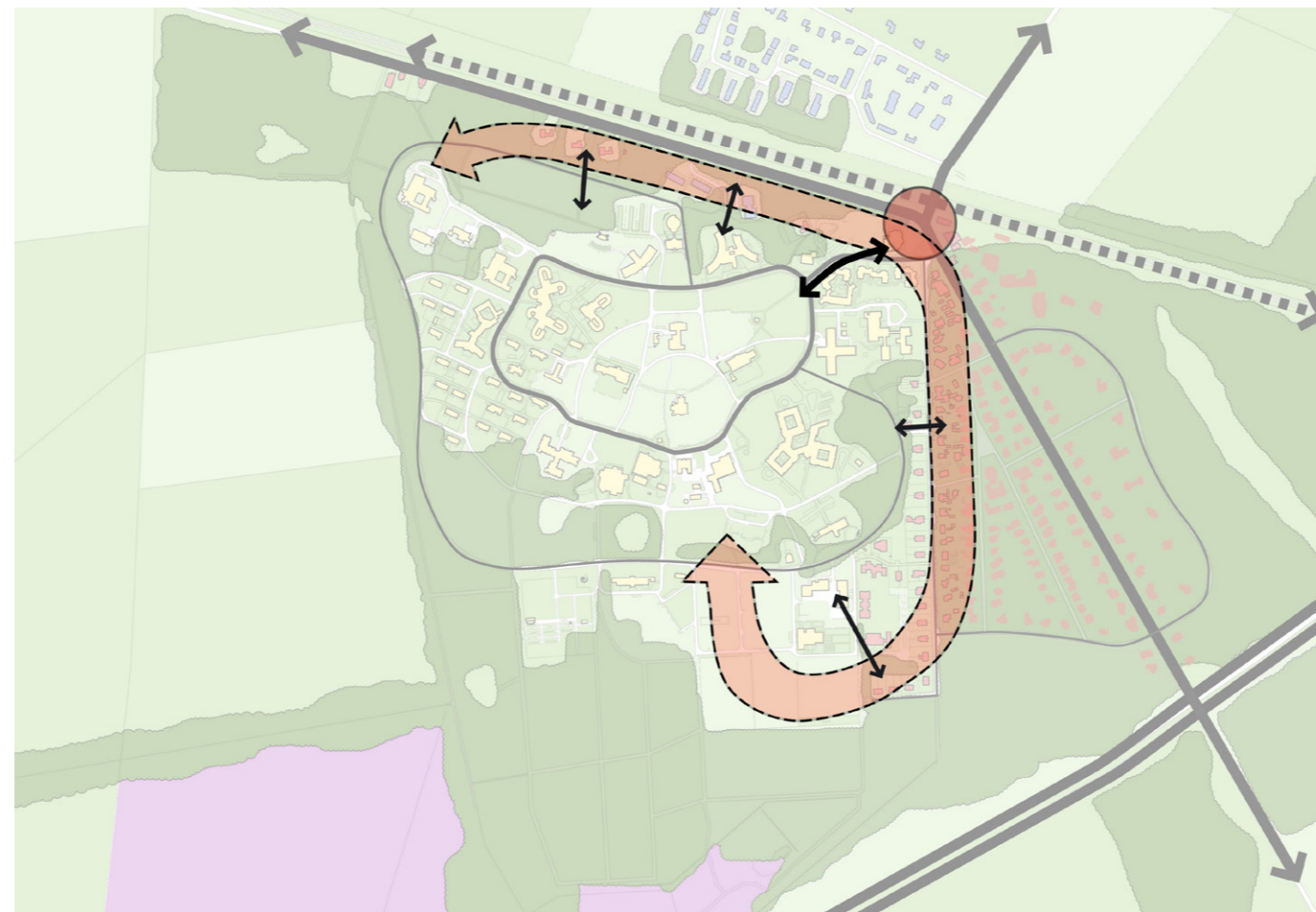


Pro Persona Wolfheze Visie toekomstige ontwikkeling



Pro Persona Wolfheze



Visie toekomstige ontwikkeling, 30 maart 2015

Inhoud

<i>Ontwerp</i>	xx
<i>Doorsneden</i>	xx
<i>Details</i>	xx
<i>Verhardingen</i>	xx
<i>Straatmeubilair</i>	xx
<i>Sport en spel</i>	xx
<i>Afwatering</i>	xx
<i>Bouwkundige elementen</i>	xx
<i>Beplanting</i>	xx

Colofon

Deze visie is in opdracht van Pro Persona gemaakt door Buro Poelmans Reesink landschapsarchitectuur en in nauwe samenwerking met de opdrachtgever en de gemeente Renkum tot stand gekomen.

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR
Zijpendaalseweg 29 6814 CC Arnhem 026 4453915 www.poelmansreesink.nl

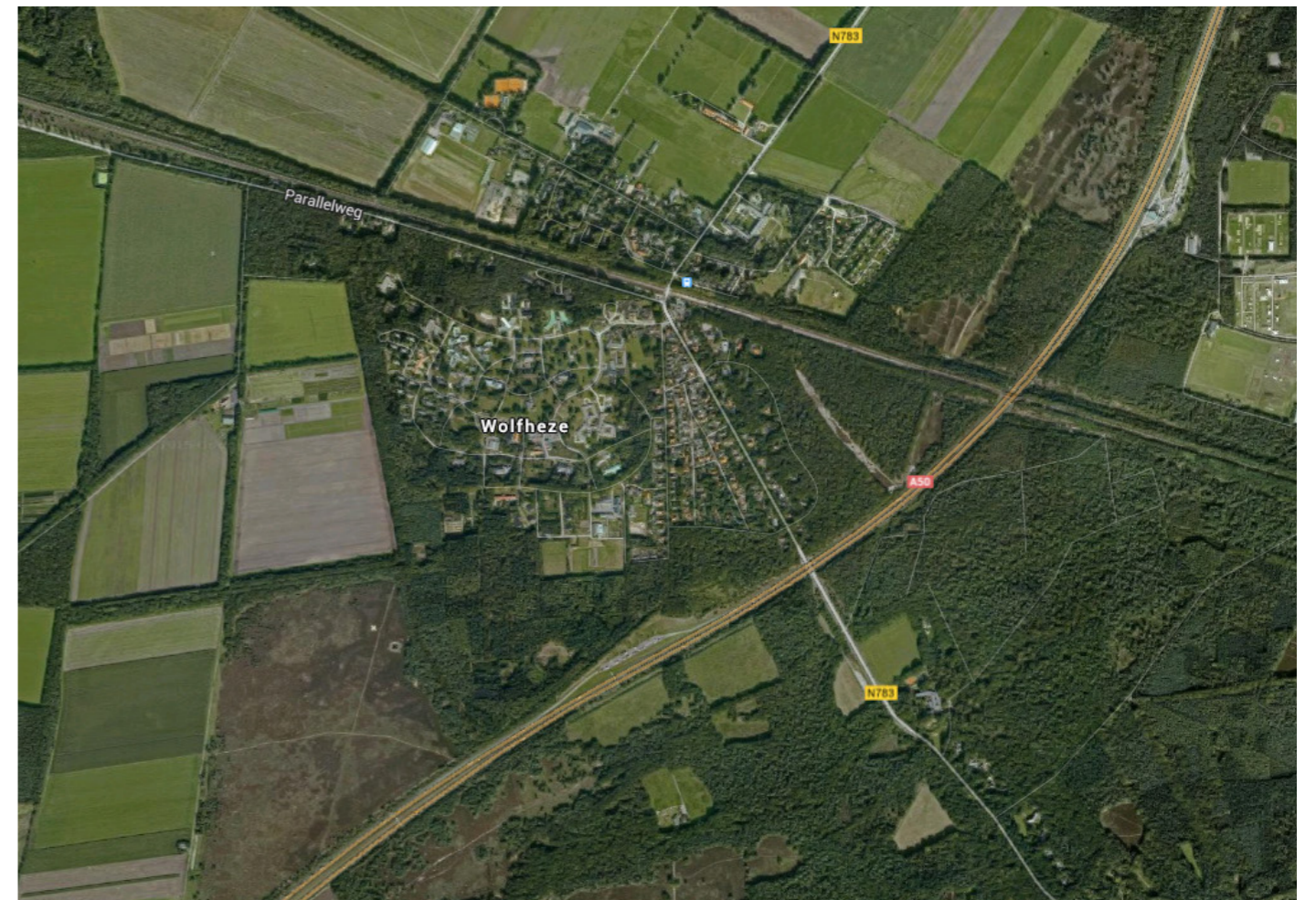
Opgave

Op hoofdlijnen omvat de opgave het maken van een visie voor de toekomstige ontwikkelingen op het terrein van Pro Persona in Wolfheze. De locatie Wolfheze is een strategische locatie voor Pro Persona. Pro Persona wil haar activiteiten op het terrein terugbrengen op een kleinere kavel (het zorggebied). De buitenste schil van het terrein wordt afgestoten t.b.v. herontwikkeling (terreindelen langs de Parallelweg en de Heelsumseweg). Pro Persona verwoordt het als volgt: "Door middel van een relatief bescheiden herontwikkeling aan de randen van het terrein van Wolfheze wordt het voortbestaan van de locatie Wolfheze beter gegarandeerd zowel qua uitstraling van het terrein als voor de werkgelegenheid". Daarvoor wordt een visie opgesteld voor de gehele locatie. De visie geeft enerzijds inzicht in de samenhang van het zorggebied inclusief mogelijke ontwikkelingen en laat anderzijds zien hoe de buitenrand in de toekomst aansluiting vindt op het dorp Wolfheze.

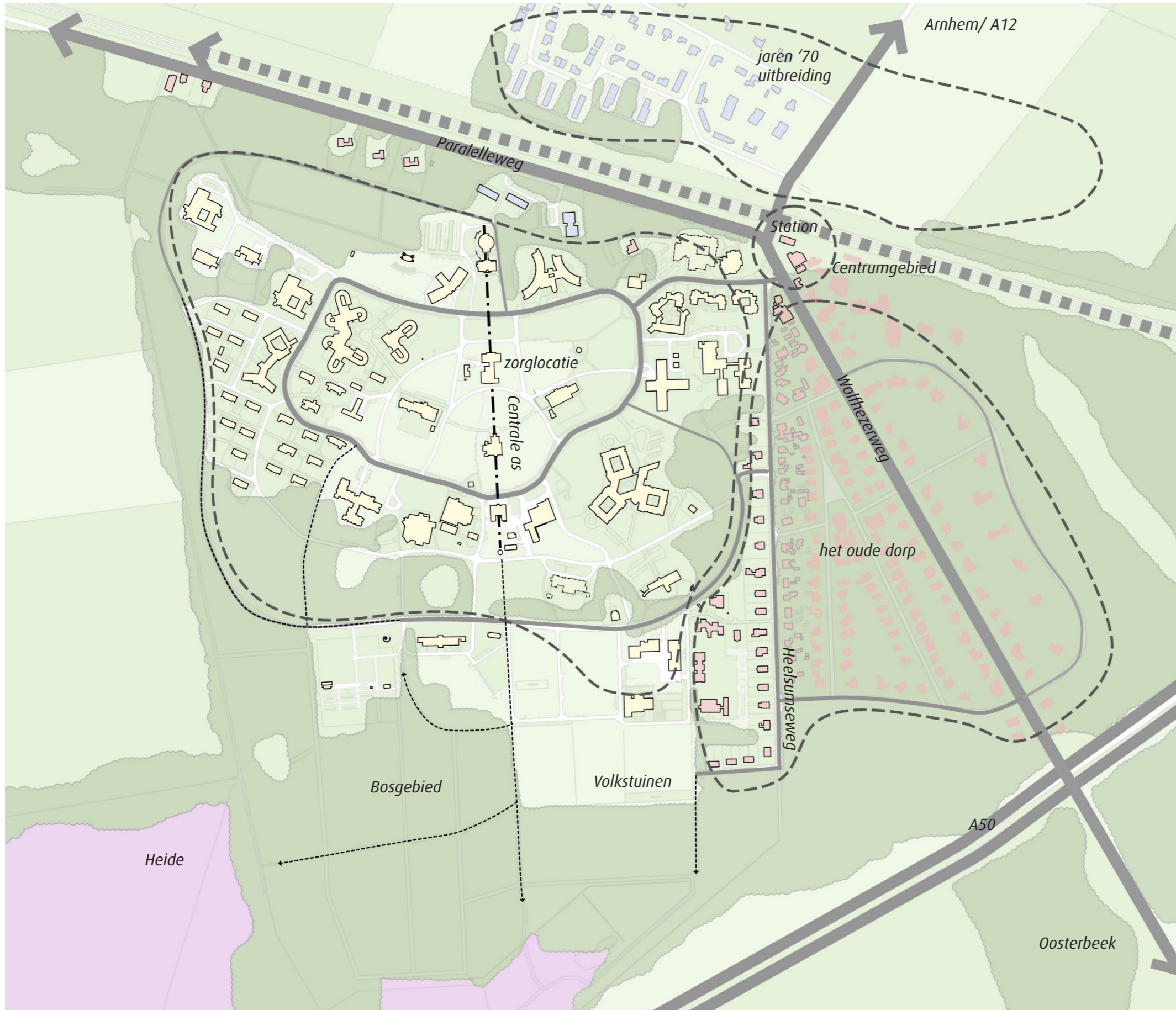
Bij het opstellen van de visie gaat specifiek aandacht uit naar de huidige kwaliteit van het terrein. Voor het zorggebied is dat de ruime landschappelijke opzet van het terrein gecombineerd met de monumentale opzet en bijzondere architectuur van de middenas. Voor de buitenrand wordt met name de aansluiting op het dorp Wolfheze gezocht. Door de herontwikkeling en nieuwbouw in deze rand wordt de aansluiting op het dorp versterkt en de overgang van het dorp naar het terrein van Pro Persona verbeterd. Overwogen wordt ook om een aantal meer commerciële functies als fietsenverhuur en een verkooppunt voor artikelen die gemaakt zijn op de afdeling dagbesteding richting het dorpshart te verhuizen waardoor ook in sociaal opzicht de verbinding met het dorp gelegd kan worden. Aan de zuid- en westzijde van het terrein wordt de aansluiting op het bos- en heidegebied ten volle benut om het wonen extra kwaliteit te geven.



uitgestrekte bossen ten zuiden van de locatie



ligging van Wolfheze in het landschap



huidige situatie

Huidige situatie

Het dorp Wolfheze

Wolfheze is een klein dorp met ca. 1500 inwoners. Het dorp is rond 1900 ontstaan rondom een kruising van wegen en de spoorverbinding tussen Utrecht en Arnhem. Rust en ruimte zijn de grootste kwaliteiten die het dorp te bieden heeft. Naast het station ligt het dorpsplein, de ontmoetingsplek van het dorp en tevens de entree naar de zorglocatie van Pro Persona. Er is een school, een kerk en er zijn enkele winkels. Het oude dorp ligt ten zuiden van de spoorlijn. In de jaren '70 is er ten noorden van de spoorlijn een uitbreidingswijk bij gekomen. Aan die zijde zijn nu ook twee uitbreidingsplannen, te weten Wolfsheide en Willemsen Naaldhout. Typisch aan het dorp zijn de vele vrijstaande woningen in het bos met fraaie bostuinen waarbij grote bomen als grove den en eik vaste tuinbewoners zijn.



het dorpsplein en het station (entree locatie Pro Persona)

Zorggebied

Het zorggebied bestaat uit een middenas met daarin gebouwen Sonneheerd, Hoofdgebouw, Kerk, Vlinder en watertoren, die alle gemeentelijk monument zijn. Daar rondom is een brede ring met zorggebouwen. Daarnaast is het paviljoen Boszicht en een deel van de begraafplaats ook een gemeentelijk monument. Op de begraafplaats staan ook twee herdenkingsmonumenten voor de gevallen uit de 2e wereldoorlog en heeft daarmee een grote betekenis voor het dorp Wolfheze. De opzet van het terrein is ruim en er is veel ruimte voor groen. Aan de noordzijde ligt een openluchttheater en aan de zuidzijde is een aantal gebouwen gesitueerd voor therapie en dagbesteding. Een aantal van deze gebouwen wordt mogelijk overbodig en zal dan gesloopt worden om plaats te maken voor herontwikkeling door derden. Aan de westzijde van

het terrein is een aantal woningen (allemaal van het type twee onder één kap) gesitueerd die deels verhuurd worden aan het RIBW ten behoeve van begeleid wonen en deels onttrokken worden aan de zorg zodat deze woningen een andere functie kunnen krijgen. In het zorggebied komen ook twee gebouwen vrij; Schoonoord en Lindenhof. Deze gebouwen zijn geen monument en geschikt voor hergebruik.



Sonneheerd in de middenas



herdenkingsmonument tweede wereldoorlog op de begraafplaats



Heelsumseweg



Wolfhezerweg

Parallelweg

De Parallelweg grenst aan het spoor Arnhem – Utrecht en heeft een groen karakter. Het bos van de locatie van Pro Persona loopt door tot aan de weg. Het bos is zeer wisselend van kwaliteit, open eikenbossen worden afgewisseld met dichte dennenbossen die zijn aangeplant voor productie. Langs de weg staan een aantal woningen en een voormalige school. Een deel van de woningen is begin 1900 gebouwd en behoorde oorspronkelijk tot het terrein van Pro Persona (dienstwoningen). Daarnaast zijn er in de jaren '70 een aantal vrijstaande villa's in het bos gebouwd en een klein appartementengebouw. Een deel van de woningen wordt ontsloten door een ventweg in het bos.



Parallelweg



voormalige personeelwoningen aan de Parallelweg

Heelsumseweg

Er staan voornamelijk vrijstaande woningen langs de Heelsumseweg uit het begin van de vorige eeuw. De straat is sfeervol en heeft door de grote tuinen een groene uitstraling. Aan de noordzijde van de straat grenst de zorglocatie van Pro Persona aan de straat. Rondom het paviljoen Quintet vormt een open park de overgang naar de openbare weg.

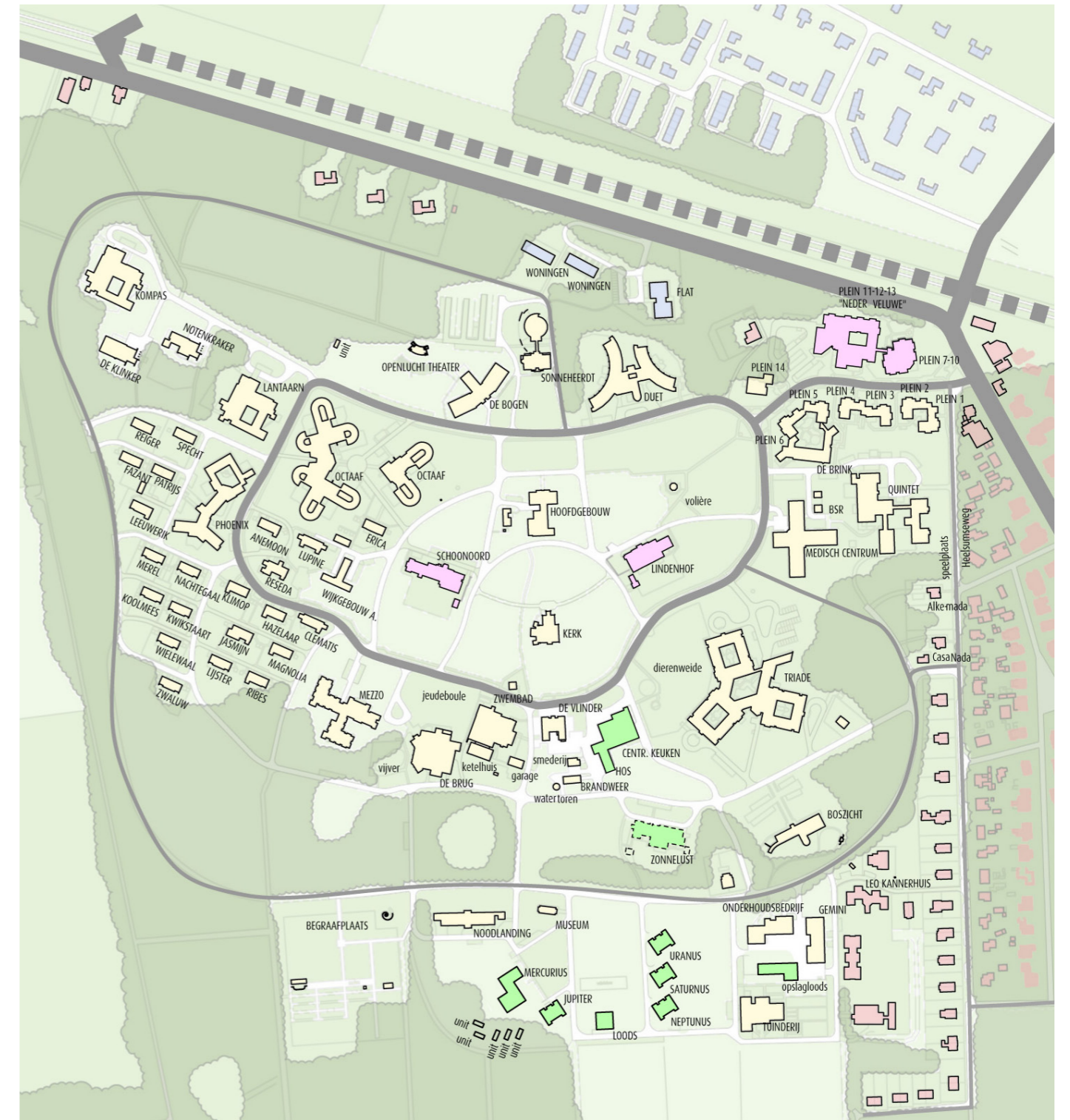


bestaande volkstuinten aan de bosrand




de meest zuidelijke woningen aan de Heelsumseweg als overgang naar het bos

Te slopen en te herontwikkelen gebouwen



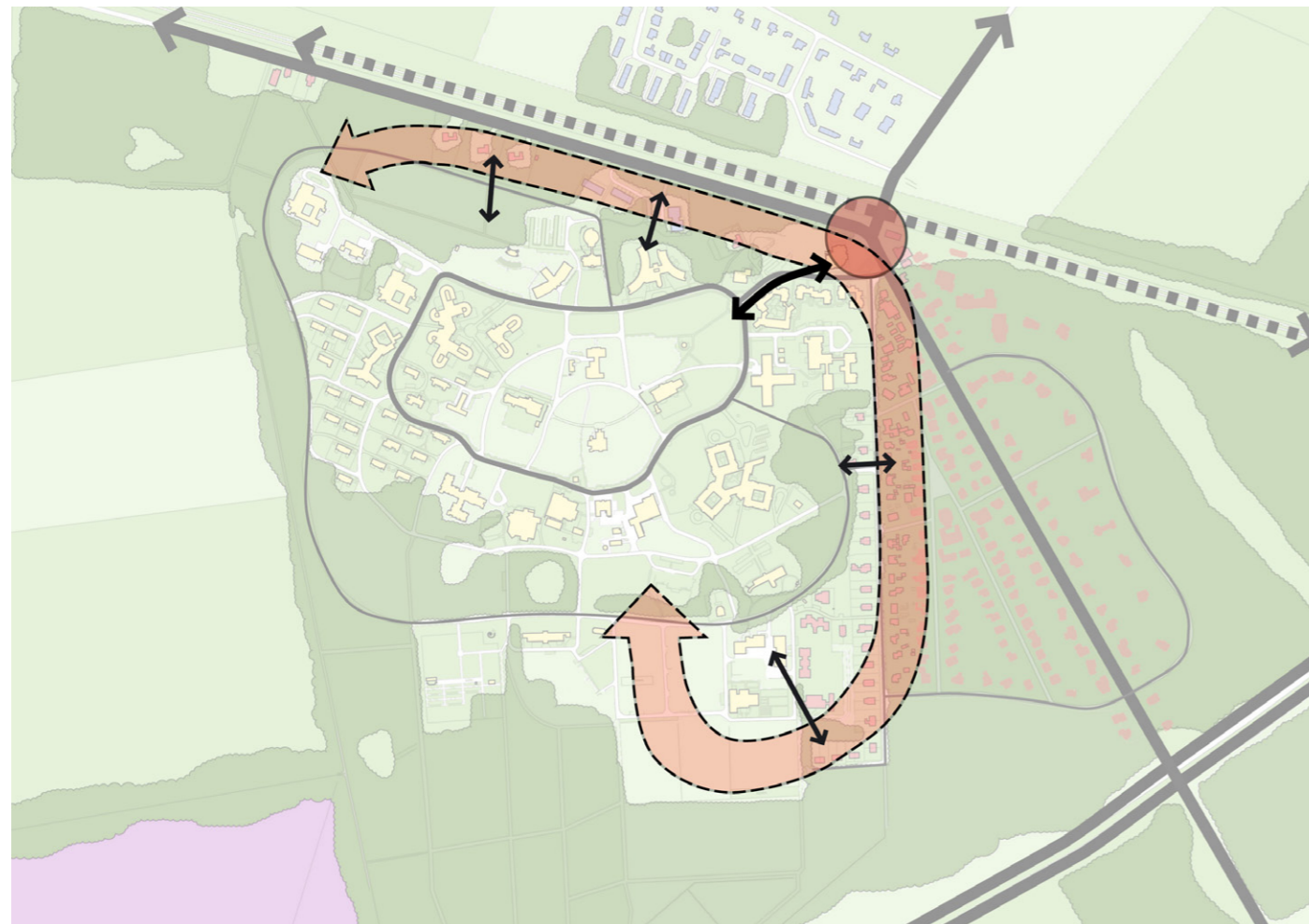
 te slopen gebouwen

 te slopen of te herontwikkelen gebouwen

Visie op hoofdlijnen

Concept

Pro Persona wil haar zorgtaken concentreren op de locatie (zorggebied). In de directe schil rondom de middenas zijn alle zorggebouwen gelokaliseerd. De buitenste schil van de locatie grenzend aan het dorp en aan de bossen wordt afgestoten en kan verder worden ontwikkeld tot woongebied voor Wolfheze. In deze visie omarmt het dorp Wolfheze de locatie en ontstaat er een nieuwe interactie tussen het zorggebied en het dorp.



Programma

1. De genoemde commerciële delen van therapie en dagbesteding zouden een adres kunnen krijgen aan de entreeweg in de nabijheid van het dorpsplein en het station.

2. De gebouwen Lindenhof en Schoonoord (de oudste gebouwen in de middenas, gebouwd in 1907) kunnen beide een functie krijgen, Lindenhof wordt vooralsnog gereserveerd voor huisvesting van ondersteunende functies van van Pro Persona. Voor Schoonoord kan onderzocht worden of herontwikkeling mogelijk is tot een bedrijfsverzamelgebouw dat betrokken wordt door externe partijen.

3. Het gebouw Plein 7 t/m 10 (hoek entreeweg) wordt mogelijk omgevormd tot appartementen en vormt dan in de toekomst een markant gebouw aan het dorpsplein.

4. Een groot deel van de twee onder één kap woningen aan de westzijde van het terrein wordt ten behoeve van begeleid wonen verhuurd aan het RIBW. Een aantal woningen is nu nog in gebruik van Pro Persona en komt in de nabije toekomst waarschijnlijk vrij. Deze woningen worden als gewone huurwoningen aangeboden.

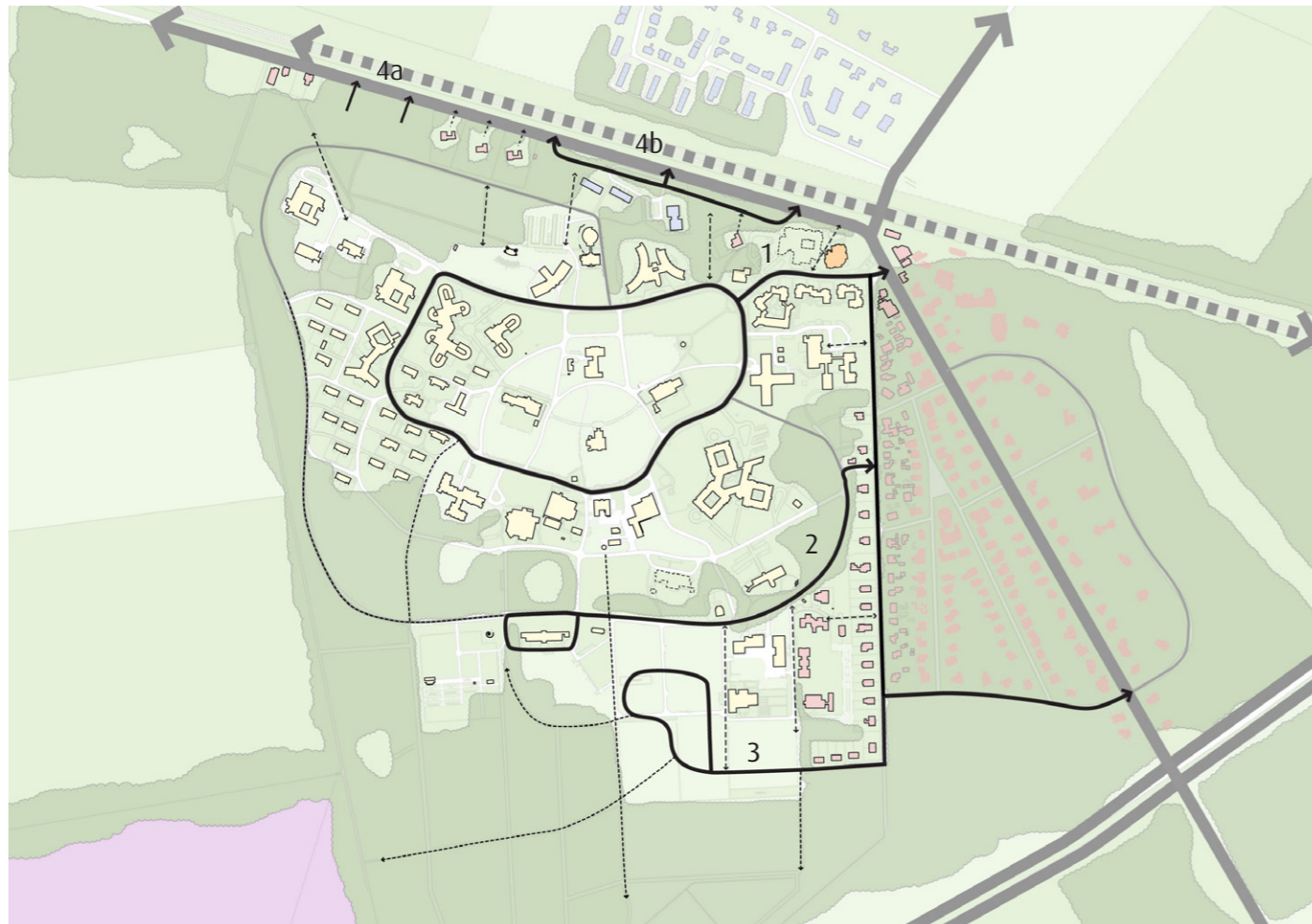
5. In de buitenrand is ruimte voor nieuwbouw van diverse type woningen. Van rijwoningen, twee onder één kap tot vrijstaande villa's. De exacte invulling is deels afhankelijk van de ruimtelijke context en deels afhankelijk van de markt.

6. Rondom de bestaande bedrijfsgebouwen (fietsen-, houtwerkplaats en tuinderij) van Pro Persona komt ruimte vrij voor nieuwe kleinschalige bedrijfsgebouwen of een combinatie van woon-werkgebouwen. De gebouwen vormen de overgang van de zorglocatie naar de nieuwbouw.



Infrastructuur

1. De zorgkern wordt ontsloten door de entreeweg aan de noordoostzijde van het terrein.
2. De bedrijfsgebouwen worden ontsloten door de bestaande rondweg op het terrein die aansluit op de Heelsemweg.
3. De nieuwe woonbuurt krijgt een ontsluiting aan de zuidzijde van de Heelsemweg in het verlengde van de bestaande woonstraat.
- 4a. Een aantal vrijstaande woningen krijgt een direct adres aan de Parallelweg
- 4b. Tussen het bestaande appartementengebouw en het dorpsplein wordt de bestaande ventweg verlengd en krijgen de nieuw te bouwen woningen een ontsluiting via deze ventweg.



de hoofdentree van Pro Persona

Visie per deelgebied - Zorgkern

Herontwikkeling van twee gebouwen in de hoofdas

De gebouwen Lindenhof en Schoonoord worden herbestemd, Lindenhof wordt vooralsnog gereserveerd voor Pro Persona, Door een aantal mensen (derden) is een initiatief opgezet om een bedrijfsplan te schrijven voor Schoonoord. Het plan is wonen en werken in het pand te combineren met als hoofddoel een bedrijfsverzamelgebouw voor een aantal zelfstandige ondernemers.

Beeldkwaliteit:

Lindenhof en Schoonoord hebben geen monumentale status maar zijn wel beeldbepalende gebouwen in de middenas. Aan de buitenzijde worden de panden zo veel mogelijk in oorspronkelijke staat gehouden. Het deels omvormen tot woongebouw van Schoonoord en de andere functies in de gebouwen zijn niet direct zichtbaar in het terrein. Het interieur van beide gebouwen kan worden aangepast aan de eisen van deze tijd waarbij het historische casco van de gebouwen uitgangspunt is voor de sfeer en detaillering.



Schoonoord



Lindenhof



Winkels nabij het dorpsplein

De commerciële activiteiten van therapie en dagbesteding kunnen eventueel een adres krijgen aan de entreeweg in de nabijheid van het dorpsplein en het station. Afhankelijk van de ontwikkelingen in het zorggebied is hiervoor een van de gebouwen bij de entree een optie. Afhankelijk van de nieuwe locatie van de brandweerkazerne zou eventueel ook daar aangebouwd kunnen worden.

Beeldkwaliteit:

Bij de herbestemming van de bestaande gebouwen gaat vooral aandacht uit naar de herkenbaarheid zodat er een rijk geschakeerd straatbeeld ontstaat dat aansluit op de entreeweg en het dorpsplein.



Woningen

Een deel van de twee onder één kap woningen komt in de nabije toekomst vrij. Deze woningen worden als gewone huurwoningen aangeboden. Momenteel hebben de woningen geen afgescheiden achtertuin. Dit gaat veranderen. De woningen worden met tuin te huur aangeboden.

Beeldkwaliteit:

Aan de achterzijde van de tuinen wordt een hoge beukenhaag geplaatst als overgang naar het park. Achter de tuinen van de woningen die verhuurd worden aan het RIBW staan al beukenhagen. De nieuw te planten hagen sluiten hier op aan.



Onconventioneel wonen, 5 woonunits in het bos



bestaande woningen



afscherming achtertuinen met een beukenhaag

Ten zuiden van het gebouw Mercurius staan 5 woonunits in het bos. Deze woonunits worden ten behoeve van de toekomstige nieuwbouw mogelijk verplaatst richting de twee onder één kap woningen van de RIBW (de 5 woonunits worden ook beheerd door de RIBW). De woonunits behoeven veel privacy en krijgen daarom een ruime plaats in het bos.

Beeldkwaliteit:

De woonunits staan onopvallend in het bos en zijn omgeven door veel groen (gelijk aan de huidige locatie).

Toekomstige ruimte voor ontwikkeling

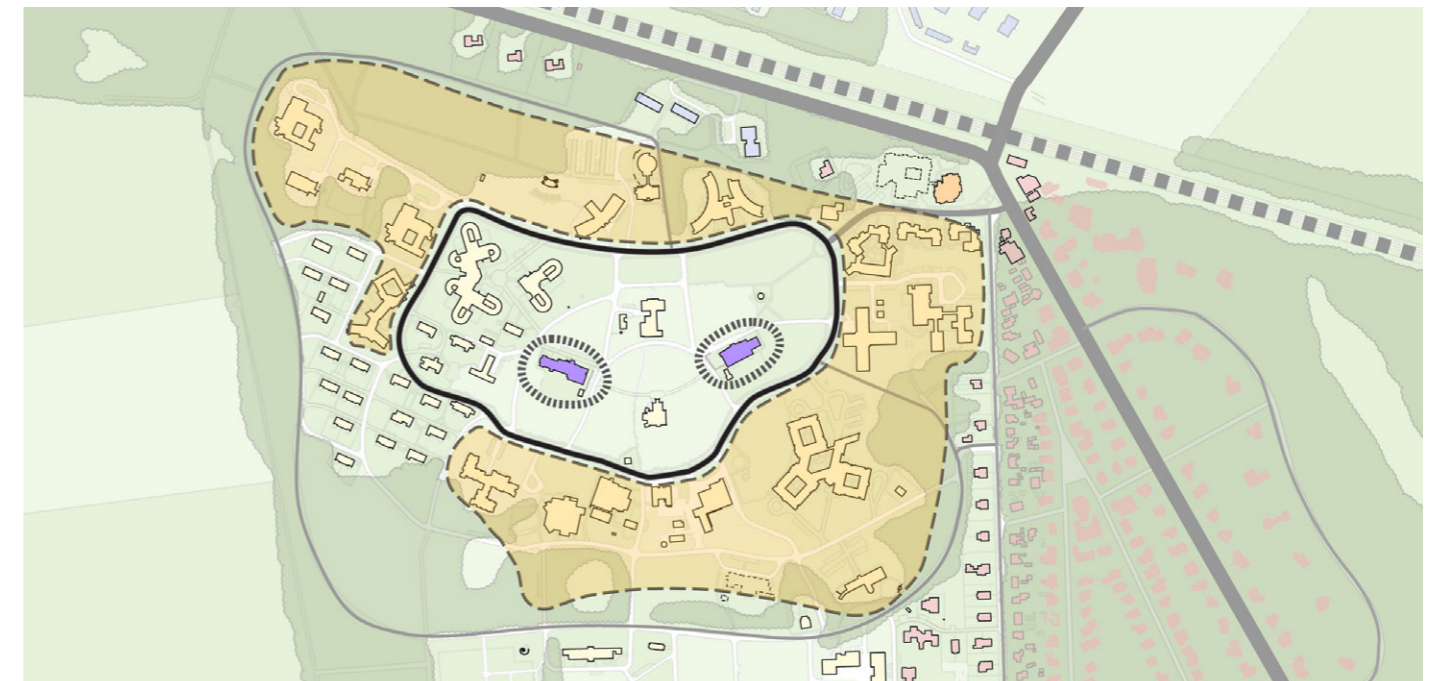
In de zuidrand van de zorglocatie zijn de afgelopen jaren verschillende gebouwen gesloopt. Deze strook leent zich uitstekend als strategische ruimte voor evt. toekomstige ontwikkelingen in de zorg.

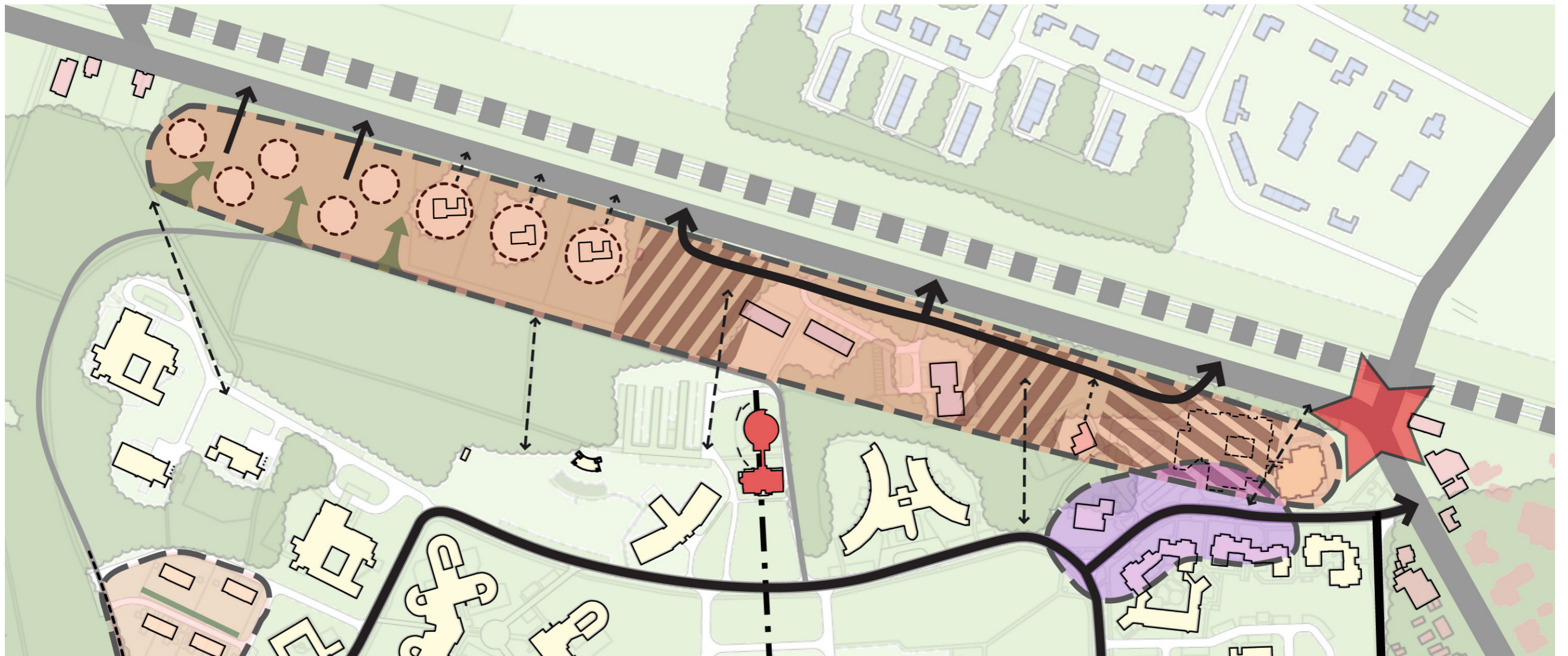
Beeldkwaliteit:

De beeldkwaliteit is enerzijds erg afhankelijk van de nieuwe functies van de gebouwen maar zal zich anderzijds altijd verhouden tot de parkachtige setting van het zorggebied. Daarbij ligt het voor de hand dat nieuwbouw zal bestaan uit paviljoenachtige gebouwen vrij liggend in het park.



de kerk in de middenas; ruime parkaanleg zorggebied





Plein 7 t/m 10

Gebouw Plein 7 t/m 10 wordt mogelijk omgevormd tot een appartementengebouw. Het gebouw grenst aan het dorpsplein en maakt het woningaanbod voor Wolfheze gevarieerder. Door de renovatie van het gebouw wordt de aanblik van de entreeweg naar Pro Persona verbeterd en neemt de differentiatie in architectuur toe.

Beeldkwaliteit:

Het appartementengebouw krijgt bij de renovatie een meer verticale geleding en sprekende kopgevels richting het dorpsplein.



bestaande situatie Plein 7 t/m 10

Brandweerkazerne

De gemeente zoekt een locatie voor de bouw van een brandweerkazerne. Hiervoor is ook contact gelegd met Pro Persona. Een van de beste plekken hiervoor is de locatie waar nu gebouw Plein 11, 12 en 13 is gesitueerd. Dit is een plek nabij het dorpshart waar de bouw van wat meer volume op zijn plaats is. Optioneel zouden aan de achterzijde van de brandweerkazerne enkele winkels kunnen worden gebouwd met een adres aan de entreeweg van Pro Persona.

Beeldkwaliteit:

De brandweerkazerne is een kloek gebouw met een eenduidig hoofdvolume. Qua grootte sluit het gebouw aan op Plein 7 t/m 10 en oosten en de flat ten westen van de kazerne.



bestaande situatie Plein 11, 12 en 13

Ventweg

De bestaande ventweg (ontsluiting van bestaande rijwoningen en de flat) wordt verlengd richting het dorpsplein. Aan deze ventweg zijn diverse typen woningen mogelijk, van appartementen tot rijwoningen en twee onder één kap woningen. De combinatie met de nieuwe brandweerkazerne en het gerenoveerde appartementengebouw op de hoek van de straat maakt dit deel van de straat tot een zeer levendig buurtje dat goed aansluit op het dorpsplein en het station.

Beeldkwaliteit:

De bestaande bebouwing langs de Parallelweg is divers van architectuur. De nieuwbouw sluit hier op aan met als motto: eenheid in volume en diversiteit in architectuur.



bestaande ventweg met rijwoningen

Boskavels

Aan de westzijde van de Parallelweg is ruimte om enkele ruime boskavels uit te geven voor de bouw van vrijstaande woningen. De woningen zijn gesitueerd naast enkele bestaande vrijstaande woningen en de voormalige personeelswoningen op de hoek van de locatie van Pro Persona.

Beeldkwaliteit:

De kavels zijn zo ruim dat een substantieel deel van de kavel beplant is met bos. Het bos loopt rondom langs de kavelgrens (de woning staat op een open plek in het bos). Vanaf de straat is alleen de entreeweg goed zichtbaar, de woning ligt verscholen in het bos (of is zichtbaar tussen de bomen door).



bestaande vrijstaande woningen in het bos



Volkstuin als verbindend element

Volkstuinen als verbindend element

De bestaande volkstuinen aan de rand van de weide worden verplaatst naar een strook grond grenzend aan de bestaande tuinderij. De volkstuinen vormen hierdoor in de toekomst samen met de tuinderij het hart van de nieuwe woonbuurt en vormen de verbinding met het terrein van Pro Persona en van het Dr. Leo Kannerhuis (ten oosten van de kwekerij).

Beeldkwaliteit:

De volkstuinen hebben een open karakter (net als in de huidige situatie) en bevatten geen opstallen / tuinhuisen. Gereedschap wordt bewaard in een platte kist in de tuin. De tuinen worden omzoomd door een beukenhaag van ca. 1 m. hoog.



bestaande situatie volkstuinen

Boskavels

Langs de zuidzijde van het terrein wordt een aantal nieuwe boskavels uitgegeven. Deze kavels grenzen aan het bestaande bos. Op de kavels wordt nieuw bos aangeplant zodat het bosareaal wordt uitgebreid en er nieuwe zoombeplanting ontstaat aan de rand van het bos.

Beeldkwaliteit:

De kavels zijn zo ruim dat een substantieel deel van de kavel beplant is met bos. Het bos loopt rondom langs de kavelgrens (de woning staat op een open plek in het bos). Vanaf de straat is alleen de entreeweg goed zichtbaar, de woning ligt verscholen in het bos (of is zichtbaar tussen de bomen door).



referentie boskavel in Wolfheze

kleinschalige bedrijfsgebouwen, woon- werkgebouwen

Aan de zuidzijde van het terrein van Pro Persona is ruimte voor een aantal kleinschalige bedrijfsgebouwen en/of gecombineerde woon-werkgebouwen. De bedrijfsgebouwen krijgen een plek aan weerszijden van de rondweg naast de huidige bedrijfsgebouwen (Noodlanding, Onderhoudsbedrijf, Tuinderij) en vormen een eigen buurt.

Beeldkwaliteit:

De bedrijfsgebouwen zijn kleinschalig en hebben per gebouw een beperkt volume, gerelateerd aan het volume van gebouwen in de historische middenas zoals Lindenhof en Schoonoord. De gebouwen hebben een eenduidig volume. De gebouwen vormen samen een ensemble en de architectuur van de onderlinge gebouwen kan variëren maar is afgestemd op het geheel.



referentie kleinschalige woon- werkgebouwen

Visie overzicht



BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR
Zijpendaalseweg 29 6814 CC Arnhem 026 4453915 www.poelmansreesink.nl