

Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw"

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet maken op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), en in het bijzonder lid 3 en lid 4 van dit artikel, bekend dat de gemeenteraad op 24 oktober 2024 het bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw" met planidentificatienummer NL.IMRO.0302.BP01192-vg02 gewijzigd heeft vastgesteld. De gewijzigde vaststelling vond plaats op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) volgens de Verbeelding, de Regels, de Bijlagen bij de Regels, en de Toelichting met de daarbij behorende 51 Bijlagen, en overeenkomstig de gecombineerde "Nota wijzigingen i.v.m. zienswijzen en Nota ambtelijke wijzigingen Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw" van 9 september 2024.

Het Landhuis De Grote Bunte wordt herontwikkeld tot een woon-zorgcomplex voor dementerende / zorgbehoevende ouderen, met een maatschappelijke bestemming. Het landhuis en het koetshuis worden gerestaureerd. Ten behoeve van de maatschappelijke bestemming vindt er een uitbreiding van het Landhuis plaats. Het koetshuis zal worden gebruikt voor een bedrijfswoning / beheerderswoning, en voor een kantoor met facilitaire voorzieningen ten behoeve van het woon-zorgcomplex. Het Landgoed zal worden hersteld overeenkomstig het Definitief-Inrichtingsplan Landgoed De Grote Bunte d.d. 26 juli 2024.

Om de herontwikkeling van het Landgoed, en de verbouwing, de restauratie, en de uitbreiding van het Landhuis voor het woon-zorgcomplex, financieel en economisch mogelijk te maken wordt een deel van het Landgoed uitgegeven als kavels voor 14 vrijstaande woningen. Er worden 10 woonkavels aan de westkant van het Landgoed in het bos, de zogenoemde "boswoningen", en 4 woonkavels aan de oostkant van het Landgoed, aan de entreelaan vanaf de Elburgerweg, de zogenoemde "poortwoningen" gerealiseerd.

Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw" heeft als ontwerpbestemmingsplan in de periode van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft d.d. 24 oktober 2024, met inachtneming van de ingediende zienswijzen, de volgende besluiten genomen (zie het raadsbesluit en het bijbehorende raadsvoorstel):

1. op grond van artikel 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 te besluiten om geheimhouding op te leggen 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. *(Zie voor een toelichting op dit besluit het bijbehorende raadsvoorstel).*
2. de onderhavige documenten in verband met de financiële en economische onderbouwing van het project / het bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw voor de leden van het college van Burgemeester en Wethouders, de leden van de raadscommissie Ruimte en Wonen, en voor de leden van de gemeenteraad, ter inzage te leggen bij de griffie van de gemeenteraad. *(Zie voor een toelichting op dit besluit het bijbehorende raadsvoorstel).*
3. ten aanzien van de ingediende zienswijzen in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw d.d. 28 augustus 2024, en in het Addendum op de Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte — Chw d.d. 15 oktober 2024. *(Zie voor een toelichting op dit besluit het bijbehorende raadsvoorstel).*
4. in te stemmen met de gecombineerde "Nota van wijzigingen i.v.m. zienswijzen en Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Herontwikkeling De Grote Bunte - Chw' " d.d. 9 september 2024. *(Zie voor een toelichting op dit besluit het bijbehorende raadsvoorstel).*
5. geen exploitatieplan vast te stellen, op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). *(Zie voor een toelichting op dit besluit het bijbehorende raadsvoorstel).*
6. de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren voor het onderhavige bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw op grond van artikel 3, lid 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw), en conform het bepaalde in artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet te bepalen dat Afdeling 2, van Hoofdstuk 1, van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, en om dit bij de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te vermelden. *(Zie voor een toelichting op dit besluit het bijbehorende raadsvoorstel).*

7. het gewijzigde Beeldkwaliteitplan 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. *(Zie voor een toelichting op dit besluit het bijbehorende raadsvoorstel, en zie voor het gewijzigde "Beeldkwaliteitplan met Kavelpaspoorten De Grote Bunte definitief" d.d. 26 juli 2024, Bijlage 15 bij de Toelichting van het bestemmingsplan; en Bijlage 5 bij de Regels van het bestemmingsplan).*
8. het bestemmingsplan Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte — Chw met planidentificatienummer NL.IMRO.0302.BP01192-vg02 gewijzigd vast te stellen, op grond van artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), 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. *(Zie voor een toelichting op dit besluit het bijbehorende raadsvoorstel).*

De bovengenoemde 8 besluiten volgens het raadsbesluit zijn toegelicht in het bijbehorende raadsvoorstel.

9. Vormvrije M.e.r.-beoordeling

Vanwege de omvang van het plan en vanwege de aard van het plan diende er een vormvrije M.e.r.-beoordeling plaats te vinden voor het onderhavige project. Uit deze vormvrije M.e.r.-beoordeling diende te blijken of er al dan niet een Milieueffectrapport (M.E.R.) dient te worden opgesteld. In het rapport "Vormvrije m.e.r.-beoordeling project De Grote Bunte" d.d. 12 december 2023 stond dat de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) in verband met de flora en fauna reeds door de provincie Gelderland was verleend. Dit was onjuist. Deze fout diende te worden hersteld. Inmiddels heeft de provincie Gelderland op 13 juni 2024 de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) verleend. Het rapport "Vormvrije m.e.r.-beoordeling project De Grote Bunte" is hierop aangepast. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft d.d. 17 september 2024 de "Vormvrije m.e.r.-beoordeling project De Grote Bunte te Nunspeet" d.d. 25 juli 2024 (gewijzigd) vastgesteld; het is een collegebevoegdheid om daartoe te besluiten. *(Zie voor het rapport "Vormvrije m.e.r.-beoordeling project De Grote Bunte te Nunspeet" d.d. 25 juli 2024 de Bijlage 20 van de Toelichting van het bestemmingsplan).*

Tegen een m.e.r.-beoordelingsbeslissing is alleen bezwaar of beroep mogelijk als deze beslissing de belanghebbende, los van het voor te bereiden besluit, rechtstreeks in zijn belang treft. Verder staat er tegen een m.e.r.-beoordelingsbeslissing geen direct bezwaar en beroep open. Mocht u als belanghebbende, anders dan de initiatiefnemer, het niet eens zijn met de gevolgde procedure, dan kunt u daarover bezwaar of beroep indienen bij het besluit in het kader waarvan de m.e.r.-beoordeling plaatsvond. Dat laatste kan derhalve nu plaatsvinden op het tijdstip dat beroep mogelijk is tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw".

10. Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh)

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft d.d. 17 september 2024, als bestuursorgaan dat daartoe bevoegd is volgens de Wet geluidhinder (Wgh), besloten om Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) vast te stellen. Het besluit is getekend d.d. 23 oktober 2024.



De plaats van de 4 woningen nabij de Elburgerweg / Grote Bunteweg (de 4 zogenoemde "poortwoningen")

Woning	Hogere grenswaarden (Wgh)	Waarneempunten
Woning 1	56 dB, t.g.v. de Elburgerweg	o.b.v. waarneempunt 051/052/053
Woning 2	52 dB, t.g.v. de Elburgerweg	o.b.v. waarneempunt 056/057
Woning 3	50 dB, t.g.v. de Elburgerweg	o.b.v. waarneempunt 060/061
Woning 4	49 dB, t.g.v. de Elburgerweg	o.b.v. waarneempunt 065

Het ontwerpbesluit van het Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh) heeft in de periode van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Het Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit naar aanleiding van zienswijzen van de Gasunie Transport Services B.V. waaruit volgde dat de nabij de woningen gelegen aardgastransportleiding voor wat betreft enkele meters verkeerd op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was getekend. De locaties van de 4 woningen nabij de Elburgerweg – de zogenoemde poortwoningen – dienden daarom te worden verschoven. Uit het nieuwe akoestische onderzoek, dat moest worden verricht, volgde dat er voor de bovengenoemde 4 woningen nabij de Elburgerweg, volgens bovenstaande tekening, en volgens de weergegeven tabel, Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dienden te worden vastgesteld. Beroep tegen dit besluit kan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen de termijn die hieronder is genoemd bij het kopje "beroep".

(Het op 23 oktober 2024 getekende Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh), met het bijbehorende akoestische onderzoek, is als extra bijlage bij de Regels van het bestemmingsplan gevoegd).

Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing

Aangezien met het plan onder meer de bouw van 14 vrijstaande woningen zijn gepland, wordt voldaan aan de criteria die zijn genoemd in artikel 3, lid 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Er is namelijk sprake van "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden (....) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden". Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in het besluit nummer 6 besloten om de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren voor dit bestemmingsplan (zie het raadsbesluit), waardoor Afdeling 2, van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Hierbij is bij het indienen van een beroepschrift met name van belang dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep er geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Beroepsgronden dienen in het beroepschrift te worden opgenomen. Dit betekent ook dat er geen "proforma beroep" kan worden ingesteld.

Inzageperiode

U kunt met ingang van woensdag 11 december 2024 tot en met dinsdag 21 januari 2025 het vastgestelde bestemmingsplan, en de genomen besluiten, inzien in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan is ook te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer NL.IMRO.0302.BP01192-vg02).

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd. Voor een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar het raadsbesluit met het bijbehorende raadsvoorstel, de gecombineerde "Nota wijzigingen i.v.m. ingediende zienswijzen en Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw' " d.d. 9 september 2024, en het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

Beroep

Met ingang van 12 december 2024 tot en met 22 januari 2025 kan beroep worden ingesteld tegen het besluit tot, gewijzigde, vaststelling van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Landgoed De Grote Bunte - Chw", en de overige genoemde besluiten, bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag door een belanghebbende of een niet-belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend. Via <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/> is het ook mogelijk digitaal beroep in te stellen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website van de Raad van State voor de precieze voorwaarden (www.raadvanstate.nl).

Het instellen van beroep schort de werking van het besluit niet op. Naast het instellen van beroep kan binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De werking van dit besluit wordt dan in ieder geval opgeschort tot de beslissing door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak op dat verzoek is genomen. Aan het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Voor vragen over dit besluit (deze besluiten) kunt u contact opnemen met de gemeente Nunspeet, met het Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (ROV) via het algemene telefoonnummer (0341) 25 99 11, of rechtstreeks met de heer J. van der Noord (ROV), telefoon (0341) 25 92 46 of mobiele telefoonnummer 06-40950711.