kosten op eerste vordering aan Gemeente te vergoeden.

- b. De Gemeente is gerechtigd gedurende de realisering en voltooiing van het Project toezicht te houden. Exploitant zal tijdig aan de Gemeente doorgeven welke werkzaamheden wanneer plaatsvinden.

Artikel 6 Overige verplichtingen Exploitant

a. Sloop jeugdbarakken

- De Exploitant verplicht zich vóórdat hij gebruik gaat maken van de nog door de Gemeente te verlenen Omgevingsvergunning casu quo start met de realisering van het Project, de zogenaamde jeugdbarakken die thans gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, voor eigen rekening en risico te slopen conform wet- en regelgeving.
- Om te waarborgen dat de sloop daadwerkelijk zal plaatsvinden zal een voorwaarde aan de Omgevingsvergunning worden toegevoegd.
- De bedoelde jeugdbarakken zijn met rood aangegeven op de als **Bijlage III** aan deze Overeenkomst gehechte tekening.
- Indien Exploitant, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder a. van dit artikel, verbeurt Exploitant ten behoeve van de gemeente Nunspeet een direct opeisbare boete ter grootte van € [redacted] per dag voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde onder a. van dit artikel, onverminderd het recht van de gemeente Nunspeet om nakoming van het bepaalde onder a. van dit artikel te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

b. Realisering en in stand houding parkeerplaatsen

- De Exploitant verplicht zich ten behoeve van het Project 35 parkeerplaatsen op het Perceel aan te leggen, te onderhouden en eeuwigdurend in stand te houden. (Van deze instandhoudingstermijn kan op een verzoek daartoe van de Exploitant aan de Gemeente worden afgeweken indien er sprake is van dusdanige gewijzigde omstandigheden dat de Gemeente hiervan in redelijkheid kan afwijken).
- In het Rapport is aangegeven op welke locatie en ten behoeve van welke accommodatie binnen het Project deze parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.
- De zorgappartementen die onderdeel uitmaken van het Project mogen niet eerder in gebruik genomen worden dan dat deze parkeerplaatsen zijn gerealiseerd.
- Indien Exploitant, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder b. van dit artikel, verbeurt Exploitant ten behoeve van de gemeente Nunspeet een direct opeisbare boete ter grootte van € [redacted] per dag voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde onder b. van dit artikel, onverminderd het recht van de gemeente Nunspeet om nakoming van het bepaalde onder b. van dit artikel te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

c. Water

- De Exploitant verplicht zich tijdig voor realisering van het Project bij het Waterschap Vallei en Veluwe de eventueel benodigde watervergunning(en) aan te vragen.

Paraaf Gemeente

[redacted]
J

Paraaf Exploitant:

[redacted]
J

- De Exploitant mag geen aanvang maken met werkzaamheden ten aanzien van de vergunningsplichtige zaken op het gebied van water, voordat de benodigde watervergunning(en) door het Waterschap is (zijn) verleend.
 - De Exploitant is verplicht het hemelwater te infiltreren op eigen terrein een en ander zoals verwoord in het Rapport. Indien Exploitant, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van dit bepaalde, verbeurt Exploitant ten behoeve van de gemeente Nunspeet een direct opeisbare boete ter grootte van € [redacted] voor elke dag dat hij in gebreke blijft in de nakoming van het infiltreren van het hemelwater op eigen terrein, onverminderd het recht van de gemeente Nunspeet om nakoming van het bepaalde onder c. van dit artikel te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
- d. *Bomen*
Het is de Exploitant verboden om zogenaamde monumentale en waardevolle bomen op het Perceel zonder een verleende omgevingsvergunning daartoe te kappen en / of te rooien.
- e. *Bodemverontreiniging*
- Indien de bodem en/of het grondwater van het Perceel een verontreiniging bevat van een zodanige aard of omvang dat daarin op grond van wet- en regelgeving en naar het oordeel van de bevoegde bestuursorganen een belemmering is gelegen voor het beoogde gebruik ervan, dan is dit het uitsluitend risico voor de Exploitant.
 - Alle onder e. van dit artikel genoemde onderzoeken en/of saneringen komen voor rekening en risico van de Exploitant.

Artikel 7 Schade aan openbare ruimte

- a. Aantoonbare schade aan de bestaande openbare ruimte (waaronder begrepen rijwegen, stoepen en bomen) in de directe nabijheid van het Project, voor zover toe te rekenen aan de werkzaamheden tijdens de bouw die verband houden met dit Project, is voor rekening en risico van de Exploitant. De Exploitant verplicht zich op eigen kosten op eerste verzoek van de Gemeente de openbare ruimte in de oorspronkelijke toestand naar genoegen van de Gemeente te (doen) herstellen. Voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan, voeren Gemeente en de Exploitant gezamenlijk een zogenaamde nulmeting uit met betrekking tot de openbare ruimte ter plaatse van het Project.
- b. Indien de Exploitant om welke reden dan ook de schade aan de openbare ruimte zoals bedoeld onder a. van dit artikel niet of niet volledig naar genoegen van de Gemeente heeft hersteld na daartoe in gebreke te zijn gesteld waarbij nog een redelijke termijn tot nakoming is gegeven, is Gemeente gerechtigd voor rekening en risico van de Exploitant het herstel te laten uitvoeren, onverminderd het recht van Gemeente op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

Artikel 8 Tegemoetkoming (plan)schade

- a. Aanvragen voor een Tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeien uit het Project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nunspeet 2008". Indien er ten tijde van het verlenen van de Omgevingsvergunning inmiddels een recentere verordening of regeling is vastgesteld dan geldt deze recentere verordening of regeling.

Paraaf Gemeente



Paraaf Exploitant:



- b. De Exploitant zal door de Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag voor een Tegemoetkoming in (plan)schade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur/adviescommissie kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur/adviescommissie.
- c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een Tegemoetkoming in (plan)schade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur/adviescommissie. Indien de Gemeente een Tegemoetkoming in (plan)schade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Exploitant het alsdan uitgekeerde bedrag (inclusief de mogelijk verschuldigde rente over het uit te keren bedrag en de advieskosten van de aanvrager en Gemeente in deze) op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wro.
- d. Indien degene die een aanvraag voor een Tegemoetkoming in (plan)schade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, ook voor Partijen bindend.

Artikel 9 Plankosten en leges

- a. Gezien de (meer-)kosten die door de Gemeente moeten worden gemaakt voor het voorbereiden en begeleiden tot en met het onherroepelijk worden van de onderhavige Omgevingsvergunning, zijn Partijen overeengekomen dat de Exploitant naast de in rekening te brengen leges conform de meest recente Legesverordening van de gemeente Nunspeet én naast de reeds overeengekomen plankosten die Exploitant zal voldoen aan Gemeente in het kader van de totale herontwikkeling van het Landgoed "De Grote Bunte", een bedrag ad € [redacted] aan plankosten aan de Gemeente voldoet.
- b. De in lid a. van dit artikel genoemde plankosten moeten door de Exploitant uiterlijk worden voldaan binnen 30 dagen na factuurdatum.
- c. Indien de Omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt vastgesteld en Partijen niet in onderling overleg een voor beide Partijen acceptabel alternatieve Omgevingsvergunning in procedure brengen, heeft de Exploitant geen recht op restitutie van het in lid a. van dit artikel genoemde bedrag.
- d. Bij te late betaling van de plan- en of legeskosten is de Exploitant aan de Gemeente de wettelijke handelsrente (art. 6:119a BW) verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.
- e. De Gemeente stelt vast dat het opstellen van een exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wro niet nodig is omdat de economische uitvoerbaarheid anderszins is geborgd.

Artikel 10 Publicatie en terinzagelegging

De Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24, lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze Overeenkomst (digitaal) kennis kan geven van het sluiten van deze Overeenkomst en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage kan leggen. Deze zakelijke beschrijving zal dan bestaan uit de naam van de Exploitant, vermelding van de kadastrale percelen waarop de Overeenkomst betrekking heeft, de locatie-eisen, de omvang van het Project en vermelding van de datum van deze Overeenkomst.

Paraaf Gemeente

[redacted]
J

Paraaf Exploitant:

[redacted]
J

Artikel 11 Overdracht van rechten

Het is de Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden mogen weigeren maar slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Exploitant jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming, ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

- a. Ingeval één van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
- b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende Partij verplicht om, op eis van de andere Partij, aan het tot stand komen van een Ontbindingsovereenkomst mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 14 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen Partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten inclusief rentekosten en schade.

Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat tussen Partijen een Ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede Partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.

Artikel 14 Geschillen

- a. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland (locatie Arnhem).

Paraaf Gemeente



J

Paraaf Exploitant:



J

Artikel 15 Ontbindende voorwaarden

Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarden dat:

- a. de Omgevingsvergunning niet kan worden verleend of dat de verleende Omgevingsvergunning op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor de Omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt; en / of
- b. de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het Project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen; en / of
- c. zich de situatie voordoet dat de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

Tot ontbinding wordt pas overgegaan indien Partijen er in gezamenlijk overleg binnen drie maanden niet in slagen deze Overeenkomst of de ingediende Omgevingsvergunning dusdanig aan te passen op een manier waarmee ontbinding kan worden voorkomen. Partijen hebben een inspanningsverplichting aan een dergelijke oplossing mede te werken.

Artikel 16 Einde van de overeenkomst

- Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en met in acht neming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald over de eeuwigdurende instandhoudingsplicht van parkeerplaatsen. (Van deze instandhoudingstermijn kan op een verzoek daartoe van de Exploitant aan de Gemeente worden afgeweken indien er sprake is van dusdanige gewijzigde omstandigheden dat de Gemeente hiervan in redelijkheid kan afwijken).
- De Overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig de verleende Omgevingsvergunning is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan, én nadat de Tegemoetkoming (plan)schade claims zijn afgehandeld (waarbij rekening wordt gehouden met de verjaringstermijn van vijf jaar volgens artikel 6.1, lid 4 Wro).
- De Overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over mogelijk benodigde aanpassingen op het Rapport;
 - Partijen onderling ontbinding overeenkomen.In deze gevallen zijn Partijen ten opzichte van elkaar verplicht een Ontbindingsovereenkomst te sluiten.
- In geval van calamiteiten zal eerst worden bepaald of en zo ja op welke wijze deze Overeenkomst kan worden voortgezet alvorens over te gaan tot het sluiten van een Ontbindingsovereenkomst.

Artikel 17 Bijlagen

De volgende Bijlagen maakt onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst.

- I. Rapport met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening d.d. 11 maart 2022
- II. Rapportage met (extra) duurzaamheidsmaatregelen
- III. Tekening jeugdbarakken

Paraaf Gemeente:

Paraaf Exploitant:



NUNSPEET • ELSPEET • HULSHORST • VIERHOUTEN

Deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de Bijlage(n), prevaleren de bepalingen in de Overeenkomst.

Aldus opgemaakt te Nunspeet en getekend op

*** maart 2022

14 April 2022

Gemeente:
de burgemeester,

B. van de Weerd

*** maart 2022

16

Exploitant:
namens deze,

Paraaf Gemeente:

Paraaf Exploitant:

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.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

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

TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Er is door [REDACTED], 8071 TJ Nunspeet, mede namens een aantal omwonenden nabij het landgoed De Grote Bunte en aan de Molenweg (totaal 20 adressen), aan uw college een brief (gedateerd d.d. 4 februari 2020) geschreven over het plan voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, zoals dat door de initiatiefnemer Landgoed De Grote Bunte B.V. als principeverzoek op 12 juni 2018 werd ingediend en zoals dat plan als principeverzoek werd besproken in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 13 januari 2020.

De kern van de kritiek van de indieners van de brief van 4 februari 2020 is, dat naar hun mening door de gemeente de procedures niet zorgvuldig zijn gevoerd. Daardoor wordt, volgens hen, het vertrouwen van de burgers geschaad, want burgers moeten ervan kunnen uitgaan dat het bestuur een bestendige gedragslijn volgt en zich houdt aan door het bestuur zelf opgestelde kaders en richtlijnen.

In de bijgaande antwoordbrief wordt beantwoord dat de procedures zorgvuldig zijn gevoerd met betrekking tot het onderhavige principeverzoek. Waarbij met name wordt verwezen naar het beleid omtrent principeverzoeken zoals dat is beschreven in het informatieboekje "Van principeverzoek tot bestemmingsplan", de procedures zijn overeenkomstig dit beleid gevoerd.

Voor het verdere antwoord op de punten die in de brief van 4 februari 2020 aan de orde worden gesteld, wordt verwezen naar de bijgaande (concept-) antwoordbrief.

Beoogd effect

Het resultaat van het beoogde besluit van dit B&W-voorstel is een zorgvuldige beantwoording van de brief d.d. 4 februari 2020 van [REDACTED] en een aantal omwonenden nabij het landgoed De Grote Bunte en aan de Molenweg (totaal 20 adressen).

Financiële toelichting

Met de onderhavige beantwoording van de brief zijn geen financiële aspecten aan de orde. Financiële aspecten komen wel aan de orde bij de behandeling van het principeverzoek zelf voor het plan voor het landgoed De Grote Bunte.

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

Zoals elke brief die door burgers aan de gemeente wordt gezonden, verdient deze brief een zorgvuldige beantwoording. Over het algemeen kan een dergelijke brief worden afgedaan volgens het "Bevoegdhedenbesluit Nunspeet" (mandaat-regeling), namens uw college. In dit geval was de brief nadrukkelijk gericht aan het voltallige college van Burgemeester en Wethouders, zodat deze brief middels een collegebesluit dient te worden beantwoord.

Communicatie

Het besluit over de te verzenden antwoordbrief zal in de openbaarheid plaatsvinden. Een kopie van de verzonden brief zal aan de gemeenteraad ter kennisneming worden gezonden.

Evaluatie

Er is geen evaluatie noodzakelijk voor wat betreft dit onderwerp.

NEO-paragraaf

Voor wat betreft dit onderwerp is er geen afstemming / samenwerking in NEO-verband aan de orde.

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