



Aan de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500EA Den Haag

Beroep tegen gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
“Herontwikkeling landgoed de Grote Bunte – Chw”
Gemeente Nunspeet.

Amsterdam, 17 januari 2025

De Nederlandse Tuinenstichting (verder te noemen: NTs) behartigt de belangen van de Nederlandse tuincultuur in tuin, park, openbaar groen en landschap. Op 27 januari 2024 hebben wij een zienswijze ingediend tegen bovengenoemd plan (bijlage 1), waarover de gemeenteraad op 24 oktober 2024 een besluit heeft genomen (bijlage 2). Aan onze principiële bezwaren tegen de grootschalige herontwikkeling van het landgoed is niet tegemoet gekomen. Wel zijn er enige beperkte wijzigingen vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde plan. Die wijzigingen hebben in relatie tot onze bezwaren met name betrekking op de maten van de te bouwen villa's, niet op het aantal te bouwen villa's, niet op de versnippering van het landgoed en niet op de kolossale aanbouw aan het hoofdhuis.

Parallel aan deze procedure in het kader van de ruimtelijke ordening hebben wij de gemeente met klem verzocht om de hele buitenplaats tot een gemeentelijk monument te bestempelen om daarmee het behoud van het ensemble van huis en park en tuin beter te kunnen beschermen (bijlage 3). Ook in dat traject heeft B&W geen gehoor gegeven aan ons verzoek en hebben wij beroep ingesteld tegen hun afwijzing bij de afdeling bestuursrechtspraak van de rechtbank Gelderland (bijlage 4).

De NTs vindt het belangrijk dat deze buitenplaats/dit landgoed als geheel (ensemble) wordt beschouwd en zoveel mogelijk gespaard blijft. Thans heeft alleen het landhuis een gemeentelijke monumentenstatus. In onze zienswijze en onze argumentatie voor het benoemen tot gemeentelijk monument als ensemble hebben wij uitgebreid uiteengezet wat de kenmerken

Nederlandse Tuinenstichting
Nieuwezijds Kolk 28, 1012 PV Amsterdam
info@tuinenstichting.nl
www.tuinenstichting.nl

zijn van een buitenplaats en welke elementen hier een rol spelen. De onderzoeken die in het kader van de herontwikkeling zijn gedaan door B4o en door bureau Groene Ruimte maken overduidelijk dat er nog kenmerkende elementen zichtbaar zijn van de oorspronkelijk aanleg¹. De samenhang tussen huis, tuin en omringend park was tot nu toe goed zichtbaar zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde en het daarachter gelegen meer bosachtige park. Helaas zijn er ook elementen verloren gegaan door verwaarlozing, en door ander (tijdelijk) gebruik gedurende periodes in de 20^e eeuw. Het landgoed bestaat al sinds ca de 16^e eeuw waar ook door de onderzoeken op wordt gewezen. Het heeft daarmee een belangrijke (cultuur)historische waarde, die het behouden waard is. De Monumentenwet stelt strenge eisen aan ingrepen en aanpassingen; ook voor gemeentelijke monumenten geldt dat aanpassingen niet mogen leiden tot een sterk gewijzigd beeld en voorkomen van het monument.

De herontwikkeling van de buitenplaats zorgt er in onze ogen voor dat er van die oorspronkelijke samenhang tussen huis en tuin weinig overblijft. Het wordt niet meer dan een façade van een groot huis van eind 1800 aan de voorzijde met een forse aanbouw aan de achterzijde waardoor de relatie met de tuin en park aan die zijde geheel verloren gaat. Het park wordt vervolgens opgeknipt ten behoeve van een groot aantal villa's waardoor de relatie met het oorspronkelijke huis en met de functies die bij een buitenplaats horen - wandelpaden, moestuin, fraaie gazons rondom - verdwijnt ten behoeve van bereikbaarheid van de villa's, parkeerplekken, een afgescheiden zorgtuin, en parkeergelegenheid voor het personeel van de zorginstelling.

Wij vinden dat een gemeente op de bres moet staan voor haar historie en belangrijke elementen daaruit moet beschermen. Elke eigenaar van een (gemeentelijk) monument weet dat hij gehouden is om dat monument te onderhouden. Ook toen de huidige eigenaar de Grote Bunte kocht in 2018 gold dat als uitgangspunt. Het is ons onduidelijk gebleven waarom de gemeente zonder enig verder onderzoek heeft ingestemd met de herontwikkeling met forse bebouwing zonder alternatieven te overwegen en randvoorwaarden te stellen voor het behoud van het ensemble. Bij de benoeming tot gemeentelijk monument in 1992 is in de omschrijving toentertijd² al duidelijk gesteld dat tuin en park samen met het huis een ensemble vormden. In die tijd was het nog ongebruikelijk om een dergelijk ensemble ook als zodanig te benoemen. Het laat onverlet dat die samenhang sinds die tijd dus wel op schrift was gesteld.

Enige aanpassing aan de moderne tijd zal voor monumenten altijd mogelijk zijn. Een nieuwe functie voor dergelijke monumenten vergt zorgvuldig onderzoek. Hoofdpijn is echter altijd dat de oorspronkelijke eigenheid van het monument, en in dit geval is dat het ensemble van huis, tuin en park, niet verloren mag gaan. In onze ogen gaat deze herontwikkeling daar ver aan voorbij. De argumentatie dat restauratie van het hoofdhuis en ontwikkeling tot zorginstelling alleen gerealiseerd kan worden als er tevens een aanzienlijk aantal villa's wordt gebouwd, kunnen wij niet beoordelen, aangezien elk financieel inzicht geheim is gehouden. Er is niet onderzocht of restauratie van het hoofdhuis en koetshuis tot een beperktere woonfunctie niet even goed mogelijk was geweest. Daarbij had de buitenplaats zijn allure kunnen behouden en het had kunnen leiden tot een investering in behoud van het volledige park en tuin. Er zijn in den lande voorbeelden waarbij nieuwe ontwikkelingen op een buitenplaats leiden tot verfraaiing en niet tot afbraak.

¹ Zie bijlage 5 en bijlage 6 bij de toelichting op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0302-BP01192-vg02-1/bijlagenbijtoelichting>

² Zie redengevende omschrijving (bijlage 6)

Ten aanzien van de beantwoording door de gemeente in de nota van beantwoording van de zienswijzen (bijlage 5) brengen wij het volgende graag onder uw aandacht:

- **NTs: De gehele buitenplaats De Grote Bunte dient te worden aangewezen als gemeentelijk Monument.**
De gemeente stelt in haar verweer dat dat een aparte juridische procedure vormt en dat zij daar zo spoedig mogelijk op zal reageren. Inmiddels weten wij dat er negatief besloten is op ons verzoek. Het definitief besluit van B&W (24 september 2024) werd genomen (na ruim een jaar) heel kort voor de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan (24 oktober 2024). Bij het fractieberaad op 30 september 2024 voorafgaand aan de raadsvaststelling, waar de NTs als inspreker bij aanwezig was, was ons zelfs het besluit van B&W nog niet bekend. Wij zijn van mening dat er in die procedure onzorgvuldig met een redelijk tijdpad is omgesprongen en evenmin met goede argumenten ons verzoek is afgewezen. B&W is bij haar definitieve besluit voorbij gegaan aan zowel het advies van de Monumentencommissie als de Bezwarencommissie. Zoals hierboven al gesteld zijn we daarvoor naar de rechtbank gestapt.

- **NTs: Het is ons onduidelijk waarom dit gebied niet gezien wordt vanuit de gedachte dat groen een belangrijke kwaliteit is in een stedelijke omgeving.**
De gemeente voert aan dat zij juist het groen als belangrijke kwaliteit heeft beschouwd bij de beoordeling van dit plan. Het inrichtingsplan van Baljon landschapsarchitecten draagt juist zorg voor behoud van het groen. De gemeente heeft ons bezwaar op dit punt verkeerd uitgelegd. Zoals we hierboven ook al naar voren hebben gebracht is ons bezwaar ingegeven door het feit dat groene kwaliteit en ensemblewaarde van het landgoed niet inwisselbaar zijn. Daarnaast is de buitenplaats een groene kwaliteit in het weefsel van de verschillende wijken van Nunspeet. Lag de buitenplaats oorspronkelijk buiten de bebouwde kom, nu wordt de buitenplaats omgeven door woonwijken en is de Grote Bunte een groene enclave die juist daardoor een belangrijke functie heeft, niet alleen voor de natuur maar ook voor omwonenden. De ensemble-waarden van een buitenplaats gaan over meer dan groene kwaliteit rond bebouwing. Ons inziens had de gemeente het geheel moeten waarderen en zich moeten realiseren dat bij een landgoed het geheel meer is dan de som der delen. Niet alleen de bomen verdienen bescherming, ook de samenhang en de afwisseling tussen open en gesloten, tussen fraaie oude bomen en onderbeplanting, tussen uitzicht en beslotenheid. Nu worden de open plekken benut voor bebouwing en aanvullende voorzieningen en houd je een bos over met daarin bebouwde vulling. Dat is niet de kwaliteit van een ensemble van een landgoed.

- **NTs: Het historische karakter van het Landhuis De Grote Bunte zal in de toekomst alleen nog beleefd worden als gevel.**
De gemeente voert aan dat het hoofdhuis volgens de omgevingsvergunning zal worden gerestaureerd en daarmee behouden blijft. Wij blijven echter van mening dat de voorkant weliswaar haar karakter zal behouden, maar dat de forse aanbouw aan de achterzijde (groter dan het oorspronkelijk huis!) de beleving aan die kant geheel teniet zal doen. Aan de achterkant zal een modern pand verrijzen met weliswaar bouwkundige kenmerken die passen bij het hoofdhuis, maar dat hoofdhuis volledig zal overschaduwen. Bovendien staat de aanbouw er haaks op, zodat de vroegere aanleg met een bordes aan de achterzijde met uitzicht op een fraai gazon en tuin met daarachter park verloren gaat. Dus ook vanuit het gerestaureerde huis gaat die opzet

verloren. Het park, dat vroeger toegankelijk was vanuit het huis wordt opgesplitst in een afgesloten deel voor de zorginstelling en een deel waar de bouwkavels in worden gesitueerd. Er zal dus overal bebouwing zichtbaar zijn en alles wat daarmee samenhangt zoals parkeerplekken en toegangspaden. In onze ogen is daarmee het karakter van de Grote Bunte van buitenaf nog slechts als voorgevel te beleven.

- **NTs: het onderzoek door bureau Groene Monumenten is slechts gedeeltelijk benut als uitgangspunt voor de ontwikkeling.**

De gemeente voert aan dat het onderzoek door B4o mede op instigatie van de Monumentencommissie is uitgevoerd en daarom niet als partijdig kan worden aangemerkt. Bovendien wordt de geplande bebouwing juist gesitueerd op plekken die als indifferent zijn aangemerkt. Wij merken op dat voor beide onderzoeken (B4o en bureau Groene Monumenten zie eerdere voetnoot) de ontwikkelaar opdrachtgever is geweest en niet de gemeente noch de Monumentencommissie. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is de gemeente verplicht cultuurhistorisch onderzoek te laten uitvoeren en dient de gemeente in de omschrijving aan te geven op welke wijze in het bestemmingsplan met de cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is nu niet gebeurd. De onderzoeken door de twee bureaus verschillen bovendien in waardering van de onderdelen van de buitenplaats. Gezamenlijk is een groot deel als de moeite waard bestempeld. De uitkomst "indifferent" is niet een vrijbrief om die delen vervolgens te bebouwen. Ook indifferent kan als onderdeel van het geheel waarde vertegenwoordigen en de mogelijkheid van herstel in zich hebben. Die mogelijkheid is nu geheel niet aan de orde geweest. Dat is in dit geval gedaan in opdracht van de ontwikkelaar (waarschijnlijk als onderdeel van de anterieure overeenkomst, die wij niet kennen). Nu de uitkomsten van die onderzoeken verschillen in waardering laten zien had de gemeente moeten motiveren waarom welke onderdelen wel en niet als waardevol worden gezien en terzijde konden worden geschoven en had zij alsnog zelfstandig onderzoek moeten laten uitvoeren.

- **NTs: om de ontwikkeling van de Grote Bunte mogelijk te maken wordt voorzien in 14 bouwkavels, die slechts worden gemotiveerd doordat het anders niet "uit kan".**

In de bijlage van de nota van beantwoording is nu een summier tabel opgenomen, waar de ontwikkelingskosten en opbrengsten worden gepresenteerd op hoofdlijnen. En natuurlijk zijn die in evenwicht. Er wordt echter helemaal niet ingegaan op alternatieven. Was een beperktere opzet van de restauratie van huis en park niet ook mogelijk geweest? Inderdaad kan de huidige eigenaar niet de slechte staat van onderhoud worden verweten bij aankoop in 2018 maar hij (en de gemeente) kan wel worden aangesproken op het uitgangspunt dat slechts deze forse ontwikkeling tot herstel zou kunnen leiden. Juist de gemeente had hieraan beperkingen moeten stellen cq moeten eisen dat het gemeentelijk monument geen geweld mocht worden aangedaan.

- **NTs: Het herontwikkelingsplan leidt tot onherstelbaar verlies aan historische kwaliteit en brengt niet de allure van de eertijdse buitenplaats terug.**

De gemeente is van mening dat het herontwikkelingsplan tot een situatie leidt waarbij het verval van het Landgoed De Grote Bunte een halt wordt toegeroepen, en waarbij het historische karakter van het (resterende deel) van het Landgoed nog behouden kan worden. Dit is een kans die de gemeente graag wil aangrijpen. Het terugbrengen van de allure van de buitenplaats is niet de doelstelling en is ook niet de opgave voor deze plek. Daar draait het nu precies om! Het zou wél de opgave moeten zijn waar de gemeente door voorwaarden

invulling aan zou moeten geven. Er is geen reden gegeven waarom de buitenplaats de locatie moet worden voor een zorginstelling en een villawijkje anders dan dat de projectontwikkelaar dat voor ogen heeft gehad. De gemeente geeft een individuele ontwikkelaar hier wel erg veel kansen op een plek, die bescherming verdient.

Gelet op het voorgaande verzoeken wij u dit beroep gegrond te verklaren en de gemeenteraad op te dragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van uw overwegingen.

Hoogachtend,

De Nederlandse Tuinenstichting,



C. Lever, voorzitter



A.W. Tromp, bestuurslid

Bijlagen:

1. Zienswijze NTs dd 27 januari 2024
2. Besluit van de gemeenteraad van Nunspeet dd 24 oktober 2024
3. Verzoek tot benoemen van gemeentelijk monument van het ensemble dd 31 mei 2022/ 22 augustus 2022; bezwaar tegen het B&W besluit 8 augustus en 4 september 2023
4. Beroepschrift aan de rechtbank Gelderland dd 13 november 2024
5. Pagina's uit de nota van beantwoording betrekking hebbend op zienswijze NTs
6. Redengevende omschrijving van het gemeentelijke monument