

Gemeenteraad van Wageningen
Postbus 1
6700 AA WAGENINGEN



Wageningen 15 juli 2015
ons kenmerk GZ/15.0103414
ons nr. ink. brief GZ/
onderwerp Herziening
bestemmingsplan
Kortenburg 4
bijlagen Schetsplan
behandeld door R. van Olderen
telefoon (0317) 492 467
verzendsdatum 22 juli 2015

Geachte heer / mevrouw,

De Zinzia Zorggroep heeft een schetsplan ingediend voor sloop, nieuwbouw en uitbreiding voor de locatie Oranje Nassau's Oord gelegen op het perceel Kortenburg 4. Het pand is een gemeentelijk monument met uitzondering van het gedeelte, dat gesloopt wordt. Het schetsplan van het initiatief hebben wij bijgevoegd.

Wij hebben in principe besloten mee te werken aan het gevraagde initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Aanleiding

Het plan betreft de nieuwbouw van het psychogeriatrisch verpleeghuisdeel van Oranje Nassau's Oord. Het huidige gebouw is in de jaren negentig gebouwd onder inmiddels achterhaalde bouweisen. Het pand voldoet qua inrichting en functionaliteit op termijn niet meer. De wensen van kwetsbare bewoners met (een ernstige vorm van) dementie en hun mantelzorgers zijn over de jaren heen veranderd. De nieuwbouw kent minder belemmeringen waardoor er meer sociale en beweegmogelijkheden voor de bewoners zijn. De nieuwbouw speelt beter in op zorgvragen en behoeften van dementerende ouderen. Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats, waarbij het aantal zorgplaatsen afneemt van 121 naar 110 zorgplaatsen. Het betreft 'zorg', die onder de Wet Langdurige Zorg valt en welke niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Wageningen valt.

Bestemmingsplan

Het perceel Kortenburg 4 valt in het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft de bestemming 'maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -6 "verpleeghuis, verzorgingshuis, waarbij één van de bedrijfswoningen bestaat uit een complex voor verplegenden". Daarnaast heeft het perceel een dubbelbestemming 'waarde-archeologie 4'. De geplande nieuwbouw en uitbreiding valt buiten het bestaande bouwvlak, maar blijft binnen de bestemming 'maatschappelijk'.

Omgevingsverordening Gelderland

De locatie ligt in de Groene ontwikkelingszone als bedoeld in de Omgevingsverordening Gelderland. Onder voorwaarden kunnen in deze zone ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplan. Hierover is overleg geweest met kwaliteitsteam Ruimte van de provincie Gelderland. De provincie heeft positief op het plan gereageerd. De provincie heeft aangegeven dat in dit gebied mogelijkheden zijn voor renovatie en nieuwbouw, mits bij de verdere uitwerking aan de onderstaande aspecten aandacht wordt gegeven:

- Een deel van de zone omvat bos. Dit valt onder de Boswet. Dit deel moet worden gecompenseerd waarbij het weggehaalde oppervlak vermeerderd met 2/3 van het

ons kenmerk PZ/15.0103414
blad 2/2

oppervlak moet worden toegevoegd. Bij de inrichting van het perceel moet hier rekening mee worden gehouden

- Het parkeren verschuift naar een andere locatie, die in de zone ligt, waardoor de routing van het parkeren gunstiger wordt. Dit moet worden benoemd.
- Het beekdal moet afgeschermd worden met een groene (natuurlijke) afscherming
- In het kader van de zorg, die verleend wordt, komt er een totale afscheiding om het terrein. Deze afscheiding moet zo natuurlijk mogelijk zijn.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het schetsplan is gepresenteerd bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief over het plan geadviseerd en enkele aanbevelingen gedaan, die verdere uitwerking behoeven. Deze aanbevelingen worden bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen

Vervolg

Alvorens de herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid, wordt een anterieure overeenkomst met de Zinzia Zorggroep afgesloten, zodat het kostenverhaal verzekerd is. Vervolgens stellen wij een nota van uitgangspunten op die, na overleg met belanghebbenden, in het 4^e kwartaal 2015 ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd. In het kader van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke onderzoeken opgesteld en beoordeeld. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in de tweede helft van 2016 aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. Als alles volgens plan verloopt kan begin 2017 gestart worden met de nieuwbouw. De bewoners kunnen tijdens de bouw in het huidige gebouw van Oranje Nassau's Oord blijven wonen totdat de nieuwbouw klaar is. Een verhuizing en tijdelijk verblijf elders is daarmee voor hen niet aan de orde.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.F. Verstappen



G.J.M. van Rumund

De brieven van de gemeente Wageningen worden in principe niet meer of digitaal ondertekend.