

Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte

Beltmolen 31

8071 TL Nunspeet

KvK nr. 92766889

info@hagenadministratie.nl Tel: 06-44911819

Aan de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Kenmerk: SDGB25007

Datum: 16 januari 2025



Betreft: Beroepschrift vastgesteld bestemmingsplan

"Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte – Chw"

met planidentificatienummer NL.IMRO.0302.BP01192-vg02

Inleiding

De Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte, p/a Beltmolen 31, 8071 TL Nunspeet dient onderstaand beroep in naar aanleiding van het vastgesteld bestemmingsplan “Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte-Chw” en bericht u als volgt.

In de periode 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte-Chw” op het gemeentehuis van Nunspeet ter inzage gelegen. Per brief van 29 januari 2024 heeft de Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte daartegen een zienswijze kenbaar gemaakt. Een afschrift van deze zienswijze is hier bijgevoegd (bijlage 1).

Bij besluit van 24 oktober 2024 heeft de raad van de gemeente Nunspeet het bestemmingsplan “Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte-Chw” (met planidentificatienummer NL.IMRO.0302.BP01192-vg02, hierna het Bestemmingsplan) gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp. Een afschrift van het bestreden besluit is hier bijgevoegd (bijlage 2). Tegen het besluit kon blijkens de publicatie beroep worden ingesteld tot en met 22 januari 2025. Aangezien het gaat om een plan onder de Crisis- en Herstel-Wet kunnen na de afloop van de termijn voor het instellen van een beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd.

In het Raadsbesluit van 24 oktober 2024 (nr. 648) van de gemeente Nunspeet is onder meer opgenomen dat besloten wordt “op grond van art. 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid vanwege financieel en economisch belang van de gemeente Nunspeet” tot geheimhouding voor wat betreft het gestelde in de documenten m.b.t. de “financiële en economische onderbouwing van het project / het bestemmingsplan voor de “Herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte-Chw”, en om de inhoud van deze documenten als geheim te verklaren (nr. 1 van het besluit). De documenten rond de financiële en economische onderbouwing worden ter inzage gelegd voor het College van B&W, de raadscommissie Ruimte en Wonen en de gemeenteraad (nr. 2). Daarnaast wordt besloten het gewijzigde “Beeldkwaliteitsplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte” d.d. 26 juli 2024 vast te stellen, op grond van artikel 12 en artikel 12a, lid 1 en lid 2 van de Woningwet (nr. 7 van het besluit). Tot slot wordt besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op grond van artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening volgens de Verbeelding, de Regels, de Bijlagen bij de Regels, en de Toelichting met de bijbehorende 51 bijlagen, en overeenkomstig de gecombineerde “Nota wijzigingen i.v.m. ingediende zienswijzen en Nota van ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte-Chw” d.d. 9 september 2024 (nr. 8 van het besluit). **Hieronder zetten indieners achtereenvolgens uiteen hun belang (§ 1), de achtergrond van het bestemmingsplan (§ 2), de beroepsgronden (§ 3), verdeeld in algemene gronden en specifiek in gronden die betrekking hebben op de communicatie rond en de motivering van het plan, de ruimtelijke ordening, de natuuraspecten, cultuurhistorie, welstandsbeleid, financiële aspecten en milieu-aspecten. Tot slot vatten wij in § 4 het voorafgaande samen in een conclusie die wij u ter beoordeling voorleggen. De bijlagen vormen een onderdeel van dit beroep.**

§ 1. Belanghebbend

De Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte werd op 24 januari 2024 opgericht. De stichting heeft tot doel: “in de breedste zin van het woord op te komen voor bescherming en duurzaam behoud van het cultuur-historische landgoed, dat door de huidige bouwplannen wordt bedreigd in haar oorspronkelijke verschijningsvorm met de bijbehorende natuurwaarden. Dat houdt in de bescherming en het duurzaam behoud van het monumentale landhuis met bijbehorend koetshuis, de oorspronkelijke Engelse landschapsstijl, de originele zichtlijnen en het landgoedbos als oude bosgroeiplaats met de daarin aanwezige flora en fauna” (bijlage 3). De stichting heeft op 29 januari 2024 een zienswijze ingediend bij de raad van de gemeente Nunspeet inzake het ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte-Chw”.

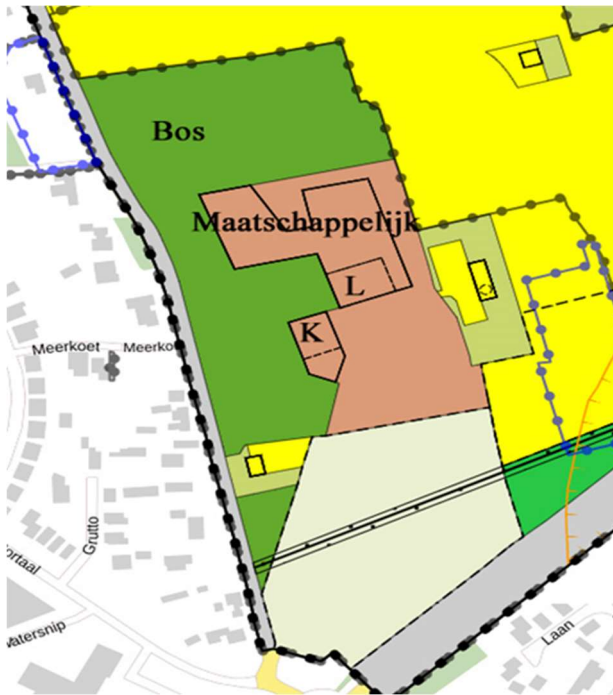
De zienswijze van de Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte is samenvattend opgenomen in de “Nota zienswijzen bestemmingsplan “Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte – Chw” d.d. 28 augustus 2024 (bijlage 4).

§ 2. Achtergrond bestemmingsplan

In 2018 werd het Landgoed De Grote Bunte aangekocht door Landgoed De Grote Bunte B.V. gevestigd aan de Laan 11 te Nunspeet. Op 12 juni 2018 werd door Slaa en van Asselt architecten BNA namens de eigenaresse een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het landgoed De Grote Bunte, Grote Bunteweg 11 te Nunspeet.

Het door de initiatiefnemer opgestelde principeverzoek bestaat uit zes onderdelen:

1. Bestemmingswijziging van het voorterrein naar een bestemming openbaar park
2. Bestemmingswijziging van de historische gebouwen naar een bestemming die uitbreiding van de gebouwen mogelijk maakt met een functie voor ouderen
3. Bestemmingswijziging van een strook grond langs de Molenweg voor de realisering van 10 vrijstaande woningen
4. Bestemmingswijziging voor een strook grond rechts naast de oprijlaan voor realisering van 4 woningen, inclusief een grondruil
5. Aankoop van de gemeente van een perceel grond aan de rechterzijde van de oprijlaan met een grondruil elders in de gemeente
6. Aankoop van de gemeente van een strook grond langs de Elburgerweg.



Figuur 1: Uitsnede plankaart uit vigerende bestemmingsplan Molenbeek 2009

Na enkele bijstellingen werd het schetsontwerp van 6 april 2020 behandeld in de Commissie Ruimte en Wonen op 30 juni 2020 (bijlage 5). Het hierboven genoemde principeverzoek heeft tot gevolg dat het vigerende bestemmingsplan uit 2009 partieel zal moeten worden gewijzigd (zie hierboven fig. 1). Onder de vigerende bestemming 'maatschappelijk' was in artikel 8 sub 2 opgenomen dat een maximaal bebouwingspercentage van toepassing was zoals opgenomen op de plankaart. Het principeverzoek overschreed het bebouwingspercentage met enkele honderden procenten. De bestemming 'bos' had tot doel:

- De aanleg en behoud van bos (art. 5.1.a)
- Natuur- en landschapsbeheer (art. 5.1.b)
- Behoud, herstel en bescherming van de houtopstanden (art. 5.1.c)
- Recreatief medegebruik (art. 5.1.d)

Volgens voorschrift artikel 5.2.a mogen er op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Onder artikel 5.3 ressorteert een stelsel van aanlegvergunningen voor onder meer het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en voor het vellen of rooien van houtgewas.

Het vastgestelde bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte wijkt volledig af van het vigerende bestemmingsplan Molenbeek (bijlage 6). De omvang van de bebouwing wijkt volledig af van het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de doelen van de bestemming bos worden niet gerespecteerd. Een verantwoording van deze afwijkingen ontbreekt geheel in het plan. Daarmee staat bij voorbaat vast dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer heeft alleen verklaard dat het landgoed in een verwaarloosde staat verkeert. Deze uitspraak werd niet gestaafd met bewijzen. Wij zullen in het onderstaande uitgebreider hierbij stil staan (o.a. § 3 b.4).

§ 3. Beroepsgronden

3 a. Algemeen

3 a. 1 Inleiding

Het voornaamste bezwaar van de Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte betreft de bestemmingswijziging van het Landgoed, omdat deze strijdig is met de door de gemeente bepaalde Omgevingsvisie, het gemeentelijke Monumentenbeleid en de Welstandsnota/Beeldkwaliteitplan waarin “het beleid erop is gericht om de buitenplaats als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden” (bijlage 7).

De uitvoering van het onderhavige plan tast het landgoed als geheel ingrijpend aan. Bovendien betoont de gemeente zich met de bestemmingswijziging niet consistent tegenover zijn bewoners door de bestemming te wijzigen. Met dit plan wordt voorbijgegaan aan de bijzondere ecologie van het eeuwenoude landgoedbos en de grote cultuurhistorische waarde van het ensemble van landhuis, bos en zichtlijnen.

Er is in het nieuwe plan geen sprake van goede ruimtelijke ordening omdat op het 150 jaar oude landgoed plaatsgemaakt moet worden voor de bouw van een appartementencomplex en bosvilla's waarvan de noodzaak niet is aangetoond. Er is geen aantoonbare maatschappelijke of economische noodzaak voor de bouwplannen. De gemeente toont zich nalatig in het zoeken naar alternatieve mogelijkheden om datgene wat ze zelf belangrijk cultuurhistorisch erfgoed noemt integraal in stand te houden.

3 a.2 Communicatie met omwonenden en provincie; geheimhouding en WOO-procedures

- Op 13 juni 2018 ontving de Gemeente Nunspeet een principeverzoek van de Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte dat door Landgoed De Grote Bunte BV kort daarvoor was aangekocht. Omwonenden zijn daarvan niet op de hoogte gebracht. Pas in januari 2020 vernamen omwonenden via de pers dat dit principeverzoek bij de gemeente was ingediend en op 13 januari 2020 in de Commissie Ruimte en Wonen zou worden behandeld. Alleen doordat omwonenden inspraken bij de bewuste commissievergadering is de initiatiefnemer door de gemeente gemaand om alsnog het verplichte participatietraject in te zetten.

- Het voor de eigenaar verplichte participatietraject bestond uit drie informatiebijeenkomsten aan het begin van 2020 (bijlage 8). Het leeuwendeel van de ingebrachte bezwaren betrof de aantasting van het historische bos en het verlies van de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarnaast waren er kritische opmerkingen over de veiligheid en de ontsluiting van het landgoed. Naar aanleiding van die laatste punten zijn later aanpassingen in het plan gedaan. Deze aanpassingen die geen betrekking hadden op het meest genoemde bezwaar, zijn later voor de gemeente aanleiding geweest om te spreken van “een serieuze aanpassing van het plan” (bijlage 4, Nota zienswijzen, blz. 203-204) - ten onrechte volgens indieners van dit beroep. Aan het hoofdbezwaar, onherstelbare aantasting van het historische bos en het verlies van de ruimtelijke hoofdstructuur, werd niet tegemoetgekomen.

- Daarna is het in het principeverzoek vermelde bestemmingsplan voor de herontwikkeling ingrijpend gewijzigd zonder dat het principeverzoek opnieuw in het college behandeld is. Deze wijziging is overigens achteraf gecommuniceerd met de omwonenden. Het betreft een grote aanpassing. In het landhuis met de eerder geplande aanbouw waren 24 appartementen voorzien. In de gewijzigde plannen zijn dat er maar liefst 36, meer dan een verdubbeling van de op het landgoed aanwezige bebouwing. Ook behelsde de wijziging een splitsing in twee delen: plan A, een uitbreiding van het landhuis met appartementen voor dementerende ouderen en plan B, betreffende de bouw van 10 boswoningen midden in het landgoedbos en 4 poortwoningen ernaast. Hierbij is gebruik gemaakt van de zgn. Kruimelregeling en de Crisis- en herstelwet. Ten onrechte, zoals indieners van dit beroep hieronder zullen toelichten. Met de toepassing van de Kruimelregeling en de Crisis- en herstelwet is echter wel de inbreng van omwonenden, betrokkenen en de gemeenteraad ernstig beperkt. Door de toepassing van de Kruimelregeling is er geen inbreng meer van de Raad en de omwonenden en andere betrokkenen. Het College van B. en W. kan dan rechtstreeks een vergunning verstrekken en dat is gebeurd. Over deze gang van zaken zijn wel vragen gesteld in de Commissie Ruimte en Wonen. De verantwoordelijk wethouder gaf daarop als antwoord: als een initiatiefnemer, Landgoed De Grote Bunte BV dit aanvraagt, moeten wij, het College, hieraan voldoen (bijlage 9, onder U).

- Betrokkenen hebben meerdere alternatieve plannen voor de herontwikkeling van het historische landgoed aan de gemeente voorgelegd. Ook hebben zij de desastreuze ecologische gevolgen van het bestemmingsplan in kaart gebracht en onder de aandacht van de gemeente gebracht; zo is er in 2021 een zgn. Soestdijk-variant aan de gemeente voorgelegd die tijdens het participatieproces is genegeerd (bijlage 10). Op deze voorstellen is een summiere reactie van de gemeente gekomen. Het ontbrak in de aanloop naar de instemming met het nieuwe bestemmingsplan dus aan transparantie voor en participatie met de Nunspeetse burgers c.q. de omwonenden.

- In januari, februari en maart 2022 heeft een drietal informatiebijeenkomsten plaatsgevonden voor betrokkenen waarin gemeente en initiatiefnemer voorlichting gaven over het reeds vergevorderde plan voor het gehele landgoed. In de verslagen die door de gemeente van deze gesprekken zijn gemaakt, is sprake van onjuiste weergave van het besprokene (bijlage 11).

- Gedurende het voortraject (tot 2024 samengevat in bijlage 9) zijn meerdere verzoeken om openbaarmaking van onderliggende stukken gedaan, waarbij indieners zich beriepen op de Wet Openbare Overheid (Woo) of de voormalige Wet op de Openbaarheid Bestuur. Zo hebben betrokkenen sinds februari 2023 herhaaldelijk verzocht om openbaarmaking van de financiële onderbouwing, een cruciaal gegeven gezien de beoordeling van de aangedragen noodzaak van woningbouw (bijlage 12). Toch heeft de gemeente tot na de besluitvorming volgehouden niet verplicht te zijn om exploitatieberekeningen openbaar te maken. Uiteindelijk werd na indiening van de zienswijze een schamel staatje vrijgegeven. Daarin waren niet eens de verwachte huuropbrengsten – ongetwijfeld doorslaggevend voor de winstgevendheid van het plan voor de initiatiefnemer - meegenomen (bijlage 4 blz. 226; zie ook hieronder § 3 f.)

3 a.3 Beroepen naar rechtbank en Raad van State

Tegen het onderhavige plan zijn 19 zienswijzen ingediend bij de gemeente Nunspeet (zie bijlage 4). Eerder al hebben betrokkenen beroep ingesteld bij de Rechtbank Gelderland tegen de door de gemeente verleende omgevingsvergunning voor de bouw van zorgappartementen. Dat beroep is afgewezen op 1 mei 2024 (bijlage 13). Daartegen zijn omwonenden vervolgens in beroep gegaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijlage 14). Ook de Erfgoedvereniging Heemschut en de KNNV zijn in beroep gegaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning (bijlage 15). De Nederlandse Tuinenstichting heeft in november 2024 bij de afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Gelderland een beroep ingesteld tegen de afwijzing van het verzoek tot verlening van de monumentale status aan het landgoed (bijlage 16).

De Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte, indiener van dit beroep, en de Koninklijke Nederlandse Natuur Vereniging afd. NW Veluwe hebben op 22 juli 2024 beroep ingesteld bij de Rechtbank Gelderland tegen het provinciebesluit om ontheffing van de Wet Natuurbescherming voor Landgoed De Grote Bunte BV (bijlage 17).

3 a.4. Premature tervisielegging

Tegen het besluit om via de Kruimelregeling een zorgappartement te ontwikkelen is door betrokkenen bezwaar ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd op een moment, 20 december 2023, waarop over de bezwaren nog geen uitspraak was gedaan. Ook de ontheffing in het kader van de Wet op de Natuurbescherming was op dat moment nog niet rechtsgeldig. Tervisielegging had dus op dat moment nog niet mogen plaatsvinden. Dat dat wel, overhaast dus, is gebeurd, hangt ongetwijfeld samen met:

3 a.5 Toepassing Crisis- en herstelwet

Voor de realisering van de bouwplannen is een groot deel van de bestemming 'bos' gewijzigd in de bestemming 'wonen'. Bovendien is het bebouwingspercentage binnen de bestemming maatschappelijk met 400 % overschreden (bijlage 6). De gemeente maakt gebruik in het onderhavige plan van de Crisis- en herstelwet - van kracht tot 1-1-2024 - waarbij van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. In het plan staan 10 boswoningen en 4 poortwoningen gepland.

Er is echter geen sprake van een aaneengesloten gebied: de boswoningen staan op 10 losse kavels en de 4 poortwoningen bevinden zich op grote afstand van het bos. Bovendien is de grond waarop de poortwoningen gebouwd zouden moeten worden nog gemeente-eigendom. Weliswaar heeft de gemeente afgesproken die de initiatiefnemer te gunnen via een anterieure overeenkomst (bijlage 18), maar treedt daarmee onwetmatig op doordat de betrokken grond eerst openbaar aanbesteed dient te worden (Didam-arrest). Er kan dus niet worden voldaan aan de eis van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

Daarmee kan de Crisis- en herstelwet niet worden toegepast. In haar reactie op zienswijzen omtrent het Didam-arrest heeft de gemeente aangegeven de grondverkoop aan deze ene serieuze gegadigde gemotiveerd te publiceren, maar dat is tot op heden niet gebeurd.

Indieners van dit beroep vrezen overigens dat die publicatie zal gaan plaatsvinden ná het moment waarop nog beroepsgronden kunnen worden ingediend.

3 b. Motivering van het plan

3 b.1 Inleiding

Op 12 juni 2018 richtte het bureau Slaa en Van Asselt, namens de initiatiefnemer, zich tot de gemeente Nunspeet met de volgende mededeling: *“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 B40 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.”* Na de aankoop van het landgoed in 2018 is dus in hetzelfde jaar door de initiatiefnemer een opdracht gegeven aan de bureaus B40, Cushman en Wakefield en Slaa en van Asselt om een plan te ontwikkelen.

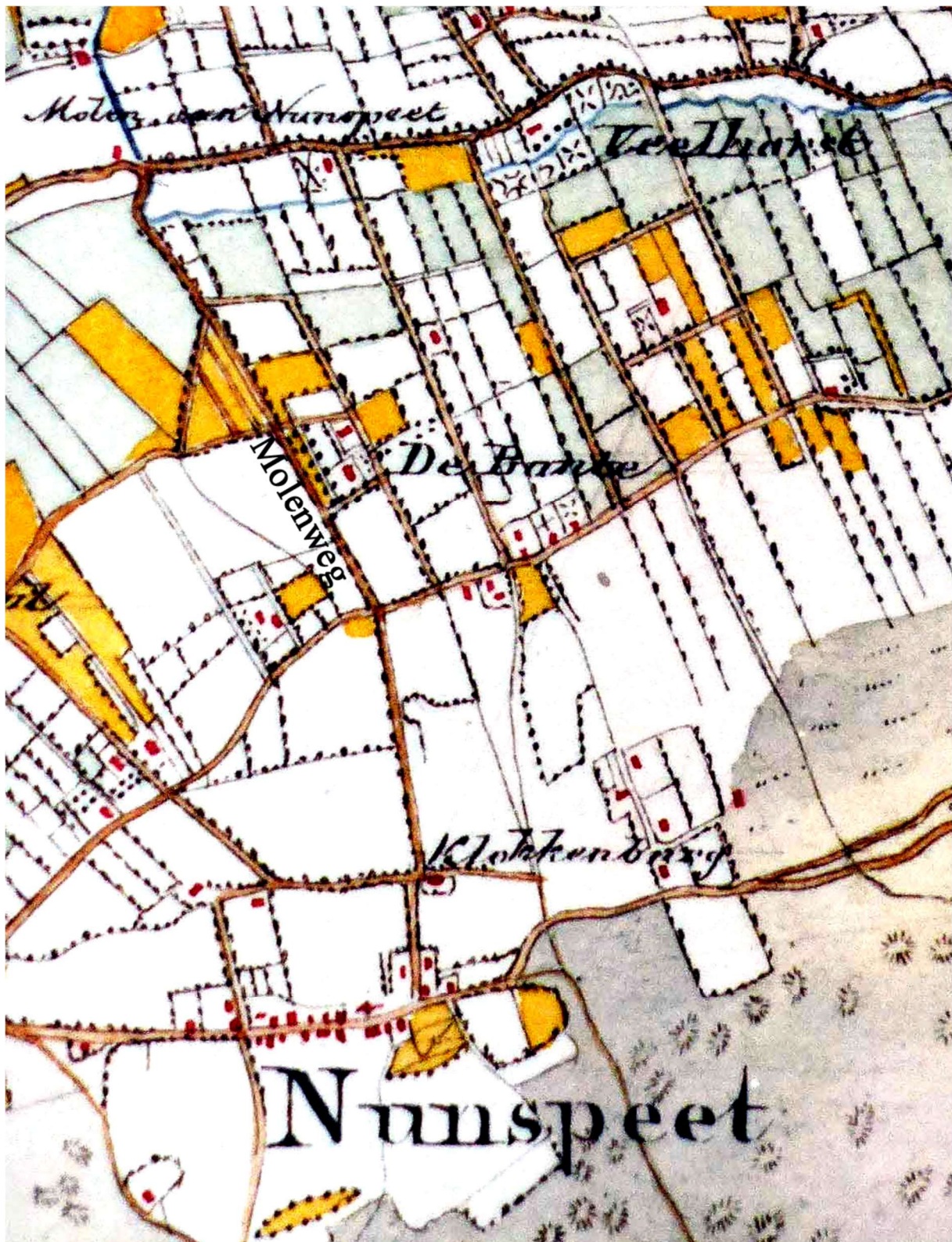
Nadrukkelijk wordt gesteld dat een zodanig plan is ontwikkeld dat de bestaande waarden van het gebied gecombineerd worden met een aantal nieuwe unieke gebruiksmogelijkheden. Het bureau B40 heeft daarvoor een Cultuurhistorische parkanalyse van het Landgoed De Grote Bunte opgesteld. Het rapport mondde uit in een Waardenkaart van de huidige groenstructuur. In opdracht van de initiatiefnemer heeft het adviesbureau Groene Monumenten een Tuinhistorisch onderzoek De Grote Bunte uitgevoerd. Ook dit rapport mondde uit in een Tekening Waardestelling huidige situatie. Beide waardekaarten zijn integraal opgenomen in het Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte d.d. 26 juli 2024 van Baljon Landschapsarchitecten. (bijlagen 19 en 20).

In 2018 is in het blad van de Heemkundige Vereniging Nuwenspete een artikel gepubliceerd onder de titel *“Het landgoed De Grote Bunte – van boerengoed naar lustoord (zie bijlage 21).* Het artikel is ook ter kennis gebracht van de initiatiefnemer en de opstellers van de beide waardenkaarten hebben een dankbaar gebruik kunnen maken van de historische schets waarover tot nu toe weinig was gepubliceerd. Het verhaal was gebaseerd op een uitgebreide studie die binnen Nuwenspete is gedaan naar de geschiedenis van de zogenoemde Herengoederen in Nunspeet (Veen et al., 2016, *Van kloostergoed naar herengoed, Nunspeet; Veen en De Jonge, De Veluwe herengoederen, Tijdschrift voor historische geografie, 5^{de} jrg. nr. 2020-1, blz. 2 – 16*).

Om de geschiedenis van het landgoed De Grote Bunte te begrijpen is het essentieel om de invloed vanuit de herengoedperiode te betrekken bij een beoordeling van het huidige landgoed De Grote Bunte.

Na een korte introductie van de geschiedenis en de actuele kenmerken van het landgoed zullen hieronder de beide waardestellingen zoals opgenomen in het Definitief Ontwerp-

Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte d.d. 26 juli 2024 van Baljon Landschaps-architecten worden beoordeeld op consistentie, volledigheid en belang voor de toekomst van het landgoed.



Figuur 2: uitsnede kaart M.J. de Man (bron Nationaal Archief) uit 1805

3 b.2 Vanuit de oorsprong naar de kenmerken van het landgoed

Om de huidige vormgeving van het landgoed goed te kunnen beoordelen en te waarderen is het nodig om de geschiedenis van dit middeleeuws, grafelijk herengoed tot 19^{de} eeuw lustoord in enkele kaartbeelden samen te vatten. Een goed beeld van de oorspronkelijke opbouw geeft de kaart van M.J. de Man (hierboven blz. 9, fig. 2). Het goed werd aangeduid met de naam De Bunte (sinds 1775 al genoemd de Grote Bunte!).

De herengoederen werden in de middeleeuwen geregistreerd als grafelijke goederen van de hertog van Gelre en moesten jaarlijks enkele herenguldens betalen als teken van feodale horigheid (Veen en de Jonge, 2020). De kern van een herengoed bestond uit de zaalweer, dat was de plaats waar het huis stond of had gestaan en op de zaalweer stonden ook een boomgaard, een hooiberg, een tuin en een huisperceel voor het vee. Wie de zaalweer bezat, werd als gebruiker geregistreerd. Hij of zij had de taak eventuele uitgesplitste delen terug te kopen of indien ze verpand waren, in te lossen.

Vanaf 1550 zijn protocolboeken aanwezig in het Gelders Archief die doorlopen tot aan de Franse tijd. In deze protocolboeken staan de eigenaren vermeld die iedere zes jaren een “opruckkinge” (teken van onderhorig zijn) moesten verklaren bij de Gelderse Rekenkamer in Arnhem. In het karspel Nunspeet stonden in de 17^{de} eeuw 54 herengoederen geregistreerd in de protocolboeken. Het aantal kon iets variëren omdat soms herengoederen werden vrijgekocht en overgingen in een tijnsgoed, zoals ook bij de Grote Bunte gebeurde. Een belangrijk historisch gegeven is dus de aanwezigheid van een zaalweer waarop een boerderij staat of heeft gestaan. Bij de analyse van de huidige ruimtelijke opbouw komen we daarop terug.

Het herengoed De Grote Bunte was een onderdeel van het buurtschap Oosteinde binnen het karspel Nunspeet. Centraal in het buurtschap lag de Rug van Wessingen, een verhoogde dekzandrug. Langs deze rug lagen de oude herengoederen De Veelhorst Grobbenhorst, Kreengoedt en Lambertgen Coenen Rijcksgoedt. De Grote Bunte lag in een lagere zone die afwaterde naar de Molenbeek. Opvallend is de lineaire structuur van de vele houtwallen met de talrijke hakhoutbosjes in deze lagere zone. In 1805 was deze structuur ook binnen het landgoed De Grote Bunte nog aanwezig met opvallend als ontsluitingswegen, soms paden, de Molenweg aan de westzijde en de Grote Bunteweg aan de oostzijde. Maar ook binnen het landgoed waren enkele dwarsverbindingen ingetekend. De belangrijkste wegen waren omzoomd door opgaande bomen. Een groot perceel middenbos, opgaand bos met hakhout in de struiklaag, was aanwezig in 1805 binnen het goed. In 1805 was naast de boerderij op de zaalweer ook al een landhuis aanwezig. Het herengoed had zich inmiddels ontwikkeld tot een beginnend lustoord. Waarschijnlijk werd in de 18^{de} eeuw een herenhuis gebouwd met een bel-etage: verhoogde kamers op de begane grond blijktens advertentie in De Oprechte Haerlemsche Courant van 11 januari 1798. Het proces van boerengoed naar lustoord had zich in de 18^{de} eeuw ingezet (zie ook Veen, 2018). Het landhuis was ingevoegd in de ruimtelijke structuur van het oude, lineaire ontginningslandschap. Van enige landschappelijke verfraaiing was nog geen sprake.

In de periode 1800 tot aan het eind van de 19^{de} eeuw heeft het goed een transformatie ondergaan en is een landschappelijke aanleg een onderdeel geworden van het oorspronkelijke goed. Men sprak wel van een Engelse landschapsstijl omdat het glooiende reliëf en de kronkelende paden karakteristiek waren. Een belangrijk moment van deze ontwikkeling is vastgelegd in de kadastrale minuutplan van rond 1832. Tezamen met de kadastrale leggers nr. 339 (Campegius Vitringa) en nr 1051 (Egbert Vitringa) is er per kadastravak informatie beschikbaar over het grondgebruik op het landgoed. Een uitsnede van de kadastrale minuutplan uit 1832 is afgedrukt in het artikel over het landgoed in het blad De Mothoek (zie bijlage 21). Het landgoed was opgedeeld in een agrarisch deel waarbij de Eng van de Grote Bunte met ruim 5 ha. een belangrijk onderdeel was (weliswaar sinds 1830 doorsneden door de Zuiderzeestraatweg). In de natte kom in het noordelijk deel lagen enkele graslandpercelen en in de uiterste punt een waterstelsel in landschappelijke stijl. In het centrale deel lag de historische zaalweer met de oude herenboerderij en de boomgaard en moestuin. Oostelijk lag het landhuis aansluitend op de zaalweer. Ten oosten van de Grote Bunteweg lag nog een kleine hoeve, De Kleine Bunte. De bospartijen bestonden uit middenbos met oude bomen in de boomlaag en eikenhakhout in de struiklaag, dat iedere acht jaar werd gehakt. Midden in het graslandgebied lag een recent geplant dennenbos. Het landgoed breidde zich zelfs nog verder uit richting de Kolmansweg. Het middenbos staat al ingetekend op de kaart van 1805 en behoort tot de oudste bossen in het buurtschap Oosteinde. Het behoort dus tot de historische boslocaties in de provincie Gelderland (Gelderland 2024, zie hieronder §3 c).

Een grote verandering trad op in 1879 toen alle opstallen op het landgoed werden gesloopt. De herenboerderij, de bijgebouwen, de hooiberg en het landhuis werden gesloopt en de kadastrale legger gaf alleen een erf aan. In de periode 1880-1881 werden een nieuw landhuis gebouwd in classicistische stijl en een koetshuis-stal-woning; overigens wordt meestal 1882 genoemd maar dat berust op een vergissing want dienstjaar 1882 in het kadaster betekent dat de opstallen in 1881 zijn gebouwd. De ruimtelijke structuur van het landgoed bleef behouden. Het nieuwe landhuis werd ingevoegd in een vroeg 19^{de}-eeuwse landgoed-structuur.

Het grondgebruik binnen het landgoed vertoonde een grote stabiliteit in de 19^{de} eeuw. Alleen werd door de verkoop van bouwgrond het zuidelijk deel van het landgoed onttrokken aan het landgoed in de periode 1895 – 1940 (Veen 2022, nr. 2, blz. 44-48 en nr. 3, blz. 84-88).

In de periode na 1895 werd tuinarchitect Leonard Springer, die bevriend was met François Molijn, ook betrokken bij de stedelijke uitleg van Nunspeet op de gronden van François Molijn. Hij ontwierp ook het tracé van de zogenoemde Nieuwe Weg, de huidige F.A. Molijnlaan. Curieus daarbij is dat hij ook het landgoed in zijn stedenbouwkundige schetsen betrok. Op de schets van 1908 gaf hij een weg aan die naar het noorden liep richting de Kolmansweg (Streekarchivariaat Noord West Veluwe, archief Molijn).

Een stuk van de Grote Bunte Eng werd in die tijd verkocht aan Rudolf Tutein Nolthenius, directeur van de Calvé fabriek in Delft. Gelukkig kon dit perceel in de jaren 50 van de vorige eeuw weer worden teruggekocht door de toenmalige eigenaren van de Grote Bunte. Leonard Springer heeft de landschappelijke aanleg van het landgoed verder uitgewerkt door het

ontwerpen van een nieuw padenstelsel in aanvulling op het padenstelsel dat in 1871 al aanwezig was.

Na een korte overgangsperiode kwam het landgoed in bezit van Theodorus Johannus Lamers, een pensionhouder uit Den Haag. Hij verwierf 18,6 ha. aan eigendom. Theo Lamers heeft geprobeerd om de oude agrarische functie van het landgoed weer te introduceren. Hij organiseerde landbouwtentoonstellingen. Hij verzocht de gemeente om toestemming voor het opzetten van een eendenfokkerij, maar dit werd door de gemeente geweigerd. Lamers was niet actief in het bosbeheer op het landgoed. We konden ook geen publieke houtverkopen traceren in de plaatselijke bladen. Wel verkocht Lamers in de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw gronden aan particulieren, zoals de stalhouder Peter Zwakenberg die in 1939 ruim 14 ha. aankocht van Theo Lamers. De beide zonen van Theo Lamers verkochten het landgoed aan een groep investeerders waaronder Gerard Beernink. Hij startte een hotel in het landhuis.

Bekend is dat de Canadezen in augustus 1945 bij terugkeer enkele weken op het landgoed verbleven en nogal wat schade aanrichtten in het gebouw, volgens een mondelinge mededeling van Maria Beernink. Na 1958 kwam het goed in handen van de gemeente Delft. In 1958 is ook een algehele restauratie van het landhuis uitgevoerd. Tevens werden enkele logiesgebouwen opgericht.

Rond 1980 werd de eigendom overgenomen door Stichting Jeugdverblijven/Paasheuvelgroep. Volgens de beheerder vond er periodiek onderhoud plaats aan de opstallen. De weilanden werden verpacht. Het bos werd niet intensief beheerd. De bosplaats zelf heeft dus een zeer hoge ouderdom van op zijn minst 200 jaren en behoort tot de categorie historische bosplaatsen in de provincie Gelderland.

In de periode Lamers, in juli 1939 maakte de landmeter van het kadaster een zgn. hulpkaart van de eigendomssituatie op dat moment (zie hieronder). Het landgoed was gedecimeerd tot een oppervlakte van 6,26 ha. In dat jaar waren meerdere percelen verkocht aan de Nunspeetse stalhouder Peter Zwakenburg en in 1934 was reeds een strook op de eng verkocht aan de Staat voor de aanleg van de Elburgerweg.

De hulpkaart is van grote waarde voor de waardering van het landgoed, omdat deze kaart ons een goed beeld geeft van de historische kadastrale vakken die teruggaan tot de oorspronkelijke situatie in 1832. In een tabel zijn in 5 kolommen de belangrijkste criteria functie, ouderdom, ensemble en cultuurhistorische betekenis en functie voor natuur opgenomen (zie figuur 3 en tabel nr. 1).



Figuur 3: Landgoed De Grote Bunte in 1939 (zie toelichting tabel 1. Bron: kadastrale hulpkaart uit 1939 met gegevens kadastrale legger grondgebruik)

Nr	Functie	Ouderdom	Ensemble en cultuurhistorische betekenis	Functie voor de Natuur
1a	Zaalweer, nu koetshuis	Herengoed uit de middeleeuwen, in 1880 gewijzigd in koetshuis	Onderdeel van het ensemble van opstallen op het historische zaalweercomplex op het oude herengoed	Potentieel van betekenis voor opstallende dieren zoals marters en vleermuizen
1b	Landhuis met voorhof	Landhuis uit de 18 ^{de} eeuw of eerder, in 1880 nieuw landhuis	Idem	idem
1c	Hof op zaalweer	Onderdeel van de zaalweer, deels uit middeleeuwen	Idem	Functie als foerageergebied voor dieren
2	Achterpark onderdeel van noordelijke zichtlijn	Onderdeel van de landschappelijke aanleg in 19 ^{de} eeuw	Onderdeel van de monumentale uitstraling van het landhuis	Boszomen van groot belang voor vleermuizen
3	Achterbos voormalig middenbos	Bos uit de 18 ^{de} eeuw, als middenbos gebruikt, in 20 ^{ste} eeuw opgaand bos	Vanouds een nutsfunctie voor levering brandhout en stamhout, vanaf begin 19 ^{de} eeuw een landschappelijke en natuurfunctie	Van groot belang voor hollenlevende dieren zoals broedvogels en vleermuizen
4	Achterbos voormalig dennenbos	Begin 19 ^{de} eeuw beplant met dennen, daarna opgaand loofbos	Aangeplant in de 18 ^{de} eeuw, midden 19 ^{de} eeuw een onderdeel van gebied 3	idem

5	Grote Buntelaan met boomrijen	Oorspronkelijke ontginningsgrens uit de middeleeuwen	Oude eikenrijen van groot belang voor de natuur	idem
6	Houtwallen langs Molenweg	Onderdeel van de ontginningsgrens uit de middeleeuwen	Houtwallen uitgegroeid tot zwaar loofbos	Voor struik- en bodembroeders van betekenis
7	Grote Bunte Eng, onderdeel van de zuidelijke zichtlijn	Onderdeel van het herengoed, na 1930 in gebruik als veeweide	Onderdeel van de monumentale uitstraling van het landhuis	Foerageergebied voor vleermuizen ook uit de omliggende woonwijken

Tabel 1: Toelichting bij kaart Landgoed De Grote Bunte: indeling landgebruik en waardering

Op basis van de hulpkaart kan het landgoed onderverdeeld worden in deze compartimenten:

- Bossen, houtwallen, boomrijen, park: 54% (3,4 ha)
- Tuin: 6% (0,4 ha)
- Opstallen: 1% (0,047 ha)
- Wegen: 3% (0,27 ha)
- Enggrond: 36% (2,1 ha)

Toelichting op de hulpkaart:

Nr 1a, 1b en c: De oorspronkelijke zaalweer met de boerderij en de moestuin uit de middeleeuwse ontginningsfase. Het landhuis (L op tekening) uit 1881 en zijn voorganger zijn tevens te beschouwen als onderdeel van de zaalweer. De gehele zaalweer is te beschouwen als een belangrijk onderdeel van de historische nederzetting op het oude herengoed. De opstallen hebben een potentiële functie voor in gebouw levende dieren als vleermuizen en steenmarters.

Nr. 2: De achtertuin, in het kadaster park genoemd vormde de noordelijke zichtlijn vanuit het landhuis (gevel met bordes aan de noordzijde). Het is een onderdeel van de landschappelijke aanleg in het begin van de 19^{de} eeuw en is een wezenlijk onderdeel van de monumentale uitstraling van het landhuis (zie redengevende beschrijving voor de aanwijzing tot monument in 1991, bijlage 22). De boszomen zijn van groot belang voor foeragerende vogels en vleermuizen.

Nr. 3: Het achterbos is een voormalig middenbos dat bestond uit opgaande bomen in de boomlaag en hakhout in de struiklaag. Het hakhout werd na de Tweede Wereldoorlog niet meer afgezet en het hakhout verdween grotendeels uit de struiklaag. De opgaande bomen zijn een belangrijk onderdeel van de landschappelijke, recreatieve (in 1832 genoemd: terrein van vermaak) en natuurfuncties. Voor de zeer grote populatie vleermuizen zijn de holen (geteld op 30% van de oudere bomen, zie GRIP

rapport) van groot belang als verblijf-, voortplantings- en koloniebomen. De soort is volledig beschermd volgens de Wet Natuurbescherming (zie bijlage 17).

Nr. 4: Voormalig dennenbos dat midden 19^{de} eeuw werd omgevormd in opgaand bos, thans een onderdeel van gebied 3.

Nr. 5: De Grote Bunteweg met een dubbele rij laanbomen (eiken). De weg is van middeleeuwse oorsprong als onderdeel van het ontginningspatroon. De bomen zijn ook van groot belang voor boombewonende vleermuizen.

Nr. 6: Houtwalpercelen langs de Molenweg. Ook een onderdeel van de oorspronkelijke ontginning. Tussen de houtwallen liep van oorsprong de afwatering vanaf het landgoed naar de Molenbeek. De houtwallen werden na de Tweede Wereldoorlog niet meer gehakt en zijn uitgegroeid tot zwaar loofbos. Van belang voor bodembroeders in de wallen.

Nr. 7: De Grote Bunte Eng, van middeleeuwse oorsprong als onderdeel van het herengoed. Tot 1930 in gebruik als akkerland en daarna veeweide. Onderdeel van de zuidelijke zichtlijn vanuit het landhuis (gevel met bordes aan de zuidzijde). Foerageergebied voor vleermuizen ook vanuit de omliggende woonwijken.



Figuur 4: Luchtfoto met hoofdstructuur Grote Bunte (bron: B40 met eigen aanvullingen) De hoofdstructuur binnen het landgoed is ingetekend op de luchtfotokaart van de bestaande situatie uit het rapport van bureau B40 (B40, 2019) (zie figuur 4).

Op kaart zijn tevens de oude (letter A en B) en recentere opstallen uit de jaren 60 van de vorige eeuw aangegeven (letter C, D, E, F). Inmiddels zijn de opstallen D t.e.m. F in 2023 gesloopt. Ook opstal C zou al gesloopt worden, maar de huisvesting van arbeidsmigranten verhindert de sloop. Ook is de historische zaalweer aangegeven waarop de oorspronkelijke boerderij met bijgebouwen waren gevestigd. De noordelijke en de zuidelijke zichtlijnen zijn ook aangegeven. Duidelijk is dat de beide zichtlijnen nog functioneren. Het slopen van logiesgebouwtje C is hierbij een randvoorwaarde. De aangegeven paden zijn herkenbaar maar worden niet meer onderhouden sinds de jaren 60 van de vorige eeuw. Het meest oostelijke pad was waarschijnlijk een kerkpad (rechte loop op Topografische Kaart 1930).

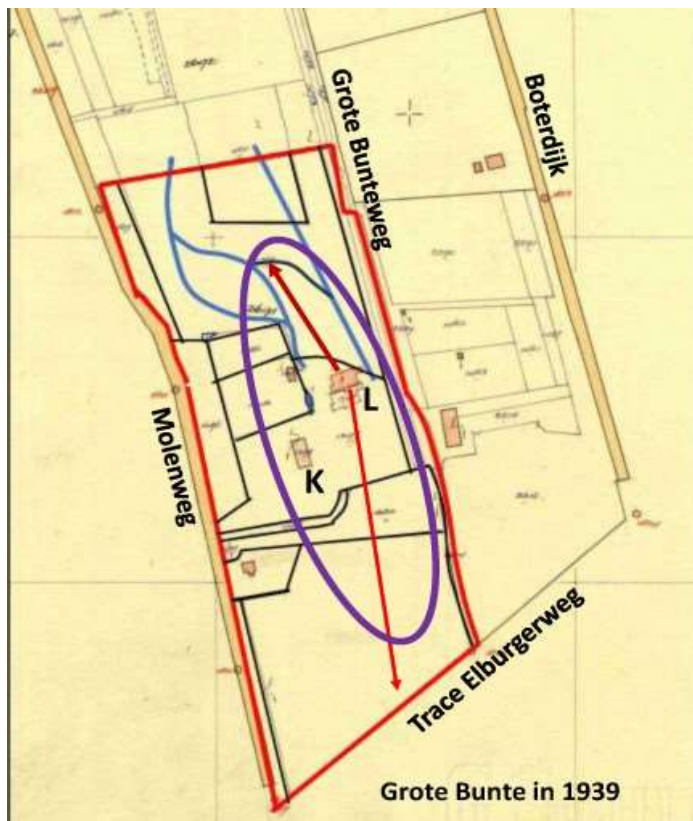
3 b.3 Evaluatie van de waardenkaarten uit de rapporten van bureau B40 (2019) en bureau Groene monumenten (2020)

De waardenkaarten vormen de onderleggers voor het Inrichtingsplan van bureau Baljon uit 2024 (bijlagen 19 en 20). In het onderstaande gaan wij in op de consistentie, volledigheid en historische betrouwbaarheid van de beide kaarten.

In 1991 werd het landhuis De Grote Bunte beschreven in een redengevende beschrijving die leidde tot de aanwijzing van het landhuis als monument in de zin van de toenmalige Erfgoedwet. In de beschrijving wordt onder meer gesteld: *“De tuin, waarin onder andere zeer oude beuken en eiken staan, is ondanks de aanwezigheid van enkele detonerende barakken nog steeds van grote landschappelijke waarde.”* En verder: *“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 architectuur-historische waarde heeft. “De Grote Bunte” is als landgoed nog veel ouder en heeft ook historische waarde voor de gemeente”* (bijlage 22). Zie hier in notendop een waardering van zowel landhuis als ook het gehele landgoed. De redengevende beschrijving heeft geleid tot de aanwijzing van gemeentelijk monument (L. Vroom, Monumentengids Nunspeet, 2004).

In de gemeentelijke Welstandsnota 2015 wordt De Grote Bunte gerangschikt onder de landgoederen waarvoor een zgn. “uitgebreide toets” noodzakelijk is. In de beschrijving in de nota is het volgende opgenomen: *“Het beleid is er op gericht om de buitenplaats als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden.”* (bijlage 23 Welstandsnota 2015). Op blz. 5 van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 7) wordt dit beleid eveneens vermeld.

Op basis van de hierboven beschreven kenmerken is door indieners van dit beroep deze randvoorwaardenkaart samengesteld. Deze kenmerken houden in zowel een conserverend en historisch verantwoord beleid als ook een restaurerend beleid waar mogelijk en gewenst:



Figuur 4: Randvoorwaardenkaart conservering en herstel landgoed De Grote Bunte
(legenda: rode pijlen=ruimtelijke zichtlijnen vanuit landhuis, paars=ruimtelijke hoofdstructuur, blauw=padensysteem, zwarte lijnen=kadastrale indeling in 1939, zie ook figuur 2. Bron: eigen bewerking kadastrale hulpkaart uit 1939)

De volgende conserverende onderdelen zijn van belang (zie ook tabel 1 en figuur 4):

- Handhaving van de beide bestaande zichtlijnen in noordelijke en zuidelijke richting
- Handhaving van de achtertuin (als park aangeduid rond 1900)
- Handhaving van het historische achterbos (voormalig middenbos) als oord van natuurbeleving, recreatie en landschapopbouw (terrein van vermaak in de 19^{de} eeuw!)
- Handhaving van de historische Eng van De Grote Bunte als middeleeuws fenomeen
- Handhaving van de Grote Bunte weg met de beide dubbele laanbomen
- Handhaving van de doorgegroeide houtwallen langs de Molenweg.

De volgende herstelmaatregelen zijn van belang:

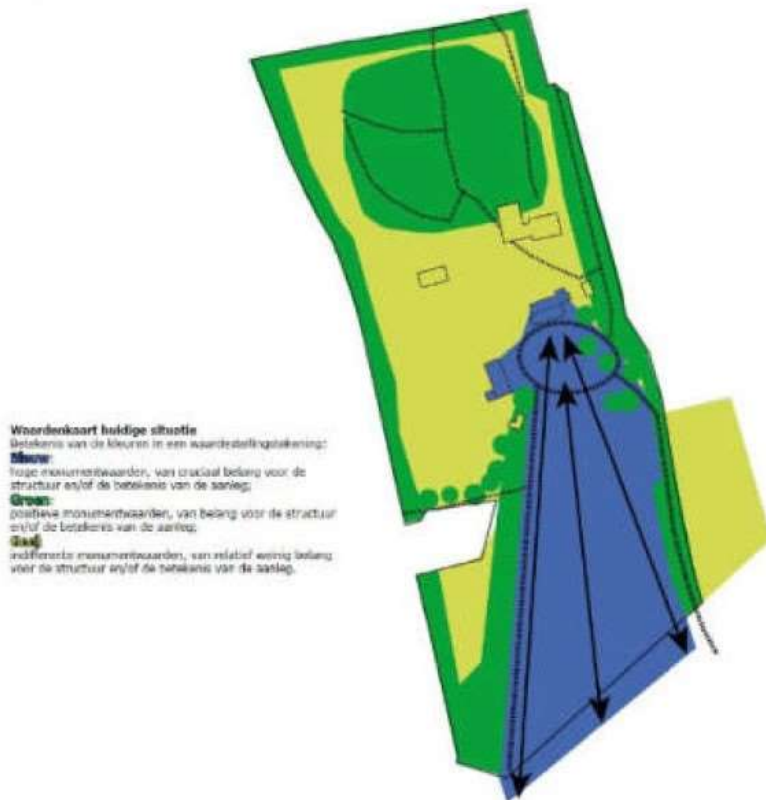
- Herstel van de vroegere paden op basis van het oorspronkelijke patroon
- Terugzetten van de bosranden langs de achtertuin zodat de zichtlijn sterker wordt

- Acuut slopen van het logiesgebouw in de achtertuin (was reeds toegezegd door initiatiefnemer in fase 1) en herstel van het gazon (nu illegale parkeerplaats van de arbeidsmigranten met risico van olielekken in de bodem)
- Herstel van de zaalweer achter het koetshuis met een kleinschalige opvang van demente bejaarden
- Herstel van de historische eng door introductie van oude graangewassen en levering aan de Veelhorstermolen
- Herstel van de historische tuin op de zaalweer door betrekken van bejaarden bij beheer en gebruik in eigen keuken zoals ook gebeurde voor eigen personeel in de periode Molijn
- Afzien van herstel van de oude watersystemen omdat de kwelzone langs de Veluwe is verschoven richting Flevopolders; ter plekke Grote Bunte minimaal 15 cm. verlaging stijghoogte grondwater (zie: 'Het Veluwemeer, schakel tussen oud en nieuw land', uitgave Dienst der Zuiderzeewerken 2009. Staatsdrukkerij Den Haag 1971).

Deze randvoorwaardenkaart zal worden afgezet tegen de waardenkaarten van de bureaus B40 en Groene Monumenten. Tevens zullen wij hieronder de rapporten beoordelen op de waarderingscriteria die door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn opgesteld (zie website RCE: zie onder Waarderen van cultureel erfgoed). Deze criteria zijn:

1. Cultuurhistorische waarden
2. Architectuur-, kunst- en tuinhistorische waarde
3. Situationele en ensemblewaarden
4. Gaafheid en herkenbaarheid
5. Zeldzaamheid.

De analyse van de huidige situatie (bijlage 20: B40, blz. 32) is gebaseerd op een analyse van de cultuurhistorische waarde en is onderverdeeld in 4 thema's: structuur, zichtlijnen, bebouwing/elementen en beplanting. Het rapport deelt de lezer mee dat het park geanalyseerd is op het niveau van de waarde.



Figuur 5: Waardestelling cultuurhistorie landgoed De Grote Bunte (bron rapport B40 in Toelichting bestemmingsplan)

Dit is in beeld gebracht op een waardenkaart, waarbij de waarde in 3 kleuren is aangegeven op de kaart (zie figuur 5):

- *Blauw*: hoge monumentwaarden, van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg
- *Groen*: positieve monumentwaarden, van belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg
- *Geel*: indifferente monumentwaarden, van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg.

De waardering is niet in overeenstemming met de RCE-methodiek. Zo ontbreken de situationele en ensemblewaarden, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid. De waardenkaart hanteert het begrip monumentwaarde maar niet duidelijk is op welke criteria deze waarde is beoordeeld. Het resultaat is een zeer globale kaart waarin alleen de zuidelijke zichtlijn is gebaseerd op de beschrijving. De waardenstelling 'geel' correspondeert wel heel opvallend met de wens van de initiatiefnemer om een aanbouw te plegen achter het landhuis en het bouwen van een 10-tal boswoningen aan de westzijde van het landgoed. Er is geen rekening gehouden met de noordelijke zichtlijn en het historische achterbos wordt opgedeeld in een groene en een gele zone. Elke verantwoording ontbreekt voor deze keuzes. Feitelijk scoren alleen de oude Bunte Eng en het landhuis hoog (blauwe zone). Dit is 36% van

het landgoed (zie boven). De rest van het landgoed (64%) wordt van minder waarde geacht. In de toekomstige herontwikkeling (blz. 36) wordt in algemene zin gewezen op het behouden van de bestaande waardevolle bomen en groenstructuur, maar er is ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen het landgoed.

Kortom, in dit rapport is niet sprake van een onafhankelijke visie, maar domineren de wensen van de initiatiefnemer. De criteria van de RCE worden onvolledig toegepast.



Figuur 6: Tekening Waardestelling Tuinhistorisch onderzoek (bron rapport Tuinhistorisch onderzoek in Toelichting bestemmingsplan)

De waardenkaart van adviesbureau Groene Monumenten is gebaseerd op een tuinarchitectuur-historische waardenstelling (Groene Monumenten, 2020, 4.2, figuur 6).

De waardenstelling omvat de volgende criteria:

- *Blauw*: Elementen met een hoge monumentwaarde die cruciaal van belang zijn voor de structuur en/of betekenis
- *Groen*: Elementen met een positieve monumentwaarde als onderdeel van belang voor de structuur en/of betekenis van de aanleg.
- *Geel*: Elementen met een indifferente monumentwaarde als onderdeel van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis.

In deze waardenstelling zijn zelfs het landhuis en het koetshuis binnen de zone van de indifferente monumentwaarde gebracht. Dit is wel heel opvallend voor een landhuis met een monumentstatus. De elementen met een hoge monumentwaarde zijn beperkt tot de volgende locaties: de oostelijke oprijlaan met voorplein, de aanwezige watergangen, de watergangen en lanen in het bos, de monumentale bomen langs de paden. Het landgoed wordt zo opgeknipt in kleine delen. De watergangen hebben geen enkele functie meer en herstel is onmogelijk (zie boven).

De elementen met een positieve monumentwaarde zijn: de Eng van de Grote Bunte aan de voorzijde, een deel van de westelijke oprijlaan, een restant van de wandelpaden met laanbomen, bomen met een gesloten kronendak en monumentale bomen in het wandelpark.

De elementen met een indifferente monumentwaarde zijn: op het voorterrein langs de Molenweg, het parkbos achter het landhuis en de nutstuin.

De waardenkaart is moeilijk te interpreteren omdat bijvoorbeeld de categorie wandelpaden niet apart worden aangegeven. Deze paden liggen ook nog eens verdeeld over de drie zones. De bomen met een gesloten kronendak komen in het achterbos algemeen voor, maar liggen nu opgedeeld over de drie zones blauw, groen en geel. De waardering voldoet niet aan de RCE-criteria, zo ontbreken criteria voor situationele en ensemblewaarden, gaafheid en herkenbaarheid en zeldzaamheid. De analyse maakt ook weinig gebruik van de historische ontwikkeling van het landgoed (zie hierboven tabel 1). Ook deze waardenstelling is niet onafhankelijk tot stand gekomen, als we de kaart op consistentie beoordelen.

De beide ondeugdelijke waarderingskaarten vormen de grondslag voor het inrichtingsplan van bureau Baljon (bijlage19). Daarom zijn wij van mening dat de plannen niet voldoen aan het gestelde op 12 juni 2018 van de initiatiefnemer dat er een plan is ontwikkeld “dat de bestaande waarden van het gebied” als basis neemt.

3 b.4 Argument verwaarlozing van initiatiefnemer en gemeente

Vanaf de aankoop van het landgoed in 2018 huisvest de eigenaar, de Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij BV illegaal arbeidsmigranten in het landhuis en de barakken erachter. Hierdoor is het landgoed in hoog tempo verder verwaarloosd. Pas na een verzoek van omwonenden aan de gemeente om te handhaven werd de eigenaar verplicht het aantal arbeidsmigranten te beperken en de brandveiligheidseisen in acht te nemen. Vervolgens is in 2022 een tijdelijke vergunning verleend voor de huisvesting van arbeidsmigranten; recent is

verzocht om verlenging van deze tijdelijke vergunning. Merkwaardig genoeg voert de eigenaar als belangrijk argument voor zijn bouwplannen de verloedering aan, waarvoor hij mede zelf verantwoordelijk is (zie bijlage 8, gespreksverslag informatiebijeenkomst 14-03-2022, blz. 13).

Ook de gemeente verschuilt zich achter het argument van verval in de beantwoording op de zienswijzen. Daar lezen we: “Het probleem is dat het Landgoed in de huidige vorm in verval raakt. Naar de opinie van de gemeente is het schadelijk dat het verval van het Landgoed door gaat. Op zich is het daarom goed dat de initiatiefnemers het Landgoed hebben aangekocht om het Landgoed zoveel mogelijk te herstellen.” (zie bijlage 4, blz. 212). Het tekent het gebrek aan bestuurlijke onafhankelijkheid dat de gemeente nalaat om de eigenaar te wijzen op zijn plicht een monument te onderhouden, cf. de Erfgoedverordening (bijlage 24). Immers, de eigenaar wist dat hij een landgoed in een door hem gesuggereerde vervallen staat kocht in 2018. De gemeente had omwille van het grote cultuurhistorische belang van het landgoed ook kunnen vasthouden aan de bestaande bestemming en met de eigenaar in gesprek kunnen gaan over andere, minder invasieve vormen van herstel. Dat deze gemeente een dergelijke optie uit de weg gaat, vergroot de verdenking van (te) verregaande belangenverstrengeling tussen gemeente en eigenaar.

Daarnaast verdedigt de gemeente dit bestemmingsplan met het argument dat de gemeente het landgoed om financiële redenen zelf niet kon kopen en in oude staat herstellen (zie bijlage 4, blz. 214). Uit gegevens in het Kadaster blijkt overigens dat het landgoed in 2018 door de initiatiefnemer is aangekocht voor € 1,4 miljoen. Indieners betwijfelen of een eventuele aankoop door de gemeente destijds grondig onderzocht is. Elders in de gemeente zijn immers door de gemeente zonder blikken of blozen woonhuizen gekocht zonder dat daar enige aantoonbare maatschappelijke noodzaak voor is gegeven.

Het gemak waarmee de regie over dit unieke cultuurhistorisch erfgoed uit handen is gegeven, bevreedt de indieners en doet ernstige twijfels rijzen aan het vermogen van deze gemeentelijke overheid om op creatieve wijze beleid te ontwikkelen.

3 b.5 Woningbouw

De gemeente noemt dan ook als belangrijkste motivatie voor de bouwplannen de financiering van het plan. Volgens de gemeente komen de bouwplannen tegemoet aan de woningbehoefte in Nunspeet. De vraag is of op de Nunspeetse woningmarkt behoefte is aan dure boswoningen die vooral weggelegd zullen zijn voor de zeer kapitaalkrachtigen. In haar beantwoording van zienswijzen (Nota zienswijzen, blz. 208 t/m 212, bijlage 4) verwijst de gemeente naar de gemeentelijke Woonvisie waarin vooral kwantitatieve argumenten worden aangedragen. In de beantwoording van de ingediende zienswijze met als onderwerp “woonvisie” wordt in feite niet ingegaan op de kwalitatieve behoefte van het totale plan. Hier wordt alleen ingegaan op de 10 boswoningen en de 4 poortwoningen volgens plan B terwijl de zienswijze gericht is op de herontwikkeling van het Landgoed De Grote Bunte. Door de splitsing van het plan in deel A en B is dat in de reactie op onze zienswijze onvoldoende aangegeven en lijkt het nu alleen de 10 boswoningen en 4 poortwoningen te betreffen. We richten ons in deze toelichting op het gehele plan. Het gaat dus ook om de 36 appartementen voor dementerende ouderen.

In de reactie van de gemeente op onze zienswijze wordt uitgebreid ingegaan op de plancapaciteit in Nunspeet tussen 2019 tot 2040 en de kansrijke en minder kansrijke segmenten tussen 2025 en 2040. Er wordt niet ingegaan op de eis uit de AWB dat de behoefte zorgvuldig moet worden onderzocht en dat het niet alleen gaat om de kwantitatieve behoefte maar juist om de kwalitatieve woonbehoefte. Bij die zorgvuldigheid hoort zeker ook zorgvuldige besluitvorming via de Commissie Ruimte en Wonen en de Gemeenteraad temeer daar de Welstandsnota aangeeft dat de gemeente er alles aan zou doen om het landgoed De Grote Bunte in stand te houden. Maar De Grote Bunte staat niet op de lijst "Dynamisch programma woningbouw 2021/2027". Alleen onder het kopje "Gemeentelijke projecten buiten woningbouw op maat" wordt ruimte gegeven aan andere projecten i.v.m. grondposities van de gemeente. En dat zou ruimte kunnen geven aan de herontwikkeling van De Grote Bunte zonder dat er een zorgvuldige afweging plaatsvindt met voldoende motivering om tegen het beleid van de Welstandsnota in over te gaan tot herontwikkeling.

Naast deze bestuurlijke omissie blijft het verweer van de gemeente in gebreke. Met alleen een kwantitatieve benadering missen we de kern: de kwalitatieve benadering. Er is in de gemeente Nunspeet namelijk geen aantoonbare behoefte aan vrijstaande woningen in het hogere segment van boven de €1,-miljoen. Er is in de gemeente evenmin behoefte aan appartementen voor dementerende ouderen voor het hogere inkomenssegment. De gemeente heeft ook geen beleid vastgesteld voor zorgwoningen in een Woonzorgvisie. Daarmee ontstaat ook het gevaar van mogelijke leegstand van de appartementen, wat strijdig is met de ladder van duurzaamheid uit de Wet ruimtelijke ordening.

Kortom, er is sprake, zeker bestuurlijk gezien, van onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd handelen. Uit de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (bijlage 18) blijkt dat grondposities van de gemeente een belangrijke rol spelen. Omdat het hier gaat om een ingrijpende wijziging van vastgesteld beleid (zie Welstandsnota, bijlage 23) zal dat zorgvuldig moeten worden behandeld in de Commissie Ruimte en Wonen en tenslotte in de Gemeenteraad. Dat is niet gebeurd en er is naar de overtuiging van indieners dan ook in dit opzicht sprake van onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd handelen.

3 b.6 Huisvesting dementerende ouderen

Indieners van dit beroep hebben grote vraagtekens bij de noodzaak om dementerende ouderen te huisvesten zoals volgens het plan moet gebeuren in het gerenoveerde en van een aanbouw voorziene landhuis. Deze woonbestemming vloeit niet voort uit gemeentelijk beleid. Er is namelijk geen gemeentelijk beleid voor huisvesting van dementerende ouderen doordat een Woonzorgvisie ontbreekt. Er zijn wachtlijsten bij zorginstellingen maar niet bij de al ruimschoots in Nunspeet aanwezige woonlocaties voor dementerende ouderen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven ten tijde van het principeverzoek de appartementen te willen verhuren aan de landelijke organisatie "Het Gouden Hart" en later aan de landelijke organisatie "Wonen bij September". Kennelijk is de initiatiefnemer in gesprek met landelijke zorginstellingen en niet met lokale. Vanuit zorginstellingen is er landelijk kritiek op de

particuliere markt voor het huisvesten van dementerende ouderen, omdat deze zich richt op de kapitaalkrachtigen en het personeel vaak door een beter salaris wordt onttrokken aan lokale zorginstellingen. En last but not least: dergelijke voorzieningen voor rijkere dementerende ouderen vormen voor ontwikkelaars ervan een goudmijn.

Kortom: de gemeente volgt o.i. zonder een coherente beleidsvisie de bestemming die de eigenaar bedacht heeft om zijn plan winstgevend te maken. Overigens heeft de wethouder te elfder ure naar aanleiding van de ingediende zienswijzen toegezegd zo snel mogelijk met een Woonzorgvisie te zullen komen (zie bijlage 25, handmatig bijgeplakte opmerking op Raadsbesluit zoals aan indieners verzonden, maar niet in de officiële digitale versie).

De fractie van de ChristenUnie in de Nunspeets gemeenteraad heeft tegen het bestemmingsplan gestemd o.a. omdat “mensen met dementie in de samenleving horen en niet in deze afgelegen locatie” (bijlage 25). Door de toegenomen vergrijzing en de daarmee te verwachten onhoudbare kostengroei gaan maatschappelijk ook meer stemmen op om huisvesting van ouderen met een zorgbehoefte te integreren in reeds bestaande sociale en familiale verbanden, en deze groep juist minder te isoleren, vgl. initiatieven als knarrenhofjes, mantelzorgaanbouwwoningen e.d. Deze verschuivende toekomstvisie op ouderenhuisvesting ontgaat dit College kennelijk volledig.

3 c. Strijdigheid met de Wet op de Natuurbescherming en bossenbeleid

In de zienswijze van de Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte en van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging is bezwaar aangetekend tegen de voorgenomen bouwplannen op het landgoed (bijlage 1 en 14). We verwijzen in dit verband ook naar het beroepsschrift dat in juli 2024 is ingediend bij de rechtbank i.v.m. de verleende ontheffing Wet natuurbescherming door de provincie Gelderland (bijlage 17). Wij zullen delen van dit beroepsschrift ook opnemen in deze brief. Deze bouwplannen hebben tot gevolg dat 90 oude bomen moeten worden gekapt, dat er effecten optreden op de populaties vleermuizen en dat de ruimtelijke structuur ten noorden van het landhuis grotendeels verloren zal gaan. In de zienswijzenota van de gemeente wordt op blz. 218-221 onder hoofdstuk 5 een antwoord gegeven op de ingediende zienswijzen over dit thema (bijlage 4).

Voordat tot weergave van het antwoord wordt overgegaan, citeren wij in cursief eerst een gedeelte van de beroepsbrief die wij in juli 2024 richtten aan de rechtbank te Arnhem (bijlage 17):

- *De toekomst van het historisch Achterbos*

In het hoofdstuk Beoordeling van de aanvraag wordt nader ingegaan op de plannen voor de herinrichting van het landgoed en op de effecten voor de beschermde soorten. Onder het kopje “Project” wordt geschreven: “Voor de inrichting van het plangebied wordt ernaar gestreefd om zo min mogelijk bomen te kappen”. Deze uitspraak blijkt gestoeld te zijn op de rapportage “Aanvullende informatie ontheffingsaanvraag WNB soortenbescherming” van de Interimecoloog uit 2 februari 2023 (document 03914279). Daarin verklaart de Interimecoloog onder punt 9 op de vraag : “Op verschillende plaatsen in het parkbos worden er nieuwe woningen gerealiseerd. Hoeveel bomen worden er gekapt als gevolg van de nieuwbouw?” Het antwoord van de Interimecoloog is dan: “De initiatiefnemer streeft ernaar om in het geheel geen bomen te kappen. Op dit moment wordt door Baljon landschapsarchitecten een

water- en inrichtingsplan gemaakt.” In de zienswijze van de KNNV (dd mei 2023) is onder punt 6 ingegaan op het fenomeen bomenkap; daaruit blijkt dat kap van bomen noodzakelijk is. Inmiddels heeft de KNNV de effecten van het plan op het bomenbestand onderzocht aan de hand van een lichtschermanalyse van een recente kleurenfoto van het landgoed. Het inrichtingsplan van Baljon is overgebracht op de luchtfoto voor wat betreft de bouwkavels, de aanbouw aan het landhuis en de ontsluiting van huizen en landhuis met aanbouw. De stamprojecties van de bomen zijn aangetekend op de luchtfoto. Op basis van een langjarige ervaring met oude bosreservaten in Europa is de stabiliteit van dit historische eiken-beukenbos (hoogte 25 à 30 m.) beoordeeld en is een veiligheidszone voor storm/brandschade en andere calamiteiten van 20 meter (zie gele lijn op kaart) aangehouden tussen de resterende bomen en de nieuwe bebouwing (opstalverzekeraars gebruiken eenzelfde norm). [Het resultaat is afgebeeld in fig. 8 bij dit beroepsschrift.] In totaal zullen 90 bomen moeten worden gekapt voor de uitvoering van dit plan. Ook dient er rekening mee te worden gehouden dat zonnebrand in de toekomst haar tol zal eisen, alhoewel dit door de initiatiefnemer wordt ontkend onder de mening dat geen bomen gekapt behoeven te worden (document 04160229). Hiermee verdwijnt een belangrijk deel van dit historische bos. De effecten op de holbewonende soorten wordt hierna beschreven. Bij een contact met de Interimcoloog is gebleken dat de Interimcoloog zijn mening baseert op gegevens van de initiatiefnemer. Er is dus geen zelfstandig onderzoek uitgevoerd naar de omvang van de te kappen bomen binnen het plangebied. De uitspraken van de provincie Gelderland zijn dus ook niet onafhankelijk tot stand gekomen.

- De functies van het Landgoed De Grote Bunte voor vleermuizen

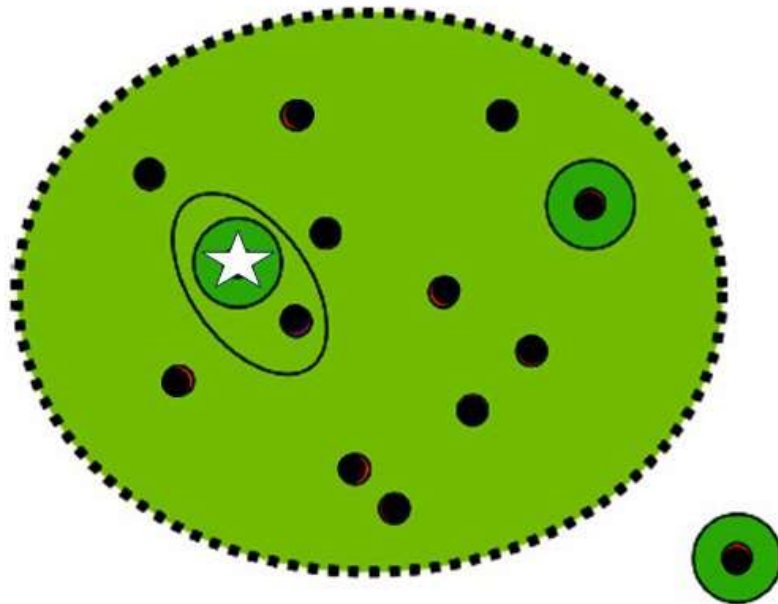
De functies van het bos en omgeving voor vleermuizen verdienen in dit kader nadere aandacht. Als voorbeeld nemen we de rosse vleermuis, een karakteristieke holbewonende bossoort, die met een grote populatie aanwezig was tijdens een inventarisatie in 2021 op het landgoed (bijlage 26). De soort werd waargenomen rond de boomtoppen, boven het gazon, boven de weilanden en langs de bosranden. Het is een soort die het hele bos gebruikt over het jaar voor (zie Kennisdocument Rosse Vleermuis, BIJ12, 2017):

- -

- een winterverblijfplaats gedurende de periode december-februari
- een zomerverblijfplaats gedurende de periode mei-augustus
- een kraamverblijfplaats gedurende de periode mei-juli
- een paarverblijfplaats gedurende de periode augustus-september

Daarnaast gebruiken de vleermuizen het bos en de omgeving voor foerageervluchten gedurende de periode april-september. Om een beeld te krijgen van het complete leefgedrag van de rosse vleermuis dienen dus de vier woon-, balts- en voortplantingslocaties in beeld te komen om een uitspraak te kunnen doen over de functie van het bos. Vliegroutes behoren te worden vastgelegd in routekaarten. In 2021 werd door Alcedo een kolonieboom aangetroffen met minimaal 67 dieren (a.w. blz. 20). Gezien de grootte van de populatie kan van een ondertelling van 20% worden uitgegaan en kan de populatie redelijkerwijs uit 80 exemplaren hebben bestaan. In onderstaande figuur 7 functioneerde de kolonieboom dus als kraamverblijfplaats die als een massaverblijfplaats kan worden getypeerd (meer dan 10 exemplaren). In de kolonieboom verbleven de vrouwtjes met de jongen. De mannetjes verbleven in diezelfde periode in een individuele zomerverblijfplaats. Uitgaande van een

populatie van 50 vrouwtjes zullen 30 mannetjes elders op het landgoed zijn gehuisvest in zomerverblijfplaatsen die later ook gebruikt worden bij de balts in augustus-september (paarverblijfplaats).



Figuur 7: Schematische weergave van een lokale populatie rosse vleermuizen zoals op landgoed De Grote Bunte (grote ovaal). Hierbinnen bevinden zich meerdere (mannen)zomerverblijfplaatsen (zwart), waar de mannetjes paren met de vrouwtjes. De kraamverblijfplaats (witte ster) kan uit meerdere groepen (binnenste, kleine ovaal) bestaan. Kraamverblijfplaatsen en zomerverblijfplaatsen kunnen tevens dienst doen als winterverblijfplaats (bron: Kennisdocument Rosse Vleermuis, BIJ12, 2017)

Figuur 7 geeft een voorbeeld van hoe een metapopulatie rosse vleermuizen is samengesteld. De mannetjes bewonen meerdere zomerverblijfplaatsen. In de kraamverblijfplaatsen worden de jongen geboren. Kraam- en zomerverblijfplaatsen kunnen ook dienst doen als winterverblijfplaatsen. Een onderzoek naar de verspreiding van de rosse vleermuizen dient dan ook afgestemd te zijn op de functies voor zomer-, kraam- en winterverblijfplaats. De resultaten van het vleermuisonderzoek uit 2021 geven geen inzicht in de totale populatie-opbouw van de vleermuizen op het landgoed. Dit lijkt met name een probleem te zijn voor de rosse vleermuis. Het rapport vermeldt op blz. 20 wel dat het landgoed “**een zeer belangrijk voortplantings- en foerageergebied**” is en “**Naar schatting gaat het binnen het totale onderzoeksgebied om minimaal 50-100 dieren op avonden waarop de condities gunstig zijn.**” Een groot manco van het rapport is dat het onderzoek naar de complete ruimtelijke opbouw van de populatie rosse vleermuis, zoals in figuur 1 werd aangegeven, niet werd

betrokken bij het onderzoek. Op blz. 42 van het onderzoeksrapport van Alcedo (bijlage 26) Natuurprojecten worden de inventarisatie-resultaten voor de rosse vleermuis vermeld: 1 kraamverblijfplaats, 4 balts/paarverblijfplaatsen en 1 zomerverblijfplaats. Het aantal mannetjes dat aanwezig is op het landgoed moet veel groter zijn gezien de omvang van de totale populatie. Aangezien het gaat om een geschatte populatie van 100 exemplaren zullen er op zijn minst 30 mannen actief zijn op het landgoed. Deze mannetjes moeten dus over een individuele balts-/paarplaats kunnen beschikken. Naast de 4 aangegeven balts/paarverblijfplaatsen moeten er op het landgoed nog minstens 25 boomholen gebruikt worden voor de paring. De oudste bomen met de meeste holen bevinden zich in het Achterbos achter het landhuis. Probleem 2 is dat in de rapportage van Alcedo Natuurprojecten slechts in globale zin geschreven wordt over de vliegpatronen van de vleermuizen. Om de impact van de geplande bouwwerken, en zeker die van de aanbouw met een hoogte van 11 m. zouden de vliegpatronen een essentieel onderdeel moeten zijn van het onderzoek (zie ook onderzoeksprotocol vleermuizen BIJ12). Ook zouden de ruimtelijke relaties tussen de verspreide balts-/paarverblijfplaatsen en de kraam-/zomerverblijfplaatsen in beeld moeten komen om de ruimtelijke corridors veilig te stellen.

- Oude bosgroeiplaatsen

Het landgoedbos van de Grote Bunte wordt gerekend tot de “oude bosgroeiplaatsen” in de provincie Gelderland. Tot de oude bosgroeiplaatsen worden gerekend die bossen die vanaf 1832 ongestoord begroeid waren met een bosvegetatie (bron: Kadastrale kaart 1832). Oude bosgroeiplaatsen hebben, naast een functie voor het behouden van het genetisch kapitaal aan oude boomsoorten, ook een functie voor bodemsystemen en bijbehorende bodemecologie. Het landgoed De Grote Bunte is één van de fraaiste boslocaties op de overgang van de Veluwe naar de oude kustzone. In het provinciale beleid is onder artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Gelderland, volgnr. 3, ingaand 1-5-2024 dit beleid nog recent vastgelegd. In de toelichting op artikel 4.11 staat: “In artikel 11.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving staat dat Gedeputeerde Staten bevoegd zijn een kapverbod op te leggen onder de voorwaarden dat dit nodig is voor de bescherming van bijzondere natuurwaarden of landschappelijke waarden en telkens voor ten hoogste vijf jaren.” In de ontheffing Wet Natuurbescherming is ten onrechte geen afweging gemaakt van het gestelde in artikel 4.11 van de Omgevingsverordening. [einde citaat uit bijlage 17]

Reactie gemeente in zienswijzennota (bijlage 4, blz. 218-221)

De gemeente heeft het boomadviesbureau Duifhuizen het rapport “Advies De Grote Bunte” d.d. 1 augustus 2024 laten opstellen waarin de rapporteur een uitspraak doet over de rapporten die zijn opgesteld over de bomen op het landgoed (bijlage 27). Een belangrijke functie wordt in het rapport gegeven aan het fenomeen “Bomen Effect Analyse” (BEA), een beoordelingsmethodiek om individuele bomen te beoordelen op gezondheid en toekomstwaarde. Het rapport geeft als advies: “Om een (meer) gefundeerd oordeel te kunnen geven over de gevolgen van de voorgenomen nieuwbouw op het bos dient er een aanvullende Bomen Effect Analyse uitgevoerd te worden volgens de methodiek van de Bomenstichting/CROW 2019. Dit laatste dient te geschieden op het moment dat omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend. Dit is vooral van belang voor de bomen die direct aan de bouwplaats grenzen. De randvoorwaarden uit de aanvullende BEA dienen opgenomen te worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning. In de Regels

van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat bij concrete bouwplannen in het gebied van De Grote Bunte een aanvullende Bomen Effect Analyse verplicht is."

De gemeente meldt in de zienswijze dat zij kan instemmen met de conclusies van het rapport. Het rapport is waarschijnlijk opgesteld naar aanleiding van onze analyse van de effecten van de bebouwing op de nieuwbouw, waarbij wij tot het oordeel komen dat een veiligheidszone van 20 m. rondom de bouwkavels noodzakelijk is uit een oogpunt van veiligheid bij klimaatcalamiteiten als storm, sneeuw, droogte en andere oorzaken. Dit oude loofbos dat vooral bestaat uit vlakwortelaars als beuken is uiterst gevoelig voor deze factoren bij openkappen van het bos voor de bouw van de opstallen. Ook opstalverzekeraars stellen de eis dat een veiligheidszone verplicht is bij bouwen in oud loofbos m.n. beuken. Wij concludeerden op basis van ons onderzoek dat 91 bomen zullen moeten worden gekapt (zie resultaten in bijlage 4 van zienswijze KNNV). In het huidige plan wordt geen veiligheidszone opgenomen. In de kavelpaspoorten worden ook allerlei bomen vermeld die zelfs binnen het bouwvlak zijn gesitueerd. Daarmee wordt het principe van de veiligheidszone genegeerd.



Figuur 8: Projectie van geplande bebouwing. Rode stippen = opgaande bomen, witte blokken = geplande bouwwerken en woningen en gele lijnen = grens van de veiligheidszone van 20 m.

Een BEA is overigens totaal ongeschikt om de bosstabiliteit van een oud loofbos te beoordelen. Om tot een werkelijke beoordeling te komen moet een bossysteemanalyse worden uitgevoerd, waarbij de bomen in een bosverband worden beoordeeld. De gemeente verwijst ook nog naar de Bomenverordening 2021 (bijlage 28) en de Regels van het bestemmingsplan (art. 16 bestemmingsplan). De verordening is afgestemd op de monumentale en de waardevolle bomen in de gemeente Nunspeet. Een compleet bossysteem zoals op het landgoed De Grote Bunte blijft hierbij geheel buiten beeld. De aanduiding boszone in de Bomenverordening 2021 is alleen geldig voor bomen die 60 jaar of ouder zijn en voldoen aan een bepaalde stammaat. Daarmee wordt juist de dynamiek van het bossysteem volledig genegeerd en valt ook een veiligheidszone geheel buiten de beoordeling.

De gemeente is van mening dat de provinciale regeling “Oude Bosgroeiplaatsen” niet van toepassing is voor boslocaties binnen de bebouwde kom. Dit is niet juist, want de provincie Gelderland eist in de Omgevingsverordening 2024 dat ook voor Oude Bosgroeiplaatsen in de bebouwde kom een aangescherpt regime van soortbescherming vigerend is (zie ook bijgevoegde brief KNNV over dit onderwerp, bijlage 14 en de beroepsbrief aan de Rechtbank Gelderland, bijlage 17).

3 d. Strijdigheid met ruimtelijk overheidsbeleid

3 d.1 Kruimelregeling

Het oorspronkelijk ingediende principeverzoek voor herontwikkeling van het landgoed d.d. 12 juni 2018 door Slaa en van Asselt architecten namens Landgoed De Grote Bunte BV (zie bijlage 5) is later in twee delen gesplitst en via de Kruimelregeling en de Crisis- en Herstel Wet in behandeling genomen. Plan A behelst de uitbreiding van het landhuis met appartementen voor dementerende ouderen en het koetshuis via de Kruimelregeling en plan B betreft het totale landgoed en bos inclusief de 10 boswoningen en 4 poortwoningen.

In de beantwoording van onze zienswijze (bijlage 4) geeft de gemeente aan dat het maatschappelijk belang wordt gediend door de uitbreiding van het landhuis met appartementen voor dementerende ouderen. Op blz. 205 van de nota in de bovenste alinea geeft de gemeente aan: “Het is dus niet DESONDANKS dat de omgevingsvergunning is verleend voor de verbouwing, restauratie en uitbreiding van het landhuis De Grote Bunte maar het is OMDAT er een maatschappelijk belang is, OPDAT er snel met de restauratie kan worden begonnen”. Daarbij dient o.i. te worden opgemerkt dat onderhoud van een gemeentelijk monument valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar en niet van de gemeente.

Voor het toepassen van de Kruimelregeling moet er sprake zijn van een maatschappelijk en of economisch belang. Het realiseren van appartementen voor dementerende ouderen kan alleen volgens de initiatiefnemers doorgaan als er 10 boswoningen en 4 poortwoningen in en om het landgoed worden gerealiseerd. De enige werkelijke reden voor de bouw in het bos is dus een financiële reden. Dit is de kern van het uitbreidingsplan.

In de plannen zien we dat de gemeente onvoldoende ingaat op de maatschappelijke noodzaak. Gezien de voorzieningen voor ouderen en dementerende ouderen in Nunspeet zoals De Bunterhoek, Zeewende, Ittmanshof, De Veluwse Heuvel, Welgelegen en Duivenstate

is er geen sprake van een noodzaak voor het realiseren van extra appartementen voor dementerende ouderen. Sterker nog, er is sprake van leegstand. Daarnaast zijn er voldoende alternatieve locaties aan te wijzen binnen de gemeente Nunspeet; zo is er bouwgrond voorhanden bij de nabijgelegen Bunterhoek, een woonvoorziening voor dementerende en hulpbehoevende ouderen. De gemeente kent geen woonzorgbeleid. Kortom, er is geen sprake van maatschappelijk belang.

Het economisch belang betreft niet de gemeente maar de initiatiefnemer. Via een WOO-verzoek blijkt uit de aangeleverde stukken (bijlage 29) dat de gemeente de initiatiefnemer voorstelt de planvorming te versnellen via het splitsen van het plan en de toepassing van de Kruimelregeling. Dit om tegemoet te komen aan 'contractuele verplichtingen' van de initiatiefnemer zonder dat verwezen wordt naar een economisch en/of maatschappelijk belang van de gemeente Nunspeet (bijlage 30, blz.3). Er is gekozen voor opsplitsing van het totaalplan voor de herontwikkeling van het landgoed in twee delen: een reguliere procedure met toepassing van de kruimelregeling voor de realisatie van de woonzorgvoorziening en een uitgebreide procedure met toepassing van de Crisis- en herstelwet voor de wijziging van het bestemmingsplan om woningbouw op het landgoed mogelijk te maken).

De gemeente staat opsplitsing van het totaalplan toe, waarmee een integrale toetsing van gehele plan onmogelijk is geworden. De stichting stelt zich op het standpunt, dat er vanwege de integrale visie ter bescherming en behoud van het historische landgoed geen opsplitsing van het plan mogelijk is. Het gevolg van het opsplitsen is ook, dat de ontwikkelaar niet meer kan aanvoeren dat de woningbouw financieel noodzakelijk is om de woonzorgvoorziening te kunnen realiseren. Het zijn immers twee gescheiden procedures.

Er is dan ook geen wettelijk kader voor het toepassen van de Kruimelregeling. De gemeente gaat in de Nota Zienswijzen niet in op de ingediende zienswijze en doet deze af door te verwijzen naar de uitspraak van de rechtbank zonder inhoudelijk op de zienswijze in te gaan.

Overigens betwijfelen wij of zowel Kruimelregeling als Crisis- en herstelwet gelijktijdig van toepassing kunnen zijn op een plan dat de facto betrekking heeft op één locatie, c.q. het landgoed De Grote Bunte.

3 d.2 Didam-arrest en staatssteun

Voor het bouwen van een viertal poortwoningen naast de oprijlaan heeft de initiatiefnemer in december 2023 grond van de gemeente naast het landgoed in optie gekregen in een anterieure overeenkomst (bijlage 18). Deze gemeentegrond is echter niet door de gemeente openbaar aangeboden, hetgeen wettelijk niet is toegestaan (Didam-arrest). Daarmee komt ook het voor de Crisis- en herstelwet vereiste aantal te bouwen woningen (min. 11) op losse schroeven te staan doordat de vier geplande poortwoningen mogelijk niet gebouwd mogen worden. Het heeft dus vooralsnog ontbroken aan de openbare aanbesteding van een deel van het landgoed.

De gronddeal waaronder ook de 4 kavels van de poortwoningen vallen, is na 5 jaar nog steeds niet openbaar. Sterker nog, in het raadsbesluit van 24 oktober 2024 betreffende het bestemmingsplan "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte " is opnieuw geheimhouding opgelegd v.w.b. de gronddeal. Wij kunnen niet anders dan ervan uitgaan dat de overdracht

van de gronden nog niet heeft plaatsgevonden. In ieder geval zijn de desbetreffende kavels nog niet aan derden aangeboden. De gemeente geeft in het verweer op blz. 207 van de Nota zienswijzen (bijlage 4) aan de richtlijnen van het Didam-arrest te volgen door de verkoop van de grond aan deze ene serieuze gegadigde gemotiveerd te publiceren. Dat is tot nu toe niet gebeurd (dd. dit beroep, 16 jan. 2025). Hiermee geeft de gemeente aan dat openbare aanbesteding inderdaad nog moet plaatsvinden. De gemeente ontkent vervolgens “dat de verkoopprocedure van gemeentelijke grond geen relatie heeft met de toewijzing van de bestemming in het bestemmingsplan en de toetsing van een goede ruimtelijke ordening”.

Wij achten het tegendeel waar: met het voorafgaande is aangetoond dat de betrokken kavels niet mogen worden meegeteld voor het kwantum dat vereist is voor het mogen toepassen van de Crisis- en herstelwet. Overigens: gezien de relatief lage prijs per kavel van € 208.725,- met een marktwaarde van € 500.000,- zouden er ongetwijfeld veel meer ‘serieuze’ gegadigden kunnen zijn. In dat opzicht ontstaat ook de verdenking van staatssteun doordat de gemeente betreffende gronden onder de marktprijs verkoopt. Ook de wijziging van de bestemming Bos naar Wonen zal de ontwikkelaar wat de 10 boswoningen betreft miljoenen opleveren. In de beantwoording op blz. 216 van de Zienswijzennota geeft de gemeente Nunspeet aan dat er sprake is van staatssteun als er direct of indirect gemeentelijk kapitaal wordt ingezet. De gemeente komt tot de conclusie dat het verdienmodel los staat van de mogelijke staatssteun. Er is sprake van staatssteun als er geld of voordeel wordt verstrekt door de staat of een overheidsorgaan (in dit geval de gemeente), als dit voordeel selectief is (in het voordeel van één ontwikkelaar), waardoor er een verstoring of bedreiging van de concurrentie optreedt en de projectontwikkelaar wordt bevoordeeld door het onder de marktprijs verkopen of beschikbaar stellen van gronden. In de beroepsgronden onder 3 f is aangetoond dat het plan al rendabel is zonder de boswoningen en poortwoningen. Hier is dus sprake van staatssteun.

Overigens vrezen wij dat toekomstige publicatie van de grondverkoop of van de gunning aan ‘de ene serieuze gegadigde’ gaat plaatsvinden ná indiening van dit beroep zodat beroep dáartegen procedureel niet meer mogelijk zal zijn.

3 e. Strijdigheid met welstandsbeleid en cultuurhistorische waarden

3 e.1 Beeldkwaliteitplan vervangt Welstandsnota

In de Welstandsnota 2015 van de Gemeente Nunspeet (bijlage 23) is het volgende beleid geformuleerd t.a.v. De Grote Bunte: *“Het beleid is er op gericht om de buitenplaats als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden. Wijze van toetsing: voor buitenplaats de Grote Bunte geldt de uitgebreide toets. Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden. (...) De gebieden met een uitgebreide welstandsniveau zijn gebieden die op het niveau van de gemeente bepalend zijn voor de identiteit, beleving en waardering van Nunspeet: de beeldbepalende gebieden. Sturing op welstand heeft hier een maximaal effect op verbetering van het beeld van de gemeente als geheel. Daarnaast zijn monumenten en karakteristieke bouwwerken in de hele gemeente, dus ook buiten de beeldbepalende gebieden, voorzien van een uitgebreide toets.”*

Naar aanleiding van het nieuwe plan heeft de gemeente in juli 2024 het Beeldkwaliteitplan De Grote Bunte laten opstellen (bijlage 7). Ook daarin wordt hetzelfde gesteld als in de vervangen Welstandsnota: *“Het beleid is er op gericht om de buitenplaats als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden.”* Evenzeer is nog steeds de uitgebreide toets van toepassing. Het behoeft weinig uitleg dat de gemeente met het bestemmingsplan voor Herontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte volledig ingaat tegen deze zelf geformuleerde beleidsvisie.

Zoals betoogd in §3 c dragen de huidige ontwikkelingsplannen voor het landgoed geenszins bij aan deze doelstelling. Ook in dit opzicht zijn de belangen op een onjuiste wijze afgewogen en daarmee is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3 e.2 Cultuurhistorie en monumentenstatus

In de Omgevingsvisie/Structuurvisie Nunspeet 2030 is als één van de zeven thematische speerpunten opgenomen het behoud en het versterken van de rijke cultuurhistorie van Nunspeet (bijlage 31, blz. 33). Er wordt grote waarde gehecht aan het erkennen van de landschappelijke geschiedenis en de zichtbaarheid daarvan in het huidige landschap. Bij ontwikkelingen wordt ingezet op het betrekken van de cultuurhistorische waarden. Specifiek wordt het belang van de drie historische buitenplaatsen binnen de gemeente benoemd, waaronder Landgoed De Grote Bunte.

Op basis van een redengevende beschrijving (bijlage 22, zie ook hierboven § 3) heeft de gemeentelijke monumentencommissie het College van B&W van de gemeente Nunspeet geadviseerd en verzocht een monumentale status te verlenen aan het landgoed De Grote Bunte als geheel. De gemeente heeft op 22 juni 2023 dit verzoek afgewezen. De Nederlandse Tuinenstichting, de Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap hebben tegen dit besluit bezwaar aangetekend bij de Commissie Bezwaarschriften van de gemeente Elburg en Nunspeet. Deze commissie concludeert “dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid en dat u niet op de juiste gronden heeft besloten” de aanvraag af te wijzen (bijlage 32). De gemeente dient alsnog opnieuw een redengevende beschrijving ter advisering voor te leggen aan de monumentencommissie en het bestreden besluit te herroepen. Tot op heden heeft de gemeente deze uitspraak niet opgevolgd. Overigens is de voorzitter van de gemeentelijke monumentencommissie in deze fase uit de commissie gestapt en een burgerlid van de commissie is vooralsnog in afwachting van de motivatie van zijn ontslag.

Het landhuis beschikt sinds 1991 wel over de gemeentelijke monumentenstatus (zie hierboven § 3 b). Daarop is de gemeentelijke Erfgoedverordening van toepassing. Daarin staat in par. 4 onder art. 13 dat het niet is toegestaan iets aan een gemeentelijk monument te wijzigen, zowel aan gevel als aanleg van de tuin, park of andere aanleg (bijlage 24). In het huidige plan verandert niet alleen de achtergevel maar ook de omliggende aanleg ingrijpend. Daarmee overtreedt de gemeente dus de Erfgoedverordening die stoelt op de landelijke Monumentenwet.

3 f. Financiële aspecten en geheimhouding van het plan

In het onderhavige raadsbesluit herhaalt de gemeente haar weigering om relevante financiële en economische stukken openbaar te maken onder het kopje ‘Geheimhouding’ (bijlage 2). Zij motiveert dit met een mogelijke verzwakking van de onderhandelingspositie van de gemeente rond dit plan en andere bouwprojecten. Omdat oplegging van de

geheimhouding eenzijdig door het College van B&W en niet door de Gemeenteraad heeft plaatsgevonden, is alsnog een zeer summiere en onvolledige financiële onderbouwing door de initiatiefnemer opgesteld en openbaar gemaakt (Nota zienswijzen, bijlage 4, blz. 226).

Deze schiet tekort: wat bijvoorbeeld ontbreekt in deze ‘business case’ zoals de gemeente dit noemt, zijn de te verwachten huuropbrengsten van de appartementen voor dementerende bejaarden, die juist dit project voor de initiatiefnemer ongetwijfeld buitengewoon lucratief maken. Daardoor ontstaat een onjuist beeld van de financiële onderbouwing. De opbrengsten en kosten opgesteld door de initiatiefnemer die in beeld zijn gebracht op blz.226 van de “Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte-Chw” betreffen alleen de financiële gegevens van de gronddeal tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

De Stichting tot Behoud van Landgoed de Grote Bunte, heeft een eigen onafhankelijk onderzoek door vastgoedspecialisten laten doen naar de financiële noodzaak voor de woningbouw in het bos en daarvan melding gemaakt in haar zienswijze. Wij hebben ons gebaseerd op een berekening van het Bruto Aanvangs Rendement uitgaande van de verhuur van de appartementen volgens de vigerende tarieven uit 2020 van de landelijke organisaties waarmee de initiatiefnemer in zee wil gaan (aanvankelijk ‘Het gouden Hart’ en later ‘Wonen bij September’). Daaruit blijkt dat woningbouw niet noodzakelijk is om de uitbreiding van het landhuis met appartementen financieel mogelijk te maken. Deze berekening is in haar antwoord op de zienswijze door de gemeente als niet realistisch beoordeeld, wat verder in het geheel niet wordt beargumenteerd (bijlage 4, blz. 215-216). Zeer recent is door Onyx Vastgoedstrategie op verzoek van de Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte een actuele BAR-berekening opgesteld (bijlage 35), gebaseerd op de door de initiatiefnemer ingebrachte cijfers (zie blz. 226 van de Nota zienswijzen bestemmingsplan “Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw”) en uitgaande van de in dit particuliere zorgsegment gebruikelijke huurtarieven. Uit deze analyse blijkt, dat er geen enkele financiële noodzaak bestaat om de 10 boswoningen en de 4 poortwoningen bij dit plan te betrekken.

Omdat de financiële noodzaak de enige reden is om 10 boswoningen en 4 poortwoningen in het plan op te nemen, is er een Wob-verzoek ingediend op 19 oktober 2020. Tot op heden zijn de stukken niet openbaar gemaakt (bijlage 12). Op 7 maart 2024 is er opnieuw een zienswijze ingediend, mede op grond van het feit dat de gemeente al eerder had toegezegd om voor het vaststellen van het bestemmingsplan “Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte” de financiële onderbouwing openbaar te maken. Dat is niet gebeurd.

Indieners van de Wob-verzoeken hebben dit voorgelegd aan de Commissie Bezwaarschriften. Deze heeft per mail na de hoorzitting aangegeven een nader onderzoek te zullen starten richting het Gemeentebestuur. Op 19-11-2024 werd medegedeeld dat het advies van de Commissie Bezwaarschriften is ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en tot op de dag van vandaag is er door het College van B&W geen besluit genomen op het advies van de Commissie Bezwaarschriften.

Wij maken ernstig bezwaar tegen de motivatie voor de geheimhouding. Het is juist de financiële onderbouwing en (het o.i. ontbreken van) economische noodzaak voor de gemeente die cruciaal zijn in dit dossier. Het recht op essentiële transparantie van overheidsbeleid wordt hier ondergeschikt gemaakt aan de zakelijke belangen van een

commerciële partij. De belangrijkste motieven voor zijn bouwplannen in een eeuwenoud landgoedbos zijn immers financieel van aard.

De Gemeente Nunspeet heeft overigens een bedenkelijke cultuur ontwikkeld rond geheimhouding. Op schriftelijke vragen van gemeenteraadslid S. Kouwenberg naar inzage in diverse schriftelijke communicatie rond het plan (zoals verslagen van de Monumentencommissie, de commissie Omgevingskwaliteit en de dorpsbouwmeester) volgde dit antwoord van de gemeente: *“De beantwoording hiervan zal bij voorkeur mondeling plaatsvinden.(...) Wij gaan ervan uit dat u zich beseft dat wat u vraagt een behoorlijke tijdsinvestering vergt en om die reden geven wij alvast aan dat deze informatie (...) niet voor de raadsvergadering van 24 oktober beschikbaar is. U dient zich ook te beseffen dat de door u gevraagde informatie er deels niet meer zal zijn omdat medewerkers vertrekken en hun mailboxen worden afgesloten. Daarnaast zullen ook niet alle verslagen van vergaderingen et cetera even goed gedocumenteerd zijn. Er zal daardoor niet een compleet beeld ontstaan van de periode 2011 tot en met heden.”* Ter verduidelijking: het advies van de Monumentencommissie t.a.v. een eerdere versie van het plan (ingezien door een omwonende op grond van een WOO-verzoek) was negatief: “Het plangebied wordt als het ware getransformeerd naar een villa-achtige woonwijk in een bossetting.” Ondanks latere aanpassingen is de bouw van de villa’s in het landgoedbos in het plan gehandhaafd.

3 g. Toepassing van de Vormvrije MER

In het gemeentelijke document “Vormvrije m.e.r.-beoordeling project De Grote Bunte te Nunspeet” wordt vermeld dat de beoordeling is opgesteld op grond van de Europese richtlijn nr. 2014/52/EU (document 12-12-2013). Voor het toepassen van een Vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn een aantal vereisten van toepassing (zie www.informatiepuntleefomgeving.nl).

De twee basale eisen zijn:

- dat uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. –
- Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet zijn uitgesloten, is tenminste een m.e.r.-beoordeling nodig (bij besluiten) of noodzakelijk (bij een plan).

Vormvrije m.e.r.-beoordelingen moeten onder de drempelwaarde blijven van de zgn. D-lijst, maar in alle gevallen moet duidelijk zijn dat nadelige gevolgen voor het milieu worden uitgesloten. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van een uitspraak van het Europese Hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van de uitspraak is dat altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten. Het vallen onder de drempelwaarde van de D-lijst betekent niet dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In bijlage III bij de Europese richtlijn “betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten” zijn criteria opgenomen die moeten worden gebruikt bij de m.e.r.-beoordeling. In het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Landgoed De Grote Bunte gaat het om een zeer oud loofbos met kenmerkende soorten zoals bosuil en grootoor- en rosse vleermuis. Deze soorten zijn beschermd volgens de Vogelrichtlijn en de Wet Natuurbescherming (plan ter inzage voor 1-1-2024). Het bevoegd gezag heeft de plicht te onderzoeken of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden. Indien dit het geval is, dan moeten initiatiefnemer en bevoegd gezag tot de conclusie komen dat een m.e.r. noodzakelijk is. Als het mogelijk is de nadelige gevolgen voor

het milieu uit te sluiten dan moet het bevoegd gezag dit in de vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing toe te lichten.

Bij besluit van 14 oktober 2024 heeft de gemeenteraad van Nunspeet de vormvrije-m.e.r. voor landgoed De Grote Bunte vastgesteld (bijlage 33). In de vormvrije-m.e.r. wordt de keuze voor de vormvrije-m.e.r. in hoofdstuk 4 als volgt verwoord: *“Zoals hiervoor beschreven vormt deze aanmeldnotitie de opstap voor de centrale vraag die door het bevoegd gezag beantwoord moet worden: is sprake van zodanige belangrijke nadelige milieugevolgen, dat een volwaardige m.e.r.-procedure moet worden doorlopen? Het plangebied en de omgeving kennen geen belangrijke waarden die beïnvloed worden door het project. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat in de toekomstige situatie geen aanvaardbaar stedelijk woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. De initiatiefnemer is gezien het voorgaande van oordeel dat belangrijke nadelige gevolgen niet zullen optreden en dat het opstellen van een MER geen toegevoegde waarde heeft voor de besluitvorming.”*

De indieners van dit beroep maken de volgende opmerkingen bij deze vormvrije-m.e.r. (volgend de inhoud van de m.e.r., hieronder in cursief opgenomen):

- Het bestaande en goedgekeurde landgebruik: *Het plangebied was in het verleden bebouwd met een tweetal logiesgebouwen voor groepsgebruik. Deze worden gesloopt. Ook de bestaande villa en het koetshuis zijn gebruikt als logiesgebouw voor groepen Het project is gelegen binnen de bebouwde kom van Nunspeet.*

Het landhuis, koetshuis en de twee logiesgebouwen vormden een zeer klein onderdeel van het landgebruik. De aanbouw achter het landhuis vindt plaats in de achtertuin die grenst aan een beschermd monument (het landhuis). De bosvilla's worden voor het merendeel gebouwd in een boscomplex van 150 jaar en ouder (historische boslocatie).

- De relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan: *Het perceel waarop het plan zal worden gerealiseerd kent geen bijzondere rijkdom en kwaliteit van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, zoals uit de diverse onderzoeken blijkt die voor het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zijn verricht.*

Onder het zogenoemde Achterbos ligt een bosbodem die als een ongestoord bodemprofiel moet worden beschouwd: het bos is ontstaan in de middeleeuwen (zie kaart M.J.de Man uit 1805). Deze ongestoorde bodemprofielen zijn zeldzaam in de kustzone langs de voormalige Zuiderzee.

Voor de effecten op de natuurlijke kenmerken van de omliggende gebieden wordt verwezen naar wat hierboven is verwoord. Het aspect met betrekking tot het culturele erfgoed is onderzocht met een archeologische onderzoek, zie het rapport “Plangebied Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet” door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., d.d. 02-02-2021. Het cultureel erfgoed wordt niet aangetast door het project. Er is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd door B4O landschapsarchitecten d.d. 2 maart 2019. Daarnaast is het hele plangebied onderwerp geweest van een tuin historisch onderzoek. Het onderzoek “De Grote Bunte tuin historisch onderzoek” d.d. april 2020 is uitgevoerd door Adviesburo Groene Monumenten. In beide studies is gekeken naar de waardestelling van de tuin- en parkaanleg. De bevindingen hebben als leidraad gediend in de verdere planuitwerking.

Hierboven gingen wij uitgebreid in op de geschiedenis en de cultuurhistorische en tuinhistorische waardenstelling. Wij hebben grote kritiek op de waardenstelling die is uitgevoerd (rapporten B40 en Tuinhistorisch onderzoek, bijlage 20), omdat de waarderingsmethodiek niet voldoet aan de eisen die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed stelt aan de waardering van cultureel erfgoed. De rapporten zijn ook niet inzichtelijk in de weergave van de scores voor de onderdelen van het landgoed. Wij hebben een eigen methodiek ontwikkeld om de geschiedenis en de waarden in beeld te krijgen zonder alle aspecten “op één hoop te gooien”. Het archeologisch onderzoek heeft geen grote resultaten opgeleverd maar wel heeft de regio-archeoloog bepaald dat nader onderzoek op kansrijke locaties noodzakelijk is.

- Het parkbos: *Het park / bos van landgoed De Grote Bunte wordt herontwikkeld met het onderhavige bestemmingsplan. Deze herontwikkeling zal plaatsvinden op grond van het Inrichtingsplan dat is opgesteld door Baljon Landschapsarchitecten van 26 juli 2024.*

Het inrichtingsplan (bijlage 19) is gebaseerd op de wensen van de initiatiefnemer volgens mondelinge informatie tijdens een informatie-avond in december 2023. Het inrichtingsplan volgt ook de uitkomsten van de waarderingskaarten en is als zodanig volgend op reeds bekende plannen want het concept-bestemmingsplan werd in maart 2022 al getoond tijdens een participatie-avond. De effecten van nieuwe bebouwingen, aanleg van wegen en parkeerplaatsen en verlichting langs wegen zijn niet onafhankelijk onderzocht, immers impact-effect relaties zijn buiten beeld gebleven. Ook aandacht aan alternatieve locaties voor gebouwen e.d. zijn nooit bespreekbaar gemaakt in het overleg. In de Nota zienswijzen worden alternatieven kort afgedaan als schadelijk voor bomen terwijl de geplande bebouwing veel meer kap van bomen noodzaakt.

- De gebouwen: *Het bouwplan volgens de aanvraag omgevingsvergunning respecteert de monumentale status van het gemeentelijke monument, het Landhuis De Grote Bunte, en het bijbehorende Koetshuis. Hiermee wordt een belangrijke doelstelling van het gemeentebestuur bereikt; het behoud van het Landhuis De Grote Bunte voor de toekomst. Met het bestemmingsplan, dat de verbouw, restauratie en uitbreiding van het historische Landhuis De Grote Bunte mogelijk maakt kunnen de gebouwen voor de toekomst behouden blijven. Er worden, met de realisatie van het project, geen cultuurhistorische waarden in het geding gebracht.*

Alhoewel een nieuwe functie van het landgoed niet bij voorbaat wordt afgewezen, zijn de plannen van de initiatiefnemer op geen enkele wijze in evenwicht met de waarden en de kwaliteiten van het landgoed. Het landhuis is in 1991 als gemeentelijk monument aangewezen. De vier gevels met de beide toegangsdeuren zijn onderdeel van het monument. Met de geplande aanbouw aan de achterzijde moet de achterportaal worden gesloopt. Dit is in strijd met de monumentstatus van het landhuis.

- De archeologie: *Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Nunspeet ligt het plangebied in een zone met een middelmatige archeologische verwachting met conserverend dek. Door onderzoeksbureau RAAP is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (RAAP-Rapport 4971 2, d.d. 02-02-2021). Op basis van de resultaten van dit onderzoek is, in combinatie met het advies van de regio archeoloog van 8 juni 2021, bepaald dat voor 3 bouwputten archeologische begeleiding verplicht wordt gesteld. Voor deze begeleiding wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke*

verplichting opgenomen. Er worden vooralsnog geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect archeologie verwacht.

Deze uitspraak geeft weer dat de middeleeuwse huislocatie, de oude zaalweer, toch archeologisch van belang kan zijn.

- De ecologie: *In maart 2021 is een Quick Scan flora en fauna uitgevoerd door bureau GRAS-advies. Naar aanleiding van de rapportage is nader onderzoek gedaan door Alcedo natuurprojecten in 2022 naar huismus, ransuil, boomvalk, eekhoorn, vleermuizen, boommarter en kleine marterachtigen. Ondertussen is ook nog een Ecologische check als oplegger bij rapportage Aanvullend onderzoek diverse soorten Landgoed De Grote Bunte in 2021 uitgevoerd door Alcedo natuurprojecten. Hieruit is gebleken dat het noodzakelijk was een ontheffing aan te vragen op grond van de Wet Natuurbescherming. Deze ontheffing is inmiddels door de provincie verleend op 13 juni 2024 (zaaknummer 2022-010533). De verschillende maatregelen tot bescherming van diersoorten zijn door BALJON landschapsarchitecten overgenomen in het inrichtingsplan. Hiermee zijn belangrijke nadelige effecten uitgesloten.*

De laatste zin is zeer voorbarig want er ligt sinds juli 2024 een bezwaarschrift over deze uitspraak bij de rechtbank in Arnhem. Het bezwaarschrift is opgenomen in bijlage 17.

- Boom Effect Analyse: *Bij de gehele planvorming is grote aandacht besteed aan het bestaande bomenbestand, de historische en ecologische relevantie daarvan en het behoud daarvan in de toekomst. Daarvoor is een groot aantal onderzoeken uitgevoerd zoals een cultuurhistorische park analyse, een tuinhistorisch onderzoek, een inmeting van het gehele bomenbestand, een bosbeheerkundig advies en diverse boom effect analyses. De diverse rapportages en adviezen zijn door BALJON landschapsarchitecten verwerkt in het inrichtingsplan en vormen als zodanig onderdeel van het uit te voeren plan. Op deze manier worden nadelige effecten voorkomen en uitgesloten.*

Hierboven gingen wij in op de betekenis van de oude boslocatie op het landgoed (zie 3 c). De Boom Effect Analyse (BEA) die is toegepast, was zelf schadelijk voor het boscomplex omdat de bomen als geheel een onderdeel vormen van dit historische bos en minder vitale bomen juist van belang voor spechten en holbewonende dieren waaronder de uiterst belangrijke populatie rosse vleermuizen en grootoorvleermuizen. In het verkennend onderzoek flora en fauna (quickscan) is opgetekend dat in meer dan 30% van de bomen holen zijn aangetroffen (bijlage 34) . Deze functie van het bos is uniek op de landgoederen op de Noord Veluwe. Eigen onderzoek naar de effecten van de nieuwbouw heeft opgeleverd dat op zijn minst 90 oudere bomen moeten worden gekapt, waarbij is uitgegaan van de Europese norm dat binnen 20 m. van een bouwperceel alle bomen moeten worden verwijderd als veiligheidszone voor storm, brand en vorst (zie de brief met beroep tegen de uitspraak van de Rechtbank Gelderland, bijlage 17).

Concluderend zijn wij van mening dat de vormvrije-m.e.r. niet had mogen worden toegepast en dat een plan-m.e.r. noodzakelijk is. De kwaliteit van de vormvrije-m.e.r. laat ook te wensen over. Veel aspecten blijven buiten beeld. Alleen al de aanwezigheid van de grote populatie van rosse vleermuizen, uniek voor de landgoederen op de Noord-Veluwe, had het bevoegde gezag moeten doen besluiten een plan-m.e.r. te laten uitvoeren.

§ 4. Conclusie

Samenvattend onderbouwen wij dit beroep met de volgende argumenten die betrekking hebben op zowel de rechtmatigheid en de motivering van het bestemmingsplan als op de zorgvuldigheid van het doorlopen proces.

- a. **De bestemmingswijziging in het bestemmingsplan naar wonen en zorg is niet rechtmatig, want strijdig met de gemeentelijke Omgevingsvisie, Welstandsnota en Erfgoedverordening (zie o.a. § 3 e).** De bestemmingsplanwijziging naar zorg en wonen is niet gebaseerd op een zorgvuldige analyse van het historische landgoed zoals beschreven in § 3 b.2. Daarmee is het plan in strijd met de Erfgoedverordening (zie § 3 e) en het beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie 2018. We constateren dat geen onafhankelijk onderzoek heeft plaatsgevonden maar dat de planvorming al in 2018 in hoofdlijnen was verwoord in de brief van 2 juni 2018 door de initiatiefnemer aan de gemeente (zie § 3.b.1).

In haar Omgevingsvisie uit 2018 noemt de gemeente Nunspeet Landgoed De Grote Bunte een 'belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke parel'. De vermeende noodzaak om bosvilla's te bouwen in het eeuwenoude bos vloeit niet voort uit een gemeentelijke woonbehoefte maar uit de eis van de initiatiefnemer om daarmee zijn project winstgevend te kunnen maken. De bosplaats zelf heeft een zeer hoge ouderdom van op zijn minst 200 jaren en behoort tot de categorie historische bosplaatsen in de provincie Gelderland.

- b. **De bestemmingswijziging getuigt niet van goede ruimtelijke ordening doordat de maatschappelijke en economische noodzaak voor de bestemmingswijziging naar wonen niet is aangetoond (zie § 3 b).** Een gemeentelijke Woonzorgvisie ontbreekt zodat de behoefte aan huisvesting van dementerende ouderen, een belangrijk motief voor de gemeente om het bestemmingsplan goed te keuren, niet kan worden aangetoond. De gemeente volgt daarmee o.i. zonder een coherente beleidsvisie de bestemming die de eigenaar bedacht heeft om zijn plan winstgevend te maken.
- c. **De gemeentelijke overheid en initiatiefnemer zijn onzorgvuldig omgegaan met het participatieproces (zie § 3 a.2).** Het vereiste participatietraject is te laat gestart door de initiatiefnemer waardoor de invloed van belanghebbenden sterk beperkt is. Pas na aanmaning door de gemeente zijn de omwonenden gehoord. Daarnaast is onzorgvuldig omgegaan met de verslaglegging van de informatiebijeenkomsten over het bestemmingsplan; deze was volgens de betrokkenen onjuist en onvolledig. Ook is sprake van onzorgvuldigheid omdat het in het principeverzoek vermelde bestemmingsplan na behandeling van het principeverzoek in de Gemeenteraad ingrijpend gewijzigd is en het drastisch gewijzigde principeverzoek daarna alleen in de Commissie Ruimte en Wonen maar niet meer in de Gemeenteraad is behandeld.
- d. **Het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd zonder dat uitspraak was gedaan over ingediende bezwaren (zie § 3 a.4).**
- e. **De splitsing van het eerdere plan met gebruikmaking van de Kruimelregeling en de Crisis- en Herstelwet is onvoldoende gemotiveerd, wettelijk onjuist en bovendien**

bestuurlijk onzorgvuldig, voor wat betreft de betrokkenheid van de samenleving en de Gemeenteraad. De gemeente noemt als belangrijkste argument om via de Kruiemelregeling het proces te versnellen ‘contractuele verplichtingen’ van de initiatiefnemer (bijlage 30). Gezien de hierna beschreven ontbrekende maatschappelijke en economische noodzaak voor de gemeenschap ondersteunt dit de verdenking van belangenverstrengeling tussen gemeente en initiatiefnemer.

- f. **Bij de toepassing van de Kruiemelregeling ontbreekt de vereiste maatschappelijke en economische noodzaak (§ 3 d).** De gemeente Nunspeet maakte voor de herontwikkelingsplannen gebruik van de zgn. Kruiemelregeling. Het oorspronkelijke plan werd daartoe in tweeën gesplitst: een apart vergunningstraject voor de aanbouw van het landhuis en koetshuis via de Kruiemelregeling en een totale bestemmingswijziging voor het gehele landgoed. Van de Kruiemelregeling kan echter alleen maar gebruik worden gemaakt als de maatschappelijke en economische noodzaak daarvoor is aangetoond. De gemeente heeft deze noodzaak niet getoetst: er zijn geen beleidsplannen waarin die noodzaak, maatschappelijk noch economisch is aangetoond.
- Zo is de maatschappelijke noodzaak voor de bouw van appartementen voor dementerende ouderen onvoldoende aangetoond. In de gemeente zijn voldoende woonvoorzieningen voor deze doelgroep en er zijn daarnaast genoeg alternatieve bouwlocaties voorhanden zoals op het terrein van een reeds bestaande woonzorgvoorziening. De gemeente heeft geen woonzorgbeleid op grond waarvan de noodzaak overtuigend kan worden vastgesteld. Wel stelt de initiatiefnemer dat de appartementen alleen gerealiseerd kunnen worden als er 10 boswoningen en 4 poortwoningen in en om het landgoed worden gebouwd.
- Anderzijds economisch: uitvoering van het plan is niet een economisch belang van de gemeente maar van de initiatiefnemer. Want uit correspondentie tussen gemeente en initiatiefnemer (ingezien na WOO-verzoek) blijkt dat de gemeente initiatiefnemer voorstelt de planvorming te versnellen via het splitsen van het plan en toepassing van de Kruiemelregeling (bijlage 29). Dit om tegemoet te komen aan niet nader genoemde ‘contractuele verplichtingen’ die de initiatiefnemer is aangegaan (bijlage 30). De gemeente vertegenwoordigt hierin volledig het economisch belang van de initiatiefnemer, en bepaald niet dat van de Nunspeetse gemeenschap.
- g. **De Crisis- en herstelwet is ten onrechte toegepast omdat geen sprake is van woningbouw in een aaneengesloten gebied en het aantal woningen dat kan worden gebouwd onder de 11 bedraagt (§ 3 a.5).** Er wordt bovendien niet voldaan aan het vereiste aantal te bouwen woningen om van de Crisis- en herstelwet gebruik te mogen maken, omdat de bouw van vier woningen op losse schroeven staat doordat de verkoop van de gemeenteground waarop deze zouden moeten komen niet openbaar is aanbesteed (Didam-arrest). Hier wordt onzorgvuldig omgegaan met het Didam-arrest en dus zetten wij grote vraagtekens bij de rechtmatigheid van deze handelwijze.

- h. **De gemeente weigert ten onrechte het landgoed een monumentale status te verlenen (zie § 3 b).** Zowel de gemeentelijke Monumentencommissie als landelijke organisaties (De Nederlandse Tuinenstichting, de Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap) hebben hierop aangedrongen bij de gemeente maar deze legt die adviezen klakkeloos naast zich neer. Het Beeldkwaliteitplan (bijlage 7) dat de Welstandsnota moet vervangen, vermeldt: “Het beleid is er op gericht om de buitenplaats als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden.” Het Beeldkwaliteitplan leidt kennelijk niet tot handhaving van het betreffende beleid maar blijkt vooral een document te zijn om de door de initiatiefnemer gewenste herontwikkeling van het landgoed vorm te geven; van een onafhankelijk rapport is geen sprake.
- i. **Het Inrichtingsplan van bureau Baljon-landschapsarchitecten beoordelen wij als inconsistent, onvolledig en historisch onbetrouwbaar (zie § 3 c en figuur 9).** De waardering is niet in overeenstemming met de methodiek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bovendien hebben ondeugdelijke waarderingskaarten aan het inrichtingsplan ten grondslag gelegen. Zo ontbreken de situationele en ensemblewaarden, gaafheid, herkenbaarheid en zeldzaamheid van het landgoed. Daarom zijn wij van mening dat de plannen niet voldoen aan het gestelde op 12 juni 2018 van de initiatiefnemer dat er *“is een plan ontwikkeld dat de bestaande waarden van het gebied”* als basis neemt. In dit rapport is dan ook geen sprake van een gefundeerde en onafhankelijke visie, maar domineren de wensen van de initiatiefnemer. De grondslag van het Inrichtingsplan van Baljon Landschapsarchitecten is daardoor niet bruikbaar voor een plan dat recht doet aan de kwaliteiten van het landgoed.
- j. **Er heeft ten onrechte een Vormvrije Milieu-Effect rapportage plaatsgevonden doordat in het geval van het landgoed sprake is van aantoonbaar zwaarwegende milieu-aspecten (zie §3 g).** Doordat in juni 2024 de provincie Gelderland ontheffing van de Wet Natuurbescherming heeft verleend, heeft een Vormvrije Milieu Effect Rapportage kunnen plaatsvinden. Niet meegenomen in de argumentatie voor de ontheffing is de feitelijke impact van het herontwikkelingsplan op de bestaande rijke variatie aan habitats van bossen, weilanden en houtwallen en de daaraan gekoppelde natuurwaarden. Wij citeren hier de uiterst relevante opmerking van de onderzoekers van Alcedo Natuurprojecten (bijlage 26) die signaleren: ***“Het plangebied is van een zeer grote waarde als functioneel leefgebied, voortplantingsgebied en foerageergebied voor de vijf hierboven genoemde vleermuissoorten”***. Op grond daarvan had er dus een Plan-MER moeten plaatsvinden.
- k. **Ook stelden wij vast dat de kwaliteit van de vormvrije-m.e.r te wensen overlaat doordat er ondeugdelijk en niet-onafhankelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar het monumentale karakter van het landgoed als geheel (zie § 3 g).** Veel aspecten blijven buiten beeld. Alleen al de aanwezigheid van de grote populatie van rosse vleermuizen, uniek voor de landgoederen op de Noord Veluwe, had het bevoegd gezag moeten doen besluiten een plan-m.e.r. te laten uitvoeren. Bovendien

is sprake van een zeer onvolledige Bomen Effect Analyse. Essentiële en unieke natuurwaarden zijn genegeerd en miskend.

l. De geheimhouding door de gemeente van de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan heeft geleid tot een cruciaal gebrek aan transparantie (zie § 3 f).

Daardoor waren de feitelijke motieven – winstgevende villabouw - van de initiatiefnemer onvoldoende zichtbaar. De recente berekeningen van Onyx Vastgoedstrategie (bijlage 35) tonen aan, dat er geen enkele financiële noodzaak bestaat om het plan uit te breiden met 10 boswoningen en 4 poortwoningen. Onze conclusie is dat op grond van rechtmatigheid de stukken openbaar gemaakt hadden moeten worden, zeker vóór de Raadsvergadering van 24 oktober 2024 waarin het plan “Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte-Chw” is vastgesteld. Ook is o.i. sprake van onzorgvuldigheid omdat zelfs het advies van de Commissie Bezwaarschriften (gemeente Elburg-Nunspeet) tegen de geheimhouding niet meegenomen is in de besluitvorming. Het advies van deze commissie ligt nog steeds bij het College van Burgemeester en wethouders ter besluitvorming. In de beantwoording van de zienswijze wordt onvoldoende gemotiveerd waarom de gronddeal tussen de gemeente en initiatiefnemer geheim wordt gehouden.

m. De gemeente heeft verzuimd los van de initiatiefnemer zelfstandig onderzoek te doen naar andere mogelijkheden en functies om het landgoed als geheel te behouden en ten goede te laten komen aan de Nunspeetse gemeenschap.

Er had ook zonder een wijziging van de bestemming en de verlening van een omgevingsvergunning van de eigenaar gevraagd kunnen worden om het landgoed als ensemble intact te laten, zijn onderhoudsplicht na te komen en op zoek te gaan naar andere, minder desastreuze exploitatiemogelijkheden. Zo zijn er ruimschoots alternatieven denkbaar die met behulp van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling gerealiseerd zouden kunnen worden. De weigering van deze gemeentelijke overheid om een dergelijke route te nemen leidt tot onherstelbare vernietiging van eeuwenoud cultuur- en natuurhistorisch erfgoed. Overigens is er sprake van een beperkt achterstallig onderhoud (zie blz. 18).

Gezien bovenstaande beroepsgronden verzoeken wij u het onderhavige raadsbesluit te vernietigen.

Namens de Stichting Behoud Landgoed De Grote Bunte,

K. van Harten, voorzitter en H. Hagen, penningmeester

Nunspeet, 16 januari 2025

BIJLAGEN

1. Zienswijze Stichting BLDGB
2. Raadsbesluit
3. Statuten SBLDGB
4. Nota zienswijzen bestemmingsplan "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw"
5. Principeverzoek bij Commissie Ruimte en Wonen d.d 30-06-2020
6. Bestemmingplan Molenbeek 2009
7. Beeldkwaliteit plan met kavelpaspoorten De Grote Bunte Nunspeet 26-7-2024
8. Gespreksverslagen informatiesprekuren Grote Bunte
9. Context van het planproces
10. Herkansing landgoed Grote Bunte
11. Opmerkingen en correcties op verslag 14-03-2022
12. Woo-verzoek nog niet gehonoreerd
13. Uitspraak Rechtbank Gelderland mei 2024
14. Beroepschrift tegen afgegeven omgevingsvergunning
15. Brief KNNV Grote Bunte 25-05-2022
16. Beroep Nederlandse Tuinenstichting Grote Bunte 13-11-2024
17. Beroepschrift Wet Natuurbescherming 22-07-2024
18. Anterieure overeenkomst
19. Baljon Inrichtingsplan De Grote Bunte
20. Waardenstelling B40 en Bureau Groene Monumenten
21. Het landgoed de Grote Bunte
22. Redengevende beschrijving Grote-Bunteweg 11
23. Welstandsnota Nunspeet 2015
24. Erfgoedverordening 2018
25. Raadsvoorstel met toevoeging
26. Aanvullend onderzoek Ecologie Alcedo
27. Rapport Duifhuizen
28. Bomenverordening van de gemeente Nunspeet 2021
29. Interne communicatie Splitsing plannen
30. Raadsvoorstel 51148
31. Omgevingsvisie Nunspeet
32. Advies Commissie Bezwaarschriften
33. Vormvrije MER
34. Quicksan flora en fauna
35. BAR-berekening Onyx Vastgoedstrategie
36. Uittreksel Kamer van Koophandel SBLDGB



Figuur 9 : Basiskaart met toekomstige situatie op Landgoed De Grote Bunte volgens Beheerplan De Grote Bunte Buro Buiting, juli 2024 (Bijlage 13 bij bestemmingsplan Herontwikkeling De Grote Bunte)

Rood = nieuwe bouwkavels

Donkergrijs = bestaande bebouwing

Grijs = infrastructuur