

Dorpsvisie Wolfheze herontwikkeling Pro Persona terrein

5 april 2023



Ons **Wolfheze**

Pro Persona
geestelijke gezondheidszorg



Agenda



- Voorstellen
- De aanleiding
- Planning
- Dorpsvisie & Gebiedsvisie
- Participatie en communicatie

- Opbrengsten participatie
- Eerste aanzet voor kaders Dorpsvisie
- Wensen en suggesties vanuit u.

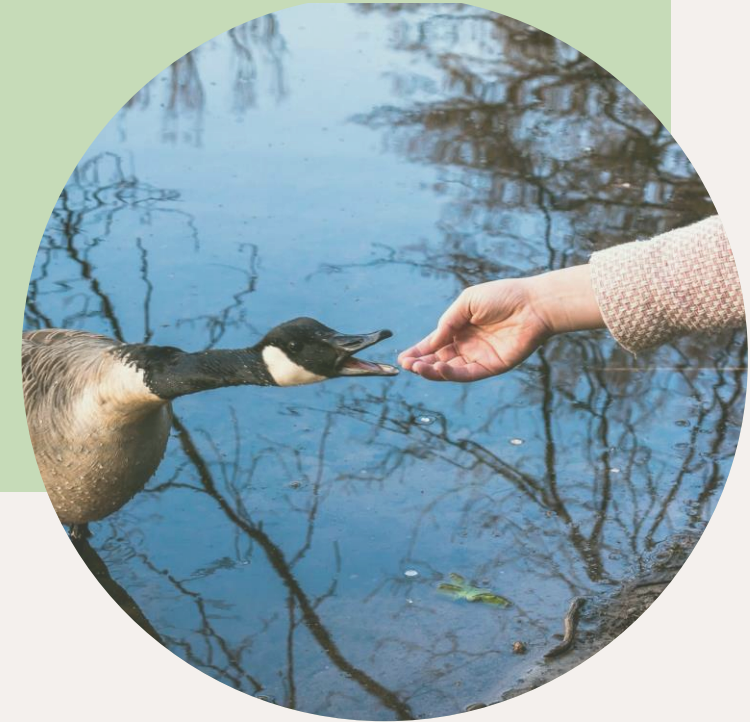


Even voorstellen....



Projectteam (deel):

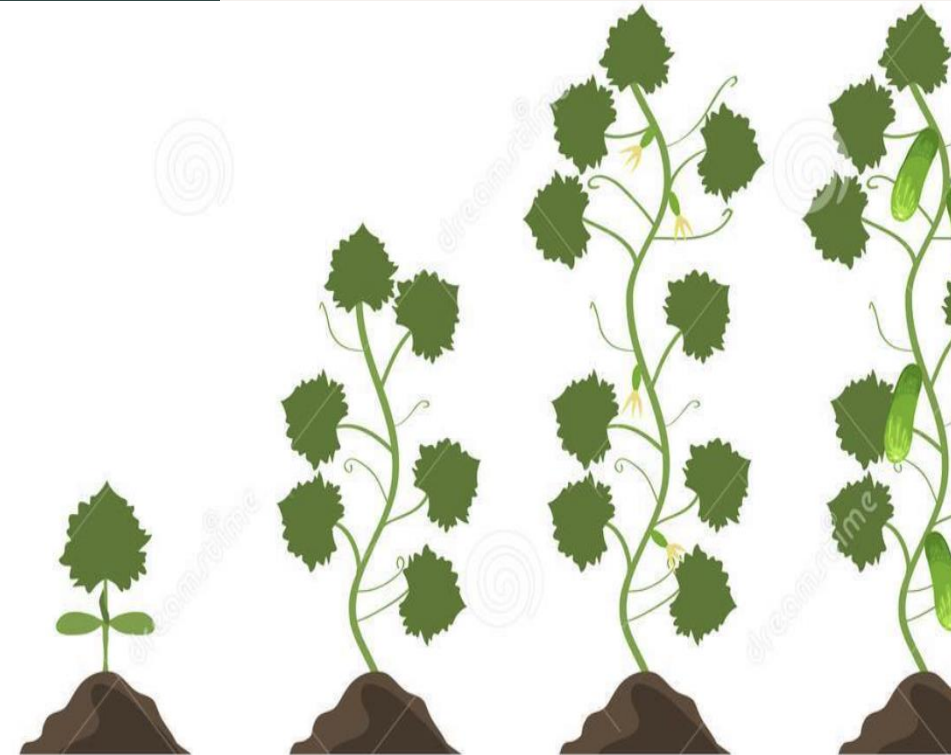
- Alied Fijen - Omgevingsmanager
- Liselore Burgmans - Landschapsarchitect
- Dion Steenbergen - Projectleider



Aanleiding



- **Gemeente: toekomstbestendig dorp**
 - Leefbaarheid, voorzieningen, woningbehoefte en doorstroming
 - Omgevingsvisie '22: nieuwe woningen in Wolfheze & Woondeal 2.0
- **Pro Persona: passende zorg blijven verlenen**
 - Verouderd bezit
 - Terrein is te groot
 - Zorg-eisen zijn veranderd



Samenwerken voor toekomstbestendig Wolfheze



Gezamenlijk doel: Belanghebbenden – Pro Persona – Gemeente.

Pro Persona & gemeente: samenwerking (Int. Overeenkomst)

Intensief participatietraject met belanghebbenden.

Raad beslist

3 fases



Aanpak

3 fases



1

Dorpsvisie: toekomst dorp & kaders (gemeente)
Gebiedsvisie: ruimtelijke kaders (Pro Persona)

2

Masterplan/ bestemmingsplan (Pro Persona)
Uitwerken deelplannen

3

Uitvoeren/ bouwen

PARTICIPATIE

Planning



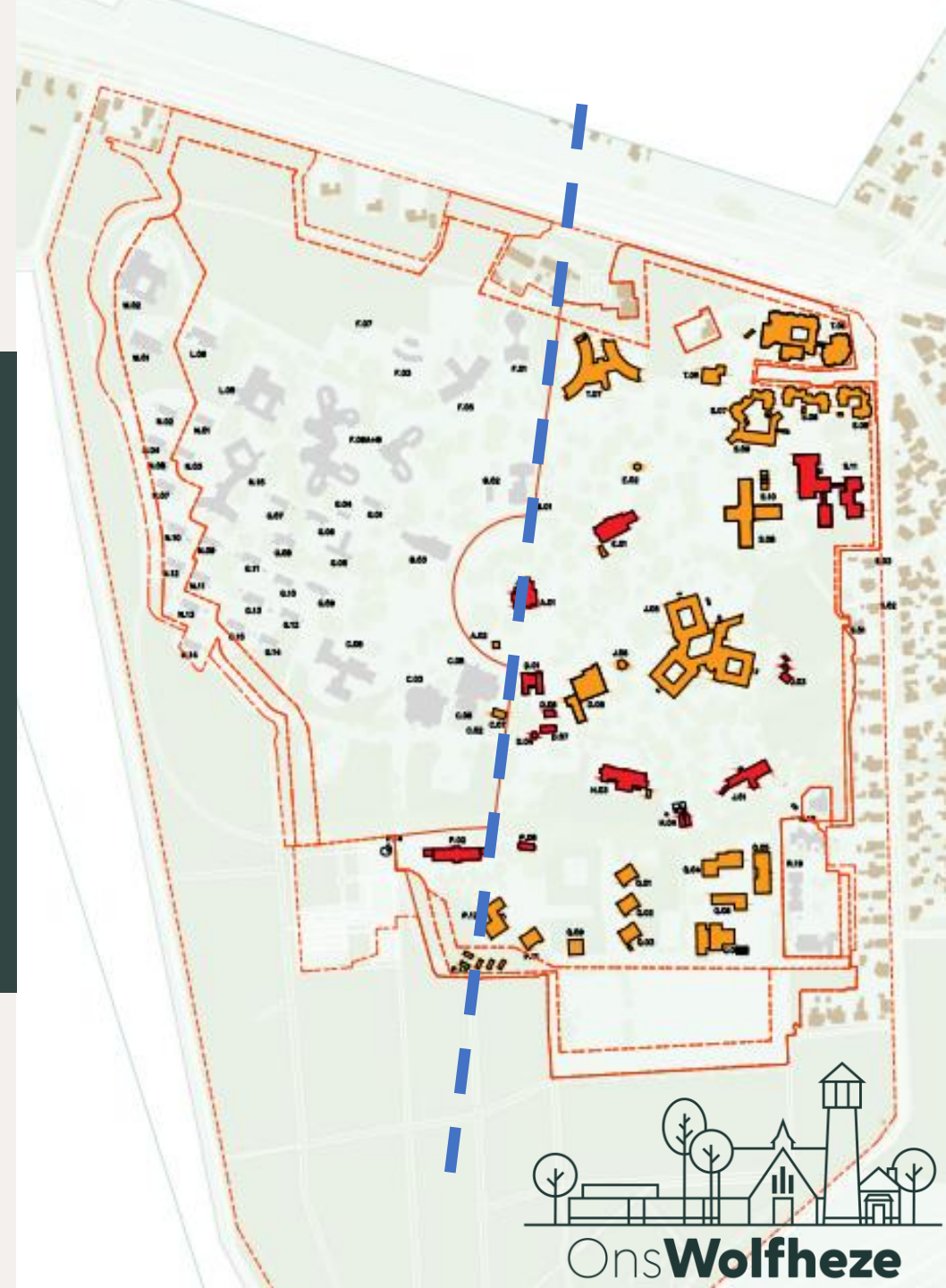
De opgave Dorpsvisie

- Toekomstbestendig & leefbaar Wolfheze
- Dorpsbreed
- Beeld van de huidige situatie en a.s. projecten
- (Ruimtelijke) visie op de toekomst
- Kansen voor ontwikkelingen



De opgave Gebiedsvisie

- Pro Persona terrein ca. 85 ha
- 100% eigendom Pro Persona
- Nieuw zorgvastgoed (westelijk deel)
- Oostelijk deel verkopen
- Ontwikkelen woningen (aantal nader te bepalen)



Dorpsvisie

- Focus dorp Wolfheze
- Initiatiefnemer gemeente
- In overleg met het dorp
- Kaders, randvoorwaarden en eisen voor langere termijn
- Input voor gebiedsvisie
- Op hoofdlijnen



Gebiedsvisie

- Focus terrein Pro Persona
- Initiatiefnemer Pro Persona
- Uitgangspunten en kaders voor ontwikkeling & bestemmingsplan
- Concretere invulling van het terrein



Voorwaarden & Uitgangspunten



- Wet & regelgeving
- Natuurgebied in en om Wolfheze
- Stikstof, netwerkcongestie, ...
- Beleid (Woondeal, betaalbaarheid, omg. visie, etc.)
- Duurzaam & energieneutraal, CO2 neutraal
- Betrekken van alle belanghebbenden



Participatie

- Alle stakeholders kunnen meedoen:
 - Inwoners
 - Ondernemers
 - Verenigingen/ werkgroepen
 - Pro Persona
 - Gemeente
- Manier participatie verschilt per fase
- Participatie(vorm) na Dorpsvisie nog te bepalen



Participatietraject Dorpsvisie (1)



1. **Bijeenkomst 1:** Kernkwaliteiten en verbeteringen (16 februari 23)
2. **Themasessies:** 3 avonden met 2 thema's (8, 22, 29 maart)

Wonen
Voorzieningen & Ontmoeten

Groen en Natuur
Energie &
Duurzaamheid

Wonen
Mobiliteit &
veiligheid

3. **Bijeenkomst:** presentatie concept dorpsvisie (mei)



Participatietraject Dorpsvisie (2)



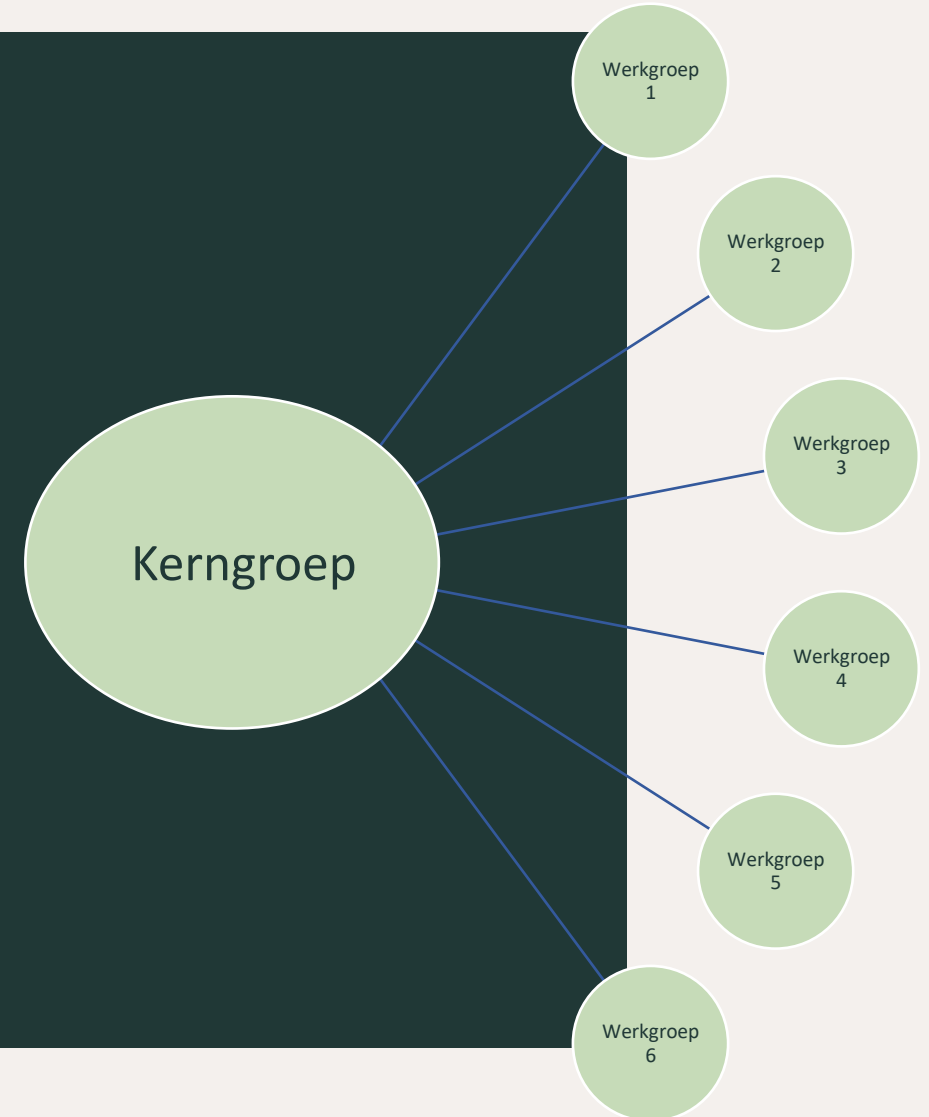
Klankbordgroep:

34 aanmeldingen :

- 6 werkgroepen
- Per werkgroep 1 afvaardiging in kerngroep

Werkgroepen:

- Werken informatie uit op verzoek
- Geven per thema een advies voor de dorpsvisie
- Krijgen extra informatie (gebiedsatlas)



Communicatie



- Alle informatie op 1 plek (app & website):
 'OnsWolfheze'.nl (bijna "500 volgers")
- Herkenbare huisstijl
- Nieuwsbrief 1x 8 weken
- Schriftelijk: belangrijke besluiten & op verzoek
- Spreekuur in de Heerlijkheid



Opbrengst participatie: wonen



1. Behoeftte aan betaalbare woningen, doorstroming, kleiner bouwen voor 1 a 2 persoonshuishoudens, collectieve woonvormen

Voor Pro Persona terrein:

1. Eerst landschappelijk raamwerk, dan bouwvelden
2. Groene beleving waarborgen: park en bos
3. Variatie in type woningen en doelgroepen.
4. Grote variatie in architectuur: > 5 architecten.
5. Geen Vinex: lage dichtheid woningen, kleinschalige uitstraling.
6. Mix aan collectief, privé en openbaar groen.



Opbrengst participatie: groen + natuur



1. Natuur (en rust) behouden en versterken
2. Nieuwe ecologische verbindingzone(s) ontwikkelen, hierbij barrièrewerking spoor opheffen/verminderen voor fauna (specifiek reptielen)
3. Watervasthoudend vermogen bodem verbeteren, droogte tegengaan
4. PP-terrein: biodiversiteit verbeteren, natuurinclusief ontwikkelen
5. Ecologisch onderzoek doen om kansen optimaal te benutten



Opbrengst participatie: voorzieningen



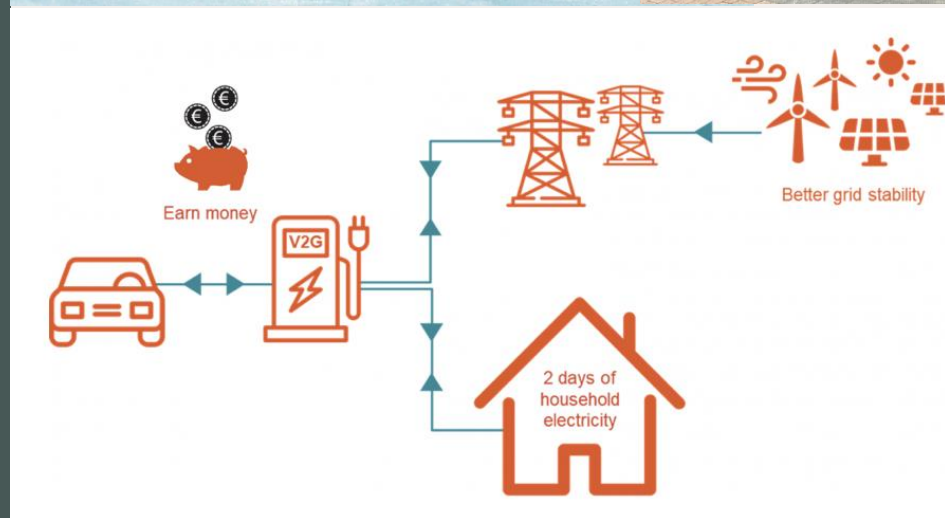
1. Eis: minimaal behoud bestaande voorzieningen, ambitie: uitbreiding met passende voorzieningen
2. Ruimte voor (sociaal) ondernemerschap, bijv. creatieve beroepen in bestaande gebouwen
3. Tuinderij verplaatsen naar dorpshart en verbreden
4. Gezamenlijke voorzieningen Pro Persona en dorp
5. Ontmoetingsplek, dorpshuis
6. Monumentale (en andere) gebouwen hergebruiken, bijv. voor activiteiten en ontmoeten
7. Rust is een belangrijke waarde
8. Thema historie Wolfheze (o.a. Airborne) meer aandacht



Opbrengst participatie: energie + duurzaam



1. Eis: energie- en CO2-neutraal (ver)bouwen, ambitie: energie producerend (ver)bouwen
2. Meerdere, duurzame, innovatieve vormen energie opwekking, collectieve vormen onderzoeken
3. Lokaal energie opwekken
4. Behoefte aan adviseurs en ondersteuning bij subsidies
5. Mogelijkheid om te participeren in energieprojecten
6. Biobased en circulair bouwen
7. Vergroenen: minder stenen, water infiltreren, etc.



Opbrengst participatie: verkeer + mobiliteit



1. Auto te gast in Wolfheze, langzaam rijden (woonerf)
2. Sluipverkeer ontmoedigen, bijv. 1 richting Heelsumseweg
3. Meer ruimte voor voetgangers en fietsers
4. OV verbeteren: betere aansluitingen treinen
5. Parallelweg en fiets-/voetpad omruilen, markeringen
6. Geluidsoverlast snelwegen aanpakken
7. PP-terrein: meerdere aansluitingen voor auto's, aparte fiets – en wandelverbindingen, parkeerplaatsen clusteren, met professionals uitwerken
8. Deelauto's introduceren



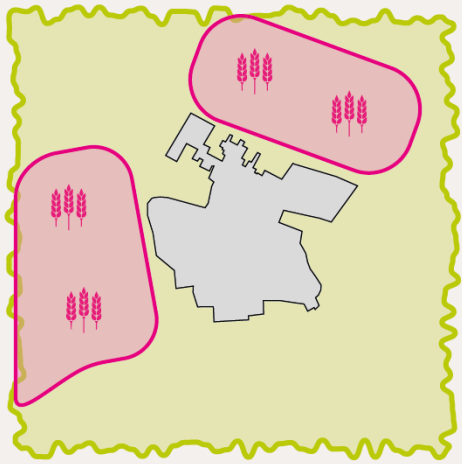
Opbrengst participatie: veiligheid



1. Betere openbare verlichting
2. Veiligheidsprotocol met Pro Persona opzetten om overlast te voorkomen (drugs & drank)
3. Station (voelt onveilig)
4. Hard rijden zorgt voor onveilige situaties
5. Fiets- en wandelpaden



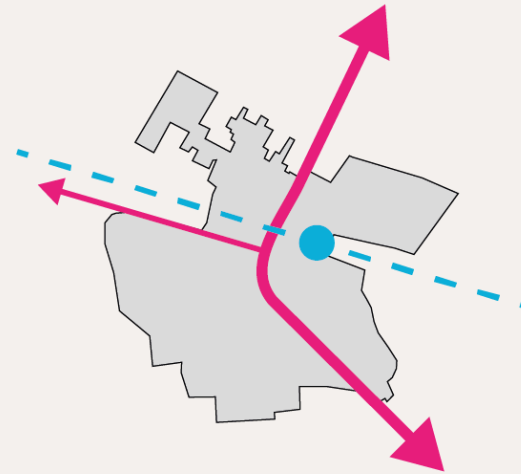
Eerste denkrichtingen Dorpsvisie



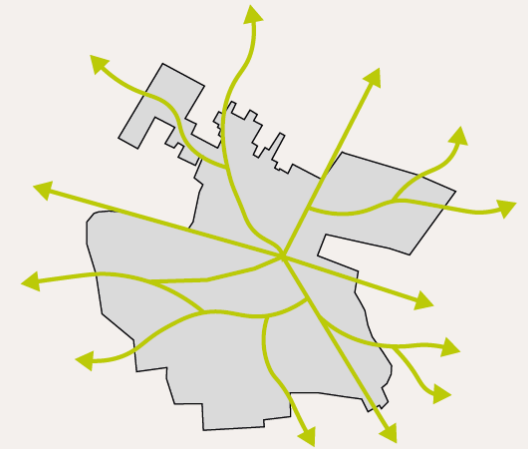
Het dorp Wolfheze en de landbouwenclaves zijn uitsparingen in het bos.



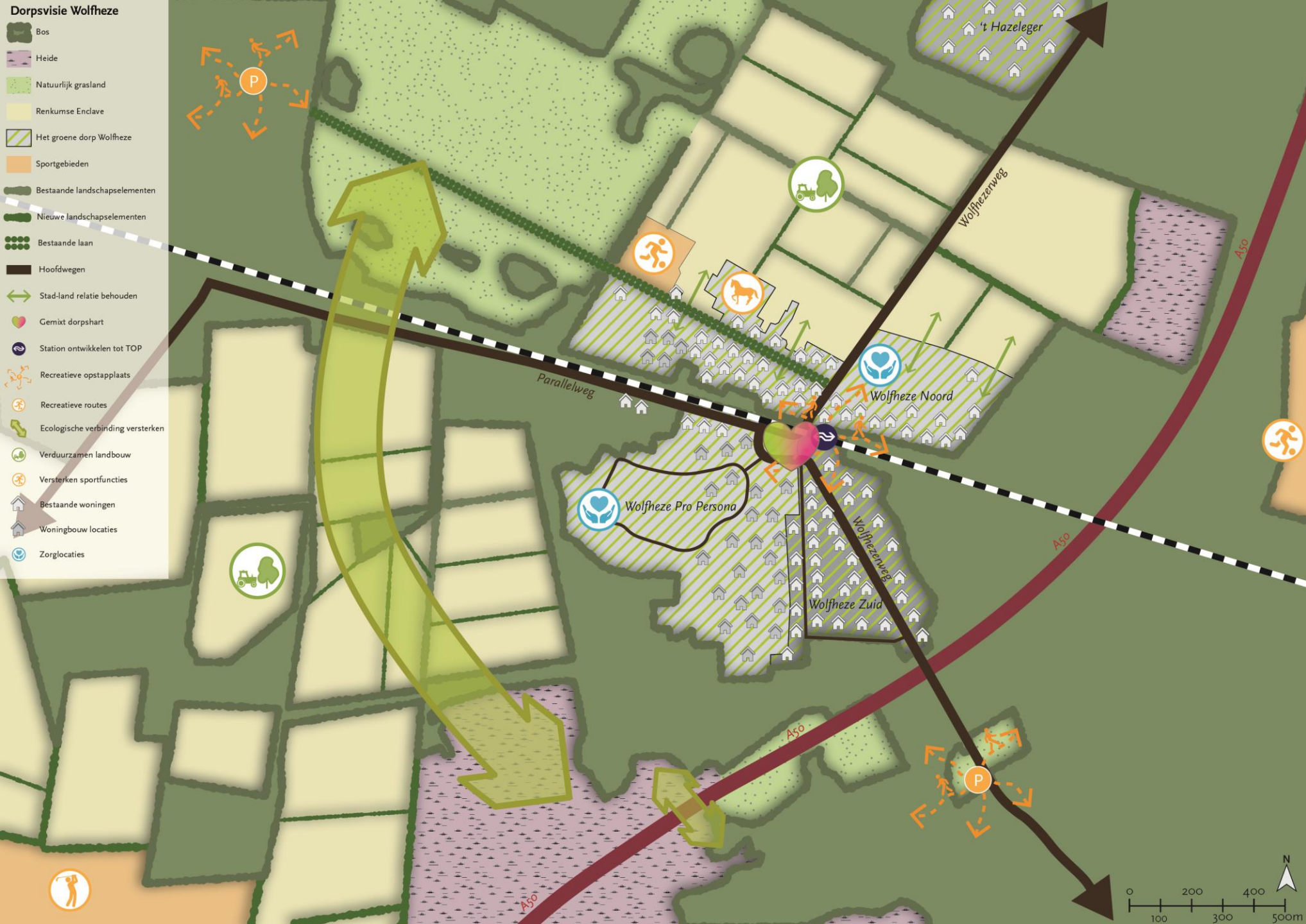
Ecologische verbinding maken door Renkumse enclave



Goed via de snelwegen en het spoor te bereiken



Optimaliseren wandel- en fietsverbindingen tussen dorp en natuur



Ons **Wolfheze**

1^e aanzet dorpsvisie:

Wolfheze ligt
landschappelijk prachtig
-> **groen dorpskarakter**

Kansen om natuur en
landschap te verbeteren:

- Ecologische
verbindingszone
- Natuurinclusieve
landbouw
- Landschapselementen
toevoegen
- Recreatie zonen



Ons **Wolfheze**

1^e aanzet dorpsvisie:

Landschappelijk raamwerk:

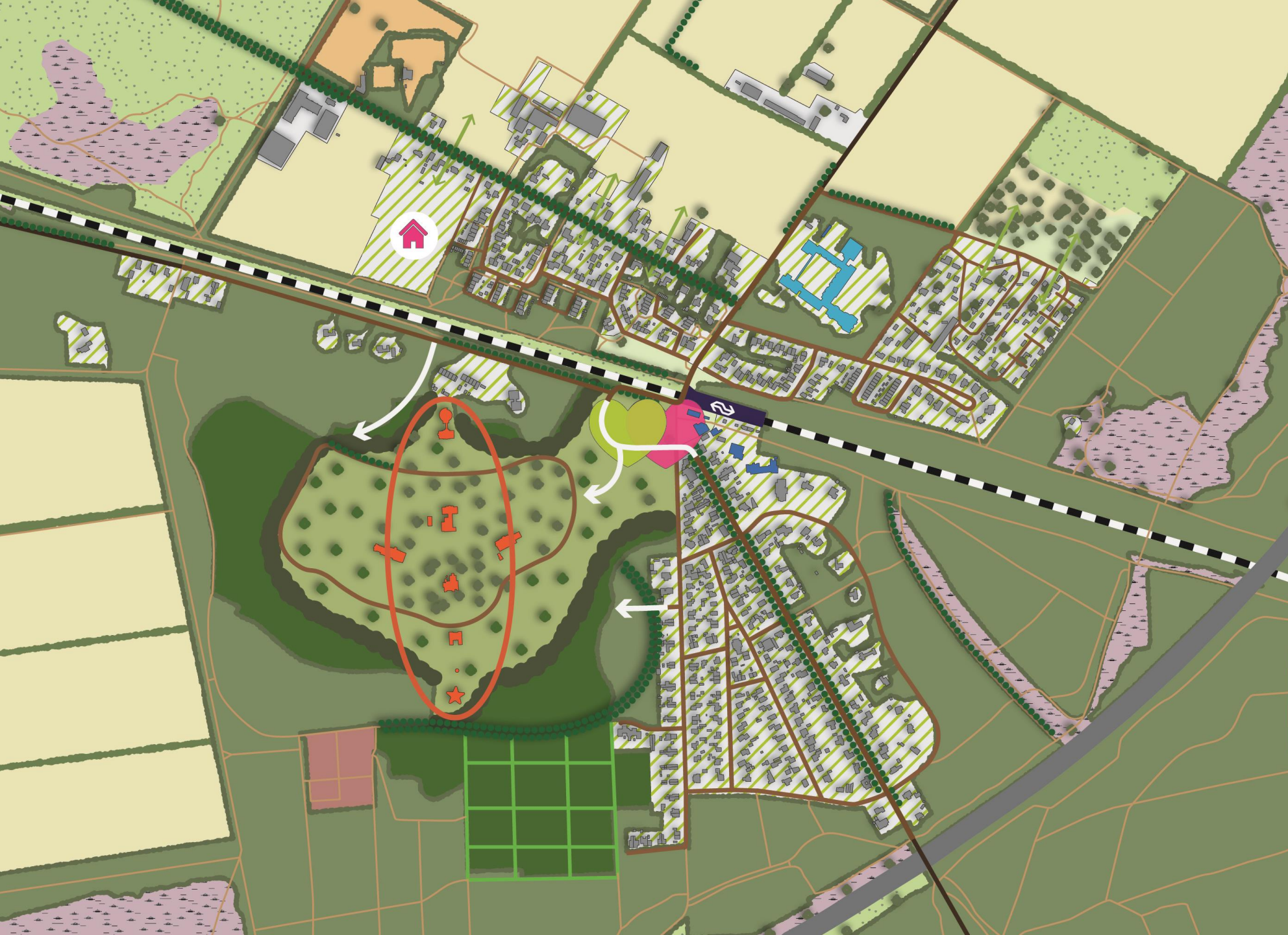
- bestaand en nieuw bos
- lanen (versterkt)
- gridbos,
- park met solitaire bomen en groepen

Monumentale as met monumentale gebouwen

Dorpshart: rood en groen

Meerdere ontsluitingen auto's, woon- en zorgdeel gescheiden

Verbindend langzaam verkeer



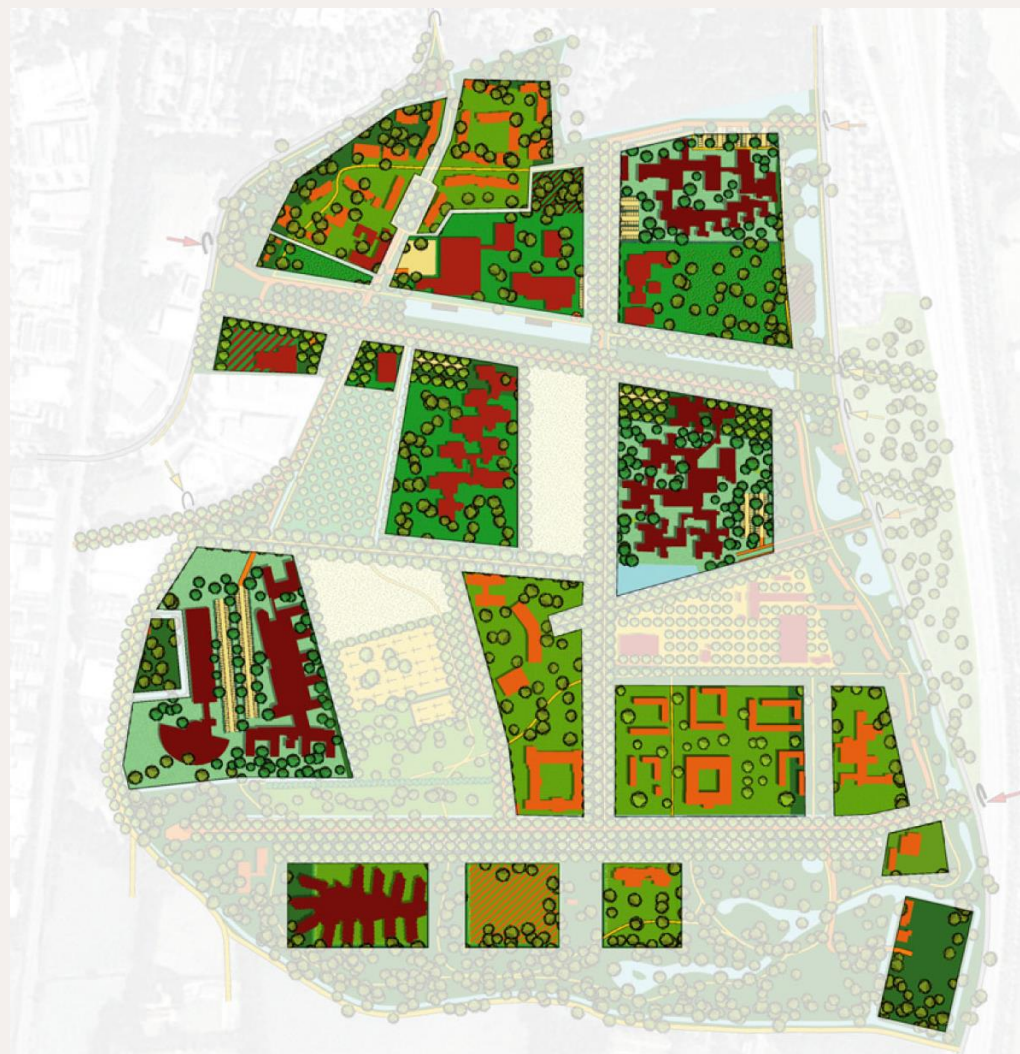
landschappelijk raamwerk - Voorburg Vught



Buro Lubbers



landschappelijk raamwerk - Voorburg Vught



landschappelijk raamwerk – Wolfheze



Suggesties en wensen van u



1. Welke onderwerpen vindt u belangrijk voor de Dorpsvisie?
2. Wat verdient de aandacht in de Dorps- en Gebiedsvisie?

Heeft u later nog ideeën/suggesties mail ons deze:

onswolfheze@renkum.nl

Bedankt voor uw aandacht
en inbreng!



Ons **Wolfheze**