

Van: [redacted] on behalf of "[redacted] ([redacted]@morssinkhofplastics.nl)"
[redacted]@morssinkhofplastics.nl>
Verstuurd: Wed, 17 Jul 2024 00:16:04 +0200
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Principeverzoek Hierderweg 14 te Hulshorst

Dag mevrouw [redacted],

Dank voor uw email.

Ik merk graag het volgende op om misverstanden te voorkomen.

Opmerkingen en wensen zijn :

1. De bebouwing blijft aan de buitenzijde inderdaad zoals het nu is en altijd geweest is. We hebben daaraan alleen groot ondehoud gedaan (nieuw dak);
2. Ik verzoek namens Paskmiri om een principe akkoord voor de realisatie van 6 appartementen, : grotere en 4 kleinere. Ik heb van uw collega begrepen dat de toevoeging van 4 appartementen in het goedkopere prijs segment de waarschijnlijkheid voor de 2 grotere eenheden ook zou helpen. Alles in kader van het beleid coor bijzondere bouwinitiatieven.
3. Bovendien blijft er nog ruimte over binnen voor een professionele keuken en kleinschalig restaurant met ook buitenterras. Die bestemming moet dus blijven. Het is alleen geen zalencentrum meer zoals daar voorheen wel sprake van was.
4. Buitenterrein is grote open lege vlakte nu maar wordt bij akkoord deels parkeerplaats met veel groen cq (bos) tuin, maar ook deel terras voor zonnige dagen restaurant gasten. Een prettige woon omgeving met passende begroeiing.

Na het principe akkoord zullen wij alles wat nodig is in gang zetten, veel loopt al.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@nunspeet.nl
Verzonden: 16 juli 2024 14:06
Aan: [redacted]@morssinkhofplastics.nl
Onderwerp: RE: Principeverzoek Hierderweg 14 te Hulshorst

Dag meneer [redacted],

Een ruimtelijke onderbouwing en geluidsonderzoek is in ieder geval in een vervolg stadium nodig. Het Omgevingsplan moet aangepast worden voor dit verzoek, mits het college akkoord gaat met het voorstel moet er een onderbouwing komen voor een Tam-Imro plan. Het is een maatwerk verzoek dus of het college akkoord gaat, in dit stadium is dat lastig te zeggen.

Goed dat het oriënterend overleg met de burens al gedaan en positief ontvangen is. Graag ontvang ik van u een (kort) verslag van deze gesprekken en hoe het ontwerp/plan eventueel is aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. De burens kunnen hieronder hun handtekening geven voor akkoord. Als de burens liever geen handtekening zetten mogen ze ook een mail naar mij sturen met een akkoord. Dit betekent niet dat de burens het met de ontwikkelingen eens moeten zijn. Wel wordt de mening van de burens meegewogen in het advies.

Ik heb uw onderbouwing gelezen, als ik het goed begrijp is het volgende uw verzoek:

- U wilt het hele pand behouden en renoveren. Er worden hierbij geen delen gesloopt of bijgebouwd die vanaf buitenaf te zien zijn.
- U wilt hier twee grote appartementen (of vier kleine) in realiseren als bedrijfswoningen van de twee bedrijven die in het pand komen. Eén bedrijfswoning per bedrijf, klopt dit? *In de bouwtekeningen die uitgewerkt zijn door uw architect twee appartementen ingetekend. Als u dit zo bedoeld heeft, gebruik ik het plan voor de twee appartementen als eerste optie. Een ander scenario voor de vier appartementen gebruik ik als extra optie. Vier appartementen is nog moeilijker te onderbouwen dan twee.*
- Het resterende deel van het perceel wordt ingericht als terras.

• U maakt in de nieuwe situatie geen gebruik van het pand als zalencentrum en conferentieoord.
Wilt u bevestigen dat dit is wat u aan het college vraagt? Als ik het niet goed begrepen heb kunt u de aanpassingen uiteraard terugmailen.

Met vriendelijke groet,

J

Van: [redacted] <[redacted]@morssinkhofplastics.nl>

Verzonden: maandag 8 juli 2024 20:30

Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

CC: Architect [redacted] <[redacted]@solcon.nl>; [redacted] <[redacted]@morssinkhofplastics.nl>

Onderwerp: Re: Principeverzoek Hierderweg 14 te Hulshorst

Dag mevrouw [redacted],

Vooruitlopend op uw berichten vragen wij ons af of een geluidsonderzoek en een ruimtelijke onderbouwing (werd door iemand van de gemeente al naar gevraagd bij de architect) alvast in opdracht kunnen worden gegeven / behulpzaam zijn voor de beoordeling van het principe verzoek ?

Natuurlijk geven we dat graag in opdracht, maar alleen indien er in redelijkheid verwacht kan worden dat er een akkoord van de gemeente komt.

Wij wachten uw bericht af.

Met vriendelijke groet,

J

NB een orienterend informeel buurtonderzoek is al gedaan met positief resultaat van alle geconsulteerden.

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 4 juli 2024 14:56

Aan: [redacted] <[redacted]@morssinkhofplastics.nl>

Onderwerp: RE: Principeverzoek Hierderweg 14 te Hulshorst

Beste heer [redacted],

Bedankt voor uw mail.

De onderstaande informatie neem ik mee in de beoordeling.

Als er nog iets ontbreekt hoort u dat van mij.

Met vriendelijke groet,

J

Medewerker Ruimtelijke Ordening
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl T (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden. Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted] <[redacted]@morssinkhofplastics.nl>
Verzonden: dinsdag 25 juni 2024 23:43
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: RE: Principeverzoek Hierderweg 14 te Hulshorst

Dag mevrouw [redacted]

Dank voor uw email.

Een opsomming van feiten :

1. Het voormalig restaurant en zalencentrum Hof van Hulshorst is (na bedrijfsbeëindiging door de voormalig eigenaar in 2020) aangekocht in de veronderstelling (a) het te kunnen herontwikkelen samen met restaurant keten "Loetje" en (b) het te integreren in de Landgoed ontwikkelen plannen van het naburige gelegen Landgoed "Morssinkhof's Hoeve". Dit alles passend in de doelstellingen van de Hierdense poort en de wens van Nunspeet en Harderwijk de restaurant functie te behouden maar wel rekenschap te houden met de specifieke regels en doelstellingen van dit (deels natura 2000) gebied;
2. Het gebouw bleek na aankoop een bouwval te zijn; essentiële renovaties zijn in de afgelopen jaren gedaan;
3. Vergunningen om water op de beek te lozen waren niet op orde ; eea is inmiddels opgelost en geformaliseerd met het waterschap;
4. Gebouw staat nu (nog steeds) leeg;
5. Er is niemand die hier een restaurant durft te beginnen in het gehele gebouw want het is veel te groot. Velen hebben haalbaarheid onderzocht. De zalen zijn niet meer van deze tijd en de markt daarvoor ontbreekt; feesten zoals vroeger worden niet meer gegeven;
6. Geïnteresseerden om een restaurant met terras, zoals vroeger, te starten willen er graag bij wonen om toezicht en logistieke redenen, het is immers afgelegen plek ;
7. Indien we woningen realiseren is het waarschijnlijk wel uitbaters te vinden die ook een (kleiner) restaurant weer te beginnen die erbij wonen ; de financiële druk wordt dan ook minder omdat er immers huurrendement is uit de appartementen;
8. Aangezicht wordt niet anders door de creatie van 2 grote en eventueel 4 kleinere en goedkopere woningen / appartementen
9. Business plan is nu dat naast de minimaal 2 en zoals ik begrijp uit de bijzondere regelgeving opties wellicht 4 additionele woningen/ appartementen in een lagere huurprijsklasse , samen met ook een restaurant functie in het keldergedeelte en achterzijde een terras, een financiële basis ontstaat om het investering project voor de lange termijn te doen slagen;
10. Als eigenaar is de ambitie een lange termijn rendabele investering te realiseren die recht doet aan het gebied en de unieke locatie van het restaurant (met terras). Last but not least ook recht doend aan de landschappelijke verantwoorde omgeving van Landgoed "Morssinkhof Hoeve" en de door Harderwijk geïnitieerde hier langs de Hierdense beek lopende klompenpad;
11. Er is eigenlijk geen alternatief voor het Zalencentrum en leegstand is ook ongewenst voor de eigenaar maar ook voor de maatschappij en de uniek mooie omgeving;

12. Parkeren is voor het restaurant bezoek als ook voor de bewoners van de 6 appartementen geen enkel probleem. Ter beeldvorming is het (niet geeffectueerde) plan van Loetje toegevoegd. In een kleinere vorm is zoiets dus zeker mogelijk.

Het verzoek is aldus vriendelijk doch dringend toestemming te verlenen voor de realisatie van 2 grotere e 4 kleinere woningen / appartementen om langere leegstand te voorkomen. We hebben inmiddels na de (te dure) aankoop ook al 600.000 euro uitgeven aan renovatie en willen graag zsm doorpakken met herinrichting om eea snel te laten renderen en aftakeling te behoeden. In alle openheid zijn we nu zover dat de herinrichting intern kan beginnen volgens de ingediende plannen en willen dit ook graag gewoon nu al doen omdat niet actief zijn, zo hebben we ervaren, leidt tot vandalisme doordat er geen toezicht is. Dat willen wij en ik neem aan ook de gemeente voor dit unieke gebied en mooie object niet.

Indien er aanvullende vragen zijn hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Van: [Redacted] <[Redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: dinsdag 25 juni 2024 11:59

Aan: [Redacted] <[Redacted]@morssinkhofplastics.nl>

Onderwerp: Principeverzoek Hierderweg 14 te Hulshorst

Beste heer [Redacted],

Op 29 april 2024 heeft De Ruiter bouwadvies namens u een principeverzoek ingediend. Het betreft een verzoek voor de Hierderweg 14 te Hulshorst. Ik heb deze aanvraag in behandeling genomen en wil u in deze mail vragen om uw aanvraag aan te vullen met de volgende documenten:

- We missen een onderbouwing waarom de bedrijfswoningen noodzakelijk zijn, passend bij de definitie van bedrijfswoning en artikel 12.2.3 Bedrijfswoningen;

In het bestemmingsplan staan de volgende definitie:

1.20 bedrijfswoning/beheerderswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is voor beheer of toezicht;

- In het ingediende principeverzoek staat dat de Omgevingsdialog later wordt aangeleverd. Het collegevoorstel wordt geschreven nadat deze binnen is;
- Daarnaast is het handig om een onderbouwing op te nemen waarin de context wordt uitgelegd. De volgende vragen zou u hierin kunnen beantwoorden: Wie gaat er in de bedrijfswoningen wonen? Past de aanpassing in de omgeving? Veranderd het aanzicht van het gebouw door de aanpassingen? Hoe is het geregeld met verkeer en parkeren? Denk hierbij ook aan de in/uitrit die gebruikt gaat worden. Bent u van plan om het perceel ruimtelijk gezien te verbeteren? Kortom vragen we u om redenen aan te leveren waarom u denkt dat het college positief zou kunnen besluiten.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze mail kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Medewerker Ruimtelijke Ordening
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

E j@nunspeet.nl T (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl



Dit bericht is afkomstig van
Gemeente Nunspeet
Markt 1, 8071 GJ NUNSPEET
Postbus 79, 8070 AB NUNSPEET
Telefoonnummer: [\(0341\) 25 99 11](tel:(0341)259911)
E-mail: gemeente@nunspeet.nl
Internet: www.nunspeet.nl

Voorbehoud gemeente Nunspeet:

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht is verwoord.
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als het wordt ontvangen door iemand anders, wordt deze verzocht het te retourneren aan de afzender.

Dit e-mail bericht is gecontroleerd op virussen en inhoud door de **gemeente Nunspeet**.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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