

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING TE BEHOUDEN ZORGGEBOUW 'DE EMMAPLEINEN' OP LANDGOED ORANJE NASSAU'S OORD

Januari 2024




zinzia
ZORGGROEP

 **KUIPER**
COMPAGNONS

Rik Lagerwaard, architect
(architectenregister 3-80893-033)



Rik Lagerwaard, architect
(architectenregister 1.881031.013)

619.125.80
12 januari 2024

INHOUD

1. Aanleiding en doel
2. Landschappelijke inpassing te behouden zorggebouw 'De Emmapleinen'
3. Natuurwaarden en cultuurhistorie
4. Beeldkwaliteit Oranje Nassau's Oord "De Emmapleinen"

Bijlage 1 Boomaanplant en bosaanleg

Bijlage 2 Parkeerbehoefte en parkeerlocaties



1. AANLEIDING EN DOEL

Oranje Nassau's Oord is landschappelijk gelegen en kent een rijke cultuur-historie. Zinzia verzorgt en beheert het landschap en de bospercelen op het landgoed. Oranje Nassau's Oord biedt ruimte voor ouderen met dementie en/of complexe lichamelijke klachten. Cliënten kunnen er terecht voor verpleeghuiszorg, revalidatiezorg, somapluszorg (intensieve zorg op maat) en dagbehandeling.

Aanleiding voor dit document is het voornemen van Zinzia om het bestaande zorggebouw 'De Emmappleinen' op het landgoed Oranje Nassau's Oord in Wageningen te behouden en te blijven inzetten voor de groter en zwaarder wordende zorgvraag van ouderen binnen de regio. Dit voornemen wijkt af van het oorspronkelijke voornemen om het gebouw De Emmappleinen te slopen en nieuwbouw te realiseren, een plan dat in 2017 is vastgelegd in het (vigerende)bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is De Emmappleinen 'wegbestemd' en zou de door sloop vrijkomende plek (de footprint van Emmappleinen is 2.775 m²) een inrichting als siertuin krijgen. De nieuwbouw is inmiddels gerealiseerd.

Ten tijde van de planvorming (periode 2014-2017) was de sterke behoefte-groei van voorzieningen voor ouderen in de laatste levensfase als gevolg van stelselwijzigingen in de ouderenzorg nog niet voorzien. De laatste jaren laten mede door het gewijzigde rijksbeleid een forse verzwaring van de zorgvraag zien, in combinatie met een sterke verkorting in de doorlooptijd van verblijf. Het gebouw De Emmappleinen is bij uitstek geschikt te maken voor deze verzwaarde zorgtaak. Dat is de reden waarom Zinzia De Emmappleinen nu toch wil behouden.

Het behoud van het gebouw heeft evenwel consequenties voor gemaakte afspraken over de landschappelijke inrichting en ook de te realiseren parkeergelegenheid moet opnieuw worden bezien. Zinzia hecht veel waarde aan het waarborgen van een goede ruimtelijke kwaliteit en ook aan het behouden en versterken van ecologische waarden en aan verduurzaming. Daarom is in overleg met de gemeente besloten om voorliggend document op te stellen, waarin ingegaan wordt op het landschappelijk inpassen van het bestaande zorggebouw en het creëren van een ecologische meerwaarde. Ook wordt aandacht besteed aan de noodzakelijk te realiseren parkeerplaatsen en aan de benodigde bos-/boomcompensatie.

Oranje Nassau's Oord ligt te midden van 170 hectare openbaar toegankelijk landgoed, beheerd en onderhouden door Zinzia. Circa 4 hectare daarvan is parkachtig ingericht rond een bebouwingscluster van 1,27 hectare, waar Zinzia haar kern-taak uitoefent: zorgverlening aan kwetsbare ouderen. Het te behouden gebouw De Emmappleinen beslaat 0,28 hectare.

De locatie van De Emmappleinen is gelegen in de provinciale Groene Ontwikkelingszone (GO).



Te behouden gebouw De Emmapleinen (rechts) situatie 2020

Dit document beschrijft de wijzigingen die voortvloeien uit het behoud van het bestaande zorggebouw De Emmapleinen en sluit voor het overige nauw aan bij de eerder gemaakte afspraken en goedgekeurde plannen. Specifiek wordt in dit plan ingegaan op:

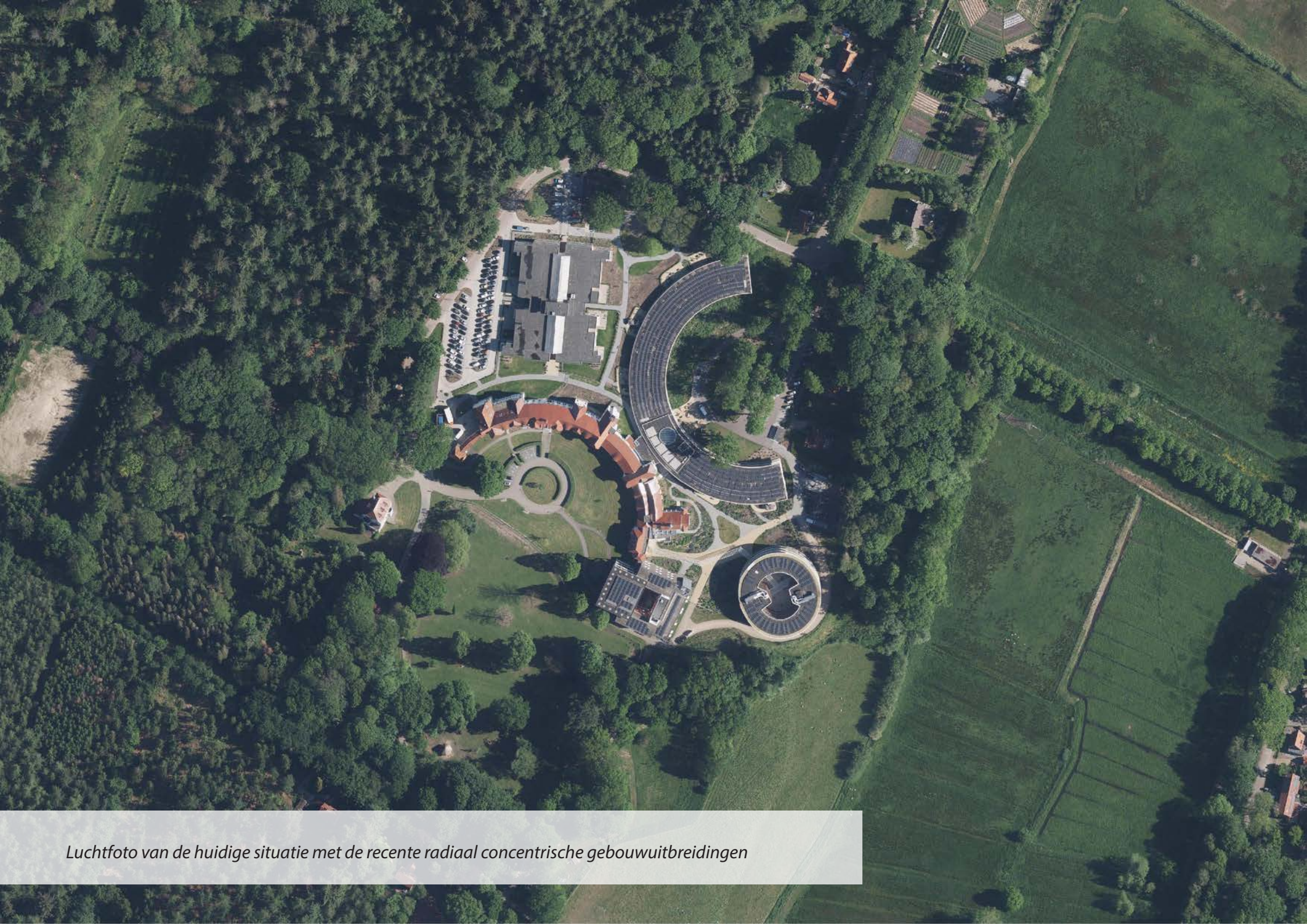
- het borgen van een goede landschappelijke inpassing van De Emmapleinen, vanuit een overkoepelend concept dat zoveel mogelijk aansluit op het oorspronkelijke plan uit 2017. Daarbij is ook aangegeven op welke wijze de extra boomcompensatie wordt gerealiseerd en hoe wordt voorzien in de extra parkeerbehoefte (hoofdstuk 2);
- de kernkwaliteiten van het GO-gebied 'Renkumse en Heelsumse beken', waarbij wordt aangetoond dat deze kernkwaliteiten per saldo niet worden aangetast door het behoud van De Emmapleinen (hoofdstuk 3);
- het verhogen van de ecologische waarden aan en in de directe omgeving van De Emmapleinen.

Tijdens de totstandkoming van het plan bleek het wenselijk inzicht te geven in de totale boom- en boscompensatie, inclusief het plan uit 2017. Daarnaast is er intensief overleg geweest over de omvang en de invulling van de parkeerbehoefte. Deze onderwerpen komen aan de orde in de bijlagen 1 en 2.

- Bijlage 1 bevat de gemaakte afspraken met de gemeente en de provincie over te planten bomen en boscompensatie van het plan uit 2017 en de wijze waarop daarin is voorzien. De aanpassingen en de extra compensatie als gevolg van het plan voor behoud van het gebouw De Emmapleinen zijn daarin meegenomen.

- Bijlage 2 bevat de berekening van de parkeerbehoefte en de wijze waarop hierin wordt voorzien. Dit met inbegrip van de extra zorgplaatsen als gevolg van het behoud van 'De Emmapleinen'. Aangezien in de parkeervraag sprake is van piekbelastingen die zich weinig frequent voordoen, kan een deel van het parkeren worden opgelost in de vorm van een landschappelijk vormgegeven overloop. De afspraken hierover met de gemeente zijn in deze bijlage opgenomen.

De eerste versie van het voorliggende plan voor landschappelijke inpassing dateert van 2 april 2020. Op basis van opmerkingen van de gemeente en het groenberaad is het plan enkele malen geactualiseerd en aangevuld. In de meest recente aanpassing (januari 2022) zijn opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) verwerkt alsmede de gemeentelijke vraag over extra boomcompensatie.



Luchtfoto van de huidige situatie met de recente radiaal concentrische gebouwuitbreidingen

2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING TE BEHOUDEN ZORGGEBOUW 'DE EMMAPLEINEN'

Historische ontwikkeling¹

In 1840 maakte landschapsarchitect Jan David Zocher een ontwerp voor het park rondom het landhuis. In 1890 kreeg zijn zoon Louis Paul Zocher (tuinarchitect) opdracht de tuin te reorganiseren. Tekeningen hiervan zijn helaas verloren gegaan. De tuin werd vermoedelijk in de late Engelse landschapsstijl ontworpen. In 1930 maakte Leonard Antonij Springer een nieuw ontwerp voor de tuin om het zusterhuis. Het park werd grondig aangepast. Er kwamen lighallen aan de noordzijde van het park. Door deze barakken verdween grotendeels het zicht vanuit het noorden op het monumentale landhuis.

Na de Tweede Wereldoorlog lag het park vol met bomkraters en waren vele oude bomen vernield of werden omgekapt. Dankzij subsidie werd er een mooi open parklandschap gerealiseerd met nog enkele grote oude bomen. De kosten voor het onderhoud van de tuin werden echter te hoog en het park en de gazons aan de noord- en zuidzijde werden geëgaliseerd. Het zuidelijke deel werd ingericht als hertenkamp. Eerder - ten tijde van Koning Willem III - droeg dit deel ook de naam Hertenkamp, maar het is niet terug te vinden of dit deel ook echt eerder als hertenkamp ingericht is geweest. In 1975 werden de barakken langs het noordelijk deel van het park afgebroken. In 1996 werd hier het zorggebouw De Emmappleinen gerealiseerd, als aanbouw aan het historische landhuis.

1 1 Bron: 'Presentatie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Zinzia psychogeriatrisch verpleeghuis Oranje Nassau's Oord', Mecanoo 16 september 2016 (zie bijlage 3).



Foto van voor 1930 waarin de oriëntatie lag op een open parkachtige inrichting aan de zuidzijde, terwijl het landschap ten noorden van de gebouwen meer besloten was, met veel hoge bomen.

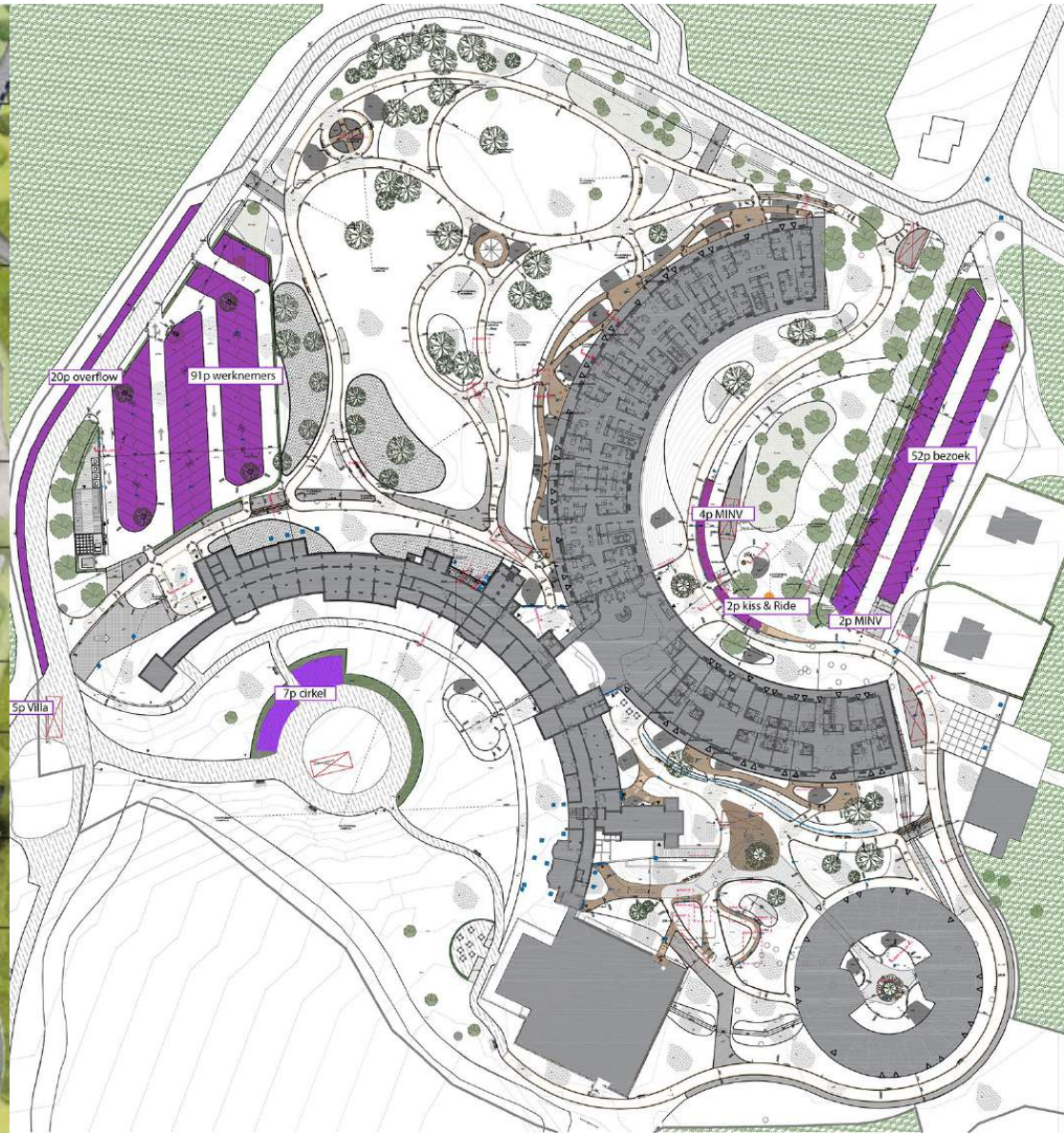


Foto van de situatie omstreeks 1930: ten noorden van het landhuis zijn lighallen gebouwd. In 1975 zijn deze lighallen weer afgebroken.



Luchtfoto van na 1996, het jaar waarin het zorggebouw De Emmappleinen is gerealiseerd. Het nieuwe zorggebouw is - evenals eerdere toevoegingen - radiaal op het historische hoofdgebouw geplaatst.

(bron: 'Presentatie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Zinzia psychogeriatrisch verpleeghuis Oranje Nassau's Oord', Mecanoo 16 september 2016).



tekening uit de ontwerpfase (2014) met een siertuin ter plekke van het nu te behouden gebouw. Het definitieve vergunde plan uit 2017 wijkt hier op onderdelen van af, Zie naaststaande afbeelding.

Definitieve vergunde plan uit 2017.

ontwerp concept



typ. 1

Hoofdentree

De laanbomen begeleiden het zicht tot aan de hoofdentree. De parkeerplaatsen worden gereduceerd bij de hooftentree en zijn gesitueerd tussen de bomen.



typ. 2

Landgoed van de zintuigen

Kwaliteit van het landgoed inzetten voor bewoners. Awisselende zichtlijnen over grote grasvelden. Waar de paden elkaar raken ontstaan pleintjes omgeven door borders. Het sanatorium is weer zichtbaar van de paden in het glooiende landschap.



typ. 3

Formele tuin en hertenkamp

Het historische slingerende hoofdpad verbindt de omliggende wandelroutes met het terras.

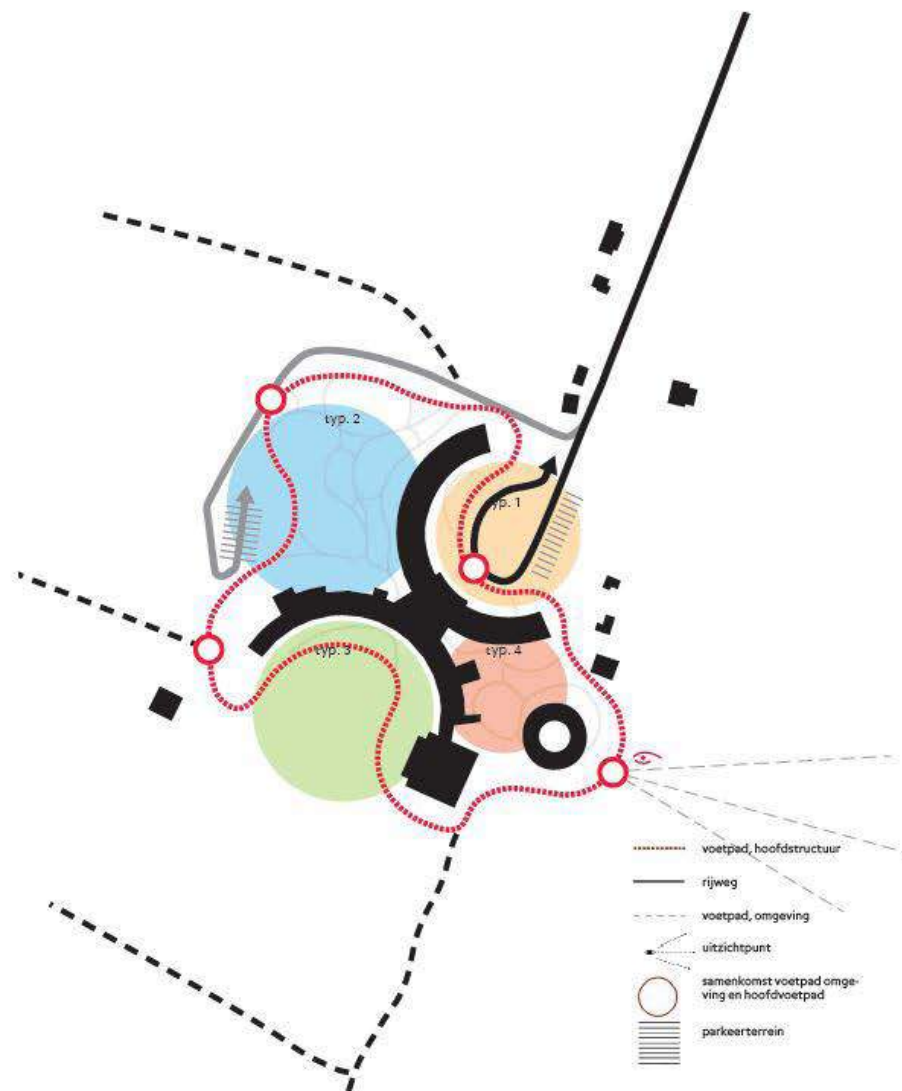
Het hertenkamp blijft behouden. Het hekwerk kunnen we opschuiven naar het slingerende hoofdpad zodat het hertenkamp wordt verbonden met het landgoed.



typ. 4

Verbinden

Het dorpsplein is de plek om gezellig een kopje thee of koffie te drinken op het terras. De groene aankleding geeft het plein een prettige sfeer. Er is ruimte voor het organiseren van activiteiten.





Visie op het landgoed als geheel

In de visie op de ontwikkeling van het landgoed bij het bestemmingsplan uit 2017 was het uitgangspunt om de drie verschillende sferen in het landschap te versterken en goed zichtbaar laten zijn: het bos, het landgoed en het beekdal. In de visie - die aansloot op de oorspronkelijke Engelse landschapsstijl - zijn doorzichten gecreëerd op het landgoed zelf en naar het dal en naar het bos. In de visie is bovendien uitgegaan van een ontwerp concept dat bestond uit vier thema's (zie ook pagina 12 in bijlage 3).

In de visie was uitgegaan van de sloop van zorggebouw De Emmapleinen en de nieuwbouw van een (net als het historische landhuis) crescentvormig gebouw. De inrichting van de tuin rondom de oude en nieuwe bebouwing was geïnspireerd op de Engelse landschapsstijl, waarbij ter plaatse van het wegbestemde gebouw De Emmapleinen een siertuin zou komen voor bewoners, met slingerende paden, omgeven door borders en grasvelden en met zichtlijnen naar het historische hoofdgebouw. Deze 'zintuigentuin' - met beplanting waarbij de zintuigen geprikkeld worden - zou middels een voetpad rondom de bebouwing verbonden worden met respectievelijk:

- het gebied rond de hoofdentree met parkeerplaatsen onder de hoge laanbomen;
- een nieuw 'dorpsplein' met terras en ruimte voor activiteiten aan de oostzijde tussen de historische en de nieuwe bebouwing;
- de formele tuin en het hertenkamp aan de zuidzijde.

Overigens was niet duidelijk hoe de siertuin kon worden afgesloten, iets wat om redenen van veiligheid voor cliënten noodzakelijk is.

Landschappelijke inpassing van het te behouden zorggebouw: het ruimtelijk concept

Het behoud van het gebouw De Emmapleinen heeft tot gevolg dat de siertuin uit de oorspronkelijke visie kleiner wordt. Ook worden de openheid en het zicht vanaf de Grote Laan op het historische hoofdgebouw minder dan in het plan uit 2017. Om toch het zicht op het hoofdgebouw (een monument met hoge cultuurhistorische waarde) ten opzichte van de oude situatie te verbeteren heeft Zinzia het zorggebouw De Emmapleinen losgekoppeld van het hoofdgebouw door de voorheen aanwezige gebouwde verbindingsgang te verwijderen. Door het verwijderen van de verbindingsgang ontstaat de mogelijkheid de siertuin met bloemrijke borders, verspreide bomen en boomgroepjes ('clumps') en grasvelden door te trekken rondom en tussen de bebouwing (ook als 'voortuin' voor het historische hoofdgebouw) om zo oude en nieuwe delen van de tuin en bebouwing te verbinden tot één landschappelijk samenhangend geheel.



Ook biedt het loskoppelen van De Emmapleinen de kans toch een aantrekkelijke rondwandeling te creëren. Deze rondwandeling - die aansluit op bestaande routes op het landgoed - verbindt de tuin rond De Emmapleinen met de hoofdentree met oprijlaan, het nieuwe 'dorpsplein' tussen de historische en de nieuwe bebouwing en de formele tuin met hertenkamp aan de zuidzijde van het historische hoofdgebouw. Langs de route ontstaan steeds wisselende beelden met zicht op steeds weer andere delen van de siertuin, de bebouwing, de formele tuin met hertenkamp, het omliggende landgoedbos en het Renkums Beekdal. Door die afwisseling van sferen langs de route wordt de wandeling geënceneerd. Een dergelijke rondwandeling met variatie is karakteristiek voor de Engelse landschapsstijl. Er worden verschillende principes van deze stijl toegepast om de enscenering te versterken:

- gebogen lijnen in de paden die zorgen voor wisselende perspectieven;
- solitaire bomen en bomen in kleine groepen ('clumps'): rondom De Emmapleinen, aan de voorzijde van het historische hoofdgebouw (maar niet in het hertenkamp, omdat daar al vrij veel bomen staan) en op het parkeerterrein voor medewerkers;
- doorzichten / zichtlijnen;
- contrasten tussen meer open en meer besloten gedeeltes;
- groepen beplanting / planteilanden tussen vlakke gazons;
- een afwisselend (deels eetbaar) beplantingsassortiment dat jaarrond de aandacht trekt van de zintuigen en dat een grote spreiding in de bloeiperiode heeft en daardoor een groot deel van het jaar vlinders en andere insecten trekt.

Hoewel de rondwandeling ruimtelijk gezien doorloopt, is in dit nieuwe ontwerp rekening gehouden met de - om veiligheidsredenen - noodzakelijke compartimentering en afsluitbaarheid van tuingedeeltes door middel van poortjes. Voor cliënten is de rondwandeling alleen onder begeleiding mogelijk.

Aanvullend dragen ook de volgende maatregelen bij aan een goede landschappelijke inpassing:

- het (noodzakelijke) hek om het zorggebouw langs de Grote Laan en de parkeerplaatsen voor medewerkers is geïntegreerd in (dubbele) hagen, waardoor het niet langer zichtbaar is. Dat levert een aantrekkelijker beeld op dan in de in de oude situatie, waarin de hekken langs de rand van de weg stonden, aan de buitenzijde van de hagen;
- de parkeerplaatsen voor medewerkers nabij het gebouw worden ingepast tussen hagen en andere heesterbeplantingen en er worden bomen toegevoegd om zoveel mogelijk een groene uitstraling te verkrijgen;
- de parkeerplaatsen aan de zijde van het bos komen op roostermatten en haaks op de weg te liggen (in plaats van als langsparkeerplaatsen zoals oorspronkelijk was voorzien), waardoor het parkeren een veel korter deel van de berm in beslag neemt. Dit komt de landschappelijke uitstraling ten goede. Bovendien worden deze parkeerplaatsen omzoomd met een natuurlijke bosrandvegetatie van vijf meter breed;
- De kleurstelling van het bestaande gebouw Emmapleinen zal worden aangepast overeenkomstig de kleuren die zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan "Oranje Nassau's Oord "de Emmapleinen" zoals dat onderdeel uitmaakt van dit landschapsplan.

De oppervlakte aan siertuin wordt kleiner maar de totale lengte aan hagen neemt aanzienlijk toe in vergelijking met de situatie van voor de nieuwbouw. Daarnaast wordt er een natuurlijke overgang naar het bos gerealiseerd. Hierna wordt verder op deze aspecten ingegaan.

Verhogen van de natuurwaarde in goede balans met de cultuurhistorische waarde

Uit een ecologische *quickscan* uit 2015 blijkt dat de ecologische waarde van het zorggebouw De Emmapleinen en de omliggende tuin laag is. Weliswaar moet dit onderzoek geactualiseerd worden (wat ook zal gebeuren) maar het geeft wel een indicatie. Hieronder staat beschreven welke maatregelen worden getroffen om de ecologische waarde te verhogen, zowel ten opzichte van de huidige situatie als ten opzichte van de beoogde situatie uit het oude plan waarin het zorggebouw zou worden gesloopt.

Daarbij is gezocht naar een goede balans met de cultuurhistorisch-landschappelijke waarde van het landgoed. Het uitgangspunt is om buiten de Grote Laan (dus ten westen en noorden van deze randweg) vooral te kiezen voor gebiedseigen/inheemse (en daarmee veelal ecologisch waardevolle) soorten bomen, struiken en kruiden. Binnen de Grote Laan (dus ten zuiden en oosten van deze randweg) worden ook uitheemse soorten toegepast die passen in een meer culturele siertuin op een landgoed, zoals was beoogd in de oorspronkelijk visie. Zo wordt het contrast tussen de sferen 'bos' en 'landgoed' vergroot.

Voor de toe te passen soorten geldt dat dit soorten zijn die van nature goed aarden in droge omstandigheden. Dit is mede van belang in verband met de steeds warmer en droger wordende omstandigheden.

Creëren van een natuurlijke bosrand met gebiedseigen beplanting

In de buitenrand van de Grote Laan (westzijde, aan de kant van het bos) ko-

men 25 parkeerplaatsen (in parkeercluster 5, zie bijlage 2). Het huidige bestemmingsplan biedt hier reeds ruimte voor en er wordt in de huidige situatie geparkeerd in het gras. Het oorspronkelijke plan ging uit van langspaarplaatsen, maar in voorliggend plan komen de parkeerplaatsen haaks op de weg. Dit is niet alleen makkelijker met in- en uitrijden (waarmee de rijafstanden worden beperkt) maar het neemt ook een veel korter deel van de berm in beslag, wat de landschappelijke uitstraling ten goede komt. De parkeerplaatsen worden niet verhard maar komen op roostermatten en worden omzoomd door een vijf meter brede strook met een zoom- en mantelvegetatie. Daarmee wordt een natuurlijke bosrand gecreëerd (nu is het soortenarm grasland) die waardevol is voor insecten, bos-, struweel- en parkvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren (waaronder egel en rode eekhoorn) en overwinterende amfibieën. De toe te passen plantensoorten zijn karakteristiek voor Berken-Eikenbos waarmee wordt aangesloten op het leefgebied 'Bos van arme zandgronden' in het Natura2000-gebied 'Veluwe': zomereik, grove den, beuk, wilde lijsterbes, ruwe berk, zachte berk, sporkehout / vuilboompje, blauwe bosbes, gewone braam, struikhei, wilde kamperfoelie, smalle stekelvaren en brede stekelvaren. Het voordeel van de boszoom is ook dat deze een afscherming vormt, waardoor dieren in het bos minder snel verstoord zullen worden door de aanwezigheid van mensen nabij de weg. Ook de lichtinval in het bos door koplampen van auto's op de Grote Laan wordt erdoor beperkt. Overigens wordt dit deel van de parkeergelegenheid 's avonds niet gebruikt.

Naast de 25 parkeerplaatsen op roostermatten wordt ruimte gereserveerd voor 41 reserveparkeerplaatsen. De hiervoor benodigde ruimte wordt vooralsnog ingericht met een natuurlijke graslandvegetatie met daarachter ook weer dezelfde vijf meter brede zoom- en mantelvegetatie als natuurlijke overgang naar het bos. De graslandvegetatie bestaat uit grassen en kruiden van de gebiedseigen plantenassociatie van Boshavikskruid en Gladde witbol. Karak-

teristieke soorten zijn onder meer: gewoon struisgras, gladde witbol, rood zwenkgras, boshavikskruid, stijf havikskruid, schapezuring, hengel, kropaar, gestreepte witbol, schermhavikskruid, grote wederik, veldbeemdgras, gewoon biggekruid, gewone paardenbloem, kruipende boterbloem, bochtige smele, gewone veldbies, gewone hennepnetel, boerenwormkruid, vogelmuur, scherpe boterbloem en witte klaver. Alleen als de parkeerplaatsen toch nodig blijken te zijn, komen hier in de toekomst roostermatten.

Veel extra hagen

De overige parkeerplaatsen - binnen de Grote Laan (dus ten oosten van de weg) - worden ingepast tussen hagen of heesterbeplantingen. Ook de (noodzakelijke) hekken rondom het zorggebouw worden uit het zicht gehaald door deze te integreren in (dubbele) hagen. Per saldo komen er beduidend meer hagen dan in de oude situatie. Voor de hagen worden gebiedseigen soorten gebruikt (beuk en/of hulst). Deze bieden nestelgelegenheid voor vogels en schuilmogelijkheden voor onder meer kleine zoogdieren.

Nieuwe hoogstamboomgaard

Ter compensatie van het handhaven van het zorggebouw De Emmapleinen - en het daardoor kleiner worden van de siertuin dan oorspronkelijk was voorzien - wordt onder meer een hoogstamboomgaard aangelegd. Deze boomgaard wordt gerealiseerd op het weiland naast de landbouwschuur (schuin tegenover de ommuurde tuin), buiten de Engelse landschapstuin / siertuin. Dit is een rustigere plek in de rand van het Natura2000-gebied dan

de siertuin. Bovendien hebben hoogstamfruitbomen toch al een veel grotere ecologische waarde dan de veelal uitheemse soorten die in de siertuin zouden komen op de plek van het zorggebouw. Per saldo is dit gunstig voor de natuur. De hoogstamboomgaard is onder meer aantrekkelijk voor insecten en voor vogels, die er kunnen foerageren en er broedgelegenheid vinden. Ook voor kleine zoogdieren is een hoogstamboomgaard aantrekkelijk als (onderdeel van het) leefgebied.

Nestkasten voor vogels en vleermuizen

Verspreid over de boomgaard, de siertuin en de bosrand worden nestkasten aan bomen opgehangen voor verschillende soorten vogels (onder andere koolmees, pimpelmees en bonte vliegenvanger) en vleermuizen (onder andere gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en franjestaart). Het gebouw zelf is minder geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en bijvoorbeeld gierzwaluwen.

Fasering

Op de luchtfoto van de huidige situatie aan het begin van dit hoofdstuk is te zien wat reeds is uitgevoerd. De aangelegde paden moeten nog worden aangepast naar het inrichtingsvoorstel in dit document. Er worden nog bomen toegevoegd op het parkeerterrein. In het hertenkamp wordt de recente aanplant verwijderd. Zie ook de tabel onder het kopje "Boomaanplant rondom 'De Emmapleinen'" verderop in dit hoofdstuk.



Kaart Landschappelijke inpassing te behouden zorggebouw 'De Emmapleinen'

Kaart Landschappelijke inpassing te behouden zorggebouw 'De Emmapleinen'

1. Renkums Beekdal
2. Openbaar toegankelijk landgoedbos, uitloop van het Veluwe bos op de stuwwal. Het landgoed Oranje Nassau's Oord beslaat in totaal 169 hectare, bewaart veel cultuurhistorische waardevolle elementen en wordt geheel door Zinzia beheerd en onderhouden. Het landgoed werd in 1898 geschonken door Koningin Emma voor vestiging van een sanatorium voor tuberculose patiënten.
3. Centraal op het landgoed ligt de landgoedtuin met de zorggebouwen van verpleeghuis Oranje Nassau's Oord. De bebouwing beslaat 1,27 hectare en is gericht op zorgverlening aan kwetsbare ouderen, de kerntaak van Zinzia.
4. Het crescentvormige oudste deel van de bebouwing, oorspronkelijk de entreezijde.
5. Recent gerealiseerde nieuwbouw, een nieuwe 'voorkant' vormend en in 2020 in gebruik genomen.
6. Het gebouw 'De Emmapleinen' dat oorspronkelijk gesloopt zou worden om plaats te maken voor een siertuin. Behoud ten behoeve de toegenomen zorgvraag is nu het uitgangspunt.
7. Siertuin rondom het gebouw 'De Emmapleinen', die doorloopt rondom het hoofdgebouw (4) en de nieuwbouw (5), met erdoorheen een rondwandeling die aansluit op de aanwezige padenstructuur in de omgeving. De gebouwde verbindingsgang naar De Emmapleinen is verwijderd, zodat er een beter zicht ontstaat op de achterzijde van het historische hoofdgebouw.
8. Aanplant van 0,43 hectare bosplantsoen (2 locaties) en van 88 solitaire bomen (9 locaties). Daarmee wordt ruim voldaan aan de compensatieafspraken met gemeente en provincie voor het plan uit 2017 (58 bomen) en aan de gevraagde extra compensatie (21 bomen) voor behoud De Emmapleinen. Voor verdere informatie over de boom- en bosaanplant zie bijlage 1.
9. Aanleg van een boomgaard met 14 hoogstamfruitbomen op het wekje naast de historische landbouwschuur.
10. Recent door Zinzia gerestaureerde ommuurde tuin. Destijds aangelegd als moestuin voor koning Willem III, tegenwoordig in gebruik voor verbouw en verkoop van biologische groenten, tevens koffie- / theetuin.
11. Hertenkamp als onderdeel van de formele landgoedtuin.
12. Nieuwe hoofdentree met laanbeplanting en een overdekte fietsenstalling en parkeergelegenheid voor bezoekers.
13. Parkeerclusters voor medewerkers en overdekte fietsenstalling. Met 71 parkeerplaatsen westelijk en 20 plaatsen noordelijk van De Emmapleinen en 25 onverharde plaatsen in de berm langs de Grote Laan (in de vorm van gras versterkt met roostermatten). Voor verdere informatie over de parkeergelegenheid zie bijlage 2.
14. Reservelocatie parkeren voor 41 plaatsen, vooralsnog ingericht als grasberm. Mocht (een deel van) deze plaatsen bij piekbelasting alsnog nodig zijn dan wordt het gras versterkt met roostermatten. De bosrand wordt over een lengte van 190 meter voorzien van een zoom- en mantelvegetatie om een natuurlijke overgang naar het bos te verkrijgen.
15. Vroegere entreeaan, nu een veelgebruikte fiets- en wandelroute. De laan sluit aan op (het fietspad langs) de N225 en wordt daar gemarkeerd door twee historische ingangszuilen. Zinzia wil stimuleren dat meer medewerkers per fiets komen. Deze laan vormt dan weer als vanouds een mooie toegang.



Kaart Landschappelijke inpassing te behouden zorggebouw 'De Emmapleinen' (detail van de bebouwing en directe omgeving)



Het historische hoofdgebouw uit de tijd van koningin Emma



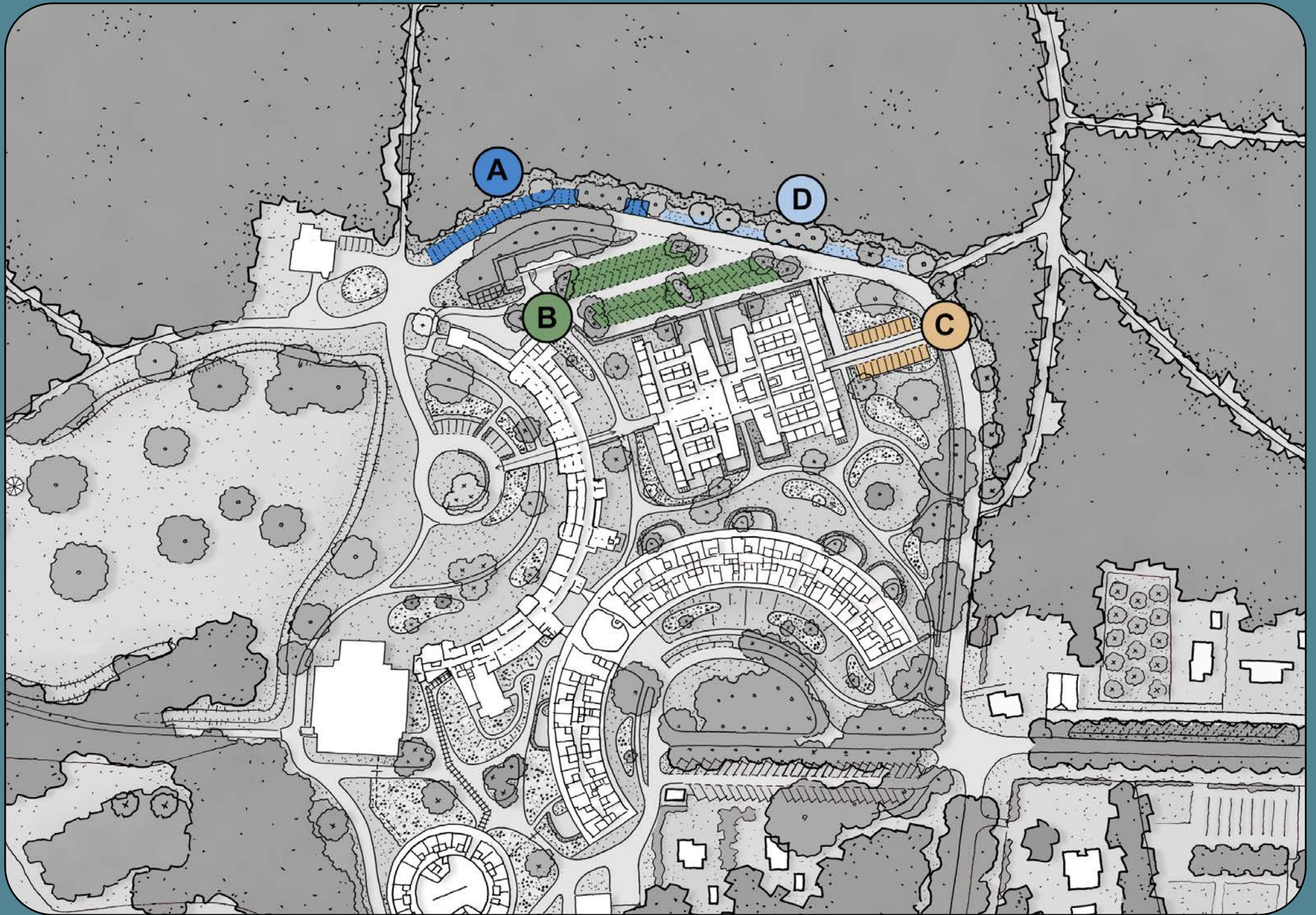
Boomaanplant rondom 'De Emmapleinen'

Als gevolg van het in stand houden van gebouw De Emmapleinen zal een deel van de in het plan uit 2017 op de vrijkomende locatie beoogde boom- en groenaanplant een andere plek moeten krijgen. Daarnaast is met de gemeente afgesproken dat 21 bomen extra zullen worden aangeplant als compensatie voor de instandhouding van het gebouw en de extra benodigde parkeercapaciteit.

Bijgaand kaartje brengt de situering van nieuwe boomaanplant rondom De Emmapleinen in beeld. De bomen zijn deels anders gesitueerd dan in het plan uit 2017. Ook de als extra compensatie toegevoegde bomen zijn opgenomen. Tot deze extra boomaanplant behoren de 14 bomen in de hoogstamboomgaard (tegenover de ommuurde tuin) en een deel van de overige omringende boomaanplant.

Een overzicht van de totale boom- en bosaanplant in het kader van het plan uit 2017 inclusief de aanpassing van het in stand houden van De Emmapleinen is te vinden in bijlage 1.

aanplant solitaire bomen				
locatie	aantal	soort	maat	plant-seizoen
● A. siertuin rond De Emmapleinen	16	1 judasboom 1 magnolia 'Kobus' 1 valse Christusdoorn 'Sunburst' 1 Amerikaanse eik (vrij in de ruimte) 2 berken 1 amberbomen 3 Japanse kersen 1 Noorse esdoorn (vrij in de ruimte) 1 Zweedse meelbes 4 Japanse kersen (verschillende bloeitijden)	20/25 20/25 18/20 18/20 14/16 18/20 14/16 18/20 20/22 14/16	deels 2020-2021 deels vanaf 2022
● B. Parkeercluster west	11	Himalaya berk	14/16	deels 2020-2021 deels vanaf 2022
● C. voortuin zijde herten kamp	13	2 rode beuken 1 zomereik 1 kleinbladige linde 1 grootbladige linde 1 Japanse notenboom 1 boomhazelaar 2 groene beuken 1 tamme kastanje 3 krentenboom (in bloemperken)	20/25 20/25 20/25 30/35 25/30 25/30 16/18 20/25	vanaf 2022
● D. wekje bij landbouw schuur	14	diverse hoogstam appelbomen zoals sterappel, goudrenet e.d.	14/16	2020-2021



Extra parkeervoorzieningen

In overleg met de gemeente is de parkeerbehoefte voor Oranje Nassau's Oord als geheel opnieuw bezien. Er is een sterke fluctuatie in de parkeervraag, afhankelijk van de weekdag, met piekbelastingen die zich weinig frequent voordoen. De geactualiseerde berekening van de parkeerbehoefte en de wijze waarop daarin voor het totale landgoed wordt voorzien is opgenomen in bijlage 2.

Afgesproken is dat voor het in stand houden van De Emmappleinen 20 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Op het totaal betekent dat een uitbreiding van 183 naar 203 plaatsen. Daarnaast is met de gemeente afgesproken dat wordt voorzien in een ruimtereservering voor 41 plaatsen langs de Grote Laan, die vooralsnog landschappelijk wordt ingericht. Mocht in de toekomst blijken dat deze reservelocatie geheel of gedeeltelijk nodig is voor parkeergelegenheid dan kan het benodigde deel worden omgezet in parkeren door het gras ter plekke te versterken met roostermatten.

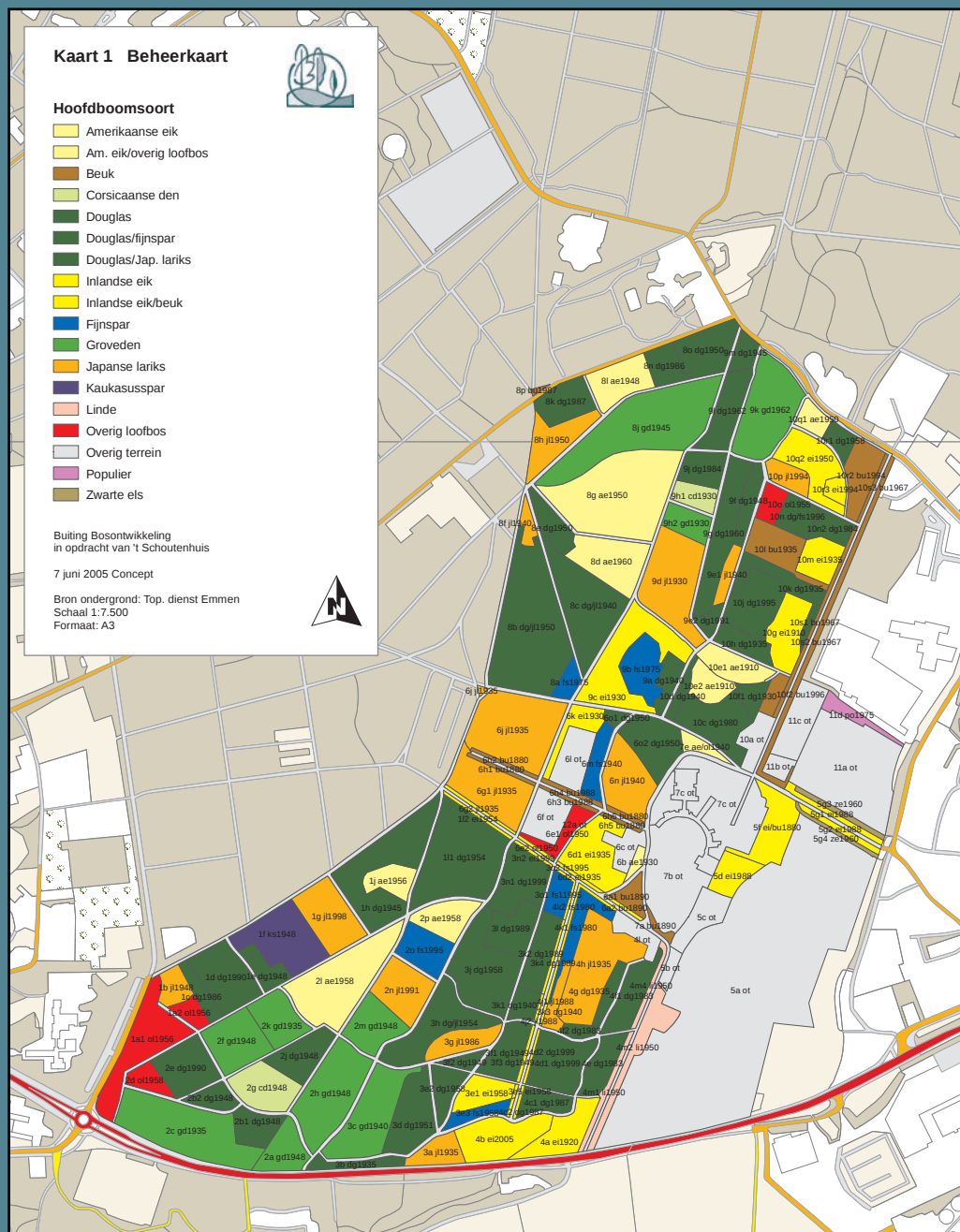
Voor de omgeving van Emmappleinen resulteert dit in de volgende aanpassingen ten opzichte van het plan uit 2017 (zie bijgaande afbeelding).

- Parkeercluster A was ook in het plan van 2017 voorzien maar dan in de vorm van langsparkeren. In de nieuwe opzet is gekozen voor haaksparkeren omdat dit minder ruimte inneemt. Een belangrijk voordeel is ook dat op deze wijze wordt voorkomen dat verderop (in de keerlus bij het historische deel van de bebouwing) gekeerd moet worden. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd op gras, versterkt met roostermatten, passend bij de natuurlijke omgeving. Er is voorzien in extra zoomvegetatie

om een natuurlijke overgang in de bosrand te bewerkstelligen

- Ook parkeercluster B ten behoeve van het personeel was, in gewijzigde vorm, gepland in het plan van 2017. Deze parkeercluster viel evenwel voor een deel samen met de bebouwing van De Emmappleinen. De situering is daarom aangepast waarbij hagen en boomgroepen zorgen voor verzachting en vergroening.
- Parkeercluster C bevat de benodigde 20 extra parkeerplaatsen voor De Emmappleinen. De cluster is gesitueerd in de binnenbocht aan de 'culturele zijde' van de Grote laan zodat geparkeerde auto's niet het beeld domineren en zo min mogelijk de natuurlijke omgeving belasten. Ook om functionele redenen is situering bij de entree van Emmappleinen noodzakelijk. Dit is gecombineerd met de benodigde voorrijmogelijkheid voor ambulances. Beplantingsvakken in vloeiende belijning dragen bij aan een groene inpassing.
- Locatie D betreft de landschappelijk ingerichte ruimtereservering voor 41 parkeerplaatsen langs de Grote Laan. Mocht in de toekomst blijken dat (een deel van) de locatie nodig is voor parkeergelegenheid op piekmomenten, dan kan deze naar behoefte worden gerealiseerd door de grasberm ter plekke te versterken met roostermatten. Ook hier is voorzien in extra zoomvegetatie in de bosrand om een meer natuurlijke overgang naar het bos te verkrijgen.

parkeercluster	ondergrond	aantal plaatsen
● A. west, parkeren medewerkers	gras versterkt met roostermatten	25
● B. west, parkeren medewerkers	klinkerbestrating	71
● C. west, bij entree De Emmappleinen	klinkerbestrating	20
● D. ruimtereservering	gras	41



Het totale door Zinzia beheerde landgoed beslaat 169 hectare, bevat vele cultuurhistorisch waardevolle elementen en is openbaar toegankelijk





De oorspronkelijke toegangslaan met ingangszuilen bij de N225, nu een recreatieve route voor fietsers en wandelaars. Deze laan gaat een toenemende rol spelen als gevolg van het stimuleren van fietsgebruik door medewerkers en bezoekers van Zinzia (mobiliteitsplan).

Transformatie naar duurzaamheid

Zinzia is zich bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid, ook waar het gaat om gebruik van energie en grondstoffen. Vertrekpunt daarbij is dat financiële middelen bij voorrang efficiënt worden besteed aan zorg. 'De Emmappleinen' is een gebouw dat zich uitstekend laat hergebruiken met een goed casco. Sloop van een goed en solide gebouw met veel niet hernieuwbare materialen in tijden van grondstof schaarste en discussies over CO2 is mede uit oogpunt van duurzaamheid maatschappelijk onverantwoord.

Uitgangspunt voor Zinzia is de duurzame circulaire herontwikkeling van een goed bestaand gebouw. Vanuit het principe van het "groot onderhoud" zal Zinzia onderdelen vervangen met een minimum aan sloop en nieuwe materialen. Dit impliceert automatisch ook minder verkeersbewegingen.

Energie wordt schaars waardoor de prijzen stijgen. Zinzia acht het verantwoord te investeren in een duurzame installaties en energieopwekking. Het enige gebied voor de vrije opstelling van panelen zou het Beekdal zijn geweest, maar dat vindt Zinzia niet verantwoord. Nu het zorggebouw definitief wordt bestemd kan het dak daarbij dienen voor de onzichtbare opstelling van PV panelen. Om te komen tot een duurzame installatie is een energieconcept opgesteld. Dit concept voorziet in de opstelling van PV panelen op het dak die in totaal een jaarrendement kunnen opwekken van circa 296500 kWh. Naar verwachting voorziet deze opstelling dan in een overschot van circa 142800 kWh. Deze visie is vanaf het najaar 2019 meerdere malen gepresenteerd en is ook vastgelegd in het D-profiel van 11 juni 2021.

Dit overschot van energie kan vervolgens worden ingezet voor het verminderen van de bestaande gasgestookte installaties met circa 625kW vermogen wat overeenkomt met een gasbesparing van van circa 76500 m3 en 47,5 kilogram stikstof.

Het bestaande atriumdak wordt in de bestaande vorm gerenoveerd waarbij hoogwaardig geïsoleerde beplating zal worden toegepast.

3. GROENE ONTWIKKELINGSZONE

Ligging in de Groene Ontwikkelingszone

Ten behoeve van de toetsing aan de 'Omgevingsverordening Gelderland' is van belang dat wordt voldaan aan het ruimtelijk regime voor de Groene Ontwikkelingszone (GO), omdat de locatie hier binnen valt. Voorwaarde is wel dat de kernkwaliteiten van het GO-gebied 'Renkumse en Heelsumse beken' (GO gebiedsnummer 142) per saldo niet worden aangetast en dat wordt aangetoond en verzekerd dat de betreffende activiteit landschappelijk wordt ingepast.

Geen significante aantasting van de kernkwaliteiten

Van significante aantasting van de kernkwaliteiten van de GO is hier geen sprake, juist gezien de kleinschaligheid van de 'uitbreiding'. Van belang is vooral

dat de cultuurhistorische waarde van het landgoed niet significant wordt aangetast door het behoud van het bestaande gebouw De Emmappleinen. Het zicht op de voorzijde van het hoofdgebouw blijft volledig intact. Weliswaar is er door het handhaven van De Emmappleinen aan de achterzijde minder zicht op het historische hoofdgebouw dan in het vorige plan was beoogd, maar dit effect wordt verzacht doordat De Emmappleinen recent is losgekoppeld van het hoofdgebouw. Dit vergroot het zicht op het historische hoofdgebouw aanzienlijk. Daarbij wordt bij de landschappelijke inpassing ook rekening gehouden met zichtlijnen. Om die reden heeft een aantal nieuw te planten bomen een andere locatie gekregen dan eerder was beoogd. Zo ontstaat een beter zicht op het historische hoofdgebouw. Het handhaven van het gebouw De Emmappleinen heeft evenmin een negatieve invloed op:

- de overgang tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn en het Renkums Beekdal gezien de ligging van het gebouw achter en nabij de

Nr.	142
Gebiedsnaam	Renkumse en Heelsumse beken
kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap	• Overgangen tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn met Wolfhezer/Heelsumse Beek en de Renkumse Beek en hun beekdalen, veengebiedjes in het Renkums Beekdal • onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe • Parel Heelsumse Beek: waardevol beekdal met beekbegeleidende graslanden en bossen • bijzondere natuur van sprengen en beken • gave geomorfologie van het stroomdal van de Heelsumse Beek: droogdal achter de stuwwal van Arnhem met meanderende beek in het onderste deel • Renkumse Poort: uitwisselingsgebied van planten en dieren tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn; bij Renkum inmiddels vrij beekdal (bedrijventerrein gesaneerd) • leefgebied das • leefgebied steenuil • cultuurhistorische waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprengen en beken en boerderijen • abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir • ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater

Kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone, gebied nummer 142 'Renkumse en Heelsumse beken', waarbinnen het plangebied is gelegen. Bron: bijlage 5 'Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone' bij de Omgevingsverordening Gelderland (december 2018).

- overige bebouwing op het landgoed (de bebouwing is geclusterd);
- de Renkumse en Heelsumse beken als onderdeel van het (voormalig) Nationaal Landschap Veluwe;
 - de Parel Heelsumse Beek en de gave geomorfologie van het stroomdal van de Heelsumse beek;
 - bijzondere natuur van sprengen en beken;
 - de Renkumse Poort als uitwisselingsgebied van planten en dieren tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn;
 - het leefgebied van de das. Deze soort komt ter plaatse voor zover bekend niet voor; door de aanleg van een boomgaard en de verbreding van de natuurlijke bosrand neemt de geschiktheid van het gebied voor de das alleen maar toe;
 - het leefgebied van de steenuil. Deze soort komt ter plaatse voor zover bekend niet voor; door de aanleg van een boomgaard neemt de geschiktheid van het gebied voor de steenuil alleen maar toe;
 - de cultuurhistorische waarde van oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprengen en beken en boerderijen;
 - de abiotische waarden: aardkundige waarden, kwel, bodem,
 - grondwaterreservoir;
 - ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater.

Aangezien er geen sprake is van significante aantasting van de kernkwaliteiten van de GO volstaat een goede landschappelijke inpassing van het bestaande zorggebouw. Hierop is in hoofdstuk 2 al ingegaan .

4. BEELDKWALITEIT ORANJE NASSAU'S OORD “DE EMMAPLEINEN”

Voor Zinzia is het uitgangspunt het gebouw duurzaam en circulair en met zo min mogelijk sloop of toevoeging van nieuwe materialen opnieuw in te zetten. Zinzia zal aan het gebouw groot onderhoud gaan plegen wat feitelijk impliceert dat bestaande onderdelen worden vervangen. Het gebouw wordt verder niet verkleind of vergroot.

Het te bestemmen gebouw “de Emmapleinen” dateert uit het midden van de jaren '90 van de vorige eeuw. Heden ten dage betreft het altijd een nog goed solide gebouw.

In 2019 bestond het voornemen de bestaande gevels te voorzien van een eenvoudig houten rekwerk wat begroeiing zou faciliteren als compensatie van het horizontale groen wat zou komen te vervallen bij handhaving van het bestaande gebouw.

In het voorjaar van 2023 is door de brandweer op basis van recentere risico-inventarisaties geadviseerd dit houten rekwerk en de groene bekleding niet toe te passen. Aanleiding voor dat advies is de algemeen toenemende droogte, de steeds grotere kans op brand in het aangrenzende bos en het risico van brandoverslag naar de Emmapleinen als gevolg van vliegvlur. Als beheerder van de 180 hectare bos deelt Zinzia de zorg over de toenemende droogte en volgt het standpunt van de brandweer door het hout niet aan de gevel toe te voegen.

In samenspraak met de gemeente Wageningen en de commissie ruimtelijke kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld die Zinzia de mogelijkheid biedt bij het groot onderhoud de bestaande gevels binnen de financiële en de technische mogelijkheden van de bestaande gevelsystemen en materialen het gebouw meer te laten aansluiten op de recent gerealiseerde nieuwbouw.

Gezien de voor Zinzia te hoge kosten om het gehele gebouw opnieuw “in te pakken”, is met de gemeente Wageningen overeengekomen dat Zinzia zelf kan beoordelen wat voor haar haalbaar en acceptabel is qua hoogte van kosten, waarbij duurzaamheid voor Zinzia een factor van belang is. Zinzia spant zich in zoveel mogelijk te voldoen aan het geschetste beeld.



Zorggebouw 'De Emmappleinen'



A1. De recent gerealiseerde nieuwbouw



A2. Kleurpalet van aardetinten voor de gevels (indicatief)



A3. Steenachtig materiaal als hoofdmateriaal met accenten van tegelwerk, hout of stucwerk.

Inleiding

Voor u ligt een beeldkwaliteitsparagraaf voor het gebouw 'De Emmappleinen' op landgoed Oranje Nassau's Oord. Samen met het bestemmingsplan en de landschappelijke inpassing vormt dit het toetsingskader bij de aanpassingen aan zorggebouw 'De Emmappleinen'.

Algemeen

A1. Het gebouw dient na aanpassing meer op te gaan in zijn omgeving en tegelijk visueel aan te sluiten op de recent gerealiseerde nieuwbouw. Het is niet wenselijk dat 'De Emmappleinen' visueel de concurrentie aangaat met het monumentale hoofdgebouw.

Kleuren en materialen

- A2. Voor de gevels geldt een kleurpalet van aardetinten. Denk daarbij hoofdzakelijk aan rood, bruin, terra, geel en antraciet. Het gehele (woon) blok bestaat uit dezelfde tint maar kan worden verrijkt met ondergeschikte secundaire kleuren. Wit behoort ook tot de mogelijkheden, mits het maar incidenteel en ondergeschikt voorkomt;
- A3. Voor de gevels geldt steenachtig materiaal als hoofdmateriaal. Leien, baksteen- en minerale steenstrips zijn toegestaan. Aangevuld met accenten van tegelwerk, (glas) mozaïek, hout of stucwerk;
- A4. De materialen zijn natuurlijk en duurzaam. Dat wil zeggen dat ze mooi verouderen. Kunstvezelplaten en dergelijke zijn als gevelbedekking niet toegestaan;

Gevelcompositie

- A5. Binnen de (woon)blokken dient er variatie en geleding in de gevelcompositie te zitten. Dit kan worden bereikt door het toepassen van een gevarieerde gevelindeling, penanten, metselwerkverspringingen en diepe neggen.

Overige bouwkundige elementen

- A6. Zonnepanelen en zonnecollectoren worden beschouwd als onderdeel van de architectuur. Dat wil zeggen dat de panelen meedoen in de gevelcompositie en het dakontwerp.

Aanleiding voor dit document is het voornemen van Zinzia om het bestaande zorggebouw 'De Emmappleinen' op het landgoed Oranje Nassau's Oord in Wageningen te behouden en te blijven inzetten voor de groter en zwaarder wordende zorgvraag van ouderen binnen de regio. Dit voornemen wijkt af van het oorspronkelijke voornemen om het gebouw De Emmappleinen te slopen. De door sloop vrijkomende plek zou een inrichting als siertuin krijgen. Het behoud van het gebouw heeft onder andere consequenties voor gemaakte afspraken over de landschappelijke inpassing. Zinzia en de gemeente Wageningen hechten veel waarde aan het waarborgen van een goede ruimtelijke kwaliteit. In verband hiermee verdient ook het gebouw een aanpassing waardoor het meer opgaat in zijn omgeving en het tegelijk visueel aansluit op de recent gerealiseerde nieuwbouw.



Afspraken gemeente en provincie

Er zijn 2 omgevingsvergunningen waarin de kap van bomen door de gemeente Wageningen voor het plan van 2017 is vergund en waaruit een herplantplicht van 58 bomen voortvloeit. Dit zijn:

- De vergunning van 24 juli 2017 met een herplantplicht van 54 bomen (zonder nadere specificaties).
- De vergunning van 13 juni 2019 met een herplantplicht van 4 inlandse bomen in de maat 20/25.

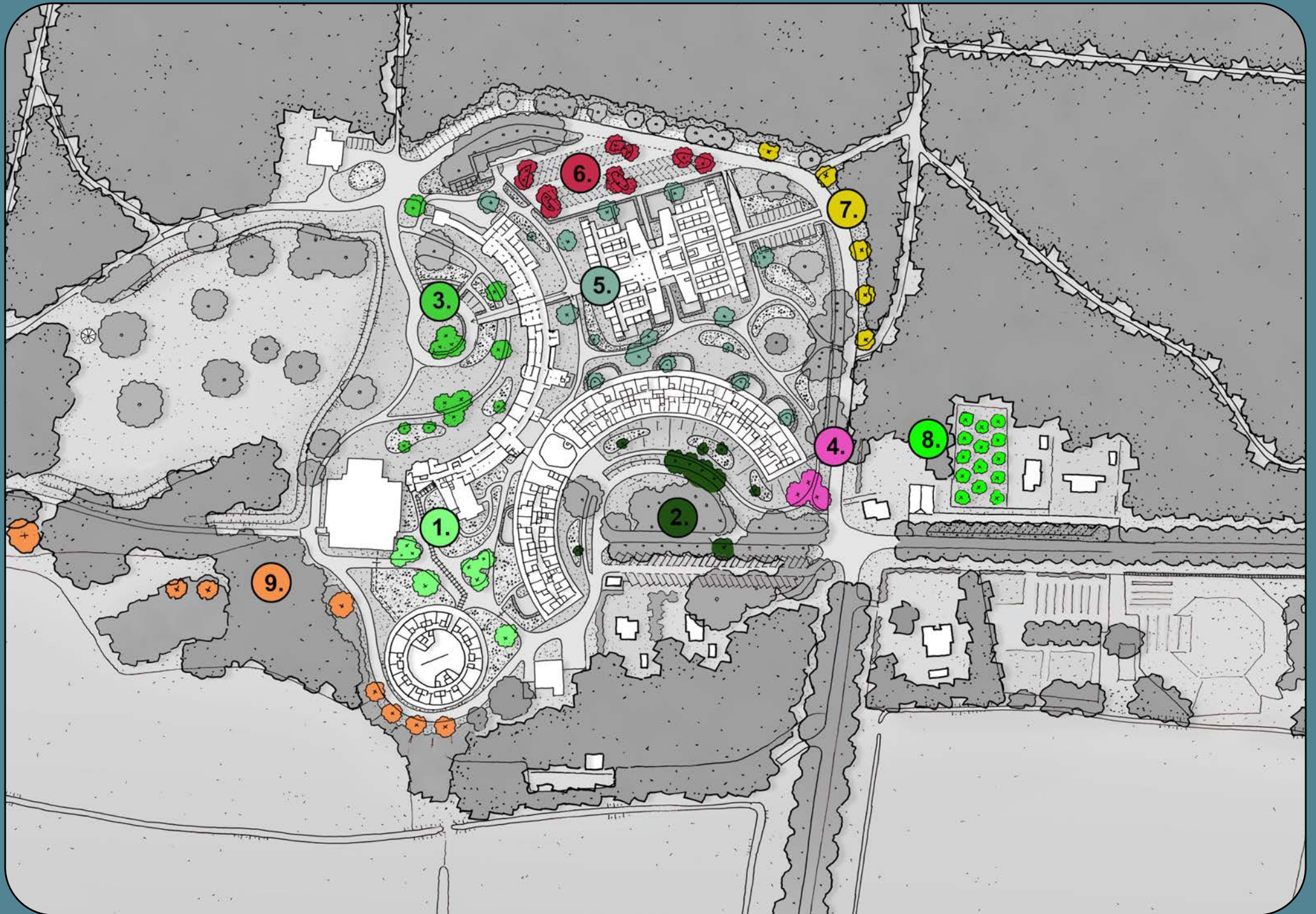
Daarnaast is met de provincie Gelderland een compensatie in het kader van de boswet afgesproken, resulterend in de aanleg van 0,43 hectare bosplantsoen. Voor bijna de helft betreft dit dezelfde te kappen bomen als waarvoor de gemeente een compensatieplicht heeft opgelegd. Daardoor is gedeeltelijk sprake van een dubbeltelling in de compensatieverplichting, hetgeen aanleiding heeft gegeven tot misverstanden. Om deze uit de weg te ruimen zal Zinzia zowel de afspraak met de gemeente Wageningen als die met de provincie Gelderland volledig nakomen.

Voor de instandhouding van De Emmappleinen is met de gemeente afgesproken dat 21 extra bomen zullen worden aangeplant als compensatie voor het behoud van het gebouw en de benodigde extra parkeercapaciteit. Met daarnaast de realisering van landschappelijke elementen zoals aanvullende haagbeplanting en de zoom en mantelvegetatie in de bosrand langs de Grote Laan. Boomkap is hierbij niet aan de orde.

Realisering

In de kaart op de volgende pagina is aangegeven waar nieuwe bomen zijn geplant of nog zullen worden geplant.

In het totaal is voorzien in de aanplant van 91 solitaire bomen, en 0,43 ha. bosplantsoen waarmee ruim wordt voldaan aan de compensatieverplichting van 58 + 21 bomen. De aanplant is per januari 2022 grotendeels voltooid met uitzondering van een aantal aanpassingen die in deze laatste versie landschappelijke inpassingsplan zijn doorgevoerd (zie tabel). Dit betreft een aantal bomen in de deelgebieden 2, 3, 5 en 6. Deze zullen worden geplant in afstemming op de verbouw van het gebouw 'De Emmappleinen'. Conform de anterieure overeenkomst met de gemeente zal deze verbouw uiterlijk 2027 gereed zijn.



aanplant solitaire bomen				
locatie	aantal	soort	maat	plant-seizoen
● 1. bij kapel	10	3 zuilvormige amberbomen 1 Albizia julibrissin 1 Judasboom 1 walnoot 1 sierappel 1 sierkers 'Kazan' 2 sierappel 'Everest'	10/12 10/12 10/12 14/16 10/12 12/14 10/12	2019-2020
● 2. bij hoofdentree	11	4 esdoorns 2 inlandse eiken 5 sierappel	10/12 20/25 10/12	2019-2020 vanaf 2022
● 3. voortuin zijde herten-kamp	13	2 rode beuken 1 zomereik 1 kleinbladige linde 1 grootbladige linde 1 Japanse notenboom 1 boomhazelaar 2 groene beuken 1 tamme kastanje 3 krentenboom (in bloemperken)	20/25 20/25 20/25 30/35 25/30 25/30 16/18 20/25	vanaf 2022
● 4. bij noordelijke kop nieuwbouw	3	3 beuken	20/25	2020-2021
● 5. siertuin rond De Emma-pleinen	16	1 judasboom 1 magnolia 'Kobus' 1 valse Christusdoorn 'Sunburst' 1 Amerikaanse eik (vrij in de ruimte) 2 berken 1 amberbomen 3 Japanse kersen 1 Noorse esdoorn (vrij in de ruimte) 1 Zweedse meelbes 4 Japanse kersen (verschillende bloeitijden)	20/25 20/25 18/20 18/20 14/16 18/20 14/16 18/20 20/22 14/16	deels 2020- 2021 deels vanaf 2022
● 6. Parkeercluster west	11	Himalaya berk	14/16	deels 2020- 2021 deels vanaf 2022
● 7. langs de Grote laan	5	beuk en haagbeuk	18/20	2020-2021
● 8. wekje bij landbouw-schuur	14	diverse hoogstam appelbomen zoals sterappel, goudrenet e.d.	14/16	2020-2021
● 9. bij het ronde gebouw	8	7 winterlindes 1 linde	16/18 20/22	2020-2021 2021-2022
Totaal solitaire bomen	91			

aanplant bosplantsoen			
locatie	oppervlak-te	soort	plantseizoen
a. in talud bij nieuwbouw	0,18 ha.	gemengd bosplantsoen waaronder 10 winterlindes	2019-2020
b. oostelijk van hertenkamp	0,25 ha.	gemengd bosplantsoen waaronder 15 winterlindes	2019-2020



Per maart 2020 zijn 25 van de 58 te compenseren solitaire bomen geplant

Op het wekje schuin tegenover de ommuurde tuin zal een boomgaard worden aangeplant met 14 hoogstam fruitbomen. Dit als extra compensatie voor het te behouden zorggebouw.





locatie

- zoom en mantelvegetatie
- hagen (beuk, Spaanse aak en hulst)

Zoom en mantelvegetatie langs de Grote Laan

Langs de Grote laan komt over een lengte van 190 meter een circa 5 meter brede strook met een zoom- en mantelvegetatie. Daarmee wordt een natuurlijke bosrand gecreëerd (nu is het soortenarm grasland) die waardevol is voor insecten, bos-, struweel- en parkvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren (waaronder egel en rode eekhoorn) en overwinterende amfibieën. Het voordeel van de boszoom is ook dat deze een afscherming vormt, waardoor dieren in het bos minder snel verstoord zullen worden door de aanwezigheid van mensen nabij de weg. Ook de lichtinval in het bos door koplampen van auto's wordt erdoor beperkt. Overigens wordt dit deel van de parkeergelegenheid 's avonds niet gebruikt.

Naast de 25 parkeerplaatsen op roostermatten wordt ruimte gereserveerd voor 41 reserveparkeerplaatsen. De hiervoor benodigde ruimte wordt vooralsnog ingericht met een natuurlijke graslandvegetatie met daarachter ook weer dezelfde 5 meter brede zoom- en mantelvegetatie als natuurlijke overgang naar het bos. Alleen als de parkeerplaatsen toch nodig blijken te zijn, komen hier in de toekomst roostermatten.

Hagen

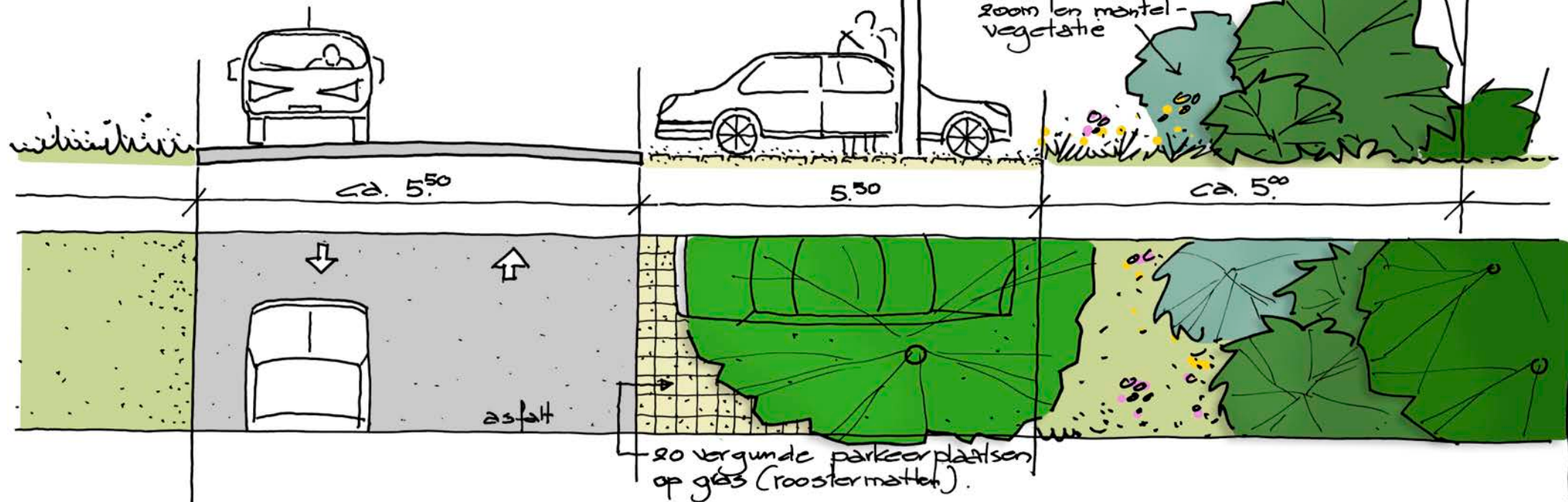
In de plannen is ruim een verdubbeling van de hoeveelheid hagen voorzien in vergelijking met de situatie voor realisering van de nieuwbouw. Deze worden deels ingezet om de parkeerplaatsen groen in te passen. Ook de (noodzakelijke) hekken rondom het zorggebouw worden uit het zicht gehaald door deze te integreren in (dubbele) hagen of ze te vervangen door hagen.

Voor de hagen worden gebiedseigen soorten gebruikt (beuk, Spaanse aak en hulst). Deze bieden nestelgelegenheid voor vogels en schuilmogelijkheden voor onder meer kleine zoogdieren. Kleine dieren als (spits)muizen en amfibieën kunnen door het hek heen. Dat geldt niet voor konijnen en hazen. Deze soorten zijn niet wenselijk in de siertuin in verband met hun graafwerkzaamheden. Konijnen, hazen en ook egels profiteren wel van de delen van de hagen die buiten de hekken staan.

bestaande bomen.

bestaand bos.

GROTELAAN

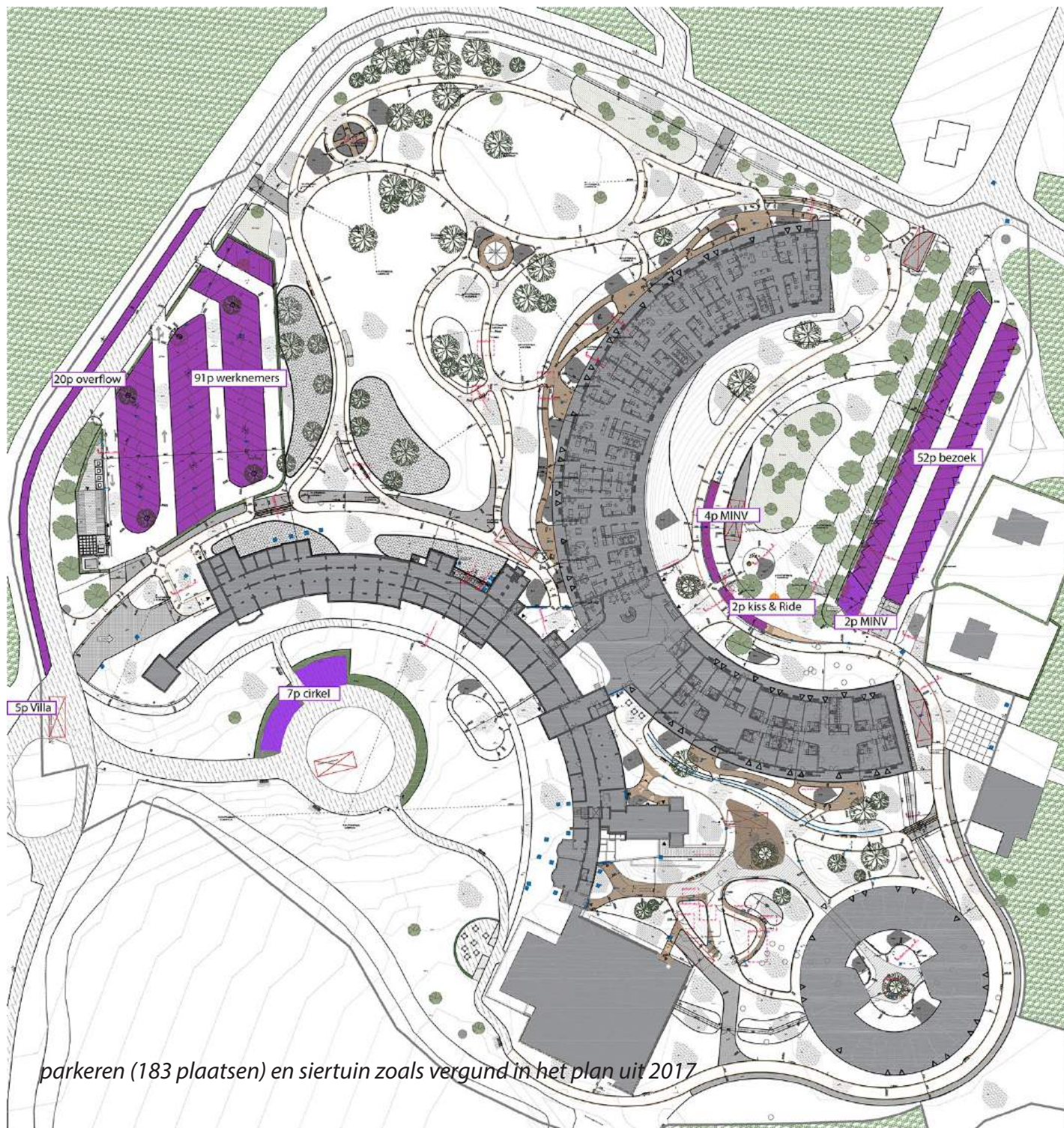


Principeprofiel Grotelaan

KuiperCompagnons

BIJLAGE 2

PARKEERBEHOEFTE EN PARKEERLOCATIES



parkeren (183 plaatsen) en siertuin zoals vergund in het plan uit 2017

Aantal parkeerplaatsen huidige situatie:

Grote parkeerplaats: 98
 Nachtdienst somatiek: 8
 Mindervalide somatiek: 2
 Nachtdienst personeelsingang: 9
 Mindervalide hoofdingang: 4
 Personenvervoer bus hoofdingang: 3
 Personeelsparkeerplaats: 35
 Parkeerplaatsen villa: 5

totaal: 164

Aantal parkeerplaatsen ontwerp:

Bezoekersparkeren: 52
 Mindervalideparkeren bezoek: 2
 Mindervalideparkeren entree: 4
 Kiss and Ride (personenvervoer bus) entree: 2
 Personeelsparkeren: 91
 Overflow personeelsparkeren: 20
 Parkeren cirkel: 7
 Parkeerplaatsen villa: 5

totaal: 183

mecanoo
 architecten bv
 opdrachtgever
 Zinzia Zorggroep

P.O. Box 3277, 2601 DG Delft, The Netherlands
 Oude Delft 203, 2611 HD Delft, The Netherlands

Phone +31 (0)15-2798100, Fax +31 (0)15-2798111
 www.mecanoo.nl

projectnaam
 Oranje Nassau Oord

tekeningonderdeel
 parkeren

datum	tekeningstatus	autocad tekeningnaam
04-07-2017	DEFINITIEF	A652_BE_901_landschap
wijzigingen		

projectfase	schaal / formaat	werksnummer
Bestek	1:200 op A0	A652

Behoort bij besluit van
 Omgevingsdienst
 De Vliet
 Kenmerk: 2017W0889
 Datum: 24-07-2017

Parkeerbehoefte

Bij de bouwvergunning in 2017 was de realisatie van 183 parkeerplaatsen voorzien op basis van de door de gemeente gehanteerde parkeernormen (zie afbeelding vergund parkeren). Bij behoud van het gebouw 'De Emmampleinen' (84 zorgplaatsen) moet de parkeerbehoefte opnieuw worden gezien. Daar was sowieso behoefte aan omdat Zinzia waar mogelijk de automobilititeit wil beperken het gebruik van de fiets en andere vervoersvormen wil stimuleren. Daartoe is een mobiliteitsplan in voorbereiding.

De bepaling van de parkeerbehoefte is op drie manieren benaderd:

1. Via parkeernormering. Hantering van de door de gemeente voor deze locatie voorgestane praktijk-parkeernorm van 0,9 plaatsen per zorgeenheid resulteert in een toename van 183 naar 244 plaatsen.
2. Via onderzoek naar maximale gelijktijdige aanwezigheid van medewerkers en bezoekers per weekdag (inclusief De Emmampleinen). Dit laat een sterke fluctuatie per weekdag zien. Uitgaande van 10 % fietsgebruik varieert de parkeerbehoefte van 208 plaatsen op de drukste en 185 plaatsen op de rustigste doordeweekse dag.
3. Via feitelijke tellingen op verschillende weekdays. Deze tellingen bevestigen (na correctie voor behoud De Emmampleinen) ongeveer het beeld van 2) bij 10% fietsgebruik.

Het mobiliteitsbeleid van Zinzia is er op gericht het fietsgebruik verder te stimuleren en daarmee het autogebruik terug te dringen.

Conform de afspraak met de gemeente houden we in het geactualiseerde plan 244 parkeerplaatsen aan, waarvan er 203 nu worden aangelegd en er 41 in reserve worden gehouden als groen ingerichte ruimte reservering.

Er worden dus in eerste instantie 20 plaatsen méér aangelegd dan vergund in 2017. Dit met de mogelijkheid dit extra aantal zo nodig uit te breiden tot 61, waardoor het totaal op 244 zou komen.

Het reserveringsgebied (locatie 10 op de betreffende kaart) wordt ingericht met gras op zodanige wijze dat het in de toekomst zo nodig naar behoefte eenvoudig om te zetten is in parkeren door het gras te versterken met roostertermatten.

De berekening op basis van parkeernormen (zie tabel) leidt tot 244 plaatsen in de situatie met behoud van De Emmampleinen.

Berekening op basis van parkeernormen

aantal zorgplaatsen	oorspronkelijk	nieuw
psychogeriatric	72	72
somatiek 1	54	54
somatiek 2	63	63
somatiek 3 (De Emmampleinen)		84
	189	273
oppervlakten kantoor		
hoofdgebouw	5.512	5.512
villa	525	525
	6.037	6.037
parkeernorm		
afspraken gemeente 21 juli 2020 ('praktijk-norm')		0,9 per zorgplaats wooneenheid aftrek 2 plaatsen
parkeerbehoefte volgens norm	183	244

Berekening op basis van gelijktijdige aanwezigheid van medewerkers en bezoekers

aanwezigheid medewerkers en bezoekers	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag *)
Zorg (inclusief De Emmapleinen)	58	58	58	58	58
Medisch / paramedisch	34	34	19	37	22
Facilitair	23	23	23	22	16
Staf	72	81	63	74	44
Vrijwilligers gemiddeld gelijktijdig **)	15	15	15	15	15
Bezoekers gemiddeld gelijktijdig **)	15	15	15	15	15
Diverse clubs gemiddeld gelijktijdig **)	5	5	5	5	5
Totaal per dag	222	231	198	226	175
Waarvan medewerkers	187	196	163	191	140
Waarvan bezoekers	35	35	35	35	35
Parkeerbehoefte bij 10% per fiets	200	208	178	203	158
Parkeerbehoefte bij 20% per fiets	178	185	158	181	140

*) op zaterdag en zondag sterk verminderde parkeerbehoefte, daarom buiten beschouwing gelaten

**) betreft een gemiddelde verspreid over de dag

Bovenstaande tabel is gebaseerd op het aantal maximaal gelijktijdig aanwezige medewerkers en bezoekers per weekdag. De dinsdag en de donderdag zijn met respectievelijk 231 en 226 gelijktijdig aanwezige medewerkers en bezoekers de drukste dagen van de week, Op woensdag, vrijdag, zaterdag en

zondag is met name het aantal aanwezige medewerkers substantieel lager.

Niet alle medewerkers en bezoekers komen per auto. Om dit voor wat betreft de medewerkers in beeld te brengen is voor het totale personeelsbestand de afstand wonen werken geanalyseerd. Daaruit blijkt dat 29 % van de medewerkers binnen een straal van 5 kilometer van Oranje Nassau's Oord woont en derhalve gemakkelijk op de fiets kan komen. Feitelijke tellingen wijzen uit dat meer dan 10 % van de bezoekers en medewerkers dat ook daadwerkelijk doet. Het is dan ook een veilige aanname om 'parkeerbehoefte bij 10% per fiets' op dit momenteel als de reële parkeerbehoefte te beschouwen. Dit leidt tot 208 parkeerplaatsen op de drukste en 158 parkeerplaatsen op de rustigste doordeweekse dag. Het mobiliteitsbeleid van Zinzia is er evenwel op gericht om dit percentage te verhogen om daarmee het autogebruik in de toekomst nog verder terug te dringen.

Vanuit deze overwegingen en inspeland op de sterke fluctuatie in het aantal gelijktijdig aanwezige medewerkers en bezoekers is in overleg met de gemeente afgesproken om uit te gaan maximaal 244 parkeerplaatsen waarvan er 200 nu worden aangelegd en 44 eenvoudig realiseerbaar zijn in de vorm van een landschappelijk ingerichte reservelocatie. Om praktische redenen is uitgegaan van 203 nu aan nu te leggen parkeerplaatsen (locaties 1 t/m 9) en 41 parkeerplaatsen voor de reservelocatie (locatie 10). Dat is 20 plaatsen meer dan volgens de afspraken van 2017 (61 indien ook de reservelocatie zou worden benut).



fietsenstalling bij hoofdentree, bij parkeerplaats medewerkers komt een grotere stalling



15 parkeerplaatsen (schuin parkeren) bij de landbouwschuur.



De achtergelegen woningen behouden hun eigen parkeerterrein.



Hier komt versterkt gras (roostermatten) en drempels die er voor zorgen dat maximaal vijf meter uit de wegrand beschikbaar is voor parkeren.



Miva parkeerplaatsen bij de hoofdentree



Locatie parkeren overflow langs Grote Laan. Hier komt een strook versterkt gras (tot maximaal vijf meter uit de wegrand) in combinatie met aanvullende boombeplanting en rododendrons.



Het overzicht en de kaart brengen de spreiding van de parkeergelegenheid in beeld.

Verdeling parkeergelegenheid

parkeercluster	ondergrond	aantal plaatsen
1. oost, bij hoofdentree (miva)	klinkerbestrating	6
2. oost, bij hoofdentree	gras versterkt met roostermatten	47
3. oost, bij hoofdentree kiss en ride	klinkerbestrating	5
4. west, parkeren medewerkers	klinkerbestrating	71
5. west, parkeren medewerkers	gras versterkt met roostermatten	25
6. west, bij entree De Emmapleinen	klinkerbestrating	20
7. zuid, bij villa	verharding	5
8. zuid, in rotonde bij hertenkamp	verharding	7
9. noord, bij landbouwschuur *)	gras met roostermatten	17
Totaal exclusief reservelocatie		203
10. reservelocatie	gras	41
Totaal		244

*) deze 17 plaatsen zijn exclusief 5 openbare plaatsen voor de drie aangrenzende woningen + 3 plaatsen op eigen terrein

F= Overdekte fietsenstalling

L= Laden lossen goederen

A= Persstation afval

Voor de Villa is geen afwijkende norm gehanteerd aangezien deze behoort villa behoort tot de zorgfaciliteiten van Oranje Nassau's Oord. Bij de Villa zijn 5 parkeerplaatsen aanwezig. Voor de woningen Kortenburg 7,9 en 11 (1 vrijstaande en 2 half-vrijstaande woningen) is wel gerekend met extra parkeergelegenheid. Daarbij is uitgegaan van 2,5 plaatsen per woning waarvan 1

op de eigen (erfpacht)kavel en 1,5 in 'openbaar' gebied.

Het plan voorziet in een logisch stelsel van veilige voetgangersverbindingen tussen de parkeerclusters en de entrees.

Overige gegevens:

- 70 overdekte stallingplekken voor de fiets waarvan 20 bij de bezoekers-entree en 50 bij het parkeerterrein voor de medewerkers.
- 138 plaatsen parkeren medewerkers (locaties 4,5,6,7 en 9)
- 65 plaatsen parkeren bezoek (locaties 1,2,3 en 8)
- 41 plaatsen reservelocatie (10) kan naar behoefte worden ingezet indien dit nodig blijkt
- Miva plaatsen: locaties 1 en 7
- Laadpalen: Twee plaatsen op locatie 2 en vier plaatsen op locatie 4. Dit aantal zal de komende jaren naar behoefte worden uitgebreid

Qua ondergrond is de verdeling:

- 115 parkeerplaatsen op gewone verharding;
- 88 parkeerplaatsen op gras versterkt met roostermatten;
- 41 parkeerplaatsen als reservegebied ingericht met gras, zo nodig in de toekomst om te zetten in parkeren door het aanbrengen van roostermatten

