



Gecombineerde nota

**Nota wijzigingen i.v.m. zienswijzen en
Nota ambtelijke wijzigingen**

Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte – Chw

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan *Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte – Chw* heeft van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend, welke zijn samengevat en van een antwoord zijn voorzien in de Nota zienswijzen bestemmingsplan *Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte – Chw*.

Voor een compleet overzicht zijn in dit document alle wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen in dit document verkort weergegeven. Voor de uitgebreide beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen bestemmingsplan *Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte – Chw*.

Er zijn ook ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen worden in hoofdstuk 2 uiteengezet en zijn onderverdeeld in ambtelijke wijzigingen in de Toelichting, ambtelijke wijzigingen in de Regels en ambtelijke wijzigingen op de Verbeelding.

I. Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

1. Zienswijze Nederlandse Tuinenstichting, (Commissie Groen Erfgoed NTs), mede namens de Vereniging Heemschut, en het Cuypersgenootschap, p/a Nieuwezijds Kolk 28, 1012 PV te Amsterdam.

Toelichting: In de Toelichting wordt verwoord dat de bouwhoogte van de boswoningen (en van de poortwoningen) verlaagd wordt van 11 meter naar 10 meter, en dat de maximale goothoogte van de boswoningen (en de poortwoningen) wordt verlaagd van 6,50 meter naar 4,50 meter.

Verder wordt geregeld dat de woning die volgens de Kavelpaspoorten op kavel 1 kan worden gebouwd (circa recht tegenover Molenweg 27) een maximale bouwhoogte van 9 meter krijgt en een maximale goothoogte van 3,50 meter.

Regels: De Regels worden zodanig aangepast dat via een aanduiding op de de maximale bouwhoogte van de boswoningen (en van de poortwoningen) wordt verlaagd van 11 meter naar 10 meter, en dat de maximale goothoogte van de boswoningen (en van de poortwoningen) wordt verlaagd van 6,50 meter naar 4,50 meter.

Verder wordt geregeld dat de woning die volgens de Kavelpaspoorten op kavel 1 kan worden gebouwd (circa recht tegenover de woning Molenweg 27) een maximale bouwhoogte van 9 meter zal krijgen en een maximale goothoogte van 3,50 meter.

Verbeelding De maximale bouwhoogte van de boswoningen (en van de poortwoningen) is op de Verbeelding aangepast van 11 meter naar 10 meter, en de maximale goothoogte van de boswoningen (en van de poortwoningen) is verlaagd van 6,50 meter naar 4,50 meter.

Verder wordt geregeld dat de woning die volgens de Kavelpaspoorten op kavel 1 kan worden gebouwd (circa recht tegenover de woning Molenweg 27) een maximale bouwhoogte van 9 meter zal krijgen en een maximale goothoogte van 3,50 meter.

2. Zienswijze Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX te Arnhem, d.d. 26 januari 2024

Toelichting: In de Toelichting is nu verwoord dat de gemeente het bestemmingsplan heeft getoetst aan de 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen Landschap Gelderse streek Randmeerkust' en de conclusie van deze toetsing is verwoord in de Toelichting in paragraaf 2.2.4 "De Omgevingsverordening na 1 januari 2024".

Regels: het definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte d.d. 26 juli 2024 van Baljon Landschapsarchitecten zal worden opgenomen in de Bijlagen van zowel de Regels als bij de Toelichting. Dit betreft een gewijzigd "Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan d.d. 26 juli 2024. In de regels is bij nader inzien het toepassen van het Inrichtingsplan als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Zie hiervoor artikel 5.2. van de Regels. Dit beschouwen wij bij nader inzien als de juiste juridische regeling, mede naar aanleiding van de door u ingediende zienswijzen.

Ook het “Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten Landgoed De Grote Bunte” d.d. 26 juli 2024 is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit, met name om het beschreven gebruik in het Beeldkwaliteitplan d.d. 26 juli 2024 beter te borgen.

Verbeelding: geen wijziging.

3. Zienswijze Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD te Groningen, d.d. 29 januari 2024

Toelichting: De paragraaf 3.6 (Tracé kabels en leidingen) en paragraaf 6.4.8 zijn aangepast.

Regels: De Regels van artikel 10 “Leiding – Gas” zijn aangepast overeenkomstig de voorbeeldregels zoals die door Gasunie Transport Services B.V. d.d. 29 januari 2024 waren aangeleverd.

Verbeelding: De Verbeelding is aangepast, zodat de juiste ligging van de aardgastransportleiding op de Verbeelding is weergegeven.

De woonbestemmingen ten behoeve van twee meest zuidelijke van de zogenoemde poortwoningen zijn aangepast, zodat ten behoeve van deze woonbestemmingen op geen enkel punt op de bestemming Leiding – Gas kan worden gebouwd, en deze gronden niet boven de Leiding – Gas ten behoeve van een woonbestemming kunnen worden gebruikt.

De ligging van de woonbestemming van de meest zuidelijke woning van de boswoningen die wordt gebouwd aan de Molenweg (Kavel 1 volgens de Kavelpaspoorten) is ook op de Verbeelding aangepast.

4. Zienswijze Molenweg 27 te Nunspeet, d.d. 30 januari 2024

Toelichting: De gewijzigde Regels van de maximale bouwhoogtes en van de maximale goothoogtes zoals hieronder beschreven, zullen worden toegelicht in de Toelichting van het bestemmingplan.

Regels: in de Regels en op de Verbeelding wordt geregeld dat de maximale bouwhoogtes van de nieuwe woningen 10 meter zullen worden. De maximale goothoogtes van de nieuwe boswoningen zullen maximaal 4,50 meter bedragen.

Verder wordt geregeld dat de woning die volgens de Kavelpaspoorten op kavel 1 kan worden gebouwd (circa recht tegenover Molenweg 27) een maximale bouwhoogte van 9 meter krijgen en een maximale goothoogte van 3,50 meter.

Verbeelding: bovengenoemde gewijzigde goot- en bouwhoogtes zullen op de verbeelding worden opgenomen.

II. Wijzigingen naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen

Hieronder treft u de ambtelijke wijzigingen aan die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan *Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte – Chw*. Ondergeschikte wijzigingen zoals schrijffouten of een andere indeling van de onderdelen binnen een hoofdstuk zijn niet benoemd.

Wijzigingen in de Toelichting

Alle hoofdstukken zijn op onderdelen gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder kort uiteengezet.

Hoofdstuk 2

- Onderdeel 2.1.4.2 Onderbouwing van 14 nieuwe vrijstaande woningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt aangepast en verduidelijkt.
- Paragraaf 2.2.4 De Omgevingsverordening na 1 januari 2024 wordt toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat er geen regels in de Omgevingsverordening staan die de vaststelling van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw" belemmeren.

Hoofdstuk 3

De indeling van dit hoofdstuk is gewijzigd in de vastgestelde versie ten opzichte van de ontwerp-versie. Daarmee is ook de nummering van de paragrafen gewijzigd.

- Onder 3.3 (nu 3.2.2) 'Integrale opgave landschapsonwerp' is de volgende tekst opgenomen: "Bij de start van het ontwerp is er een memo opgesteld waarin de deelopgaven zijn benoemd aan de hand van de diverse onderzoeken en adviezen. Dit memo is genoemd "Baljon Startmemo water- en inrichtingsplan Landgoed de Grote Bunte 2022-12-22.pdf" (zie Bijlage 51 bij deze Toelichting)."
- Onderdeel 3.2.3 Tuinhistorisch onderzoek adviesburo Groene Monumenten is nieuw toegevoegd aan de Toelichting, inclusief een *Tekening Waardestelling huidige situatie*.
- Onderdeel 3.2.5 Positionering bouwvlakken is nieuw toegevoegd, inclusief een afbeelding van de positionering van de bouwvlakken.
- Onderdeel 3.6.1 (is nu 3.2.7) Cultuurhistorische waardevolle bomen is deels gewijzigd.
- Onderdeel 3.2.8 Monumentale bomen is nieuw opgenomen. Ook is een afbeelding Monumentale bomen opgenomen en een afbeelding uit het ontwerp-inrichtingsplan.
- In verband met "permanente mitigatie" van de vleermuizen is een tekst opgenomen over het verlichtingsplan in verband met de verleende ontheffing d.d. 13 juni 2024 op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) van de provincie Gelderland.
- Het Verlichtingsplan is verder geborgd in artikel 14.2 van de Regels van het bestemmingsplan.

- Onder 3.17.1 (nu 3.15.1) Algemeen is de tekst die gaat over de Vergunning verleend d.d. 19 april 2022 voor het plan voor de verbouwing, restauratie en uitbreiding van het Landhuis De Grote Bunte op onderdelen gewijzigd.

Hoofdstuk 5

Dit hoofdstuk is op een aantal onderdelen aangevuld met geactualiseerde onderzoeken en met afbeeldingen/tabellen.

- Paragraaf 5.4 Stikstofonderzoek, is geactualiseerd en aangevuld.
- Paragraaf 5.3 Ecologie is op een aantal onderdelen aangepast/verduidelijkt. Ook is 5.3.5 Verleende Ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) van de provincie Gelderland d.d. 13 juni 2024, opgenomen.
- Paragraaf 5.9 Beheerplan Landgoed De Grote Bunte, is toegevoegd.

Hoofdstuk 6

Dit hoofdstuk is aangepast naar aanleiding van diverse wijzigingen in de regels. Voor de wijzigingen die zijn gemaakt in de Regels behorende bij dit bestemmingsplan, wordt u verwezen naar het onderdeel Wijzigingen in de Regels.

Hoofdstuk 7

- Aan 7.1 is de volgende tekst toegevoegd: “Eind 2019 is de herontwikkeling van Landgoed Grote Bunte op haalbaarheid beoordeeld. Aan de hand van de door de ontwikkelaar verstrekte gegevens heeft de gemeente getoetst of sprake is van een economisch uitvoerbaar plan. Dit plan ging uit van 31 woon-zorgappartementen op de grens van het sociale en middeldure huursegment. Hiervan waren 24 zorgappartementen gesitueerd in het landhuis en 7 appartementen in het koetshuis.” Ook is de tekst onder 7.1 op een aantal plaatsen verduidelijkt en/of aangevuld. Ook staat in dit onderdeel de financiële verantwoording beschreven.
- Afbeelding toegevoegd van *door de gemeente te verkopen gronden*.

Hoofdstuk 8

Hoofdstuk 8 is op een paar ondergeschikte onderdelen na niet gewijzigd.

Bijlagen bij de Toelichting

- Bijlage 12 is gewijzigd. Dit is geworden Baljon Landschapsarchitecten, Definitief – Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte d.d. 26 juli 2024, Boekwerk, inclusief kaartmateriaal, kaart 1 t/m 7.
- Bijlage 13 is verwijderd en vervangen door Beheerplan Landgoed De Grote Bunte, bureau Buiting juli 2024, versie 8 augustus 2024.
- Bijlage 14 is toegevoegd: Weging van het Waterbelang De Grote Bunte Versie 2.0 Aveco de Bondt d.d. 03 september 2024.
- Bijlage 15 (Rapport Aveco de Bondt B.V. Waterhuishouding Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet (referentie 223491_AdBRAP0001v2) d.d. 12 december 2023 is verwijderd.
- Bijlage 18: aan het archeologisch onderzoek is een addendum d.d. 29 mei 2024 toegevoegd.
- Bijlage 20: de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een document van latere datum, namelijk 25 juli 2024.

- Bijlage 21: Duurzaamheid op de Grote Bunte. De notitie is van november 2023.
- Nieuwe bijlage 26 toegevoegd: Besluit verlenen ontheffing Wet natuurbescherming – soortbescherming d.d. 13 juni 2024.
- Bijlage 28 Ontwerpbesluit verlenen ontheffing provincie Gelderland d.d. 13 april 2023, is verwijderd.
- Bijlage 34 is geactualiseerd: Akoestisch onderzoek, Actualisatie, Landgoed De Grote Bunte, bureau Goudappel d.d. 4 juli 2024.
- Bijlage 35 is geactualiseerd: Besluit vaststelling Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh) d.d. 3 september 2024.

De volgende bijlagen zijn nieuw toegevoegd:

- Bijlage 42 Uitspraak Rechtbank Gelderland d.d. 1 mei 2024 Zaaknummer ARN 23 / 4239 WABOA 496
- Bijlage 43 Ontwerpbesluit Verlenen ontheffing Wet natuurbescherming provincie Gelderland d.d. 13 april 2023
- Bijlage 44 Besluit Verlenen ontheffing Wet natuurbescherming - soortbescherming Provincie Gelderland d.d. 13 juni 2024
- Bijlage 45 Nader milieukundig bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in grond en puin Grote Bunteweg 11 te Nunspeet d.d. 18 juli 2024
- Bijlage 46 Advies De Grote Bunte, Duifhuizen Boomadviesbureau 242180 d.d. 1 augustus 2024
- Bijlage 47 Kaart met afstanden t.o.v. woningen indieners van de zienswijzen
- Bijlage 48 Uitspraak Rechtbank Gelderland d.d. 1 mei 2024, zaaknummer ARN 22/4189 WABOA 496 Huisvesten arbeidsmigranten De Grote Bunte
- Bijlage 49 Bodemonderzoek tekening van het ontbrekende deel van het onderzoeksgebied
- Bijlage 50 Besluit over het principeverzoek door het college van B&W d.d. 09-06-2020 en Advies van de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 30-06-2020
- Bijlage 51 Startmemo Water- en Inrichtingsplan Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte, Nunspeet Baljon Landschapsarchitecten d.d. 2 december 2022

Wijzigingen in de Regels

Regels voor monumentale bomen

Bij een aantal bestemmingen zijn regels voor monumentale bomen opgenomen. Deze regels zijn gewijzigd. Het betreft de artikelen behorend bij volgende bestemmingen:

- Bos, artikel 3.6;
- Groen, artikel 4.4;
- Maatschappelijk, dit was artikel 5.3 en is nu artikel 5.4;
- Tuin, artikel 6.4;
- Verkeer, dit was artikel 7.3 en is nu artikel 7.4;
- Water, artikel 8.3;
- Wonen, artikel 9.5.

De gewijzigde tekst is als volgt: “Met betrekking tot Monumentale bomen gelden aanvullend aan de Regels in dit artikel voor de bestemming “(een van bovengenoemde bestemmingen)”, de Regels van artikel 16, lid 16.2.1 Monumentale bomen en lid 16.2.2 Afwegingscriteria Monumentale bomen. Verder geldt volgens artikel 16, lid 16.2.5 de Aanvullende werking van de Bomenverordening 2021 (en diens rechtsopvolgers) van de gemeente Nunspeet.”

Regels voor de ‘overige zone – boomzonegebied’

Bij een aantal bestemmingen zijn regels voor ‘overige zone – boomzonegebied’ toegevoegd. Het betreft de volgende bestemmingen:

- Bos, artikel 3.7;
- Groen, artikel 4.5;
- Maatschappelijk, artikel 5.5;
- Tuin, artikel 6.5;
- Verkeer, artikel 7.5;
- Water, artikel 8.4;
- Wonen, artikel 9.6.

De nieuw toegevoegde tekst is als volgt: “Met betrekking tot de ‘overige zone - boomzonegebied’ gelden aanvullend aan de Regels in dit artikel voor de bestemming “(een van bovengenoemde bestemmingen)”, de Regels van artikel 16, lid 16.2.3 Overige zone – boomzonegebied en lid 16.2.4 Afwegingscriteria ‘overige zone – boomzonegebied’. Verder geldt volgens artikel 16, lid 16.2.5 de Aanvullende werking van de Bomenverordening 2021 (en diens rechtsopvolgers) van de gemeente Nunspeet.”

Regels voorwaardelijke verplichting 2 in verband met nog te verrichten bodemonderzoek

Bij een aantal bestemmingen is een voorwaardelijke verplichting 2 opgenomen in verband met nog te verrichten bodemonderzoek. Het betreft de volgende bestemmingen:

- Groen, artikel 4.6;
- Tuin, artikel 6.6;
- Verkeer, artikel 7.6;
- Wonen, artikel 9.7

De opgenomen regel is: “Daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting 2' is aangegeven dient alvorens omgevingsvergunningen voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" worden verleend en/of omgevingsvergunningen voor de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden" worden verleend, eerst een bodemonderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat de Bodemkwaliteit van het aangeduide gebied voldoende goed is, zodat de kwaliteit van de bodem geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van de genoemde activiteiten. (Voor de aanduiding van het gehele gebied waar de "voorwaardelijke verplichting 2" geldt wordt verwezen naar de kaart volgens Bijlage 46 bij de Toelichting en naar de digitale Verbeelding van het bestemmingsplan).”

Regels voorwaardelijke verplichting 3 in verband met sanering bodem

Bij een aantal bestemmingen is een voorwaardelijke verplichting 3 opgenomen in verband met sanering van de bodem. Het betreft de volgende bestemmingen:

- Bos, artikel 3.8;
- Maatschappelijk, artikel 5.6;
- Tuin, artikel 6.7;
- Verkeer, artikel 7.5

De opgenomen regel is: “Daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van bos - voorwaardelijke verplichting 3' is aangegeven dient alvorens binnen dat gebied de activiteit "bouwen van een bouwwerk" of de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden" kan plaatsvinden voor de bodem eerst sanerende maatregelen dienen te worden getroffen overeenkomstig de aanbeveling 1. en 2. (blz. 61) uit het bodemonderzoek "Nader milieukundig bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in grond en puin "Grote Bunteweg 11 te Nunspeet" d.d.18 juli 2024 (Bijlage 45 bij de Toelichting). Deze aanbeveling luidt": "Wanneer sprake is van een wijziging van het gebruik, een herontwikkeling of nieuwbouw op de onderzoeklocatie (volgens het gebied volgens de aanduiding 'specifieke vorm van bos - voorwaardelijke verplichting 3') dienen sanerende maatregelen te worden getroffen".

Wijzigingen in artikel 1, Begrippen

- Artikel 1.21 Bomeneffect-analyse is toegevoegd.
- Artikel 1.22 Boomzonegebied is toegevoegd.
- Artikel 1.30 College is toegevoegd.
- Artikel 1.44 Lijst monumentale bomen is toegevoegd.
- Artikel 1.46 Monumentale boom is gewijzigd: “bijzondere beschermwaardige houtopstand, zoals een herdenkingsboom of een houtopstand met een bijzondere leeftijd, schoonheid- of zeldzaamheidswaarde of een bijzondere functie voor de omgeving en opgenomen in de Lijst Monumentale bomen als bedoeld in artikel 2 van de Bomenverordening 2021 (en diens rechtsopvolgers) van de gemeente Nunspeet;”

Wijzigingen in artikel 3, Bos

- Aan artikel 3.2.1 Bouwen algemeen, zijn lid c, d en e toegevoegd:
 - c. “Een aanvullende Boom Effect Analyse (BEA) dient te worden uitgevoerd (volgens de methodiek van de Bomenstichting/CROW 2019) voor de bomen die direct grenzen aan de bouwplaats waar gebouwd wordt overeenkomstig de bestemming "Wonen" en/of "Maatschappelijk". De randvoorwaarden dienen opgenomen te worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning die wordt verleend voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk". Zie hiervoor het rapport "Advies De Grote Bunte" d.d. 1 augustus 2024 van Boomadviesbureau Duifhuizen (Bijlage 46 bij de Toelichting).
 - d. Er dient een plan met boombeschermingsmaatregelen te worden opgesteld voor bomen die grenzen aan een bouwplaats waar gebouwd wordt overeenkomstig de bestemming(en) "Wonen" en/of "Maatschappelijk". Dit, ter bescherming van de bestaande bomen tijdens de bouwwerkzaamheden. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de voorschriften/voorwaarden van de omgevingsvergunning(en).
 - e. Ter plaatse waar de dubbelbestemming "Leiding - Gas" is aangegeven op de verbeelding bij de bestemming "Bos" is geen bebouwing toegestaan.”
- In artikel 3.2.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn de leden b, c, d en e gewijzigd:
 - “b. tussen de zijdelingse perceelgrenzen van de kavels van de "boswoningen" ter plaatse waar de 'specifieke bouwaanduiding - boswoningen' (de kavels 1 tm 10 van de kavelpaspoorten volgens het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte Nunspeet d.d. 26 juli 2024, volgens Bijlage 5 bij deze Regels), zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen, uitgevoerd in paal en draad, toegestaan van maximaal 0,80 meter hoog. Overige erf- en terreinafscheidingen, zoals hekken, omheiningen en schuttingen zijn niet toestaan als erf- en terreinafscheidingen bij deze kavels binnen de bestemming "Bos";
 - c. de hoogte van een erf- en terreinafscheiding rond het gebied dat op de Verbeelding is aangeduid met 'specifieke vorm van bos - zorgtuin' mag maximaal 1,20 meter bedragen;
 - d. de hoogte van lichtmasten binnen het gebied met de aanduiding 'parkeerterrein' mag maximaal 1 meter zijn;
 - e. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de onderstaande bouwhoogtes; overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde die niet in dit artikel 3, lid 3.2.2, worden genoemd, zijn niet toegestaan.

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale goot- hoogte	maximale bouw- hoogte
lichtmasten (overeenkomstig het verlichtingsplan volgens de bouwregels van artikel 14, lid 14.2 van deze Regels)”		1 meter

- Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels, is gewijzigd, waarbij lid c is toegevoegd: “
 - a. Het is verboden om op de gronden met de bestemming "[Bos](#)" tuinen aan te leggen of aan te doen leggen en/of deze gronden te gebruiken en/of te doen gebruiken voor tuinen bij woningen.
 - b. Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe wegen en paden aan te leggen op de gronden met de bestemming "[Bos](#)".

- c. Het is verboden om binnen de bestemming "Bos" andere erf- en terreinafscheidingen te bouwen en te gebruiken dan zijn voorgeschreven in artikel 3, lid 3.2, sublid 3.2.2. Met name zijn als erf- en terreinafscheiding tussen de kavels van de "boswoningen" (de kavels 1 tot en met 10 van de kavelpaspoorten volgens het Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte Nunspeet d.d. 26 juli 2024 (volgens Bijlage 5 bij deze Regels) nadrukkelijk niet toegestaan: hekken, omheiningen (anders dan paal en draad), en schuttingen).
- Artikel 3.4 Afwijking van de gebruiksregels, lid b is gewijzigd: "De paden, zoals genoemd onder a, kunnen uitsluitend mogelijk worden gemaakt in het deel van de bestemming "Bos" dat is aangeduid met 'specifieke vorm van bos – zorgtuin'."

Wijzigingen in artikel 4, Groen

- In artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving, is de tekst "met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals palen, masten, kunstobjecten, technische installaties en erf- en terreinafscheidingen", aangepast naar: "met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstobjecten, technische installaties en erf- en terreinafscheidingen."
- Artikel 4.2.1 Bouwen, algemeen, lid c, is gewijzigd, en de leden d en e zijn toegevoegd:
 - c. Een aanvullende Boom Effect Analyse (BEA) dient te worden uitgevoerd (volgens de methodiek van de Bomenstichting/CROW 2019) voor de bomen die direct grenzen aan de bouwplaats waar gebouwd wordt overeenkomstig de bestemming "Wonen" en/of "Maatschappelijk". De randvoorwaarden dienen opgenomen te worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning die wordt verleend voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk". Zie hiervoor het rapport "Advies De Grote Bunte" d.d. 1 augustus 2024 van Boomadviesbureau Duifhuizen (Bijlage 46 bij de Toelichting).
 - d. Er dient een plan met boombeschermingsmaatregelen te worden opgesteld voor bomen die grenzen aan een bouwplaats waar gebouwd wordt overeenkomstig de bestemming(en) "Wonen" en/of "Maatschappelijk". Dit, ter bescherming van de bestaande bomen tijdens de bouwwerkzaamheden. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de voorschriften/voorwaarden van de omgevingsvergunning(en).
 - e. Ter plaatse waar de dubbelbestemming "Leiding - Gas" is aangegeven op de verbeelding bij de bestemming "Groen" is geen bebouwing toegestaan."

Wijzigingen in artikel 5, Maatschappelijk

- Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving, is gewijzigd: "met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals wegen, paden, bermen, tuinen, terrassen, parkeervoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals palen, masten, kunstobjecten, technische installaties, en erf- en terreinafscheidingen."
- Artikel 5.2.1 Bouwen, algemeen, is op onderdelen gewijzigd:
 - 5.2.1 Bouwen, algemeen
 - a. Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mag uitsluitend bij de bestemming behorende bebouwing worden gebouwd.

- b. Voor de locaties waar omgevingsvergunningen voor de "activiteit bouwen" ten behoeve van de hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken voor de bestemming "Maatschappelijk" worden verleend, dient een voorwaarde in de omgevingsvergunningen te worden opgenomen in verband met archeologie. Deze voorwaarde houdt in "dat de regioarcheoloog tijdig op de hoogte wordt gesteld van het moment van het ontgraven van de bouwputten".
 - c. Een aanvullende Boom Effect Analyse (BEA) dient te worden uitgevoerd (volgens de methode van de Bomenstichting/CROW 2019) voor de bomen die direct grenzen aan de bouwplaats waar gebouwd wordt overeenkomstig de bestemming "Wonen" en/of "Maatschappelijk". De randvoorwaarden dienen opgenomen te worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning die wordt verleend voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk". Zie hiervoor het rapport "Advies De Grote Bunte" d.d. 1 augustus 2024 van Boomadviesbureau Duifhuizen (Bijlage 46 bij de Toelichting).
 - d. Er dient een plan met boombeschermingsmaatregelen te worden opgesteld voor bomen die grenzen aan een bouwplaats waar gebouwd wordt overeenkomstig de bestemming(en) "Wonen" en/of "Maatschappelijk". Dit, ter bescherming van de bestaande bomen tijdens de bouwwerkzaamheden. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de voorschriften/voorwaarden van de omgevingsvergunning(en).
 - e. Er mag alleen een omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" worden verleend indien kan worden voldaan aan de "Rapportage Stikstofberekening Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet, zorg, kantoor en woningen", GRAS Advies d.d. 30 november 2023. De volgende voorwaarde dient aan de omgevingsvergunning(en) te worden toegevoegd:

"In de realisatiefase, zijnde de bouw- en aanlegwerkzaamheden van het project, dient de uitvoering van het project van met name de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Wonen" en "Verkeer" zodanig plaats te vinden dat dit niet mag leiden tot een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden (stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden).

De bovenstaande voorwaarde dient voordat de omgevingsvergunning wordt verleend met een op dat moment recente Rapportage Stikstofberekening te worden onderbouwd volgens de laatste, op dat moment geldende versie van AERIUS Calculator (rekeninstrument dat de toestemmingsverlening onder de Wet ruimtelijke ordening en onder de Omgevingswet ondersteunt)."
- Artikel 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is gewijzigd. Onder sub a is in de tabel 'palen en masten' vervangen door 'lichtmasten'.
- Onder sub a is in de tabel de maximale bouwhoogte van 'overige bouwwerken geen gebouwen zijnde', gewijzigd naar 2 meter.
- Artikel 5.3 Specifieke gebruiksregels is toegevoegd, waarbij artikel 5.3.1 ook is toegevoegd:
- "Artikel 5.3.1 gebruik ten behoeve van 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen'
- a. daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen' is aangegeven is een gebruik voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgappartementen voor dementerende/zorgbehoevende ouderen toegestaan;
 - b. een ander gebruik dan een gebruik voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgappartementen voor dementerende/zorgbehoevende ouderen is niet toegestaan;
 - c. ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten behoeve van de functie "specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen' is toegestaan;

- d. het gebruik voor 1 bedrijfswoning/dienstwoning ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in lid 5.1, onder a, en onder b, is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- e. het gebruik voor de functie kantoor, met andere faciliterende voorzieningen, ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in lid 5.1, onder a, en onder b, is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor'.

Wijzigingen in artikel 6, Tuin

- Artikel 6.1, Bestemmingsomschrijving. De tekst “met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals masten, kunstobjecten, technische installaties, en erf- en terreinafscheidingen”, is gewijzigd. De volgende tekst is opgenomen: “met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten, kunstobjecten, technische installaties, en erf- en terreinafscheidingen.”
- Artikel 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is onder lid a het volgende gewijzigd:
Er is een maximale bouwhoogte van 1 meter voor lichtmasten opgenomen.
Daarnaast is ‘masten’ vervangen door ‘vlaggenmasten’.
- Artikel 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lid b en lid c, is gewijzigd.
- b. Ter plaatse waar de 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' bij de bestemming "Tuin" is aangegeven (bij de zogenoemde 4 "poortwoningen") is overeenkomstig het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte" d.d. 26 juli 2024 (zie Bijlage 5 van de Regels) geen bebouwing toegestaan; er mogen hier ook geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd.
- c. Er zijn enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel met paal en draad). Hekken, schuttingen of muren zijn niet toegestaan.
- Artikel 6.3 Specifieke gebruiksregels, is toegevoegd. “Binnen de bestemmingen "Tuin" zijn enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel met paal en draad). Hekken, schuttingen of muren zijn niet toegestaan. Gebruik van andere erfafscheidingen dan de genoemde groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm), zoals hekken, schuttingen of muren, is niet toegestaan.

Wijzigingen in artikel 7, Verkeer

- Aan artikel 7.2.1 Bouwen, algemeen, is een nieuw lid c toegevoegd: “Ter plaatse waar de dubbelbestemming "Leiding - Gas" is aangegeven op de verbeelding bij de bestemming "Verkeer" is geen bebouwing toegestaan.”
- Er is een nieuw artikel 7.3 ingevoegd.
“7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
7.3.1 Vergunningplicht
Behoudens het bepaalde in sublid 7.3.2, en sublid 7.3.3, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in lid 7.1 bedoelde gronden de hierna aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren:
a. het vellen of rooien van bomen, houtopstanden, houtwallen, singels, bomenrijen, boomgroepen en bos.

- b. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- e. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

7.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in sublid 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende andere werken en werkzaamheden:

- a. andere werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. andere werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.3.1, onder e, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- c. die worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheerplan.

7.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de afschermende werking van de beplanting en de natuurlijke en landschappelijke waarden."

Wijzigingen in artikel 9, Wonen

— Artikel 9.2.1 Bouwen, algemeen, is op een aantal onderdelen gewijzigd:

"9.2.1 Bouwen, algemeen

- a. Op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1 mag uitsluitend bij de bestemming behorende bebouwing worden gebouwd.
- b. Alle gebouwen (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- c. Ten behoeve van omgevingsvergunningen voor de "activiteit bouwen" voor hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken, die worden verleend binnen de gebieden waarop de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' is aangegeven, waar drie woningen kunnen worden gebouwd, dient aanvullend archeologisch onderzoek te worden verricht voordat met de "activiteit bouwen" wordt begonnen. Dit archeologisch onderzoek zal bestaan uit een archeologische begeleiding van het uitgraven van de drie bouwputten, die binnen het aangegeven gebied worden uitgegraven. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van het opgestelde "Programma Van Eisen. Archeologische Opgraving. Variant Archeologische Begeleiding. Plangebied De Grote Bunte". Rapport RAAP d.d. 20-11-2022 (zie Bijlage 1 bij deze Regels). Het hiervoor genoemde dient als een specifieke voorwaarde in de omgevingsvergunning(en) voor deze drie woningen te worden opgenomen.
- d. Voor de overige locaties, dan onder c. genoemd, waar omgevingsvergunningen voor de "activiteit bouwen" ten behoeve van de hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken voor de bestemming "Wonen" worden verleend, dient een voorwaarde in de omgevingsvergunningen te worden opgenomen in verband met archeologie. Deze voorwaarde behelst "dat de regioarcheoloog tijdig op de hoogte wordt gesteld van het moment van het ontgraven van de bouwputten".
- e. De waterberging voor de woningen, die kunnen worden gebouwd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - boswoningen' en de 'specifieke bouwaanduiding - poortwoningen' dient, overeenkomstig het rapport "Weging van het Waterbelang De Grote Bunte te

Nunspeet" d.d. 3 september 2024 van Aveco de Bondt, op eigen terrein (binnen de bestemmingen "Wonen" en "Tuin") te worden gerealiseerd, waarbij uitgegaan dient te worden van 60 mm berging per m² (in plaats van 30 mm berging per m² waarover gesproken wordt in de Kavelpaspoorten volgens het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte Nunspeet" d.d. 26 juli 2024). Deze waterbergingseis dient als een voorwaarde bij de omgevingsvergunningen voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" te worden opgenomen.

- f. Er mag alleen een omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" worden verleend indien kan worden voldaan aan de Rapportage Stikstofberekening Landgoed De Grote Bunte te Nunspeet, zorg, kantoor en woningen van GRAS Advies d.d. 30 november 2023. De volgende voorwaarde dient aan de omgevingsvergunning(en) te worden toegevoegd:

"In de realisatiefase, zijnde de bouw- en aanlegwerkzaamheden van het project, dient de uitvoering van het project van met name de bestemmingen "Wonen" en "Maatschappelijk" en "Verkeer" zodanig plaats te vinden dat dit niet mag leiden tot een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden (stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden).

De bovenstaande voorwaarde dient voordat de omgevingsvergunning wordt verleend met een op dat moment recente Rapportage Stikstofberekening te worden onderbouwd volgens de laatste, op dat moment geldende versie van AERIUS Calculator (rekeninstrument dat de toestemmingsverlening onder de Wet ruimtelijke ordening en onder de Omgevingswet ondersteunt."

- g. Ter plaatse waar de dubbelbestemming "Leiding - Gas" is aangegeven op de verbeelding bij de bestemming "Wonen" is geen bebouwing toegestaan.
- h. Daar waar de 'specifieke bouwaanduiding - poortwoningen' is aangegeven op de verbeelding gelden vanwege het akoestisch onderzoek "Landgoed De Grote Bunte. Actualisatie akoestisch onderzoek" van bureau Goudappel (kenmerk 018481.20240723.R1.01) d.d. 24 juli 2024 (zie Bijlage 34 bij de Toelichting) en de verleende Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh) voor de 4 "poortwoningen" de volgende aanvullende voorwaarden voor de te bouwen 4 "poortwoningen":
1. Woningen 1 tot en met 4 beschikken alle over een geluidluwe gevel en buitenruimte.
 2. Voor woning 1 dienen er conform het beleid minstens drie verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde gerealiseerd worden.
 3. Voor de meest zuidelijke van de vier te bouwen "poortwoningen" (woning 1) bedraagt de hoogst berekende geluidsbelasting van de meest zuidelijke gevel 61 dB. Om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB dient het geluidreducerend vermogen van de betreffende gevel 28 dB te bedragen. Voor de overige drie woningen zullen maatregelen aan de gevel worden getroffen om aan het vereiste binnenniveau van 33 dB(A) te voldoen. Hiermee wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
 4. De bovenstaande aanvullende voorwaarden dienen als voorwaarden bij de te verlenen omgevingsvergunningen voor de "activiteit het bouwen van een bouwwerk" voor de respectievelijke woningen 1; 2; 3; en 4, zoals hieronder weergegeven.



tekening:

De 4 genoemde woningen worden aangegeven op bovenstaande tekening.

- i. Een aanvullende Boom Effect Analyse (BEA) dient te worden uitgevoerd (volgens de methode van de Bomenstichting/CROW 2019) voor de bomen die direct grenzen aan de bouwplaats waar gebouwd wordt overeenkomstig de bestemming "Wonen" en/of "Maatschappelijk". De randvoorwaarden dienen opgenomen te worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning die wordt verleend voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk". Zie hiervoor het rapport "Advies De Grote Bunte" d.d. 1 augustus 2024 van Boomadviesbureau Duifhuizen (Bijlage 46 bij de Toelichting).
- j. Er dient een plan met boombeschermingsmaatregelen te worden opgesteld voor bomen die grenzen aan een bouwplaats waar gebouwd wordt overeenkomstig de bestemming(en) "Wonen" en/of "Maatschappelijk". Dit, ter bescherming van de bestaande bomen tijdens de bouwwerkzaamheden. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de voorschriften/voorwaarden van de omgevingsvergunning(en).
- Artikel 9.2.2, Hoofdgebouwen, is gewijzigd, waarbij lid e is geschrapt en vervangen door de volgende tekst: "hoofdgebouwen mogen een maximale diepte hebben van 12 meter".
- Artikel 9.2.3 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is op onderdeelen gewijzigd. De nieuwe tekst luidt als volgt: "Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - a. de goothoogte en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorende bouwwerken	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
bijbehorende bouwwerken	3,50 m	5 m

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw niet meer dan 60 m² bedragen;
- c. bij de woningen die gebouwd worden binnen het gebied met de 'specifieke bouwaanduiding - boswoningen' is een erker, als onderdeel van het hoofdgebouw, toegestaan mits deze

- maximaal 1,5 meter diep is, maximaal 3 meter hoog is, en een maximale breedte heeft van 2/3 van de voorgevel;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd aan de woning (het hoofdgebouw) en dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
 - e. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- Aan artikel 9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de tabel 'lichtmasten' toegevoegd, met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Ook is 'masten' verwijderd en vervangen door 'vlaggenmasten'.
 - Artikel 9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder 2, is gewijzigd: "Binnen de bestemmingen "Wonen" ter plaatse waar de 'specifieke bouwaanduiding - boswoningen' is aangegeven, mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd; er zijn alleen erf- en terreinafscheidingen bij de 'boswoningen' toegestaan binnen de bestemming "Tuin" (volgens artikel 6 Tuin)."
 - Aan artikel 9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een lid e toegevoegd: "Binnen de bestemmingen "Wonen" ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - poortwoningen" zijn enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan. Hekken, schuttingen of muren zijn niet toegestaan."
 - Artikel 9.3 Afwijken van de bouwregels, lid a is gewijzigd: "Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: Het bepaalde in sublid 9.2.2, onder e, ten behoeve van een diepte van 15 m, mits:"
 - Artikel 9.4 Specifieke gebruiksregels, is toegevoegd:
 - a. "De waterberging voor de woningen, die kunnen worden gebouwd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - boswoningen' en de 'specifieke bouwaanduiding - poortwoningen' dient, overeenkomstig het rapport "Weging van het Waterbelang De Grote Bunte te Nunspeet" d.d. 3 september 2024 van Aveco de Bondt, nadat deze waterberging op eigen terrein (binnen de bestemmingen "Wonen" en "Tuin") is gerealiseerd, waarbij uitgegaan dient te worden van 60 mm berging per m² (in plaats van 30 mm berging per m² waarover gesproken wordt in de Kavelpaspoorten volgens het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte Nunspeet" d.d. 26 juli 2024) dient als zodanig gebruikt te worden. Deze waterbergingseis dient als een voorwaarde bij de omgevingsvergunningen voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" te worden opgenomen. Deze waterberging dient na de bouw en aanleg daarvan in stand te worden gehouden.
 - b. Binnen de bestemmingen "Wonen" ter plaatse waar de 'specifieke bouwaanduiding - boswoningen' is aangegeven, zijn geen erf- en terreinafscheidingen toegestaan; er mogen aldaar alleen erf- en terreinafscheidingen bij de 'boswoningen' worden gebouwd en gebruikt binnen de bestemming "Tuin" (volgens artikel 6 Tuin).
 - c. Binnen de bestemmingen "Wonen" ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - poortwoningen' zijn enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan. Hekken, schuttingen of muren zijn niet toegestaan. Gebruik voor andere erfafscheidingen dan groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm), zoals hekken, schuttingen of muren, is niet toegestaan.

- d. Daar waar de 'specifieke bouwaanduiding - poortwoningen' is aangegeven op de verbeelding gelden vanwege het akoestisch onderzoek "Landgoed De Grote Bunte. Actualisatie akoestisch onderzoek" van bureau Goudappel (kenmerk 018481.20240723.R1.01) d.d. 24 juli 2024 (zie Bijlage 34 bij de Toelichting) en de verleende Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh) voor de 4 "poortwoningen" de volgende aanvullende voorwaarden voor de te bouwen 4 "poortwoningen":
1. Woningen 1 tot en met 4 beschikken alle over een geluidluwe gevel en buitenruimte.
 2. Voor woning 1 dienen er conform het beleid minstens drie verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde gerealiseerd worden.
 3. Voor de meest zuidelijke van de vier te bouwen "poortwoningen" (woning 1) bedraagt de hoogst berekende geluidsbelasting van de meest zuidelijke gevel 61 dB. Om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB dient het geluidreducerend vermogen van de betreffende gevel 28 dB te bedragen. Voor de overige drie woningen zullen maatregelen aan de gevel worden getroffen om aan het vereiste binnenniveau van 33 dB(A) te voldoen. Hiermee wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
 4. Nadat de bouw van de onderhavige 4 woningen is gerealiseerd met inachtneming van de bovenstaande 3 voorwaarden dienen de 4 woningen met inachtneming van deze voorwaarden te worden gebruikt.



tekening:

De plaats van de 4 genoemde woningen worden aangegeven op bovenstaande tekening."

Wijzigingen in artikel 10, Leiding – Gas

- Artikel 10 Leiding – Gas is gewijzigd:

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.

10.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

10.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in artikel 10, lid 10.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijke advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.6.1 Verbodsbepaling voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Leiding - Gas" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

10.6.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.6.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

10.6.4 Verplichting tot het inwinnen van schriftelijk advies van de leidingbeheerder

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 10, lid 10.6.3, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.”

Wijzigingen in artikel 14, Algemene bouwregels

– Artikel 14.2 Verlichtingsplan is toegevoegd:

“14.2.1 Verlichtingsplan

1. Om verstoring van de aanwezige fauna en in het bijzonder de vleermuizen te beschermen dient het verlichtingsplan zoals dat is beschreven in het "Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte" d.d. 26 juli 2024, in Paragraaf 3.5.2, blz. 27 (zie Bijlage 2 bij de Regels van dit bestemmingsplan), en zoals beschreven in het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte" d.d. 26 juli 2024, en volgens Paragraaf 3.5.2 van de Toelichting van dit bestemmingsplan (zie Bijlage 5 bij de Regels van dit bestemmingsplan) te worden uitgevoerd volgens de onderstaande regels:
 - a. Uitgangspunt is dat het terrein zo min mogelijk wordt verlicht.
 - b. Bij de parkeerplaats dienen naar beneden gerichte verlichting met sensoren te worden aangebracht, waardoor de lichten alleen branden als er mensen zijn (dynamische verlichting).
 - c. Bij de fietsenstalling dient er dynamische verlichting te worden aangebracht.
 - d. De verlichting langs de oprijlaan naar de parkeerplaats, de paden van de parkeerplaats naar de hoofdentree van het zorggebouw en de entree van het koetshuis zal bestaan uit lage (hooguit 1 meter hoog), naar beneden gerichte verlichting. Dit geldt ook voor de verlichting op de terrassen in de tuin van het zorgcentrum.
 - e. Bij of op de wandelpaden in de zogenoemde “bostuin” wordt geen verlichting aangebracht.
 - f. Bij of op het “bospad” (toegangsweg) naar de “boswoningen” wordt geen verlichting aangebracht.
 - g. Om uitstraling van de binnenverlichting van het zorgcentrum met de bestemming "Maatschappelijk" naar de aanvliegroute en het kraamverblijf van de rosse vleermuis te voorkomen, dienen aan de oostzijde van het gebouw de zonwerende screens voor de kozijnen van de zorgkamers te worden voorzien van een tijd-/schemerschakelaar. De screens worden neergelaten wanneer het donker wordt zodat er geen licht uitstraalt naar buiten. De ruimtes met glas aan de oostzijde, maar zonder screens, zoals de verkeersruimten, dienen armaturen te krijgen met gerichte verlichting die geen strooilight naar buiten veroorzaken.
 - h. Lichtmasten mogen maximaal 1 meter hoog zijn, hetgeen (ook) is geregeld in de bouwregels van het bestemmingsplan.

- i. Voor de vrijstaande woningen wordt per kavel in het Kavelpaspoort vastgelegd wat wel en niet mag en kan. (Dit Kavelpaspoort maakt ook onderdeel uit van de koopovereenkomst). De volgende maatregelen met betrekking tot de verlichting zijn opgenomen in het Kavelpaspoort (de Kavelpaspoorten):
 - Alleen LED verlichting is toegestaan.
 - Maximaal 700 lumen per lichtpunt.
 - Maximaal 5 lichtpunten per woning.
 - Armaturen met een gerichte bundel toepassen.
 - Armaturen dienen afgeschermd te zijn aan de bovenzijde.

14.2.2 Afwijkingen van het Verlichtingsplan

1. Met een omgevingsvergunning kan het college van Burgemeester en Wethouders afwijken van het bepaalde in artikel 14.2, lid 14.2.1 mits wordt voldaan aan de volgende Regels:
 - a. de afwijking een ondergeschikt deel van het Verlichtingsplan betreft.
 - b. de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
 - c. de afwijking niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - d. de afwijking geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van het landhuis.
 - e. de afwijking geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.
 - f. de afwijking geen afbreuk doet aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied."

Wijziging in artikel 15, Algemene gebruiksregels

- Artikel 15.2 is toegevoegd (mede in verband met de door de provincie Gelderland ingediende zienswijze om de koppeling tussen met name het inrichtingsplan en de regels te borgen): "15.2 Specifieke gebruiksregels met voorwaardelijke verplichtingen in verband met de uitvoering van het "Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte" d.d. 26 juli 2024, van Baljon Landschapsarchitecten; het Beheerplan Landgoed De Grote Bunte" van juli 2024 van Buiting Advies; het rapport "Weging van het Waterbelang De Grote Bunte te Nunspeet" versie 2.0 d.d. 3 september 2024, van Aveco de Bondt; en het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten" d.d. 26 juli 2024
1. De inrichting en het beheer van het gebied van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw" dient te worden uitgevoerd, en in stand worden gehouden overeenkomstig:
 - het "Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte" d.d. 26 juli 2024 van Baljon Landschapsarchitecten (Bijlage 2 bij de Regels).
 - het "Beheerplan Landgoed De Grote Bunte" (juli 2024, versie 8 augustus 2024) van Buiting Advies (Bijlage 3 bij de Regels).
 - het rapport "Weging van het Waterbelang De Grote Bunte te Nunspeet" versie 2.0 d.d. 3 september 2024 van adviesbureau Aveco de Bondt (Bijlage 4 bij de Regels).
 - het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte" d.d. 26 juli 2024 (Bijlage 5 bij de Regels).
 2. Voorwaardelijke verplichting m.b.t. de te bouwen woningen volgens de bestemming "Wonen":
 - a. Zodra voor de 10 "boswoningen" en de 4 "poortwoningen" omgevingsvergunningen voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" zijn verleend en met de uitvoering is begonnen, dient een begin te zijn gemaakt met de uitvoering van het "Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte", het "Beheerplan Landgoed De Grote Bunte",

- en het rapport "Weging van het Waterbelang De Grote Bunte te Nunspeet", en het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte", zoals bij sublid 1. genoemd.
- b. Zodra de 10 "boswoningen" en de 4 "poortwoningen" gerealiseerd zijn dient binnen een jaar na deze realisering de inrichting van het bestemmingsplangebied ook gerealiseerd te zijn en in stand worden gehouden volgens het "Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte", het "Beheerplan Landgoed De Grote Bunte", het rapport "Weging van het Waterbelang De Grote Bunte te Nunspeet", en het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte", zoals bij sublid 1. genoemd.
 - c. Indien niet voldaan wordt aan de Regels zoals beschreven in artikel 15, lid 15.2, sublid 1, en sublid 2, letter a. en/of letter b. is het niet toegestaan de genoemde "boswoningen" en de genoemde "poortwoningen" te gebruiken voor de bestemming "wonen".
3. Voorwaardelijke verplichting m.b.t. de te bouwen woon-zorg voorziening met de bestemming "Maatschappelijk":
- a. Zodra met de uitvoering van de omgevingsvergunningen voor de verbouwing, de restauratie, en de uitbreiding van de gebouwen met de bestemming "Maatschappelijk" ten behoeve van de maatschappelijke voorziening voor dementerende/hulpbehoevende ouderen is begonnen, dient een begin te zijn gemaakt met de uitvoering van het "Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte", het "Beheerplan Landgoed De Grote Bunte", het rapport "Weging van het Waterbelang De Grote Bunte te Nunspeet", en het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte", zoals bij sublid 1. genoemd.
 - b. Zodra de verbouwing, de restauratie, en de uitbreiding van de gebouwen met de bestemming "Maatschappelijk" ten behoeve van de woon-zorg voorziening met de bestemming "Maatschappelijk" is gerealiseerd, dient binnen een jaar na deze realisering de inrichting van het bestemmingsplangebied ook gerealiseerd te zijn en in stand worden gehouden volgens het "Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte", het "Beheerplan Landgoed De Grote Bunte", het rapport "Weging van het Waterbelang De Grote Bunte te Nunspeet", en het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte", zoals bij sublid 1. genoemd.
 - c. Indien niet voldaan wordt aan de regels zoals beschreven in artikel 15, lid 15.2, sublid 1, en sublid 3, onder letter a. en/of letter b. is het niet toegestaan om de gebouwen met de bestemming "maatschappelijk" ten behoeve van de maatschappelijke voorziening voor dementerende/hulpbehoevende ouderen te gebruiken.
4. Met een omgevingsvergunning kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van het bepaalde in Artikel 15, lid 15.2, sublid 1 tot en met artikel 15, lid 15.2, sublid 3, mits wordt voldaan aan de volgende Regels:
- a. de afwijking op detailniveau de tuinindeling van de Bostuin kan wijzigen naar aanleiding van specifieke gebruikerswensen.
 - b. de afwijking een ondergeschikt onderdeel van het "Definitief Ontwerp-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte", het "Beheerplan Landgoed De Grote Bunte", het rapport "Weging van het Waterbelang De Grote Bunte te Nunspeet", en het "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte", zoals bij 1 genoemd, betreft, en mits
 - de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
 - de afwijking niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - de afwijking geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van het Landhuis De Grote Bunte.

- de afwijking geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebied van het Landgoed De Grote Bunte.
 - de afwijking geen afbreuk doet aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied.
5. Met een omgevingsvergunning kunnen Burgemeester en Wethouders verder afwijken van het bepaalde in artikel 15, lid 15.2, sublid 1 tot en met artikel 15, lid 15.2, sublid 3 mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de afwijking van doen heeft met de planning van de werkzaamheden voor de bestemming "Wonen" en/of voor de bestemming "Maatschappelijk", en mits:
- de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
 - de afwijking niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - de afwijking geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van het Landhuis De Grote Bunte.
 - de afwijking geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebied van het Landgoed De Grote Bunte.
 - de afwijking geen afbreuk doet aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied.
6. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de te verlenen omgevingsvergunningen voor afwijkingen zoals genoemd in artikel 15, lid 15.2, sublid 4 en sublid 5 nadere voorwaarden verbinden.”

Wijzigingen in artikel 16, Algemene aanduidingsregels

- Artikel 16.2.1 Monumentale bomen, is op onderdelen gewijzigd. Onder II, punt 3, zijn de leden d en e verwijderd:
 - De artikelen 16.2.2, 16.2.3, 16.2.4 en 16.2.5 zijn toegevoegd:
“16.2.2 Afwegingscriteria Monumentale bomen
1. Het college kan de vergunning weigeren dan wel, onder voorschriften verlenen.
 2. Vergunning voor het vellen van een boom als bedoeld in artikel 16, lid 16.2.1 kan worden verleend alsook worden geweigerd, indien de belangen van verlening niet opwegen tegen de belangen van behoud van de boom, op basis van één of meer van de volgende waarden:
 - a. ecologische waarden;
 - b. landschappelijke waarden;
 - c. beeldbepalende waarden;
 - d. cultuurhistorische waarden;
 - e. waarden van stads- en dorpsschoon;
 - f. waarden voor recreatie en leefbaarheid.
- 16.2.3 Overige zone - boomzonegebied
1. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag gemeentelijke bomen met een stamomtrek van 120 cm of groter, of bomen staande in het Boomzonegebied, volgens de gebiedsaanduiding 'overige zone - boomzonegebied', met een stamomtrek van 120 centimeter of groter, te vellen of te doen vellen.
 2. Het in het eerste lid bedoelde verbod, behoudens vergunning, geldt eveneens voor bomen die zijn aangelegd op basis van een herplant- en instandhoudingsplicht.

3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt verder niet voor:
 - a. bomen die moeten worden geveld krachtens de Plantgezondheidswet of krachtens een aanschrijving van het college;
 - b. het periodiek vellen van hakhout ter uitvoering van het reguliere onderhoud;
 - c. het periodiek knotten of kandelabereren als noodzakelijke beheermaatregel bij knotbomen, gekandelaberde bomen of leibomen ter uitvoering van het reguliere onderhoud;
 - d. bomen die bij wijze van dunning moeten worden geveld;
 - e. velling in het kader van een vastgesteld privaat of publiekrechtelijk beheerplan;
4. Het bevoegd gezag kan indien een boom direct gevaar oplevert die noodkap noodzakelijk maakt, besluiten dat de omgevingsvergunning voor het vellen direct in werking treedt. Het besluit, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden, wordt daarna en na velling zo spoedig mogelijk bekend gemaakt.

16.2.4 Afwegingscriteria 'overige zone - boomzonegebied'

1. Het college van Burgemeester en Wethouders kan de omgevingsvergunning weigeren dan wel, onder voorschriften verlenen.
2. Vergunning voor het vellen van een boom als bedoeld in artikel 16, lid 16.2.3 kan worden geweigerd, indien de belangen van verlening niet opwegen tegen de belangen van behoud van de boom, op basis van één of meer van de volgende waarden:
 - a. ecologische waarden;
 - b. landschappelijke waarden;
 - c. beeldbepalende waarden;
 - d. cultuurhistorische waarden;
 - e. waarden van stads- en dorpschoon;
 - f. waarden voor recreatie en leefbaarheid.

16.2.5 Aanvullende werking van de Bomenverordening 2021 (of diens rechtsopvolgers) van de gemeente Nunspeet

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning of weigering van een omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 16.2.1; 16.2.2; 16.2.3; en 16.2.4 kan deze aanvraag aanvullend worden getoetst aan de Bomenverordening 2021 (of diens rechtsopvolgers) van de gemeente Nunspeet.
- b. Indien de Bomenverordening 2021 van de gemeente Nunspeet tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere verordening, dient aan deze gewijzigde, respectievelijk de vervangende, verordening te worden getoetst.

Wijziging in artikel 19, Overige regels

- Artikel 19.4 Werking wettelijke regelingen, is verwijderd.

Wijzigingen op de verbeelding

De verbeelding is op een aantal locaties ambtelijke gewijzigd. Het betreft de onderstaande wijzigingen.

1. Er is een -overige zone – boomzonegebied’ opgenomen. Deze aanduiding kan voorkomen binnen de volgende bestemmingen:
 - Bos;
 - Groen;
 - Maatschappelijk;
 - Tuin;
 - Verkeer;
 - Water;
 - Wonen.
2. Er is een aanduiding ‘specifieke vorm van Bos – zorgtuin’ opgenomen.
3. De ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting’ is gewijzigd in ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 1’.
4. Er is een ‘voorwaardelijke verplichting 2’ in verband met nog te verrichten bodemonderzoek opgenomen.
5. Er is een ‘voorwaardelijke verplichting 3’ opgenomen in verband met sanering bodem opgenomen.