



PARTICIPATIEVERSLAG

Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte

INHOUD

Voorwoord	2
Leeswijzer	2
Inleiding	3
Samenvatting participatieproces	4
Het Proces	4
De resultaten van het participatieproces.	4
Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte	5
Historische en bestaande situatie.....	5
Herontwikkeling	6
Participatieproces.....	8
Basis van het participatieproces	8
Participatie in relevante wet- en regelgeving.....	8
Participatie bij Landgoed De Grote Bunte	9
Rollen van de stakeholders en de N.O.M.	9
Werkvormen	10
Chronologisch overzicht planaanpassingen als gevolg van overleg met Stakeholders.	11
Hoofdpijnen reacties stakeholders + beantwoording N.o.m.	13
Inhoudelijk	13
Procedureel.....	14
Bijlagen (op verzoek ter inzage)	16
Bijlage 1: Participatieproces Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte.	16
Bijlage 2: Notulen bewonersbijeenkomsten.	16
Bijlage 3: Reacties en beantwoording omwonenden na bewonersbijeenkomsten.....	16
Bijlage 4: Agenda en samenvatting van de inhoud geannuleerde bewonersbijeenkomst.....	16
Bijlage 5: Reacties en beantwoording omwonenden na informatievoorziening geannuleerde bijeenkomst	16

VOORWOORD

De Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. heeft met een aantal ondernemers in Nunspeet Landgoed De Grote Bunte aangekocht en met het oog op de vervallen staat van het terrein en de achteruitgang van het beeldbepalende koets en het hoofdgebouw heeft de N.O.M. het initiatief genomen voor de herontwikkeling van het Landgoed.

De Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. heeft het behoud van cultuurhistorisch vastgoed hoog in het vaandel staan. Wij willen er alles aan doen, wat binnen onze mogelijkheden ligt, om dergelijke panden te behouden in Nunspeet. Zo is ons hoofdkantoor gevestigd in het oude Gemeentehuis aan de Laan 27. Een pand welke wij volledig hebben gerestaureerd waarbij de kwalitatieve afwerking op een hoog niveau ligt. Ons kantoor gebruiken wij als maatstaf voor de restauratie van Landgoed De Grote Bunte.

Gedurende het proces om te komen tot een het principeverzoek voor de herontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte met als resultaat de nu voorliggende aanvraag voor de wijziging van een bestemmingsplan zijn wij veel wijzer geworden. De maatschappelijke impact hebben wij onderschat en hiervan hebben wij geleerd. In het participatietraject hebben wij naar onze bescheiden mening in de periode die volgde op de bijeenkomsten gepoogd het vertrouwen te herstellen door alle beschikbare informatie openbaar te maken. Het participatieproces staat in Nederland in de kinderschoenen en dit hebben wij onder andere gemerkt aan de grote hoeveelheid aannames en verwachtingen die er zijn onder de stakeholders over wat participeren inhoudt. Het mag klip en klaar zijn dat er eerst een gedegen basis gelegd moet worden met kaders over onderwerpen en wat wel en niet tot participatie behoort.

Wij danken de deelnemers van de bewonersbijeenkomsten en de betrokken medewerkers van de gemeente Nunspeet voor hun inzet, betrokkenheid en constructieve opstelling.

LEESWIJZER

Dit participatieplan begint na de inleiding met een samenvatting van het participatieproces. Hierin wordt het doorlopen proces beschreven en de resultaten van deze fase. In hoofdstuk twee wordt er met behulp van een aantal visualisaties omschreven wat de herontwikkeling omvat.

Het participatieproces met o.a. de wettelijke basis is nader uitgewerkt in het derde hoofdstuk. Er wordt ingegaan op de verschillende participatieniveaus en op de activiteiten, middelen en werkvormen die gehanteerd zijn. Achtereenvolgens worden in hoofdstuk 4 de hoofdlijnen uit de reacties weergegeven met in hoofdstuk 5 en 6 welke consequenties/aanpassingen er zijn geweest op de plannen naar aanleiding van de reacties en/of de uitgevoerde onderzoeken voor de bestemmingsplanwijziging.

INLEIDING

Dit participatieplan beschrijft de wijze waarop invulling wordt gegeven aan participatie in de herontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte (hierna: HDGB). Omdat participatie gezien wordt als een belangrijke bouwsteen voor een omgevingsvergunning wordt de omgeving al vanaf de eerste fase in een herontwikkeling geïnformeerd en geconsulteerd.

Met de omgeving worden de belanghebbenden bedoeld, zoals burgers, professionals van maatschappelijke organisaties, ambtenaren en bestuurders van overheden. In dit document duiden we deze verschillende omgevingspartijen aan met het begrip stakeholders.

Voor deze ontwikkeling is het van belang om op een zorgvuldige wijze de participatie met belanghebbenden en belangstellenden te voeren over de inpassing van de plannen en wat daarvoor vanuit de omgeving is gewenst.

De Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. (hierna: N.O.M.) meent dat zij aan de hand van geldende wet- en regelgeving hiervoor en rekening houdend met haar eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden als private eigenaar binnen het kader van het bestemmingsplan, het participatietraject uitputtend vorm heeft proberen te geven.

Immers, omwonenden zijn na de eerste schetsen in een vroeg stadium betrokken bij de verdere vormgeving van de plannen tijdens bijeenkomsten. Dit heeft mooie bijdragen opgeleverd van onze stakeholders met als resultaat meerdere aanpassingen van de plannen.

In dit participatieverslag wordt beschreven waarom en welke stakeholder, wanneer en op welke manier wordt betrokken in het proces van de HDGB en wat de uitkomsten van het proces zijn. Het participatieproces heeft geleid tot wijzigingen in de planopzet en aanpassingen in het ontwerp.

SAMENVATTING PARTICIPATIEPROCES

Het Proces

De Omgevingswet ziet participatie als middel om te komen tot betere besluitvorming voor de omgevingsvergunning. Participatie is geen doel op zich. Elk project, plan, initiatief, omgeving en elke betrokkene is anders. Participatie is maatwerk en altijd op basis van een bestaand plan. Voor het proces van een bestemmingsplanwijziging is er geen wettelijk kader maar is het gebruikelijk om voor een goed eindresultaat het begrip participatie ook toe te passen.

Het participatieproces heeft gelopen vanaf 28-01-2020 (1^e bewonersbijeenkomst) tot en met 02-08-2021 waarin wij de omwonenden geïnformeerd hebben wat de uitkomsten op hoofdlijnen zijn van de verrichte onderzoeken ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging.

Het participatieproces bestond op hoofdlijnen uit een drietal fysieke bijeenkomsten en vanwege Covid-19 een vierde schriftelijke informatieronde in plaats van een vierde bijeenkomst. Aanvullend hierop werden stakeholders gedurende de volledige periode de ruimte geboden om altijd ook schriftelijk en/of in een 1 op 1 gesprek te reageren op de plannen.

De gekozen participatie-aanpak heeft ertoe geleid dat stakeholders vanaf het eerste plan de mogelijkheid hebben gekregen om betrokken te zijn en mee te meewerken. De N.O.M. meent dat zij aan de hand van geldende wet- en regelgeving hiervoor en rekening houdend met haar eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden als private eigenaar binnen het kader van het bestemmingsplan, het participatietraject uitputtend vorm heeft proberen te geven.

De resultaten van het participatieproces.

Er is massaal gehoor gegeven aan de verzoeken van de N.O.M. om te reageren op hun plannen. De bijeenkomsten zijn altijd goed bezocht. Met een opkomst van gemiddeld 85% (het aantal potentiële aanwezigen o.b.v. adres versus de omwonenden die daadwerkelijk zijn geweest en/of schriftelijk een reactie hebben gegeven).

De plek spreekt tot de verbeelding, het plan doet dat ook. Uit de opkomst en de reacties blijkt er geen draagvlak te zijn voor de ontwikkeling van de 10 kavels lang de Molenweg. Wel is er een groot enthousiasme over de restauratie van het hoofdgebouw en de koetsierswoning alsmede de revitalisering van de tuinen aan de voor- en achterzijde.

De weerstand blijft groot. De weerstand wordt gevormd uit een veelvoud van zorgen op verschillende aspecten zoals verkeersveiligheid en ecologische gevolgen van de nieuwbouw, maar ook spelen de financiën een bijzonder grote rol. Met name op het financiële aspect is en blijft er veel weerstand. Met name het financiële gewin van de ondernemers die zich hebben verenigd in deze herontwikkeling een zeer grote rol.

De zorgen richten zich niet zozeer op de ontwikkeling als geheel maar op onderdelen van de herontwikkeling. De restauratie van het landhuis, koetshuis en het omliggende park kan op veel steun rekenen. De voorziene aanbouw aan de achterzijde vindt men fors maar het doel waarvoor het wordt gebouwd wordt gesteund.

Om de herontwikkeling in haar totaliteit, ook vanuit financieel oogpunt, succesvol te maken moeten er inkomsten worden gecreëerd. De N.O.M. wil hiervoor 14 kavels voor woningbouw realiseren, het hoofdgebouw en het koetshuis zullen verhuurd gaan worden aan een gespecialiseerde zorgpartij.

Het plan is doorontwikkeld: op basis van de geuite zorgen is er veelvoud van aanpassingen - klein en groot - doorgevoerd aan het plan. Zo veel als redelijkerwijs mogelijk is en verwacht kan en mag worden zijn er aanpassingen in het ontwerp gedaan zoals de positionering van de kavels in het bos, de ontsluiting van de woningen en het anders invullen van het koetshuis met o.a. een beheerderswoning voor de veiligheid en algemene indruk van het Landgoed.

HERONTWIKKELING LANDGOED DE GROTE BUNTE

Historische en bestaande situatie.

Even buiten Nunspeet in de bosrijke omgeving werd omstreeks 1882 het markante landhuis De Grote Bunte gebouwd. Rond het huis, dat ligt op het gelijknamige, al veel oudere landgoed, werd in dezelfde tijd al een parkachtige tuin aangelegd met monumentale beuken- en eikenbomen.

Op kaarten van omstreeks 1850 is duidelijk de strokenstructuur van het landschap van de lage strokenontginningen te zien waarin het landgoed is ontstaan. Het gebied is ingedeeld in enigszins onregelmatige stroken. Langs de min of meer rechte wegen en perceelgrenzen liggen lanen.

Op 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 landschapstijl verder is doorgevoerd. Rond 1950 zijn deze grotendeels verdwenen, maar is er wel een grotere vijver zichtbaar die er sinds 1980 er niet meer is.

In de afgelopen jaren zijn de gebouwen gebruikt als groepsaccommodatie en dit heeft een negatief effect gehad op de staat van de gebouwen en het omliggende terrein. De gebouwen zullen grondig gerestaureerd moeten worden en de omliggende terreinen weer veilig en onderhouden moeten worden.

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 is met de nieuwe woonwijk Molenbeek op de voormalig landbouwgronden aan de noord- en noordoostkant, alleen nog maar verder toegenomen. In de huidige situatie is de parkachtige setting met bos achter en open weide voor het landhuis nog steeds zichtbaar, alleen zijn oorspronkelijke structuren, door het gebrek aan onderhoud ten tijde van de groepsaccommodatie, minder zichtbaar in het landschap.

Herontwikkeling.

Op het terrein staan een aantal gebouwen die werden gebruikt als logiesgebouwen ten tijde van de groepsaccommodatie. Deze oude leegstaande logiesgebouwen zullen worden gesloopt. Vervolgens zal het landhuis grondig worden gerestaureerd. Het wordt intern aangepast, uitgebreid naar de achterzijde en geschikt gemaakt om te dienen als woongebouw voor dementerende ouderen. Ook het koetshuis wordt weer in oude glorie hersteld. Hier kunnen een aantal wat meer zelfstandige ouderen een woning vinden.

Een 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. Er komen dierenweiden met wandelpaden en er worden zitplekken gecreëerd en plantenborders ingezaaid.

Om onze intenties te kunnen financieren hebben wij op het terrein 14 kavels voor woningbouw gepland. De exacte posities van de woningkavels worden bepaald na de uitvoering van een groot aantal diverse onderzoeken waaronder flora en fauna.

Visualisaties van het plan

Op detailniveau worden door de architect nog een paar aanpassingen gedaan. Vervolgens kunnen de tekeningen voor de gebouwen bouwtechnisch worden uitgewerkt. Naar aanleiding van gesprekken met de zorgpartij is het ontwerp verder verfijnd. Hieronder treft u een tweetal visualisaties van het ontwerp.






 Slaa + van Asselt architecten BNA

1:300
 landhuis en koetshuis nieuw
 situatie




 Slaa + van Asselt architecten BNA

1:1500
 landgoed nieuw
 terrein

PARTICIPATIEPROCES

Basis van het participatieproces

Om omwonenden of welke belanghebbende dan ook in staat te stellen om te deelnemen in het participatieproces van de HDGB worden verschillende activiteiten en middelen en werkvormen in gezet.

Met deze participatievormen is het onderstaande proces doorlopen. Ook zijn de verschillende bijeenkomsten en hun relatie tot de inhoudelijke stappen in de HDGB in de onderstaande afbeelding weergegeven. Tijdens alle stappen zijn de stakeholders indien nodig en/of wenselijk ook 1-op-1-gesprekken, of gesprekken in kleiner verband aangeboden.

Deze participatiemomenten sluiten nauw aan bij het proces om te komen tot de technische- en inpassingsontwerpen en de effectenonderzoeken. De omgeving wordt betrokken op de momenten dat er ruimte is voor inbreng of juist op de momenten dat er onderzoeksresultaten zijn om te delen.

PARTICIPATIE IN RELEVANTE WET- EN REGELGEVING.

Na de eerste drie bijeenkomsten en de reacties die de herontwikkeling oproepen voelden wij ons genooddaakt om in een vierde bijeenkomst kaders te creëren en duidelijkheid te scheppen over wat participatie inhoudt.

De gekozen participatie-aanpak heeft ertoe geleid dat stakeholders vanaf de eerste contouren van het plan de herontwikkeling de mogelijkheid kregen om betrokken te zijn en mee te meewerken. De N.O.M. meent dat zij aan de hand van geldende wet- en regelgeving hiervoor en rekening houdend met haar eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden als private eigenaar binnen het kader van het bestemmingsplan, het participatietraject uitputtend vorm heeft proberen te geven.

De Omgevingswet ziet participatie als middel om te komen tot betere besluitvorming. Participatie is geen doel op zich. Elk project, plan, initiatief, omgeving en elke betrokkene is anders. Participatie is maatwerk. Daarom stelt de Omgevingswet geen aanvullende eisen aan participatie. De initiatiefnemer wordt vrijgelaten om de participatie zelf vorm te geven. Voor het proces van een bestemmingsplanwijziging is er geen wettelijk kader maar is het gebruikelijk om voor een goed eindresultaat het begrip participatie ook toe te passen.



De Rijksoverheid heeft een animatie ontwikkeld die uitlegt wat de regels zijn voor participatie uit die in de Omgevingswet staan.

U kunt deze animatie bekijken op:

<https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/participatieomgevingswet/animatie-participatie/>

Een tweetal belangrijke punten uit het filmpje:

- Participatie is altijd op basis van een bestaand plan of idee;
- Participatie is maatwerk. Daarom stelt de Omgevingswet geen aanvullende eisen aan de vorm en inhoud van participatie.

In de wetgeving staat ten aanzien van de herziening bestemmingsplan niets over het onderdeel participatie. Beide wetten zijn te raadplegen via: **Wet ruimtelijke ordening** (<https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2018-07-01>) en de **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht** (<https://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/2018-07-28>)

Participatie bij Landgoed De Grote Bunte

In deze paragraaf worden de verschillende rollen van de stakeholders en werkvormen nader toegelicht.

De actuele Covid-19 maatregelen op het moment van organiseren van participatiebijeenkomsten bepalen de precieze invulling van de werkvormen.

ROLLEN VAN DE STAKEHOLDERS EN DE N.O.M.

Beslissen

Op het niveau beslissen bevindt zich alleen de Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij. Zij neemt op basis van objectieve beslisinformatie, op advies van diverse onderzoeken en aan de hand van geldende wet- en regelgeving hiervoor en rekening houdend met haar eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden als private eigenaar binnen het kader van het bestemmingsplan een besluit over de voorgestelde wijzigingen aan het plan.

Meedenken

Stakeholders op dit niveau worden via algemene communicatie benaderd om mee te denken en suggesties aan te dragen. Daarnaast worden omwonenden met een groter, maar ook vrij specifiek belang benaderd voor een 1-op-1 gesprek zodat zij hun input kunnen leveren. Denk hierbij aan bewonersgroepen/omwonenden, grondeigenaren, kabel- en leidingeigenaren et cetera.

Het gaat hierbij met name over aanleveren van specifieke informatie voor de nadere uitwerking van de ontwerpen of het toetsen van de impact van de ontwerpen op de directe omgeving van de partij. Oftewel het ophalen van belangrijke aandachtspunten voor het ontwerpproces en de inpassing van de alternatieven in de omgeving met behulp van inpassingsontwerpen.

Informeren

Maak transparante afwegingen en deel deze tijdig met de betreffende partijen”, sluit goed aan bij informeren. Hierbij is het belangrijk om volledig en transparant te zijn in het delen van informatie. Deze informatievoorziening geldt voor alle betrokken partijen. Tijdens de beoordelings- en besluitvormingsfase worden de bewoners nog niet actief betrokken, maar wel in de gelegenheid gesteld om informatie te verzamelen en vragen te stellen. Dit heeft plaatsgevonden tijdens de bijeenkomsten, schriftelijk ontvangen vragen of de 1 op 1 gesprekken.

WERKVORMEN

Het participatieproces bestond op hoofdlijnen uit een drietal fysieke bijeenkomsten en vanwege Covid-19 een vierde schriftelijke informatieronde in plaats van een vierde bijeenkomst. Aanvullend hierop werden stakeholders gedurende de volledige periode de ruimte geboden om altijd ook schriftelijk en/of in een 1 op 1 gesprek te reageren op de plannen.

Maatwerk en flexibiliteit waar nodig

Het participatieproces wordt gezien als een adaptief proces, dit betekent dat tijdens het proces wordt bekeken of het vooraf bedachte participatieproces aansluit bij de behoeften van de stakeholders en het project. Mocht dit niet het geval zijn, dan kan er bijvoorbeeld een extra bijeenkomst of aanvullende individuele gesprekken worden ingepland. Ook kan het zijn dat er gedurende het project stakeholders toegevoegd worden, of dat stakeholders van participatieniveau veranderen. Dergelijke tussentijdse wijzigingen in het participatieproces en de stakeholders worden bijgehouden en toegelicht in het participatieverslag.

Communicatieproces

Door middel van de communicatie wordt duidelijk gemaakt wanneer en waarover geparticipeerd kan worden. De communicatie bestaat niet enkel uit het zenden van informatie, betrokkenen kunnen ook vragen stellen en feedback geven op de verstrekte informatie.

Gedurende het traject zijn er diverse communicatiemomenten. In het voorjaar van 2020 hebben wij een drietal bijeenkomsten georganiseerd waarbij de stakeholders De belangrijkste communicatiemiddelen zijn voor ons: schriftelijk, persoonlijk gesprek en de bijeenkomsten.

CHRONOLOGISCH OVERZICHT PLANAAANPASSINGEN ALS GEVOLG VAN OVERLEG MET STAKEHOLDERS.

Lijst van de wijzigingen die doorgevoerd zijn in de plannen voor herontwikkeling Landgoed de Grote Bunte, mede naar aanleiding van de opmerkingen van de omwonenden tijdens de eerste drie bijeenkomsten.

Na de eerste bijeenkomst die gehouden is op 28-01-2020 zijn de volgende wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd:

- Naar aanleiding van geuite zorgen over behoudt van de historische waarden:
 - o Er is een professioneel tuin historisch onderzoek gedaan door Adviesburo Groene Monumenten om de tuinhistorische waarden vast te stellen en aan de hand daarvan de woningen te positioneren.
 - o De positie van de percelen is opnieuw bepaald naar aanleiding van de uitkomsten van het tuin historisch onderzoek
- Naar aanleiding van vragen over de verkeersveiligheid bij 10 inritten op de Molenweg:
 - o Het principe van de ontsluiting van de percelen is geheel gewijzigd. Acht van de tien woningen worden ontsloten vanaf een nieuw aan te leggen weg op het landgoed. De aantakking op de molenweg gebeurt op één plaats bij de reeds aanwezige rotonde.
 - o In de zuidwesthoek van het perceel is het aantal woningen gewijzigd van 3 naar 2.
- Naar aanleiding van zorgen omtrent het zicht vanaf de Molenweg:
 - o Er is een 'parkboszone' gereserveerd aan de west- (molenweg) en de noordzijde van het terrein waar bestemmingsplan technisch wordt vastgelegd dat bouwen, bestraten e.d. niet is toegestaan.
- Naar aanleiding van zorgen over behoud van biodiversiteit en schade aan bomen:
 - o Er is toegezegd in de uitwerking naast een ecologisch onderzoek ook de mogelijke gevolgschade aan bomen in kaart te laten brengen door deskundigen.
- Naar aanleiding van de vraag waar bezoekers van de zorgfunctie parkeren:
 - o De positie van het parkeren ten behoeve van de zorg is ingetekend aan de oostzijde van de villa.
- Naar aanleiding van zorgen over behoud van bomen in relatie tot machines tijdens de bouw:
 - o In het vervolgtraject wordt advies ingewonnen m.b.t. de structuur van de bodem.

Na de tweede bijeenkomst die gehouden is op 11-02-2020 zijn de volgende wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd:

- Naar aanleiding van aanhoudende zorgen over de verkeersveiligheid op de Molenweg:
 - o In de zuidwesthoek van het perceel is het aantal woningen teruggebracht van 2 naar 1 woning.
 - o Er is toegezegd dat in het vervolg van het traject een verkeerskundig onderzoek zal worden opgedragen aan een deskundig bureau om te zien of de nieuwe situatie voldoet.
- Naar aanleiding van zorgen omtrent het zicht vanaf de Molenweg:

- Er wordt aan de westzijde van het terrein (aan de Molenweg) een strook aangeplant van circa 1,5m breed waar rododendrons en andere historisch passende beplanting wordt aangebracht als overgang naar het parkbos.

Na de derde bijeenkomst die gehouden is op 02-03-2020 zijn de volgende wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd:

- Naar aanleiding van zorgen over behoud van bomen tijdens de bouw:
 - Er is toegezegd dat tijdens de bouw de nodige maatregelen genomen gaan worden om bestaande bomen en boomwortels te beschermen
- Na overleg met de monumenten- welstandcommissie zijn de volgende aanpassingen gedaan:
 - Voor wat betreft de nog aanwezige historische watergangen wordt bekeken of ze dienst kunnen doen bij de hemelwater infiltratie
 - Niet alleen de beeldkwaliteit van de woningen, maar ook die van de erfafscheidingen, wordt uitgewerkt passend bij de voormalige functie van het gebied waarin deze zijn gelegen (parkbos, nutstuin of hoeve-erf).

Na de vierde bijeenkomst die door Covid-19 is komen te vervallen en waardoor de omwonenden schriftelijk zijn geïnformeerd zijn er geen wijzigingen meer doorgevoerd.

De reacties van omwonenden inclusief de beantwoording vanuit de N.O.M. treft u aan in bijlage 5. De reacties hadden het over het algemeen een zeer sterk repeterend karakter waardoor er geen nieuwe inzichten zijn ontstaan.

In de periode van begin 2020 Invulling hoofdgebouw en aanbouw door zorgpartij

Naar aanleiding van gesprekken met de zorgpartij, die na oplevering in het koetshuis en hoofdgebouw hun intrek nemen, is er een wijziging van de plannen ontstaan. De zorgpartij heeft hun behoefte in zowel benodigde capaciteit alsook de facilitaire voorzieningen concreet kunnen maken. Deze behoefte heeft voor enkele aanpassingen in het ontwerp gezorgd. Het koetshuis krijgt een andere invulling en de kamers in het hoofdgebouw worden in grote en aantallen gewijzigd. De vrijgekomen ruimte in het Koetshuis door het situeren van de 7 kamers in het hoofdgebouw zal gebruikt gaan worden voor facilitaire en ondersteunende functies. De zorgpartij heeft ook sterk aangedrongen op deze wijziging vanuit veiligheidsoogpunt van het (nacht)zorgpersoneel.

Door de wijziging is er een aanname ontstaan bij diverse stakeholders dat er “extra verdiend” zal gaan worden door de ondernemers. De beheerder komt in dienst van de N.O.M., er is in dit geval dan ook geen sprake van extra opbrengsten door verhuur van de woning.

MEESTGESTELDE VRAGEN EN ANTWOORDEN

Gedurende het gehele proces zijn er veel reacties binnengekomen, zowel schriftelijk alsook mondeling. Uit alle vragen en opmerkingen die wij hebben ontvangen hebben wij hieronder de meest gestelde vragen samengevat, voorzien van context en het antwoord dat de N.O.M. schriftelijk heeft gegeven.

Inhoudelijk

Financiële onderbouwing.

De financiën zijn zowel mondeling als schriftelijk herhaaldelijk naar voren gebracht. Met name het financiële gewin van de ondernemers die zich hebben verenigd in deze herontwikkeling en de ontwikkelkosten van een dergelijk project wordt door een deel van de stakeholders niet geaccepteerd. Er zijn vanuit de stakeholders verwachtingen en aannames dat de financiën over alle onderdelen van een herontwikkeling een integraal onderdeel vormen van participatie. Ook zijn er vele aannames over de hoogte van de ontwikkelkosten en de vurige wensen van omwonenden om de gegevens openbaar te maken.

Antwoord N.O.M.: *De N.O.M. heeft het volle eigendomsrecht van Landgoed De Grote Bunte met o.a. de exclusieve bevoegdheid die dit recht toekent aan de eigenaar om binnen het kader van het bestemmingsplan en met inachtneming van de geldende voorschriften te bepalen hoe Landgoed de Grote Bunte wordt ingericht en gebruikt. De ondernemers verenigd in de N.O.M. hechten grote waarde aan het behoud van beeldbepalend en historisch waardevol vastgoed, dat is de intrinsieke motivatie voor de aankoop en herontwikkeling.*

De N.O.M. handelt als private rechtspersoonlijkheid volledig voor eigen rekening en risico. De kosten en opbrengsten van deze herontwikkelingen vormen geen onderdeel van de buurtparticipatie vanwege het ontbreken van een juridische grondslag en zullen daarom geen onderdeel van enig gesprek met omwonenden zijn en ook niet openbaar gemaakt worden.

Verandering gebruik koetshuis + uitbreiding hoofdgebouw.

Stakeholders zijn door de annulering van de vierde bijeenkomst schriftelijk geïnformeerd over een aantal planaanpassingen van het koetshuis en de uitbreiding van het hoofdgebouw. Het koetshuis zal geen huisvesting meer bieden voor de cliënten van de zorgpartij maar zal worden gebruikt voor het vestigen van een beheerder en algemene ruimtes van de zorgpartij. De geplande aanbouw achter het hoofdgebouw zal de geplande kamers in het koetshuis moeten huisvesten en is dus vergroot.

Vanuit diverse stakeholders is er op deze aanpassing gereageerd door te stellen dat dergelijke grote aanpassingen zouden moeten leiden tot een nieuw principeverzoek. En dat deze aanpassingen leiden tot een groter financieel gewin dan voorheen. Ook waren er verwachtingen vanuit de stakeholders dat zij nauwer betrokken zouden zijn bij dergelijke wijzigingen. Overigens zonder hierbij aan te geven welke verwachtingen er dan waren.

Antwoord N.O.M. *Naar aanleiding van gesprekken met de zorgpartij zijn er wijzigingen van de plannen ontstaan. De zorgpartij heeft hun behoefte in zowel benodigde capaciteit alsook de facilitaire voorzieningen concreet kunnen maken. Het koetshuis krijgt een andere invulling en de kamers in het hoofdgebouw worden in grote en aantallen gewijzigd. De vrijgekomen ruimte in het Koetshuis door het situeren van de 7 kamers in het hoofdgebouw zal enerzijds gebruikt gaan worden voor facilitaire en ondersteunende functies voor de zorgpartij en anderzijds voor een beheerderswoning die zorg draagt voor de algemene uitstraling en de veiligheid van het Landgoed.*

De beheerder komt in dienst van de N.O.M., er is in dit geval dan ook geen sprake van extra opbrengsten door verhuur van de woning maar juist het tegenovergestelde. Er zijn extra kosten voor de N.O.M.

Terreinindeling, bos en park.

De positionering van een aantal kavels op het terrein creëert veel weerstand bij de stakeholders. Op basis van de geuite zorgen is er veelvoud van aanpassingen - klein en groot - doorgevoerd aan het plan. Zo veel als redelijkerwijs mogelijk is en verwacht kan en mag worden zijn er aanpassingen in het ontwerp gedaan zoals de positionering van de kavels in het bos, de ontsluiting van de woningen en het anders invullen van het koetshuis met o.a. een beheerderswoning voor de veiligheid en algemene indruk van het Landgoed.

Antwoord N.O.M. *Ondanks alle doorgevoerde aanpassingen blijft de boventoon dat de enige conclusie die wij na herhaaldelijk lezen van alle binnengekomen reacties kunnen trekken is, dat voor wat betreft de verkaveling op het terrein eigenlijk alles bij het oude wil laten, namelijk geen bebouwing.*

Dit is voor de Landgoed de Grote Bunte BV geen optie, zeker niet gelet op de grote behoefte aan woningen en het feit dat wij het volle eigendomsrecht hebben en handelen voor eigen rekening en risico zoals omschreven

Procedureel

Procedureel – Participatie

Het participatieproces staat in Nederland in de kinderschoenen en dit hebben wij onder andere gemerkt aan de grote hoeveelheid aannames en verwachtingen die er onder de stakeholders zijn over wat participeren inhoudt. Niet alleen de wijze waarop men geïnformeerd zou moeten worden ook de onderwerpen die behandeld worden alsmede enige vorm van een (mede) beslissingsbevoegdheid.

Antwoord N.O.M. *De N.O.M. meent dat zij aan de hand van geldende wet- en regelgeving hiervoor en rekening houdend met haar eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden als private eigenaar binnen het kader van het bestemmingsplan, het participatietraject uitputtend vorm heeft proberen te geven.*

Immers, omwonenden zijn na de eerste schetsen in een vroeg stadium betrokken bij de verdere vormgeving van de plannen tijdens bijeenkomsten. Dit heeft mooie bijdragen opgeleverd van uw kant als omwonenden/buren met als resultaat meerdere aanpassingen van de plannen zoals in de brief van 23 oktober, bijlage 2 het schematisch weergegeven is.

Zodra bekend is wie de toegezegde onderzoeken gaan uitvoeren worden omwonenden hiervan in kennis gesteld. Op voorhand kunnen wij u meedelen dat hiervoor gerenommeerde bedrijven in de arm genomen zullen worden. Na afronding hiervan zullen de resultaten en geadviseerde wijzigingen aan u voorgelegd worden ter kennisgeving. Wij zien dit als participatie.

Procedureel – Crisis en Herstelwet

De N.O.M. heeft naar aanleiding van het principeverzoek een schrijven ontvangen voor het vervolgtraject van de herontwikkeling. Naast de opgave welke onderzoeken de N.O.M. moet laten uitvoeren werd ook medegedeeld dat de Crises en Herstelwet van toepassing is verklaard. Hierover heeft de N.O.M. diverse vragen ontvangen.

Antwoord N.O.M. *De gemeente Nunspeet is bevoegd om bij een herontwikkeling van terreinen en gebouwen te toetsen of de Crisis & Herstelwet van toepassing verklaart kan worden. Hier hebben wij als eigenaar en initiatiefnemer geen rol of invloed van enige wijze op.*

Procedureel – Kavelpaspoorten

De N.O.M. heeft de intentie uitgesproken om middels kavelpaspoorten een aantal zorgen omtrent het gebruik en de uitstraling van de bouwkavels weg te nemen. In de kavelpaspoorten worden dan de regels en randvoorwaarden die gelden voor de bouw van je woning en de inrichting van de grond opgenomen.

Stakeholders hebben aangegeven dat zij de juridische status betwisten van kavelpaspoorten andere vormen van zekerheid willen over het gebruik en de uitstraling van de boskavels.

Antwoord N.O.M. *Het is niet aan ons als eigenaar en initiatiefnemer om de Juridische waarde van een kavelpaspoort te verdedigen. Het is een middel voor de gemeente Nunspeet om de gestelde kaders vanuit het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning te kunnen handhaven.*

BIJLAGEN (NIET IN DEFINITIEVE VERSIE)

- Bijlage 1:** **Participatieproces Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte.**
In één overzicht is het participatieproces tot op heden van de herontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte en uw inbreng vormgegeven.
- Bijlage 2:** **Notulen bewonersbijeenkomsten.**
De notulen van de bijeenkomsten van 28 januari, 11 februari en 2 maart 2020.
- Bijlage 3:** **Reacties en beantwoording omwonenden na bewonersbijeenkomsten**
In totaal zijn er xx individuele reacties en xx collectieve reacties.
- Bijlage 4:** **Agenda en samenvatting van de inhoud geannuleerde bewonersbijeenkomst.**
Agenda met korte toelichtingen over participatie aan de hand van een animatie vanuit de Rijksoverheid, participatie in relevante wet- en regelgeving, de ontwikkelingen vanaf de instemming met plan voor de herontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte door de raadscommissie Ruimte en Wonen van d.d. 30-06-2020 tot op heden én de geplande toekomstige activiteiten.
- Bijlage 5:** **Reacties en beantwoording omwonenden na informatievoorziening geannuleerde bijeenkomst**
In totaal zijn er 7 individuele reacties en 1 collectieve reactie namen 23 families binnengekomen. Deze reacties zijn allen schriftelijk beantwoord.