

Van: " [redacted] J "
Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 12:03
Aan: "Groothuis J." <j.groothuis@nunspeet.nl>
Onderwerp: FW: Update - Landgoed Erika
Bijlage(n): 20250422_Initiatief_Nunspeet_VillaErica.pdf

Goedemiddag Jaap,

Naar aanleiding van onderstaande e-mail van [redacted] J van Scala Projects heb ik onderstaande concept reactie opgesteld. Ik hoor graag of jij je kan vinden in deze beantwoording.

Goed om hierbij aan te geven dat ik de afgelopen periode intensief contact heb gehad met de initiatiefnemers en ook intern veel contact heb gehad met diverse collega's. Op 22 mei staat er een overleg gepland met [redacted] J, [redacted] J en [redacted] J om dit initiatief te bespreken en af te stemmen wat mogelijk is op het gebied van woningbouwaantallen en het type zorg, mede in relatie tot andere zorg gerelateerde ontwikkelingen. Ik merk dat dit initiatief gezien de forse woningaantallen vraagt om een bredere integrale afweging wat meer tijd vergt.

Beste [redacted] J

Hartelijk dank voor het sturen van onderstaande update. Ik herken het geschetste beeld over de diversiteit aan reacties tijdens de goed bezochte inloopavond op dinsdag 6 mei.

Het ingediende principeverzoek hebben wij in goede orde ontvangen. Momenteel werken wij intern aan de beoordeling van dit principeverzoek.

Aangezien jullie voorgenomen plannen uitkomen op een ontwikkelpotentieel van rond de 130-150 eenheden vergt dit een bredere interne beoordeling/afweging. Hetzelfde geldt voor het aspect zorg/type zorg. Intern onderzoeken wij momenteel in overleg met onze collega's van team Samenleving welke zorgbehoefte aanwezig is, ook in relatie tot andere lopende zorg-gerelateerde ontwikkelingen binnen de gemeente.

Een voorwaarde voor het kunnen beoordelen van het principeverzoek is dat er een Omgevingsdialoog is gevoerd met de directe omgeving. Ik heb van [redacted] J begrepen dat de verslaglegging van de informatieavond binnenkort volgt.

Nadat de verslaglegging is ontvangen en intern een integrale afweging heeft plaatsgevonden op het gebied van woningbouwaantallen en het type zorg wordt er een collegevoorstel voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Hierbij proberen wij rekening te houden met de lopende termijn die jullie als Scala Projects hebben met de huidige eigenaar van het perceel.

Afhankelijk van de exacte invulling van jullie initiatief en de daaraan verbonden te volgen vervolgprocedure is een besluit van de commissie ruimte en wonen wel of niet benodigd. Dit is iets wat we in de komende periode met elkaar moeten afstemmen zoals reeds met [redacted] J besproken.

Ik informeer jullie over de voortgang van het initiatief zodra het voorstel is besproken in het college van burgemeester en wethouders.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J
Adviseur Ruimtelijke ordening
Team Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting



E [redacted] J @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.

Van: [redacted] <[redacted]@scalaprojects.nl>

Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 10:51

Aan: Groothuis J. <j.groothuis@nunspeet.nl>; [redacted] | Scala Projects <[redacted]@scalaprojects.nl>; [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: Update - Landgoed Erika

WAARSCHUWING: Dit bericht is afkomstig van buiten de Gemeente Nunspeet. Wees voorzichtig met het openen van een link of bijlage!

Geachte [redacted] Groothuis, beste [redacted],

Langs deze weg een update over de ontwikkelingen van afgelopen weken rondom Landgoed Erika.

Het principeverzoek (bijlage) is 2 weken geleden ingediend bij de gemeente. Als ik het goed heb begrepen wordt dit voorstel morgen in B&W besproken.

We hebben gesproken met beheerder en bestuurder van Hoogwolde, de Golfbaan, [redacted] [redacted] (jr) en de heren [redacted] en [redacted]. En afgelopen dinsdag hebben we een informatieavond gehouden op locatie. Daarin is het principeverzoek gepresenteerd (op hoofdlijnen) door middel van 10 banners en uitvoerige dialogen tussen de omwonenden en [redacted] (architect), [redacted] en ondergetekende.

We hadden een kleine 100 adressen benaderd. De opkomst was groot; ca. 70 bezoekers. Positieve reacties: fijn dat het monument wordt aangepakt, de hekken weg, tegengaan verloedering, woningbouw is nodig, en kan het landgoed worden opgesteld? Maar ook kritische geluiden van direct omwonenden die algemene zorgen uitten over hoogbouw en bomenkap. Daarnaast zorgen over verkeer & parkeren, verworven privacy en het aantal eenheden. Wij zullen komende dagen een samenvatting van de reacties uit de inloopavond naar u en [redacted] sturen, zodat deze aan het principebesluit kan worden toegevoegd, zoals we dat eerder afspraken.

Het is een complexe opgave, maar onze afdronk van de informatiesessie en de gesprekken is wel dat we vanuit een zorgvuldig participatieproces tot een breed gedragen plan moeten kunnen komen.

2 juni staat de Beeldvormende bijeenkomst gepland en 10 juni de Commissie Ruimte en Wonen. Ik heb begrepen dat wij op 2 juni mogen inspreken, waar wij graag gebruik van maken. Zullen wij voor 2 juni nog een keer afspreken om de bijeenkomst voor te bespreken?

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

SCALA
PROJECTS

Scala Projects B.V.

Brinklaan 134

1404 GV Bussum

T [redacted]

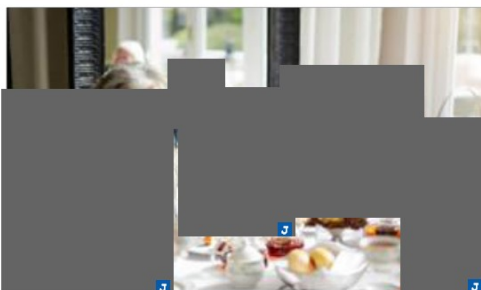
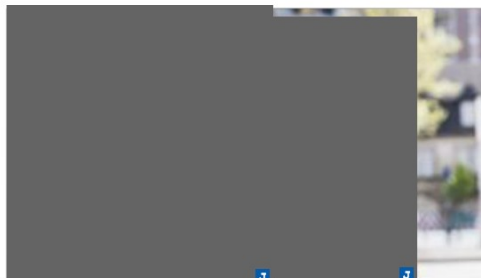
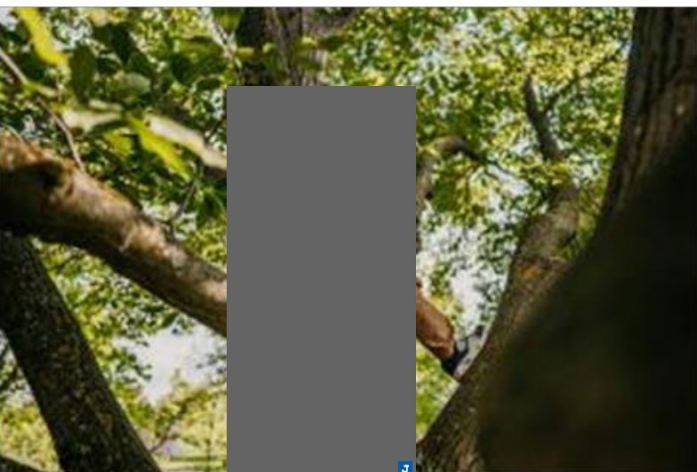
E andrea@scalaprojects.nl

www.scalaprojects.nl

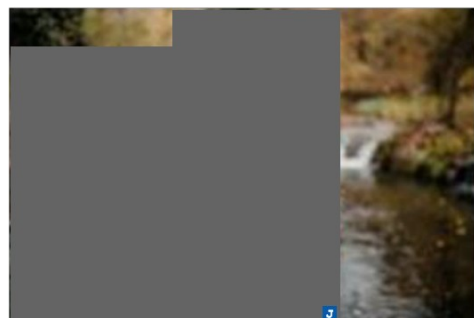
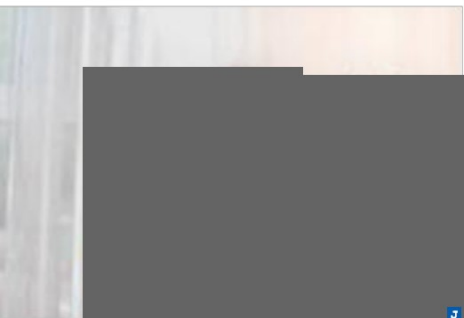
This email and any attachments may contain information that is proprietary, confidential and/or privileged and for the sole use of the intended recipient(s) only. If you are not the intended recipient, please notify the sender by return email and delete all copies of this email and any attachments. Scala Projects shall neither be liable for the inaccurate or incomplete transmission of the information contained in this email or any attachments, nor for any delay in its receipt.

Landgoed Erica

Transformatie tot natuurlijke enclave



*Principeverzoek voor een waardige herbestemming van
het oorspronkelijke tuberculose-sanatoriumcomplex
gelegen aan de Ericaweg 2 te Nunspeet*



23 April 2025

Inhoudsopgave

1. Principeverzoek	p. 3
2. Introductie team	p. 4
3. Locatie	p. 6
4. Initiatief	p. 12
5. Concept	p. 13
6. Pijlers van het programma	p. 14
7. Ontwikkeldkader	p. 15
8. Kansenskaart	p. 24
9. Missie herbestemming	p. 25
10. Ruimtelijke scenario's	p. 33
11. Participatie	p. 43
12. Proces & procedure	p. 44

1. Principeverzoek Scala Projects

In dit document presenteert Scala Projects haar initiatief voor de herontwikkeling van Landgoed Erica, gelegen aan de Ericaweg 2 in Nunspeet, tot een natuurlijke enclave. Het wordt een plek voor landschappelijk wonen in de natuur. Met zorg en voorzieningen. Voor jong en oud. Met respect voor de historische elementen, het profiel en karakter van Nunspeet en de prachtige natuur.

Er is een grote urgentie om de locatie nieuw leven in te blazen. Het enige overgebleven monumentale gebouw, Paviljoen Kraaiennest, is in zeer slechte staat. Hoge hekken maken dat de omvangrijke locatie (circa 5,5 hectare) een blinde vlek is in het dorp. Nog meer oneigenlijk gebruik ligt op de loer. Nunspeet heeft daarbij sterke behoefte aan nieuwe woonvormen, robuuste verbindingen tussen dorp en Veluwe en versterking van haar recreatieve en cultuurhistorische profiel.

De beoogde herontwikkeling kent complexiteit. De huidige bestemming is 'natuur' en 'maatschappelijke voorzieningen' en het potentieel ontwikkelvolume binnen het vigerend bestemmingsplan omvat meer dan 15.000 m². Ons initiatief wijkt op onderdelen af van het toegestane gebruik; we zetten in op wonen, zorgen en voorzieningen. Het toegestane totaalvolume veronderstellen wij in de verdere uitwerking als kader stellend. Het voorbereidingsbesluit vanuit de provincie over de stikstofaanpak is bovendien ingrijpend voor ons initiatief.

Wij hebben met de huidige eigenaar [REDACTED] afspraken gemaakt om tot een aankoop respectievelijk verkoop van de locatie te komen. Belangrijke

voorwaarde voor de definitieve koop is dat Scala Projects tot begin juni de tijd heeft om grip te krijgen op de grootste risico's, met name:

- Het creëren van draagvlak binnen de gemeente Nunspeet;
- Perspectief op verlening van een mogelijke natuurvergunning (stikstof);
- Perspectief op voldoende energiec capaciteit op locatie.

Een belangrijke stap om grip te krijgen op het benodigde draagvlak binnen de omgeving is een principebesluit. Scala Projects verzoekt het college van de gemeente Nunspeet derhalve om, op basis van de uitgangspunten in onderliggend document, een positief principebesluit te nemen en haar integrale medewerking aan een zogenoemde BOPA-procedure te verlenen teneinde het initiatief te kunnen realiseren.

Onderliggend document biedt u de onderleggers om tot een besluit te komen; een teamintrodactie, een locatie-analyse; een beoogd concept en beoogde programma; het ontwikkelkader in termen van beleid, omgevingsplan en – aspecten; de ontwikkelpotentie; zeven beloftes voor een waardige herbestemming en drie ruimtelijke scenario's. Tot slot gaan we in op het proces, de participatie en de procedure(s).

Wij kijken uit naar uw positieve reactie.

[REDACTED]
[REDACTED], directeur-eigenaar Scala Projects

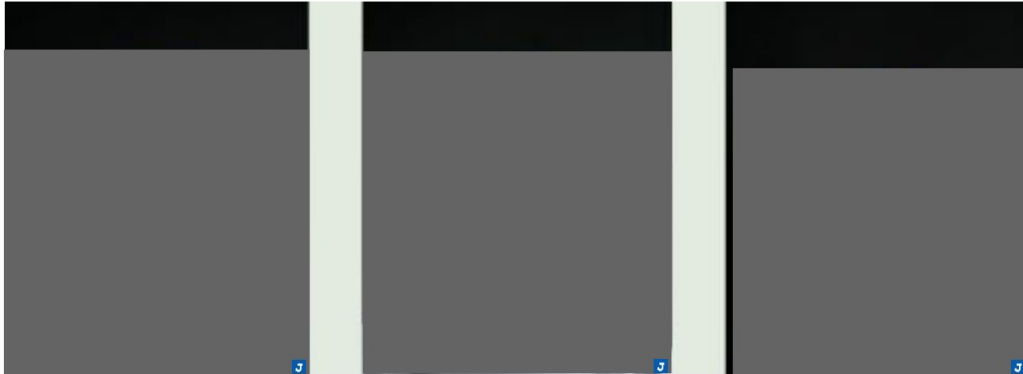
2. Introductie Scala Projects



- ❑ Maatschappelijk gedreven conceptontwikkelaar: www.scalaprojects.nl
- ❑ Binnenstedelijk en landelijke omgevingen
- ❑ Gespecialiseerd in woon(zorg)concepten voor senioren
- ❑ Van initiatief tot en met oplevering
- ❑ Van transformatie van (Rijks)monumenten tot nieuwbouw
- ❑ Opgericht in 2015 door [redacted] & [redacted]
- ❑ Gevestigd in Bussum

2. Introductie Studio Ard Hoksbergen

Studio
Ard Hoksbergen



- ❑ Zorgvuldige architectuur met de voeten in de klei: www.ardhoksbergen.nl
- ❑ Innovatief vakmanschap
- ❑ Flexibele bestendigheid
- ❑ Actieve verbinding
- ❑ Slow architecture

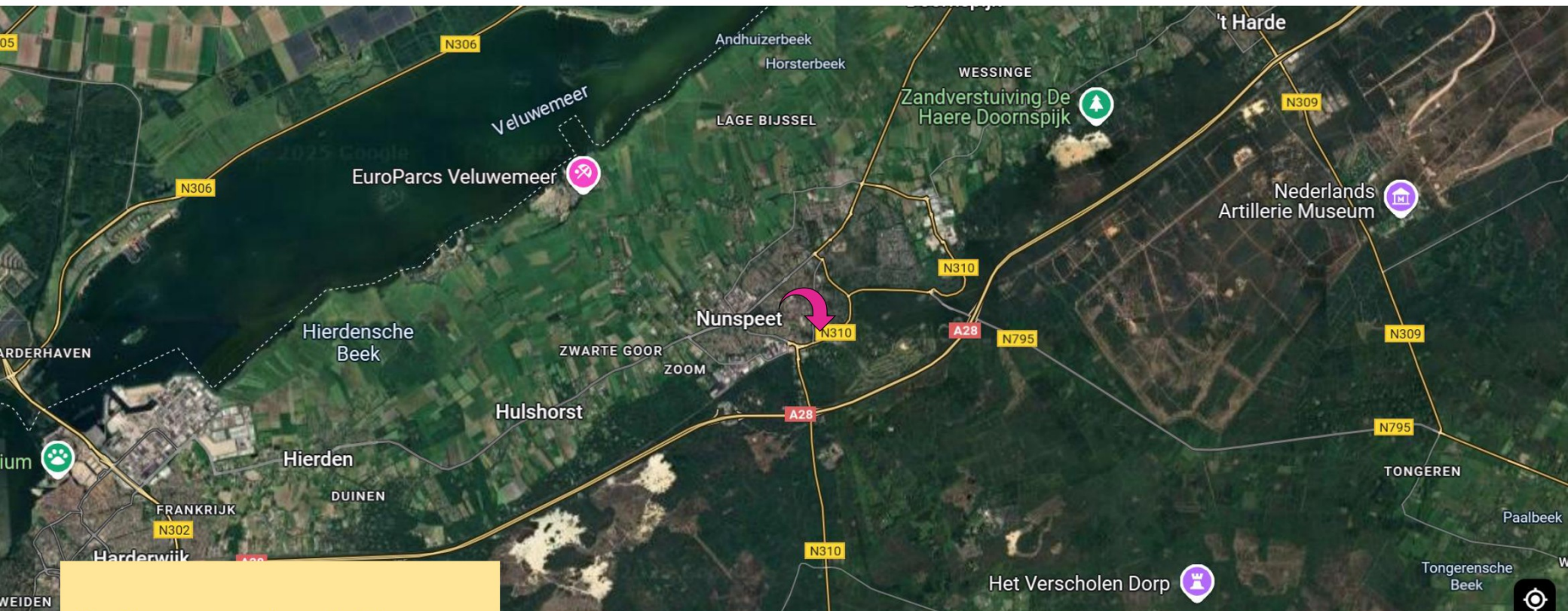


3. Locatie specificaties huidige situatie

Adres	Ericaweg 2 te Nunspeet
Bouwjaar	1904
Eigenaar	Adriaan Van Erk Ontwikkeling
Kadastrale aanduiding(en)	C 1269 + C 1270 + C 1271
Perceeloppervlak	Ca. 5,5 ha (14.320 m ² + 35.165 m ² + 5.400 m ²)
Bruto vloeroppervlak opstallen	Ca. 400 m ²
Huidige status	- Villa Erica (C1270) met bijgebouwen gesloopt in 2019. - Paviljoen Kraaijenhorst is een gemeentelijk monument maar in staat van verval; maatregelen tegen verder verval worden thans door huidige eigenaar getroffen. - De erfgrans van kavel C1269 loopt in het zuidwesten met een puntje over de Ericaweg. Dit is geen openbare weg. - De locatie valt onder Wnb gebiedsbescherming (onderdeel van Natura2000), GNN en GO.

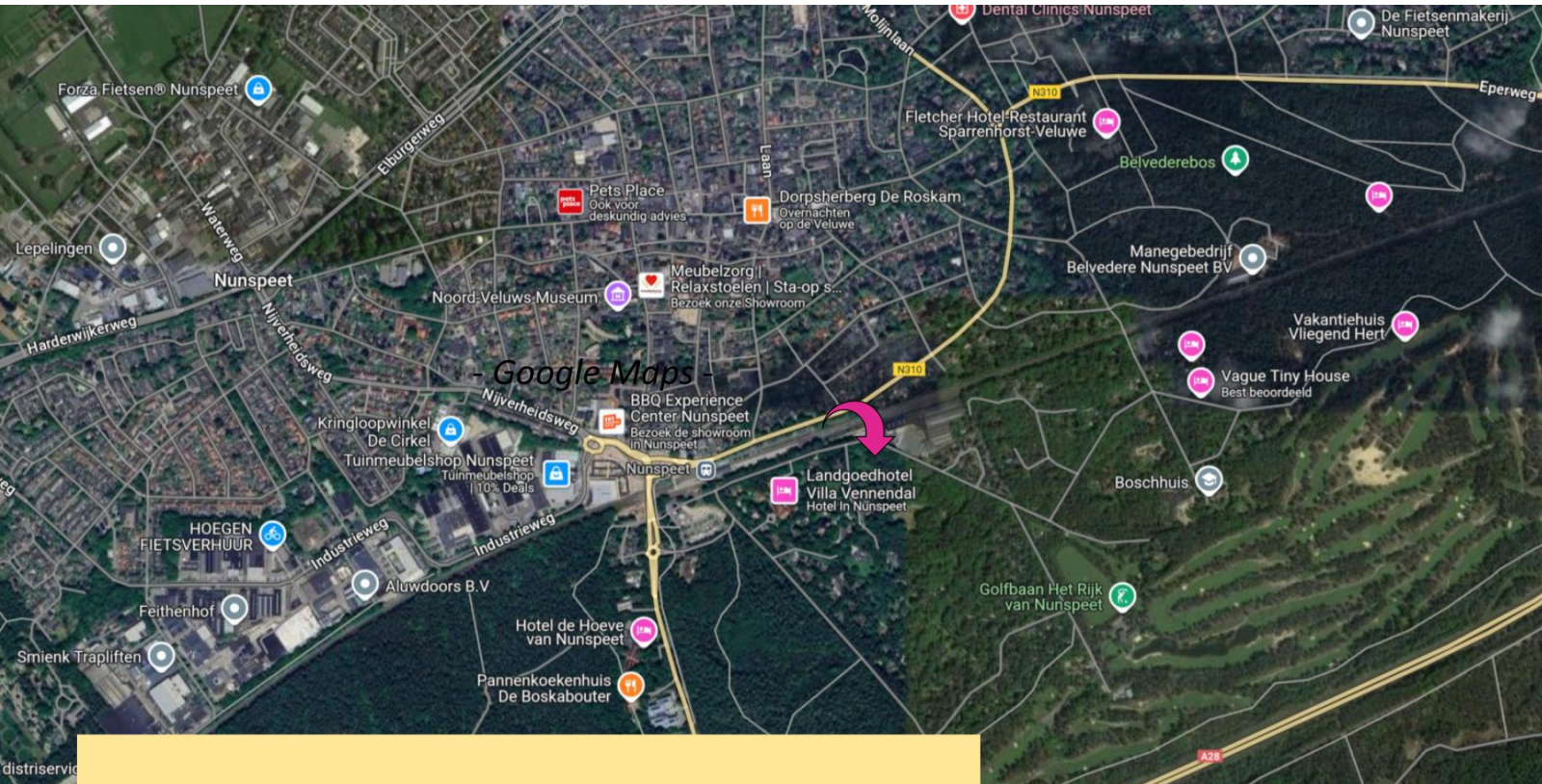


3. Locatie Nunspeet en omgeving



- ❑ Nunspeet, parel aan de Veluwe
- ❑ Circa 30.000 inwoners

3. Locatie Landgoed Erica versus Nunspeet



Station
<1km



Bushalte
<1km



Supermarkt
<5min



Restaurants
<5min



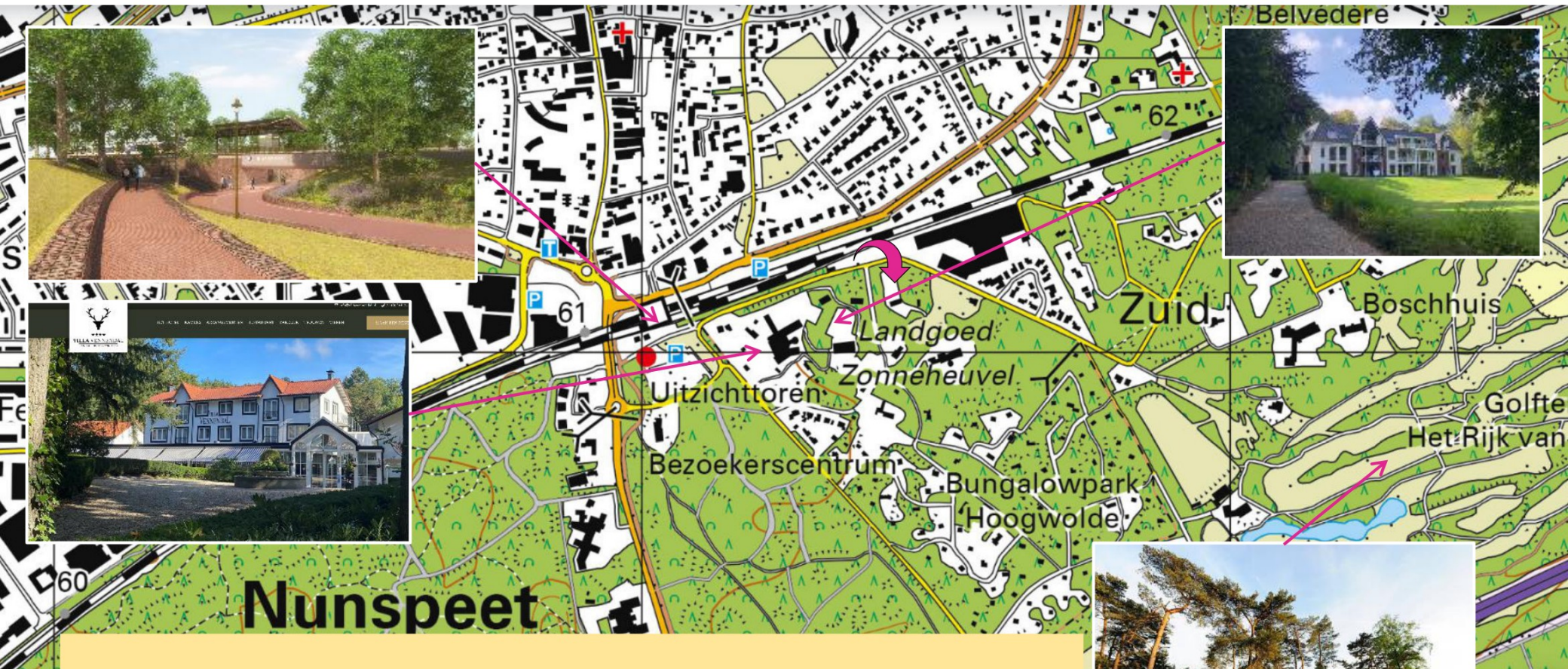
Centrum
<5min



Ca. 30.000
Inwoners

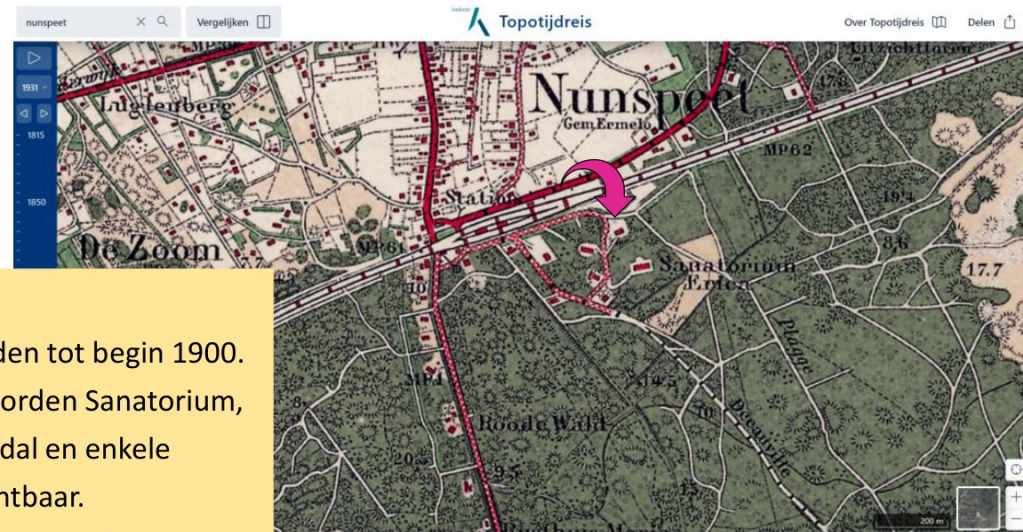
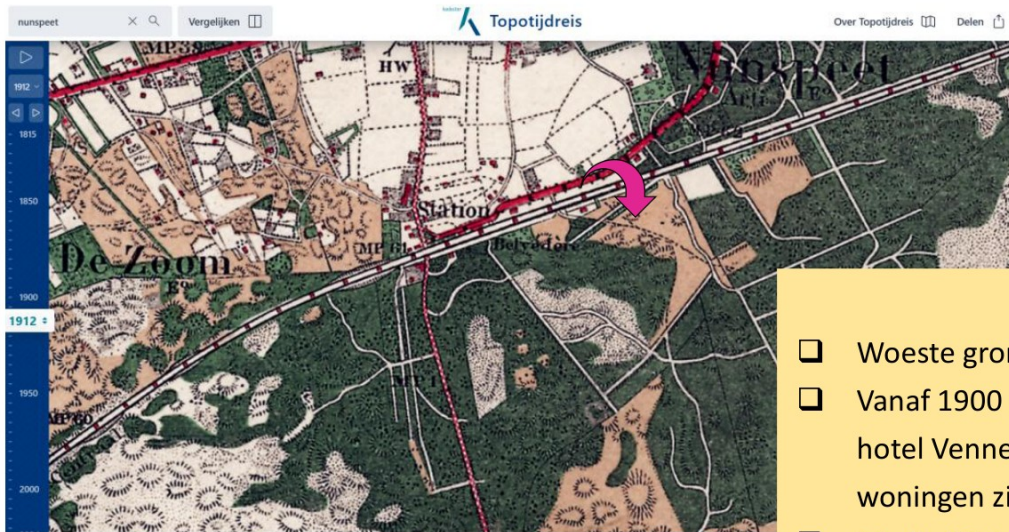
- ❑ Op steenworp afstand van voorzieningen
- ❑ Nabij NS station en het dorpscentrum
- ❑ Overgangszone tussen Veluwe en dorpscentrum
- ❑ Aan doodlopende autowegen gelegen

3. Locatie Landgoed Erica versus de spoorzone

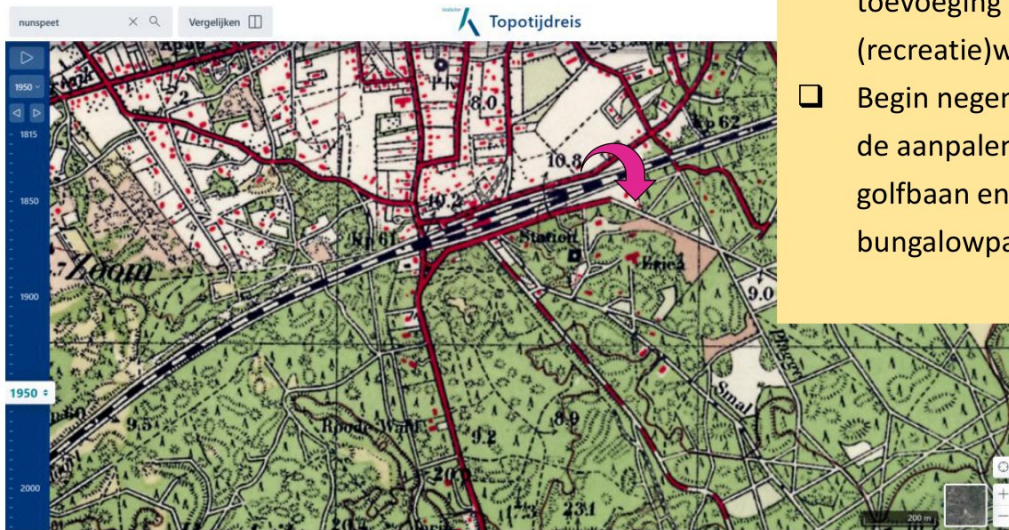


- ☐ Impuls vernieuwing stationsknoop
- ☐ Overgangszone tussen dorp en natuur
- ☐ Aanschakeling van ruime, moeilijk-doorwaadbare terreinen
- ☐ Hotel Vennendal, landgoed Zonnenheuvel, Bungalowpark Hoogerwold, BMN Bouwmaterialen

3. Locatie historie in kaart



- ❑ Woeste gronden tot begin 1900.
- ❑ Vanaf 1900 worden Sanatorium, hotel Vennendal en enkele woningen zichtbaar.
- ❑ Medio 20ste eeuw volgt de toevoeging van meerdere (recreatie)woningen in het bos.
- ❑ Begin negentiger jaren worden de aanpalende bedrijfslocatie, golfbaan en een uitgebreid bungalowpark zichtbaar.



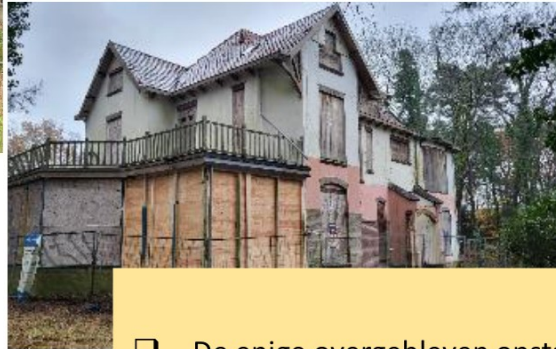
3. Locatie urgentie voor herontwikkelingsopgave



Wordt Landgoed Erica 'de Bijlmer van Nunspeet'?

MET VIDEO Landgoed Erica Omgevingscollectief (LEO) en twee landelijke 'erfgoedwaakhonden' slaan de handen ineen om het gemeentelijk monument Landgoed Erica in Nunspeet voor de ondergang te behoeden.

Chris Ververs 02-07-22, 06:00 Laatste update: 03-07-22, 19:29



- ☐ De enige overgebleven opstallen zijn in zeer slechte staat, leeg en in onbruik geraakt sinds jaren.
- ☐ De locatie heeft een negatieve reputatie door oneigenlijk gebruik



3. Initiatief wonen, zorg en voorzieningen in de natuur

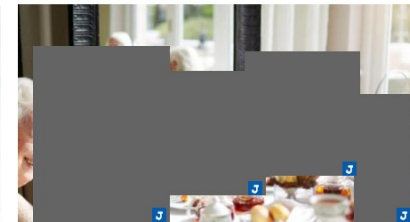
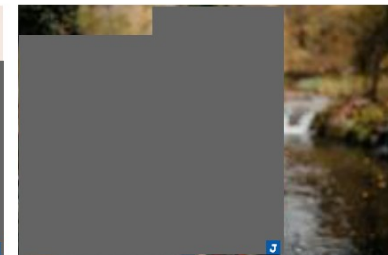
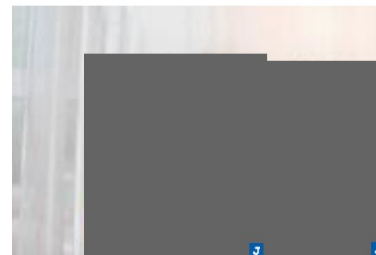
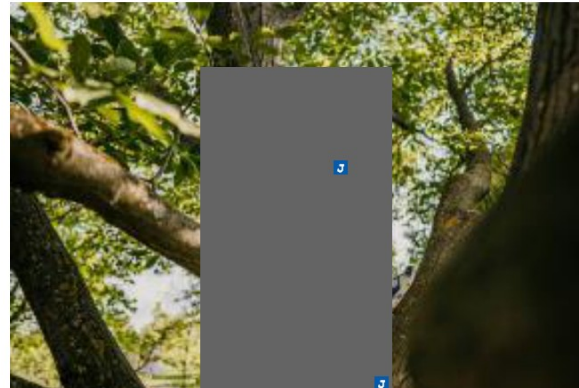
Op een plek die ooit woeste grond was en later als sanatorium dienst deed voorzien wij kansen voor herontwikkeling.....



.....naar een plek voor
landschappelijk wonen in de
natuur.

Met zorg en voorzieningen. Voor
jong en oud.

Met respect voor de historische
elementen, het profiel en karakter
van Nunspeet en de prachtige
natuur.



4. Concept ode aan het gemeenschapsleven

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.



5. Pijlers van robuust gemeenschapsleven



Regulier wonen

- ❑ Starters
- ❑ Gezinnen
- ❑ Meerpersoons huishoudens



Wonen met lichte zorgvraag

- ❑ Senioren
- ❑ 1-2 persoons huishoudens
- ❑ Zorg en hulp vanuit thuiszorg / wijkverpleging



Wonen met intensieve zorg

- ❑ Senioren
- ❑ 1-2 persoons huishoudens
- ❑ 24-uurszorg
- ❑ Zorg en hulp vanuit woonzorgaanbieder



Voorzieningen

- ❑ Community house
- ❑ Community manager
- ❑ Gedeelde plekken
- ❑ Horeca / dagbesteding
- ❑ Kinderopvang
- ❑ Medisch centrum
- ❑ Educatie
- ❑ Landwinkeltje
- ❑ ...

6. Ontwikkeld kader bestemmingsplan Buitengebied

- ❑ De huidige bestemming is natuur en maatschappelijke voorzieningen (maatschappelijke zorg, gezondheidszorg, religie, cultuur, onderwijs, recreatie en andere openbare en bijzondere dienstverlening)
- ❑ Paviljoen Kraaienhorst is een gemeentelijk monument.

Paragraaf 21 Maatschappelijke voorzieningen

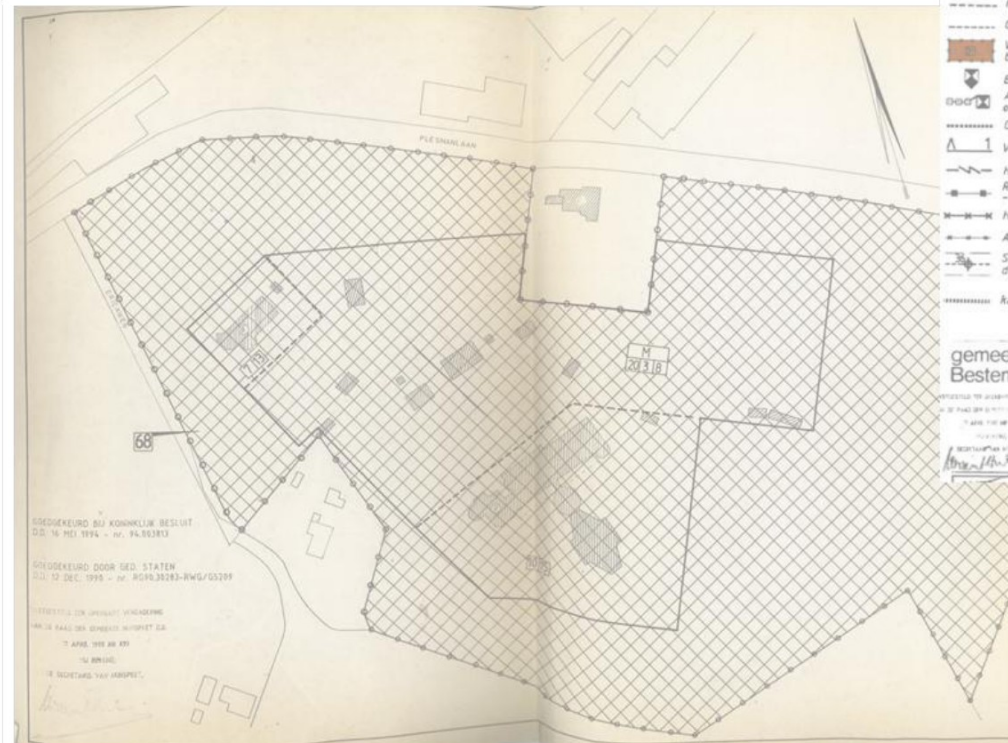
Artikel 56 Doelinden

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Maatschappelijke voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

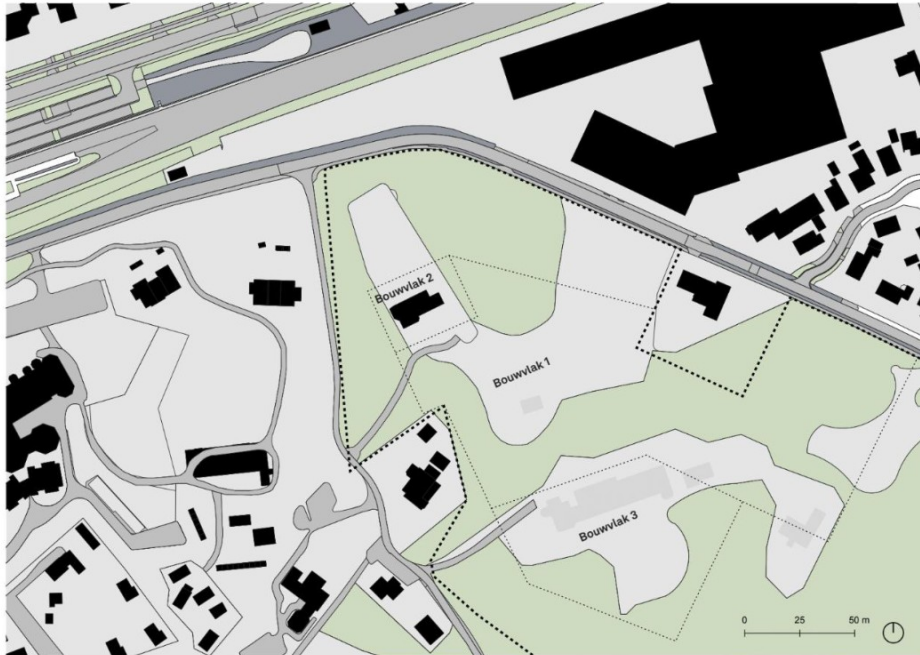
- a. instellingen en voorzieningen ter zake van maatschappelijke zorg, gezondheidszorg, religie, cultuur, onderwijs, recreatie en andere openbare en bijzondere dienstverlening,
- b. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals parkeeraccommodatie en groenvoorzieningen.

Artikel 57 Bouwen

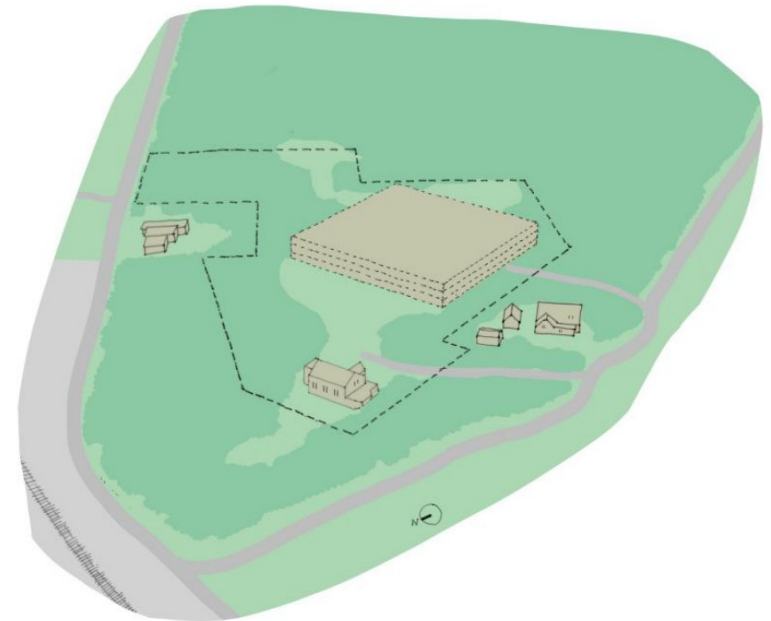
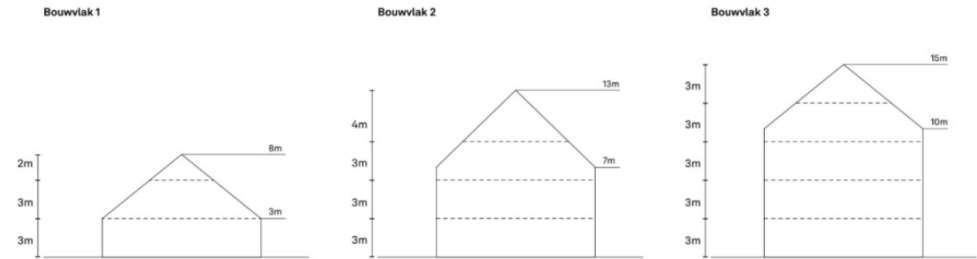
1. Binnen elk bestemmingsvlak op de gronden als bedoeld in artikel 56, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, waaronder ten hoogste één beheerders- of dienstwoning en daarbij behorende bijgebouwen zijn begrepen, tenzij in het betreffende bestemmingsvlak op de plankaart de aanduiding "bedrijfs- of dienstwoning niet toegestaan" voorkomt.
2. Voor het bouwen, voor zover bebouwingsvlakken op de plankaart (detailbladen) zijn aangegeven, daarin, gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk III (Bijzondere bepalingen), de volgende eisen:
 - a. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart (detailbladen) is aangegeven, en binnen vlakken, waarin geen bebouwingspercentage is aangegeven, ten hoogste 5%;
 - b. de inhoud van een woning als bedoeld in het eerste lid, mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
 - c. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan op de plankaart (detailbladen) is aangegeven, behoudens bijgebouwen waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen en palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.
3. Buiten bebouwingsvlakken mogen, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk III (Bijzondere bepalingen), uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, behoudens palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.



7. Ontwikkelder ontwikkelpotentie binnen bestemmingsplan

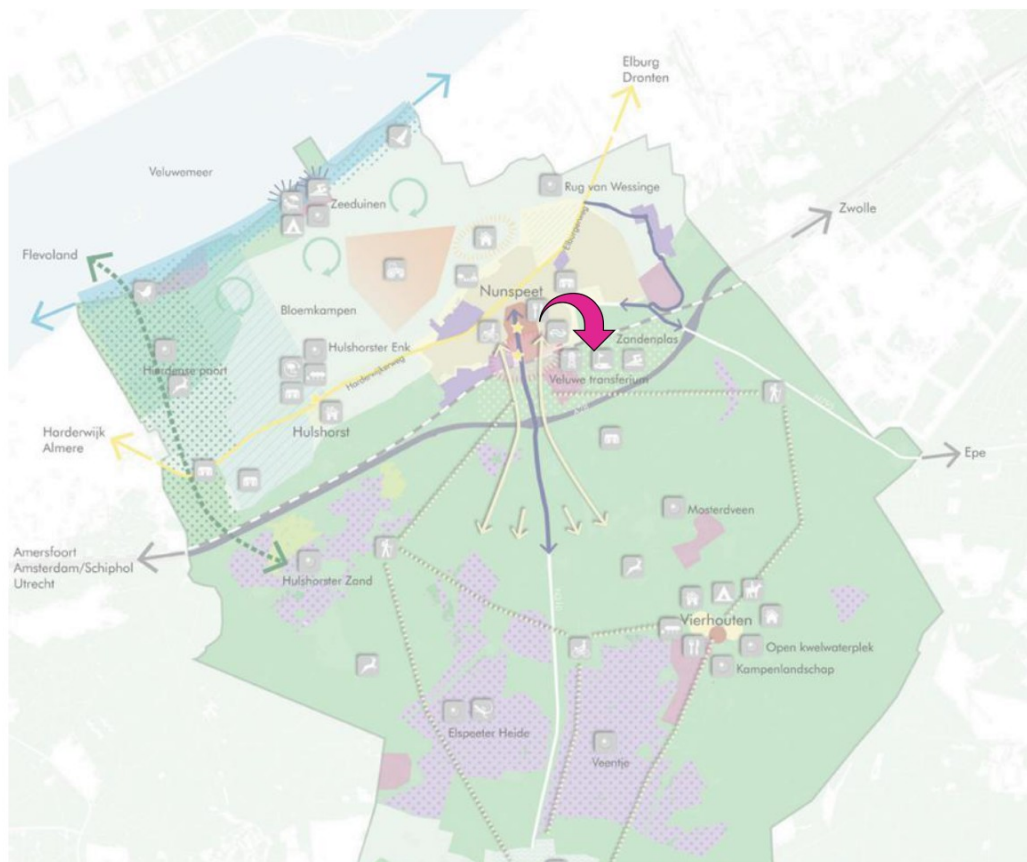


- ❑ Het bouwvlak bedraagt 21.804m². Bebouwingspercentage 20% resulteert in te bebouwen grondoppervlakte van ca. 4.361 m². De goot- en nokhoogtes verschillen over het bouwvlak variërend van 3/8 (tussengebied), 7/13 (villa) tot 10/15m (sanatorium).
- ❑ De drie bouwvlakken bij elkaar opgeteld resulteert zodoende in een potentieel bouwvolume van ca. 20.000 m³.



Ruimtelijke vertaling van de planologische ruimte binnen het vigerend bestemmingsplan

Ontwikkeldkader omgevingsvisie Nunspeet (2018)



- ☐ Aanpak stationsomgeving (wordt gerealiseerd in 2025)
- ☐ Recreatieve en cultuurhistorische route versterken
- ☐ Versterking recreatieve overgangen
- ☐ Versterken recreatieve routestructuur

Omgevingsvisie Nunspeet

Legenda

Woon- en leefkwaliteit

- Zoekgebied woningbouw
- woningbouw door transformatie
- centrumontwikkeling
- versterken identiteit groot dorp
- versterken identiteit middelgroot dorp
- versterken identiteit klein dorp

Omgevingskwaliteit

- landschappelijke en cultuurhistorische parels
- overzone randmerengebied
- versterken Heidelandchap
- bosrijke natuur
- versterken natuurverbinding
- versterken ecologische oeverzone
- aanpak waterproblematiek Elspeet
- vernatten bloemkampen
- vernatten Hierdense Poort
- behoud openheid zandverstuiving
- openheid

Bereikbaarheid

- hoofdontsluiting
- verbeteren verbinding
- Veluwe transferium recreatieve poort
- aanpak stationsomgeving

Vitaal economisch vestigingsklimaat

- recreatieve- en cultuurhistorische route
- versterking recreatieve activiteiten
- versterken recreatieve routestructuur
- bedrijventerrein
- waterrecreatie cluster
- versterken waterrecreatie
- Veluwse recreatie
- kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie
- landgoederenzone
- herstructureren vernatten/(eco)recreatie
- agrarische cluster
- golfbaan
- horeca

7. Ontwikkelkader omgevingsvisie Nunspeet (2018)

Deelgebied 2 Gemengd kleinschalig overgangsgebied

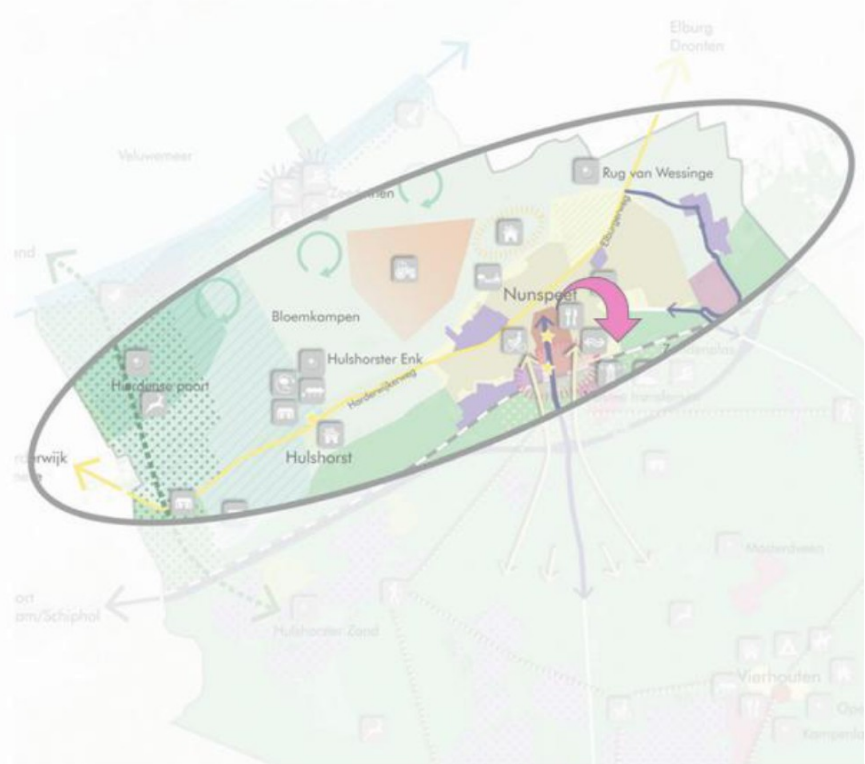
Ambitie:

Behoud en versterken van de diversiteit, in beleving, in gebruiken naar ecologische waarden. Koesteren van kleinschaligheid, authenticiteit en van de gradiënt. De recreatieve kracht van het gebied verder benutten en ontsloten, parels aaneenrijgen. Voorkomen van verdere versnippering van het gebied. Zorgdragen voor geleidelijke en aantrekkelijke overgangen tussen de (nieuwe) bebouwingsclusters en het buitengebied. Kwaliteitsimpuls voor de (recreatieve)voorzieningen in het gebied.

Uitgangspunten kwaliteit:

- Behoud van het open landschap en agrarische karakter.
- Versterking van natuurwaarden en bekenstructuur in het veenweidegebied
- Behoud van doorzichten naar de bosrand en naar het grootschalige open landschap
- Versterken van de landschapstructuur; houtwallen in het coulissenlandschap en de open enken
- Nieuwe ontwikkeling zorgvuldig inpassen in de bosrand en het kampenlandschap
- Bosrand bestaande uit loofhout behouden en versterken
- Behoud van klein dorpse karakteristiek Hulshorst

- ❑ Zorgdragen voor geleidelijke en aantrekkelijke overgangen tussen de (nieuwe) bebouwingsclusters en het buitengebied.



7. Ontwikkeldkader omgevingsvisie Nunspeet (2018)

Deelgebied 4 Kern Nunspeet

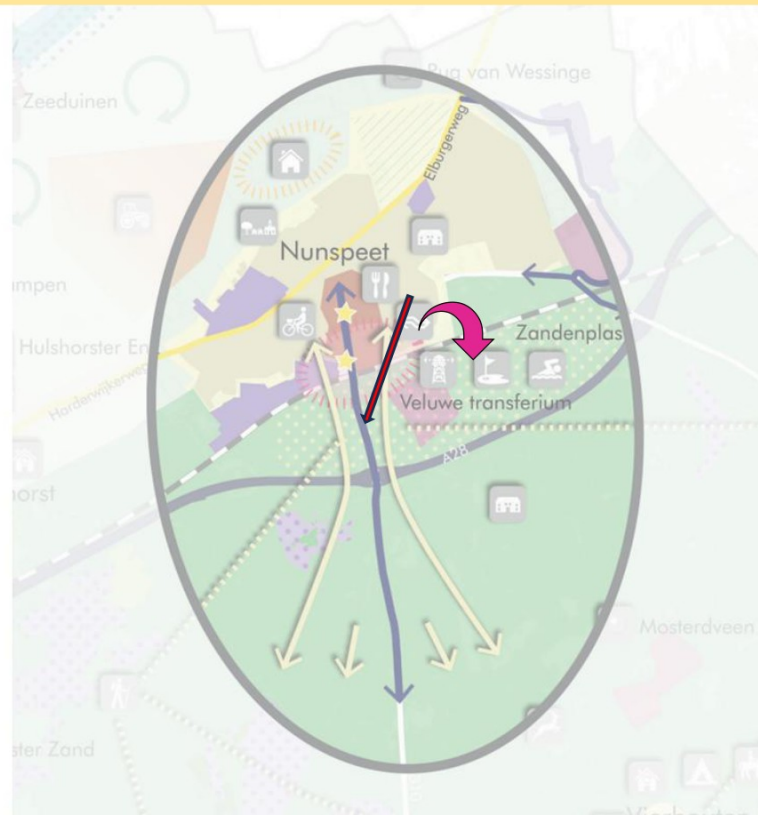
Ambitie:

Nunspeet is en blijft de centrumkern van onze gemeente. We ambiëren het minimaal behoud en zo mogelijk versterken van het voorzieningenniveau, zowel commercieel als niet-commercieel. De levendigheid en uitstraling van het centrumgebied vormt een belangrijke toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht, welke we graag verder uitbouwen met de betrokken ondernemers. Op dit moment vormt echter de bereikbaarheid aan de zuidzijde van de kern vanuit het natuurgebied een belangrijk aandachtspunt, welke remmend kan werken op de vitaliteit van Nunspeet. De komende periode gaan we daarom met betrokkenen aan de slag met de stationsomgeving. Ook naar de toekomst toe heeft Nunspeet een belangrijke opvangfunctie voor de behoefte aan woningen en locaties voor bedrijvigheid. We gaan aan de slag met het beeld brengen van de (on)mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen gezien de vele waarden in en om de kern Nunspeet.

Uitgangspunten kwaliteit:

- Veilige, stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepaste spoor-kruisingen en een betere verkeersafwikkeling zowel voor snel als langzaam verkeer.
- Aanpak van stationsomgeving (Dorpse karakteristiek herstellen)
- Groene structuren versterken en indien mogelijk weer terugbrengen in de kern
- Autoluw centrum, parkeren aan de randen, fietsvriendelijke kern

- ❑ Bereikbaarheid van toeristisch-recreatieve centrumgebied vanuit het natuurgebied aan de zuidzijde vormt een belangrijk aandachtspunt.



7. Ontwikkeldkader woonvisie 2020 - 2025

Drie ambities staan in deze woonvisie centraal:

Ambities 2020-2025

1. Een gezonde woningmarkt met passende woningen, voor nu en later
2. Ambitieuze in energietransitie
3. Evenwichtige en zorgzame wijken

- Nieuwe woonvormen voor vitale senioren positief tegemoet treden

Particulier bezit senioren	
• Nieuwe woonvormen voor vitale senioren	We willen woningen voor vitale senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven én nieuwe initiatieven (op daarvoor geschikte locaties) voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: nultredenappartementen, maar zeker ook grondgebonden woningen met een klein tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning, met wonen, slapen en sanitair op begane grond, ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals hofje, geschakelde bungalows, koop en/of huur, betaalbaar of middensegment. Voor beide woningtypen geldt: nabijheid van voorzieningen als de supermarkt, de apotheek en de huisarts is belangrijk. We staan open voor CPO-initiatieven van ouderen. We hebben er aandacht voor dat we nieuwe woningen vooral toevoegen in de buurt waar mensen hun sociale netwerk hebben. Dan zijn mensen eerder geneigd te verhuizen.
• Bouwen voor senioren	Het aanbod aan seniorenwoningen is beperkt. Aanpassing van de woning is niet in alle gevallen een goede oplossing. Het toevoegen van nieuwe woningen voor senioren dan wel vormen van geclusterd wonen, dient daarom nauw aan te sluiten bij de werkelijke vraag. Belangrijk is dat een combinatie van factoren, zoals de locatie, prijs, kwaliteit, afwerking, veiligheid, uitstraling en aanwezigheid van een buitenruimte klopt. Middels herbestemming de ontwikkeling van zorgvastgoed faciliteren.

- ❑ Focus op 1-2 persoons huishoudens
- ❑ Onvoldoende passende woningen voor vitale ouderen
- ❑ Nieuwe woonvormen voor senioren
- ❑ Integrale benadering van wonen, zorg, welzijn en ontmoeting

tweepersoonshuishoudens en een kleine afname

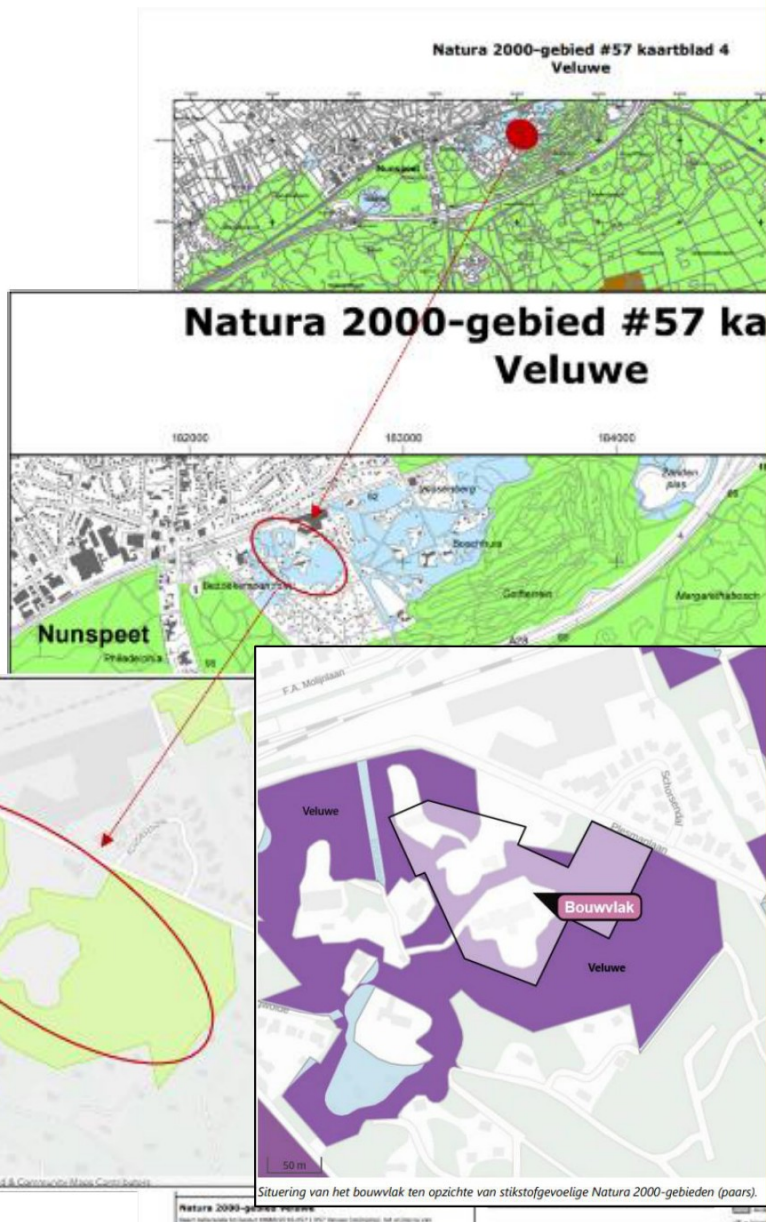
van het aantal gezinnen. Het aantal jongere een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar neemt af (10% in 2019 en 5% in 2040). We zetten ons in om met name woningen toe te voegen die geschikt zijn voor en gewild zijn onder één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder ouderen.

- Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In de toekomst zijn er meer vitale ouderen en meer kwetsbare ouderen. Ouderen verhuizen relatief weinig en geven in grote meerderheid aan het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning te willen blijven wonen. Gemiddeld verhuizen per jaar circa 11% van alle inwoners met een leeftijd vanaf 65 jaar in de gemeente Nunspeet. De huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in Nunspeet is relatief klein, de groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij in de toekomst ook een steeds belangrijkere factor op de woningmarkt gaan uitmaken. Ouderen willen graag in hun eigen buurt blijven wonen vanwege hun (zorg)netwerk. Uit landelijke verhuismotieven blijkt dat een substantieel deel verhuist vanwege toenemende beperkingen en extra behoefte aan zorg. Daarnaast zijn er onvoldoende passende woningen voor vitale ouderen.

• Zorgzame en inclusieve wijken

In de gemeente Nunspeet maken we goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

7. Ontwikkelkader Natura 2000



- ❑ Vrijwel de gehele locatie valt onder N2000 (vogelrichtlijn), NNN/GNN of Groene ontwikkelzone met elk een aparte set regels voor de typen aanwijzing.
- ❑ Begin maart 2025 gaf GS aan dat stikstofarme zones rondom stikstofgevoelige natuur wilde instellen.
- ❑ Op 16 april 2025 heeft de Provincie een voorbereidingsbesluit genomen waarmee alle nieuwe, (natuur)vergunningsplichtige activiteiten die stikstof uitstoten binnen stroken van 500 meter van stikstofgevoelige habitats niet worden toegestaan.
 - Het plangebied valt volledig valt binnen deze zone.
 - Als je een natuurvergunning nodig hebt, dan moet je eerst de stikstof behoorlijk verminderen.
 - Het duurt ongeveer 1,5 jaar om de stroken verder uit te werken en vast te leggen in de omgevingsverordening
- ❑ In nauw overleg met de Provincie en gemeente zijn er mogelijk wel uitzonderingen om tot ontwikkeling te kunnen komen:
 - indien 70% minder stikstof wordt uitgestoten (onduidelijkheid over condities en uitgangspunten; intern/ extern salderen, etc.)
 - de stikstofruimte die er in de nabije omgeving is en mogelijk ingezet kan worden om 'extern te salderen' (en tegen welke condities deze ruimte ingezet kan worden om onderliggend initiatief mogelijk te maken.
 - een koppeling tussen (agrarische) bedrijfsbeëindigingen en planinitiatief;
 - (Compensatie)maatregelen (intern en extern) voor ontwikkelpotentie binnen GO, GNN, resp. N2000.

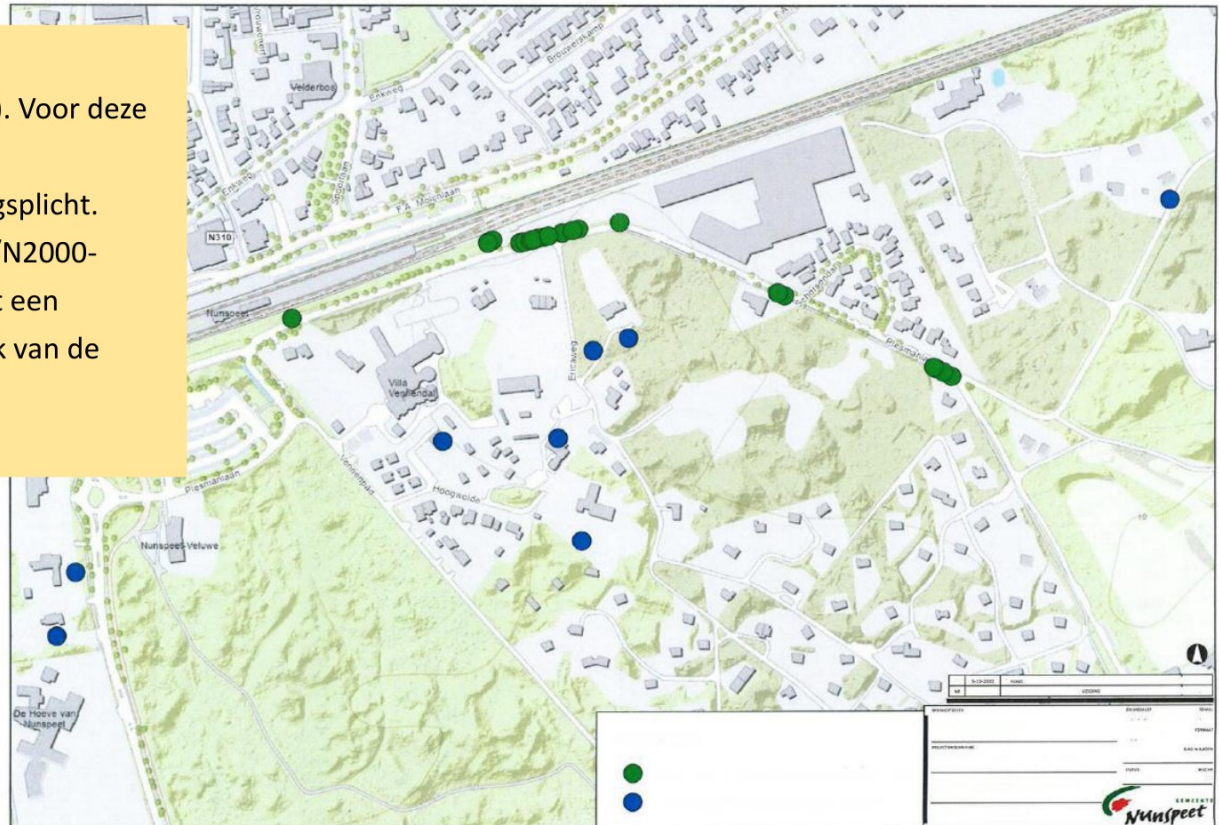
7. Ontwikkelder Gelders Natuur Netwerk

- ❑ GNN (Gelders Natuur Netwerk) gedeeltelijk op locatie van toepassing (donker groen). Compensatiemaatregelen en -onderbouwing noodzakelijk bij onttrekking GNN.
- ❑ GO (Groene Ontwikkelingszone) gedeeltelijk op locatie van toepassing (lichtgroen). Uitgangspunt om te komen tot ontwikkeling binnen deze GO is dat we de kernkwaliteiten van het gebied zullen versterken door natuur- en landschapselementen aan te leggen.



7. Ontwikkeld kader waardevolle bomen

- ❑ Een tweetal monumentale coniferen (thuja plicata). Voor deze bomen geldt een zorgplicht en een kapverbod.
- ❑ Voor de overige bomen geldt mogelijk een meldingsplicht. Daarnaast staan de overige bomen in NNN-/GNN-/N2000-gebied en/of binnen een GO-zone en daarom geldt een herplantplicht met mogelijk een toeslag afhankelijk van de ontwikkeltijd van de gevelde houtopstand.



De 2 meest rechter blauwe stippen (nabij de Villa), zijn de 2 monumentale coniferen.

8. Kansenskaart ontwikkelpotenties

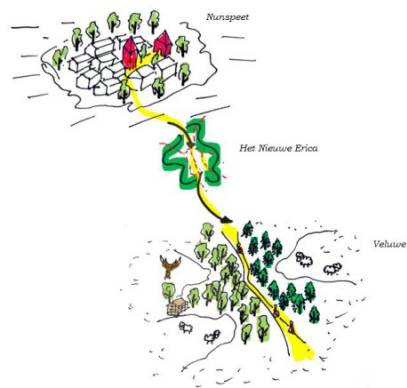
Landgoed Erica ligt op een steenworpafstand van het dorpscentrum. De percelen zijn gesitueerd aan (voor autoverkeer) doodlopende wegen die voeren naar de golfbaan Rijk van Nunspeet en het bungalowpark Hoogwolde. In de directe omgeving zijn ook enkele particuliere woningen en Hotel Vennedal gesitueerd.

Het is een bosrijke omgeving die als het ware ingeklemd ligt tussen de snelweg A28 en het spoor. Met de aanpak van het stationsgebied is een grote stap gezet om het dorpscentrum en de Veluwe te verbinden.

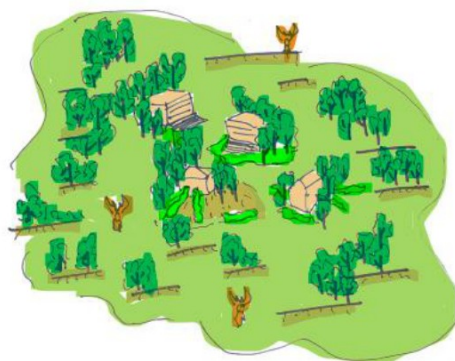
Kenmerkend voor de planlocatie zijn enkele open, lichte plekken midden in het bosrijke decor.



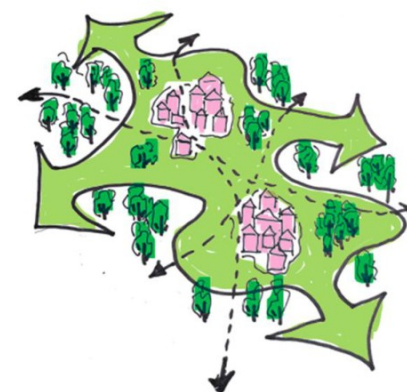
9. Missie onze 7 uitgangspunten voor een waardige herbestemming



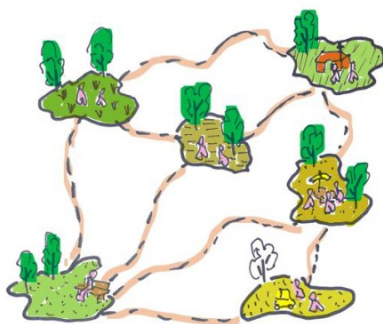
1 Stapsteen tussen natuur en dorp



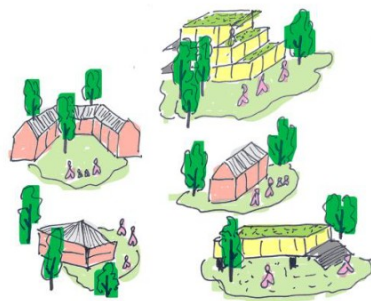
2 Leven in het bos



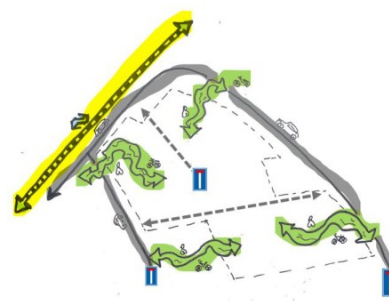
3 Versterken natuur



4 Robuust gemeenschapsleven



5 Inclusief voor jong en oud



6 Ode aan de wandelaar en fiets(t)er



7 Goed rentmeesterschap

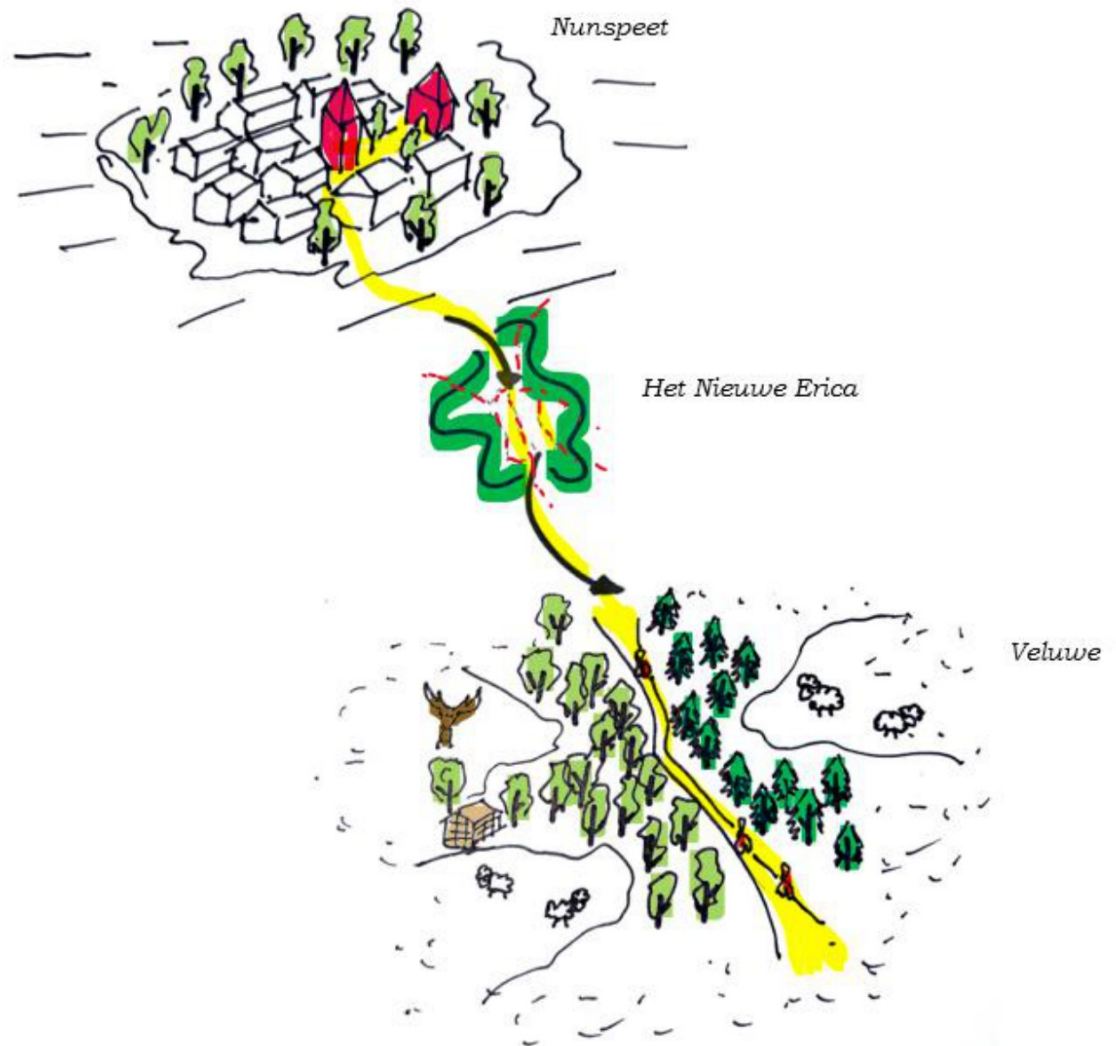
Nr. 1 stapsteen tussen dorp en natuur

Waar de locatie nu voelt als een 'rafelrand' zien wij het landgoed in potentie als een 'stapsteen'.

Een natuurlijke enclave als aantrekkelijke overgangszone tussen Veluwe en het dorpscentrum van Nunspeet. Landschap en programma zorgvuldig in elkaar verweven. Als parklandschap, lappendeken of bosclusters.

De hekken gaan weg. Het landgoed wordt toegankelijk en doorwaadbaar. Voor mens en dier.

Het Nieuwe Erica fungeert als een stapsteen om de omliggende ecologische-, landschappelijke en wandel- en fietspadenstructuren met elkaar te verbinden. Tussen dorp en natuur.



Nr. 2 leven in het bos

We brengen de natuur tot leven. Met wonen, zorg en voorzieningen. In het Nieuwe Erica leeft een gemeenschap die een rustiger levenstempo omarmt. Die respect toont voor de delicate omgeving waarin zij zich beweegt. Een natuurlijke enclave, zorgvuldig ingebed in Nunspeet, de parel van de Veluwe.

Het is een plek die bijdraagt aan gemeenschappelijk, gelukkig en gezond leven in de natuur. Met de natuur aan de voeten.

Architectuur gaat op in het landschappelijke decor. Historische landschapsstructuren definiëren de compositie en inpassing van nieuw(e) gebouvvolume(s). Open plekken definiëren licht, lucht en ruimte van de plek.

Geen harde randen, maar zachte overgangen tussen particuliere gronden en het collectieve landschap. Natuurlijke beleving staat centraal. We werken vanuit een dorps- en landschappelijk taal in termen van planstructuur, materialisatie, gebouvvolumes en architectuur.



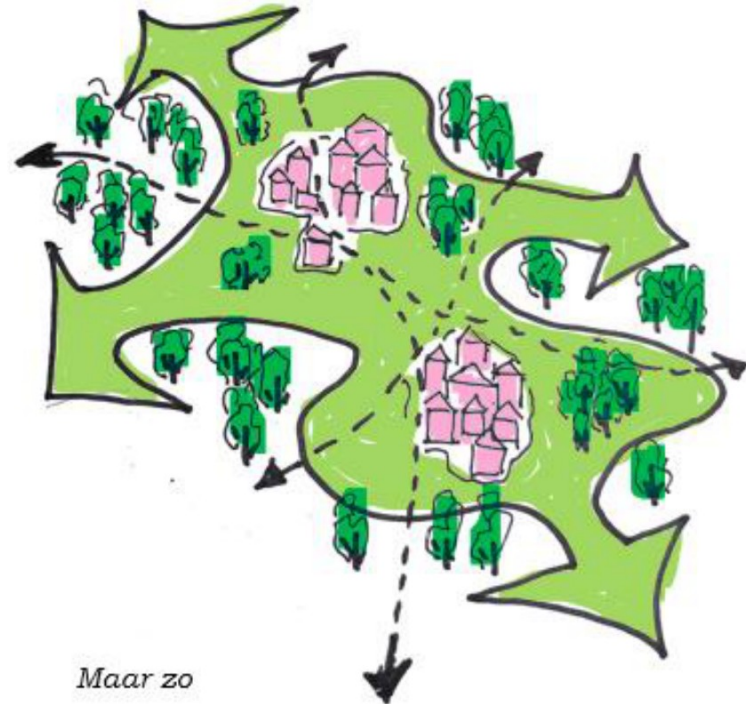
Nr. 3 versterken natuur

We creëren een aantrekkelijke overgangszone tussen Veluwe en het dorpscentrum van Nunspeet.

De focus ligt op het toevoegen van gebouwen binnen de Groene Ontwikkelingszone. We onderzoeken de kansen voor het gedeeltelijk onttrekken van Gelders Natuur Netwerk teneinde per saldo de ecologische structuur en de kernkwaliteiten van het landgoed en haar omgeving te versterken. Dit willen we realiseren door natuur- en landschapselementen aan te leggen en zachte overgangen en verbindingen met de omliggende natuur te verbeteren.



Niet zo

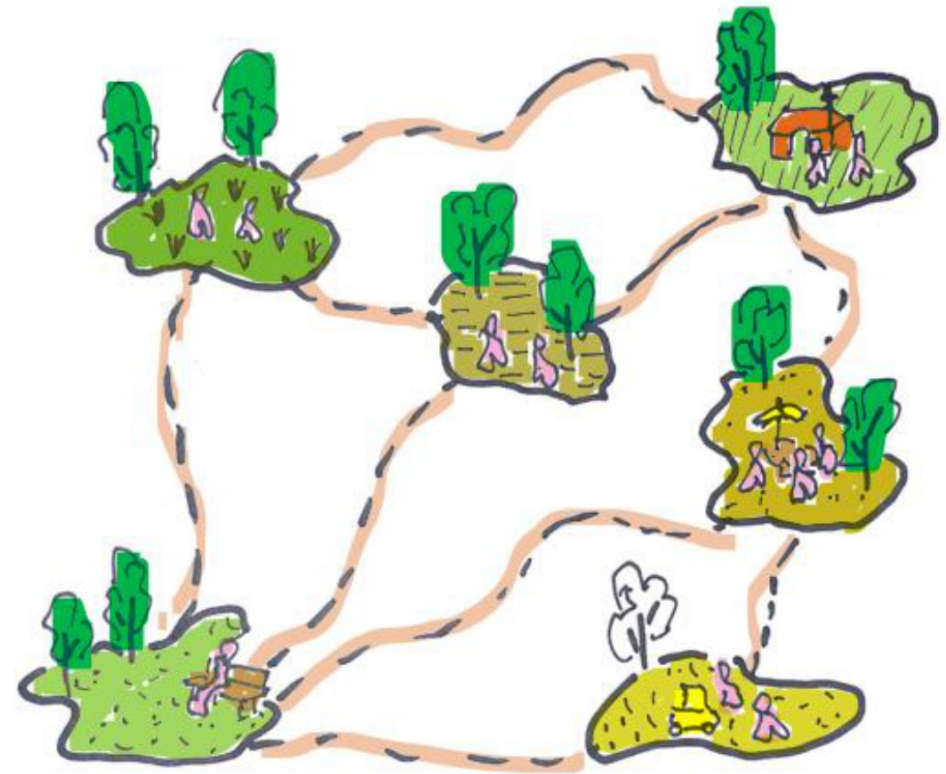


Maar zo

Nr. 4 robuust gemeenschapsleven

Het Nieuwe Erica biedt een stelsel van plekken die de gemeenschapszin maximaal faciliteren. Binnen en buiten. Plekken voor ontmoeting, zingeving, voedsel, natuur, cultuur, beweging, etc. Betekenisvol, zorgzaam en verbonden leven. Voor bewoners en bezoekers uit het dorp en de bredere omgeving.

Het Nieuwe Erica faciliteert de activiteit, productiviteit en creativiteit van de mensen die er gaan wonen of op bezoek komen. Met aantrekkelijk geprogrammeerde activiteiten. Een toegewijde community manager die dit borgt. Die actief samenwerking aangaat met bewoners, bezoekers, ondernemers uit het dorp, lokale initiatieven, etc. Netwerkvorming gestoeld op o.a. gedeelde zorg, tuinonderhoud, duurzame energie, e-mobiliteit en voedselproductie. Met betrokken, draagkrachtige partners.

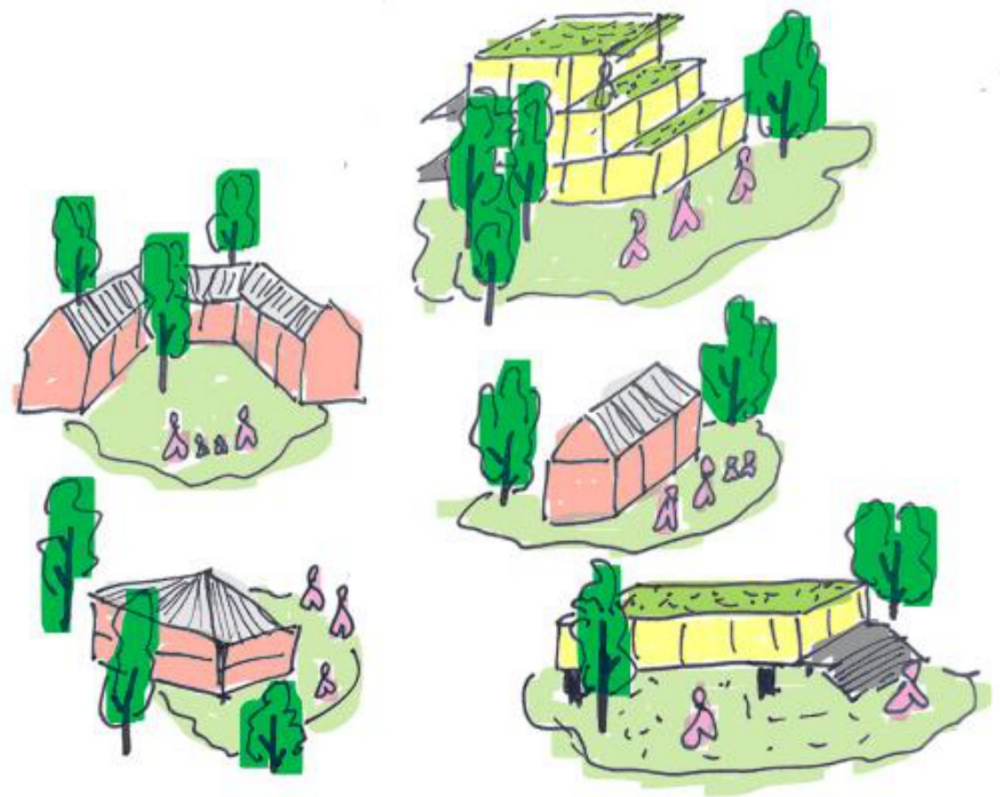


Nr. 5 inclusief voor jong en oud

Een robuuste gemeenschap bestaat uit een mix van jonge en oudere mensen.

We maken woningen voor mensen die toe zijn aan een nieuwe woonfase in hun leven. Waar jongeren en gezinnen hun eerste of vervolgstap maken in hun woon-carrière en waar senioren kiezen voor een rustiger levenstempo. Waar jong en oud een actieve bijdrage in de gemeenschap kunnen leveren.

We zetten in op regulier wonen, geclusterde concepten, generatie-wonen en wonen met zorg en welzijn. Voor senioren is professionele zorg beschikbaar. In woningen die volledig zorggeschikt (kunnen) zijn met planbare en oproepbare zorg. En in aanvulling daarop een kleinschalig concept met intensieve zorg voor senioren. .

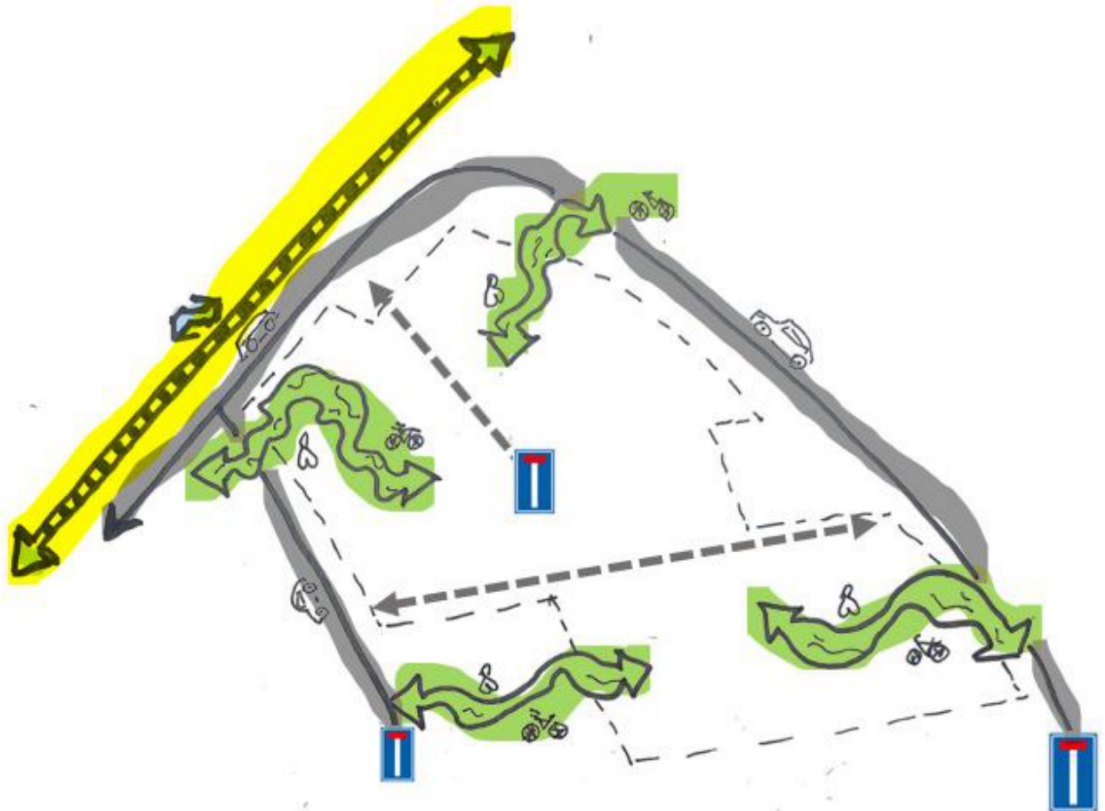


Nr. 6 ode aan de wandelaar en fiets(t)er

Gezonde en verbonden mobiliteitsoplossingen vormen het uitgangspunt. We maken robuuste verbindingen voor langzaam verkeer (wandelaars, fietsers, etc.) tussen het dorpscentrum c.q. stationsgebied en de omliggende natuur.

Autoverkeer en parkeeroplossingen worden integraal mee ontworpen en zorgvuldig ingepast in het landschappelijke plan. De auto is nadrukkelijk te gast en naar de achtergrond van het landschap ontworpen.

Ontsluiting van de gebouwen dient de natuur en directe omgeving maximaal te ontzien. Het doel is minimale toevoeging van verharding en efficiënte verkeersontsluiting. We voorzien meerdere scenario's voor de auto-ontsluiting, bijv. aantakken op de bestaande entrees of het toevoegen van een nieuwe entree voor alleen het langebied. Het doel is om de verkeersbewegingen in en naar het plangebied zo efficiënt mogelijk af te vloeien richting stationsgebied c.q. de hoofdontsluiting van de gehele omgeving.



10. Ruimtelijke scenario's drie denkrichtingen van 'rafelrand' tot 'stapsteen'

In dit hoofdstuk hebben we de analyse, concept en missie zoals hiervoor beschreven vertaald naar ruimtelijke scenario's.

Het zijn nadrukkelijk geen schetsplannen, maar eerder bedoeld om mogelijke denkrichtingen te schetsen voor een ruimtelijk plan in het vervolg.

Gezocht is naar drie denkrichtingen die we landschappelijk en ruimtelijk inpasbaar vinden op de locatie en waarover we graag in discussie treden met de omgeving teneinde tot gedragen uitgangspunten te komen voor het plan.

We definiëren drie denklijnen:

- A. een landschappelijk park
- B. een natuurlijk lappendeken
- C. bosrijke clusters



A. Landschappelijk park



B. Natuurlijk lappendeken



C. Bosrijke clusters

A. Landschappelijk park ruimtelijk scenario

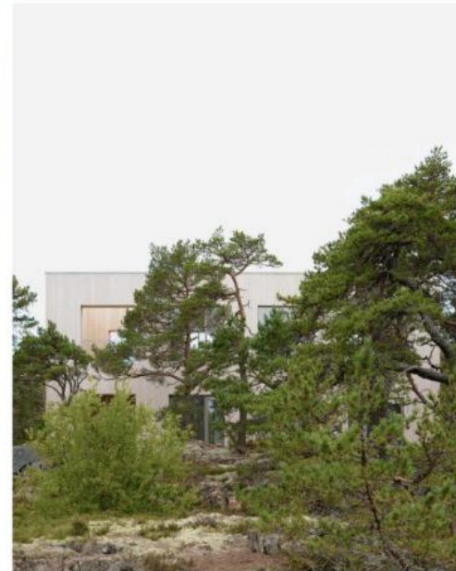


A. Landschappelijk park

Referentie Verandawonen (Almere), Klingelbeek (Arnhem)



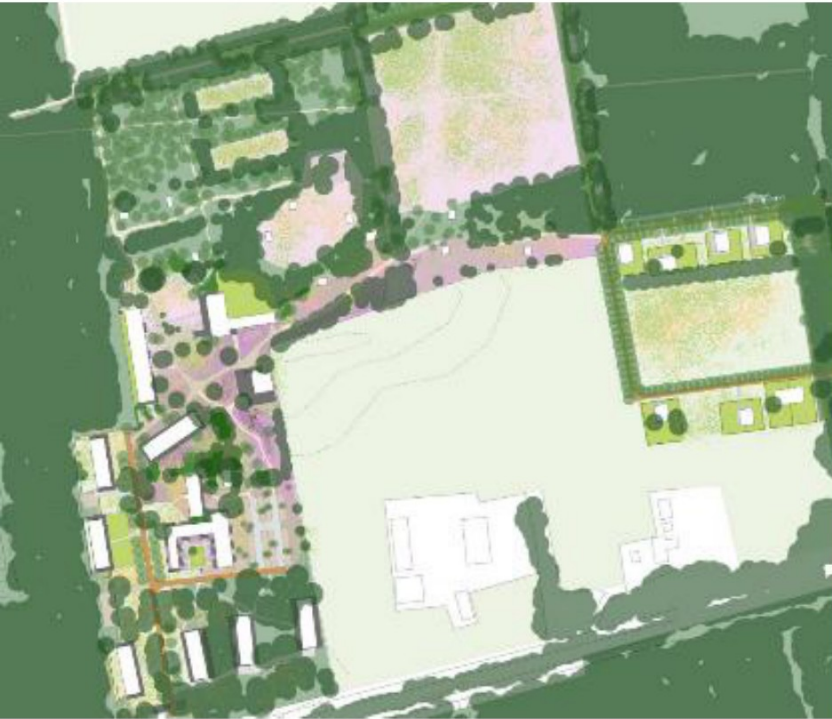
A. Landschappelijk park **verkenning beeldkwaliteit**



B. Natuurlijk lappendeken ruimtelijk scenario



B. Natuurlijk lappendeken referentie Buitenplaats Koningsweg (Arnhem)



B. Natuurlijk lappendeken verkenning beeldkwaliteit



C. Bosrijke clusters ruimtelijke scenario

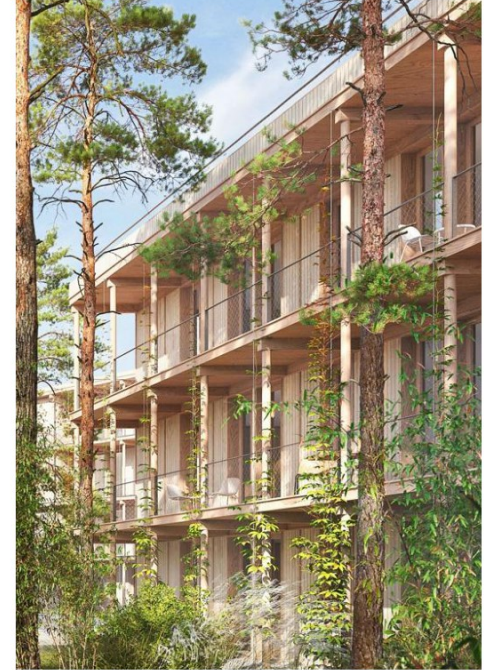


C. Bosrijke clusters

Referentie Kerkenbosch (Zeist) & Haverleij (Den Bosch)



C. Bosrijke clusters verkenning beeldkwaliteit



11. Participatie actief betrekken van de omgeving

Onze ontwikkelingsstrategie is gestoeld op een open dialoog met de omgeving. Wij zien ons zelf als regisseur van de ontwikkeling. Maar ook als passant. Daarom starten wij de dialoog met de omgeving al op, nog voordat we een concreet plan hebben geschetst. Vanuit de overtuiging dat we alleen maar gedragen ontwerpkeuzes kunnen maken als we met de omgeving in gesprek zijn. We zijn ons er van bewust dat we daarbij niet aan alle wensen kunnen voldoen, maar zo wel onderbouwd ontwerpkeuzes kunnen verantwoorden.

Ons eerste doel is om in een eerste informatieavond en kennismakingen met key-stakeholders tot een set van uitgangspunten en gedeelde waarden te komen op basis waarvan we een eerste schetsplan kunnen maken.

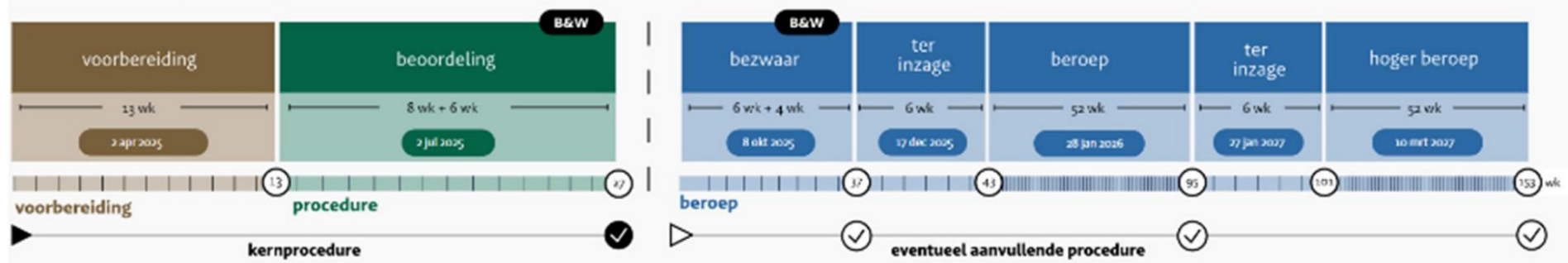
Onze ontwikkelingsstrategie zetten wij ook door in de verdere planvorming. Op geijkte momenten zullen we de omgevingsdialoog actief houden om de plannen te verrijken en te kunnen verwezenlijken.



12. Planning & procedures

- ❑ Planning **haalbaarheidsfase** (Q2 2025)
 - ❑ 2 – 22 april | ambtelijke overleg Wonen, Dorpsbouwmeester, ...
 - ❑ 23 april | indienen principeverzoek
 - ❑ 6 mei | inloopavond omgeving
 - ❑ 14 mei | collegevoorstel in B&W
 - ❑ 10 juni | commissievergadering Ruimte & Wonen
- ❑ Na afronding van de haalbaarheidsfase volgt een 'go - no go' om een **BOPA-procedure** op te starten (met in de kern de stappen zoals hieronder afgebeeld).

reguliere omgevingsvergunning (?)





We staan altijd voor u klaar



info@scalaprojects.nl



035 – 30 30 195



Brinklaan 134
1404 GV Bussum

Openingstijden: ma – vr 09.00 -18.00

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