

48804

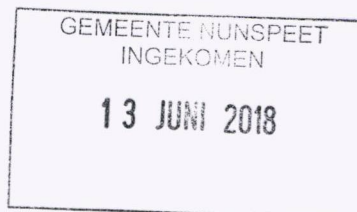


N13394



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

Slaa
+
van Asselt
architecten
BNA



datum

12 juni 2018

betreft

principe verzoek
aanpassing bestemmingsplan ten behoeve van een
duurzame ontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet

Geacht College,

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

plan

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

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

bebouwing

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

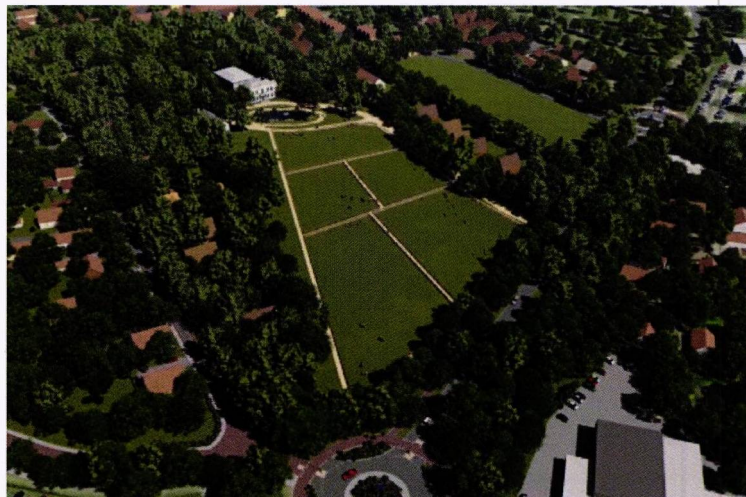


terrein

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

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

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



haalbaarheid

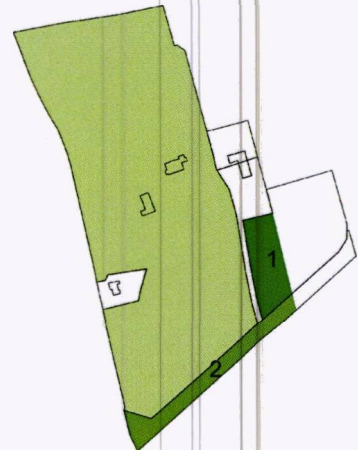
Het uiteindelijke resultaat zal zijn dat zowel de historische gebouwen als de parkachtige omgeving weer een bijdrage gaan leveren aan de beleving van Nunspeet.

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

verzoek

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

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



Wij doen dit verzoek namens:
Landgoed De Grote Bunte BV
Dhr H. Frens
Laan 27
8071 JG Nunspeet

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



J. H. Slaa
Slaa + van Asselt architecten BNA

Bijlagen:

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

Landgoed De Grote Bunte, Nunspeet

Ontwikkelingsplan



6 juni 2018

B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling



Slaa + van Asselt architecten BNA

in opdracht van

**Landgoed
De Grote Bunte BV**



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave

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



1. INLEIDING



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

1.1 Aanleiding

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

1.2 Doel

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

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

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

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

1.3 Leeswijzer

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

2. HISTORISCH KADER

2.1 Historische ontwikkeling

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

Oorsprong als boerderij

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

Bekende Nunspeters

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

Huis de Grote Bunte

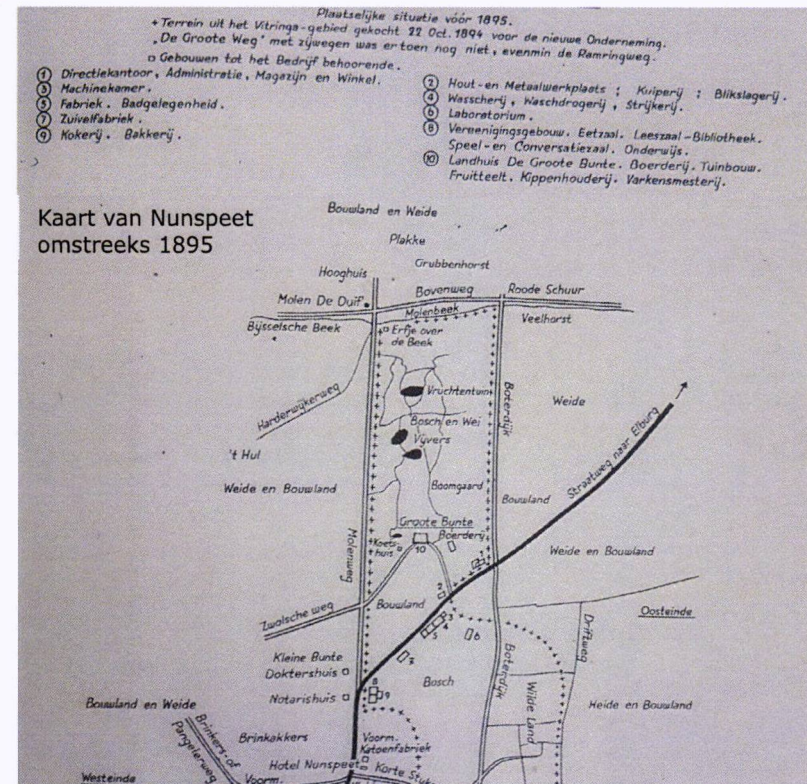
Het bestaande huis Grote Bunte werd in 1882 gebouwd. In deze periode lieten de plaatselijke notabelen graag een klassiek huis met een voorname uitstraling bouwen. De Grote Bunte is daar in het dorp Nunspeet het grootste en voornaamste voorbeeld van. Het huis heeft een strenge, symmetrisch ingedeelde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

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

Verval

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

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



HISTORISCHE LIGGING



Ligging plangebied

Historische ligging en ontwikkeling Nunspeet

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

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

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

1850



1913



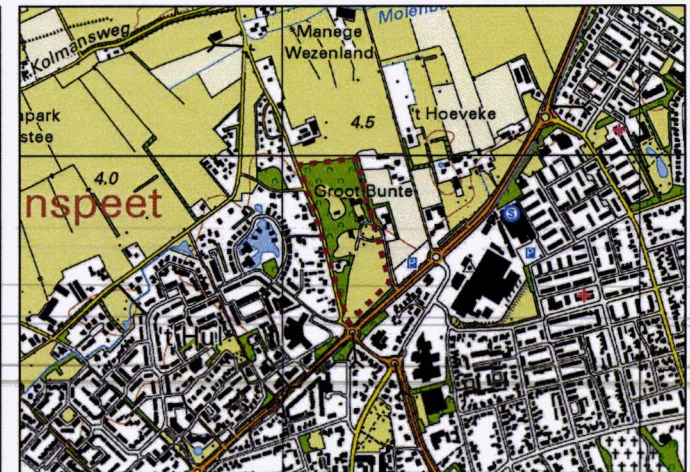
1950



1980



2017



HISTORISCH KADER

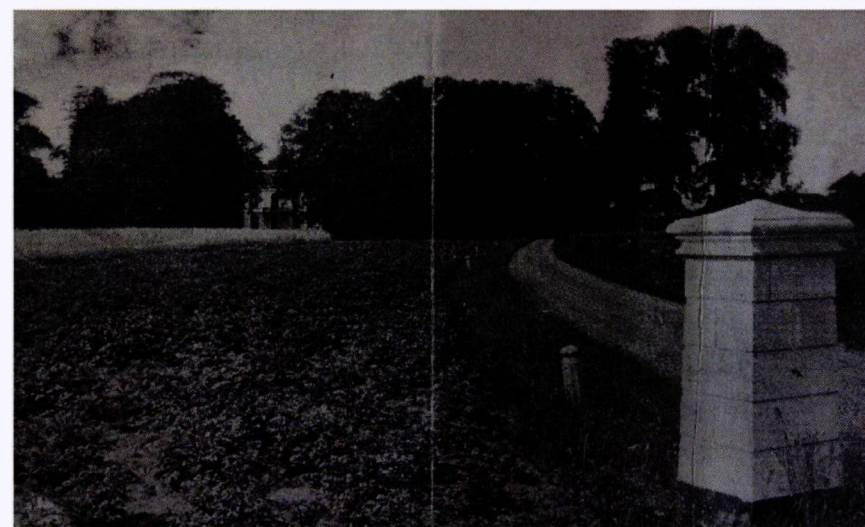
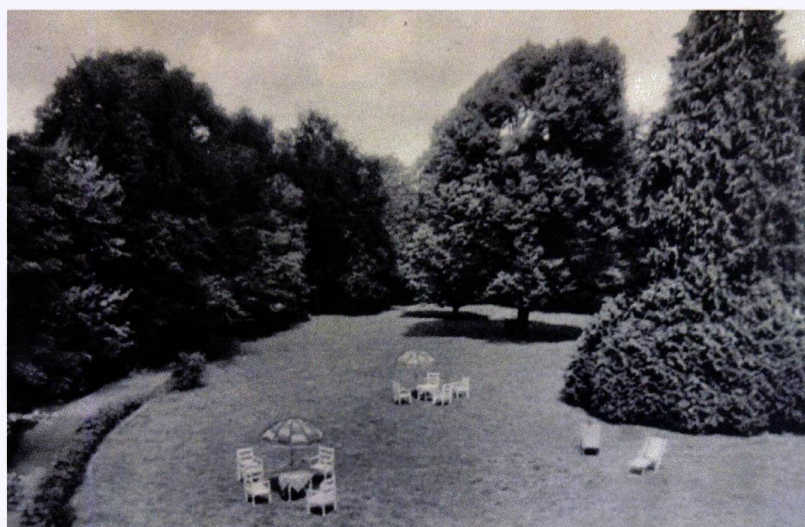
Oude afbeeldingen van landgoed De Bunte



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



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



HISTORISCH KADER

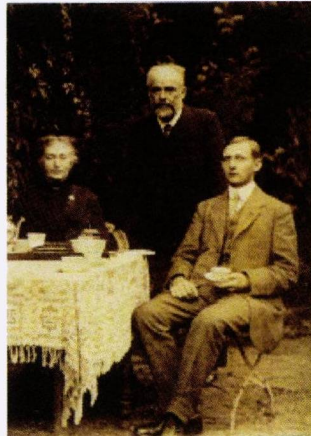
Oud bewoners van landgoed De Bunte



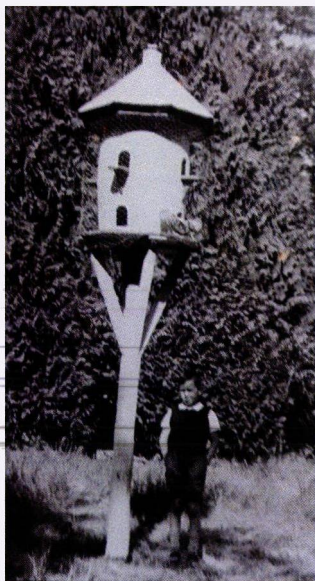
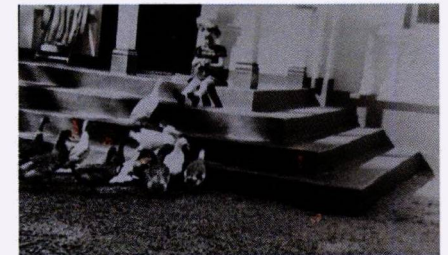
Campegius Lambertus Vitringa, burgemeester van Nunspeet en Ermelo tussen 1814 en 1851 (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)



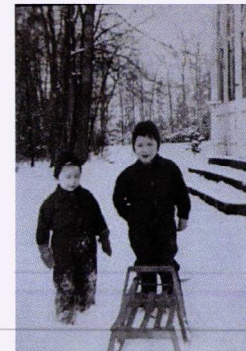
Herman Hendrik Vitringa, burgemeester tussen 1851 en 1875 woonde als kind op de Grote Bunte (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)



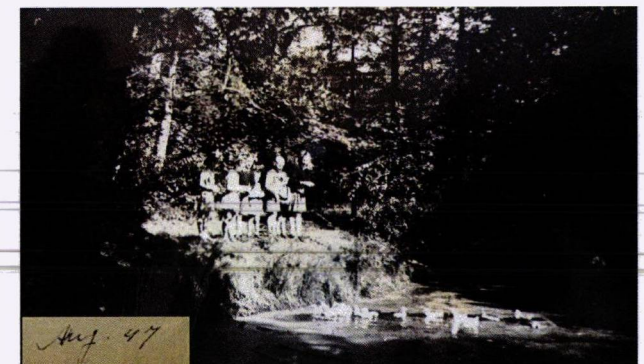
De industrieel F.A. Molijn met schoonzus en pleegzoon in de tuin van Grote Bunte omstreeks 1910 (streekarchivariaat Noordwest-Veluwe)



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



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



2.2 KWALITEITEN BESTAANDE (GROEN) STRUCTUREN

Monumentale oprijlaan



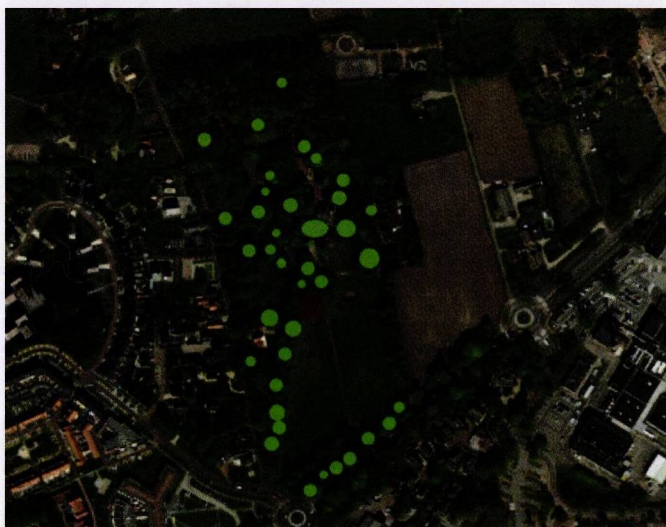
Solitaire parkbomen



Fraai volgroeide laanbomen geven allure aan de oprijlaan.



Tussen de parkbomen ruimte voor doorzichten.



B4o | Slaa + van Asselt



Monumentaal uitgroeide bomen, waaronder een rode beuk



Ontwikkelingsplan Landgoed De Grote Bunte

BESTAANDE GROENSTRUCTUUR

Bos



Open voorweide



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



B4o | Slaa + van Asselt



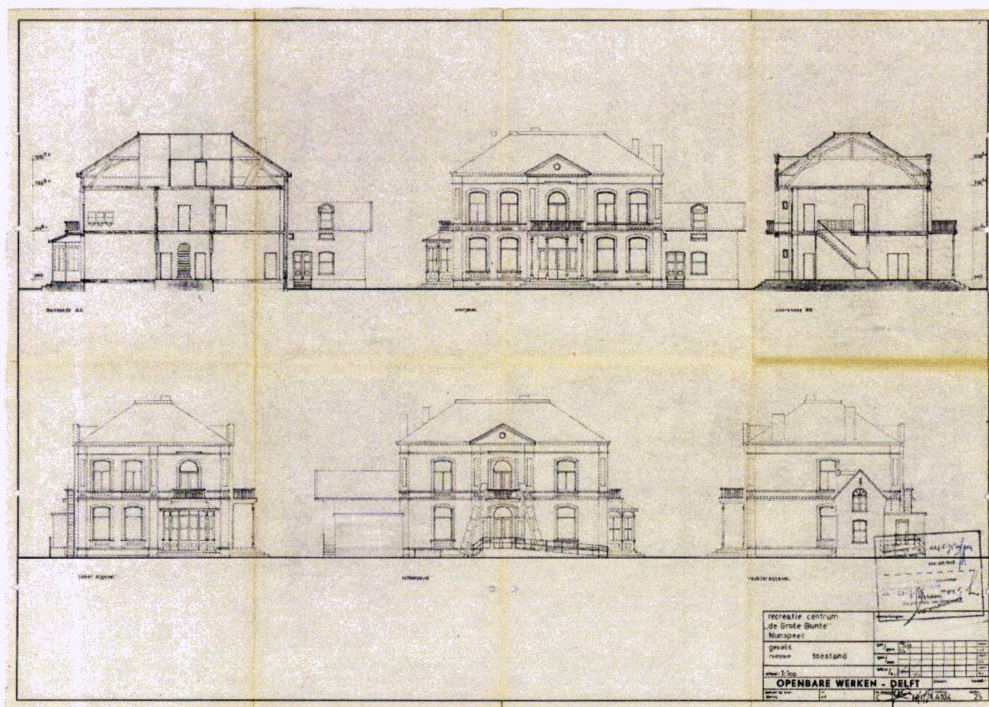
Grote open voorweide, door onderbegroeiing langs de Elburgerweg niet beleefbaar.

HISTORISCH KADER

2.3 Herbestemming en renovatie

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

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



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



Huidig beeld voorzijde landhuis.



Huidig beeld voorzijde koetshuis.



Huidig beeld achterzijde landhuis.



Te slopen opstal, voormalig jeugdverblijf.



Te slopen opstal, voormalig jeugdverblijf.



Huidig beeld achterzijde koetshuis.



Te slopen opstal, voormalig jeugdverblijf.

3. DE GROTE BUNTE; EEN LANDGOED VOOR NUNSPEET

3.1 Meerwaarde ontwikkelingsplan

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

• Recreatieve meerwaarde

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

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



• Landschappelijke en esthetische meerwaarde

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

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

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

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



DE GROTE BUNTE; EEN LANDGOED VOOR NUNSPEET

• Ecologische meerwaarde

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

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

• Economische en maatschappelijke meerwaarde

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



3.1 SCHETSONTWERP



LEGENDA



Landhuis met nieuwe aanbouw
zorgfunctie



Koetshuis met nieuwe
zorgfunctie



Bestaande
bebouwing



Nieuwe boswoning na zorgvul-
dige inpassing rondom bomen



Parkbos met wandelpaden
en zitbankjes langs de route



Parkvijver met zwarte zwanen
met zitbankjes



Dierenweiden met langs de
randen houten hekken en
brede wandelpaden



Parkeerplaatsen uit het zicht
met groene inpassing onder de
bomen



Nieuwe doorzichten vanaf de
Elburgerweg richting Landgoed
De Grote Bunte



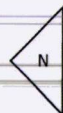
Oprijlaan van het landgoed
met bij de entree herbouw
van entree poeren (palen).



Smalle entrees naar verborgen
boswoningen aan de
Molenweg

Schaal 1:1000
Formaat: A3

0 15 30 45 60
meter



FASE 1 ONTWIKKELINGSPLAN

FASE 1 - Bestaande situatie



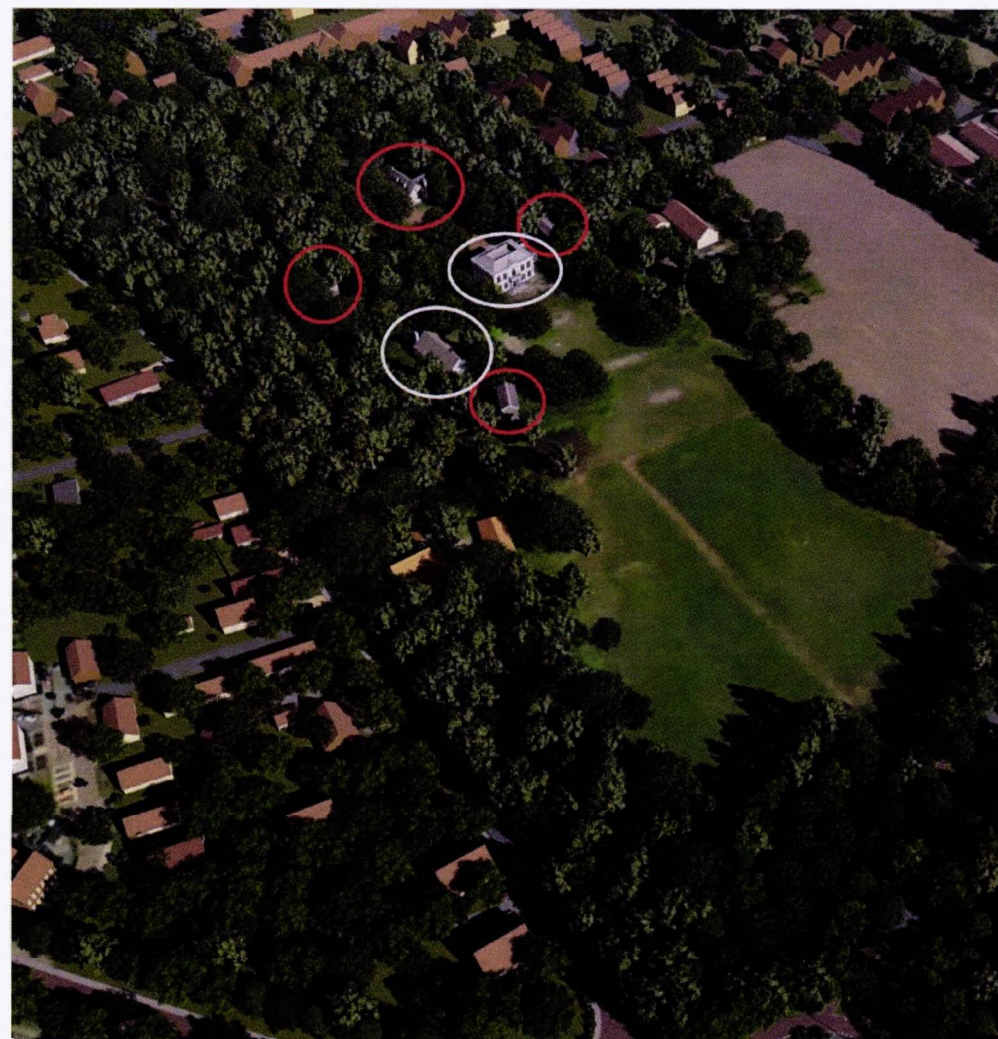
Te slopen ca.520 m2.

Te slopen ca.135 m2.

Te slopen ca.40 m2.

Te slopen ca.45 m2.

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



FASE 2 ONTWIKKELINGSPLAN

FASE 2



Aanplant van onderbeplanting/
heesters voor een natuurlijke
afscherming

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

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



Nieuwe aanplant, dichte singel
met bomen en onderbeplanting

Weghalen van bomensingel

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



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



FASE 3 ONTWIKKELINGSPLAN

FASE 3



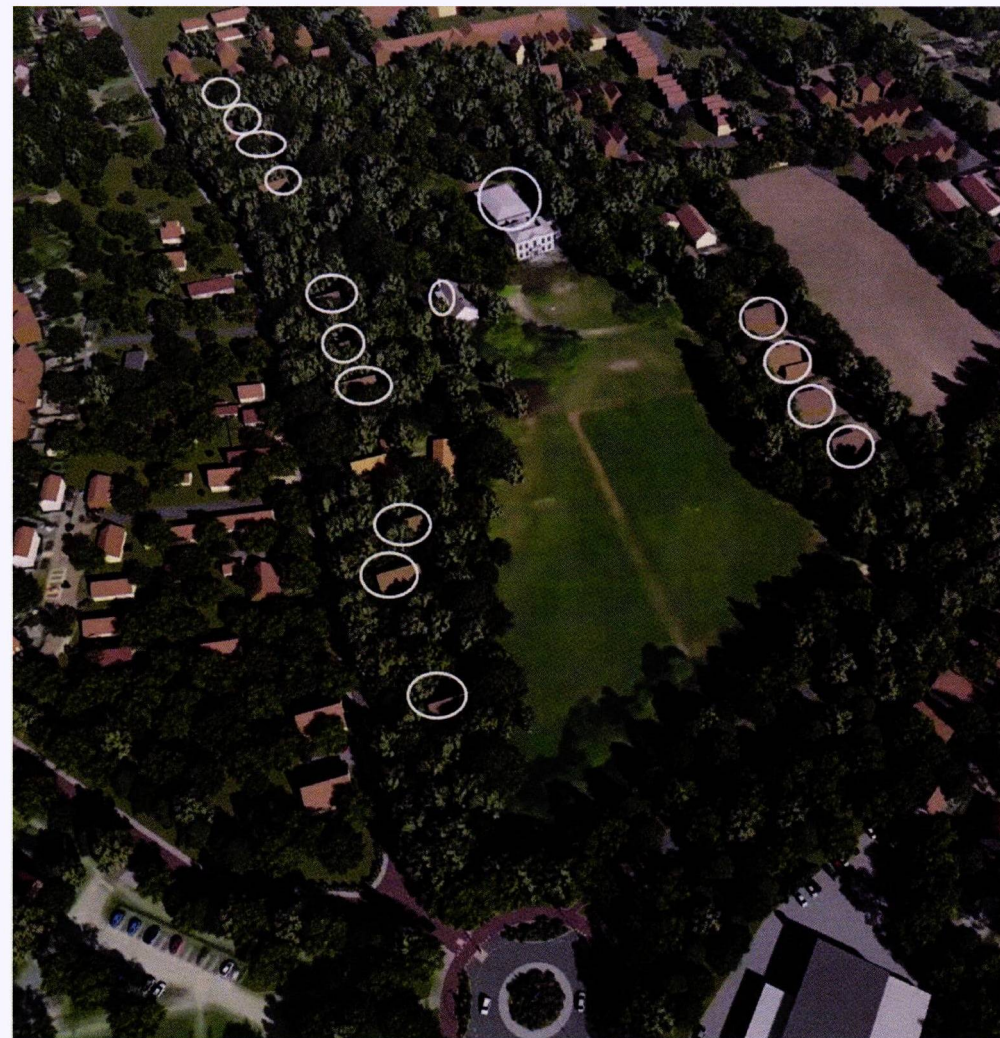
Nieuwe aanbouw ca. 425 m²
t.b.v. zorgfunctie

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

Inpassing van boswoningen
oostkant (4)

Inpassing van boswoningen
westkant (10)

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



FASE 4 ONTWIKKELINGSPLAN

FASE 4



Nieuwe wandelpaden van halfverharding

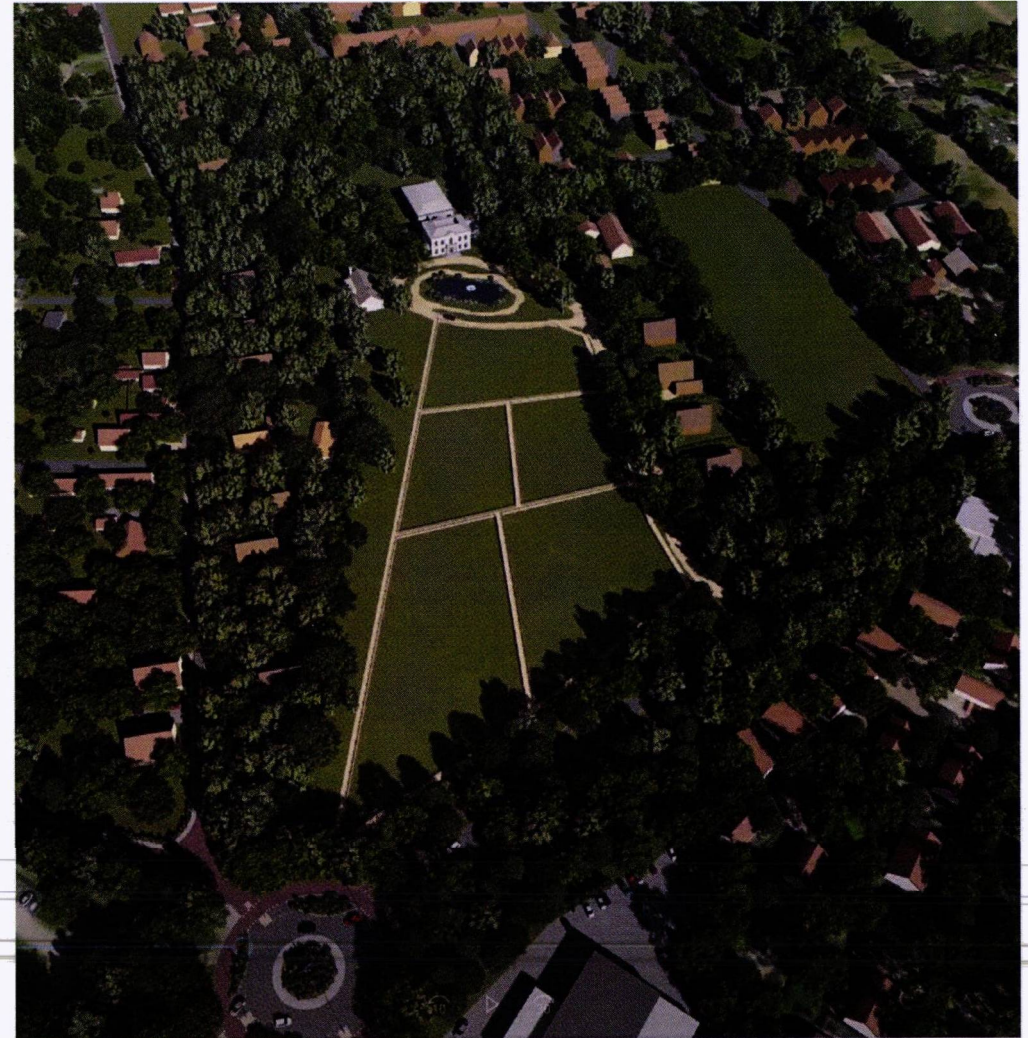
Bankjes op verschillende plekken langs de wandelpaden

Grote parkvijver met zwarte zwanen en zitgelegenheden

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

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

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



RUIMTELIJK SFEERBEELDEN

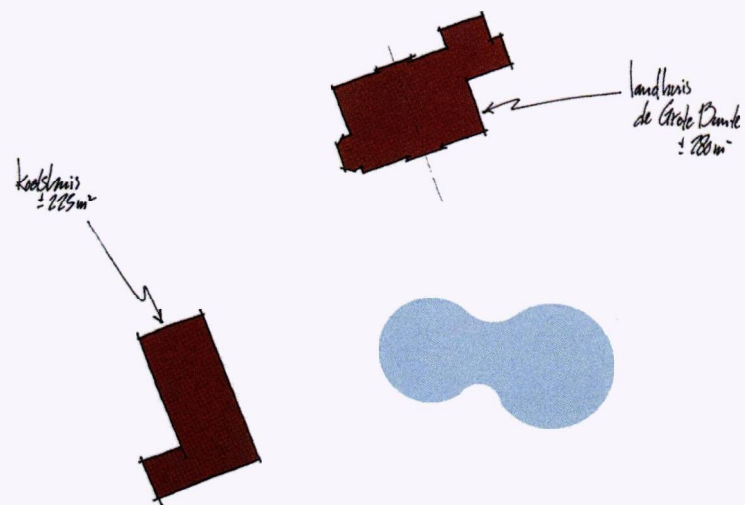


RUIMTELIJK SFEERBEELDEN

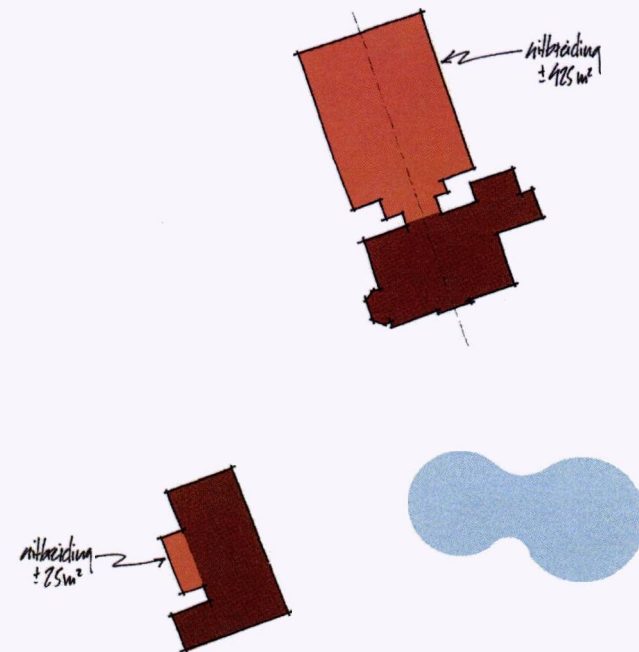


FUNCTIEWIJZIGING MONUMENTEN

Bestaande situatie



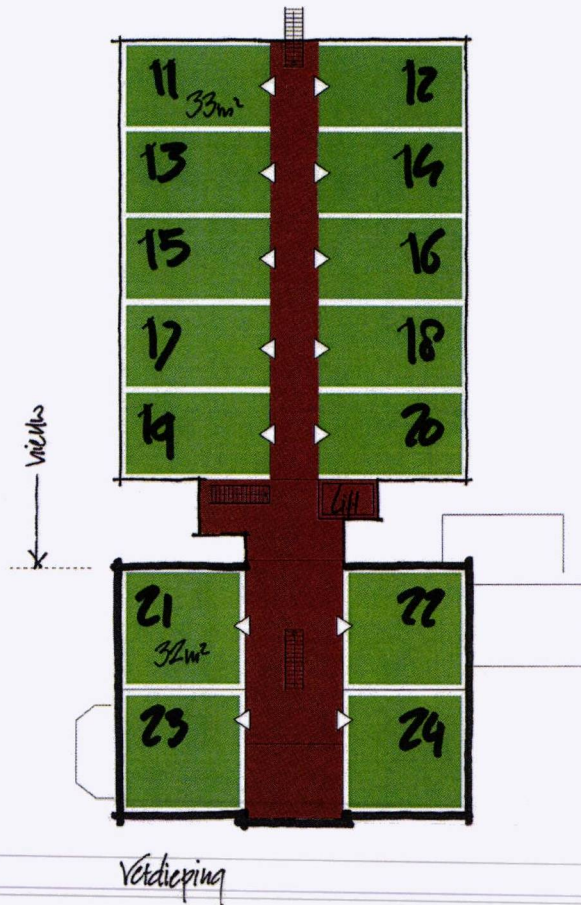
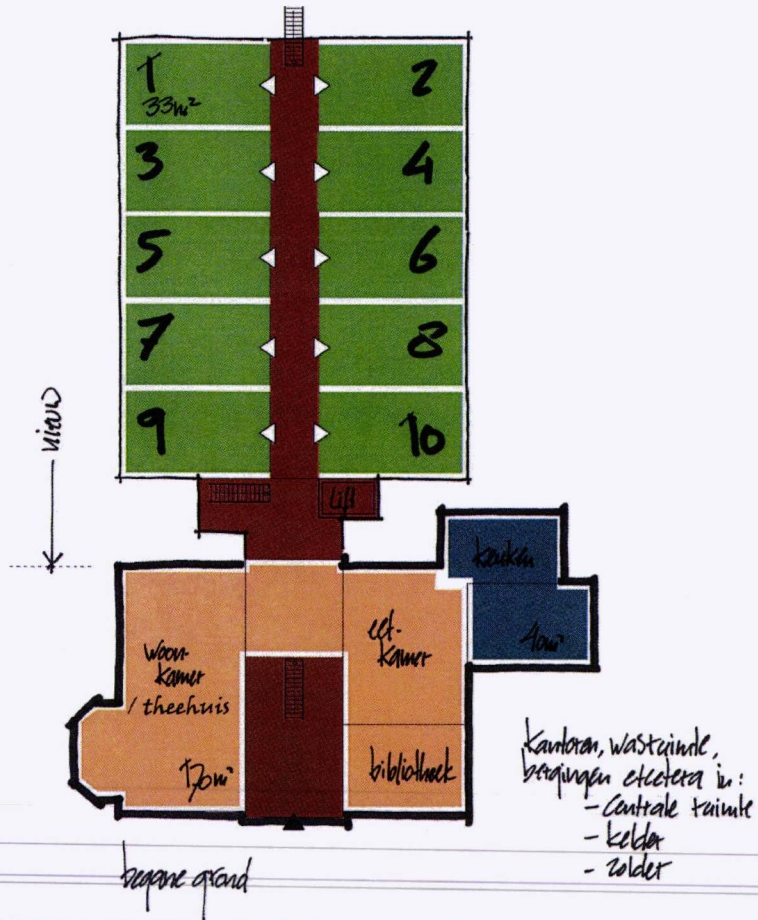
Nieuwe uitbreiding



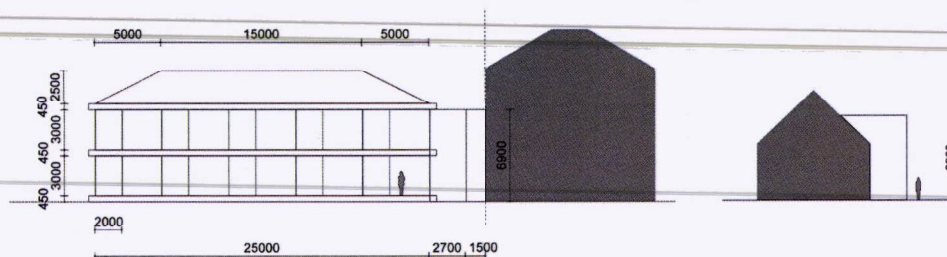
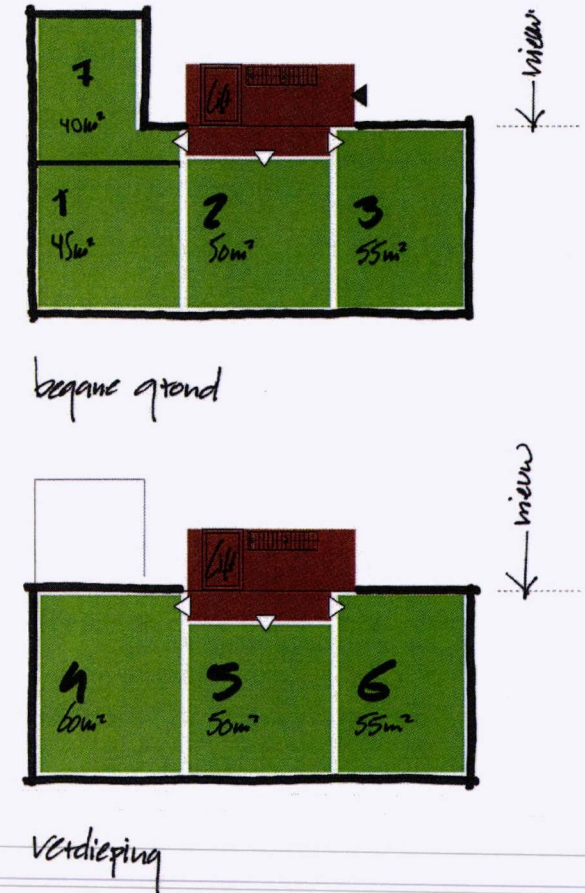
FUNCTIEWIJZIGING MONUMENTEN

24 + 7 appartementen

Schetsontwerp indeling landhuis De Grote Bunte



Schetsontwerp indeling koetshuis



3.3 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR EN LANDSCHAP

Beeldkwaliteit architectuur

Uitgangspunten

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

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

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

Toetsingscriteria Boswoningen

Algemeen:

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

Situering

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

Massa en hoofdvorm

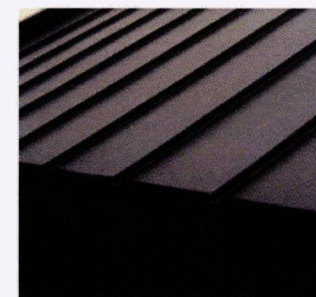
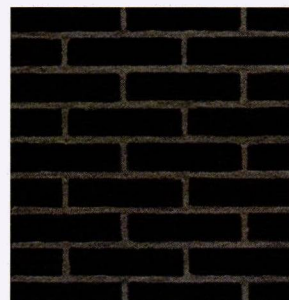
- De woning krijgt een bebouwingsoppervlak (footprint) van maximaal 180 m².
- De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 m.
- De goothoogte van de hoofdmassa mag niet meer zijn dan 6.50 m.
- De hellingshoek van de kap op de hoofdmassa bedraagt ten minste 30 graden.
- Dakkapellen dienen per woning te worden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

Gevels

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

Materiaalgebruik

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



Kleurgebruik:

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

Detailering

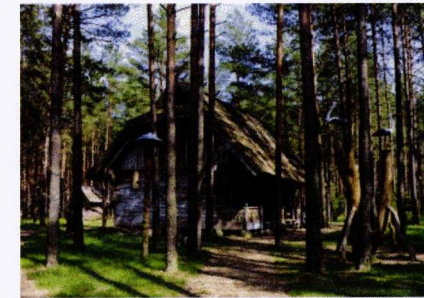
- Metselwerk wordt bij voorkeur gedetailleerd uitgevoerd, bijvoorbeeld middels vormaccenten of met formaten, afwijkende verbanden, terug liggend of vooruit liggende metselwerk.
- Dak doorbrekingen als ventilatiekokers en dergelijke zoveel mogelijk op de van de weg afgekeerde dakhellingen aanbrengen of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

Uitzonderingen

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



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



Boswoningen inpassen tussen bestaande bomen in.



BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR EN LANDSCHAP

Beeldkwaliteit landschap

Toetsingscriteria

Afwerking van het erf

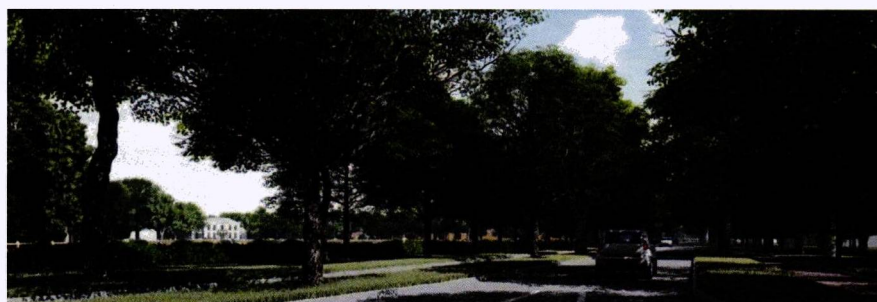
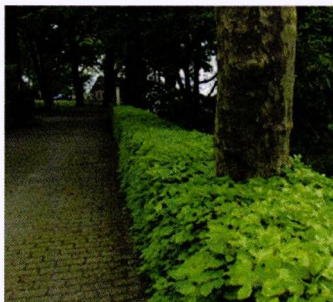
- Erfbeplanting dient bij voorkeur te gebeuren met streekeigen soorten die passen binnen het omliggende bos.
- Erfafscheidingen door middel van streekeigen beplanting (haag) en of bomen.
- Het gebruik van schuttingen, lichte kleuren of glimmende materialen is niet toegestaan.



Streekeigen beplantingen



Nieuwe zitgelegenheden



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



Schaatsen mogelijk ook mogelijk op het landgoed in de toekomst

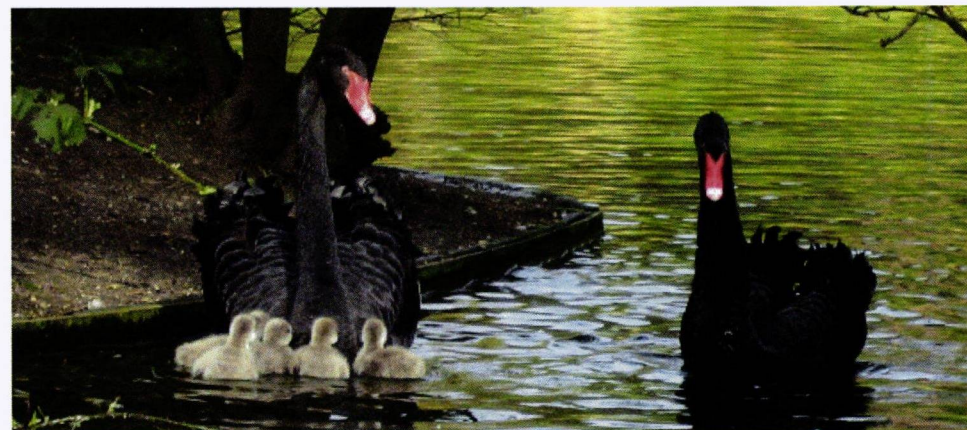




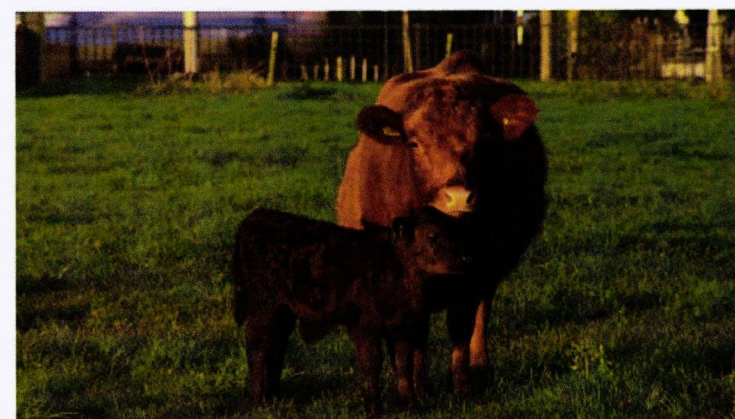
Houten hekwerken geven een landelijke uitstraling



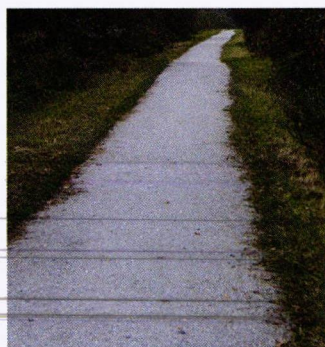
Moeflons, karakteristiek voor de Veluwe



Zwarte zwanen in de parkvijver.



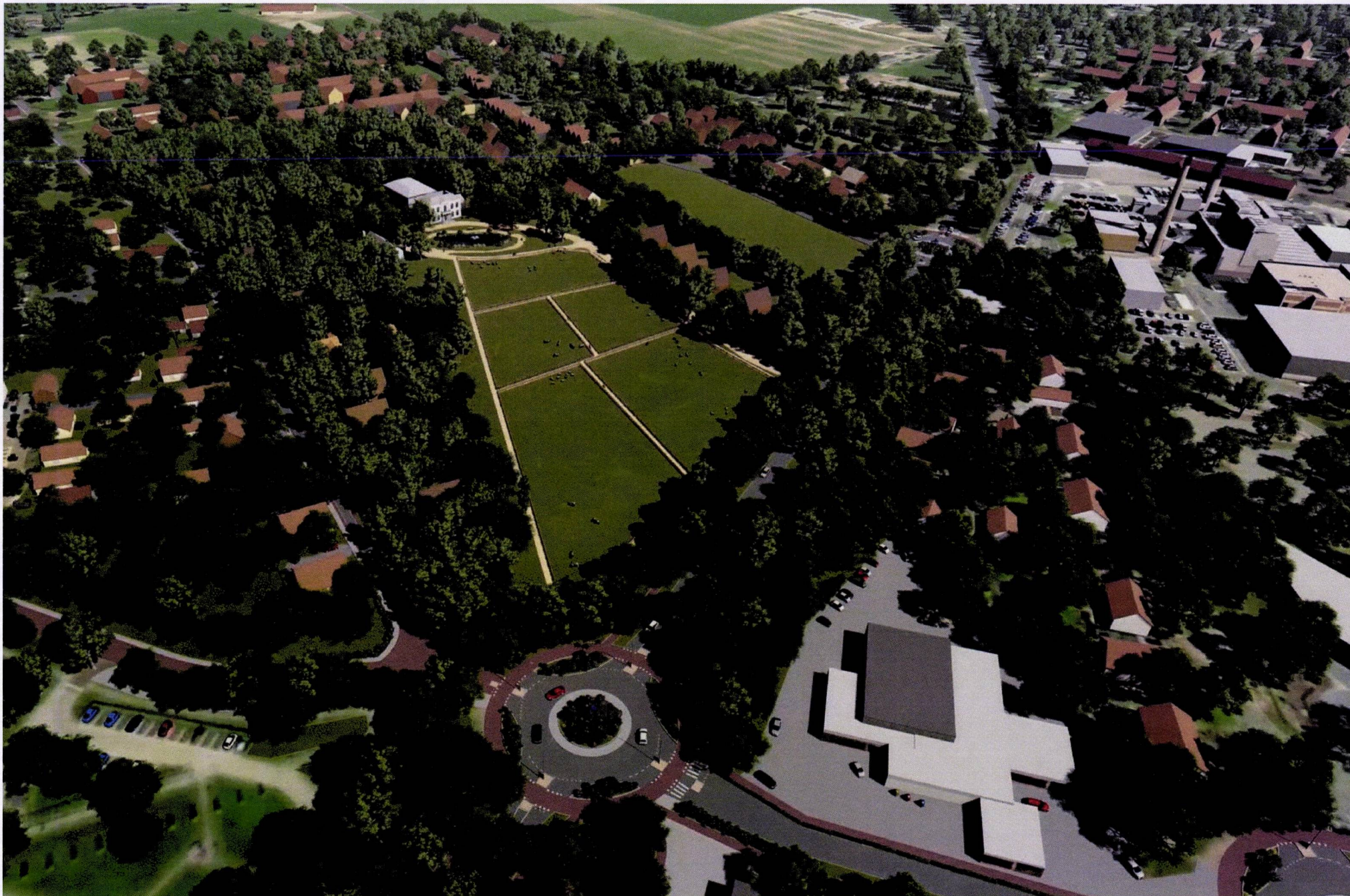
Koeien geven ook voor dementerende ouderen een herkenbaar vertrouwd beeld



Wandelpaden van halfverharding (split of schelpenpaden)



Relaxen bij een natuurlijke parkvijver



COLOFON

Colofon

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



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

Contactpersoon: ir. Floris Bouwman / 06 22791350



Slaa + van Asselt architecten BNA

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

Contactpersoon: ir. Jaap Slaa / 0341 251963

Opdrachtgever:

Landgoed De Grote Bunte BV

Laan 27
8071 JG Nunspeet

Contactpersoon: Harry Frens / 06 53775007

Datum: 6 juni 2018

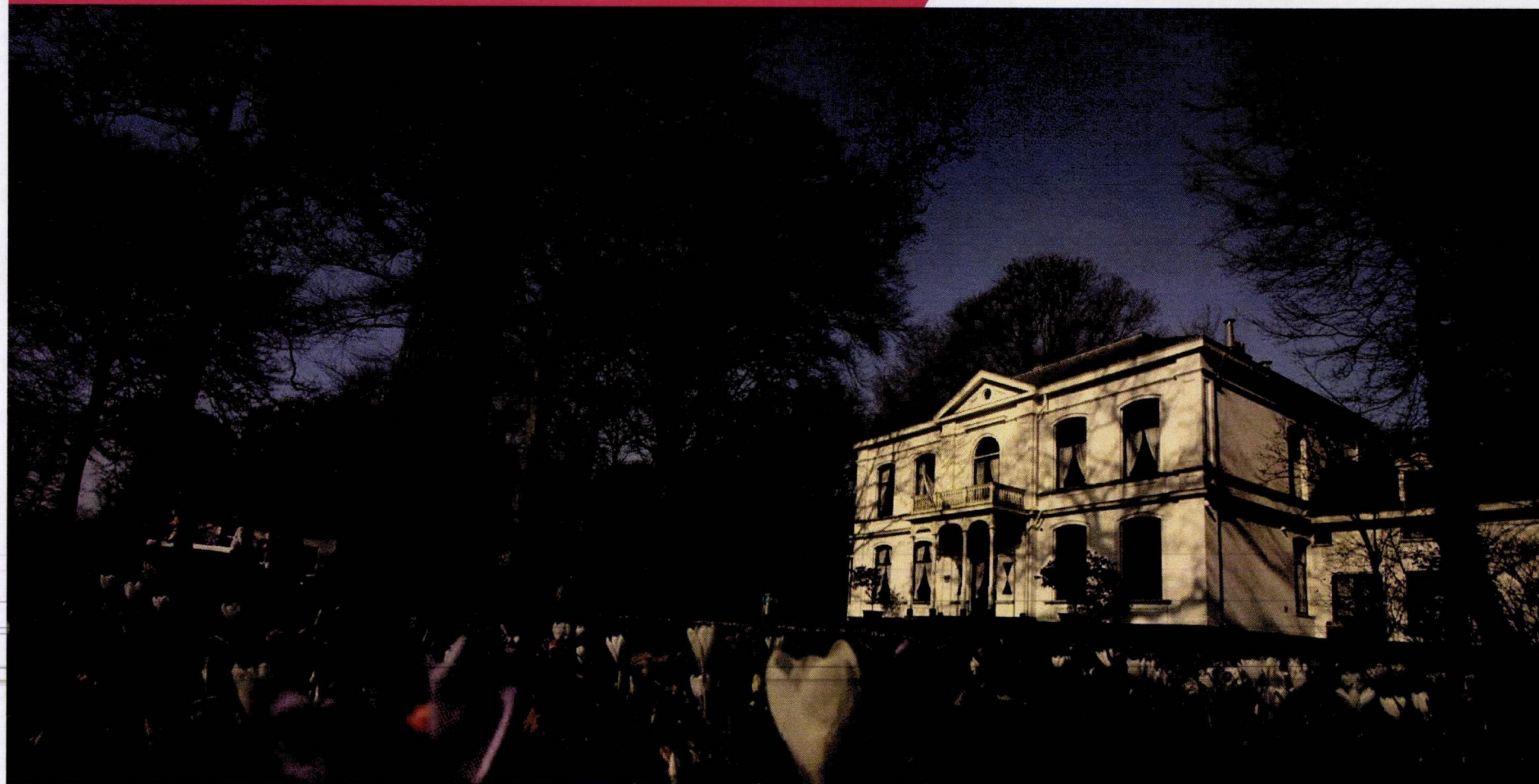
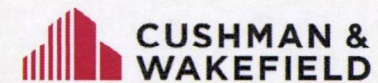


**Landgoed
De Grote Bunte BV**

Hoogwaardige zorg en welzijn

De Grote Bunte

Nunspeet



Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Het object

3. Nunspeet

4. Het Gouden Hart

Inleiding

Het aantal ouderen (van 75 jaar en ouder) groeit snel. In 2040 zijn er 2,6 miljoen 75+-ers. Dat is 2 keer zo veel als nu. De vergrijzing heeft op veel terreinen gevolgen, zoals voor de zorg en de woningmarkt.

Deze vergrijzingsgolf heeft impact op de manier hoe zorg wordt geleverd en wordt bekostigd. Daar waar decennia lang iedereen dezelfde zorg en huisvesting geboden kreeg, is door de marktwerking een diversiteit aan zorgaanbod ontstaan. Dit is mede ingegeven door de invoering van Scheiden van Wonen en Zorg.

De invoering van de eigen bijdrage voor mensen in een verpleeghuis zorgt voor een verdere diversificatie van het aanbod.

Door heel Nederland is een sterke toename van het aantal mensen met dementie. Voor hen is het belangrijk om binnen een geborgen en vertrouwde omgeving te kunnen wonen.

Historische objecten zijn hiervoor uitermate geschikt en bieden die wooncomfort en deze geborgenheid.

Ook binnen Nunspeet is sprake van een sterke toename van het aantal dementerende ouderen. En om hen binnen de omgeving een passende woonomgeving te bieden, is de uitdaging om dit aanbod te gaan creëren. Met het plan van de Grote Bunte ontstaat een hoogwaarde locatie.

In deze presentatie treft u een globale beschrijving van het object aan, wordt de zorgexploitant nader toegelicht en wordt de demografische ontwikkeling en de toenemende zorgvraag in Nunspeet beschreven.

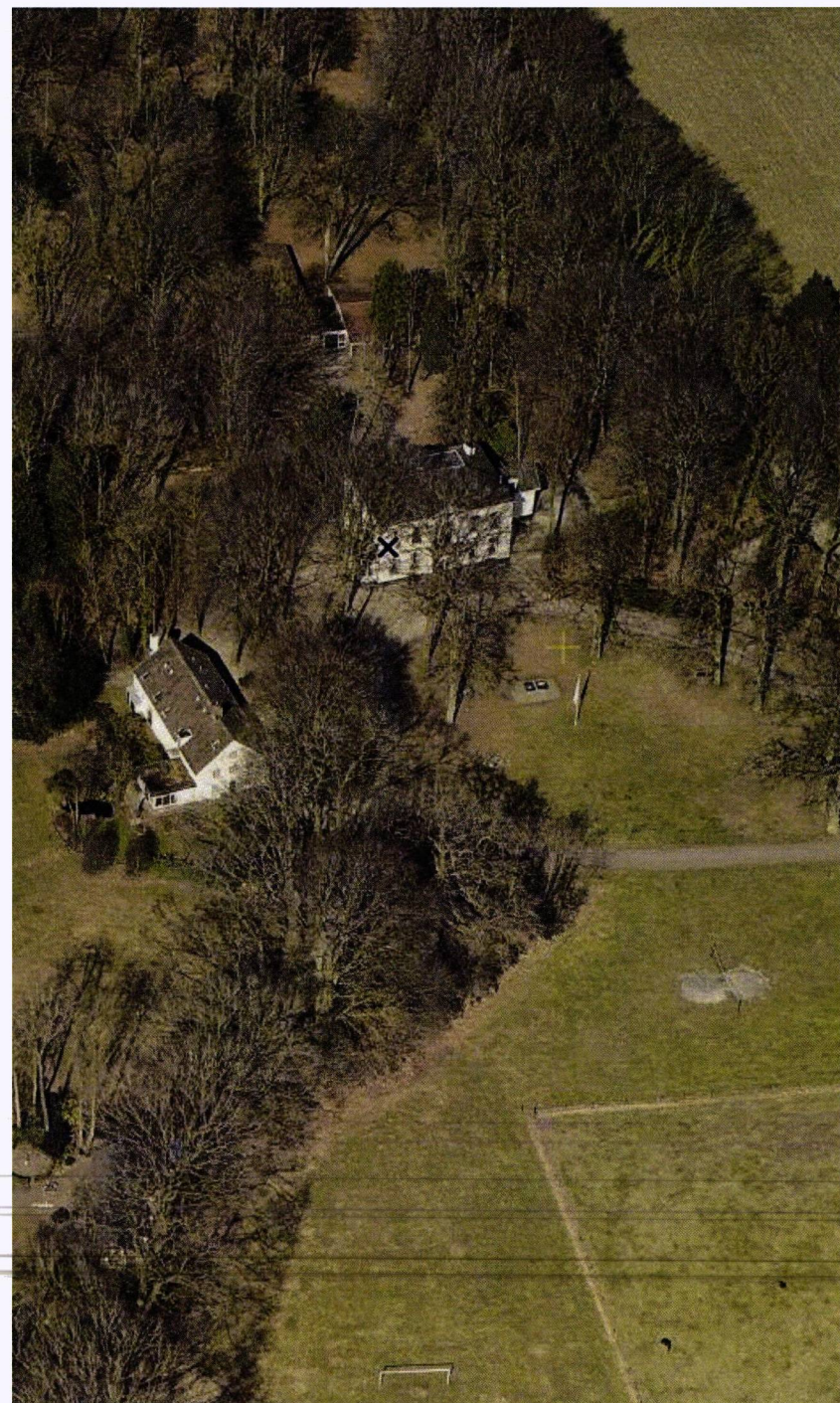


Het object

De Grote Bunte kent een rijke historie en heeft een grote monumentale waarde voor Nunspeet. Met de beoogde ontwikkeling van zorgappartementen in het hoofdgebouw en het koetshuis, wordt een respectvolle invulling gegeven aan het gebouw. In het hoofdgebouw worden op de begane grond algemene ruimtes gerealiseerd, als een woonkamer, woonkeuken en bibliotheek. Op de verdieping is plaats voor vier hoogwaardige zorgappartementen. Met respect voor de huidige gebouwen, worden achter het hoofdgebouw 20 zorgappartementen gerealiseerd.

Geheel passend in het concept wordt het bestaande koetshuis gebruikt om zes aanleunappartementen onder te brengen. Hier kunnen oudere mensen zelfstandig wonen met een lichte zorgvraag.

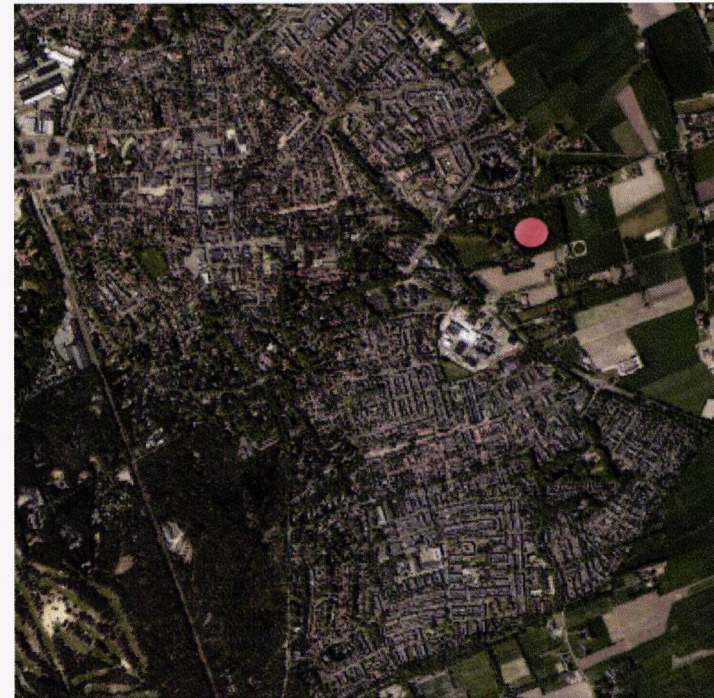
Met een doordacht groenontwerp, worden de zichtlijnen vanaf de weg hersteld. Hierdoor ontstaat een landgoed met veel groen, waar monumentale elementen in de gebouwen zijn hersteld en ouderen mensen met een zorgvraag respectvolle zorg ontvangen.



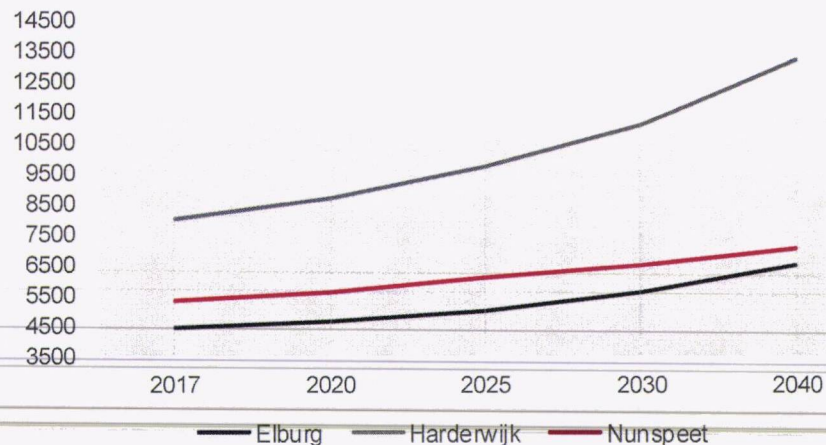
Nunspeet

In 2018 telt de gemeente Nunspeet circa 26.500 inwoners, waarvan 5.200 mensen ouder zijn dan 65 jaar. Met een toenemende vergrijzing neemt ook de behoefte aan passende huisvesting en passende zorgvoorzieningen toe. Alzheimer Nederland heeft in haar prognose in 2015 becijferd dat het het aantal mensen met dementie tot 2040 ruim verdubbelt van 480 in 2015, tot 990 in 2040. In de omliggende gemeenten Elburg en Harderwijk zijn dezelfde demografische ontwikkelingen zichtbaar.

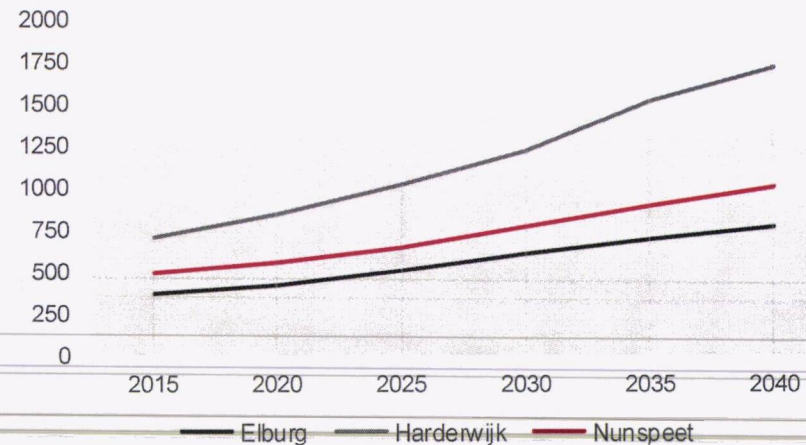
Naast de demografische ontwikkelingen, biedt Nunspeet ook voldoende voorzieningen voor de oudere doelgroep. De golfbaan, de bosrijke omgeving en de goede ontsluiting richting Amersfoort en Zwolle zijn hier voorbeelden van.



Inwoners 65 jaar of ouder (CBS, 2018)



Aantal mensen met dementie (Alzheimer Nederland, 2015)



Het Gouden Hart

Visie

Leven in een warme, veilige en vertrouwde omgeving: dat willen wij allemaal. Het Gouden Hart maakt dit mogelijk voor mensen die kwetsbaar ouder worden, zowel somatisch als psychogeriatrisch. Onze bewoners leiden hun eigen leven én krijgen alle zorg en aandacht die zij nodig hebben. Daarvoor zorgt ons gekwalificeerde team dat 24/7 voor de bewoners klaarstaat. Onze medewerkers zijn goed opgeleid en hebben passie voor hun vak: het zijn mensen met een gouden hart. Zij bejegenen bewoners met liefde en respect en zorgen voor sfeer en veiligheid. Ook bieden zij praktische ondersteuning, zodat iedere bewoner kan doen wat hij/zij prettig en waardevol vindt. Precies zoals de bewoner dat gewend is.

De familie Van der Kwast

Als zorgondernemers stellen wij ons graag aan u voor. Wij zijn de familie Van der Kwast: een ondernemende familie met jarenlange ervaring in zorg, dienstverlening en financiën. Daardoor weten wij dat wonen en zorg voor ouderen beter én betaalbaarder kan. Dat bewijzen wij met Het Gouden Hart (HGH). Ons motto is: 'geen gouden kranen, maar gouden harten'. Wij investeren in mensen die voor onze bewoners het verschil maken. Doordat wij de zorg efficiënt organiseren, zijn er op de HGH-locaties altijd genoeg zorgmedewerkers beschikbaar.

Het Gouden Hart heeft inmiddels een drietal locaties operationeel en één in ontwikkeling:

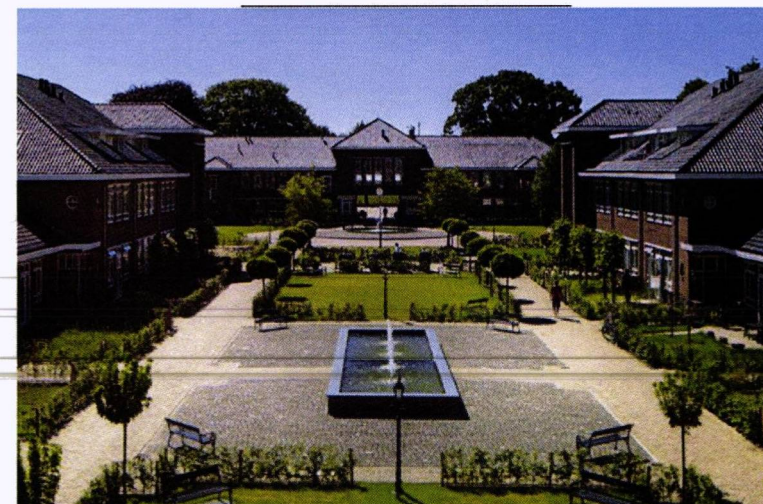
- Driebergen
- Kampen
- Wezep
- Leersum
- Nunspeet (opening 2019)

Cushman & Wakefield



HET GOUDEN HART

Wonen & Zorg



Contactgegevens

Johan Bosman

Consultant afdeling Healthcare

+31 6 217 12 147

Johan.bosman@cushwake.com

© 2018

Cushman & Wakefield

