

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: vrijdag 13 juni 2025 11:19
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@nunspeet.nl>
Onderwerp: RE: Collegevoorstel Landgoed Erica
Bijlage(n): opm AH Concept collegevoorstel ontwikkelen woon zorg initiatief voormalig Landgoed Erica.docx

Hallo [REDACTED],

Ik het voorstel tegen gelezen en voorzien van mijn opmerkingen, kijk maar of je er iets aan hebt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker Volkshuisvesting & Monumenten
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



T (0341) 25 99 11 M 06 [REDACTED]
E [REDACTED]@nunspeet.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend.



Disclaimer
Deze e-mail kan vertrouwelijke informatie bevatten. Ontvangt u deze e-mail per vergissing
dan vragen wij u vriendelijk de afzender te informeren en het bericht te verwijderen.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@nunspeet.nl>
Verzonden: dinsdag 3 juni 2025 11:25
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Collegevoorstel Landgoed Erica

Hoi [REDACTED],

Voor de voorgenomen ontwikkelingen op Landgoed Erica heb ik een concept collegevoorstel geschreven. Wil jij meelesen of jij je hier in kan vinden?

Ik wil het voorstel uiterlijk 17 juni 2025 op routing brengen. Lukt het jou om voor deze datum naar het voorstel te kijken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Ruimtelijke ordening
Team Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting



E [REDACTED]@nunspeet.nl | T (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Aan burgemeester en wethouders

Datum:	28 mei 2025	Zaaknummer:	1319545
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:	J.		
Team:	ROV/Ruimtelijke Ordening		
Naam teammanager:	ir. J.		
Directie:	J. J.		
Raad:	Nee		
Commissie:	Ruimte en Wonen - Advies		
OR:	Nee		
Communicatie:	Ja	Openbaar:	Ja
Bijlage(n):	1. Ingediend principeverzoek 2. Verslag informatieavond (omgevingsdialoog)		
Betrokken teams:	Team Samenleving		

Onderwerp:

Het ontwikkelen van een woon- en zorg complex op het perceel Ericaweg 2.

Samenvatting

Eind april is door Scala Projects een principeverzoek ingediend dat toeziet op het realiseren van een woon- en zorg initiatief op voormalig Landgoed Erica in Nunspeet. Het initiatief ziet ook toe op het restaureren van het monumentale gebouw Paviljoen Kraaiennest, het enige nog overgebleven monumentale gebouw op het perceel.

Het verzoek ziet toe op het realiseren van +-7000m² aan ontwikkelvolume wat resulteert in ongeveer 40 tot 80 (woon) eenheden. Gezien de ligging van het perceel en de diverse relevante ruimtelijke aspecten horende bij het initiatief wordt voorgesteld om de komende maanden in overleg met de initiatiefnemer een definitief plan uit te werken waarbij aandacht is voor het type zorg, ecologie, cultuurhistorie, volkshuisvesting, landschappelijke inrichting, verkeer en participatie.

Advies aan burgemeester en wethouders

1. Een positieve grondhouding aan te nemen voor het realiseren van een woon- en zorg initiatief op het voormalig Landgoed Erica in Nunspeet;
2. De initiatiefnemer als randvoorwaarde mee te geven dat een nader uit te werken plan bestaat uit maximaal 80 wooneenheden of maximaal 7000m² aan ontwikkelvolume;
3. De initiatiefnemer als randvoorwaarde mee te geven dat in een nader uit te werken plan ruimte is voor extramurale zorg gericht op **senioren/specifieke doelgroep.....**
4. Dit collegevoorstel in september voor te leggen aan de commissie Ruimte en Wonen;
5. De ambtelijke organisatie opdracht te geven om na de behandeling van voorliggend initiatief in de commissievergadering van de raadscommissie ruimte en wonen in overleg met de initiatiefnemer een nader uitgewerkt plan te ontwikkelen en dit opnieuw voor te leggen aan uw college.

Collegevergadering van:
Beslissing college:

Nummer:

Commented [AH1]: Is het gebruikelijk om bij principeverzoeken een dergelijk beslispoint op te nemen? Ik vraag mij af of het je rol is als ambtelijke adviseur om dit voor te stellen. Uit het voorstel blijkt niet waarom dit project met voorrang opgepakt zou moeten worden, oftewel dat de betrokken disciplines andere werkzaamheden even moeten laten voor wat het is.

TOELICHTING

Eind april is door de initiatiefnemer Scala Projects een principeverzoek ingediend dat toeziet op het realiseren van een woon- en zorg initiatief op het voormalig Landgoed Erica in Nunspeet. Het initiatief ziet ook toe op het restaureren van het monumentale gebouw Paviljoen Kraaiennest, het enige nog overgebleven monumentale gebouw op het perceel.

De initiatiefnemer is voornemens om over te gaan tot de herontwikkeling van Landgoed Erica gelegen aan de Ericaweg 2. De initiatiefnemer wil hier een plan ontwikkelen dat toeziet op landschappelijk wonen in de natuur met zorg en voorzieningen waarbij veel waarde wordt gehecht aan de (cultuur) historische elementen.

Het verzoek ziet toe op het realiseren van +-7000m² aan ontwikkelvolume wat resulteert in ongeveer 40 tot 80 (woon) eenheden. De initiatiefnemer is voornemens om een mix aan woningtypes te realiseren voor verschillende doelgroepen. Onderdeel hiervan is het realiseren van een zorginitiatief. Hierbij denkt de initiatiefnemer aan het realiseren van ouderenhuisvesting waarbij sprake is van een (extramurale) zorgvraag.

De initiatiefnemer omschrijft dit als 'een ode aan het gemeenschapsleven' waar het volgende onder wordt verstaan:

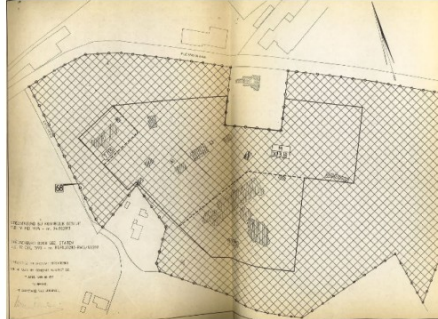
Het is onze missie om kleine gemeenschappen te ontwikkelen als antwoord op de huisvestingsvraag van senioren. De invulling daarvan is locatie-afhankelijk, maar altijd gestoeld op gemeenschappelijke dragers: toewijding, ontmoeting, wederkerigheid en kennisoverdracht.

Door de juiste mix aan wonen, zorg en voorzieningen te realiseren, voor jong én oud. Door het creëren van een doordacht stelsel aan plekken, om elkaar toevallig te ontmoeten, samen te komen of juist even af te kunnen zonderen. Door het activeren van de bewoners en bezoekers, mensen die zich toewijden aan het organiseren van actieve, collectieve en creatieve activiteiten.

Omgevingsplan

Op het perceel geldt het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nunspeet op 17 april 1990. Het perceel heeft hierin de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen". Ingevolge artikel 56, aanhef en onder a, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Maatschappelijke voorzieningen" aangewezen gronden bestemd voor instellingen en voorzieningen ter zake van maatschappelijke zorg, gezondheidszorg, religie, cultuur, onderwijs, recreatie en andere openbare en bijzondere dienstverlening

Het bouwvlak bedraagt 21.804m². Bebouwingspercentage 20% resulteert in te bebouwen grondoppervlakte van ca. 4.361 m². De goot- en nokhoogtes verschillen over het bouwvlak. De goothoogtes lopen uiteen van 3 meter tot maximaal 10 meter. De bouwhoogtes in het bouwvlak lopen uiteen van 8 meter tot maximaal 15 meter.



Inhoudelijke beoordeling

Het ontwikkelen van een woon- en zorg initiatief biedt diverse kansen voor het perceel zelf, zoals bijvoorbeeld de restauratie van Villa Kraaijenhorst. Ook kan het initiatief een bijdrage leveren aan het woningtekort, waarbij woningen/appartementen worden gerealiseerd in een categorie waar veel vraag naar is; denk hierbij aan levensloopbestendige woningen of aanleunwoningen. Tevens kan het initiatief bijdragen aan diverse uitgangspunten uit het Uitvoeringsplan Gezondheid 2024–2027 van de gemeente Nunspeet. Zo sluit het aan bij het thema Goed ouder worden, door ouderen de mogelijkheid te bieden langer zelfstandig te blijven wonen in een passende en veilige omgeving. Daarnaast bevordert het sociale samenhang en betrokkenheid, wat aansluit bij het streven naar een gezonde sociale leefomgeving. Door ruimte te bieden voor preventieve zorg en het versterken van het dagelijks functioneren, ondersteunt het initiatief het principe van positieve gezondheid,

Commented [AH2]: Eerder in de tekst wordt gesproken over Paviljoen Kraaiennest en nu over Villa Kraaijenhorst. Volgens mij staat er nu alleen nog de villa.

Nader uit te werken randvoorwaarden

De diverse percelen horende bij Landgoed Erica hebben gezamenlijk een oppervlakte van om en nabij 5,5 hectare. Gezien de omvang en de complexiteit van het initiatief wordt voorgesteld om, nadat uw college en de commissie Ruimte en Wonen hebben ingestemd met dit voorstel, gezamenlijk een plan uit te werken waarbij in ieder geval de volgende aspecten nader worden onderzocht/toegelicht: zorg, ecologie, cultuurhistorie, volkshuisvesting, landschappelijke inrichting, verkeer en participatie. In onderstaande alinea's worden deze randvoorwaarden verder toegelicht.

Volkshuisvesting

Gezien de totale oppervlakte van de diverse percelen horende bij Landgoed Erica en het daarbij horende potentiële ontwikkelvolume is het van belang dat er een integrale afweging wordt gemaakt waarin ook andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente worden meegenomen.

Zoals reeds beschreven hebben de diverse percelen een totale oppervlakte van om en nabij 5,5 hectare. Op verschillende percelen ligt een bouwvlak van in totaal 21.804m² waarbij een bebouwingspercentage geldt van 20%. Dit resulteert in een te bebouwen grondoppervlakte van ca. 4.361 m²

De initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om een mix aan woningtypes te realiseren voor verschillende doelgroepen. Onderdeel hiervan is het realiseren van een zorginitiatief. Het verzoek ziet toe op het realiseren van +-7000m² aan ontwikkelvolume wat resulteert in ongeveer 40 tot 80 (woon) eenheden.

De komende jaren wordt in Nunspeet gestart met de uitvoering van de projecten 't Hul – Noord en Feithenhof. In de afgelopen periode is intern onderzocht of voorliggend initiatief hierop een aanvulling kan zijn.

Uit de meest recente Primos prognose is naar voren gekomen dat de woningbehoefte in Nunspeet ook de komende jaren (naast de projecten 't Hul – Noord en Feithenhof) aanwezig blijft. Het toevoegen van maximaal 80 (woon)eenheden in Nunspeet is op basis van deze prognose te onderbouwen, vanuit volkshuisvestelijk oogpunt dan ook uitlegbaar.

Wanneer gekeken wordt naar voorliggend initiatief kan worden geconcludeerd dat dit initiatief een ander karakter heeft dan de projecten 't Hul – Noord en Feithenhof. Waarbij 't Hul – Noord vooral voorziet in de realisatie van grondgebonden woningen, voorziet het project Feithenhof voornamelijk in appartementen. Wat voorliggend initiatief onderscheid van deze projecten is dat voorliggend initiatief wil voorzien ook voorziet in een zorgvraag die aansluit op de zorgbehoefte(n) in Nunspeet. Hierbij denkt de initiatiefnemer aan het realiseren van een mix van wonen en zorg voor jong én oud met daarin ouderenhuisvesting voor zowel een lichte - als een intensieve zorgvraag, waarbij sprake is van een (extramurale) zorgvraag. Wat voorliggend initiatief daarnaast onderscheid van het 't Hul Noord en Nieuw Feithenhof is de locatie, het daadwerkelijk wonen in het groen.

Door een substantieel aandeel levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren binnen het project wordt een serieuze bijdrage geleverd aan het afsprakenkader Ouderen Huisvesting Noord-Veluwe. Met de ondertekening van dit afsprakenkader heeft de gemeente zich uitgesproken om zich in te zetten voor de realisatie van, nul-treden woningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen, de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het realiseren van levensloopbestendige woningen. De Aan de initiatiefnemer krijgt het advies om wordt geadviseerd om in overleg met een woningbouwcoöperatie te onderzoeken of er ook een aantal (levensloopbestendige) huurwoningen gerealiseerd kunnen worden binnen het project.

De Grote Bunte

Het toevoegen van (kleinschalige) voorzieningen zoals een huisartsenpraktijk of ander soort gelijke dienstverlenende organisatie wordt als niet wenselijk beschouwd. Dit gezien de verkeersaantrekkende werking in en nabij de directe omgeving van het plangebied.

Zorg

Zoals reeds toegelicht is het doel van de initiatiefnemer om op voormalig Landgoed Erica een woon- en zorg initiatief te ontwikkelen. De initiatiefnemer omschrijft dit in het ingediende principeverzoek als 'een ode aan het gemeenschapsleven'.

Hieronder doelt de initiatiefnemer op het ontwikkelen van een kleine gemeenschap als antwoord op de huisvestingsvraag van senioren waarbij de exacte invulling locatie-afhankelijk is. Hierbij streeft de initiatiefnemer naar het realiseren van een juiste mix aan wonen, zorg en voorzieningen.

De initiatiefnemer is in de komende periode aan zet om een meer getailleerd zorgplan te ontwikkelen en voor te leggen aan de gemeente. Hierbij hecht de gemeente veel waarde aan de huisvesting van ouderen met een (extramurale) zorgvraag.

Commented [AH3]: Ik mis in het voorstel een relatie en/of het onderscheid van dit initiatief met de ontwikkeling de Grote Bunte. Een soortgelijke ontwikkeling met de combinatie van wonen en zorg. Deze ontwikkeling voorziet in een woonzorgvoorziening met maximaal 36 zorgappartementen voor dementerende en zorgbehoevende ouderen, 10 vrijstaande woningen en 4 poortwoningen. Voor deze ontwikkeling ligt er een door de raad vastgesteld bestemmingsplan echter ontbreekt er op dit moment een zorgaanbieder. Het noemen van de Grote Bunte zou ook kunnen als kanttekening in dit voorstel.

Commented [AH4]: Op 21/3/2023 heeft het college het zgn. Afwegingskader huisvestingsinitiatieven wonen met zorg vastgesteld. Ik zou dit initiatief ook langs deze lat leggen.

Gezien de ligging van het initiatief ziet de gemeente ook ruimte voor het realiseren van een zorginitiatief gericht op inwoners met een behoefte aan een groene, stille omgeving, denk hierbij bijvoorbeeld aan mensen met (niet) aangeboren hersenletsel.

Verder aanvullen in overleg met 

Erfgoed/monumenten

Ecologie/stikstof

De betreffende locatie ligt vrijwel volledig binnen beschermde natuurgebieden, te weten Natura 2000 (Vogelrichtlijn), het Natuurnetwerk Nederland (NNN/GNN) en de Groene Ontwikkelzone. Voor elk van deze aanduidingen gelden afzonderlijke wettelijke kaders en beleidsregels die invloed hebben op de ontwikkeling van het initiatief.

Op 16 april 2025 is door de provincie Gelderland een voorbereidingsbesluit vastgesteld, waarmee alle nieuwe, stikstofuitstotende (natuur)vergunningplichtige activiteiten binnen 500 meter van stikstofgevoelige habitats voorlopig niet zijn toegestaan. Het plangebied valt binnen deze zone. Ontwikkeling binnen dit gebied blijft onder strikte voorwaarden mogelijk. In overleg met de provincie wordt verkend of uitzonderingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld bij:

- een stikstofreductie van minimaal 70% (waarbij nog onduidelijkheid bestaat over de reken- en salderingssystematiek),
- inzet van beschikbare stikstofruimte via extern salderen,
- koppeling van agrarische bedrijfsbeëindigingen aan het initiatief,
- inzet van compenserende maatregelen binnen of buiten het plangebied.

Voor een zorgvuldige en juridisch houdbare beoordeling van voorliggend initiatief is het noodzakelijk dat nadere randvoorwaarden worden opgesteld. Deze dienen onder andere duidelijkheid te bieden over stikstofreductie, salderingsmogelijkheden, compensatie-eisen en de toetsingskaders.

In de bijlage van dit collegevoorstel is de ligging van het plangebied binnen GNN (Gelders Natuurnetwerk en GO (Groene Ontwikkelzone) opgenomen. Hetzelfde geldt voor de ligging van het plangebied in Natura2000.

Cultuurhistorie

In 1903 werd op het landgoed het sanatorium Erica opgericht, bedoeld voor de opvang van mensen die leden aan tuberculose, een destijds veelvoorkomende en ziekte. Het complex bestond uit verschillende gebouwen, waaronder de directeursvilla, ook wel bekend als Villa Kraijenhorst. Deze villa is het enige gebouw dat nog resteert op het landgoed en heeft de status van gemeentelijk monument.

~~Er wordt veel waarde gehecht aan herstellen en restaureren van dit gemeentelijk monument. De initiatiefnemer dient in een nader uit te werken plan aan te geven hoe omgegaan wordt~~

~~met het gemeentelijk monument en hoe dit karakteristieke pand ingepast wordt in de nieuwe plannen.~~

Voorliggend initiatief biedt kansen voor het herstel van het gemeentelijk monument villa Kraijenhorst. De onderhoudstoestand van dit gemeentelijk monument is slecht. De huidige eigenaar van het perceel/pand is middels een last onder dwangsom erop gewezen dat er maatregelen getroffen moeten worden om de instandhouding van het monument te kunnen waarborgen. Om die reden krijgt de initiatiefnemer het advies om de commissie Omgevingskwaliteit vanaf de start te betrekken bij de planvorming.

Dit omdat Erer veel waarde -wordt veel-waarde-gehecht aan herstellen en restaureren van dit gemeentelijk monument. De initiatiefnemer dient in een nader uit te werken plan aan te geven hoe omgegaan wordt met het gemeentelijk monument en hoe dit karakteristieke pand ingepast wordt in de nieuwe plannen.

Landschappelijke inrichting

Bij de ontwikkeling van een nieuw ruimtelijk initiatief op landgoed Erica is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van essentieel belang. Landgoed Erica maakt deel uit van een historisch waardevol cultuurlandschap.

Dit betekent dat het initiatief qua schaal, vormgeving en positionering moet aansluiten bij de aanwezige landschappelijke structuren. Essentiële elementen zoals bosranden en bestaande structuren moeten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met bestaande ecologische verbindingen en potenties voor natuurontwikkeling.

De landschappelijke inpassing wordt uitgewerkt in een beplantings- en inrichtingsplan, dat is opgesteld in samenspraak met een landschapsarchitect. Dit plan dient aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landgoed en zorgt voor een ruimtelijk samenhangend beeld. Het initiatief draagt zodoende bij aan het behoud van de kernkwaliteiten.

Verkeer/parkeren

De ontsluiting van het perceel vindt momenteel plaats via de Ericaweg. Het verkeer komt vervolgens via de Plesmanlaan op de Elspeterweg. Met name de Ericaweg is in onvoldoende mate geschikt voor de afwikkeling van het toenemende verkeersaanbod van voorliggend initiatief. Een nieuwe ontsluiting direct op de Plesmanlaan kan hierin een uitkomst bieden.

De initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn een mix van woningbouwtypes te willen realiseren waarbij ruimte is voor een zorgfunctie. Hierbij wordt gedacht aan een vorm van ouderenhuisvesting, eventueel in combinatie met intramurale zorg.

Geadviseerd wordt om te onderzoeken welk type zorg een gunstig effect kan hebben op de verkeersintensiteit in het plangebied.

Voor parkeren geldt dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein gerealiseerd dient te worden waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het landschappelijk inpassen van deze parkeerplaatsen.

Bewonersparticipatie

De initiatiefnemer heeft op dinsdagavond 6 mei een eerste informatieavond gehouden op het terrein van Landgoed Erica. Het doel van deze avond was om input op te halen bij de direct omwonenden en nabijgelegen instellingen/bedrijven.

Een verslag van deze informatieavond is opgenomen in de bijlage van dit principeverzoek.

Verdere participatie dient in de komende periode plaats te vinden met direct omwonenden en nabijgelegen instanties/bedrijven.

Vervolg

Dit collegevoorstel wordt, nadat uw college heeft ingestemd met voorliggend voorstel, in september voorgelegd aan de raadscommissie ruimte en wonen.

Wanneer de raadscommissie het standpunt van uw college deelt, wordt in de daaropvolgende maanden in samenwerking met de initiatiefnemer gewerkt aan het uitwerken van een gedetailleerd plan waarin in ieder geval de in dit collegevoorstel beschreven uitgangspunten zijn opgenomen. Dit nader uitgewerkte plan wordt vervolgens opnieuw aan uw college voorgelegd.

De initiatiefnemer dient de volgende punten te concretiseren in een nader uitgewerkt plan:

Geheimhouding

Dit collegevoorstel is openbaar.

Bijlagen

Afbeelding 1: Ligging plangebied in Gelders Natuurnetwerk



Afbeelding 2: Ligging plangebied in Groene Ontwikkelzone



Afbeelding 3: Ligging plangebied in Natura 2000



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen