



## Gemeente Renkum

# Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Team Regie en Projecten

Nummer  
15\*

Kenmerk  
167808

Raad d.d.  
27-09-2023

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder  
D. (Danielle) van Bentem

Steller  
D (Dion) Steenbergen

Datum  
27-9-23

Onderwerp  
Dorpsvisie Wolfheze

### Geadviseerd besluit

1. De dorpsvisie Wolfheze vast te stellen.
1. Kennis te nemen van de verslagen van de werkgroepen/klankbordgroep en de kindvisie (bijlage 1 en 2).

### Toelichting op beslispunten

#### **Aanleiding**

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 op 26 januari 2022) en worden de komende tijd uitgewerkt en ontwikkelt. Ontwikkelingen die bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid, sociale structuur, verkeersveiligheid, bereikbaarheid, de woningbouwbehoefte en het in stand houden van voorzieningen. Tegelijkertijd zijn het ook ontwikkelingen die verandering teweegbrengen in het straatbeeld en waarover bewoners zich zorgen maken. Niet alleen de mogelijke overlast tijdens de bouwfases, maar ook een toename van aantallen bewoners, toename van verkeer en geluid, impact op het landschap en natuur. Dit vraagt om aandacht, samenwerking met alle belanghebbenden 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 en waarvoor aandacht nodig is. Een nu mooi, groen en rustig Veluws dorp dat tegelijkertijd ook kwetsbaar is door haar ligging tussen Natura 2000 gebieden en grote landelijke infrastructuur (snelwegen, spoor), willen we gezamenlijk versterken.

Om Wolfheze duurzaam te ontwikkelen en 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 en wenkend toekomstperspectief te geven van Wolfheze.

## *Pro Persona terrein*

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

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.

## **Doorlopen proces tot nu toe**

De betrokkenheid van belanghebbenden is essentieel om draagvlak te creëren en plannen te kunnen maken die aansluiten bij hetgeen speelt in de omgeving (bewoners/belanghebbenden). Daarom is veel aandacht besteed aan participatie. Uitgangspunt is dat iedereen die dat wil mee kan doen. Met betrekking tot de dorpsvisie hebben we dit onder andere gerealiseerd door bijeenkomsten en themasessies te organiseren en een digitaal platform op te richten (OnsWolfheze.nl, website en app). In hoofdstuk 2 van de Dorpsvisie staat een uitgebreide toelichting op dit proces.

Op 16 februari 2023 hielden we een eerste bijeenkomst. Daarin vertelden we de verschillende projectfasen 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:

- wonen
- voorzieningen en ontmoeten
- duurzaamheid en Energie
- veiligheid
- mobiliteit
- groen en natuur

In maart 2023 vonden op drie avonden zes themasessies plaats. 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 goede discussies gevoerd. Mensen met verschillende belangen kregen daardoor (soms) begrip voor elkaars standpunt.

Op sommige vlakken liepen de meningen uiteen en hebben we een aantal dilemma's. Deze dilemma's legden we voor aan de klankbordgroep (samengesteld uit bewoners/belanghebbenden). In bijlage 1 leest u de adviezen van de klankbordgroep.

Ook is op initiatief van bewoners een bijeenkomst geweest voor kinderen. In bijlage 2 zijn de wensen van de kinderen voor het toekomstige Wolfheze op beeldende wijze weergegeven.

## *Onderwerp*

Dorpsvisie Wolfheze

*Datum*

27 juni 2023

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

2 van 6



Het plan dat nu voorligt is het resultaat van bovenstaand proces. Het participatieproces is een doorlopend proces conform bovenstaande planning. De eerste stap in de planning was het aangaan van de intentieovereenkomst met Pro Persona. Hierin zijn samenwerkingsafspraken gemaakt over het gezamenlijk te doorlopen planproces.

*Gebiedsvisie, de volgende stap.*

De nu volgende stap is dat de komende periode (september 2023 – maart 2024) de gebiedsvisie wordt opgesteld. De gebiedsvisie is een ruimtelijke uitwerking van de dorpsvisie specifiek voor het Pro Persona terrein. De gebiedsvisie is een document waarin de gemeente samen optrekt met Pro Persona en waarvoor we samen een verantwoordelijkheid dragen. De gebiedsvisie kent een proces waarbij alle betrokkenen en belanghebbenden wederom hun inbreng kunnen leveren.

**Beoogd effect**

Door het vaststellen van de dorpsvisie heeft Wolfheze een wenkend perspectief waarbinnen het zich wil ontwikkelen. Een perspectief dat is opgesteld in samenspraak met bewoners en belanghebbenden. Toekomstige projecten in Wolfheze moeten bijdragen aan de verwezenlijking van deze visie en de hierin gestelde kaders.

Voor het Pro Persona terrein zijn specifieke kaders opgenomen waaraan de toekomstige herinrichtingsplannen getoetst kunnen worden en waarbinnen de ontwikkeling moet passen.

**Vigerende kaders**

Het vaststellen van de Dorpsvisie en de hierbij horende ruimtelijke kaders, door de gemeenteraad past binnen het ‘Stappenplan RO-processen ruimtelijke initiatieven’ (vastgesteld juni 2022).

**Argumenten**

*Onderwerp*

Dorpsvisie Wolfheze

*Datum*

27 juni 2023

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

3 van 6

## *1.1 De dorpsvisie geeft kaders voor toekomstige ontwikkelingen in Wolfheze.*

Doordat de dorpsvisie, en die hierin opgenomen visie en kaders, in nauw overleg is opgesteld met bewoners, belanghebbenden, beleidsambtenaren biedt dit document de kaders voor toekomstige ontwikkelingen. Door nieuwe ontwikkeling/plannen te ontwikkelen in het licht van deze visie en de hierin opgenomen kaders werken we samen aan een toekomstbestendig, leefbaar en duurzaam Wolfheze.

## *2.1 Actieve participatie om draagvlak te creëren voor de Dorpsvisie.*

Tijdens het proces van de totstandkoming van de Dorpsvisie is actief geparticipeerd door de bewoners van Wolfheze en belanghebbenden. Met name de klankbordgroep, bestaande uit ruim dertig personen verdeeld in zes werkgroepen, heeft een zeer actieve rol gehad bij de totstandkoming van de Dorpsvisie. Hun inbreng, weergegeven in bijlage 1, is op hoofdlijnen overgenomen in de Dorpsvisie. Hierdoor kan de Dorpsvisie gezien worden als een document dat is opgesteld samen met bewoners en belanghebbenden.

## Kanttekeningen

### *1.1 Active participatie wil niet zeggen dat iedereen overal altijd mee eens is.*

Het uitgangspunt van de Dorpsvisie was dat iedereen kon meedenken die dat wilde/kon. Hier is zeer actief op gereageerd door belanghebbenden/bewoners. Zo is de app (communicatieplatform) meer dan 500 keer gedownload en werden bijeenkomst goed bezocht. Dit wil niet zeggen dat we iedereen bereikt hebben of dat altijd iedereen 100% achter de inhoud staat.

Dilemma's die zijn ontstaan (bijvoorbeeld nieuwe inwoners zijn een verrijking, dragen bij aan het in stand houden van voorzieningen, maar zorgen ook voor meer verkeeroverlast) zijn zoveel als mogelijk besproken in de bijeenkomsten en met name ook met de klankbordgroep. Hierin zijn keuzes gemaakt. Bij de verdere uitwerking van de plannen moeten deze dilemma's (zoals waar en hoe ga je het Pro Persona terrein ontsluiten) op projectniveau nader worden besproken en uitgewerkt. De gebiedsvisie (vervolgstap) is hier het moment voor. Een essentieel aandachtspunt is dat de participatie op vergelijkbare manier en intensiteit als bij de dorpsvisie, doorgezet wordt in de vervolgfases.

### *1.2 De woningbouwplannen moeten voldoen aan de uitgangspunten van de Woondeal2.0 en de ambitie van 75% betaalbaarheid.*

Op 1 maart jl. heeft u besloten om de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Deze wordt op 1 juli 2023 van kracht en vervangt de huidige woondeal. Uitgangspunt is dat elke gemeente in de regio toewerkt naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur. Voor nieuwe projecten in Wolfheze (waaronder Pro Persona) geldt ook dat 75% van de woningen in het betaalbare segment vallen (maximale VON van € 355.000).

## Draagvlak

### *Omwonenden/belanghebbenden*

Het afgelopen halfjaar heeft een intensief participatietraject plaatsgevonden. In hoofdstuk 2 van de Dorpsvisie (Co-Creatie) staat dit traject verder toegelicht. Om samenwerking en draagvlak met bewoners te houden is een klankbordgroep aangesteld die ook in de toekomstige planontwikkeling van het Pro Persona terrein betrokken blijft.

### *Onderwerp*

Dorpsvisie Wolfheze

### *Datum*

27 juni 2023

### *Kenmerk*

167808

### *Pagina*

4 van 6

In bijlage 1 vindt u een uitvoerig verslag van de inbreng van de klankbordgroep. De adviezen zijn getoetst aan het beleid en op hoofdlijnen overgenomen in de Dorpsvisie.

## Aanpak/Uitvoering

Na het vaststellen van de dorpsvisie gaan we samen met Pro Persona, binnen de kaders van de Dorpsvisie, een gebiedsvisie opstellen. De penvoerder van de gebiedsvisie is Pro Persona. De kwaliteitscommissie toetst. De gebiedsvisie geeft een meer concrete uitwerking van de toekomstige plannen van het Pro Persona terrein. Hierin wordt nader gekeken naar het landschappelijk raamwerk, ontsluitingsstructuur, ligging van de bouwvelden en woningaantallen, voorzieningenstructuur, e.d.

De gebiedsvisie en de dorpsvisie vormen de basis documenten voor Pro Persona om vervolgens een marktpartij te selecteren die het plan gaat uitwerken (stedenbouwkundig plan) en het omgevingsplan. Hiervoor wordt met de marktpartij een haalbaarheidsovereenkomst aangegaan. De gebiedsvisie wordt (naar verwachting) begin 2024 ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

## Communicatie

Er is al veel met diverse partijen gecommuniceerd, zie hiervoor onder het kopje "Draagvlak". Dit participatieproces wordt voortgezet in het vervolgtraject. De ingestelde klankbordgroep blijft betrokken en (schriftelijke) communicatie verloopt digitaal via de website en app 'Ons Wolfheze'. Voor grotere of formele bijeenkomsten worden huis-aan-huis uitnodigingen verstuurd.

## Financiële consequenties

Dit besluit heeft geen financiële consequenties. Zoals bij de kaders is weergegeven, worden de kosten die de gemeente maakt vergoed vanuit het project. Dit is vastgelegd in de intentieovereenkomst met Pro Persona en wordt tevens vastgelegd in de hierna volgende haalbaarheidsovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst die met de toekomstige marktpartij wordt aangegaan.

Daarnaast zijn ook subsidies ontvangen vanuit de provincie voor het project.

## Juridische consequenties

Dit besluit heeft geen directe juridische consequenties. Met het sluiten van de haalbaarheidsovereenkomst (na de vaststelling van de gebiedsvisie en selectie marktpartij) worden de ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

De geldende relevante ruimtelijke wetgeving is van toepassing op projecten die in de toekomst binnen de kaders van de Dorpsvisie Wolfheze worden uitgewerkt. Denk hierbij aan onder meer de Wet ruimtelijke ordening (na 1 januari 2024 wordt dit de Omgevingswet), milieuwetgeving, nota parkeernormen, e.d. De dorpsvisie sluit aan op en geeft invulling aan de diverse beleidsterreinen van het regionaal en gemeentelijk beleid. Denk hierbij o.a. aan de Woondeal 2.0 en de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Renkum 2040.

## WMO-aspecten

Niet van toepassing

*Onderwerp*

Dorpsvisie Wolfheze

*Datum*

27 juni 2023

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

5 van 6

## Gezondheid

Niet van toepassing

## Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid en uitgangspunten van de Woondeal 2.0 zijn overgenomen in de dorpsvisie en maken integraal onderdeel uit van de gestelde kaders.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

## Alternatieven

Er zijn geen alternatieven gemaakt omdat de dorpsvisie een resultante is van een proces met gemeente, bewoners en belanghebbenden.

## Bijlagen

1. Verslag van de verschillende werkgroepen van de klankbordgroep.
2. Kindvisie