



## Gemeente Renkum

# Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team  
Team Regie en Projecten

Nummer  
10\*

Kenmerk  
167808

Raad d.d.  
27-05-2024

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder  
D. (Danielle) van Bentem

Steller  
D (Dion) Steenberghe

Datum  
27-05-2024

Onderwerp  
Gebiedsvisie Park Wolfheze

### Geadviseerd besluit

1. De gebiedsvisie 'Park Wolfheze' met bijlagen vast te stellen als ruimtelijke visie voor de verdere planontwikkeling.
2. Een voorbereidingskrediet van €290.000 ter beschikking te stellen voor de verdere planontwikkeling.

### Toelichting op beslispunten

#### **Aanleiding**

In vervolg op de door u vastgestelde dorpsvisie voor Wolfheze (27 september 2023) is door Pro Persona de gebiedsvisie 'Park Wolfheze' opgesteld. De vervolgstap in de herontwikkeling van het Pro Persona in Wolfheze. De aanleiding voor de herontwikkelingsopgave is meerledig:

- de veranderende zorgopgave voor Pro Persona
- en een deels sterk verouderd vastgoedbezit op het terrein in Wolfheze.

Doordat er de afgelopen jaren steeds meer extramurale zorg plaatsvindt zijn gebouwen leeg komen te staan en is het totale gebied te groot geworden om dit duurzaam te kunnen exploiteren en efficiënte zorg te bieden. In de omgevingsvisie Renkum 2040 is, mede op basis van bovenstaande ontwikkelingen in de zorg en de grote woningbouwbehoefte in de gemeente, het Pro Persona terrein geduid als ontwikkelingsgebied voor woningbouw. Ook staat de leefbaarheid in Wolfheze onder druk door de vergrijzing en het risico op een teruglopend voorzieningenniveau.

Omdat de ontwikkeling op het Pro Persona terrein van grote betekenis voor Wolfheze, is het belangrijk om alle ruimtelijke en sociale aspecten in de planvorming integraal te bekijken. De verbinding tussen de (beleids)kaders en ambities van de gemeente, de Woonzorgvisie van Pro Persona (bijlage 2) en de wensen van (toekomstige) inwoners zijn hierbij essentieel. Daarom is binnen de kaders van de dorpsvisie door Pro Persona, in samenwerking met belanghebbenden, de gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie bouwt voort op de gedeelde doelen en ambities zoals vastgelegd in de dorpsvisie, de woonzorgvisie van Pro Persona (bijlage 1) en op

de input die is opgehaald tijdens het participatieproces met het dorp en medewerkers van Pro Persona.

## *Park Wolfheze*

Gezien de grote impact van de herontwikkeling van het Pro Persona terrein op het dorp en de directe omgeving is in de gebiedsvisie aandacht besteed aan meerdere aspecten zoals het landschap en ecologie, verkeer en ontsluiting, parkeren, duurzaamheid, bebouwing, de openbare ruimte en veiligheid, woon- en woonzorgprogramma en basisprincipes voor de beeldkwaliteit. De gebiedsvisie is de leidraad voor het vervolgproces en kan worden gebruikt als basis voor de toekomstige planontwikkeling op het terrein. De gebiedsvisie past binnen de kaders van de dorpsvisie en voldoet zoveel als mogelijk aan de wensen van belanghebbenden.

De gebiedsvisie is vormvrij (geen formeel planfiguur) en kan gezien worden als een uitwerking op gebieds- en visieniveau van de Omgevingsvisie Renkum 2040 en de dorpsvisie (ruimtelijk ontwikkelingskader). De Omgevingsvisie is een wettelijk verplicht instrument waarin de lange termijnvisie van de fysieke leefomgeving voor een gemeente op hoofdlijnen staat omschreven. De gebiedsvisie is een uitwerking hiervan door Pro Persona.

## **Doorlopen (participatie)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. In lijn met het proces dat is gevolgd voor de dorpsvisie, is ook bij de totstandkoming van de gebiedsvisie wederom de participatie gerealiseerd door meerdere openbare bijeenkomsten en themasessies te organiseren en het bestaande digitale platform te gebruiken (OnsWolfheze.nl, website en app). In de gebiedsvisie staat in het hoofdstuk 'gedragen planontwikkeling', blz. 8 een uitgebreide toelichting op dit proces.

Belanghebbenden bestaan in deze fase uit de bewoners/omwonende van Wolfheze, werknemers van Pro Persona, ambtenaren gemeente Renkum, Vivare, ondernemers en (zorg)organisaties.

De participatie is vormgegeven door Pro Persona door het organiseren van twee inloopbijeenkomsten (12 december 2023 en 1 februari 2024) voor het dorp/belanghebbenden, diverse klankbordgroepoverleggen, bewonersoverleggen Heelsumseweg, nieuwsbrieven, regelmatig spreekuur in de Heerlijkheid en een digitaal platform (OnsWolfheze.nl met ruim 500 aanmeldingen).

## *Klankbordgroep*

In de klankbordgroep zit een select aantal bewoners en ondernemers (circa 25 personen). De klankbordgroep is gevormd ten tijde van de dorpsvisie en is door Pro Persona voortgezet bij de uitwerking van de gebiedsvisie. Hierbij zijn de volgende inhoudelijke thema's vertegenwoordigd: groen en natuur, wonen, voorzieningen, mobiliteit en verkeer, energie & duurzaamheid en veiligheid. Bij Pro Persona is ook een klankbordgroep van medewerkers ontstaan. De klankbordgroepen hebben steeds meegedacht en gereflecteerd op de thema's, conceptstukken en dilemma's.

## *Onderwerp*

Gebiedsvisie Park Wolfheze

*Datum*

27 mei 2024

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

2 van 10

## *Kwaliteitscommissie*

De kwaliteitscommissie is, zoals vastgelegd in de dorpsvisie, opgericht en heeft als doel om de kaders die zijn vastgelegd in de dorpsvisie te bewaken. De kwaliteitscommissie toetst of deze kaders goed zijn toegepast in de gebiedsvisie. In de kwaliteitscommissie zitten onder andere de landschapsarchitect (die betrokken was bij de dorpsvisie), ambtenaren (duurzaamheid, ruimtelijke ordening, groen en landschap), Groenberaad, Sociaalberaad, Welstand (vertegenwoordiger commissie ruimtelijke kwaliteit) en een bewoner/ ondernemer uit de klankbordgroep (als burgerlid). De kwaliteitscommissie is voor de totstandkoming drie keer bijeengekomen en heeft ingestemd met de gebiedsvisie. Aandachtspunten voor het vervolg zijn (kort samengevat):

- het ecologisch onderzoek moet op systeemniveau voor het integrale gebied gebeuren.
- verdere uitwerking van het woon-/woonzorgprogramma en de hierbij horende beeldkwaliteit is nodig om de beoogde ruimtelijke kwaliteit goed te borgen.

Deze aspecten moeten bij de verdere planuitwerking geborgd worden in het planproces.

De kwaliteitscommissie zal ook in de toekomst alle plannen toetsen om de kaders van de dorpsvisie en de gebiedsvisie te borgen en zal haar advies aan de gemeente uitbrengen over de nog op te stellen projectplannen (masterplan, beeldkwaliteitsplan, omgevingsplan).

## *Wonen en zorg*

Op het woonzorgdeel van het terrein zal Pro Persona samen met netwerkpartners een meer integraal woonzorgconcept ontwikkelen waar iedereen zich welkom voelt en waar het ontmoeten centraal staat. Met het toekomstig programma van de netwerkpartners, met onder andere scheiden van wonen en zorg en Beschermd Wonen, wordt aangesloten op de ambities van de gemeente in het Programma Wonen 2023 waarin een thuis wordt gecreëerd voor iedereen. Om de uiteindelijke haalbaarheid en kwaliteit van het totale plangebied te borgen, wordt onderzocht of het toekomstige programma van deze netwerkpartners (waaronder RIBW en Vilente ouderenzorg), voor het deel waar sprake is van zelfstandig wonen, onderdeel van de 75% betaalbaarheidsambitie van de gemeente uitmaakt. Zodra het totale woonzorgprogramma is uitgewerkt en duidelijkheid ontstaat over de aantallen en de mate waarin er sprake is van zelfstandig wonen, wordt het totaalprogramma aan sociale en betaalbare woningen inzichtelijk gemaakt en ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Om de leefbaarheid en de kwaliteit in het gebied voor de kwetsbare cliënten van Pro Persona en partners en dorpsbewoners naar de toekomst toe te borgen, is consensus over de samenstelling van het programma sociaal en betaalbaar en de bijbehorende voorzieningenstructuur randvoorwaardelijk voor Pro Persona en de gemeente. Voordat overgegaan kan worden tot de vervolgstap in de planontwikkeling en het afstoten van de gronden/(woon)gebied ten behoeve van herontwikkeling, moet hier duidelijkheid over zijn.

Zodra het totale woon-/woonzorgprogramma bekend is zal de raad zal hierover worden geïnformeerd en indien nodig, gevraagd om dit programma vast te stellen.

## *De volgende stap.*

Pro Persona kan op basis van deze gebiedsvisie de planontwikkeling op gaan pakken en haar woonzorggebouwen uitwerken, bestaande gebouwen transformeren en nieuwe woningbouw toevoegen. De nieuwe woonzorggebouwen passen (naar verwachting) binnen de huidige planologische mogelijkheden en moeten voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten zoals zijn opgenomen in de gebiedsvisie.

## *Onderwerp*

Gebiedsvisie Park Wolfheze

*Datum*

27 mei 2024

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

3 van 10

Daarnaast gaat Pro Persona bepalen op welke wijze zij de gronden gaat verkopen en de gebiedsontwikkeling verder vorm geeft. Hiervoor wordt momenteel door Pro Persona een verkoopstrategie uitgewerkt. De gemeente ziet toe dat de kwaliteiten zoals beschreven in de dorpsvisie en de gebiedsvisie in het proces voldoende geborgd blijven en randvoorwaarden voor ontwikkelen van woningen aan de markt worden meegegeven.

De gemeente onderzoekt momenteel haar verdere rol in de planontwikkeling. Dit om te komen tot een spoedig maar ook zorgvuldig planproces waarbij de kwaliteiten zoals beschreven in de dorpsvisie en de gebiedsvisie geborgd blijven.

Samengevat zijn de vervolgstappen (2024/2025):

- Uitwerken woonzorgvoorzieningen en invulling/herontwikkeling bestaande panden door Pro Persona en de hierbij behorende schuifstaat (wanneer komen welke gebouwen vrij). Dit is een belangrijk onderdeel voor de totale planning. Uitvoering Pro Persona (in uitvoering).
- Nadere invulling programma woonzorg, sociale en betaalbare woningbouw.
- Uitvoeren van een marktconsultatie door Pro Persona (in uitvoering): hoe kijkt de markt tegen de nieuwbouw opgave aan en de grondovername (welke kansen en risico's zijn er)?
- Verkoopstrategie voor de herontwikkeling van de gronden aan de oostelijke kant van het Pro Persona terrein. Pro Persona voert dit uit en borgt dat de beoogde kwaliteiten zoals zijn vastgelegd in de gebiedsvisie worden opgelegd aan de betreffende marktpartij(en). Dit proces wordt ook getoetst door het college sanering zorginstellingen op marktconformiteit.
- Als gemeente zullen wij randvoorwaarden meegeven aan Pro Persona die moeten worden uitgewerkt in de verdere planontwikkeling zoals:
  - o Een uitwerking van de inrichting openbaar gebied, toekomstig beheer en onderhoud van het parkgebied en openbare ruimte. Een voorstel is vereist voor het (eventueel of deels) overnemen van de openbare ruimte door de gemeente.
  - o Uitwerken van een gezamenlijke voorzieningen plan. Daarin komt de visie van partijen over onder andere het gezondheidscentrum, sport- en spelvoorzieningen en dagbesteding/recreatie en de rol van de verschillende partijen (Pro Persona, gemeente, woningcorporatie, bewoners).
  - o Uitwerking van het woon- en woonzorgprogramma in het totale plangebied.
  - o Een transformatieplan voor het in stand houden van de monumenten en beeldbepalende panden en een onderbouwing voor het daarin in te passen programma. Immers de gebiedsvisie is meer dan alleen het toevoegen van nieuwe woningen. De bestaande panden zijn een essentieel onderdeel van het gebied. Er moet geborgd worden dat deze monumentale en (een deel van) de beeldbepalende panden een toekomst krijgen. De gemeente is hiervoor ook in overleg met de provincie (Dorpendeal en Leefbaarheidsalliantie) om (procesmatige en financiële) steun c.q. subsidie voor deze instandhouding te krijgen. Dit proces moet uitgewerkt worden in samenspraak met Pro Persona en een toekomstige marktpartij om de integrale kwaliteit te borgen.
  - o De realisatie van de gebiedsvisie dient bekostigd te worden uit de toe te voegen woningen in het plangebied. De gemeente gaat hierbij uit van een toevoeging van woningen in het park en in bestaande (monumentale/beeldbepalende) gebouwen. Bij bestaande gebouwen kan het ook gaan om een combinatie van wonen met maatschappelijke voorzieningen.
  - o Kostenverhaal moet geborgd zijn voor de aanpassing van infrastructuur rondom het plangebied.
- Selectie marktpartij(en) voor de realisatie van het plan (woningen en voorzieningen).

*Onderwerp*

Gebiedsvisie Park Wolfheze

*Datum*

27 mei 2024

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

4 van 10

- o Inclusief het vormgeven van de afstemmingwijze van de plannen en het proces (taken/verantwoordelijkheden) tussen marktpartij(en), pro persona en gemeente.
- Opstellen Masterplan en beeldkwaliteitsplan door de toekomstige grondeigenaar.

## De planning

Aan de planning, zoals gepresenteerd bij de vaststelling van de dorpsvisie kan op hoofdlijnen worden vastgehouden. Er is op dit moment geen vertraging in het planvormingsproces.

## Planning



## Beoogd effect

Door het vaststellen van de gebiedsvisie heeft Wolfheze een ruimtelijke visie voor het gebied waarmee de verdere planontwikkeling kan worden opgepakt. Een visie die is opgesteld in samenspraak met bewoners en belanghebbenden.

## Vigerende kaders

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

## Argumenten

### 1.1 De gebiedsvisie vormt de leidraad voor de verdere planuitwerking van het Pro Persona terrein in Wolfheze.

De gebiedsvisie is een uitwerking van de dorpsvisie, specifiek voor het gebied van Pro Persona. Hierbij geldt dat de kaders zoals zijn gesteld in de dorpsvisie van kracht blijven in het vervolg traject. De gebiedsvisie vormt voor Pro Persona onder meer de leidraad voor het uitwerken van de verkoopstrategie van ontwikkelingsgronden. Vervolgens kan de uitwerking plaatsvinden door de markt van de gebiedsvisie tot een masterplan (stedenbouwkundigplan) inclusief

### Onderwerp

Gebiedsvisie Park Wolfheze

Datum

27 mei 2024

Kenmerk

167808

Pagina

5 van 10

beeldkwaliteitsplan. Pas na instemming door de gemeente over deze plannen (e.e.a. conform de door ons gestelde voorwaarden) kunnen wij overgaan tot het opstellen van een (samenwerkings-/antérieure)overeenkomst conform het stappenplan RO-processen en het ter hand nemen van de verdere ontwikkeling.

## *1.2 Actieve participatie is uitgevoerd om draagvlak te creëren voor de gebiedsvisie.*

Tijdens het proces van de totstandkoming van de gebiedsvisie is actief geparticipeerd door de bewoners van Wolfheze en belanghebbenden. Met name de klankbordgroep, bestaande uit ruim vijftientig personen verdeeld in zes werkgroepen, heeft een zeer actieve rol gehad bij de totstandkoming van de gebiedsvisie. Hun inbreng is op hoofdlijnen overgenomen in de gebiedsvisie. Hierdoor kan de gebiedsvisie gezien worden als een document dat is opgesteld samen met bewoners en belanghebbenden. Ook de kwaliteitscommissie (vakdeskundigen en belanghebbenden) zoals omschreven is in de dorpsvisie is drie keer bijeengekomen om een advies uit te brengen. Tenslotte zijn er meerdere informatiemomenten en inloopbijeenkomsten georganiseerd.

## *2.1 Het voorbereidingskrediet is nodig om het planontwikkelingsproces verder te brengen en de kosten te dekken totdat afspraken voor kostenverhaal zijn gemaakt met een marktpartij.*

In de gesloten intentieovereenkomst met Pro Persona zijn afspraken gemaakt over de dekking van kosten die nodig zijn voor het opstellen van de dorpsvisie en gebiedsvisie.

Bij het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst met een toekomstige marktpartij worden afspraken gemaakt over kostenverhaal voor de totale planontwikkeling.

In de tussenliggende periode, om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst, moet werk worden verricht en dus kosten worden gemaakt. Deze zijn toegelicht onder het kopje Financiële Consequenties in dit voorstel.

Het voorbereidingskrediet geeft ons de ruimte om alle benodigde werkzaamheden uit te voeren voor een efficiënt planvormingsproces. Het krediet moet de kosten dekken voor de periode tot en met de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst.

Met Pro Persona worden voor deze vervolgfase nadere afspraken gemaakt over de dekking van dit kostenverhaal. Het voorbereidingskrediet kan gezien worden als een voorfinanciering.

Aanvullend krediet voor het dekken van plankosten wordt ook verkregen door aan het aanvragen van subsidies.

## Kanttelingen

### *1.1 De gebiedsvisie is globaal, biedt flexibiliteit en vereist verdere planuitwerking.*

De gebiedsvisie is zeer globaal en is nog geen stedenbouwkundig plan met een uitgewerkte ontsluitingsstructuur, exact woon- en woonzorgprogramma en beeldkwaliteitseisen. Alvorens de gemeente overgaat tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst moeten diverse studies en uitwerkingen verricht worden in de haalbaarheidsfase conform het RO-stappenplan. Alleen op basis van deze volgordelijkheid kunnen wij de beoogde hoogwaardige kwaliteit zoals verwoord en verbeeld in de dorpsvisie en gebiedsvisie (qua programma, voorzieningen, ecologie en duurzaamheid) voor deze grote dorpsuitbreiding borgen. De toekomstige marktpartij(en) worden door ons over de ontwikkelingsvoorwaarden (zoals kostenverhaal) op de hoogte gesteld. Het masterplan (inclusief programmabeschrijving) en beeldkwaliteitsplan zullen ter besluitvorming aan

*Onderwerp*

Gebiedsvisie Park Wolfheze

*Datum*

27 mei 2024

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

6 van 10

u worden voorgelegd alvorens er een voorstel voor besluit over het Omgevingsplan of andere planologische maatregel aan u wordt voorgelegd. De raad beslist uiteindelijk of het plan verantwoord en van voldoende kwaliteit is.

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

Het uitgangspunt van de gebiedsvisie was dat iedereen kon meedenken die dat wilde/kon. Hier is zeer actief op gereageerd door belanghebbenden/bewoners. Zo werden bijeenkomst goed bezocht en is er actief meegedacht vanuit de klankbordgroepen. Dit wil niet zeggen dat iedereen is bereikt of dat altijd iedereen 100% achter de inhoud staat.

Opmerkingen die zijn gemaakt betreffen de gevolgen van de groei van het dorp op de leefbaarheid. Hierbij wordt primair gerefereerd aan het toenemen van de verkeersaantallen, mogelijk geluidsoverlast en effecten op de verkeersveiligheid. Ook zijn er zorgen geuit over de consequenties van de toename van bewoners en de effecten hiervan op de natuur en de komst van nieuwe (onbekende) bewoners (welke doelgroepen, woonvormen, e.d.).

Deze onderwerpen zijn onderzocht en afgewogen bij de totstandkoming van de gebiedsvisie maar verdienen blijvende aandacht bij de verdere planuitwerking.

Over het algemeen hebben wij de indruk dat het merendeel van de belanghebbende enthousiast is over de plannen. Dit is gebaseerd op de feedback van bezoekers tijdens de inloopbijeenkomsten. Essentieel is wel dat de participatie op vergelijkbare manier en intensiteit wordt doorgezet in de vervolgfases.

## *2.1 Er blijft een risico dat een deel van het voorbereidingskrediet niet kan worden verhaald op de marktpartij indien het project geen vervolg krijgt.*

Bij ieder ruimtelijk ontwikkelingsplan is er een risico dat het project (voorlopig) geen doorgang vindt. Zo is er een risico dat Pro Persona vertraging ondervindt in het rondkrijgen van het financieringsvraagstuk voor de vernieuwing van de woonzorgvoorzieningen en kan de conclusie zijn van de markt dat er geen haalbaar plan kan worden gemaakt op basis van de gestelde uitgangspunten en ambities. Dit als gevolg van de kaders uit de dorpsvisie (programmatische opgave, grondopbrengsten, gestegen bouwkosten, stikstofopgave, investeringen in voorzieningen e.d.). Dit kan tot gevolg hebben dat er geen marktpartij is die de gronden voor de ontwikkeling kan of wil overnemen.

Hierdoor kan de situatie ontstaan dat het gevraagde voorbereidingskrediet niet in zijn geheel kan worden verhaald.

Wij streven er naar om de kosten tot een minimum te beperken en zetten in op maximaal mogelijke dekking vanuit kostenverhaal en uit subsidiegelden. De raad zal regelmatig worden geïnformeerd over de procesvoortgang zodat u op de hoogte blijft van de planning en financiële risico's.

## Draagvlak

### *Omwonenden/belanghebbenden*

De betrokkenheid van belanghebbenden is essentieel, daarom is in het traject veel aandacht besteed aan participatie. Uitgangspunt is dat iedereen die wil meedenken, dat ook kan doen. Voor deze gebiedsvisie is, in navolging van de Dorpsvisie, de participatie op verschillende manieren ingevuld, Voor de bewoners van het dorp, Pro Persona en de ambtenaren zijn klankbordgroepen, themasessies, inloopbijeenkomsten en individuele gesprekken georganiseerd. De gebiedsvisie vormt daarmee een gedragen document dat gestoeld is op de vastgestelde beleidsuitgangspunten, maar ook een ambitieuze stip op de horizon zet om van Wolfheze een vitaal, sociaal en leefbaar

### *Onderwerp*

Gebiedsvisie Park Wolfheze

*Datum*

27 mei 2024

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

7 van 10

dorp te maken. Op bladzijde 8 van de gebiedsvisie is een uitgebreide opsomming te lezen van de gevoerde werkwijze om draagvlak te creëren.

## Aanpak/Uitvoering

Na het vaststellen van de gebiedsvisie gaat Pro Persona de verkoopstrategie uitwerken. Dit om te komen tot de verkoop van de grond ten behoeve van woningbouw en de diverse voorzieningen aan een of meerdere partijen. Parallel hieraan zal de gemeente in samenspraak met Pro Persona een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren om te bepalen hoe de ambities uit de gebiedsvisie (m.n. voor maatschappelijke voorzieningen) kunnen worden gerealiseerd. Ook gaan we onderzoeken of en tegen welke voorwaarden de openbare ruimte te zijner tijd kan worden overgenomen en (financiële) kaders stellen voor de marktpartijen alvorens de gemeente het bestemmingsplan kan wijzigen. De verkoop (aanbestedingsprocedure verkoop grond) wordt door Pro Persona uitgevoerd. Daarna wordt met de geselecteerde marktpartij een haalbaarheidsovereenkomst aangegaan met de gemeente voor de vervolgfase.

De gebiedsvisie en de dorpsvisie vormen de basis documenten voor Pro Persona om een marktpartij te selecteren die het plan gaat uitwerken: stedenbouwkundig masterplan, definitief programma voor wonen en voorzieningen, de bijbehorende beeldkwaliteit en het kostenverhaal/financieel. Na goedkeuring door de raad van het masterplan met compleet programma, volgt het omgevingsplan c.q. de planologische maatregelen.

Aandachtspunten (voornaamste risico's) in dit vervolgproces zijn:

- Stikstof-/Aeriusberekening. Op basis van voorlopige berekeningen is er een sprake van een overschrijding van de kritische depositiewaarden en lijkt extern salderen vereist. Overleg hierover (met o.a. de provincie) vindt plaats om tot oplossingen te komen.
- De snelheid /fasering van de herontwikkelingsopgave. Dit hangt o.a. samen met de financieringscapaciteit van Pro Persona van hun woonzorggebouwen.
- Hoogwaardig ecologisch onderzoek gezien de ligging rondom Natura2000 gebieden.
- Planologisch risico (beroep en bezwaar).
- Netcongestie (Liander) in relatie tot de energiebehoefte van het project.

## 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

Het uitgangspunt is dat de kosten die de gemeente maakt voor een project worden vergoed vanuit het project en eventuele subsidies. Eerste afspraken over kostenverhaal zijn daarvoor gemaakt met Pro Persona in de gesloten intentieovereenkomst. Dit bedrag draagt bij aan de kosten die wij maken voor het opstellen van de dorpsvisie en participeren in het proces voor de totstandkoming van de gebiedsvisie.

Voor de vervolgfase, het opstellen van een ontwikkelingsstrategie en borging van de beoogde kwaliteit, het aangaan van een haalbaarheidsovereenkomst, meewerken aan het masterplan en beeldkwaliteitsplan, inclusief de participatieopgave, projectleiding/procesmanagement is een voorbereidingskrediet nodig. Onderstaande raming geeft hiervoor een raming.

*Onderwerp*

Gebiedsvisie Park Wolfheze

*Datum*

27 mei 2024

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

8 van 10



Restant voorbereidingskrediet intentiefase: circa € 60.000

Inschatting benodigd voorbereidingskrediet voor periode mei 2024 – maart 2026: € 350.000

Aanvraag voorbereidingskrediet: € 290.000

## *Taken:*

Proces-/projectmanagement, planeconomie, juridisch advies, vakinhoudelijk advies (verkeer, openbare ruimte, ecologie, etc.) en participatie/omgevingsmanagement bij de totstandkoming van:

- Haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling.
- Haalbaarheidsovereenkomst.
- Gesprekken/onderhandelingen marktpartijen, Oost NL, provincie en Pro Persona.
- Het programma, voorzieningenstructuur, inrichting openbare ruimte, etc.
- Masterplan, Beeldkwaliteitsplan.

De gemaakte kosten kunnen (grotendeels) worden verhaald via kostenverhaal (plankosten) en nog aan te vragen subsidies (Steengoed benutten, Dorpendeal, e.d.). Hierover worden met o.a. Pro Persona afspraken gemaakt. Er is echter altijd een mogelijkheid dat een deel moet worden afgeboekt als gevolg van niet verhaalbare proceskosten ten behoeve van deze grootschalige gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld door de intensieve participatie zijn niet alle gemaakte kosten (wettelijk) verhaalbaar. Het is immers niet altijd mogelijk om alle te maken kosten te verhalen binnen het project op basis van de plankosten. We doen er alles aan om een zo groot mogelijk deel vergoed te krijgen en zien hier goede kansen toe (anterieure afspraken).

Ook zal er maximaal worden ingezet op het verkrijgen van subsidies. Tot op heden is circa € 200.000 aan subsidies ontvangen van m.n. de provincie en de groene metropoolregio.

## Juridische consequenties

Dit besluit heeft geen 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 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, programma wonen en de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Renkum 2040.

## WMO-aspecten

Niet van toepassing

## Gezondheid

De gebiedsvisie is zo vormgegeven dat een duurzame uitbreiding van Wolfheze kan worden vormgegeven die bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp en haar inwoners. Het plan is opgezet dat de aanwezige ecologische structuur de drager is van het plan. Aangegeven is dat de

## *Onderwerp*

Gebiedsvisie Park Wolfheze

*Datum*

27 mei 2024

*Kenmerk*

167808

*Pagina*

9 van 10

ecologische structuur versterkt moet worden. Ook dit draagt direct bij aan de gezondheid van alle bewoners.

Daarnaast streven we naar de uitbreiding van voorzieningen. Zo wil Pro Persona een medisch centrum (huisarts, tandarts, fysiotherapie) openstellen voor bewoners. Voorzieningen die nu niet aanwezig zijn en bijdragen aan het welzijn van de bewoners.

## Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid en uitgangspunten van de Woondeal 2.0 zijn overgenomen in de dorpsvisie en maken integraal onderdeel uit van de gebiedsvisie. In een separate rapportage (bijlage 3) hierover is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

## Alternatieven

Er zijn geen alternatieven gemaakt omdat de gebiedsvisie een directe uitwerking is van de dorpsvisie, opgesteld door Pro Persona en een resultante is van een proces met bewoners en belanghebbenden.

## Bijlagen

1. Gebiedsvisie Park Wolfheze.
2. Toekomstbestendige woonzorg Pro Persona.
3. Duurzaamheidsrapportage gebiedsvisie Pro Persona Volantis.