

Dorpsvisie Wolfheze





2

Laatst gewijzigd: 07/07/2023

Opdrachtgever gemeente Renkum

Opgesteld in samenwerking met bewoners, belanghebbenden en de gemeente Renkum door:
LOS stadomland B.V.
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Mede mogelijk gemaakt door een bijdrage van de provincie Gelderland



≡ provincie
Gelderland

Voorwoord

Er spelen belangrijke ontwikkelingen in de gemeente Renkum zoals de behoefte aan meer betaalbare woningen, de groei van het aantal ouderen, de zorg voor onze natuur, de energietransitie en de klimaatverandering. In de omgevingsvisie Renkum 2040 zijn meerdere locaties aangewezen waar woningen gerealiseerd kunnen worden. De twee grote projecten in Wolfheze zijn de herontwikkeling van het Pro Persona terrein en Boven Heide. Daarnaast spelen er nog andere ontwikkelingen, zoals de ondertunneling van het spoor, waardoor Wolfheze verandert. Dat biedt wat mij betreft kansen voor de toekomst van Wolfheze, maar vergt ook een intensief ontwikkeltraject en het maken van keuzes met elkaar.

De eerste fase van het traject, het maken van de Dorpsvisie, hebben we voltooid. Samen met dorpsbewoners, klankbordgroep en andere belanghebbenden hebben we opgeschreven wat er leeft in het dorp, wat de kernkwaliteiten zijn van Wolfheze en deze vertaald naar kaders. Uitgangspunt is dat het rustige, groene en dorpse karakter van Wolfheze blijft behouden. We kunnen trots zijn op het resultaat door alle inbreng en ideeën van bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Ook de inbreng en het advies van de enthousiaste klankbordgroep is heel waardevol. Ik wil dan ook graag iedereen bedanken voor zijn of haar inzet en betrokkenheid!

De volgende belangrijke stap in het project voor Pro Persona wordt het maken van de gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie gaat specifiek over het Pro Persona terrein. Hierin staat omschreven hoeveel woningen er gebouwd worden, waar deze komen en hoe we het gebied gaan ontsluiten. Pas als de gebiedsvisie klaar is, gaan we echt ontwerpen en kijken naar type woningen, etc.

In alle fasen geldt dat we het samen doen en om uw inbreng vragen. Het zo goed mogelijk invullen van de benoemde ambities is een gezamenlijke opgave voor alle betrokken partijen. De komende tijd zullen we ook de haalbaarheid hiervan verder onderzoeken.

Ik heb er alle vertrouwen in dat we samen kunnen bouwen aan een toekomstbestendig Wolfheze met fijne woonplekken, levensvatbare voorzieningen en een groene omgeving.



Danielle van Bentem
Wethouder

3

Samenvatting

Voor u ligt de Dorpsvisie Wolfheze. Hierin schetsen we het toekomstbeeld van Wolfheze, dat is opgesteld in samenspraak met de bewoners en andere belanghebbenden.

De **aanleiding** voor het maken van deze Dorpsvisie zijn de vele ontwikkelingen die spelen in Wolfheze, waaronder de spoorwegondertunneling, de nieuwbouw Boven Heide en de herontwikkeling van het Pro Persona terrein. Daarnaast spelen diverse grote thema's als klimaatverandering, stikstofdepositie, de energietransitie, het woningtekort in het betaalbare segment, de vergrijzing, etc.

De **doelstelling** van de Dorpsvisie is om:

- huidige situatie en kwaliteiten in beeld te brengen;
- de wensen, visie en aandachtspunten van bewoners en andere belanghebbenden in beeld te brengen;
- een gedeeld toekomstperspectief te geven;
- kaders voor nieuwe, grote ontwikkelingen vast te leggen, zodat de projecten bijdragen aan het toekomstbeeld van de bewoners en de gemeente.

Uitgangspunt bij het opstellen van de Dorpsvisie is dat iedereen die wil mee kan doen. Daarom is er veel aandacht besteed aan **co-creatie**:

- 2 bewonersavonden: begin en einde;
- 3 avonden met themasessies (2 per avond);
- klankbordgroep;
- 6 werkgroepen met elk een eigen thema;
- de app OnsWolfheze;
- 1x per 2 weken spreekuur in de Heerlijkheid;
- 1x per 8 weken een nieuwsbrief;
- enquête (toekomstige) bewoners over woonbehoefte;
- kindvisie.

Uiteraard is ook ambtelijk en bestuurlijk meegedacht. Ook in de vervolgfase, het opstellen van een Gebiedsvisie voor de ontwikkelingen op het Pro Persona terrein, zal veel aandacht aan co-creatie besteed worden.

De Dorpsvisie is gebaseerd op de **bestaande waarden** van Wolfheze. Belangrijke waarden zijn:

- de bijzondere mooie ligging van Wolfheze in de Veluwe natuur;
- de goede ontsluiting via de snelwegen en het spoor;
- de cultuurhistorische waarden, waaronder de ontstaansgeschiedenis van het dorp met de ontwikkeling van de zorginstelling(en);
- een passend voorzieningenniveau;
- de recreatieve aantrekkingskracht.

Uiteraard zijn ook het **bestaande beleid en de lopende projecten** meegenomen. Kaderstellende beleidsdocumenten zijn o.a. de Woondeal 2.0 regio Arnhem/Nijmegen, de Omgevingsvisie Renkum 2040, het Ambitiweb Duurzaamheid en het nationale en provinciale natuurbeleid. In de Woondeal staat dat de gemeente Renkum tot en met 2030 een woningopgave heeft van 920 nieuwe woningen. Het college van de gemeente Renkum heeft als ambitie dat 75% van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Dit houdt in 45% betaalbare huur- en koopwoningen en 30% sociale huur.

We geven op twee schaalniveaus visie: **de omgeving van Wolfheze** en het dorp Wolfheze. Voor de omgeving zijn belangrijke punten van de visie:

- Een zeer goede bereikbaarheid van het dorp, maar in het dorp zelf is de auto te gast.
- Het dorp en de Renkumse enclave zijn een uitsnede uit de Veluwe natuur. We waarborgen de landschapsdiversiteit rondom Wolfheze.
- We willen de ecologische verbindingzone tussen de Doorwerthse Heide en Reijers-Camp versterken.
- Natuurinclusief ontwikkelen van Renkumse enclave.
- We beschermen gevoelige natuurgebieden door de recreatie in minder kwetsbare gebieden aantrekkelijk te maken.

In hoofdstuk 6 omschrijven we de **visie op het dorp Wolfheze** en de belangrijkste ruimtelijke ingrepen en kansen voor het dorp:

- Behouden van het groene karakter en aanvullen van de aanwezige 'Veluwe-natuur' door een landschappelijk raamwerk te creëren dat bestaat uit bestaand en aangevuld parklandschap, bossen, lanen, bomenrijen, boomgroepen en solitaire bomen. Het landschappelijke raamwerk is leidend bij nieuwe woningbouwontwikkelingen.
- Wolfheze is en blijft een zorg-woondorp. De dorpse manier van samenleven en vitale leefgemeenschappen gaan hand in hand met de zorg voor cliënten van Pro Persona en partners. De zorg voor elkaar, sociaal ondernemerschap en het delen van (medische) voorzieningen zijn belangrijk voor een toekomstbestendig Wolfheze en worden verder uitgewerkt in de volgende fasen.
- Huidige voorzieningen blijven zoveel als mogelijk behouden en kunnen waar mogelijk worden versterkt en/of uitgebreid, mogelijk in samenwerking met Pro Persona en ondernemers.
- De monumenten blijven in principe behouden. Voor de cultuurhistorische gebouwen moet onderzocht worden of ze nog bruikbaar zijn en een betaalbare invulling kan worden gevonden.
- Een sociaal en vitaal Wolfheze nu en in de toekomst door wijken te creëren met een diverse mix aan inwoners en woningtypen, waar iedereen welkom is. Conform de Woondeal worden nieuwe woningen in het betaalbare segment gerealiseerd en is er aandacht voor kwetsbare doelgroepen.
- Het creëren van een groen dorpshart naast en nabij het rode dorps hart waarbij ontmoeten in het groen en leren en werken centraal staan.
- De auto is zoveel mogelijk te gast in Wolfheze. Het nieuwe dorps hart mogelijk autovrij. Ander vervoersmiddelen dan de auto, zoals de fiets, openbaar vervoer en deelauto's worden gestimuleerd.
- Het reduceren van verkeersoverlast in het dorp door het nieuwe zorg- en woongebied op het Pro Persona terrein te voorzien van een eigen ontsluiting.

- Inzetten op een duurzaam Wolfheze door zoveel mogelijk lokaal en duurzame energie op te wekken, bijvoorbeeld door zonnepanelen. De energievraag wordt verlaagd door huidige woningen te isoleren en energiezuinige nieuwbouwwoningen te realiseren. De biodiversiteit vergroten we, hemelwater koppelen we in de toekomst af en we zorgen voor een goed bodem- en watersysteem om droogte te voorkomen.
- Blijvende aandacht en acties van politie en Pro Persona met betrekking tot overlast gerelateerde problematieken, zoals drank- en drugsgebruik.

In hoofdstuk 7 staan de **gemeentelijke kaders voor de ontwikkeling op het Pro Persona terrein**. Hier komen substantiële aantallen nieuwe woningen. Dit heeft uiteraard grote impact op het dorp. De algemene kaders zijn:

- Creëren van een nieuw woon-zorglandschap, waarbij wonen en zorg niet alleen goede burens zijn, maar ze elkaar echt versterken.
- Het landschappelijke raamwerk met 'Veluwe-natuur' is de drager. Dus eerst het landschappelijk raamwerk vastleggen en dan pas de bouwvelden.
- Zorgen voor een parklandschap waarbij bebouwing en landschap elkaar versterken. Het is een toegankelijk parklandschap van en voor cliënten, toekomstige bewoners, Wolfhezenaren en bezoekers van buiten.
- Een levendig parklandschap, maar geen drukte.
- Wonen is te gast in het landschap.
- Behouden en ontwikkelen van parklandschap en bossfeer.
- Parklandschap is een lommerrijk gebied met een romantische uitstraling. De basis is (bloemrijk) gras met bomen. De bomen zijn solitaire bomen, boomgroepen en lanen.
- Wonen in bossfeer. Aanvullend op het bestaande bos ontwikkelen we een gebied waar wordt gewoond (en gezorgd) in bossfeer. Bossfeer bestaat naast een grote hoeveelheid bomen uit onderbegroeiing. Bossfeer is minimaal 2 'rijen' bomen dik met onderbeplanting.
- Fasering op dorpsnelheid.



1 Inleiding

Voor u ligt de Dorpsvisie. Een visiedocument dat het toekomstbeeld schetst van Wolfheze. Het is een document dat is opgesteld door deskundigen in samenspraak met bewoners en andere belanghebbenden.

1.1 Aanleiding en doelstelling Dorpsvisie

De aanleiding voor het opstellen van deze Dorpsvisie zijn de vele ontwikkelingen die spelen in Wolfheze. Grote ruimtelijke projecten zijn gepland waardoor er veel verandert. Voorbeelden hiervan zijn de spoorwegondertunneling, de nieuwbouw aan de noordzijde (Boven Heide) en zeker ook de herontwikkeling van het Pro Persona terrein. Deze projecten zijn in de omgevingsvisie Renkum 2040 benoemd (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2022) en worden de komende tijd uitgewerkt en ontwikkeld. Ontwikkelingen die bijdragen aan de verbetering van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid, de instandhouding van voorzieningen en inspelen op de woningbouwbehoefte. Tegelijkertijd zijn het ook ontwikkelingen die verandering te weeg brengen in het “straatbeeld” en waarover bewoners zich zorgen maken. Zorgen hebben niet alleen betrekking op mogelijke overlast tijdens de bouwfases, maar ook op de toename van aantallen bewoners, toename van verkeer en geluid, impact op het landschap en natuur. Dit vraagt om aandacht, samenwerking en procesbegeleiding om de positieve kansen te versterken en de risico's en overlast zoveel als mogelijk te beperken.

Daarnaast spelen diverse landelijke discussies over grote thema's als klimaatverandering, stikstofdepositie, de energietransitie, het woningtekort in het betaalbare segment, de vergrijzing, enzovoort. Onderwerpen die iedereen, maar zeker ook Wolfheze raken. Een mooi, groen en rustig Veluws dorp dat tegelijkertijd ook kwetsbaar is door haar ligging tussen Natura 2000 gebieden en grote landelijke infrastructuur (snelwegen, spoor).

Om Wolfheze leefbaar te houden in de toekomst is het belangrijk om inzicht te krijgen in de huidige stand van zaken (wat zijn de huidige kwaliteiten, wat gaat goed en wat verdient aandacht). En mede op basis daarvan een toekomstbeeld van Wolfheze te schetsen. Een toekomstbeeld dat is opgesteld in samenspraak met bewoners en belanghebbenden, maar ook in lijn is met het gemeentelijk beleid. De doelstelling van de Dorpsvisie is dan ook om:

- Een beeld te geven van de huidige situatie en kwaliteiten van Wolfheze. Zowel binnen de bebouwde kom als daarbuiten.
- De wensen, visie en aandachtspunten van de bewoners, belangenorganisaties en ondernemers in beeld te brengen.
- Een (beeldend) toekomstperspectief te geven van Wolfheze.
- Kaders aan nieuwe ontwikkelingen vast te leggen zodat de projecten bijdragen aan het toekomstbeeld van de bewoners en de gemeente.

De Dorpsvisie is vormvrij en kan gezien worden als een uitwerking van de Omgevingsvisie Renkum 2040. De Omgevingsvisie is een wettelijk verplicht instrument waarin de lange termijnvisie van de fysieke leefomgeving voor een gemeente op hoofdlijnen staat omschreven. Deze Dorpsvisie sluit hierop aan en geeft de uitwerking voor de fysieke leefomgeving in Wolfheze.

Vanuit gemeentelijk perspectief en aankomende wetgeving (onder andere de Omgevingswet die naar verwachting per 1 januari 2024 in werking treedt) is participatie een essentieel onderdeel van een ontwikkelingstraject. Alleen door participatie en samenwerking met alle belanghebbenden kan de kwaliteit van de leefomgeving behouden blijven en verbeteren. Dit aspect staat dan ook voorop bij de uitwerking van deze Dorpsvisie.

1.2 Leeswijzer en aanpak

Dit document geeft eerst een beeld van de bestaande situatie en waarden van Wolfheze. Dit eerste deel omvat informatie over de huidige situatie van zowel de bebouwde kom als het omliggende landschap en natuurgebieden. Vanuit de bestaande kwaliteiten - wat gaat goed en wat moet beter - wordt daarna een visie gegeven op het dorp Wolfheze en omgeving. Een visie inclusief kaders voor toekomstige (ruimtelijke/fysieke) ontwikkelingen.

Aan deze Dorpsvisie is niet zozeer een jaartal (houdbaarheidsdatum) gekoppeld. Het voorstel is dat wanneer de grote projecten zijn gerealiseerd de Dorpsvisie herijkt wordt en bepaald wordt of de doelstellingen uit deze visie zijn bereikt en/of bijsturing gewenst is.

Het document is tot stand gekomen middels een intensief participatieproces met belanghebbenden. Dit zijn met name de bewoners, ondernemers en organisaties die actief zijn in Wolfheze. Zij hebben zich georganiseerd in werkgroepen en op basis van een zestal thema's adviezen gegeven. De thema's zijn: wonen, natuur en

groen, voorzieningen en ontmoeten, veiligheid, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid en energie. Iedere werkgroep is gevraagd een verslag te maken over de toekomstige ontwikkelingen in Wolfheze t.a.v. hun thema. Het verslag van iedere werkgroep is waar mogelijk Ook zijn de adviezen integraal bijgevoegd in bijlage 1 van deze Dorpsvisie.

De algemene (beleids)kaders die samenhangen met de Dorpsvisie en als onderlegger zijn gebruikt, zijn in te zien op de website van de gemeente: www.Renkum.nl/ projecten (onder bouwprojecten).

1.3 Pro Persona terrein

Gezien de grote impact van de herontwikkeling van het Pro Persona terrein op het dorp is een specifiek hoofdstuk gewijd aan de (ontwikkelings)kaders en visie voor dit terrein. Deze kaders worden gebruikt voor de toekomstige planontwikkeling en zorgen ervoor dat deze voldoet aan het gemeentelijk beleid en zoveel als mogelijk aan de wensen van belanghebbenden, inclusief Pro Persona.



Planning



Planning voor de dorpsvisie en ontwikkeling Pro Persona terrein.

In de omgevingsvisie Renkum 2040 is het Pro Persona terrein geduid als ontwikkelingsgebied. In de Woondeal 2.0 (regionale woningbouwafspraken, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2023) is overeengekomen dat de gemeente Renkum in totaal 920 woningen gaat realiseren en dat daarvan 500 woningen op het Pro Persona terrein komen.

In de participatiebijeenkomst van 16 februari 2023 is aangegeven door de gemeente dat we voor nu, in de Dorpsvisie, deze aantallen loslaten. Tijdens de toekomstige planuitwerking (volgordelijk, de gebiedsvisie, masterplan en omgevingsplan) kan het definitieve aantal worden bepaald. Het definitieve aantal zal afhangen van onder meer de kansen van een verantwoorde inpassing van woningen in de bestaande leefomgeving en het landschappelijk raamwerk, het stikstofvraagstuk en de mobiliteits-/verkeersconsequenties. Tegelijkertijd dragen de woningen bij aan de gemeentelijke woningbouwbehoefte. Met name woningen in het betaalbare segment en woningen die nu niet of nauwelijks aanwezig zijn in Wolfheze zoals appartementen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen, e.d. Verder bieden meer woningen een essentiële bijdrage aan het in stand hou-

den en mogelijk optimaliseren van de voorzieningsstructuur (school, sport, sociaal-maatschappelijke, medische en commerciële voorzieningen) en daarmee de leefbaarheid. Het woningbouwaantal staat dus nu nog niet vast. Wel willen we aangeven dat het, in lijn met de Omgevingsvisie en de Woondeal 2.0, in dit project om substantiële woningbouwaantallen gaat.

In het participatietraject zijn ambities opgehaald, die vertaald zijn in kaders en wensen (zie hfd 7). Het zo goed mogelijk behalen van de ambities is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle partijen, zoals gemeente, Pro Persona, ontwikkelaar, (sociaal)ondernemers en ook inwoners van het dorp.

De volgende stap in het proces is het opstellen van de gebiedsvisie zoals u hierboven kunt zien in de planning. De gebiedsvisie gaat specifiek over het Pro Persona terrein. Onderwerpen zoals het inpassen van woningen in het landschap, woningaantallen en segmentering, ontwikkeling van het landschap en mobiliteit komen aan de orde en zullen verder worden uitgewerkt. Ook in deze fase betrekken we bewoners en andere belanghebbenden en besteden we dus opnieuw aandacht aan participatie.



2 Co-creatie

2.1 Iedereen kan meedoen

Zoals eerder benoemd is betrokkenheid van belanghebbers essentieel om draagvlak te creëren en plannen te kunnen maken, die aansluiten bij de wensen van (toekomstige) bewoners en ondernemers. Daarom besteden we veel aandacht aan participatie. Uitgangspunt is dat iedereen die wil mee kan doen. Met betrekking tot de Dorpsvisie hebben we dit onder andere gerealiseerd door bijeenkomsten, themasessies en een digitaal platform ([OnsWolfheze.nl](https://www.onswolfheze.nl)).

2.2 Bewonersavonden en themasessies

Op 16 februari hielden we een eerste bijeenkomst. Daarin vertelden we de verschillende projectfasen zoals u hierboven in de planning ziet weergegeven en deden we de aftrap voor de Dorpsvisie. In kleine groepen konden mensen vragen stellen en gingen we door op de kernkwaliteiten van Wolfheze. Alle informatie die we ophaalden konden we herleiden naar 6 thema's:

1. Wonen
2. Voorzieningen en ontmoeten
3. Duurzaamheid en Energie
4. Veiligheid
5. Mobiliteit
6. Groen en natuur

In maart vonden er op 3 avonden 6 themasessies plaats (2 sessies per avond). Per thema lichtten we kort de kaders toe en probeerden we te inspireren door voorbeelden van andere (vergelijkbare) locaties in Nederland te laten zien. Ook hier haalden we veel informatie op en werden er af en toe pittige en constructieve discussies gevoerd aan tafel. Mensen met verschillende belangen

kregen daardoor (soms) begrip voor elkaars standpunt.

Op sommige vlakken lopen de meningen uiteen en hebben we een aantal dilemma's. Moet het dorpshart bijvoorbeeld blijven op de huidige locatie of verplaatsen naar het Pro Persona terrein? Of krijgen we straks twee harten en hoe verbind je die dan met elkaar? En hoe ga je om met het groen? Krijgt iedereen een eigen tuin of maken juist veel collectief groen? Deze dilemma's legden we voor aan de klankbordgroep. In de bijlage leest u de adviezen van de klankbordgroep. De dilemma's werken we uit in de verdere planvorming.

2.3 Klankbordgroep

Om de ideeën van het projectteam maar ook conceptstukken te kunnen spiegelen, is er een klankbordgroep opgericht. De animo was groot: 34 mensen meldden zich aan. Gezien de omvang is er gezamenlijk tijdens de eerste klankbordgroepbijeenkomst besloten om 6 werkgroepen te formeren die 1 van de thema's zoals hierboven omschreven vertegenwoordigen. Alle werkgroepen samen noemen we de klankbordgroep.

Met de klankbordgroep vonden meerdere overleggen plaats waarin de opgehaalde informatie en dilemma's zijn besproken. Naast het advies van iedere werkgroep hebben sommige werkgroepen zichzelf ook vragen gesteld. Zo kijkt de werkgroep voorzieningen naar mogelijkheden om bepaalde voorzieningen haalbaar te maken door nieuwe financierings- en organisatiestructuren. Waar mogelijk en nodig helpt de gemeente daarbij. De klankbordgroep blijft betrokken bij de verdere ontwikkeling van het Pro Persona terrein. Voor enkele thema's zal specifiek met direct betrokkenen gesproken gaan worden.

2.4 Communicatie

Om belanghebbenden betrokken te houden is communicatie en informatiedeling een belangrijk punt. Digitaal kan snel en gelijktijdig gecommuniceerd worden. Daarom bestond de wens een digitaal platform te maken. Vooraf is onderzocht of hier animo voor was. Naar aanleiding van de uitkomsten is besloten om zowel een app als een website te maken met dezelfde content en functionaliteiten. Dit is gedaan onder de naam OnsWolfheze.nl. Belangrijke besluiten en momenten delen we ook altijd schriftelijk. Zo kan iedereen meedoen.

Naast OnsWolfheze houden we eens per twee weken spreekuur in de Heerlijkheid in Wolfheze en verschijnt er eens per 8 weken een nieuwsbrief. Individuele vragen kunnen per mail of via het platform worden gesteld. Alle communicatie vindt plaats in de herkenbare huisstijl die gedurende het gehele project, ongeacht de fase, gebruikt kan worden.

2.5 Toekomstige bewoners

Zoals gezegd is het uitgangspunt dat iedereen mee kan doen. Uiteraard houden we ook graag iedereen zo betrokken mogelijk. Voor de Dorpsvisie hebben we daarom ook (potentiële) toekomstige bewoners bevraagd middels een enquête naar de woonbehoefte en stellen we bij waar nodig. Ook vroegen we kinderen in Wolfheze naar hun mening over het dorp.

Kinderen komen meestal niet naar bijeenkomsten maar hebben wel een mening en zijn mogelijk de toekomstige bewoners van Wolfheze. Daarom vroegen we 16 kinderen tussen de 8 en 16 jaar naar de kernkwaliteiten van Wolfheze en de verbeteringen die zij graag zouden zien tijdens een middag taart bakken. Gewenste situaties, zoals een skelterbaan, werden getekend en vindt u in de bijlage 3 van deze Dorpsvisie.

2.6 Stuurgroep en Raad

Niet alleen betrokkenheid en draagvlak bij (toekomstige) bewoners en ondernemers is belangrijk, maar ook van beleidsmakers en beslissers. In Wolfheze haalt het projectteam informatie op bij belanghebbenden en werkt de plannen verder uit. De stuurgroep, bestaande uit de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever, directeur Vastgoed van Pro Persona, omgevingsmanager en de projectleiding, bespreekt de plannen. Als de stuurgroep instemt met een plan, bijvoorbeeld de Dorpsvisie, dan wordt het ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W en de Raad. De Raad beslist uiteindelijk of een plan definitief wordt en doorgaat.

2.7 Ambtelijk

De ambtelijke organisatie en medewerkers van de verschillende beleidsvelden zijn betrokken bij het opstellen van de Dorpsvisie. Gezamenlijk is er gekeken naar het definiëren van een visie en duidelijke kaders. Vastgesteld beleid is het vertrekpunt.

Ook zijn verschillende ambtenaren aanwezig geweest bij de participatiebijeenkomsten om te luisteren naar de wensen van alle partijen en/of beleid toe te lichten. De Dorpsvisie is dus gestoeld op vastgestelde beleidslijnen maar geeft ook de ambities weer voor een vitaal, sociaal en leefbaar Wolfheze in de toekomst.

2.8 Vervolg

De Dorpsvisie geldt als kader voor toekomstige ontwikkelingen in Wolfheze. Nu de Dorpsvisie klaar is gaan we verder met het opstellen van de gebiedsvisie voor het Pro Persona terrein. Pas als deze klaar is worden er deelplannen en ontwerpen voor het terrein gemaakt. In alle toekomstige fasen kunnen belanghebbenden (die dat willen) meedoen en betrokken blijven. Dat betekent dat we frequent nieuwsbrieven blijven sturen en dat Onswolfheze.nl het belangrijkste communicatiemiddel

en platform blijft. Ook houden we informatiebijeenkomsten voor alle belanghebbenden en blijft de klankbordgroep, inclusief werkgroepen, een belangrijke rol spelen in het voorzien van informatie en het ophalen van ideeën tijdens het ontwerpproces.

Resultaten thema avond wonen 08 maart 2023



Resultaten thema avond voorzieningen 22 maart 2023



Resultaten thema avond mobiliteit 29 maart 2023



Bewonersavond 16 februari 2023



Thema avond 08 maart 2023



Thema avond 22 maart 2023

Intermezzo: Kwaliteiten door Wolfhezenaren

We wonen in een prachtig groen dorp, midden tussen de natuur in alle rust. Je ziet hier van alle soorten dieren vlak bij huis en zelfs in de tuin, waarvoor we met zijn allen goed zorgen.



Het station van Wolfheze en bijgaand pannenkoekenhuis is het echte Centrum van Wolfheze en verbindt Noord en Zuid met elkaar.



We zouden Airborne meer aandacht moeten geven. Er is een openluchtvoorstelling geweest in het kader van 75 jaar Airborne. Dat was een groot succes.



Ik mis in het dorp nu een plek waar we gezellig samen kunnen komen of activiteiten kunnen doen. Iets zoals een buurthuis of een café met bibliotheek zou echt een meerwaarde zijn.



Er zijn veel waardevolle gebouwen en unieke architectuur in Wolfheze. Dit zorgt voor een mooie en gevarieerde leefomgeving die we moeten waarborgen.



Wolfheze heeft een echt dorpskarakter met een goede samenhang. Dit is niet alleen te zien in de bewoners, maar ook de ruimtelijke opbouw van ons dorp.



Ons dorp heeft een mooie centrale ligging en goede bereikbaarheid, dankzij de trein, de snelwegen A50 en A12 en dichtbij Arnhem wonen. Toch wonen we in een dorp met luw verkeer.



Veel van de voorzieningen waarderen we erg. Vooral onze tuinderij, voetbalclub en basisschool zijn belangrijk voor het dorp en we zien graag dat deze in de toekomst blijven bestaan.



We wonen nu heel fijn in Wolfheze, maar ons huis is te groot voor ons. Toch zouden wij niet uit het dorp willen verhuizen of onze tuin willen verliezen.



De natuur rondom ons dorp is prachtig met heide en bossen. Dit wordt prachtig doorgezet in het dorp met een bos- en park sfeer. Dit maakt het een landschap waar we fijn wandelen.





3 Bestaande waarden Wolfheze

Deze Dorpsvisie is gebaseerd op de huidige waarden, zichtbaar in de kenmerken en kwaliteiten van Wolfheze. Dit hoofdstuk bevat een beknopte samenvatting. Een uitgebreidere beschrijving van de kenmerken en kwaliteiten vindt u in de Gebiedsatlas (bijlage 2.) op de website van de gemeente. De huidige waarden zijn van belang voor het vaststellen van de ambities voor het behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten.

3.1 Wolfheze in haar context

Wolfheze is onderdeel van de groene metropoolregio Arnhem/Nijmegen en ligt tussen de steden Arnhem en Ede verbonden met een treinspoor. Verder ligt het tussen de A12 en A50. Samen zorgt dit dat Wolfheze lokaal en landelijk goed bereikbaar is. Voor veel voorzieningen, zoals supermarkten, maken inwoners gebruik van de dorpen Oosterbeek en Renkum. In het dorp zelf zijn een gering aantal voorzieningen. Deze zijn vooral gericht op zorg, zoals het Pro Persona terrein en Pleyade Het Schild.

De gunstige ligging van Wolfheze zorgt voor een sterke aantrekkingskracht. Hierbij speelt de sterke woonomgeving ook een belangrijke rol. Wolfheze ligt op de Veluwe als een uitsnede van de bossen. In haar omgeving is een variatie van landschappen te bezoeken, zoals heide, beekdalen, bossen en de Renkumse Enclave. Hiermee biedt Wolfheze een sterke natuurbeleving, ruimte voor recreatie en een geschikte locatie voor zorg.

3.2 Historische ontwikkeling

Sinds 2000 voor Chr. is het landschap rondom Wolfheze bewoond. Vooral in de beekdalen, waar in de 20ste

eeuw 18 grafheuvels zijn gevonden met vondsten van de Klokbekercultuur. Pas rond het jaar 1000 na Chr. ontstond er permanente bewoning van het gebied, grofweg 1,5 km ten zuiden van de huidige ligging van Wolfheze. De naam Wolfheze werd voor het eerst genoemd in het jaar 1333 als Wolfhees. Dit was een samenvoeging van het dier de wolf en de oude benaming voor struikgewas, hees. In deze tijd bestaat Wolfheze vooral uit boerengemeenschappen. Tijdens de bezetting van Arnhem door Filips 1 van Castilië in 1505 wordt het oude Wolfheze deels verwoest. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog wordt Wolfheze compleet verwoest.

Tot het begin van de 19de eeuw werd Wolfheze alleen bewoond door kleine boeren totdat de spoorlijn Utrecht-Arnhem werd aangelegd. In 1845 ontstond het station Wolfheze, waarna Wolfheze onderdeel werd van de schilderskolonie Oosterbeek/Wolfheze. Zij gebruikten het landschap rondom Wolfheze als inspiratie voor hun kunst. Hierop volgde in 1880 de eerste ontginningen van de heides rondom het spoor. Tegelijk werd Wolfheze gebruikt als militaire oefengrond en bezocht koningin Wilhelmina deze locatie in 1898.

Hierna ontwikkelt Wolfheze zich langzaam, totdat in 1907 het psychiatrisch ziekenhuis Wolfhezen wordt opgericht. Hierna komt er meer bebouwing: een blindentehuis in 1912, een Duitsch Interneeringslager (kamp) in 1917 en het begin van de dorpsbebouwing in 1920. In 1923 wordt Wolfheze onderdeel van gemeente Renkum en krijgt het in 1932 de officiële naam Wolfheze. De groei van het dorp is nauw verbonden aan de groei van de zorg, met name het Krankzinnigengesticht Wolfheze.

In 1944, tijdens de Slag om Arnhem, werd het dorp ge-

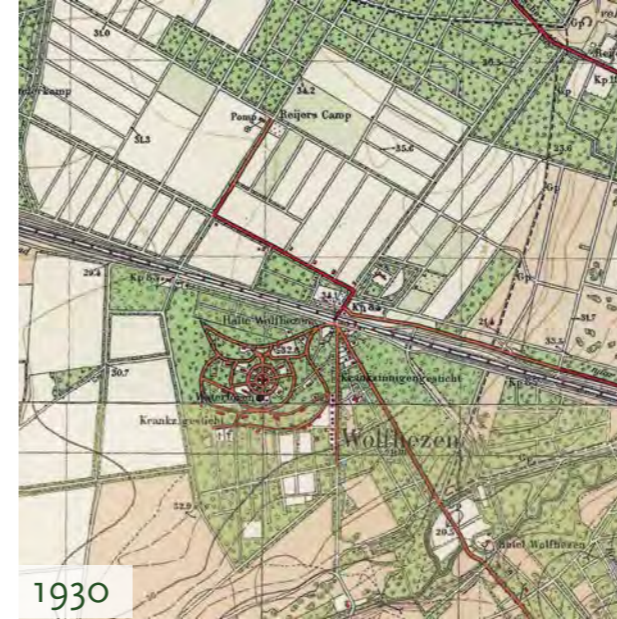
bombardeerd. Het landschap rondom Wolfheze was een van de vele locaties waar parachutisten en zweefvliegtuigen landden tijdens de slag. Na de oorlog volgt een periode van wederopbouw, met in 1950 een nieuwe locatie voor het blindentehuis, Huize Het Schild.

Het krankzinnigengesticht ontwikkelt zich tot een psychiatrisch ziekenhuis als onderdeel van het huidige Pro Persona. Een groot deel van het dorp bestaat uit woningen voor de werknemers van het ziekenhuis. Het dorp groeit langzaam gedurende de 20ste eeuw. In 1976 wordt de wijk 't Hazeleger ontwikkeld en komen er, naast ziekenhuispersoneel, steeds meer forenzen in Wolfheze te wonen. In het begin van de 21ste eeuw is Wolfheze een dorp met twee grote zorginstellingen en een landschapelijk woonkarakter.



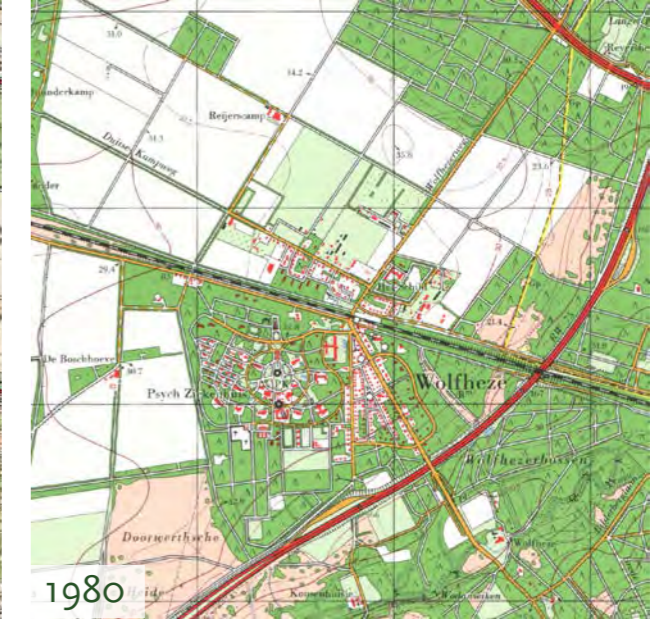
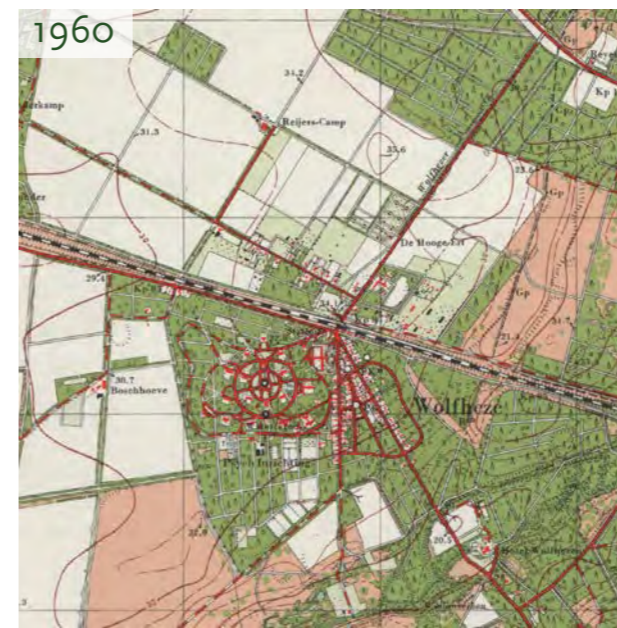
1880
Heidelandschap en beginnende bosontwikkeling met spoor als verbinding. Er zijn enkele kleine woningen die verspreid zijn over het landschap rondom de beken.

1910
Gridbossen worden aangelegd voor heideontginning. Het terrein van het huidige Pro Persona begint zich te ontwikkelen met een kenmerkende ringstructuur.



1930
Het landschap is voor een deel ontgonnen en ingezet voor akkerbouw. Het psychiatrisch ziekenhuis vergroot de structuur en bij de Heelsumseweg komen woningen.

1960
Ruilverkaveling zorgt voor een nieuwe landschapsstructuur. Het ziekenhuis groeit verder. Wolfheze zuid krijgt grotendeels de huidige identiteit.



1980
Het ziekenhuis breidt verder uit in het bos. Ook het dorp groeit verder aan beide kanten van het spoor. Verder worden de A50 en A12 aangelegd.

1995
De historische structuur van het huidige Pro Persona begint te verdwijnen door verdere uitbreiding. De groei van het dorp blijft stabiel met de komst van het Hazeleger.





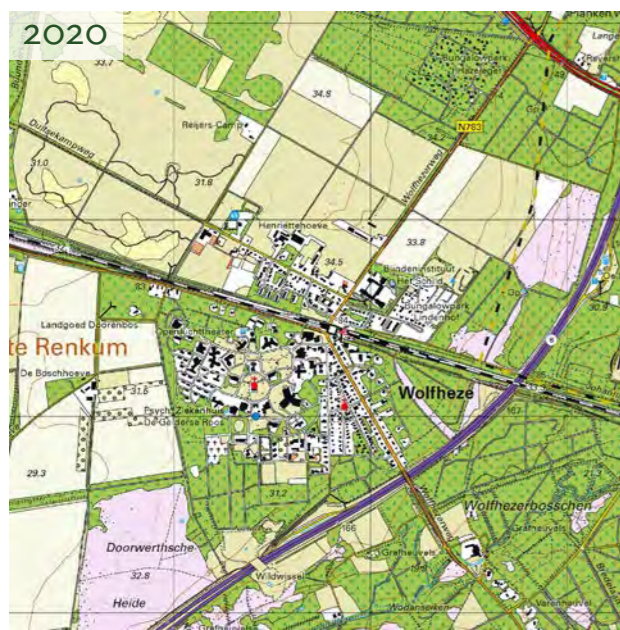
2007

Wolfheze groeit met nieuwe bebouwing aan beide kanten van het spoor. Op het huidige Pro Persona terrein komen grotere (zorg) gebouwen.

22

2020

Wolfheze groeit door meer woningbouw aan de noordzijde en een bungalowpark. Het Pro Persona terrein is hetzelfde gebleven.



3.3 Cultuurhistorische kwaliteiten

De historische ontwikkeling van Wolfheze heeft gezorgd voor veel cultuurhistorische kwaliteiten in en rond het dorp. Dit is terug te zien in de oude bebouwing en de structuur van het oude krankzinnigen gesticht, nu Pro Persona, die de basis vormen van het dorp. Enkele van de structuren zijn (deels) verdwenen, waaronder de cirkelstructuur van het Pro Persona terrein en het oude gridbos.

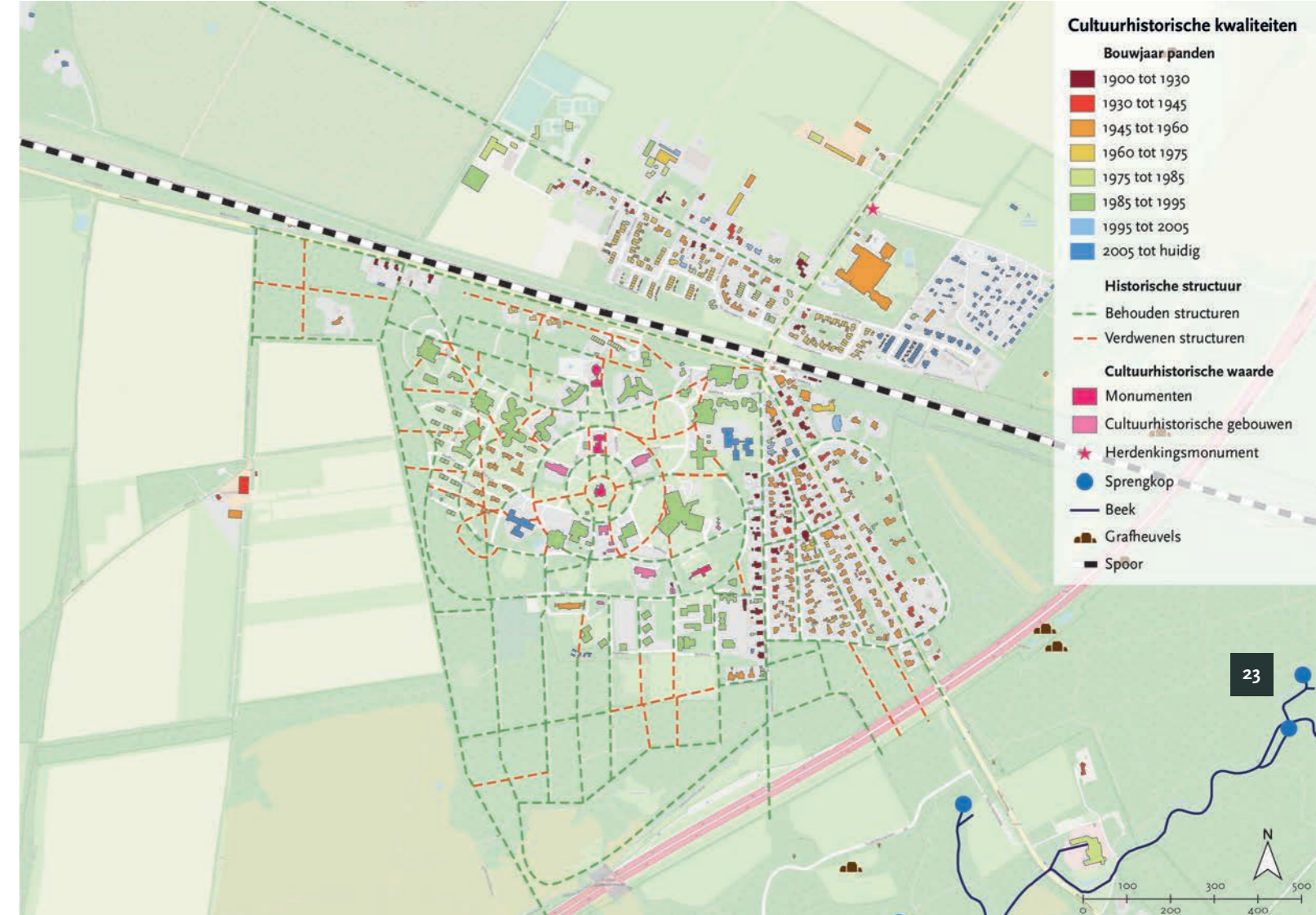
Naast deze kwaliteiten zijn er ook elementen te vinden die verwijzen naar andere ontwikkelingen. De beeklopen ten zuiden van het dorp vormen een belangrijke kwaliteit, die wordt versterkt met vondsten uit grafheuvels. Verder liggen er verspreid door het landschap, waaronder bij Wolfheze Noord, herdenkingsmonumenten aan de Airborne geschiedenis. De inwoners van Wolfheze zijn trots op de cultuurhistorische waarde en verhalen en hechten hier veel waarde aan.

Monumenten in het dorp Wolfheze:

- Boerderij “De Boschhoeve” met houten woonhuis, Boschhoeve 2;
- Het station met bijbehorende dienstwoningen uit 1913, Parallelweg 5;
- De dubbele dienstwoningen uit 1906-1907 behorend bij het psychiatrisch ziekenhuis, Parallelweg 122;
- Voormalige lagere school uit 1915, Parallelweg 124;

Monumenten in op het Pro Persona terrein:

- Het oude psychiatrische ziekenhuis geopend in 1907. Tegenwoordig huist hier het historisch museum.
- De Opstandingskerk, een kruiskerk met een toren met een ingesnoerde spits.
- Gestichtsgebouwen uit 1906-1907 met chaletstijl en jugendstil- elementen: het hoofdgebouw, paviljoen ‘Zonnelust’.
- Paviljoen met expressionistische details: ‘Sonneheerdt’ uit circa 1925.
- De watertoren uit circa 1907 naar ontwerp van E. Knevel.



Kerk op het Pro Persona terrein



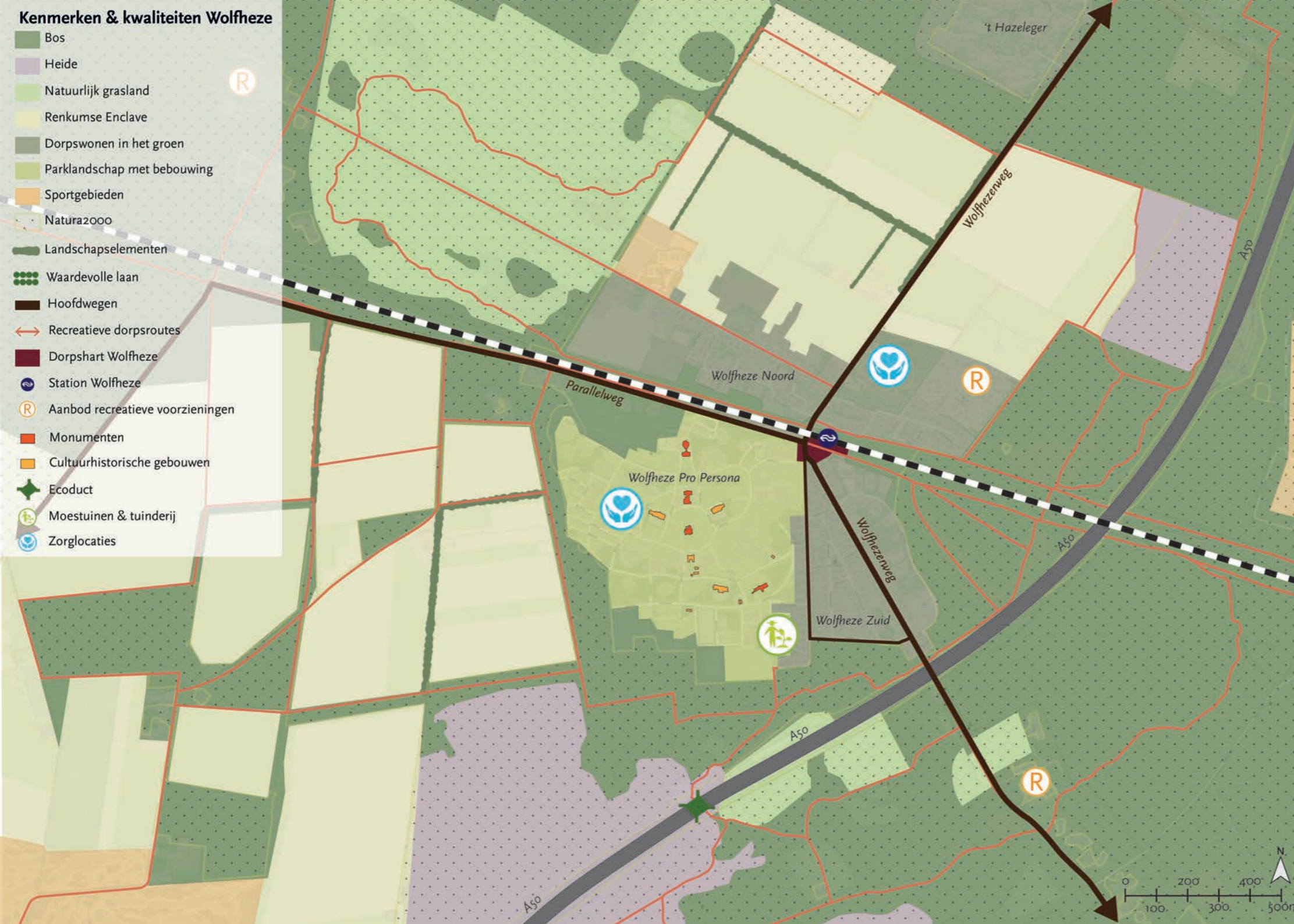
Herdenkingsmonument zweefvliegtuigen Airborne



Hoofdgebouw Pro Persona terrein

Kenmerken & kwaliteiten Wolfheze

- Bos
- Heide
- Natuurlijk grasland
- Renkumse Enclave
- Dorpswonen in het groen
- Parklandschap met bebouwing
- Sportgebieden
- Natura2000
- Landschapselementen
- Waardevolle laan
- Hoofdwegen
- Recreatieve dorpsroutes
- Dorpshart Wolfheze
- Station Wolfheze
- Aanbod recreatieve voorzieningen
- Monumenten
- Cultuurhistorische gebouwen
- Ecoduct
- Moestuinen & tuinderij
- Zorglocaties



3.4 Landschappelijke kwaliteiten

Het landschap rondom Wolfheze kent vele landschappelijke kwaliteiten. Een groot deel bestaat uit Natura2000 gebied de Veluwe. Daarnaast is er ook een groot deel onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. De rest van het landschap buiten het dorp maakt deel uit van de Groene Ontwikkelzone. Dit wil zeggen dat de provincie kijkt naar de mogelijkheden om de landschappelijke kwaliteiten van deze gebieden verder te ontwikkelen.

Het landschap van Wolfheze kan in vier categorieën worden verdeeld: Renkumse enclave, heidelandschap, en beekdalen.

3.4.1 Renkumse enclave

De Renkumse enclave is een open gebied met coulissen, omsloten door bosranden. Het kent een mix van landgebruik, met vooral een focus op kleinschalige akkers en graslanden. Deze worden aangevuld met flora- en faunarijke natuur. De enclave heeft last van de temperatuurstijging, met als gevolg verdroging. Het is een cultuurhistorisch waardevol gebied vanwege de ontstaansgeschiedenis en de airbornelandingen van 1944.

3.4.2 Heidelandschap

Ten zuiden van Wolfheze liggen twee heidegebieden: de Doorwerthsche Heide en de Wolfhezerheide. De Doorwerthsche Heide is een open heidelandschap met weinig reliëf. De Wolfhezerheide maakt deel uit van de Lage Veluwe en het beekdalencomplex. Hierdoor kent het meer reliëf en variatie. Het heidelandschap bestaat uit de restanten van het landschap van begin 19de eeuw. Het is een belangrijk natuurgebied met verschillende soorten zoals de zandhagedis en hazelworm. De twee heidegebieden zijn met elkaar verbonden door een ecoduct over de A50.

3.4.3 Bossen

De bossen rondom Wolfheze zijn zeer bepalend voor de groene uitstraling van het dorp. De bossen karakteriseren zich door hoogteverschillen, een afwisseling van open ruimtes en beslotenheid en landgoedstructuren

zoals lanen. Het vertegenwoordigt een grote natuur- en recreatieve waarde rondom Wolfheze. De recreatie in het bos bestaat uit wandelingen en andere activiteiten zoals een stuk Oerr Speelnatuur van Natuurmonumenten. De bossen bestaan vooral uit dennen-, eiken- en beukenbos of droog productiebos. Hiermee kent het een cultuurhistorische waarde als een gridbos, een bos wat in rechthoekige vakken is geplant met wegen erlangs. Het werd gebruikt voor de heideontginning en houtproductie voor de mijnbouw. Bijzonder is 't Hazeleger. Hier zijn in de jaren '70 en '80 circa 80 bungalows gebouwd binnen 16 ha. bosgebied met vooral grove den. 't Hazeleger ligt ongeveer 1 kilometer ten noorden van het dorp en is daarmee een soort 'bosbuitewijk' van Wolfheze.

3.4.4 Beekdalen

De beekdalen van Wolfheze kenmerken zich door hun openheid en zijn ecologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol. Het zorgt voor een belangrijke ecologische verbinding tussen de Nederrijn en de Veluwe. Daarnaast zijn er vele grafheuvels te vinden die verwijzen naar de eerste bewoners van Wolfheze, circa 2000 voor Chr. De beekdalen kennen een hoge recreatieve aantrekkingskracht bij bewoners en toeristen vanwege de landschappelijke kwaliteit. Deze recreatie bestaat vooral uit wandelingen en bezoek van waardevolle landschapselementen zoals de Wodanseiken.

3.5 Voorzieningen

Wolfheze heeft relatief veel kleinschalige voorzieningen (zie lijst volgende pagina), maar kent weinig voorzieningen voor direct levensonderhoud vanwege het formaat van het dorp. Er is sprake van een kleine wekelijkse markt, maar voor de meeste levensmiddelen maakt het dorp gebruik van de omliggende steden en dorpen. Dit geldt ook voor de meeste gezondheidszorgvoorzieningen. Het dorp heeft verschillende recreatieve voorzieningen, zoals musea, een openluchttheater en verschillende verblijfsrecreatie locaties. Ook heeft het dorp sportclubs en een basisschool, maar vanwege een terugloop in het aantal aanmeldingen van jonge kinderen staat de continuïteit en daarmee het voortbestaan onder druk.



Diversiteit van de Renkumse Enclave.



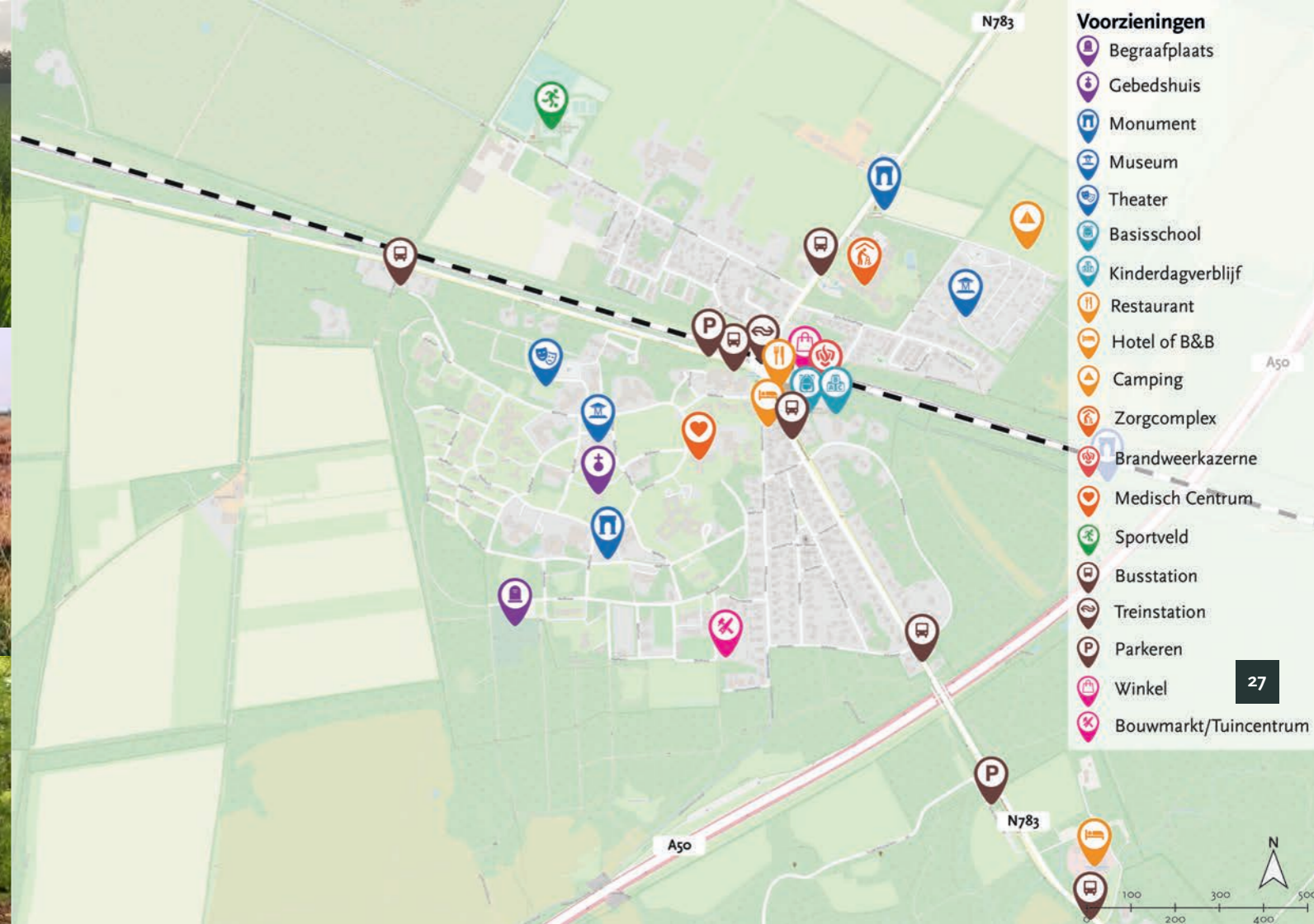
Heiderestanten uit de 19de eeuw ten zuiden van Wolfheze.



Historische bossen en landgoederenstructuren rondom Wolfheze.



Diverse en rijke beekdalen ten zuiden van Wolfheze.



Buurtbussen als OV verbinding



Station van Wolfheze



Pannenkoekenhuis Wolfheze

Wolfheze heeft nu de volgende voorzieningen:

Verenigingen en maatschappelijke organisaties voor bewoners: voetbalvereniging Wodanseck, Slowsports, tennisvereniging De Slenk, Glidermuseum, Airborne comité, historisch museum Pro Persona, zangkoren, Oranjevereniging, sportclubs in Gymzaal Wolfheze, divers sportaanbod in gymzaal Pro Persona, Kunst- en cultuurclub, Dorpsbelang Wolfheze, Leef! Wolfheze ontmoeten, verbinden en geloven, kerkdiensten.

Maatschappelijke organisaties voor zorg, scholing en welzijn: Basisschool Prinses Beatrix, BSO en kinderopvang, Brandweer, wijkagent, geestelijke gezondheidszorg Pro Persona, tandarts, pedicures, thuiszorg Zorgservice Thuis, schoonheidsspecialist, kapper, massagepraktijk, Renkum voor elkaar, Het Schild, Leo Kannerhuis (autisme centrum), RIBW (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen), diverse praktijken voor mentale gezondheid.

Voorzieningen openbare ruimte: Station Wolfheze, NS-fietsverhuur, buurtbus, sport- en beweegtuintje Pro Persona, Oerrr speelnatuur Natuurmonumenten, speeltuintjes, bankjes, AED, herdenkingsmonumenten, dorpsplein (markt), hondenlosloopterreinen, terrein Mesdagweg, openluchttheater, begraafplaats, kerk, volkstuinten, bos en natuur met paden en bewegwijzering.

Ondernemers in Wolfheze: Fletcher hotels met vergaderlocaties en fietsverhuur, camping en chaletpark Lindenhof, barretje Aalderink, restaurant De Tijd, stationswinkel (minisuper, postagentschap, stomerij, koffie en prikbord), markt op vrijdag met brood en zuivel, cafetaria Het Spoortje, Domus Locus vergaderzaal, De Heerlijkheid Wolfheze (B&B, vergaderen, winkel, groentekraam, terras, bio en lokale producten, buurthuisfunctie, folders), manege Henriettehoeve, Boschhoeve Theetuin, paranormale genezers, smid, natuurgadgets cadeauwinkel, autorijscholen, hout en cadeauwinkel, Yvette (2e hands luxe kledingwinkel), restaurateur oude brommers, begrafenisspreker, andere zzp-ers

Ondernemingen op Pro Persona terrein: Nederveluwe horeca en cadeauwinkel, Tuinderij (bloemen, planten, haardhout en groenten), Fietsenmakerij, Twinkel tweedehandskleding, Houtbewerking, Drukkerij, Kaarsenmakerij.

3.6 Recreatieve kwaliteiten

De recreatieve kwaliteiten van Wolfheze komen vooral door haar ligging tussen de grote steden en rijke natuur. De recreatie is hierdoor vooral gericht op de natuurliefhebber en rustzoeker, met wandelroutes door de natuur of Renkumse Enclave. Het station van Wolfheze (Toeristisch OverstapPunt) vervult hierin een belangrijke rol, omdat veel routes hier beginnen of langs lopen. Verder liggen er twee Fletcher hotels vlakbij Wolfheze en is er een camping aan de rand van het dorp. Ook bewoners recreëren graag in Wolfheze door de rust en natuurbeleving. Wolfheze heeft een voetbal- en tennisclub en de school wordt gebruikt voor danslessen en andere activiteiten.

3.7 Sociale opbouw

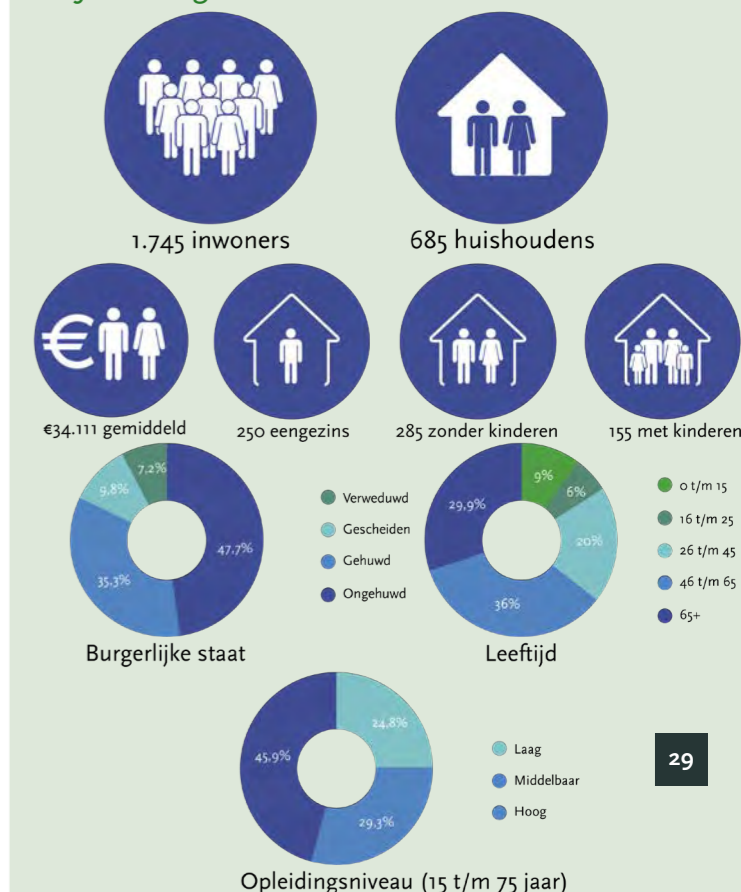
In de grafieken hiernaast ziet u de demografische opbouw van het dorp. De afgelopen jaren is het aantal inwoners van Wolfheze stabiel te noemen. We zien een groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens, een afname van de grotere huishoudens en een vergrijzende bevolking. Deze demografische trends hebben invloed op het voortbestaan en optimaliseren van bepaalde voorzieningen. Met name de sportvereniging(en) en de basisschool staan onder druk als gevolg van de geringe aanwas van kinderen en jeugd in Wolfheze.

Een verdere groei van inwoners en doelgroepen in Wolfheze valt te verwachten door nieuwe woningbouwprojecten als Boven Heide en de ontwikkeling van het Pro Persona terrein.

- T.o.v. het gemiddelde van Nederland zijn er in Wolfheze:
- 10% minder huishoudens met kinderen;
 - 13% meer huishoudens zonder kinderen;
 - 6% minder kinderen en jongeren (0-15 en 16-25 jaar);
 - 5% minder personen tussen 26-45 jaar;
 - 10% meer personen tussen 46-65 jaar en ouderen;
 - 14% meer personen zijn hoog opgeleid;
 - 12% minder personen zijn middelbaar opgeleid.

Wolfheze in getallen

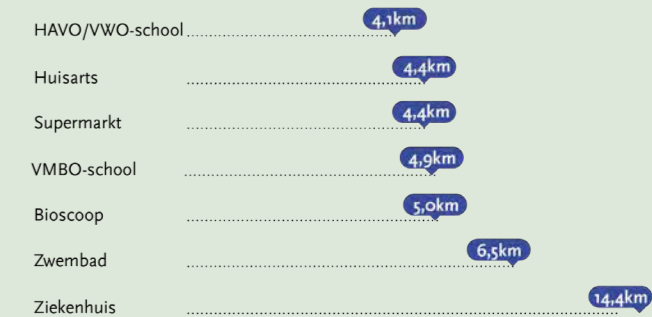
Bron: CBS 1 januari 2022



Afstand tot dichtstbijzijnde ... vanaf het station



BINNENDORPS BUITENDORPS



Groen dorp met veel beplanting



Kleinschalig agrarisch landschap



4 Bestaand beleid en lopende projecten

4.1 Bestaand beleid

Op het uitwerkingsniveau van de Dorpsvisie Wolfheze zijn vanuit de gemeente Renkum en de regio de volgende beleidsdocumenten kaderstellend:

- Woondeal 2.0 regio Arnhem/Nijmegen;
- Omgevingsvisie Renkum 2040;
- Natuurbeleid: Natura2000, Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelzone;
- Bestemmingsplan Wolfheze (2017);
- Ambitiweb Duurzaamheid;
- LandschapsBasisPlan (2017-2027).

We hebben hier de meest relevante zaken weergegeven voor de Dorpsvisie Wolfheze. Voor een verdere verdieping verwijzen wij naar de website van de gemeente: www.renkum.nl/projecten (bouwprojecten) en www.onswolfheze.nl. Hier vindt u de complete beleidsdocumenten. Hier staat ook de Gebiedsatlas die als onderlegger fungeert voor de Dorpsvisie.

4.1.1 Woondeal

Het kabinet wil 90.000 woningen realiseren in de periode tot en met 2030. Hiervan moet 2/3 deel van alle nieuwe woningen betaalbaar zijn. Om dit voor elkaar te krijgen worden er in de regio's woondeals gesloten tussen gemeenten, provincie en Rijk voor een beter werkende woningmarkt. Het gaat hier o.a. om versnelling van de bouwproductie en huisvesting van specifieke aandachtsgroepen en duurzaamheidsdoelen.

De gemeente Renkum maakt onderdeel uit van de Groene Metropoolregio. In de Woondeal 2.0 regio Arnhem/Nijmegen staat dat de gemeente Renkum tot en met 2030 een woningopgave heeft van 920 nieuwe woningen waarvan 67% betaalbaar. Dit vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen. Het college van de gemeente Renkum heeft een ambitie van 75% betaalbaar. (De regionale ambitie voor betaalbaar is dus hoger dan de landelijke ambitie.) Deze ambitie gebruiken wij als kader voor de toekomstige ontwikkelingen in Wolfheze. Dit is onderverdeeld in:

- 45% betaalbare huur- en koopwoningen (tot €355.000,- prijspeil 2022);
- 30% sociale huur (tot de liberalisatiegrens van €763,47 prijspeil 2022).

Daarnaast is opgenomen dat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen. Op deze manier verduurzaamt de bouwsector en wordt deze toekomstbestendig. In 2030 heeft de regio daardoor bijgedragen aan de reductie van:

- 55 tot 60% CO₂ uitstoot;
- 50% primaire grondstoffen;
- 50% uitstoot van stikstof.



4.1.2 Omgevingsvisie Renkum 2040

In de Omgevingsvisie staan de urgente onderwerpen beschreven in relatie tot de toekomstbestendigheid van de dorpen in de gemeente Renkum, woonprogramma, duurzaamheid en natuur. Voor de Dorpsvisie Wolfheze zijn hieronder de meest relevante onderwerpen beschreven.

Zoekgebieden grootschalige opwek: Rondom Wolfheze staan in de agrarische gebieden ten westen en ten

noorden van het dorp zoekgebieden aangegeven voor grootschalige opwek. De gemeente zet vooral in op zonne-energie (windenergie is niet mogelijk vanwege ecologische redenen). Uiteraard zet de gemeente vol in zonne-energie op daken (en gevels) in de bebouwde omgeving, maar om de klimaatdoelen te halen is zonne-energie ook noodzakelijk in het buitengebied. Wel onder de voorwaarden dat de opwekking van zonne-energie

ingepast kan worden in het landschap en de biodiversiteit wordt verbeterd. Indien dit concept wordt toegepast in Wolfheze, wordt hier een separaat project voor opgestart.

Renkumse enclave: We houden de Renkumse enclave open en behouden het contrast met de bosrand. We benadrukken het cultuurhistorische landschap en vinden grootschalige landbouw hier niet bij passen. Daarom zetten we in op combinaties van landbouw en natuur en recreatie. Landbouw transformeren we naar extensieve(re) en natuurinclusieve landbouw.

Wolfheze: Wonen, zorg en recreatie zijn de belangrijkste functies in Wolfheze. Deze functies willen we minimaal behouden. Nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwde kom zijn, mede dankzij het station, passend en kansrijk en kunnen gerealiseerd worden op het Pro Persona terrein en Boven Heide. Ook kan gedacht worden aan het splitsen van grote woningen en/of kavels. Het is belangrijk te bouwen voor de lokale behoefte (zie Woondeal 2.0) én te zorgen voor een diversiteit aan inwoners. Geen dure, vrijstaande woningen dus, maar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en middeldure huurwoningen. Daarnaast willen we woningen bieden aan jonge gezinnen om Wolfheze leefbaar te houden en voorzieningen, zoals de school, een gezondheidscentrum, het kinderdagverblijf en de sportvereniging(en) te kunnen behouden en optimaliseren. We koesteren de hechte gemeenschap van Wolfheze en willen voor een gezonde, inclusieve leefomgeving graag de sociaal-maatschappelijke voorzieningen versterken (conform Omgevingsvisie). We behouden ook de sterke aanwezigheid van de zorgeconomie in Wolfheze. We willen het Pro Persona terrein geleidelijk transformeren naar een locatie waar woningbouw samengaat met een zorgconcept en waar maatschappelijke voorzieningen een plek en publieke functie krijgen. Er is ruimte voor meer woningen en gebouwen, mits de groene kwaliteiten van het

gebied leidend zijn bij de ontwikkeling.

4.1.3 Ambitieweb Duurzaamheid

Om duurzaamheid in projecten te bevorderen werkt de gemeente Renkum met het Ambitieweb Duurzaam GWW. Er wordt gewerkt met een basisambitie (minimaal te behalen ambitie) en plus-maatregelen. Dit zijn maatregelen, die boven de basisambitie uitsteken. Het Ambitieweb Duurzaamheid legt het ambitieniveau vast voor de volgende onderwerpen: energie, materialen, water, bodem, ecologie en biodiversiteit, ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, welzijn, sociale relevantie, bereikbaarheid, investeringen en vestigingsklimaat. Vanzelfsprekend werken we bij grote, nieuwe projecten met dit Ambitieweb Duurzaamheid.



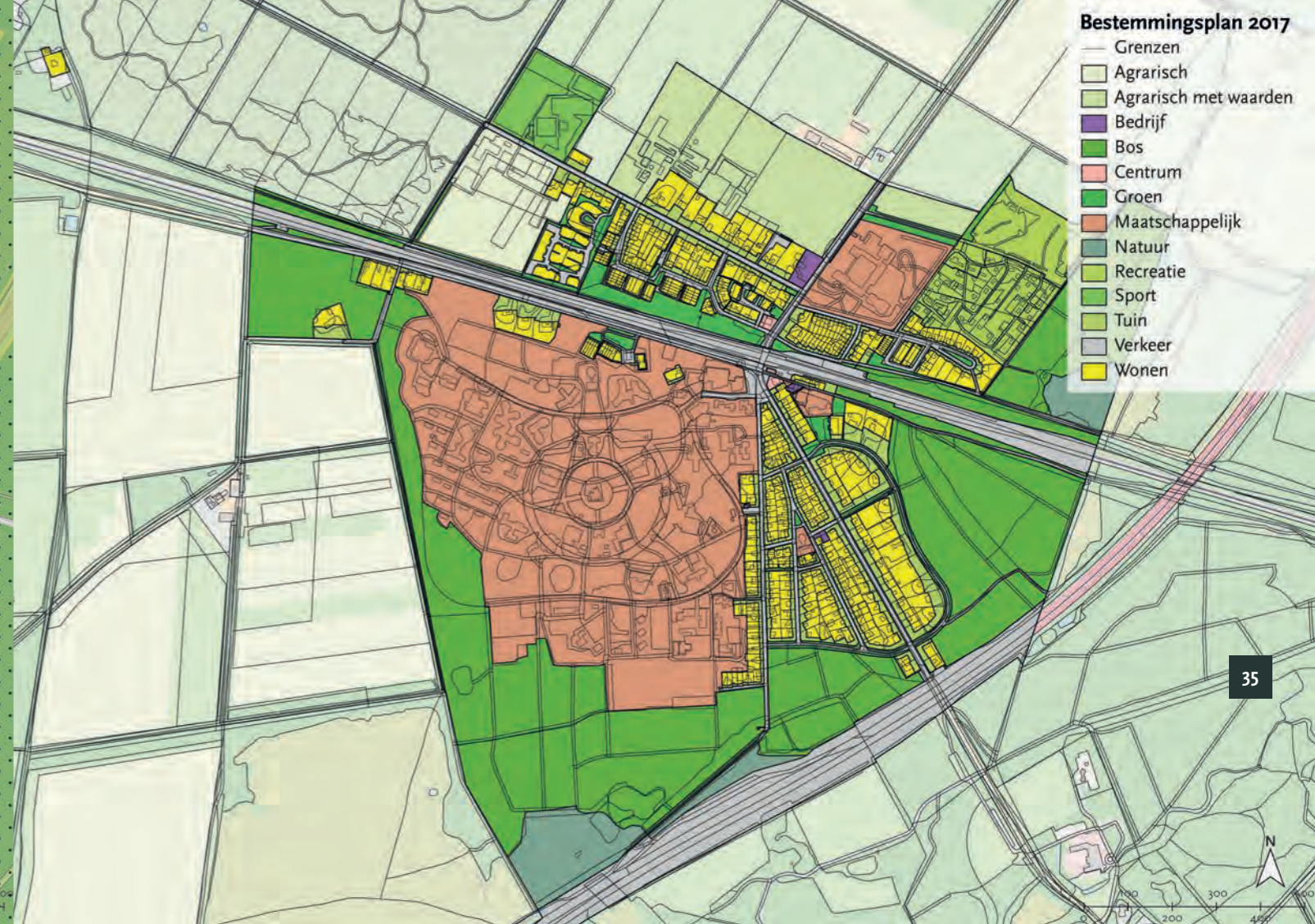
Ambitieweb Duurzaamheid van de gemeente Renkum met de drie niveau's waarop gescoord kan worden met nieuwe projecten en initiatieven



4.1.4 Natuurbeleid

Zowel vanuit het Rijk als de Provincie is de natuur in en rondom Wolfheze beschermd. De kaart beschermingsgebieden uit de Omgevingsvisie Renkum 2040 geeft aan dat de natuur rondom Wolfheze grotendeels Natura2000 (vastgesteld 2018) én Gelders Natuurnetwerk (vastgesteld 2023) is. Hier is uiteraard geen nieuwe bebouwing mogelijk. De agrarische gebieden ten noorden en westen van Wolfheze behoren tot de Groene Ontwikkelzone.

Onder voorwaarden is hier nieuwe bebouwing mogelijk, zoals recreatieve bebouwing, goed ingepaste woningen of maatschappelijke voorzieningen. Het dient in lijn te zijn met de Gelderse Omgevingsverordening en de kernwaarden van het gebied moeten aantoonbaar en substantieel verbeteren.



4.1.5 Bestemmingsplan Wolfheze

Hierboven is de bestemmingsplankaart Wolfheze (vastgesteld 2017) weergegeven. Hierop is goed te zien dat in Wolfheze veel gronden zijn met een maatschappelijke bestemming (zalmroze op kaart). Bij vergelijking van de kaart natuurbeleid en de bestemmingsplankaart valt op dat het Natura2000-gebied binnen Wolfheze overeenkomt met de bestemming bos. Tussen de bestemming maatschappelijk op het Pro Persona terrein en de

gebieden die door de provincie Gelderland aangewezen zijn als Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone zit wel overlap.

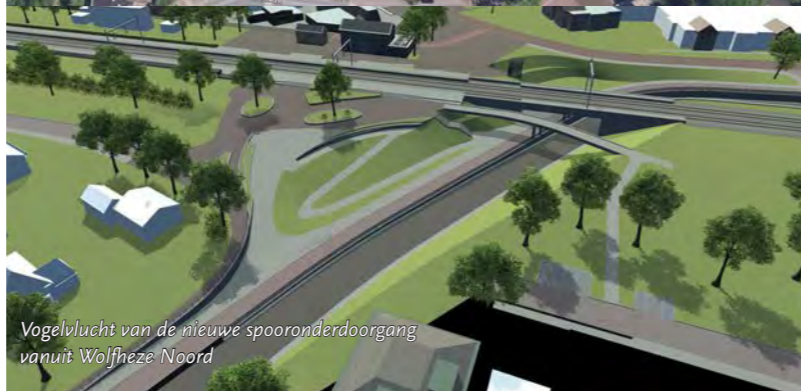
4.1.6 LandschapsBasisPlan

Het Landschapsbasisplan is samen met de Renkumse samenleving gemaakt en geeft aan hoe de gemeente Renkum tot en met 2027 met het landschap in de gemeente wil omgaan. In tegenstelling tot eerdere landschapsplannen, neemt de gemeente hier niet meer vanzelfsprekend de initiërende rol, maar laat veel meer ruimte voor initiatieven uit de Renkumse samenleving. Uitgangspunten van dit plan met betrekking tot het landschap zijn:

Behoud door ontwikkeling:

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en versterking van de karakteristieke waarden van het Renkumse landschap. Tegelijkertijd maken deze nieuwe ontwikkelingen landschapsverbetering- en versterking juist mogelijk.

Verbindend landschap: Het landschap is een unique selling point van de gemeente Renkum en verbindt op veel manieren: ecologisch, sociaal en economisch. Ecologisch is de verbinding tussen de hoge droge Veluwe en de vochtige voedselrijke uiterwaarden erg belangrijk.



4.2 Lopende projecten

In de Dorpsvisie anticiperen we op de lopende ontwikkelingen in en rondom Wolfheze. De belangrijkste lopende projecten zijn:

- nieuwe spooronderdoorgang, waarbij het doorgaande verkeer deels via de Parallelweg wordt geleid;
- het (her)ontwikkelen van het Pro Persona terrein;
- nieuwbouwproject Boven Heide met 50 energie neutrale woningen en natuurcompensatie voor de zandhagedis;
- herontwikkeling oude kerk van Wolfheze naar appartementen met duurzame opwek van energie middels waterstof;
- de Boschhoeve (kwekerij) die opgekocht is door de Provincie Gelderland ten behoeve van natuurontwikkeling in de Renkumse Enclave.

Spooronderdoorgang: Landelijke worden zoveel mogelijk spoorwegovergangen aangepast om de veiligheid te vergroten. In Wolfheze betekent dit dat de huidige spoorovergang op de Wolfhezerweg gaat veranderen. In plaats van een overgang, gaat de weg onder het spoor door. Hiervoor zijn verschillende aanpassingen nodig in de huidige wegenstructuur, om ervoor te zorgen dat er voldoende afstand is voor een veilige helling. Dit betekent dat de Van Mesdagweg en Johannahoeveweg worden afgesloten van de Wolfhezerweg vanwege de helling. Verder wordt de doorgaande route verlegd en zullen de auto's boven komen bij de huidige parkeerplaats langs de Parallelweg. Gekoppeld aan dit project is het ontwikkelen van een parkzone aan de noord- en zuidzijde van het spoor. Het ontwerp van dit project is uitgangspunt voor de ontwikkeling op het terrein van Pro Persona.

Woningbouwprojecten: De twee projecten, Boven Heide en de herontwikkeling van de kerk, zijn vastgesteld en de uitvoering is reeds gestart. De inpassing in het dorp en het landschap is al geregeld. Zo heeft de projectontwikkelaar van Boven Heide nieuw leefgebied voor onder andere de zandhagedis aangelegd.

Pro Persona terrein: De planontwikkeling van het Pro Persona terrein bevindt zich nog in de beginfase en heeft grote impact op het dorp. Daarom hebben we kaders en ambities opgesteld voor de ontwikkeling van het terrein, die zijn opgenomen in deze Dorpsvisie (zie hoofdstuk 7).

4.3 Compensatie mogelijkheden

Grote, toekomstige ontwikkelingen in en rondom het dorp zullen hoogstwaarschijnlijk natuur en/of stikstof moeten compenseren. Dit moet in eerste instantie zoveel mogelijk binnen het plangebied plaatsvinden. Wij zien kansen voor natuur- en landschapsverbetering direct grenzend aan Wolfheze, bijvoorbeeld de te ontwikkelen ecologische verbinding tussen de Doorwertsche Heide en Reijerscamp of het gefaseerd realiseren van het landschappelijk raamwerk in en rondom Wolfheze. Hierbij letten we op de soorten die het meeste profijt zullen hebben van de verschillende natuurtypen.

Mogelijk kunnen meerdere lopende, grote ontwikkelingen samen opgenomen worden in één gezamenlijk compensatieplan.

Voor natuurcompensatie binnen de Groene Ontwikkelzone (GO) heeft de provincie Gelderland een rekenmethode voor compensatie. Stikstof kan namelijk (nu nog) extern gesaldeerd worden via het Stikstofregistratiesysteem (SRSS) van de Provincie Gelderland.

5 Visie: omgeving Wolfheze

In dit hoofdstuk beschrijven we de ambities voor de toekomst van het dorp Wolfheze gerelateerd aan haar omgeving.

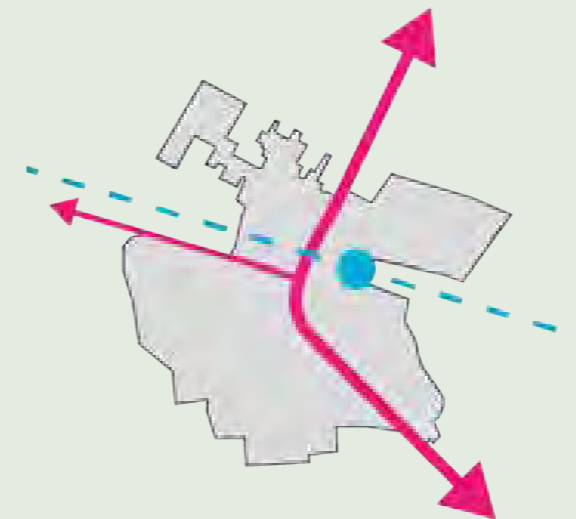
De visie is een stip op de horizon. Een wenkend perspectief waaraan de gemeente samen met belanghebbenden en bewoners wil werken om deze visie voor elkaar te krijgen. Deze visie bevat ambities met betrekking tot meerdere thema's. Hiermee laat de visie ruimte over voor initiatieven. Anderzijds betekent dit ook dat niet alles mogelijk is als een initiatief slechts aansluit bij één van de ambities. In veel gevallen zal maatwerk nodig zijn, waarbij in hoofdstuk 7 duidelijke richtlijnen worden gegeven. In dit hoofdstuk beschrijven we de ambities die als leidraad kunnen worden gezien voor de afweging van passende initiatieven.

5.1 Zeer goede bereikbaarheid

Eén van de sterke kwaliteiten van Wolfheze, die we koesteren, is haar zeer goede bereikbaarheid. Van deze goede bereikbaarheid willen we profijt hebben, maar geen last. We willen ook in de toekomst qua beleving een autoluw dorp blijven, waar bewoners en bezoekers snel en gemakkelijk kunnen komen met de fiets, de bus, de trein en de auto.

Daarom zetten we in op het verbeteren van de trein- en busverbindingen. Daarbij hoort het ontwikkelen van een betere busverbinding tussen Arnhem en Renkum door Wolfheze. Maar ook gunstigere overstaptijden, voor als je de trein naar Utrecht en Arnhem pakt, is een wens die leeft in het dorp. Daarnaast willen we het Toeristisch Overstap Punt (TOP) bij station Wolfheze versterken door de recreatieve verbindingen (voornamelijk wandelen en fietsen) te verbeteren. Een prioriteit is het veiliger maken van de door scholieren veel gebruikte fietsroute naar Doorwerth. De bestaande fietsroutes richting Arnhem en Renkum zien we graag beter toegankelijk voor iedereen.

Bewoners ervaren overlast van de nabij liggende snelwegen. Indien er zich in de toekomst kansen voordoen om de geluidsoverlast, maar bijvoorbeeld ook de hoeveelheid uitlaatgassen, te reduceren, pakken we deze kans met beide handen aan. Wellicht zijn er mogelijkheden om 'werk met werk te maken.' Voorbeelden hiervan zijn de combinatie van natuurontwikkeling en stikstofopslag en de combinatie van geluidswallen en de opwekking van duurzame energie.



Goede bereikbaarheid: wel de lusten, niet de lasten

Ambities voor de regionale positionering van Wolfheze zijn:



- Een autoluw woon-dorp, waar de bewoners profijt hebben van de nabije ligging van het station en snelwegen. Goed bereikbare voorzieningen kunnen het autogebruik verminderen.



- Versterken Toeristisch Overstap Punt (TOP) station Wolfheze door recreatieve verbindingen te verbeteren.



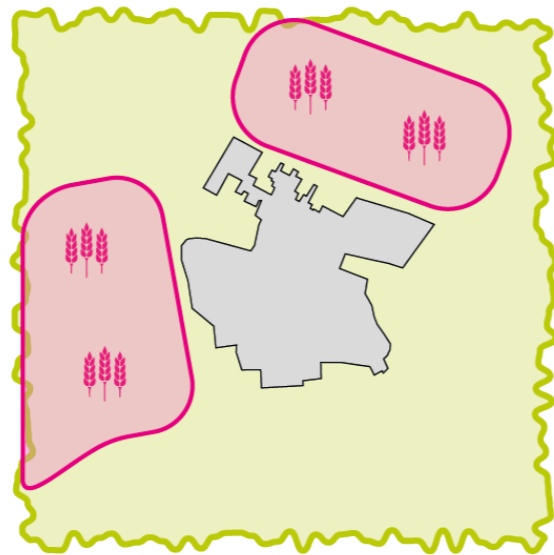
- Verbeteren verbindingen openbaar vervoer en fietsverbindingen van en naar Wolfheze.



- Indien kansen zich voordoen overlast van snelwegen reduceren.

5.2 Uitsnede in de Veluwe natuur

Het dorp Wolfheze en de Renkumse Enclave zijn als het ware een uitsnede in de Veluwe natuur. We waarborgen de landschapsdiversiteit rondom Wolfheze. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn: water en bodem zo veel mogelijk sturend laten zijn, zo natuurlijk mogelijke beken, toekomst- en droogtebestendige bossen, verbetering van de biodiversiteit, inzetten op inheemse soorten en het verbinden van de verschillende leefgebieden van de soorten die hier voorkomen. Door de natuur zo robuust mogelijk te maken, zorgen we voor natuur die om kan gaan met de klimaatverandering.



Wolfheze en de Renkumse Enclave als een uitsnede van het bos- en heidelandschap.



Referen naar grafheuvels of Airborne locaties met kleine stukken natuur op akkers



Versterken van verbindingen voor heidesoorten

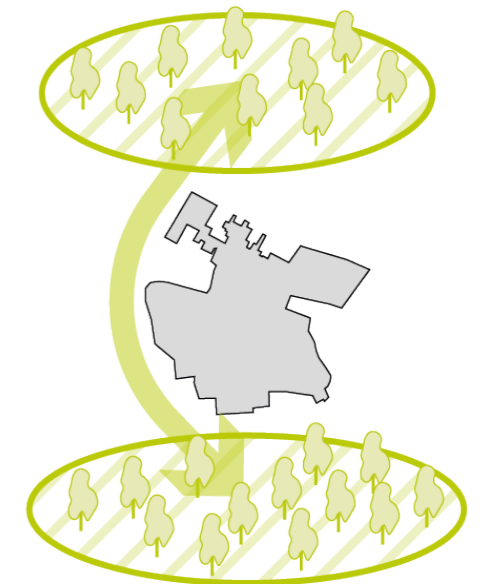


Kleinschalig landschap met verschillende landschapselementen

5.3 Ontwikkelen ecologische verbindingzone

Wij zien grote kansen om een goede ecologische verbinding tussen de Doorwerthsche Heide en Reijers-Camp te ontwikkelen. Dit is nog een missing-link richting de Ginkelse Heide en de Hoge Veluwe. Er zijn al ecoducten over de A50 en de A12. Het spoor en de parallelweg zijn echter nog een flinke barrière. Door tunnels onder het spoor aan te leggen voor heidesoorten zoals de adder en de hazelworm heffen we deze barrière op.

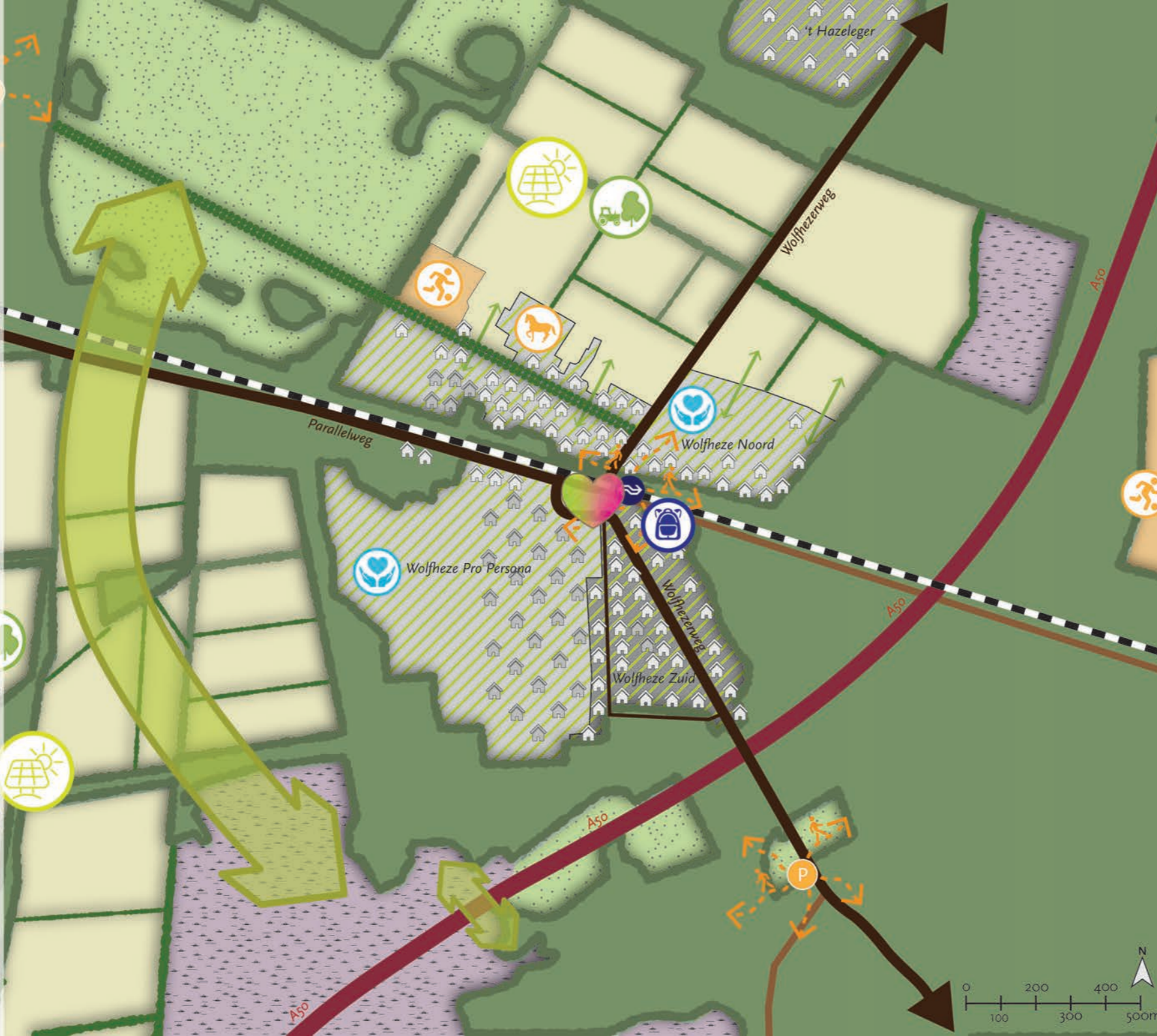
Tevens willen we de Renkumse Enclave, het gebied tussen de Doorwerthsche Heide en Reijers-Camp, ecologisch verder ontwikkelen. Daarbij denken we onder andere aan ecologische 'stapstenen' van schrale graslanden en stukken open zand. Dit maakt een goede uitwisseling van soorten mogelijk. Tevens willen we de ecologische verbinding bewerkstelligen door hier een kleinschalig, natuurlijk landschap te creëren.



Versterken van de ecologische verbindingzone tussen Doorwerthsche Heide en Reijers-Camp

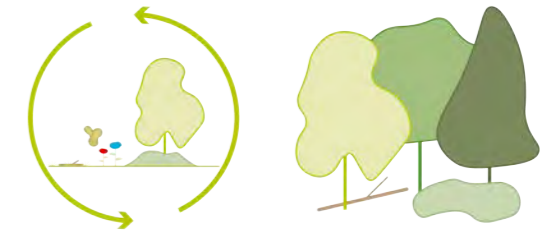
Drpvisie Wolfheze in omgeving

-  Bos
-  Heide
-  Natuurlijk grasland
-  Renkumse Enclave
-  Het groene dorp Wolfheze
-  Sportgebieden
-  Bestaande landschapselementen
-  Nieuwe landschapselementen
-  Bestaande laan
-  Hoofdwegen
-  Versterken fietsverbinding
-  Stad-land relatie behouden
-  Gemixt dorpshart (zie hfst 6)
-  Station ontwikkelen tot TOP
-  Recreatieve opstapplaats
-  Versterken sportvoorzieningen
-  Ecologische verbinding versterken
-  Renkumse Enclave transitioneren
-  Versterken sportfuncties
-  Bestaande woningen
-  Woningbouw locaties
-  Zorglocaties
-  Basisschool
-  Zoekgebied zonnevelden

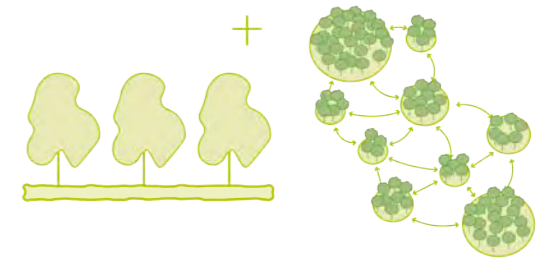


Hierbij hoort een landschappelijk raamwerk bestaande uit singels, houtwallen, hagen en bloemrijke akkerranden. Op deze manier vergroten we de landschappelijke kwaliteit, verbeteren we de biodiversiteit en sluiten we aan bij de wensen van de bewoners. Het feit dat de provincie in dit gebied De Boschhoeve heeft gekocht vergroot de mogelijkheden voor natuurontwikkeling en het realiseren van de ecologische verbingszone.

Ambities voor de landschappelijke ontwikkeling zijn:



- Natuurlijke processen zijn sturend voor de inrichting van het landschap.
- Natuur ontwikkelen naar robuuste en diverse vormen met vooral inheemse soorten.



- Kleinschalig landschap creëren met verschillende landschapselementen.
- Stapstenen ontwikkelen om de verbinding tussen de natuurgebieden te versterken.

5.4 Ontwikkeling Renkumse Enclave

In combinatie met het landschappelijke raamwerk zien we twee mogelijke toekomstperspectieven voor de Renkumse enclave: een natuurinclusief agrarisch systeem of een duurzaamheidslandschap. Een combinatie van beide perspectieven is eveneens mogelijk. Er is hier volop ruimte voor lokale initiatiefnemers om dit te vullen. Hierbij kan bijvoorbeeld het Airborne thema meer op de kaart gezet worden.

Natuurinclusief agrarisch systeem: De eerste identiteit richt zich op het behouden van agrarische activiteiten rondom Wolfheze, maar dan wel op een natuurlijke manier. Hierbij horen nieuwe vormen van landbouw zoals rijenteelt, bosweides en voedselbossen. Met deze manier van landbouw zorgen we voor een beter ecosysteem dat ook bestand is tegen klimaatverandering. Deze identiteit heeft een grote meerwaarde voor de natuur, maar biedt ook mogelijkheden voor de Wolfhezenaar met lokale voedselproductie en nevenactiviteiten.

Groen energielandschap: De tweede identiteit voor de Renkumse Enclave is om het landschap om te vormen naar een groen energielandschap. Hierbij denken we aan kleinschalige zonnenvelden, maar ook aan de productie van biobased bouwmaterialen (o.a. hout, hennep). Dit landschap speelt dan een rol in de energievoorziening en de productie van bouwmaterialen voor Wolfheze.

5.5 Recreatiezonering

De omgeving van Wolheze is geliefd bij mens en dier. Dat gaat niet altijd even goed samen. Om kwetsbare, verstoringsgevoelige soorten te beschermen, maken we gebruik van recreatiezonering. Hierbij sluiten we aan op de recreatiezonering De Veluwe van de Provincie Gelderland. Ook hebben we rekening gehouden met de veel gebruikte rondjes van de bewoners en de mogelijke startpunten, zoals de parkeerplaatsen in de natuur en het Toeristische Overstap Punt.



Natuurinclusieve landbouw met bloemrijke akker(randen) of agrobosbouw



Boeren, zoals fruitteelt, onder de zonnepanelen



Zonnenvelden of biobased productie voor een groen energielandschap



We beschermen gevoelige natuurgebieden door de recreatie in de minder kwetsbare gebieden aantrekkelijker te maken. De Renkumse Enclave ten westen van Wolfheze en het landbouwgebied ten noorden van Wolfheze zijn bijvoorbeeld gebieden waar de recreatieve druk wat hoger kan zijn. Terwijl de Doorwerthsche Heide juist kwetsbaar is en meer ontzien moet worden.

Loslopende honden zijn een groot gevaar voor kwetsbare diersoorten. Tegelijkertijd snappen we heel goed dat de bewoners en bezoekers graag met hun viervoeter in de natuur wandelen. Dat is aangelijnd altijd mogelijk. Om de hond lekker te laten rennen zijn er verschillende losloopgebieden. We houden deze losloopgebieden in stand, maar maken geen nieuwe losloopgebieden.

6 Visie: Dorp Wolfheze

6.1 Landschappelijk raamwerk Wolfheze

De belangrijkste kwaliteit van Wolfheze is haar groene karakter. Wolfheze is niet alleen omringd door natuur, de natuur is ook overal in het dorp voelbaar. In het driehoekige gebied ten zuiden van het spoor geven de grote natuurlijke tuinen met relatief veel grote bomen een boskarakter aan het woongebied. Het Pro Persona terrein kenmerkt zich door een groot centraal deel met een aantrekkelijk parkkarakter omsloten door bos. Het noordelijk deel van het dorp kent statige lanen en mooie doorzichten op het relatief open agrarische gebied.

Het groene karakter van Wolfheze kenmerkt zich in het dorp met 'Veluwe-natuur' in de vorm van statige bomen, lanen en bossen. Dit zien we als een belangrijke kwaliteit van het dorp, die we in stand houden en aanvullen, zodat Wolfheze een prettige plek biedt voor mens en dier. Hiervoor hebben we een landschappelijk raamwerk opgesteld waarin de belangrijkste landschappelijke elementen van het dorp zijn opgenomen.

Het landschappelijk raamwerk van Wolfheze bestaat uit:

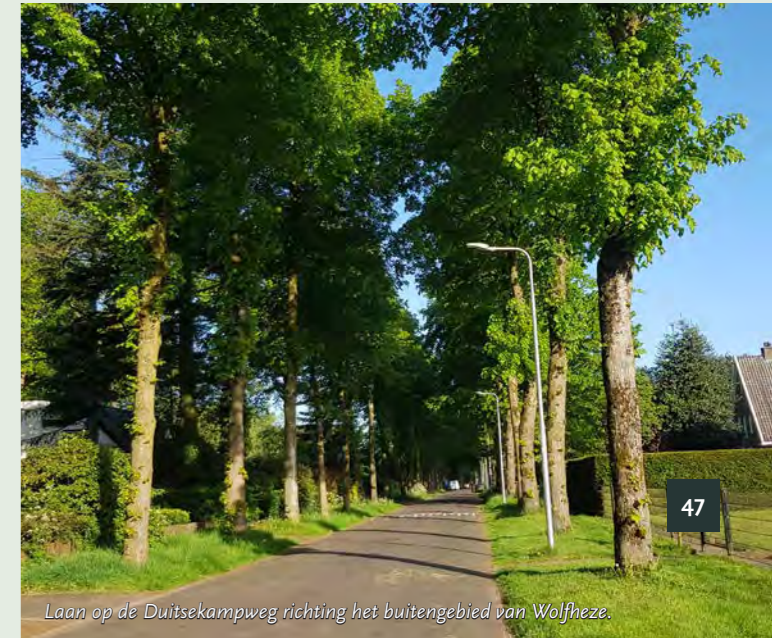
- bestaande bossen en nieuwe bossen,
- bestaand en nieuw parklandschap Pro Persona terrein,
- parklandschap centrum,
- bestaande en nieuwe lanen,
- bomenrijen,
- grote solitaire bomen en boomgroepen o.a. in tuinen.

De basis van het landschappelijke raamwerk wordt gevormd door het bestaande bos, het parklandschap van Pro Persona en het centrum en de grote statige lanen. Het

46



47



Laan op de Duitsekampweg richting het buitengebied van Wolfheze.



Parklandschap van Pro Persona met variatie in beplanting.

Landschappelijk Raamwerk

- Bestaand bos
- Wonen in een bossfeer
- Zoekgebied rand bos- en parksfeer
- Landschapselementen
- Bestaande laan
- Nieuwe laan
- Vrijstaande bomen
- Openbaar park



grootste deel van het bestaande bos heeft een beschermde status: Natura2000 en/of Gelders Natuurnetwerk (GNN). Bos blijft hier bos met minimaal het behoud van de waarden, maar bij voorkeur met versterking van de biodiversiteit en de toekomstbestendigheid. Daarnaast zien we kansen om de ontwikkeling van nieuwe woningen hand in hand te laten gaan met de ontwikkeling van extra bos. Hierbij zorgen we ook meteen voor een betere biodiversiteit en een goede mantel-zoomvegetatie.

We behouden en waar mogelijk versterken we de huidige kwaliteiten van het parklandschap op het Pro Persona terrein en in het dorpshart. Belangrijke groen kwaliteiten van het parklandschap zijn: de lanen, solitaire bomen, boomgroepen, bosschages, wilde bloemenweiden, poortwachtersbomen, natuurzones achter bestaande dorpsbebouwing. Het parklandschap bevat ook een aantal sfeerbepalende rode kwaliteiten: de monumenten, monumentale gebouwen en de cirkel op het Pro Persona terrein. In principe behouden we deze gebouwen. Het restaureren, opknappen en/of in stand houden van monumenten is een kostbare aangelegenheid. Dit is alleen maar haalbaar als er een sterke economische functie in gevestigd is/wordt of als er bijgesprongen wordt door andere partijen, zoals de overheid. Het parklandschap blijft toegankelijk voor iedereen, tenzij om veiligheids- en/of gezondheidsredenen gedeelte(n) van het zorggebied van Pro Persona afgesloten moeten worden. In dat geval loopt het parkgebied wel visueel verder, maar is fysieke toegang niet mogelijk.

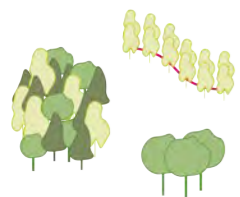
Deze visie passen we ook toe in het dorp zelf om de groene uitstraling van Wolfheze te behouden. Hierbij zijn de lanen bij de Duitsekampweg, Parallelweg en Wolfhezerweg de belangrijkste structuurdragers. Deze lopen tot buiten het dorp en zorgen voor een geleidelijke overgang tussen het dorp en het omliggende landschap. We versterken de kwaliteit van de bestaande lanen en voegen nieuwe lanen toe.

Het laatste onderdeel van het Wolfhezer landschappelijk raamwerk zijn de solitaire bomen en boomgroepen. Deze bomen staan zowel in de openbare ruimte als in tuinen. Groene, het liefst natuurlijke tuinen met grote bomen zijn eigenlijk onmisbaar voor het behouden van de groene, Veluwe identiteit van Wolfheze. De gemeente stimuleert de bewoners van Wolfheze actief om voor groene, natuurlijke en biodiverse tuinen te gaan met grote bomen.

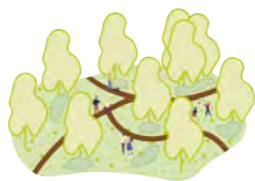


Variatie aan beplanting bij het dorpshart van Wolfheze.

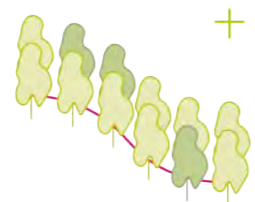
Visie landschappelijk raamwerk:



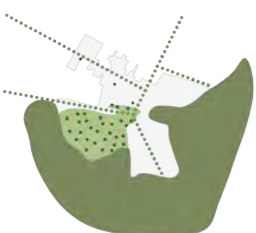
- De 'Veluwe-natuur' bestaande uit bossen, lanen en bomen behouden we en vullen we aan.



- Het park van het dorp wordt gevormd door het parklandschap van Pro Persona en het centrum. We behouden en versterken dit parklandschap. Het parklandschap is en blijft toegankelijk voor iedereen (tenzij veiligheidseisen dit onmogelijk maken). Het parklandschap is ruimtelijk een eenheid, ongeacht de zorg- en/of woonfunctie.



- Behouden en versterken lanen, boomgroepen en solitaire bomen. Inclusief een nieuwe laan bij de entree van het huidige Pro Persona terrein als relatie richting het dorp.



- We creëren een landschappelijk raamwerk dat de groene basiskwaliteit van het dorp Wolfheze vormt. Het bestaat uit bestaand en aangevuld parklandschap, bossen, lanen, bomenrijen, boomgroepen en solitaire bomen.



- Wij zien kansen om de nieuwe woningbouw hand in hand te ontwikkelen met een goede bossfeer. Rondom (clusters) woningen staan bomen met onderbegroeiing. Hierbij nemen we een goede mantel-zoom-vegetatie mee.



- De gemeente moedigt groene, natuurlijke en biodiverse tuinen met grote bomen aan.

6.2 Sociaal en vitaal dorp

De ambitie is een sociaal en vitaal Wolfheze. De dorpsmanier van samenleven en vitale leefgemeenschappen staan hierbij centraal. Dit betekent dat mensen elkaar kennen, bewust met elkaar samenleven en andere wijken en dorpsgenoten ontmoeten en hun talenten inzetten voor een fijne, gezonde woon- en leefomgeving. Met een gezonde mix van inwoners en woningtypen, in wijken waar iedereen welkom is. Wijken moeten daar fysiek op ingericht zijn, met onder meer ontmoetingsplaatsen en een veilige en toegankelijke buitenruimte met voldoende plek voor langzaam rijdend verkeer en oog voor positieve gezondheid en bewegen. Naast de fysieke inrichting is ook de sociaal-maatschappelijke infrastructuur van het dorp en de wijken van belang. Daarbij is de ambitie dat voor iedere inwoner de sociaal-maatschappelijke voorzieningen dichtbij en toegankelijk zijn. Denk hierbij aan: sport, bewegen, kunst, cultuur, muziek, ontmoeting, zorg en ondersteuning.

We gaan in deze paragraaf in op:

- Zorgdorp Wolfheze;
- Voorzieningen op maat.

6.2.1 Zorgdorp Wolfheze

Het dorp Wolfheze heeft haar ontstaan en identiteit grotendeels te danken aan de zorg. Al meer dan 100 jaar worden er in Wolfheze psychiatrische patiënten behandeld. In paragraaf 3.2 is de 'historische ontwikkeling' beschreven met achtereenvolgens de oprichting van het krankzinnigengesticht, de ontwikkeling van de psychiatrische inrichting en later het psychiatrisch ziekenhuis. Ook tegenwoordig is Wolfheze nog een echt zorgdorp met Het Schild en Pro Persona.

De kijk op zorg is door de tijd heen behoorlijk veranderd. 100 jaar geleden werden psychiatrische patiënten behandeld in een afgelegen krankzinnigengesticht. Deze landelijke en prikkelvrije buitenplaats zou bijdragen aan het herstel van de patiënten, maar geeft vooral aan wat de positie was van psychiatrische patiënten in de maatschappij. Tegenwoordig behandelt Pro Persona



Kaart 1912: Krankzinnigengesticht



Kaart 1957 Psychiatrische Inrichting



Kaart 1978 Psychiatrisch Ziekenhuis

geen kwalen meer, maar zorgt voor een zo goed mogelijk kwaliteit van leven. Daarbij moet iedereen mee kunnen doen in de maatschappij. Pro Persona is een organisatie die zich richt op het bieden van geestelijke gezondheidszorg, zowel specialistisch als basis. Daarnaast biedt Pro Persona forensische zorg aan via de Pompestichting. De missie van Pro Persona is: met hart voor de zorg en verstand van handelen, mensen met een psychische hulpvraag helpen. Dit doen zij samen met de cliënt en bij voorkeur in nauwe samenwerking met het netwerk van de cliënt en andere zorgverleners. Kernwaarden zijn: zoveel mogelijk eigen regie bij de cliënt en het gedachtegoed van positieve gezondheid.

Pro Persona heeft de afgelopen tijd een succesvolle beweging gemaakt van behandelen en verblijf op locatie richting positieve gezondheid. Cliënten blijven zo lang als mogelijk in hun eigen omgeving, waarbij ze onder begeleiding de regie houden over hun eigen leven. Een goed sluitend netwerk van de cliënt en samenwerking met andere zorgpartners op de locatie in Wolfheze is daarbij cruciaal, zodat Pro Persona zich kan richten op haar kernactiviteiten: triëren, consulteren en assisteren. Dit betekent dat Pro Persona niet meer altijd als vanzelfsprekend de behandeling van een cliënt op zich neemt, maar juist ook andere zorgaanbieders ondersteunt in de behandeling van de cliënt. Hiervoor zet ze haar hoogwaardige en gespecialiseerde kennis in, passend bij de zorgvraag van de cliënt. Door deze aanpak vergroot Pro Persona haar bereik en kan zij meer cliënten op effectieve wijze helpen.

Echter voor kwetsbare mensen met een complexe zorgvraag, die tijdelijk of langdurig behandeling nodig hebben en opgenomen moeten worden, blijft Pro Persona in samenwerking met zorgpartners behandeling en woonzorg bieden op locatie Wolfheze. Dat doet ze vanuit een eigentijdse moderne visie op de geestelijke gezondheidszorg, waarin de cliënt centraal staat en niet zijn aandoening. Dat leidt tot een eigentijds woon- en zorgconcept voor Wolfheze: een inclusieve samenleving in een levensloop- en toekomstbestendige omgeving met daarin een plek voor de meer kwetsbare mensen.

Omdat de zorg anders ingericht wordt, is het terrein in Wolfheze te groot geworden voor het huidige aantal cliënten. Het aantal behandelplaatsen bij Pro Persona is verminderd van circa 1.000 naar 333. Dat biedt ruimte om samen met het dorp en de gemeente te kijken naar gezamenlijk gebruik of herontwikkeling. De zorg wordt geconcentreerd aan de westzijde van het huidige terrein. Het oostelijke deel gaat verkocht worden ten behoeve van woningbouw. Elke verandering gaat gepaard met kansen. Het deel dat nu natuur is, zal behouden blijven.

Pro Persona ziet kansen om de landschappelijke kwaliteiten te versterken en het vastgoed te verduurzamen en functioneel en betaalbaar te maken en houden. Want er blijft een groep mensen die baat heeft bij een omgeving als Wolfheze, en die wil Pro Persona voorzien van een veilige plek en kwalitatief goede zorg bieden. Dat kan alleen in goede samenwerking met gemotiveerde medewerkers en (zorg)partners en in samenspraak en harmonie met het dorp. Daarbij hoort een integrale aanpak om de kwalitatief hoogwaardige zorg van Pro Persona ook in de toekomst te kunnen blijven leveren en een antwoord te geven op de uitdagingen waar de ggz-instelling voor staat: veiligheid, krapte op de arbeidsmarkt, zwaardere zorgvraag en de betaalbaarheid van zorg.

In het deel waar woningen gebouwd gaan worden, kunnen ook (voormalige) cliënten van Pro Persona komen te wonen. Dit zijn mensen die daar met begeleiding of met begeleiding dichtbij wonen. Een deel van de mensen die nu al heel lang bij Pro Persona verblijven, kunnen dan veel beter deelnemen aan de maatschappij.

Visie zorgdorp Wolfheze:



- Wolfheze is en blijft een zorgdorp: de solidariteit is hoog en de insteek is dat iedereen, dus ook de cliënten van Pro Persona, zoveel mogelijk kunnen meedoen in de maatschappij.



Zorgvoorzieningen kunnen ook ruimtelijk en functioneel een brug slaan tussen enerzijds het toekomstige zorgdeel en anderzijds het toekomstige en bestaande woondeel.



langer (semi)zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Ouderenzorg en thuiszorg zijn nieuwe zorgvoorzieningen waar we graag ruimte aan bieden in het woongedeelte.



- Door zorgvoorzieningen (bijvoorbeeld een gezondheidscentrum), zowel voor de cliënten van Pro Persona als voor de dorpsbewoners te maken, kan de financiële draagkracht door meerdere partijen opgebracht worden.

- De bevolking van Wolfheze vergrijsst. Er zijn steeds meer oudere bewoners die graag in Wolfheze willen blijven wonen, maar behoefte hebben aan zorg, die dichtbij geleverd kan worden, zodat zij langer (semi)zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
- De ambitie is om de monumenten en cultuurhistorische gebouwen (indien technisch en financieel mogelijk) te behouden. drager bieden.



- In het deel waar woningen gebouwd gaan worden, bouwen we ook levensloopbestendige woningen voor ouderen. Zo kunnen zij doorstromen en komen hun huidige woningen op de markt.



- In het deel waar woningen gebouwd gaan worden, kunnen ook (voormalige) cliënten van Pro Persona komen te wonen. Dit zijn mensen die daar met begeleiding of met begeleiding dichtbij wonen. Een deel van de mensen, die nu al

heel lang bij Pro Persona verblijven, kunnen dan veel beter deelnemen aan de maatschappij.



- Op het terrein van Pro Persona zijn verschillende voorzieningen voor dagbesteding aanwezig. Denk o.a. aan: de Tuinderij, de Klussengroep, Fietsenmakerij, tweedehandswinkel De Twinkel, atelier Mercurius,

personeelsrestaurant Sonneheerd. Deze dagbestedingslocaties lenen zich goed voor verdere versterking van de integratie/verbinding met het dorp



- Wij willen dat het spontaan (en georganiseerd) ontmoeten van mensen vanuit Pro Persona en het dorp actief gestimuleerd moet worden. Het terrein moet zodanig ingericht worden dat beide groepen zich uitgenodigd

voelen om deze locaties te bezoeken en deel te nemen aan activiteiten.



Tuinderij van Pro Persona



54

Educatie en workshop locatie op het terrein



Personeelsrestaurant in de Sonneheerd

De woonzorgvisie van Pro Persona bevat hoe zij in de toekomst willen werken. Belangrijke elementen daarin zijn:

- Creëren van een gezonde en helende omgeving.
 - Een openbaar en toegankelijk park.
 - Stimuleren van bewegen.
 - Versterken van de groene kwaliteit is de basis.
- Bieden van een hoogwaardig behandel- en woonzorgprogramma, gericht op positieve gezondheid.
 - Integrale ketenaanpak en gedeelde voorzieningen.
 - Bevorderen flexibiliteit in gebruik, veiligheid en samenwerking.
- Open en gastvrij
 - Dagbesteding als verbinder op alle niveaus en een link te leggen met dorpsbewoners.
 - Gezamenlijke voorzieningen en evenementen voor het dorp en omgeving.
 - Ruimte voor sociaal ondernemerschap.
 - Opleiding en woonvormen voor medewerkers.
- Veiligheid en functioneel
 - Een veilig gebied, gebouwen in een open omgeving.
 - Een veilig gebouw



Prinses Beatrixschool, basisschool van Wolfheze.



Kleinschalige voorzieningen bij het dorpshart.



Historische museum op het Pro Persona terrein.

6.2.2 Voorzieningen op maat

We koesteren de hechte gemeenschap van Wolfheze en willen voor een gezonde, inclusieve leefomgeving:

- de bestaande voorzieningen zoveel mogelijk in stand houden, versterken en uitbreiden;
- zorgen voor meer (groene) ontmoetingsplekken;
- het huidige dorpshart verbinden met het parklandschap op Pro Persona terrein;
- onderzoeken of we de oudere jeugd wat meer vertier kunnen te bieden.

Voor belangrijke voorzieningen waar grote(re) aantallen bezoekers/gebruikers voor nodig zijn, is Wolfheze gericht op de grotere kernen in de omgeving. Denk hierbij aan middelbaar en voortgezet onderwijs, grotere commerciële voorzieningen, etc. U las eerder (3.5 en 4.1.2) ook dat bepaalde voorzieningen in Wolfheze (zoals de basisschool) onder druk staan, omdat te weinig mensen er gebruik van maken als gevolg van de vergrijzing van het dorp. Afhankelijk van de groei en toekomstige initiatieven kan de voorzieningenstructuur uitbreiden.

Door het toevoegen van grote aantallen, betaalbare woningen in Wolfheze trekken we nieuwe bewoners (o.a. jongeren en jonge gezinnen) aan, die gebruik kunnen maken van de voorzieningen. Daarmee neemt de kans dat de voorzieningen behouden kunnen blijven en wellicht ook versterkt kunnen worden aanzienlijk toe. We bouwen echter niet met als doel de voorzieningen in stand te houden. Als dat lukt, is dat positieve bijvangst. Als er vanuit de natuur/het landschap niet meer woningen passen op een woningbouwlocatie, is dat leidend.

Het huidige dorpshart met de stationswinkel, restaurant De Tijd, De Heerlijkheid en de markt op vrijdag, bevindt zich daar waar de Wolfhezerweg, Heelsumseweg, Wolfheze (weg Pro Persona terrein), parallelweg en spoor met station samenkomen. Met de toekomstige spoorwegonderdoorgang en de ontwikkeling op het Pro Persona terrein ontstaat de mogelijkheid om het dorpsplein autovrij te maken. Deze kans willen we graag

55

benutten. Dit kan door de auto-ontsluiting via de huidige Wolfheze (toegangsweg Pro Persona) naar de Parallelweg te buigen en aan te sluiten.

Naast het rode dorps hart (het dorpsplein) creëren we ook een groen dorps hart. Dit is een groene plek waar de mensen uit het dorp elkaar en ook cliënten en werknemers van Pro Persona elkaar spontaan ontmoeten. Het groene hart is aanvullend op het rode hart en kan op verschillende manieren ingevuld worden. Mogelijke invullingen zijn: moestuinen, gezamenlijke voedsel-, bloemen- en/of heemtuin, ontmoetings- en werkruimte voor vrijwilligers, theetuin, voedselbos, dorpsboerderij, etc. Voor de locatie van het groene hart is een zoekgebied aangegeven op de visiekaart. Dit is het parkgebied tussen het rode hart en de kerk op Pro Persona terrein. Bij voorkeur bevindt het groene hart zich in de directe nabijheid en zichtbaarheid van het rode hart, zodat er ook een wisselwerking tussen beide harten is.

De Volkstuin Vereniging Wolfheze (VWV) heeft 19 volkstuinen, waarvan er zich 4 tuinen bij de Tuinderij verbinden ('achter de loods') en 15 tuinen aan het einde van de Heelsumseweg. Er is een continue wachtlijst van 6 à 7 personen. Graag zou de volkstuinvereniging uitbreiden.

Wolfheze heeft een rijke geschiedenis als kunst dorp. Al in 1845 was het een schilderskolonie, die het landschap als inspiratiebron gebruikte. Kunst en cultuur hebben net als sport, onderwijs en gezondheidszorg een belangrijke sociale functie. Vanuit het dorp is er een sterke wens om een kunst- & cultuur centrum als broedplaats voor activiteiten op het gebied van kunst, cultuur en/of ambacht te realiseren. Denk daarbij aan: een kunstcafé, expositieruimte en ateliers. Recent is hier door een collectief van 20 actieve bewoners een subsidieaanvraag

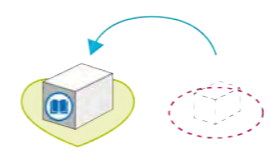
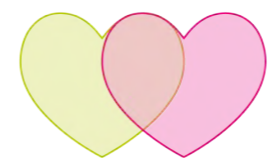
voor ingediend bij de gemeente. Kansen worden gezien in het combineren met andere functies zoals een medisch centrum, dorps huis, bibliotheek en andere maatschappelijke functies. Het kunst- en cultuurcentrum kan een nieuwe sociaal-maatschappelijke en (deels) economische functie zijn.

De basisschool heeft het op dit moment moeilijk met betrekking tot het lage aantal kinderen dat hier naar school gaat. De verwachting is dat met de komst van de nieuwe woningen ook meer nieuwe leerlingen voor de basisschool komen. Het is op dit moment niet precies te voorspellen hoe de toekomst eruit gaat zien. Daarom is gekozen om de basisschool voor de korte termijn op te knappen. Hiermee houden we alle mogelijkheden open voor de lange termijn zoals het toekomstbestendig maken van de school op de huidige locatie of de mogelijkheid van een nieuwe locatie.

Visie voorzieningen op maat:



- De bestaande voorzieningen zoveel mogelijk in stand houden en versterken. Een substantieel aantal nieuwe woningen in het dorp draagt hieraan bij. Het behouden van voorzieningen is geen reden op zichzelf om meer woningen te bouwen.
- Benut de kans bij de aanleg van de spooronderdoorgang om het huidige dorps hart (rode hart) autovrij te maken.



- Creëer naast het rode dorps hart ook een groen dorps hart, waar mensen elkaar in het groen ontmoeten en je uitgenodigd wordt om het parklandschap te bezoeken.

- De basisschool wordt voor de korte termijn opgeknapt. Voor de lange termijn houden we alle mogelijkheden open.

- Ruimte bieden aan en meedenken met bewoners en/of kunstenaars om een kunst- en cultuurcentrum te ontwikkelen in Wolfheze.

- Onderzoek of we de oudere jeugd wat meer vertier kunnen bieden. Daarbij is een plek (binnen/buiten) om samen leuke dingen te doen gewenst.



Volkstuinen op het Pro Persona terrein en Heelsumseweg



Recreatieve voorzieningen in de vorm van routes uit het dorp.



Huidige zitplekken bij het dorps hart samen met een monument.

6.3 Aantrekkelijk, betaalbaar wonen voor iedereen

Wolfheze wil een compleet dorp zijn; een dorp waar jong en oud, alleenstaand, samenwonend en gezinnen kunnen samenwonen. Ook voor de sociale structuur van Wolfheze is het belangrijk dat iedereen aantrekkelijk en betaalbaar kan wonen in Wolfheze.

Om in de toekomst een aantrekkelijk woondorp te blijven, zetten we in op het realiseren van betaalbare woningen en een diversiteit aan inwoners (zie 4.1.1). We streven ernaar dat iedereen mee kan doen, ook op de woningmarkt: een thuis voor iedereen! Dat betekent dat we onze focus willen richten op opgaven voor het huisvesten van kwetsbare groepen: met name starters en jongeren, ouderen, mensen met een verstandelijke of fysieke beperking, statushouders (en overige aandachtsgroepen zoals door het Rijk benoemd).

Het bouwen van woningen doen we gefaseerd. Ook willen we de doorstroming binnen Wolfheze en de gemeente Renkum stimuleren. Dit is uiteraard een vrijwillige keuze voor bewoners, maar biedt kansen voor een- en/of tweepersoonshuishoudens die graag naar een kleinere levensloopbestendige woning in een groene omgeving willen. De vrijkomende woning biedt dan weer ruimte voor (toekomstige) gezinnen.

Verscheidenheid in de bewoners is een verrijking van het dorp. We streven ernaar dat de bewoners één belangrijke overeenkomst delen, namelijk de liefde voor de plek. Men moet in Wolfheze willen wonen, vanwege het dorps karakter, het sociale leven en het groen. Deze aspecten dienen daarom (directe en indirect) meegenomen te worden in de toekomstige woningbouwprojecten, zodat juist die doelgroepen zich aangetrokken voelen.



Grote vrijstaande en gevarieerde woningen aan de Wolfhezerweg zuid.



Appartementen aan de Wolfhezerweg.



Kleinschaligere bebouwing met nog steeds veel variatie aan de Heelsumseweg.

Visie aantrekkelijk en betaalbaar wonen voor iedereen:



De Wolfhezenaren vinden natuur/omgeving/rust de belangrijkste reden om in Wolfheze te wonen. We waarborgen de groene beleving van Wolfheze (o.a. park en bos) door eerst het landschappelijk raamwerk vast te leggen en dan pas de bouwvelden. De landschappelijke draagkracht van een plek bepaalt dus hoeveel woningen passend zijn op de betreffende locatie. De nadruk ligt op de inpasbaarheid van de toekomstige bebouwing in de bestaande (en te ontwikkelen) landschappelijke structuur.



Het concept van doorstroming moet een duidelijke invulling krijgen en dan met name de doorstroming van ouderen. Te veel ouderen in te grote woningen willen graag gepaster gaan wonen, maar vinden geen passende woning. Om ouderen te verleiden hun riante woning te verlaten, zetten we in op woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in een groene omgeving, die een meerwaarde bieden op het gebied van zelfredzaamheid en zorg. Splitsen van grote, bestaande woningen helpt ook meer en meer passende woningen te realiseren.



Om een diversere inwonerssamenstelling te bereiken, zorgen we bij nieuwbouw voor variatie in type woningen en doelgroepen. Dure, vrijstaande huizen staan er al genoeg in Wolfheze; daarom bouwen we vooral woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en middeldure huurwoningen. Op basis van de woondeal is bij nieuwbouw de ambitie van 75% betaalbaar leidend. Hiervan is 45% betaalbare huur- en koopwoningen (tot €355.000,- prijspeil 2022) en 30% sociale huur (tot de liberalisatiegrens van €763,47 prijspeil 2022). Neem in de planontwikkeling ook enige ruimte voor statushouders/vluchtelingen mee. De diversere inwonerssamenstelling willen we ook terugzien in de verschillende (nieuwe) wijken en buurten van Wolfheze. Denk bijvoorbeeld aan appartementen die zowel aan ouderen als jongeren ruimte bieden.



Bij nieuwbouw wordt een 'Vinex-uitstraling' voorkomen. Dit betekent o.a. veel variatie in architectuur, type woningen en doelgroepen en dat woningen in een landschappelijk karakter staan. Daarom worden voor grote aantallen woningen meerdere architecten ingezet. Een richtlijn daarbij is circa 100 woningen per architect. De architectuur en materiaalgebruik moet het bos- en parkkarakter versterken. Gelaagd bouwen maakt een relatief lage dichtheid en veel openbaar groen mogelijk. Randvoorwaarde is, dat het gebouw niet boven de naastgelegen boomtoppen uitsteekt. Dit komt meestal neer op maximaal 3 à 4 verdiepingen. De uitstraling van grootschalige woonbouwblokken is ongewenst. Door te werken met clusters kan een kleinschalige uitstraling gerealiseerd worden.



- We geven ruimte aan en stimuleren bijzondere woonvormen als tiny houses, collectieve woonvormen, CPO en flexwonen, zeker ook in combinatie met maatschappelijke en/of zorgvoorzieningen, gemeenschappelijke tuinen en/of voedselbos, innovaties op het gebied van duurzaamheid. De gemeente denkt mee om goed maatwerk te leveren voor bijzondere woonvormen.

schappelijke tuinen en/of voedselbos, innovaties op het gebied van duurzaamheid. De gemeente denkt mee om goed maatwerk te leveren voor bijzondere woonvormen.



- Het 'naar elkaar omkijken' is en blijft een kernkwaliteit van Wolfheze. Het is belangrijk dat ook de toekomstige bewoners meedoen in het lokale sociale leven. Daarom zal het sociale dorpsleven gepromoot worden bij de verkoop en verhuur van de nieuwe woningen. We streven ernaar dat ook bewoners uit Wolfheze zelf en de gemeente Renkum kunnen verhuizen naar de toekomstige nieuwe woningen. De nieuwe woningen moeten gefaseerd en zoveel mogelijk aansluitend op de lokale vraag op de markt gebracht worden. Voor de vitaliteit van het dorp willen we jonge(re) mensen (Millennials en Generatie Z) met de voor hun gewenste huisvesting verleiden om in Wolfheze te komen wonen.

verkoop en verhuur van de nieuwe woningen. We streven ernaar dat ook bewoners uit Wolfheze zelf en de gemeente Renkum kunnen verhuizen naar de toekomstige nieuwe woningen. De nieuwe woningen moeten gefaseerd en zoveel mogelijk aansluitend op de lokale vraag op de markt gebracht worden. Voor de vitaliteit van het dorp willen we jonge(re) mensen (Millennials en Generatie Z) met de voor hun gewenste huisvesting verleiden om in Wolfheze te komen wonen.



- Monumenten behouden we en cultuurhistorische gebouwen behouden we indien mogelijk. Nieuwe functies in deze gebouwen met als doel de gebouwen te behouden en eventueel te renoveren zijn mogelijk. De gemeente

Renkum denkt mee om goed maatwerk voor monumenten en cultuurhistorische gebouwen te leveren.



Heidewoningen met accenten in de Kerckebosch, Zeist.



Gebruik van accenten voor variatie in de Noorduinenstraat, Almere.



Voorbeeld van Tiny Houses in Buurtschap te Veld, Eindhoven

Uit recent woononderzoek in de gemeente Renkum (Woonvisie Renkum, 2023) blijkt dat:

45% van de respondenten de natuur/omgeving, de belangrijkste reden vindt om binnen de gemeente Renkum te wonen en dan met name in Doorwerth, Heveadorp en Wolfheze. De natuurgebieden in de buurt worden als meest positieve punt gezien van wonen in de gemeente.

80% van de 55-plussers wil bij ouderdom, ziekte of een handicap in de eigen woning blijven wonen. Als ze moeten verhuizen vanwege hun gezondheid, dan hebben ze het liefst een zelfstandige woonruimte.

Van de mensen die willen verhuizen zoekt 59% een koopwoning en 15% een huurwoning. Ouderen en inwoners die binnen 5 jaar willen verhuizen zoeken relatief vaker huur (25% en 21%). Koopwoningen worden vooral in de prijsklasse €300.000 tot €400.000,- gezocht. Jongeren zoeken relatief vaak een woning tot €300.000,-. Het gewenste woontype betreft op korte termijn vooral rijwoningen, op langere termijn denkt men meer aan vrijstaande woningen, appartementen en seniorenwoningen, afhankelijk van de leeftijd van de respondenten. De grootste barrière om te verhuizen betreft het ontbreken van een passend woningaanbod (47%).

Bij het zoeken naar een woning let men op de duurzaamheid van de woning, met name het energielabel en de isolatie. De locatie is het belangrijkste aspect waar op gelet wordt (85%). Jongeren letten het meest op de prijs (87%). Een groen omgeving is het belangrijkste aspect van de woonomgeving (87%). Voor ouderen zijn de voorzieningen het belangrijkste (71%). Nieuwe woonvormen die het meest aanspreken zijn tiny houses, zelfbouw en wonen met vrienden.

Specifiek voor Wolfheze:

De belangrijkste redenen om in Wolfheze te wonen:

- Natuur/omgeving/rust 58%
- Mooie woning gevonden 50%
- Goede bereikbaarheid met de auto 36%
- Goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer 34%

Belangrijkste positieve punten van wonen in Wolfheze:

- Natuurgebieden in de buurt 93%
- Goede bereikbaarheid met auto 46%
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer 46%
- Contact met mensen in het dorp 28%

Belangrijkste negatieve punten van wonen in Wolfheze:

- Te weinig voorzieningen (zoals winkels, restaurants, bibliotheek) 42%
- Er zijn geen negatieve punten 36%
- Te weinig zorg- en welzijnsvoorzieningen (zoals huisarts, apotheek en fysiotherapie) 34%

6.4 Optimale bereikbaarheid

De goede bereikbaarheid met de auto is een belangrijke kwaliteit voor veel Wolfhezenaren. Dit betekent dat er ook relatief veel autobezit is en mensen ook met de auto van en naar Wolfheze komen om te werken. Nieuwe woningbouwprojecten zorgen in de toekomst ook voor meer verkeersbewegingen. Dit heeft als gevolg: meer gemotoriseerd verkeer, meer lawaai, grotere milieubelasting, drukte en meer kans op onveilige situaties. We gaan voor een optimale bereikbaarheid, waarbij de bewoners en bezoekers wel de lusten, maar niet de lasten ervaren.

De auto is te gast in het hele dorp. Dit betekent dat er langzaam gereden wordt in het hele dorp. Qua regels is dat nu al het geval. Overall, ook op de provinciale weg binnen de bebouwde kom, een maximale snelheid van 30 km per uur. Uit de bewonersparticipatie blijkt dat in de wijken een snelheid van 15 km per uur (snelheid woonerf) gewenst is. Bij de rust van Wolfheze en de omliggende natuurgebieden past een lage snelheid. Dit levert ook minder lawaai en fijnstof op.

Er zijn in Wolfheze 786 woningen en (circa) 881 auto's in bezit. Auto's zijn handig als je van de ene plek naar de andere wil, maar als je ergens bent (thuis of op je werk) wil je niet de hele tijd tegen een heleboel auto's aankijken. Daarom hebben wij in het hele dorp aandacht

voor zichtluw parkeren. Daarmee bedoelen we dat de geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht staan. Bij nieuwbouw moeten de auto's uit het zicht geparkeerd worden en mogen ze het bos- en parkkarakter niet verstoren. We streven naar een goede, landschappelijke inpassing. Gedacht kan worden aan parkeergarages onder appartementen en groene parkeerterreinen dicht bij de ontsluitingsweg. Mensen mogen best een stukje naar de geparkeerde auto lopen. Tevens moet serieus gekeken worden of het aantal benodigde parkeerplaatsen bij woningen en voorzieningen omlaag kan, bijvoorbeeld door de nabijheid van het station, de inzet van deelauto's, het fietsen te stimuleren en/of het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Cliënten van zorgvoorzieningen komen tijdens kantooruren, terwijl bezoek bij (werkende) bewoners juist veel buiten de kantooruren komt.

De goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is een belangrijke kwaliteit voor veel mensen uit Wolfheze. De gemeente zet zich in voor een zo goed mogelijk openbaar vervoer, maar heeft niet de bevoegdheid hierover beslissingen te nemen. De mobiliteit door middel van het openbaar vervoer is niet optimaal. Overstaptijden vanuit/naar Wolfheze zijn in Ede-Wageningen en Arnhem vaak 25 minuten. Belangrijke wensen die leven in het dorp zijn:

- Busvervoer uitbreiden naar avond en weekend;
- Treinverkeer vaker in weekenden en betere overstaptijden.

Deelauto's dragen bij aan het reduceren van het aantal auto's in het dorp. Een deelauto scheelt 3 tot 5 parkeerplaatsen. Ruimte die voor groen en buurtcontacten benut kan worden. Daarnaast zijn deelauto's milieuvriendelijker. Autodelers maken namelijk ongeveer 20% minder autokilometers dan voordat zij begonnen met delen, het zijn over het algemeen kleinere, schonere auto's en er zijn minder auto's (en dus grondstoffen en energie) no-

dig. Voor de gebruiker is het vaak ook voordeliger omdat de kosten voor gebruik, onderhoud en verzekering gedeeld worden. Tijdens de themasessies was het draagvlak voor deelauto's heel hoog. Ook best een aantal mensen gaf aan er zelf gebruik van te willen maken als er deelauto's in hun buurt komen. Bij grote nieuwbouwplannen nemen we op een aantal locaties deelauto's op. Voor de nieuwe bewoners wordt het aantrekkelijk gemaakt om gebruik te maken van een deelauto. Ook in de bestaande wijken onderzoeken we op welke locaties deelauto's nuttig geplaatst kunnen worden.

We stellen het langzaam verkeer centraal. Dit betekent dat we zorgen voor veilige en comfortabele voet- en fietspaden. Daar waar mogelijk geven we de voetganger en fietser voorrang op de auto. Uit de bewonersparticipatie komt naar voren dat de verkeersveiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers op een aantal locaties verbeterd moet worden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over het aanbrengen van markeringen en verlichting op de Parallelweg. Bij dubbelgebruik van paden door voetgangers, fietsers en brommers zijn bredere paden gewenst en/of aparte voetpaden. Een ander voorbeeld wat tijdens de participatie genoemd is, zijn de smalle voetpaden van de Wolfhezerweg. Hier is onvoldoende ruimte voor voetgangers met een rolator, kinderwagen of rolstoel. Als auto's elkaar op de Wolfhezerweg passeren, voelen fietsers zich in het nauw gedrukt. De Wolfhezerweg moet gebruiksvriendelijker voor langzaam verkeer worden. Hierbij mag het groene karakter en dus de imposante laan niet verdwijnen.

Ook op het dorpsplein stellen we het langzaam verkeer centraal. We benutten de kans om het dorpsplein autovrij te maken door de auto-ontsluiting om te leggen via de Wolfheze (toegangsweg PP) en de Parallelweg. Dit kan nadat de spooronderdoorgang gerealiseerd is. Bij sloop van de bebouwing op de hoek van het PP terrein zijn er wellicht nog betere opties.

De nieuwe ontwikkeling van het Pro Persona terrein vraagt om een verkeerskundige oplossing, die zowel het huidige dorp als het nieuwe woon- en zorgdeel niet belast met teveel verkeersbewegingen. Om de verkeersbewegingen te spreiden stellen wij voor om het nieuwe zorgdeel en het nieuwe woondeel minimaal 1 eigen auto-ontsluiting te geven.

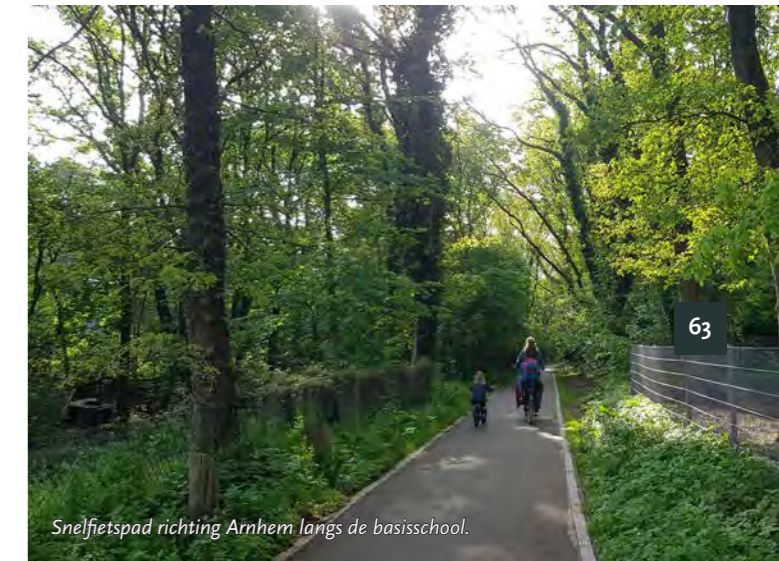
De nieuwe spooronderdoorgang is op papier al een feit en binnen enkele jaren ook in de praktijk (zie 4.2).

62



A50 ligt ten oosten van het dorp Wolfheze.

63

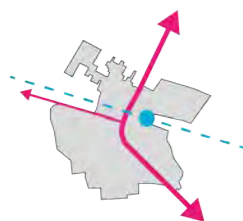


Snel fietspad richting Arnhem langs de basisschool.

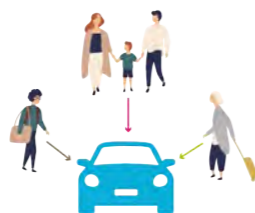


Entree Wolfheze Noord met 30km/h weg en fietspad.

Visie mobiliteit:



- We gaan voor optimale bereikbaarheid, waarbij de bewoners en bezoekers wel de lusten, maar niet de lasten ervaren.



- Deelauto's introduceren op een aantal locaties in het dorp. Bij grote nieuwbouwprojecten sowieso een aantal deelauto's opnemen en het gebruik voor nieuwe bewoners aantrekkelijk maken.



Max 30km/h

- De auto is te gast in het hele dorp. Dit betekent dat er langzaam gereden wordt: maximaal 30 km per uur.



- We stellen langzaam verkeer centraal en zorgen voor comfortabele en veilige voet- en fietspaden.

64



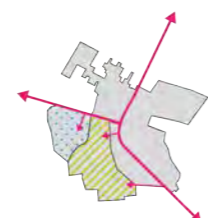
- In het hele dorp is aandacht voor zichtluw parkeren. Bij nieuwbouw mogen geparkeerde auto's het groene karakter (bos, park, landschap) niet verstoren en moeten grotendeels uit het zicht geparkeerd worden.



- We benutten de kans om het dorpsplein autovrij te maken.



- Serieus kijken of het aantal benodigde parkeerplaatsen bij woningen en voorzieningen omlaag kan, bijvoorbeeld door deelauto's, fietsen, openbaar vervoer en/of dubbelgebruik van parkeerplaatsen.



- Het bestaande dorp zo min mogelijk verkeeroverlast geven als gevolg van het nieuwe woon- en zorggebied op PP-terrein. Het nieuwe woongebied en het nieuwe zorggebied krijgen beide minimaal 1 eigen ontsluiting.

6.5 Duurzaam Wolfheze

Wolfheze kenmerkt zich door het groene karakter en de nabijheid van (kwetsbare) natuur. Dit maakt het belangrijk dat het dorp, met daarin het nieuwe woon- en zorggebied, zich zo duurzaam en groen mogelijk ontwikkelt: Duurzaam Wolfheze. Daarbij hoort een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk.

In de Omgevingswet staat de volgende definitie van duurzaamheid: "voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor de toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien in gevaar te brengen". Duurzaamheid is een breed begrip en bevat meerdere thema's: duurzame energie, inspelen op de klimaatverandering, biodiversiteit en circulariteit.

Belangrijke, vastgestelde kaders uit onder andere de Woondeal 2.0 en de Omgevingsvisie gemeente Renkum op het gebied van duurzaamheid zijn:

- In 2050 is de regio energieneutraal. In 2030 hebben we 55% minder CO₂ uitstoot.
- In 2040 klimaatneutraal. Er is dan geen uitstoot meer van gassen die bijdragen aan de klimaatverandering.
- In 2050 klimaatadaptief. Daarvoor zetten we in op vergroening, ontstening, waterrobuust en klimaatbestendige inrichting.
- In 2050 volledig afgekoppeld. Er gaat dan geen regenwater meer van gebouwen of vanuit de openbare ruimte het riool in.
- In 2050 is de gemeente Renkum 100% circulair en in 2030 50% circulair.
- We behouden en versterken de aanwezige natuurwaarden en we zetten in op versterking van de biodiversiteit.

6.5.1 Duurzame energie

De gemeente Renkum maakt onderdeel uit van Regionale Energie Strategie Arnhem Nijmegen. In de RES 1.0 zijn in de gemeente Renkum twee zoekgebieden voor zonnenvelden opgenomen. Dit zijn dezelfde zoekgebieden als in de visie grootschalige opwek en in de omgevingsvisie. Zie kaart in hoofdstuk 3. Windmolens zijn geen optie in verband met het hier voorkomen van de Wespending.

We willen in 2040 klimaatneutraal zijn en een duurzame energievoorziening voor Wolfheze hebben met zoveel mogelijk lokaal opgewekte duurzame energie. Duurzame energie is hernieuwbare energie oftewel energie afkomstig van natuurlijke bronnen die onuitputtelijk zijn, zoals wind, zon en waterkracht.

Een belangrijke stap in duurzaamheid is het besparen van energie. Nieuwe woningen moeten energiezuinig gebouwd worden: energielabel A of beter. Eigenaren van bestaande woningen moeten gestimuleerd worden om hun woning te isoleren naar minimaal energielabel B of C.

Lokale productie van duurzame elektriciteit kan voor Wolfheze het beste met zonnepanelen. Wolfheze is een gebied met veel bomen. Dit betekent echter niet dat er geen zonnepanelen op de daken kunnen. Hiervoor moet meer aandacht en maatwerk komen, want nu denken veel mensen automatisch dat het niet kan vanwege de aanwezige bomen. Naast zonnepanelen op daken moet gekeken worden naar welke locaties zich lenen voor zonnepanelen. Daarbij zoeken we bij voorkeur naar locaties met een dubbele functie, zoals de energie producerende geluidswal bij de A50, het overkappen van parkeerplaatsen, het overkappen van de perrons op het station en/of zonnepanelen die helpen bij natuurontwikkeling of de cultuurhistorie uitdragen.

Collectieve, duurzame warmte lijkt lastig voor Wolfheze. Voor grootschalige warmtebronnen, zoals geothermie, is het dorp te klein. Voor een collectief warmtenet is de bebouwingsdichtheid te laag. Voor veel bestaande wo-

65

ningen is all-electric een mogelijkheid, mits de woningen voldoende geïsoleerd zijn en het warmte-afgiftesysteem in de woningen wordt aangepast naar een lage temperatuur. Warmtenetten en all-electric zijn wel redelijk ingrijpend.

De nieuwbouw biedt ook kansen om duurzame energie te produceren voor andere gebouwen en/of functies, bijvoorbeeld met collectieve zonnedaken op zorggebouwen. De nieuwbouw moet dan een laag verbruik en een hoge energieproductie hebben. Daarnaast moet gekeken worden naar mogelijkheden om duurzame energie lokaal op te slaan, bijvoorbeeld door de accucapaciteit van elektrische auto's te benutten.

Vanuit het dorp kwam de wens naar voren een energiecoöperatie op te richten. Er zijn echter al twee energiecoöperaties actief in de gemeente Renkum: Rijn- en IJsselcoöperatie en Vallei Energie. Zo heeft de Rijn- en IJsselcoöperatie het voor de huurders van Vivare mogelijk gemaakt om zonnepanelen op hun dak te plaatsen. Hierbij zijn ook de gemeente Renkum, woningstichting Vivare, de Woonbond, Vallei energie en een aantal bewoners betrokken. De voordelen van een energiecoöperatie zijn: samen de duurzaamheidsdoelen halen, leren van elkaar, participeren in collectieve opwek en collectiviteitsvoordeel behalen. Tijdens de themasessies bleek dat een groot deel van de Wolfhezenaren graag wil participeren en investeren in collectieve opwek van en/of innovaties in duurzame energie.

Voor de noodzakelijke reductie in energieverbruik en het (sneller) kunnen halen van de klimaatdoelstellingen biedt het toepassen van de concepten van 'Smart City' kansen. Denk aan: de transitie naar duurzame en slimme verlichting, maar ook objecten in de openbare ruimte die gebruikt kunnen worden als verbinding tussen nieuwe digitale infrastructuur, energienetwerken en eindgebruiker van diensten. Zo is het mogelijk: laadpalen en lantaarnpalen te combineren en allerlei metingen te verrichten, zoals hittestress, waterbehoefte bij planten, verkeersbewegingen, snelheid, etc



Enkele woningen hebben al zonnepanelen in Wolfheze.



Meer biodiversiteit in het hele dorp, door onder andere bijenstroken.



Regenwater afkoppelen van riool en in de grond laten zakken.

6.5.2 Inspelen op klimaatverandering

De bodem van Wolfheze bestaat uit zand, waardoor regenwater snel de grond in zakt en de omgeving gevoelig is voor droogte. De inrichting van de openbare ruimte moet gericht zijn op het vasthouden van water. Hierbij verdwijnt er geen hemelwater het riool in. De ambitie is om heel Wolfheze af te koppelen. We zetten ook in op bodemverbetering: een humusrijke bodem kan beter water vasthouden. Dit bereik je door een biodiverse begroeiing en de strooisellaag te laten liggen. Het gebruik van drinkwater voor andere doeleinden zoveel mogelijk beperken, bijvoorbeeld door een grijswatercircuit aan te leggen bij woningen. We willen voorkomen dat het sproeien van tuinen en het zwembad vullen in droge periodes de natuur schaadt.

6.5.3 Biodiversiteit

Biodiversiteit is kortweg de verscheidenheid aan leven. Het begrip bevat het totaalpakket aan organismen en systemen en de interacties daartussen. Wij mensen hebben een goede biodiversiteit nodig voor een gezonde leefomgeving. Een goede biodiversiteit maakt ecosystemen robuuster en zorgt ervoor dat de natuur beter kan anticiperen op de klimaatverandering.

De ambitie is de biodiversiteit te verbeteren in heel Wolfheze (en omgeving). Bij nieuwe projecten moet de biodiversiteit zoveel mogelijk verbeterd worden. Dit begint bij een zo natuurlijk mogelijk en goed functionerend bodem- en watersysteem. De soortenrijkdom wordt verbeterd, bijvoorbeeld door gazons te vervangen door bloemrijke graslanden of te zorgen voor goed ontwikkelde mantel-zoom vegetatie in de bosranden.

6.5.4 Circulariteit

Circulariteit betekent dat producten na gebruik worden ingezet als grondstof voor nieuwe producten of materialen. Het doel van circulariteit is een wereld zonder afval.

Afval moet in het hele dorp gescheiden worden en waar mogelijk hergebruikt. Daarnaast is in Wolfheze veel tuin-

afval. We gaan onderzoeken of het groenafval gebruikt kan worden voor de energieproductie, bijvoorbeeld door te vergisten/composteren groen gas te produceren of in te zetten als biomassa om warmte te produceren.

Bestaande gebouwen: Vanuit duurzaamheid willen we zo min mogelijk gebouwen slopen. Uitgangspunt is dat monumenten en in goede staat verkerende en bruikbare (cultuurhistorische) gebouwen worden behouden, desgewenst met een nieuwe functie. De bestaande gebouwen moeten zo goed mogelijk geïsoleerd worden. De kwaliteitscommissie zoekt samen met de initiatiefnemer naar de beste oplossing (zie hoofdstuk 8).

Nieuwbouw wordt zo duurzaam mogelijk, zowel in materiaalgebruik tijdens de bouw als gedurende de gebruikperiode van het gebouw. Dit betekent:

- Gevels en daken benutten voor energieopwekking en/of het vergroten van biodiversiteit;
- Vooraf in beeld brengen hoe de toegepaste bouwmaterialen hergebruikt kunnen worden;
- Bouwen met aantoonbaar duurzame materialen, zoals houtskeletbouw en biobased;
- Circulair en klimaatneutraal.
- Bij de verdere planontwikkeling dient de Circulaire Impactladder en de R-ladder circulariteit (GWW) te worden toegepast. In gezamenlijkheid wordt het Ambitieweb duurzaamheid uitgewerkt en wordt het na te streven percentage voor circulariteit gesteld op minimaal 25% (t.o.v. een nulmeting) voor het jaar 2025 conform de Woondeal 2.0

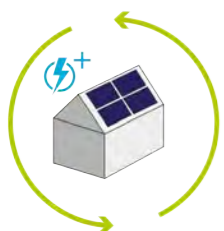
Visie duurzaam Wolfheze:



- De ambitie is om in 2040 klimaatneutraal te zijn met zoveel mogelijk lokaal opgewekte duurzame energie.



- Nieuwe woningen zijn energiezuinig: label A of beter. Eigenaren van bestaande woningen stimuleren om huis te isoleren: label B en C of beter.



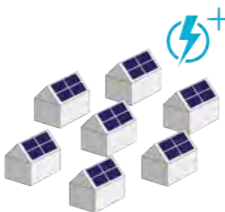
- Lokale productie van duurzame energie kan het best met zonnepanelen. Naast zoveel mogelijk zon op dak ook andere locaties zoeken voor zonnepanelen, bij voorkeur met een dubbelfunctie.



- Collectieve, duurzame warmte is lastig voor Wolfheze. Bestaande woningen all-electric maken kan wel, maar is ingrijpend. Inzetten op wat redelijkerwijs mogelijk is.



- De kans benutten om nieuwbouw duurzame energie voor andere gebouwen en/of functies te laten produceren.



- Samenwerken met de bestaande energiecoöperaties.



- De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het vasthouden van water. Bij nieuwbouw verdwijnt er geen hemelwater het riool in. Ambitie is om heel Wolfheze af te koppelen.



- Biodiversiteit zoveel mogelijk verbeteren door een zo natuurlijk mogelijk en goed functionerend bodem- en watersysteem en de soortenrijkdom te verbeteren.



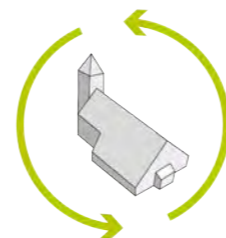
- Stimuleren dat bewoners niet ten koste van de omliggende natuur de tuin sproeien en/of het zwembad vullen.



- Werken aan een humusrijke bodem, die het water beter vasthoudt.



- Faciliteren afval scheiden en waar mogelijk hergebruiken. Onderzoeken of van groenafval duurzame energie gemaakt kan worden.



- Zo min mogelijk gebouwen slopen. Monumenten en in goede staat verkerende en bruikbare (cultuurhistorische) gebouwen in principe behouden. Bij sloop materialen zoveel mogelijk hergebruiken.



- Nieuwbouw zo duurzaam mogelijk, zowel tijdens de bouw als het gebruik:
 - Gevels en daken benutten voor energie en biodiversiteit;
 - Mogelijk hergebruik toegepaste materialen vooraf inzichtelijk maken;
 - Bouwen met aantoonbaar duurzame materialen;
 - Klimaatneutraal en circulair;
 - Bij de verdere planontwikkeling dient de Circulaire Impactladder en de R-ladder circulariteit (GWW) worden toegepast. In gezamenlijkheid wordt het Ambitiweb duurzaamheid uitgewerkt en wordt het na te streven percentage voor circulariteit gesteld op minimaal 25% (ten opzichte van de o-meting) voor het jaar 2025 conform de Woondeal 2.0.

6.6 Veilig Wolfheze

We streven naar een zo veilig mogelijk Wolfheze. Over het algemeen voelt men zich veilig in Wolfheze. Verkeerveiligheid en veiligheid m.b.t. drank en drugs zijn de belangrijkste zorgen bij Wolfhezenaren. Daarnaast spelen een aantal aandachtspunten (zie bijlage: adviezen werkgroepen en klankbordgroep). De verkeerveiligheid is in paragraaf 6.5 meegenomen.

De cliënten van Pro Persona hebben psychische problemen en dat gaat regelmatig gepaard met drank- en drugsgebruik. Voor dealers is dit dus een interessante doelgroep en er wordt dan ook best veel gedeald in Wolfheze. Dit zorgt voor een gevoel van onveiligheid bij sommige bewoners. Het probleem is zowel bij de politie, boa's als Pro Persona bekend. Zij hebben regulier overleg en zij treden ook op tegen de dealers. Feit is echter dat er steeds nieuwe loopjongens klaar staan om het werk over te nemen. Het wachthokje op het perron wordt ook vaak gebruikt door zowel de dealers als de gebruikers. Bij het Monument op het dorpsplein wordt regelmatig de drank genuttigd.

Pro Persona en de politie hebben al veel actie ondernomen (zie bijlage: adviezen werkgroepen en klankbordgroep) en zullen dit blijven doen. Feit is dat de overlast door dealers en gebruikers wel te beperken is, maar niet helemaal weg te nemen is.

Visie veilig Wolfheze:



- Blijvende aandacht en acties van politie en Pro Persona m.b.t. het gebruiken en dealen van drank en drugs.

Dorpsvisie Wolfheze



6.7 Dorpsvisie Wolfheze

Hiernaast staat de kaart van de Dorpsvisie Wolfheze met daarop de belangrijkste ruimtelijke ingrepen en kansen voor het dorp.

- Behouden en aanvullen aanwezige 'Veluwe-natuur' door een landschappelijk raamwerk te creëren dat bestaat uit bestaand en aangevuld parklandschap, bossen, lanen, bomenrijen, boomgroepen en solitaire bomen. Eerst het landschappelijk raamwerk vastleggen en dan pas de bouwvelden. De landschappelijke draagkracht bepaalt hoeveel woningen passen zijn op de betreffende locatie.
- Het parklandschap van Pro Persona en het centrum behouden en versterken we en het is ruimtelijk een eenheid. Het wordt een parklandschap met zorg en wonen.
- Wonen in een bossfeer.
- In principe behouden van monumenten en in goede staat verkerende en bruikbare cultuurhistorische gebouwen. Nieuwe functies, waaronder maatschappelijke, commerciële en zorgfuncties, zijn mogelijk.
- Kans benutten om het huidige dorpshart autovrij te maken bij de aanleg van de spooronderdoorgang.
- Creëer naast (en nabij) het rode dorps hart ook een groen dorps hart. Zoekgebied ligt tussen de kerk en het dorpsplein.
- Auto te gast en zichtluw parkeren. Serieus kijken of het aantal parkeerplaatsen bij (nieuwe) woningen en voorzieningen omlaag kan door deelauto's, openbaar vervoer, fietsen en het delen van parkeerplaatsen.
- Zo min mogelijk verkeersoverlast van nieuwe woon- en zorggebied op Pro Persona terrein. Het nieuwe woongebied en het nieuwe zorggebied krijgen allebei minimaal 1 eigen ontsluiting.
- Een zo duurzaam mogelijk Wolfheze, o.a. door zoveel mogelijk lokaal opgewekte duurzame energie, isoleren huidige woningen, energiezuinige nieuw woningen, zonnepanelen op daken, meer biodiversiteit, afkoppelen hemelwater, goed bodem- en watersysteem.

Intermezzo: Kaders door Wolfhezenaren

Er moeten voorzieningen, zoals sport of een medisch centrum, komen waar ook het hele dorp logisch gebruik van kan maken. Niet als bijlage bij instellingen maar gericht op alle doelgroepen.

72

Grijp nu de kans een plan te ontwerpen voor een woonwijk, waar rekening wordt gehouden met de natuur, flora en fauna, biodiversiteit, klimaat, energie- en CO2 neutraliteit.

Als er bestaande gebouwen geschikt zijn voor bepaalde maatschappelijke- of kleine woonvoorzieningen en deze passen binnen de wijk qua architectuur en ruimte, dan de mogelijkheden benutten.

Op het terrein liggen op verschillende plekken kleine bosjes. Behoud in ieder geval een aantal daarvan met hun diversiteit aan bomen en struiken. Zorg in het bos ook voor goede onderbeplanting.

Grijp nu de kans een plan te ontwerpen voor een woonwijk, waar rekening wordt gehouden met de natuur, flora en fauna, biodiversiteit, klimaat, energie- en CO2 neutraliteit.

Als er bestaande gebouwen geschikt zijn voor bepaalde maatschappelijke- of kleine woonvoorzieningen en deze passen binnen de wijk qua architectuur en ruimte, dan de mogelijkheden benutten.

Op het terrein liggen op verschillende plekken kleine bosjes. Behoud in ieder geval een aantal daarvan met hun diversiteit aan bomen en struiken. Zorg in het bos ook voor goede onderbeplanting.

Nieuwbouwwoningen parkeren aan de randen van het Pro-Persona terrein. Nieuwe toegangen met parkeerterreinen t.b.v. de nieuwe woonwijk en het Pro-Persona terrein creëren.

De architectuur van de huizen in de vrije sector moet het park/bos gevoel versterken. Het park/bos karakter is belangrijk met overwegend openbaar groen.

Nieuwbouw is houtskelbouw en moet biobased gebouwd worden. Onderzocht moet worden of bouwmaterialen lokaal geproduceerd kunnen worden.

Op alle wegen langzaam rijden. Voet- en rolstoelgangers en langzaam verkeer altijd voorrang, zodat zij veilig zijn in het verkeer. Op doorgaande wegen nooit sneller dan 30 km/uur.

Doorstroming van ouderen in onze gemeente is een duidelijk probleem. Het zijn vaak 2 persoonshuishoudens op zoek naar kleinere wooneenheden van 70 tot 100m2. Dit moeten we faciliteren in Wolfheze.

Functioneel moet het terrein van elkaar worden gescheiden in het oosten 'wonen' en westen 'zorg'. Beide moeten een eigen entree hebben en de parksfeer moet in elkaar overlopen voor samenhang.

73



74

7 Gemeentelijke kaders Pro Persona terrein

In de hoofdstukken 5 en 6 is de visie op het dorp Wolfheze en haar omgeving gegeven. Dit betekent ook wat voor de visie op de ontwikkeling van het Pro Persona terrein. Daarom geven we in dit hoofdstuk een visie op hoofdlijnen en de daaruit voortkomende kaders voor de gebiedsvisie van het Pro Persona terrein.

7.1 Algemene kaders (totaal)

We creëren een nieuw woon-zorglandschap, waarbij wonen en zorg niet alleen goede buren zijn, maar ze elkaar echt versterken.

Het landschappelijke raamwerk met 'Veluwe-natuur' is de drager. We leggen eerst het landschappelijk raamwerk vast en daarna vullen we de woningbouw (bouwvelden) pas in. Onderdeel van het landschappelijke raamwerk op Pro Persona terrein zijn: park- en bosgebieden, lanen, solitaire bomen, boomgroepen, bosschages, wilde bloemenweiden, poortwachtersbomen, natuurzones achter de bestaande dorpsbebouwing.

Een parklandschap waarbij bebouwing en landschap elkaar versterken. De ontwikkeling van het parklandschap dat gepaard ging met de aanleg van het 'krankzinnigen-gesticht' rond 1900, maakt dat er midden in de tot dan toe aanwezige ontginningsbossen de basis is gelegd voor een parklandschap met slingerpaden, grote solitaire bomen en boomgroepen met aan de randen bosschages en bos. De bebouwing en het groen werden in samenhang ontwikkeld, waardoor een parklandschap was

ontstaan dat dankzij de voorname bebouwing wel iets weg had van een landgoed. De kernkwaliteiten van dit parklandschap, waarbij bebouwing en landschap elkaar versterken tot een parklandschap willen we als kernkwaliteit (opnieuw) op de kaart zetten.



75

Landschappelijk raamwerk sluit aan op de karakteristieken van de Veluwe



Bebouwing past in en versterkt de kwaliteiten van het parklandschap.



Houten huis in boskarakter



76

Rijwoningen in boskarakter



Appartementen in boskarakter

Een toegankelijk parklandschap van en voor zorgbehoevende cliënten van Pro Persona, toekomstige bewoners, Wolfhezenaren en bezoekers van buiten. De huidige cliënten en werknemers van Pro Persona gaan het parklandschap delen met nieuwe bewoners. Samen zullen zij de primaire bewoners van het gebied vormen, maar zijn niet de enige gebruikers. Het landschapspark is ook toegankelijk en aantrekkelijk als ontmoetingsplek en uitloopgebied van heel Wolfheze en voor mensen van buiten. Het parklandschap nodigt de gebruikers uit om hier te wandelen en te ontmoeten, maar biedt de bewoners (cliënten van Pro Persona & de bewoners van de nieuwe woningen) ook voldoende rust.

Een levendig parklandschap, maar geen drukte. De visie voorziet in een levendig parklandschap waarin het prettig vertoeven is voor bewoners (cliënten van Pro Persona & de bewoners van de nieuwe woningen) en voor bezoekers. Het parklandschap is zoveel mogelijk publiek toegankelijk en biedt ruimte voor ontmoeting, ontspanning en rust. De groene omgeving maakt dit mogelijk. Omwille van de nagestreefde ruimte voor ontmoeting, ontspanning en rust willen we langzaam verkeer een prominente plek geven in het gebied en snelverkeer juist naar de achtergrond drukken.

Wonen te gast in het landschap. Waar de zorg als sinds 1900 de rust en stilte van de natuur opzocht ten behoeve van het welbevinden van de cliënten, zien we in de rust en stilte van het parklandschap ook de belangrijkste woonkwaliteit voor de nieuwe woningen. Het bijzondere landschap is daarom ook de drager. Nieuwe bebouwing dient daartoe zorgvuldig ingepast te worden als gast in dit landschap.

Park- en boskarakter. Het te ontwikkelen Pro Persona terrein zal in de toekomst bestaan uit een deel zorg, een deel wonen en een deel bestaande natuur. Karakteristiek voor zowel het zorgdeel als het nieuwe woondeel is het park- en boskarakter van het gebied. Het parkgebied is een uitsnede uit het bosgebied. Zowel in het parklandschap als het bosgebied zijn nieuwe gebouwen 'te gast' in het landschap. De manier waarop is afhankelijk van het landschapstype. Nieuwe gebouwen zijn in niet hoger dan de boomtoppen (3 à 4 lagen).

Parklandschap met wonen en zorg. Het parkgebied is een lommerrijk gebied met een romantische uitstraling. De basis is (bloemrijk) gras met bomen. De bomen zijn solitaire bomen, boomgroepen en lanen. Het is een relatief open gebied met mooie zichtlijnen. Locaties voor nieuwe gebouwen moeten zorgvuldig gekozen worden en de gebouwen dienen alzijdig aantrekkelijk te zijn. Belangrijk is dat nieuwe gebouwen zichtbaar zijn in het parklandschap, maar dat het zicht altijd gebroken of gefilterd wordt door meerdere bomen.

Wonen in bossfeer. Aanvullend op het bestaande bos ontwikkelen we een gebied waar wordt gewoond (en gezorgd) in bossfeer. Bossfeer bestaat naast een grote hoeveelheid bomen uit onderbegroeiing. Het zicht op de gebouwen word je door de bosbeplanting voor een groot deel ontnomen. Bosbeplanting is minimaal 2 'rijen' bomen dik met onderbeplanting.

Bosrand. Waar de grens tussen het parkgebied en het nieuwe bosgebied komt te liggen, wordt bepaald in de Gebiedsvisie. De bosrand omvat ten behoeve van de biodiversiteit in ieder geval een goede mantel-zoomvegetatie. De bosrand kan een relatief harde overgang tussen het parklandschap en het bosgebied zijn, maar ook een heel geleidelijke overgang, waarbij het bos langzaam uitwaaert in het parklandschap.

Gridbos. Op de historische kaarten is te zien hoe het hele gebied voor de komst van het krankzinnigengesticht een 'gridbos' was. Het was een productiebos verdeeld in rechthoekige percelen. In het zuiden van het Pro Persona terrein is nog een gedeelte gridbos aanwezig. In dit gebied liggen de begraafplaats en de Tuinderij. Het is interessant om deze gridstructuur te benutten voor wonen in het bos. Dit geldt wel alleen als de structuur van het gridbos ook echt beleefbaar gemaakt kan worden. Daarvoor moeten de historische gridstructuur met lanen én het boskarakter te beleven zijn. Bij het boskarakter streven we niet naar productiebos, maar naar boskarakter met ecologische waarden. Waarschijnlijk is hier ook gridbosontwikkeling van de Groene Ontwikkelzone voor nodig. Als de structuur van het gridbos (met ecologische waarden) te marginaal wordt, kan beter gekozen worden voor het algemene boskarakter.

Fasering op dorpssnelheid. Omdat het hier om een substantieel aantal nieuwe woningen in een klein dorp gaat is fasering gewenst en noodzakelijk. We streven er naar dat eind 2030 alle woningen opgeleverd zijn. Volgens planning wordt eind 2025 begonnen met het bouwrijp malen en uitvoeren van de eerste deelplannen. Dat betekent dat de oplevering van de woningen over 5 jaar verspreid wordt. Op deze manier sluiten we aan op de lokale vraag naar woningen, is het mogelijk te anticiperen op veranderingen en in te spelen op innovaties.

77

7.1.1 Referentiebeelden wonen in een parksfeer



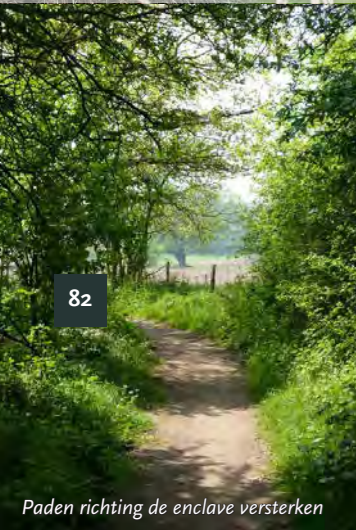
7.1.2 Referentiebeelden wonen in een bossfeer





Speelruimte en ontspannen in een natuurlijk landschap

Heide georiënteerde tuinen en natuur



Paden richting de enclave versterken

Behouden park karakter Pro Persona

Het parklandschap loopt tot de gevel van de bebouwing



Bossen met rijke onderbegroeiing zorgen voor goede biodiversiteit en interessante recreatieve routes

7.2 Kaders per thema

Er is intensief samen met de bewoners gewerkt aan deze Dorpsvisie. De haalbaarheid van de kaders en wensen is een gezamenlijke opgave voor alle betrokken partijen. De zes verschillende werkgroepen hebben per thema input geleverd voor de kaders en wensen m.b.t. de ontwikkeling op het Pro Persona terrein. De zes thema's zijn:

- Groen, natuur en landschap
- Wonen
- Voorzieningen
- Mobiliteit
- Duurzaamheid
- Veiligheid

7.2.1 Groen, natuur en landschap Kaders groen, natuur en landschap:

1. Een variatie van de verschillende typen Veluwe natuur blijft aanwezig en bepaalt het karakter van de nieuwe ontwikkeling.
2. Het oude dorp, het zorgdeel en het nieuwe woondeel zijn door de natuur en beplanting een eenheid.
3. Eerst landschappelijke raamwerk vastleggen, daarna woningbouw invullen. Onderdeel hiervan op Pro Persona terrein zijn: park- en bosgebieden, lanen, solitaire bomen, boomgroepen, bosschages, wilde bloemenweiden, poortwachtersbomen, natuurzones achter de bestaande dorpsbebouwing. Hierbij wordt het werk van de werkgroep gerespecteerd (zie bijlage I).
4. Bomen en bos (inclusief onderbegroeiing) blijven in principe behouden. Indien kappen noodzakelijk is (bijvoorbeeld voor de veiligheid), wordt er eerst een compensatieplan gemaakt, waarbij binnen het plangebied gecompenseerd wordt.
5. De biodiversiteit op het terrein verbetert door meer/betere bloemrijk graslanden, mantel-/zoomvegetatie, meer bos, natuurinclusief bouwen en ontwikkelen.
6. Het is wonen in het park en niet wonen met wat park. De bebouwing is te gast in het park en voegt zich

naar het park. Park is (bloemrijk) grasland met solitaire bomen, boomgroepen en enkele bosschages. Zicht op gebouwen wordt altijd gefilterd door enkele bomen.

7. Het is wonen in bossfeer. Bossfeer bestaat uit bomen met onderbegroeiing. Zicht op bebouwing is zeer beperkt doordat er altijd een bosrand omheen staat. Dit is minimaal 2 rijen bomen met onderbegroeiing.

8. Goed ecologisch onderzoek laten doen. Welke soorten zitten waar en waar is behoefte aan rust? Rust(ige) gebieden opnemen in het plan. Opnemen bestaande voedsel- en schuilgelegenheden en creëren nieuwe.

9. Naast een rood dorpshart met voorzieningen ook een groen dorpshart. Als voorbeeld: gezamenlijke Tuinderij/dorpsboerderij waar moestuin(en), pluktuin, boomgaard, voedselbos, leer-/werkplaats, te combineren zijn. Het rode en groene dorpshart liggen in elkaars nabijheid.

Wensen groen, natuur en landschap:

1. Ecologische verbindingzone realiseren tussen Doorwertsche Heide en Reijerscamp door Renkumse enclave. De Provincie heeft de Boschhoeve gekocht. Kans voor natuurcompensatie ontwikkelingen Pro Persona terrein. Hierin proberen we de samenwerking op te zoeken met de provincie.
2. Opheffen of verminderen barrièrewerking spoor voor fauna en specifiek voor reptielen. Kans voor natuurcompensatie ontwikkelingen Pro Persona terrein.
3. Droogte en daling grondwater voorkomen door bodem verbeteren, al het regenwater infiltreren of hergebruiken, minimale hoeveelheid verharding.
4. Voorbeeldproject voor klimaat-adaptief bouwen en ontwikkelen.
5. Beheer openbare ruimte gericht op biodiversiteit.
6. Het hele dorp een groene impuls geven door o.a. insectensnelwegen, nestkasten, inheemse beplanting.



Houten gebouwen met groene daken



84

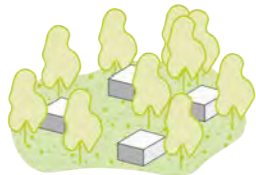
Gebouwen verborgen in het bos



Energie neutrale gebouwen



Alzijdige gebouwen



Parkwonen



Boswonen



Cluster wonen



Hoogte tot bomen

7.2.2 Wonen

Kaders wonen:

Grondprincipe: natuur, rust, ruimte, ontmoeting met respect voor de bestaande bos- en parkstructuur en collectief groen.

1. De exacte hoeveelheid woningen is afhankelijk van de landschappelijke draagkracht van de locatie.
2. Het waarborgen van park- en boskarakter van de locatie door eerst het landschappelijke raamwerk vast te leggen en dan pas de bouwvelden.
3. Om een diversere inwonerssamenstelling te bereiken is variatie in type woningen en doelgroepen nodig. Daarom bouwen we vooral woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en middeldure huurwoningen. De diversere samenstelling willen we niet alleen op dorpsniveau, maar ook op wijk- en buurtniveau.
4. De woondeal 2.0 en de ambitie van 75% betaalbaar zijn leidend. Hiervan is 45% betaalbare huur- en koopwoningen (tot €355.000,- prijspeil 2022) en 30% sociale huur (tot liberalisatiegrens €763,47 prijspeil 2022).
5. Het sociale dorpsleven van Wolfheze wordt gepromoot bij de verkoop en verhuur van nieuwe woningen.
6. De nieuwe woningen gefaseerd en zoveel mogelijk aansluitend op de lokale vraag op de markt brengen.
7. Het concept van doorstroming moet een duidelijke invulling krijgen en dan met name van ouderen. Om ouderen te verleiden hun huidige woning te verlaten, inzetten op (levensloopbestendige) woningen voor 1 of 2 personen in een groene omgeving met een meerwaarde m.b.t. zelfredzaamheid en zorg.
8. Een 'Vinex-uitstraling' wordt voorkomen door o.a. veel variatie in architectuur, type woningen en doelgroepen met het landschap als drager. Voor grote aantallen woningen worden meerdere architecten ingezet. De richtlijn is circa 100 woningen per architect.

9. De stedenbouw en architectuur moet het bos- en parkkarakter versterken. Gelaagd bouwen maakt een hogere dichtheid met veel openbaar groen mogelijk. Een gebouw mag niet boven de naastgelegen boomtoppen uitsteken. Dit komt meestal neer op 3 à 4 bouwlagen.

10. De uitstraling van grootschalige woonbouwblokken is ongewenst. Door te werken met clusters een kleinschalige uitstraling gerealiseerd worden.

11. Ruimte bieden aan bijzondere bouwvormen zoals tiny houses, collectieve woonvormen, CPO, kavels om zelf te bouwen, woon-werk combinaties en flexwonen. Zeker in combinatie met maatschappelijke en/of zorg voorzieningen, gemeenschappelijke tuinen en/of voedselbos, innovaties op het gebied van duurzaamheid.

12. Monumenten blijven behouden. Cultuurhistorische gebouwen worden zoveel als mogelijk behouden, mits financieel haalbaar en hier interesse voor is. Dit wordt beoordeeld op basis van een onderzoek (van de initiatiefnemer) naar o.a. de staat van onderhoud en herstel-mogelijkheden. Hiervoor zijn nieuwe functies, waaronder wonen, mogelijk in deze gebouwen.

13. Mix aan collectief, privé en openbaar groen bij de woningen.

Wensen wonen:

1. Voor de vitaliteit jonge(re) mensen (Millennials en Generatie Z) verleiden om in Wolfheze te komen wonen door de voor hun gewenste huisvesting te realiseren.
2. Nabij het stationsgebied realiseren we o.a. woningen voor starters/jongeren en ouderen met lagere parkeernormen.



Variatie in type bebouwing in het park met een directe relatie



85

Slim accent gebruik bij gebouwen



Grotere bebouwing op de overgang van park naar bos

7.2.3 Voorzieningen Kaders voorzieningen:

1. Actief stimuleren van het spontaan (en georganiseerd) ontmoeten van mensen (cliënten, medewerkers en familie) vanuit Pro Persona en het dorp. Het terrein moet zodanig ingericht worden dat beide groepen zich uitgenodigd voelen om de verschillende dagbestedingslocaties te bezoeken en/of deel te nemen aan activiteiten.

2. Ruimte bieden aan initiatieven van ondernemers en bewoners voor kleine, commerciële functies.

3. Zoveel mogelijk (zorg)voorzieningen zowel voor cliënten van Pro Persona als dorpsbewoners maken. Hierdoor kan de financiële draagkracht door meerdere partijen opgebracht worden.

4. Met gezamenlijke (zorg)voorzieningen ruimtelijk en functioneel een brug slaan tussen het nieuwe woondeel en het zorgdeel. Een deel van deze (zorg)voorzieningen centraal plaatsen tussen beide gebieden om loopstromen en bezoekersaantallen, en daarmee de haalbaarheid, te bevorderen. Vanuit beide gebieden moeten de voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn met de fiets, rollator, rolstoel en te voet.

5. Indien nodig meewerken aan het autovrij maken van het dorpsplein door de auto-ontsluiting via het Pro Persona terrein te leiden.

6. Creëer naast (en nabij) het rode dorps hart ook een groen dorps hart. Mogelijke invullingen zijn: de Tuinderij, een dorpsboerderij, moestuinen, een voedselbos, gezamenlijke tuinen, theetuin, park met ontmoetingsplekken, vrijwilligershok, etc. Aan dit groene hart kunnen ook kleinschalige rode functies toegevoegd worden, die een duidelijke relatie met het groene aangaan. Het groene hart komt in het parkgebied tussen de kerk en het dorpsplein, bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het rode dorps hart.



Groen dorps hart met tuinderij en tuinen verbonden met het 'rode' hart



Nieuwe functies voor monumentale gebouwen.

7. Voor iedereen toegankelijke en aantrekkelijke wandel- en fietspaden op het complete Pro Persona terrein, behalve waar de veiligheid van en voor cliënten dat niet toelaat.

Wensen voorzieningen:

1. Er is vanuit het dorp behoefte aan een medisch centrum, waar zowel de cliënten van Pro Persona als het dorp gebruik van maken.

2. Monumenten en cultuurhistorische gebouwen behouden door hier een maatschappelijke, commerciële en/of zorgvoorziening in te plaatsen.

3. De sociaal-maatschappelijke voorzieningen in stand houden en versterken door een substantieel aantal nieuwe woningen te bouwen. Het behouden van voorzieningen is echter geen reden op zichzelf om meer woningen te bouwen dan de beoogde locatie aankan vanuit natuur en landschap.

4. Onderzoeken of verplaatsing (uitruilen) van de basisschool naar Pro Persona terrein grote meerwaarde oplevert voor het dorp en hoe dit zou kunnen.

5. Onderzoek of er mogelijkheden zijn voor een plek (binnen/buiten) voor de oudere jeugd om samen leuke dingen te doen.

7.2.4 Mobiliteit Kaders mobiliteit:

1. Het bestaande dorp zo min mogelijk verkeersoverlast geven als gevolg van het nieuwe woon- en zorggebied op Pro Persona-terrein. Het nieuwe woongebied en het nieuwe zorggebied krijgen beide minimaal 1 eigen ontsluiting.

2. Er moet verkeerskundig, maar ook vanuit natuur, onderzocht worden welke auto-aansluitingen mogelijk zijn vanaf de Parallelweg, Wolfheze (huidige ontsluiting) en de Heelsumseweg. Door de werkgroep mobiliteit zijn twee opties aangedragen voor de aansluiting van het zorgdeel naar de Parallelweg. De werkgroep heeft ook de zuidelijke optie (ter hoogte Balijeweg) aangedragen als mogelijkheid.

3. De auto is te gast in zowel het nieuwe woondeel als het zorgdeel. Dit betekent dat er langzaam gereden wordt: 30 en/of 15 km per uur.

4. Langzaam verkeer staat centraal en we zorgen voor comfortabele en veilige voet- en fietspaden. In het parklandschap is er nadrukkelijk ruimte voor wandelen en fietsen en de auto is te gast. Het autoverkeer rijdt zoveel mogelijk uit het zicht en verstoort het landschap zo min mogelijk. Uitzondering hierop zijn de bestaande wegen op het terrein, die zoveel mogelijk hergebruikt en gehandhaafd worden.

5. Parkeren vindt zichtluw plaats. Auto's moeten dus grotendeels uit het zicht geparkeerd worden. Geparkeerde auto's verstoren het groene karakter (bos-sfeer, parklandschap) niet of minimaal. Parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast of mee ontworpen met gebouwen. Parkeerplaatsen tellen net als gebouwen mee voor het maximale laadvermogen van landschappelijk raamwerk.

6. Serieus onderzoeken of het aantal benodigde parkeerplaatsen bij woningen en voorzieningen omlaag kan, bijvoorbeeld door deelauto's, fietsen, openbaar vervoer en/of dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Zeker in de zone nabij het station.

7. Sowieso een aantal deelauto's opnemen en het gebruik voor nieuwe bewoners aantrekkelijk maken.

8. Elektrisch rijden stimuleren en faciliteren met laadmogelijkheden (smart city concept).

9. Zo min mogelijk verharding. Daar waar mogelijk met doorlatende verharding werken. Denk aan grasparkeren of voetpaden van halfverharding.

Wensen mobiliteit:

1. Hergebruik van het bestaande wegennet op het Pro Persona-terrein.



Parkeerplaatsen onder zonnepanelen



88

Muren met leifruit

Rijke biodiversiteit met bloemenroutes



Woningen gebouwd met circulaire en biobased materialen

7.2.5 Duurzaamheid Kaders duurzaamheid:

1. Nieuwe woningen zijn energiezuinig met energielabel A of hoger. De bestaande gebouwen worden geïsoleerd tot energielabel C, B of beter.
2. Bij de te behouden monumenten en cultuurhistorische gebouwen zo goed mogelijk isoleren. Dit kan een spanningsveld opleveren met het uiterlijk van het historisch gebouw. De initiatiefnemer en de kwaliteitscommissie (zie hoofdstuk 8), zoeken samen naar de beste oplossing.
3. Zoveel mogelijk zon op daken en zoeken naar andere geschikte locaties voor zonnepanelen, bij voorkeur met een dubbelfunctie. Bijvoorbeeld parkeerplaatsen overdekken met zonnepanelen.
4. Bij de nieuwbouw is al het hemelwater afgekoppeld. Ook in de bestaande delen streven we naar volledige afkoppeling. Werk aan een hoger organisch stofgehalte in de bodem, zodat deze beter water vasthoudt.
5. Biodiversiteit zoveel mogelijk verbeteren door een zo natuurlijk mogelijk en goed functionerend bodem- en watersysteem en de soortenrijkdom verbeteren.
6. Faciliteer afval scheiden en waar mogelijk hergebruiken.
7. Monumenten, cultuurhistorische gebouwen en in goede staat verkerende en bruikbare gebouwen in principe behouden, mits technisch en financieel haalbaar. Bij sloop materialen zoveel mogelijk hergebruiken.
8. In de fase van de Gebiedsvisie, het ambitieweb duurzaamheid van de gemeente Renkum gezamenlijk invullen.

9. Nieuwbouw zo duurzaam mogelijk, zowel tijdens de bouw als het gebruik:

- Gevels en daken benutten voor energie en biodiversiteit;
- Mogelijk hergebruik toegepaste materialen vooraf inzichtelijk maken;
- Bouwen met aantoonbaar duurzame materialen;
- Bij de verdere planontwikkeling dient de Circulaire Impactladder en de R-ladder circulariteit (GWW) te worden toegepast. Het na te streven percentage voor circulariteit wordt gesteld op minimaal 25% (ten opzichte van de o-meting) voor het jaar 2025 conform de Woondeal 2.0.

Wensen duurzaamheid:

1. De kans benutten om de nieuwbouw duurzame energie voor andere gebouwen en/of functies te laten produceren.
2. Stimuleren dat bewoners niet ten koste van de omliggende natuur de tuin sproeien en/of het zwembad vullen.
3. Alle dorpsbewoners de kans geven om te participeren in de collectieve opwek van duurzame energie.
4. Maak minimaal 1 echt innovatieve, duurzame buurt, waar je de vakbladen mee haalt en/of op congressen over spreekt.
5. Samenwerking met de al actieve energiecoöperaties.
6. Toepassen van de concepten van 'Smart City'. Denk aan: de transitie naar duurzame en slimme verlichting, maar ook objecten in de openbare ruimte die gebruikt kunnen worden als verbinding tussen nieuwe digitale infrastructuur, energienetwerken en eindgebruiker van diensten.

7.2.6 Veiligheid Kaders veiligheid:

1. Blijvende aandacht en acties van politie en Pro Persona m.b.t. het gebruiken en dealen van drank en drugs.



89

Afkoppelen van regenwater samen met klimaatbestendige beplanting



Focus op handhaving rondom drank en drugs in Wolfheze



8 Sturing op kwaliteit

8.1 Blijvende betrokkenheid

Deze Dorpsvisie is in co-creatie met de bewoners, belanghebbenden en ambtenaren tot stand gekomen. De werkgroepen en de integrale klankbordgroep willen graag betrokken blijven en mee blijven denken. We zetten de co-creatie en de communicatielijn 'OnsWolfheze' door in de (vervolg)fase Gebiedsvisie Pro Persona en andere toekomstige, grootschalige ontwikkelingen in Wolfheze.

8.2 Kwaliteitscommissie Dorpsvisie Wolfheze

Ruimtelijke kwaliteit ontstaat niet vanzelf. Sterker nog: als je niets doet, verdwijnt ze vanzelf. Het kost inspanning om bestaande ruimtelijke kwaliteit te behouden en nog meer inspanning om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De overheid moet opkomen voor de sociale, maatschappelijke en ecologische belangen. Het is ook belangrijk dat de ontwikkelende partij hier oog voor heeft. Tegelijkertijd is het niet realistisch om partijen met private belangen de verantwoordelijkheid te geven over publieke belangen.

De Dorpsvisie Wolfheze is leidend voor de Gebiedsvisie Pro Persona. In de Dorpsvisie staan kaders voor de ontwikkeling van het Pro Persona terrein. De op te richten kwaliteitscommissie waarborgt naleving van de kaders op een samenwerkende en constructieve wijze met ontwikkelende partijen. Naast controle op de basisambities, betekent dit ook samen met de ontwikkelende partijen komen tot een optimale mix aan plus-maatregelen. Naarmate de plannen definitiever worden, kunnen bepaalde keuzes ook beter integraal worden afgewogen en vervolgens worden genomen. De kwaliteitscommissie geeft gevraagd en ongevraagd advies.

De initiatiefnemer zal voor de Gebiedsvisie verschillende opties in beeld brengen, waaronder opties voor de hoeveelheid woningen die binnen het landschappelijke raamwerk passen. Samen worden de voor- en nadelen afgewogen en mogelijkheden geoptimaliseerd. De kwaliteitscommissie toetst op beoogde kwaliteit en gestelde kaders voor de komende Gebiedsvisie en het gehele vervoltraject. Dit is inclusief masterplan, omgevingsplan (voormalige bestemmingsplan), stedenbouwkundig (deel)plan en uitwerkingen daarvan. De kwaliteitscommissie geeft onafhankelijk en deskundig advies.

In de kwaliteitscommissie Dorpsvisie Wolfheze, die onder de regie van de gemeente Renkum werkt, zijn de volgende rollen/invulhoeken in ieder geval vertegenwoordigd:

- Voorzitter (gemeente Renkum)
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand)
- Groenberaad
- Stedenbouw
- Landschapsarchitectuur
- Omgevingsmanager en 1 burgerlid namens de Klankbordgroep
- Pro Persona (na vaststelling Gebiedsvisie)

De projectgroep neemt de kwaliteitscommissie periodiek mee in de voortgang en de te nemen beslissingen. Bij het opstellen van de Dorpsvisie was er ook een projectgroep waarin de gemeente Renkum en Pro Persona vertegenwoordigd waren. Wij stellen voor deze projectgroep voort te zetten waarbij de leidende rol van de gemeente naar Pro Persona verschuift. Aan de projectgroep nemen standaard de voorzitter, de schrijver van de Dorpsvisie en de vertegenwoordiger(s) namens de klankbordgroep deel. Voor de continuïteit zijn dit bij voorkeur dezelfde personen als in de fase van de Dorpsvisie.



los · stad om land



Ons **Wolfheze**

Opgesteld door LOS stadomland
B.V.

In opdracht van de gemeente
Renkum

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl