



AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

In te vullen door DIV			Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
datum	bestuurlijk verantw.	B				
		W				
		W				
	primair verantw.	W				
		W				
		W				
		S	5/6	A		
0302-AZK-48804		Datum beslissing				

Ambtenaar:	mr. drs. J. van der Noord	Raad	nee
Afd/team:	Directieteam ROV		
Naam afd.hfd./teamleider:	ir. A. Dickhof	Commissie	Ruimte en Wonen
Directie:	mr. P.F.A. Klein	- advies	ja
		- peiling	n.v.t.
		- t.k.n.	n.v.t.
Bijlage(n) :	10 (zie blz. 8).	OR	nee
Portefeuillehouder :	J. Groothuis	Openbaar	ja, behoudens bijlage 9 "Financiële onderbouwing van het plan", welke geheim is.
		Communicatie	ja
		Datum	5 juni 2020

Onderwerp

Principeverzoek plan herontwikkeling landgoed De Grote Bunte

Samenvatting

Er is op 12 juni 2018 een principeverzoek ingediend door Slaa en Van Asselt architecten BNA te Nunspeet, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., Laan 27 te Nunspeet. Met het genoemde principeverzoek wordt verzocht om een herziening van het vigerende bestemmingsplan "Molenbeek", om de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, aan de Grote Bunteweg 11, mogelijk te maken.

Advies aan burgemeester en wethouders

U wordt geadviseerd om het volgende te besluiten:

1. in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het plan voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, Grote Bunteweg 11, te Nunspeet.
2. advies te vragen over het plan, zoals onder 1 genoemd, aan de raadscommissie Ruimte en Wonen met het verzoek om in principe in te stemmen met het plan.
3. op grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) vanwege financieel en economisch belang van de gemeente Nunspeet te besluiten om geheimhouding op te leggen aan de collegebehandeling,

- voor wat betreft het gestelde in de bijlage 9 bij het collegevoorstel, te weten de "Financiële onderbouwing van het plan", en om de inhoud van bijlage 9 als geheim te verklaren.
4. de raadscommissie op grond van artikel 86, lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) vanwege financieel en economisch belang van de gemeente Nunspeet voor te stellen om geheimhouding op te leggen op de behandeling van het gestelde in de bijlage 9 bij het commissievoorstel, te weten de "Financiële onderbouwing van het plan", en om de inhoud van bijlage 9 als geheim te verklaren.

COLLEGEVERGADERING VAN:

9-6-2020

NR.:

8

Beslissing college

Conform advies met volgende kanttekening:

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

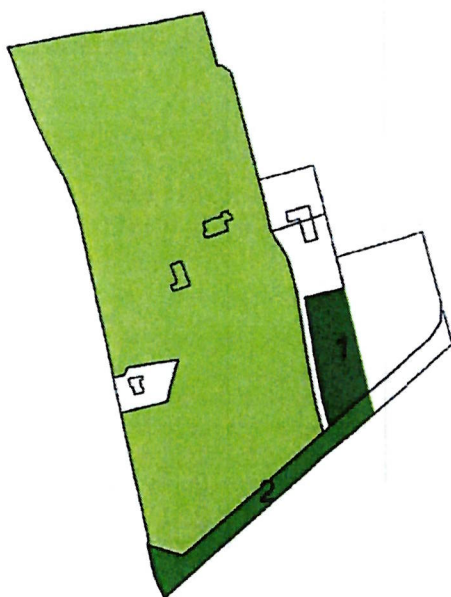
TOELICHTING

Inhoudelijke toelichting

Het verzoek

Op 12 juni 2018 is er door Slaa + Van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V., Laan 27, te Nunspeet, een principeverzoek ingediend ten behoeve van de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet. Dit principeverzoek is als bijlage 1 bij dit B&W-voorstel gevoegd. Het verzoek betreft de volgende onderdelen:

- bestemmingswijziging van het voorterrein naar een bestemming die een (openbaar) park mogelijk maakt.
- bestemmingswijziging van de historische gebouwen naar een bestemming die, na uitbreiding van de gebouwen, de functie van zorg aan ouderen mogelijk maakt. Het gaat daarbij om circa 24 zorgappartementen in het landhuis en in de uitbreiding van het landhuis, en circa 7 zorgappartementen in het koetshuis.
- bestemmingswijziging van een strook grond nabij de Molenweg die de realisatie van 10 vrijstaande woningen mogelijk maakt. (Zie ook het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020, bijlage 5).
- bestemmingswijziging van de strook grond, rechts naast de oprijlaan van het terrein, die de realisatie van 4 vrijstaande woningen mogelijk maakt. (Zie ook het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020, bijlage 5).
- aankoop van de gemeente door Landgoed De Grote Bunte B.V. van het perceel grond aan de rechterzijde van de oprijlaan, nabij de Grote Bunteweg) waardoor de realisatie aldaar van de hiervoor genoemde vier woningen mogelijk wordt gemaakt (zie onderstaande tekening bij nummer 1.). (Deze aankoop door Landgoed De Grote Bunte B.V. en verkoop door de gemeente wordt mede mogelijk gemaakt door een grondruil waardoor de gemeente enkele percelen grond verkrijgt ten noorden van het plan Molenbeek; zie verder hieronder bij het kopje "Grondverkoop / en Grondruil").
- aankoop van de gemeente door Landgoed De Grote Bunte B.V. van het perceel grond aan de voorzijde van het landgoed, langs de Elburgerweg, waardoor het voorterrein van De Grote Bunte "verbinding kan krijgen" met de openbare weg (zie onderstaande tekening bij nummer 2.). (Zie verder hieronder bij het kopje "Grondverkoop / en Grondruil").



Afbeelding A: Grondtransacties nabij Landgoed De Grote Bunte

Het plan

Het Schetsontwerp / Ontwikkelingsplan van 6 juni 2018, dat bij het bovengenoemde principeverzoek van 12 juni 2018 was gevoegd, gaf het plan aan zoals de initiatiefnemers dat wensten te realiseren (zie bijlage 1 bij dit B&W-voorstel). Na op- en aanmerkingen van de dorpsbouwmeester en van de Monumentenwelstandscommissie is het plan bijgesteld tot het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019 (zie bijlage 2 bij dit B&W-voorstel).

Op advies van de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 13 januari 2020 is eerst een participatietraject / omgevingsdialoog met de omwonenden doorlopen voordat de raadscommissie Ruimte en Wonen tot een definitief advies kon komen. Dit participatietraject / deze omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer georganiseerd. Het plan is mede naar aanleiding van dit participatietraject / deze omgevingsdialoog aangepast. Voor de gegevens van dit participatietraject / deze omgevingsdialoog zie hieronder bij het kopje Participatie.

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

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

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

Om het plan te kunnen realiseren voor wat betreft de 4 geplande woningen nabij de oprijlaan (Grote Bunteweg) zal een perceel grond van de gemeente dienen te worden gekocht. Hierbij vindt ook een ruiling plaats met gronden die zich ten noorden van de woonwijk Molenbeek bevinden (zie hieronder bij het kopje "Grondverkoop / en Grondruil").

Om het voorgestelde plan mogelijk te maken, zal een forse financiering dienen plaats te vinden. Volgens de financiële opzet van het plan is het noodzakelijk om 10 bouwkvavels nabij de Molenweg en 4 bouwkvavels nabij de Grote-Bunteweg te bouwen, anders is het project niet te realiseren. Voor de noodzakelijkheid van deze 10 bouwkvavels aan de Molenweg en van de 4 bouwkvavels aan de Grote Bunteweg wordt verwezen naar de gemeentelijke "Financiële onderbouwing van het plan" (zie bijlage 9 bij dit B&W-voorstel [geheime bijlage]).

Laatste aanpassingen van het plan

Naar aanleiding van de behandeling van het plan in de vergadering van de raadsvergadering Ruimte en Wonen van 13 januari 2020 en naar aanleiding van het participatietraject met de omwonenden is het plan aangepast. Zie hiervoor het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020 (bijlage 5). De belangrijkste aanpassingen betreffen de aangepaste situering van de woningen in de nabijheid van de Molenweg en de uitwegen van deze woningen. In de eerdere plannen hadden deze woningen individuele uitwegen op de Molenweg. In de aangepaste situatie wegen deze woningen uit richting het landhuis en hebben negen van de tien woningen een gezamenlijke uitweg op de Molenweg. Eén woning (de zuidelijkste) krijgt een zelfstandige uitweg op de Molenweg.

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

Stedenbouwkundige beoordeling van het plan

De dorpsbouwmeester van de gemeente heeft het plan op zijn stedenbouwkundige merites beoordeeld. De belangrijkste opmerkingen door hem gemaakt in een memo d.d. 3 juli 2018 / 8 oktober 2018 zijn de volgende:

- een historisch onderzoek wordt gemist.
- eerst zal er een basisplan moeten liggen met uitgangspunten en waarden, gedragen door onderzoek en een visie. Deze onderlegger kan vertaald worden naar een stedenbouwkundige en landschappelijke onderlegger waarin (o.a. monumentale) waarden zijn vastgesteld. Het programma is daarbij volgend.
- een nieuw landgoed met een meer evenwichtige opzet kan dit gebied weer een betekenis geven aan Nunspeet.

Mede naar aanleiding van het advies van de dorpsbouwmeester is het plan aangevuld met de volgende stukken: "Bouwhistorische verkenning met waardestelling" (januari 2019), en de "Cultuurhistorische parkanalyse Landgoed De Grote Bunte (2 maart 2019)". De dorpsbouwmeester heeft, na aanpassingen van het plan, het plan akkoord bevonden. De aanpassingen hebben geleid tot het Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019" (zie bijlage 2). Nadien is het plan nog aangepast. Mede naar aanleiding van het participatietraject / de omgevingsdialoog en het opgestelde rapport "Tuinhistorisch onderzoek De Grote Bunte" (Adviesburo Groene Monumenten) d.d. april 2020 (zie bijlage 6), heeft dit geleid tot aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020 (zie bijlage 5).

Historisch gebouw / het gemeentelijke monument

Het huidige gebouw, het landhuis De Grote Bunte, is circa 1882 in opdracht van de toenmalige burgemeestersfamilie Vitringa gebouwd. Een deel van het omvangrijke goederenbezit, waaronder De Grote Bunte, werd in 1894 aangekocht door F.A. Molijn.¹ Dit gebouw is gelegen in een parkachtige tuinaanleg met monumentaal geboomte. Het gebouw is een gemeentelijk monument. De conclusie volgens de monumentale beoordeling is als volgt: *"het goed bewaard gebleven monumentale landhuis vormt samen met de in landschappelijk opzicht waardevolle tuin en het koetshuis een bijzonder geheel dat van sociaal-historisch belang is, maar ook grote architectuurhistorische waarde heeft. De Grote Bunte is als landgoed nog veel ouder en heeft ook historische waarde voor de gemeente".*

Monumentenwelstandscommissie

De gemeentelijke Monumentenwelstandscommissie heeft het Schetsplan / Ontwikkelingsplan van 6 juni 2018 (volgens het principeverzoek van 12 juni 2018) beoordeeld, en is, na aanpassingen van het plan in principe akkoord gegaan met het plan. De monumentenwelstandscommissie heeft d.d. 7 november 2018 als volgt geadviseerd:

"Het huidige historische landgoed De Grote Bunte is het restant van een oorspronkelijk groter landgoed. Dit valt op te maken uit het vergelijken van de kadastrale kaarten uit de verschillende perioden. Het ontwikkelingsplan gaat hier kort op in. Het plan geeft ook een kort overzicht van de kwaliteiten van bestaande zichtbare (groen)structuren en solitaire bomen. Ook wordt kort ingegaan op de herbestemming en renovatie van landhuis en koetshuis, evenals de bouw van een twintigtal zorgappartementen achter het hoofdhuis. Het schetsontwerp van laat een ingedeelde grote weide zien en een vijver binnen het bestaande ovaal voor het hoofdhuis. Achter het hoofdhuis een fors volume dat met een tussenlid verbonden is met het hoofdhuis. In het 'bos' links van het hoofdhuis volgens het schetsontwerp wordt een 10-tal woningen geprojecteerd. Verder de sloop van een aantal opstallen (voormalige jeugdverblijven e.d.). Het plan is, volgens het schetsontwerp, ingedeeld in een aantal fasen:
Fase 1: sloop van voormalige oude opstallen;
Fase 2: renovatie bestaande monumenten en kap van minder waardevolle houtopstanden en aanplant van nieuwe bomen en heesters;
Fase 3: inpassing van de uitbreiding landhuis t.b.v. nieuwe zorgfunctie en landschappelijke inpassing van nieuwe boswoning;

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

Fase 4: opknappen parkterrein met nieuwe opengestelde wandelpaden, dierenweiden, grote vijver e.d. Ook wordt schematisch ingegaan op het aanbrengen van appartementen in het hoofdhuis en koetshuis, alsmede de uitbreiding achter het hoofdhuis.

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

De Monumentenwelstandscommissie concludeerde d.d. 7 november 2018:

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

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

De historische onderlegger is de basis voor het inrichtingsplan en de plaatsing van eventuele woningen en dergelijke.

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

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

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

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

Na de beoordeling van deze rapporten en de bespreking hiervan is het plan aangepast volgens het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020. In principe kan de Monumentenwelstandscommissie hiermee instemmen (zie het verslag van de vergadering van de Monumentenwelstandscommissie van 16 maart 2020, bijlage 8).

Woningbouwbehoefte

Door de gemeenteraad is op 20 februari 2020 de nieuwe Woonvisie vastgesteld, namelijk de Woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet 2020 – 2025". Met de gemeentelijke Woonvisie 2020 – 2025 vond een actualisatie plaats van de vorige Woonvisie. Als rode draad is zichtbaar dat de woningbehoefte zeker tot het jaar 2030 zal blijven stijgen. Het plan voor de woningbouw op het landgoed De Grote Bunte past binnen de plancapaciteit van de nieuwe Woonvisie 2020 – 2025. De woningbouw in het plan Molenbeek vindt op dit moment in Fase 2 plaats. Fase 3 van het plan Molenbeek wordt op korte termijn nog niet gerealiseerd. De plannen voor Kijktuinen (en eventueel 't Hul Noord) zijn nog niet gereed. Het plan voor de herontwikkeling van De Grote Bunte past daarom goed in de periode tussen het plan Molenbeek Fase 2 en de plannen voor Kijktuinen (en eventueel 't Hul Noord).

Bos / Monumentale bomen

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen zijn vragen gesteld over het Bos / c.q. over de Monumentale bomen. Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij u naar het bijgaande commissievoorstel (zie bijlage 10 bij dit B&W-voorstel), en wel naar de paragraaf "Groenstructuur van het landgoed / Bomen op het landgoed".

Verkeer

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen zijn vragen gesteld over de verkeersafwikkeling. Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij u naar het bijgaande commissievoorstel (bijlage 10 bij dit B&W-voorstel), en wel naar de paragraaf "Verkeersafwikkeling en het plan".

Grondverkoop / en Grondruil

1. Grondtransactie perceel grond nabij de Grote Bunteweg / Grondruil

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

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

2. Grondtransactie strook grond langs de Elburgerweg

Daarnaast is de gemeente bereid om een strook grond langs de Elburgerweg aan Landgoed De Grote Bunte B.V. te verkopen. Zie voor de globale ligging van het te verkopen perceel grond de bovenstaande tekening, op blz. 3 van dit collegevoorstel, bij nummer 2. Deze verkoop kan plaatsvinden onder de voorwaarde, dat indien het noodzakelijk zou zijn er erfdienstbaarheden vanwege de gemeente en/of vanwege nutsbedrijven kunnen worden gevestigd binnen deze strook. Dit zal in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Ook zal de verplichting tot terugverkoop aan de gemeente in de overeenkomst worden opgenomen voor de mogelijkheid dat indien in de toekomst mocht blijken dat er langs de Elburgerweg binnen deze strook een fiets/voetpad dient te worden aangelegd voor een uitbreiding/verlegging van het huidige pad er door de gemeente zonder meer van de terugkoopregeling gebruik kan worden gemaakt.

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

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Molenbeek". Hoewel de bestaande gebouwen in dit bestemmingsplan reeds zijn bestemd als "maatschappelijk", kunnen er geen woningen en woongebouwen t.b.v. de zorg aan (dementerende) bejaarden worden gebouwd. De geplande 10 woningen langs de Molenweg (boswoningen) en de 4 woningen langs de Grote Bunteweg (poortwoningen) zijn volgens het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Er zal derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Participatie

Er is een participatietraject / omgevingsdialoog doorlopen door de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, voordat het ontwerp van het bestemmingsplan dat voor dit project zal worden opgesteld, als ontwerp ter inzage zal kunnen worden gelegd.

Er zijn drie informatiebijeenkomsten belegd door de initiatiefnemer(s). Zie hiervoor de verslagen van deze drie bijeenkomsten: I d.d. 28 januari 2020; II d.d. 11 februari 2020; en III d.d. 2 maart 2020 (zie bijlagen 7. I, 7. II, en 7. III).

Mede door de inbreng van de omwonenden tijdens de drie genoemde informatiebijeenkomsten is het plan aangepast. De woningen in de nabijheid van de Molenweg waren in de eerste plannen op naar verhouding korte afstand van de Molenweg geplaatst, en deze woningen hadden rechtstreekse uitwegen op de Molenweg. In het nieuwste plan (het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020) zijn de 10 woningen, die gebouwd zullen worden nabij het bos langs de Molenweg, meer richting het landhuis gesitueerd. En negen van de tien woningen krijgen een gezamenlijke uitweg naar de Molenweg.

Beoogd effect

Het beoogde effect is dat het Landgoed de Grote Bunte kan worden herontwikkeld volgens het plan zoals hierboven beschreven (zie met name het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020).

Financiële toelichting

De initiatiefnemer van het project De Grote Bunte, Landgoed De Grote Bunte B.V., zal de kosten van het eigen plan betalen en betaalt aan de gemeente de kosten voor de planontwikkeling, dat wil zeggen de gemeentelijke plankosten zullen op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit zal met een anterieure grondexploitatieovereenkomst worden overeengekomen. In diezelfde overeenkomst zal ook het verhaal van eventuele planschade op de initiatiefnemer worden geregeld. In deze overeenkomst, die ook als koop/verkoopovereenkomst zal gelden, worden ook de koop- en verkoopsommen voor de over te dragen gronden van de gemeente aan de initiatiefnemer, en de gronden die de initiatiefnemer, Landgoed De Grote Bunte B.V. overdraagt aan de gemeente, en die zijn overeengekomen tussen de gemeente en de initiatiefnemer, geregeld. (Zie verder bijlage 9 bij dit B&W voorstel [geheime bijlage]).

Evaluatie

Evaluatie is voor dit voorgenomen besluit niet noodzakelijk.

NEO-paragraaf

Het onderwerp van dit B&W-voorstel / B&W-besluit leent zich niet voor afstemming in NEO-verband.

Bijlagen:

1. Principeverzoek door Slaa + van Asselt architecten BNA, namens Landgoed De Grote Bunte B.V. te Nunspeet, d.d. 12 juni 2018 met bijlage (1^e Schetsontwerp / Ontwikkelingsplan).
2. Schetsontwerp d.d. 25 maart 2019.
3. Bouwhistorische verkenning, d.d. januari 2019.
4. Cultuurhistorische parkanalyse d.d. 2 maart 2019.
5. Aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020.
6. Tuinhistorisch onderzoek De Grote Bunte (Adviesburo Groene Monumenten), d.d. april 2020.

7. Participatieverslagen (van de bijeenkomsten I d.d. 28 januari 2020; II d.d. 11 februari 2020, en III d.d. 2 maart 2020).
 8. Monumentenwelstandscommissie verslag vergadering d.d. 16 maart 2020.
 9. Financiële onderbouwing van het plan d.d. 20 december 2019 (geheim).
 10. Commissievoorstel t.b.v. de raadscommissie Ruimte en Wonen van 30 juni 2020.
-

0302-AZK-48804

COMMISSIEVOORSTEL

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)	:	– 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

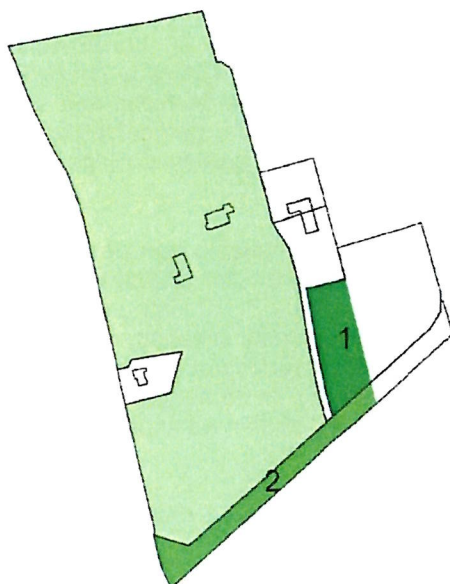
Het verzoek

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

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. Molijn.¹ Dit gebouw is gelegen in een parkachtige tuinaanleg met monumentaal geboomte. Het gebouw is een gemeentelijk monument. De conclusie volgens de monumentale beoordeling is als volgt: *"het goed bewaard gebleven monumentale landhuis vormt samen met de in landschappelijk opzicht waardevolle tuin en het koetshuis een bijzonder geheel dat van sociaal-historisch belang is, maar ook grote architectuurhistorische waarde heeft. De Grote Bunte is als landgoed nog veel ouder en heeft ook historische waarde voor de gemeente"*.

Monumentenwelstandscommissie

De gemeentelijke Monumentenwelstandscommissie heeft het 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 Neefjes en Hans Bleumink, *Erfgoedatlas 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 hoofdhuis.

Het schetsontwerp van laat een ingedeelde grote weide zien en een vijver binnen het bestaande ovaal voor het hoofdhuis. Achter het hoofdhuis een fors volume dat met een tussenlid verbonden is met het hoofdhuis. In het 'bos' links van het hoofdhuis volgens het schetsontwerp wordt een 10-tal woningen geprojecteerd. Verder de sloop van een aantal opstallen (voormalige jeugdverblijven e.d.).

Het plan is, volgens het schetsontwerp, ingedeeld in een aantal fasen:

Fase 1: sloop van voormalige oude opstallen;

Fase 2: renovatie bestaande monumenten en kap van minder waardevolle houtopstanden en aanplant van nieuwe bomen en heesters;

Fase 3: inpassing van de uitbreiding landhuis t.b.v. nieuwe zorgfunctie en landschappelijke inpassing van nieuwe boswoningen;

Fase 4: opknappen parkterrein met nieuwe opengestelde wandelpaden, dierenweiden, grote vijver e.d.

Ook wordt schematisch ingegaan op het aanbrengen van appartementen in het hoofdhuis en koetshuis, alsmede de uitbreiding achter het hoofdhuis.

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

De Monumentenwelstandscommissie concludeerde d.d. 7 november 2018:

"Het indelen van de grote weide voor het huis betekent in ieder geval een aantasting van de tuin- en cultuurhistorische waarden. Het toevoegen van een vijver in het aanwezige ovaal komt ook merkwaardig over. De voorgenomen 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 erfdiensbaarheden 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).

Nr. 0302-AZK-48804

Mede door de inbreng van de omwonenden tijdens de genoemde drie informatiebijeenkomsten is het plan aangepast. De woningen in de nabijheid van de Molenweg waren in de eerste plannen op naar verhouding korte afstand van de Molenweg geplaatst, en deze woningen hadden rechtstreekse uitwegen op de Molenweg. In het nieuwste plan (het aangepaste Schetsontwerp d.d. 6 april 2020) zijn de 10 woningen, die gebouwd zullen worden nabij het bos langs de Molenweg, meer richting het landhuis gesitueerd. En negen van de tien woningen krijgen een gezamenlijke uitweg naar de Molenweg.

Woningbouwbehoefte

Door de gemeenteraad is op 20 februari 2020 de nieuwe Woonvisie vastgesteld, namelijk de Woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet 2020 – 2025". Met de gemeentelijke Woonvisie 2020 – 2025 vond een actualisatie plaats van de vorige Woonvisie. Als rode draad is zichtbaar dat de woningbehoefte zeker tot het jaar 2030 zal blijven stijgen. Het plan voor de woningbouw op het landgoed De Grote Bunte past binnen de plancapaciteit van de nieuwe Woonvisie 2020 – 2025. De woningbouw in het plan Molenbeek vindt op dit moment in Fase 2 plaats. Fase 3 van het plan Molenbeek wordt op korte termijn nog niet gerealiseerd. De plannen voor Kijktuinen (en eventueel 't Hul Noord) zijn nog niet gereed. Het plan voor de herontwikkeling van De Grote Bunte past goed in de periode tussen het plan Molenbeek Fase 2 en de plannen voor Fase 3 Molenbeek, en 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 deze 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 9 bij dit commissievoorstel [geheime bijlage]).

HVDN

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

mr. A. Heijkamp

B. van de Weerd