



los stad om land



Gebiedsatlas | Pro Persona, Wolfheze

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Context</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>Cultuurhistorie</b>	<b>43</b>
1.1	Ligging in de omgeving	5	5.1	Cultuurhistorie	43
1.2	Ligging Wolfheze	7	5.2	Historische ontwikkeling	43
1.3	Foto Impressie Wolfheze	8	5.3	Bouwjaar panden	47
1.4	Foto Impressie Pro Persona	10	5.4	Historische structuren Pro Persona	49
1.5	Statistieken bewoners & wonen	12			
<b>2</b>	<b>Abiotische kenmerken</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>Mobiliteit &amp; Milieu</b>	<b>51</b>
2.1	Geomorfologie	15	6.1	Verkeersituatie	51
2.2	Hoogtekaart	17	6.2	Verkeerbewegingen	53
2.3	Bodem en water	19	6.3	Geluidsoverlast	55
			6.4	Stikstof	57
			6.5	Risicokaart	59
<b>3</b>	<b>Natuur en landschap</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>Visies</b>	<b>61</b>
3.1	Agrarische sector	21	7.1	Visie Gemeente Renkum	61
3.2	Bodemgebruik	23	7.2	Omgevingsvisie - natuur & landbouw	63
3.3	Natuurnetwerk	25	7.3	Omgevingsvisie - maatschappelijke ontwikkelingen	65
3.4	Natuurtypen	27	7.4	Visiekaart Wolfheze	67
3.5	Bepanting en openbare ruimte Pro Persona	29			
3.6	Ecologie	31			
<b>4</b>	<b>Recreatie &amp; bebouwing</b>	<b>33</b>			
4.1	Recreatienetwerk	33			
4.2	Recreatie intensiteit	35			
4.3	Voorzieningen	37			
4.4	Gebruik & programma	39			
4.5	Gebruik & programma Pro Persona	41			

Laatst gewijzigd: 26/02/2023

LOS stadomland B.V.  
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

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





# 1 Context

## 1.1 Ligging in de omgeving

- Gelegen tussen de Veluwe en de Nederrijn met in de directe nabijheid diverse bos- en heidegebieden;
- Nabij de snelweg A50 en A12;
- (Bus)verbinding naar Doorwerth voor dagelijkse voorzieningen via de N783;
- Ligging naast het spoor met eigen station, waar de stoptrein Arnhem - Utrecht en Arnhem - Ede-Wageningen stopt.





6

## 1.2 Ligging Wolfheze

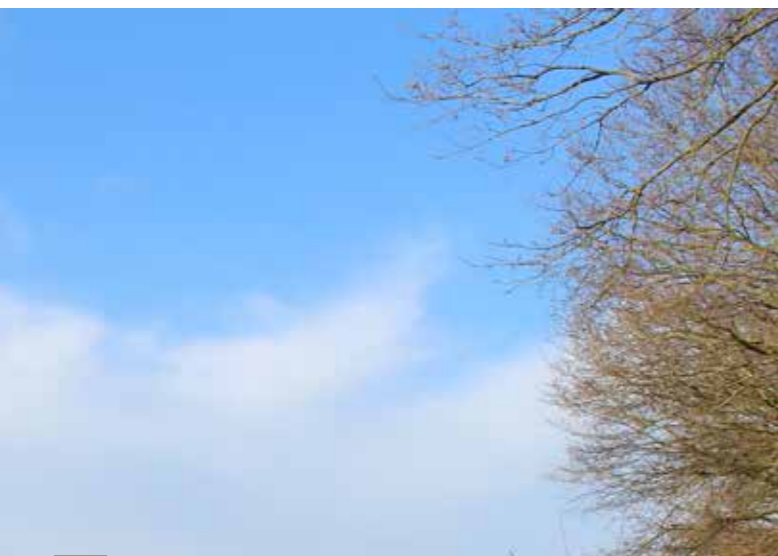
- Omringd door de bossen aan de zuid- en oostkant, met meer open landschap met agrarisch karakter richting het noordwesten;
- Dorp georiënteerd rondom het station en de N785;
- Enkele kleine voorzieningen zoals een stationswinkel en horeca te vinden in het centrum;
- Terrein van Pro Persona ligt ten zuiden van de parallelweg en ten westen van Wolfheze Zuid.



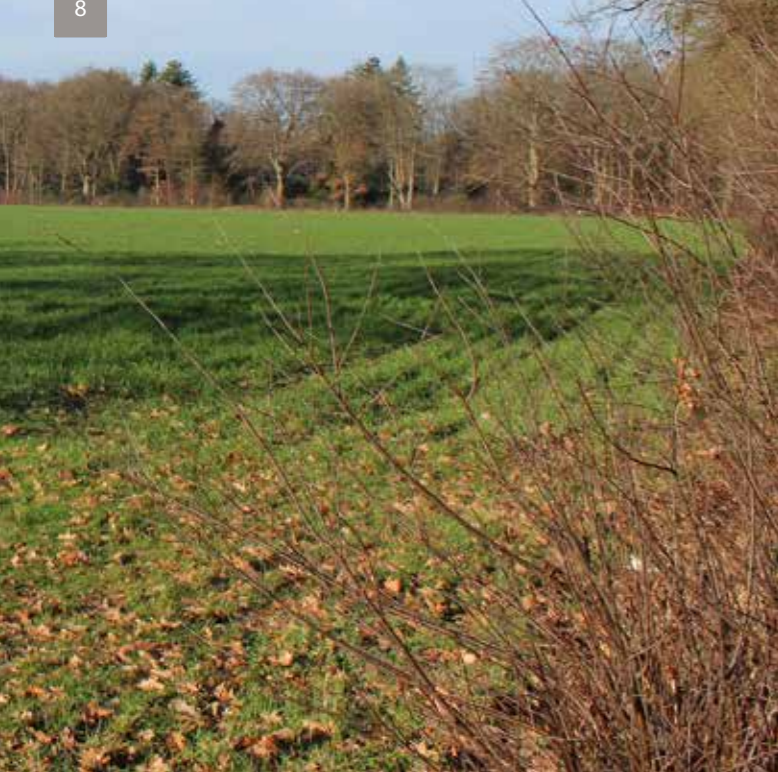
7



### 1.3 Foto Impressie Wolfheze



8



9

#### 1.4 Foto Impressie Pro Persona

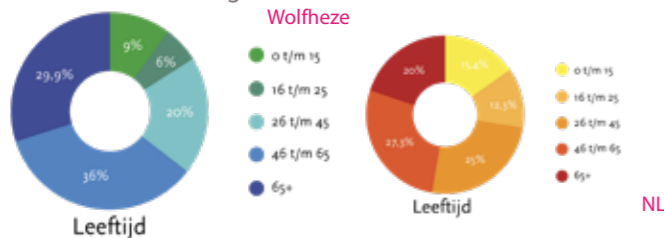


10

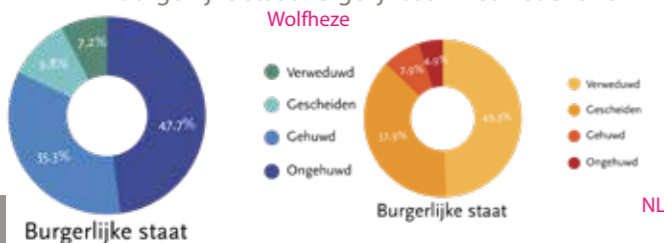
11

## 1.5 Statistieken bewoners & wonen

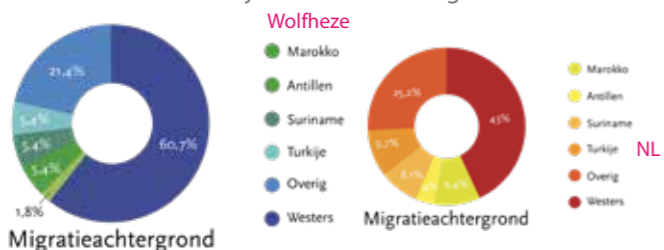
- Inwoners gemiddeld ouder dan Nederland



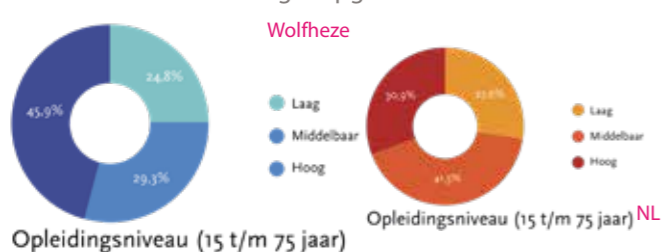
- Burgerlijke staat vergelijkbaar met Nederland



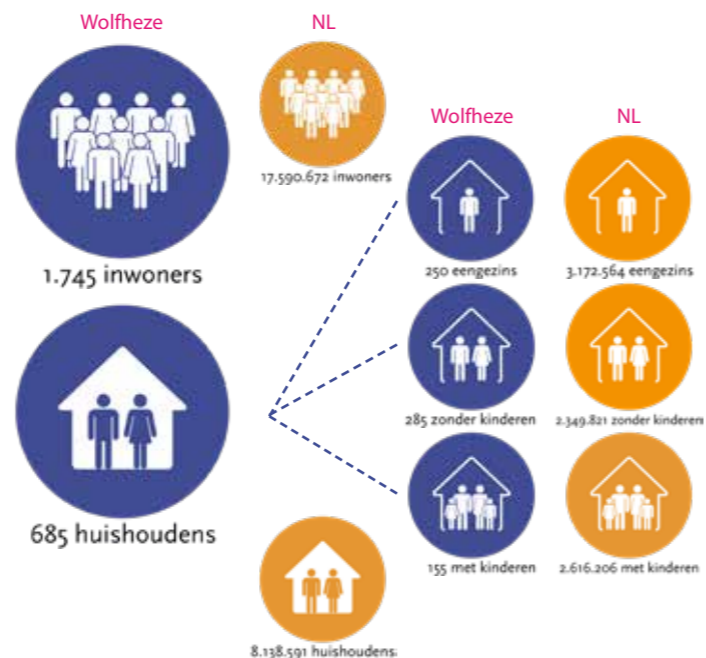
- Voorname Westerse achtergrond



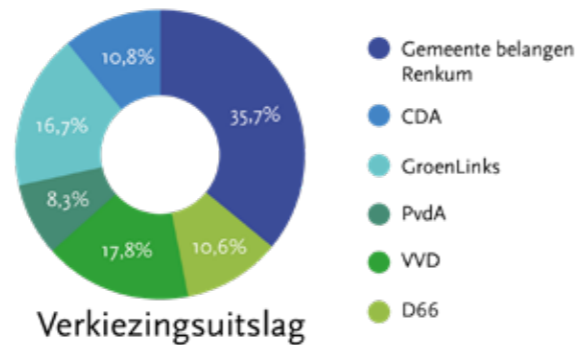
- Gemiddeld hoger opgeleid



- Voornamele eengezins of huishoudens zonder kinderen.



- Voorkeur voor linkse partijen met een interesse in de omgeving en het landschap.



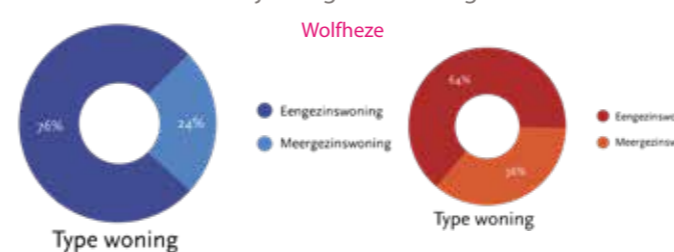
- Duurdere woningen dan gemiddeld, met meer auto's per woning.



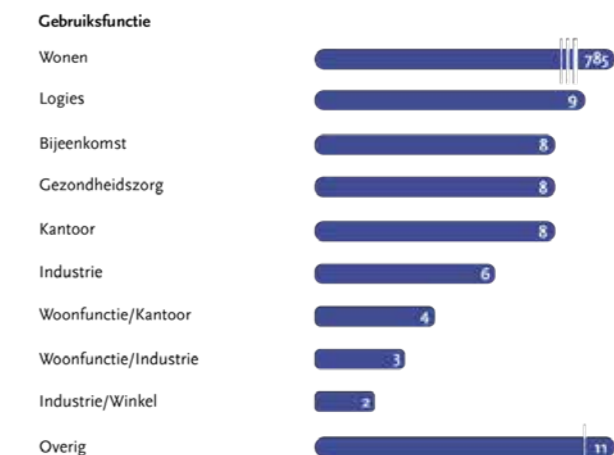
- Voornamele koopwoningen met deels huurcorporaties



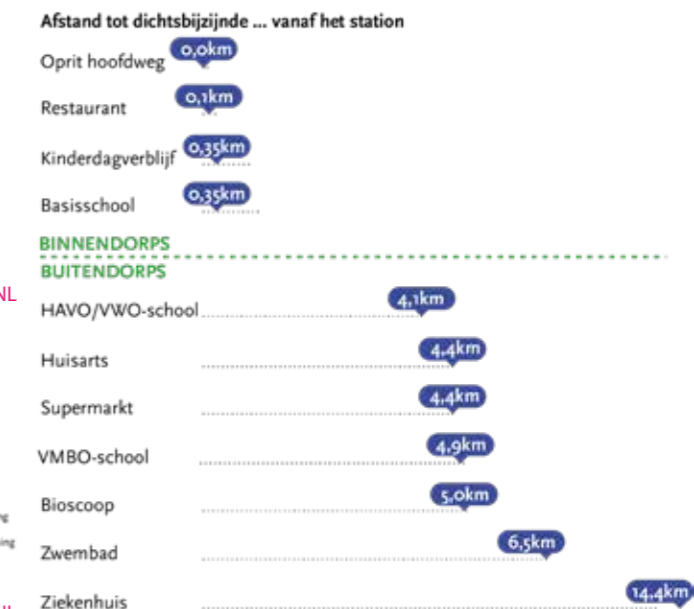
- Voornamele eengezinswoningen

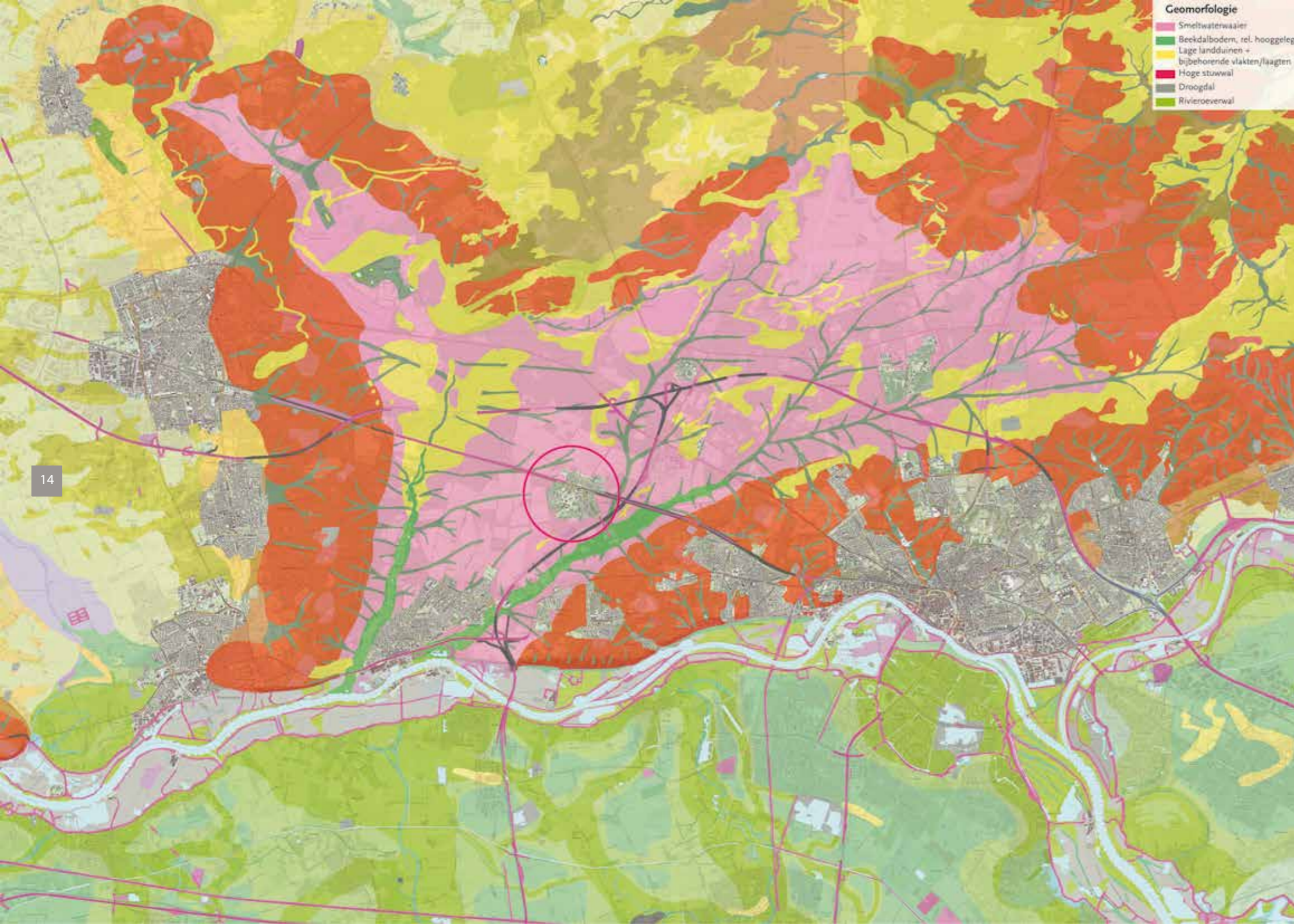


- Met name woonfunctie met enkele recreatieve en gezondheidsvoorzieningen.



- Meeste voorzieningen buiten Wolfheze, maar binnen gemeente Renkum





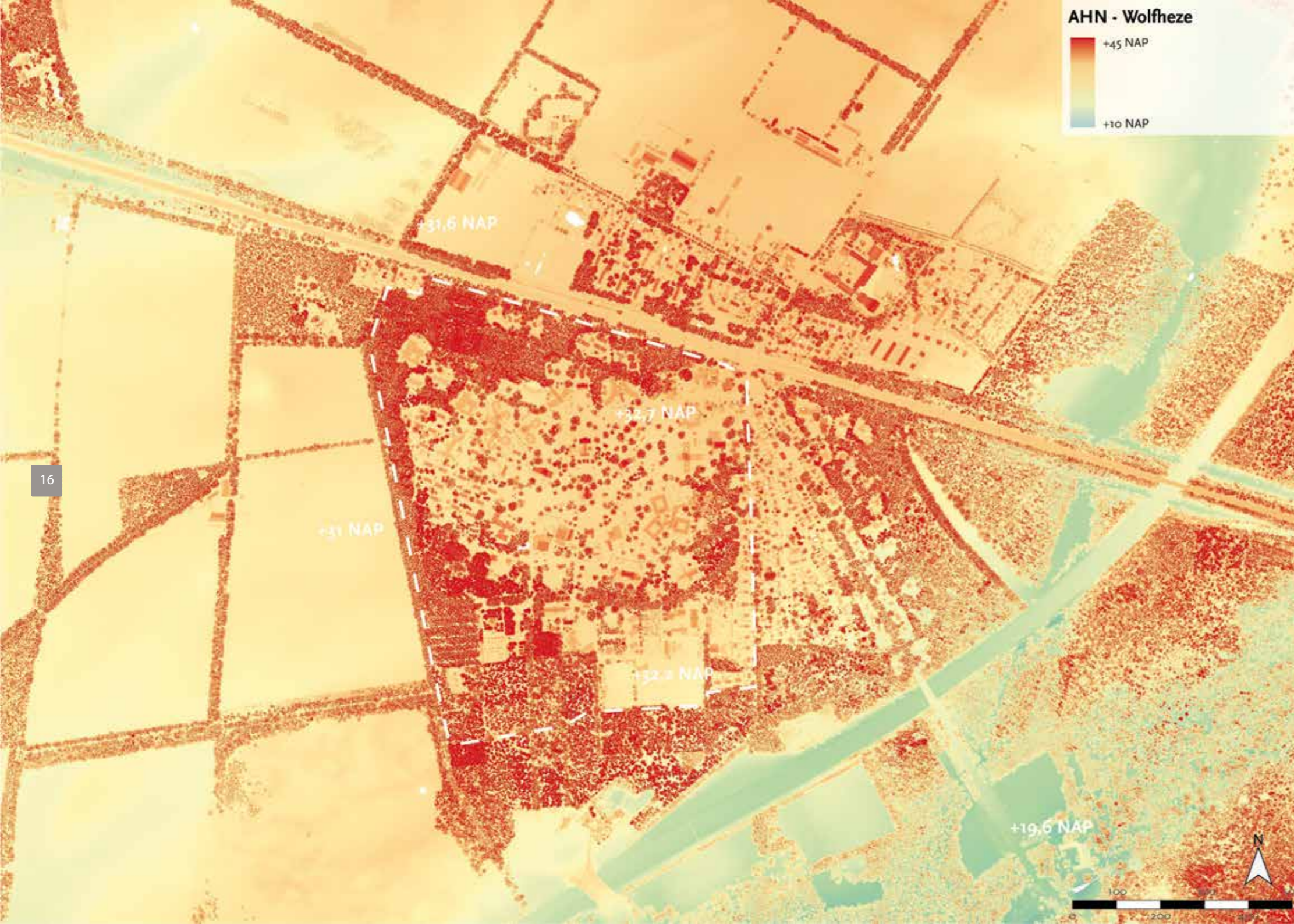
## 2 Abiotische kenmerken

### 2.1 Geomorfologie

- Liggend op een stuwwal met smeltwater- en beekdalen rondom Wolfheze;
- Gelijkvormige identiteit als smeltwaterwaaier, met voornamelijk fijner zand;
- Ten zuiden ligt een beekdal.

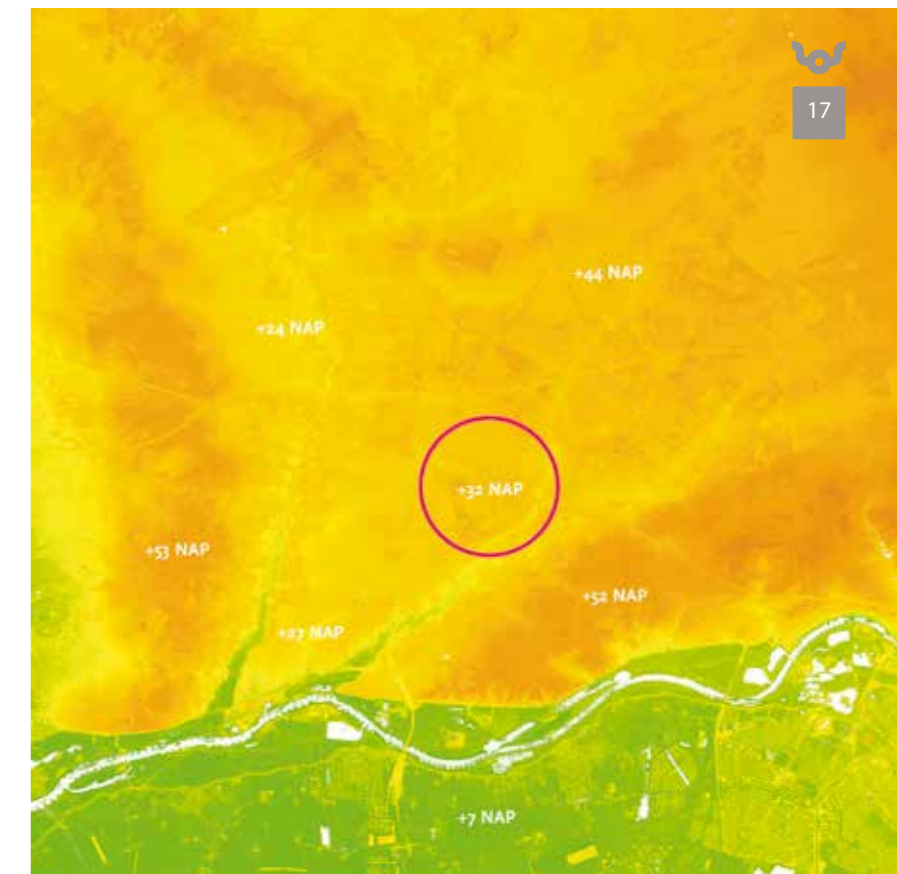


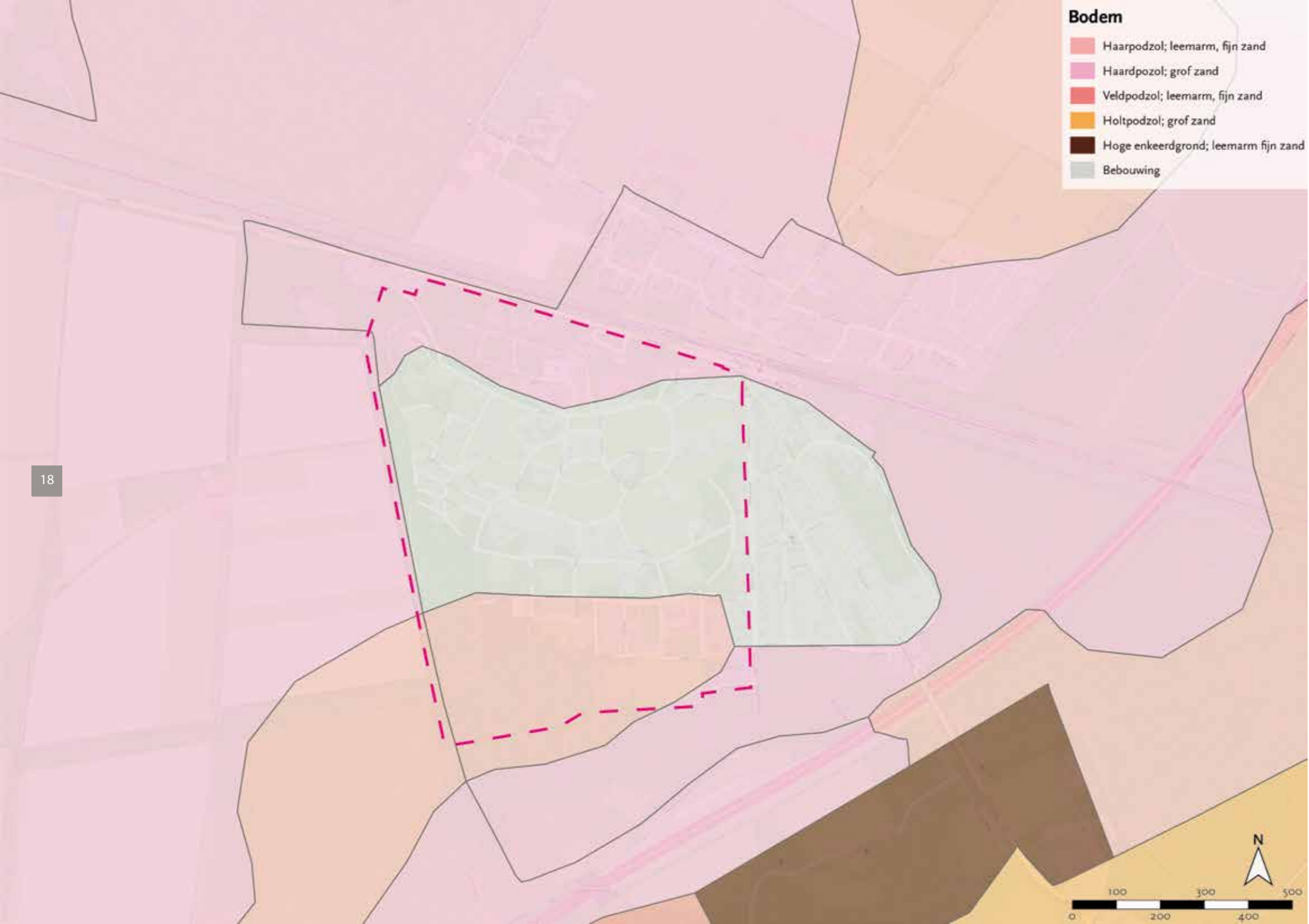




## 2.2 Hoogtekaart

- Gebied vooral op dezelfde hoogte (rond +32 NAP) met klein hoogteverloop van +33 NAP in het oosten naar +31 NAP in het westen;
- Beekdal ten zuiden van het terrein ligt wel een stuk lager dat de rest van het terrein.

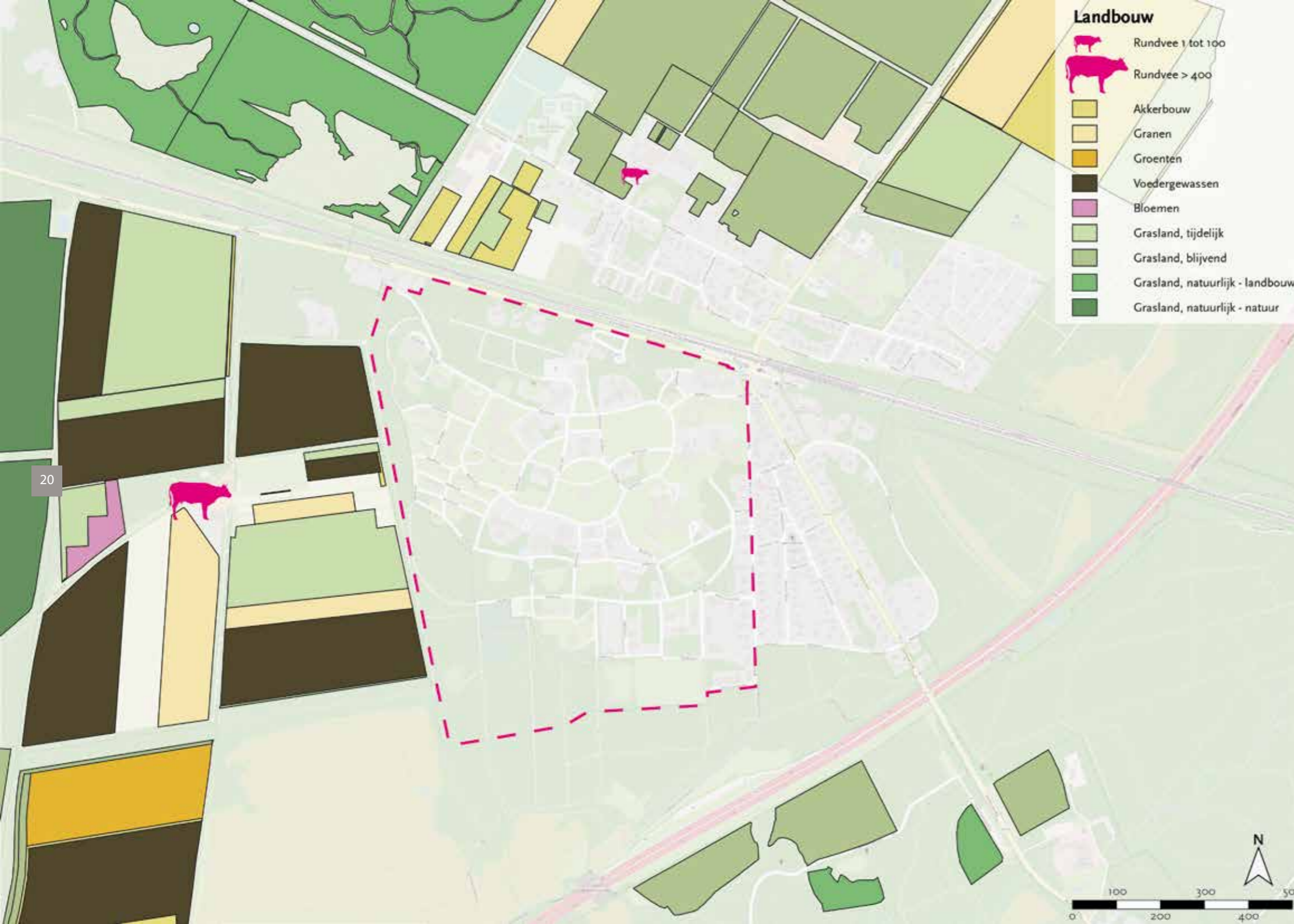




### 2.3 Bodem en water

- Voornamelijk een arme zandgrond met ten zuiden rijke enkeerdgronden;
- Alles GWT VII met een diepte van ongeveer -17 meter;
- Pro Persona terrein: voornamelijk grof zand met in het zuidwesten nog fijn zand.

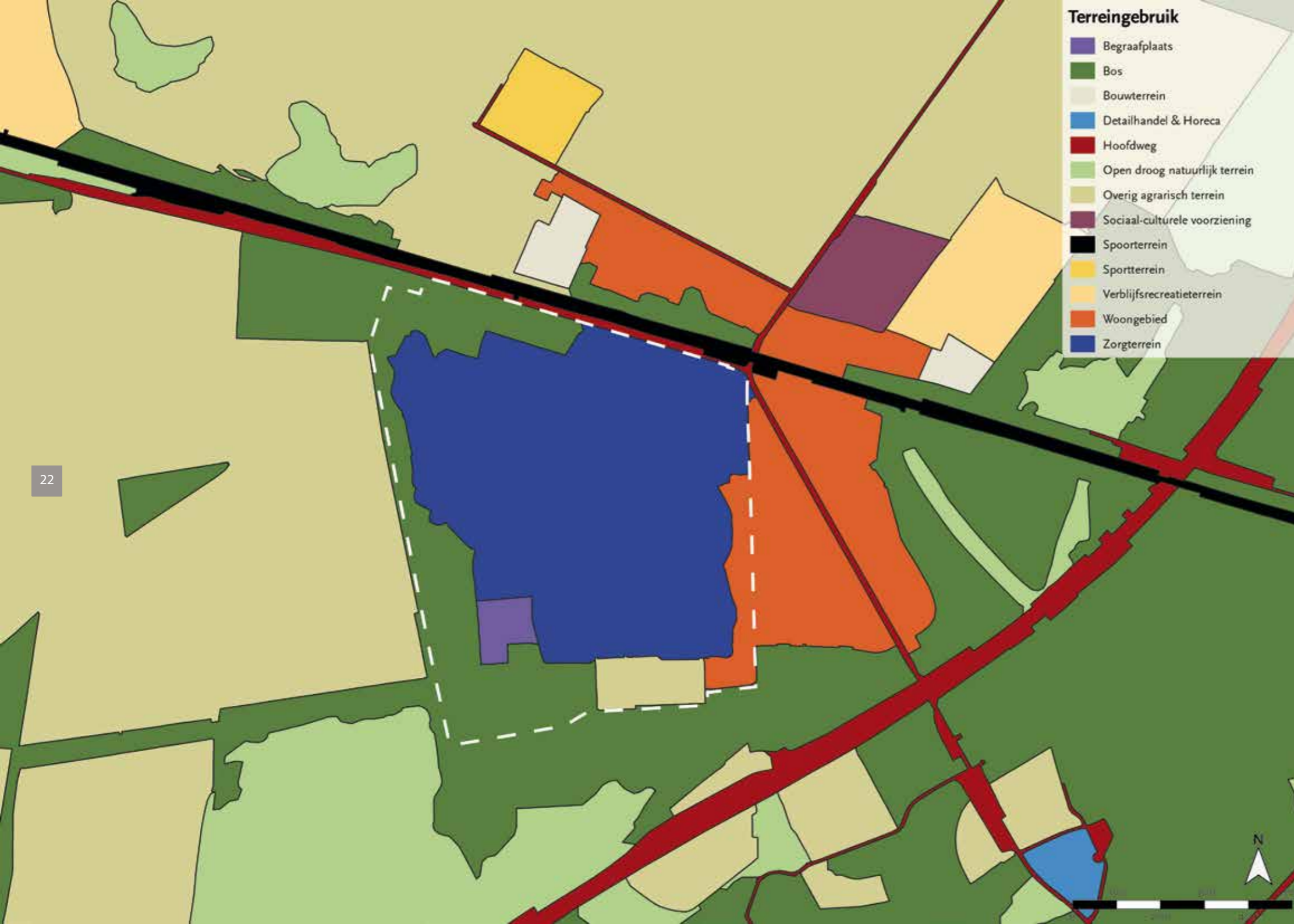




## 3 Natuur en landschap

### 3.1 Agrarische sector

- Gebied is gefocust op veeteelt met blijvende graslanden en voedergewassenteelten (mais etc.) met een rotatiesysteem dat ook tijdelijk grasland betreft.
- Hiernaast is ook natuurlijk grasland te vinden, ten noorden van het spoor met een landbouwfunctie en ten zuiden van het spoor met een natuurfunctie.
- Er worden ook andere gewassen geteelt in het gebied in 2023.
- Agrarisch gebied heeft een (relatief) open karakter.



### 3.2 Terreingebruik

- Pro Persona gebied omsloten met wonen en bos functies met een begraafplaats in het zuidwesten van het terrein;
- Landschap wordt voornamelijk gedomineerd door agrarische en bosfunctie;
- Sportfunctie ligt afgelegen van de rest van de woonkern;
- Open, droog, natuurlijk terrein is voornamelijk (voormalig)heidelschap;
- Andere sociaal-culturele voorziening in het gebied heeft ook een zorgfunctie.





### 3.3 Natuurnetwerk

- Wolfheze is omringt met het Gelders natuurnetwerk en met locaties die zijn bedoeld als groene ontwikkelzones.
- Wolfheze en Pro Persona kan hierin ook bijdragen met een sterke verbinding mogelijkheid voor doelsoorten of habitatontwikkeling.
- Naast het GNN is het omliggende landschap ook bestemd als Natura2000 gebied en valt onder de Veluwe. Hiervoor gelden extra regels en waardes die moeten worden bewaakt. Met name de bosrand ten zuiden en oosten van het Pro Persona terrein is hierin belangrijk.





### 3.4 Natuurtypen

- Het aangrenzende natuurtype aan het Pro Persona terrein is droog bos met productie (voornamelijk naald) en Dennen-, eiken- en beukenbos;
- De omgeving van Wolfheze wordt verder gekenmerkt door droge heide en kruiden- en faunarijck akkers en graslanden;
- Focus ligt op bosnatuur die geschikt is voor droge en arme gronden;
- Ruimte voor meer open natuur in het midden van het Pro Persona terrein.





### 3.5 Beplanting en openbare ruimte Pro Persona

#### 3.5.1 Groenstructuur

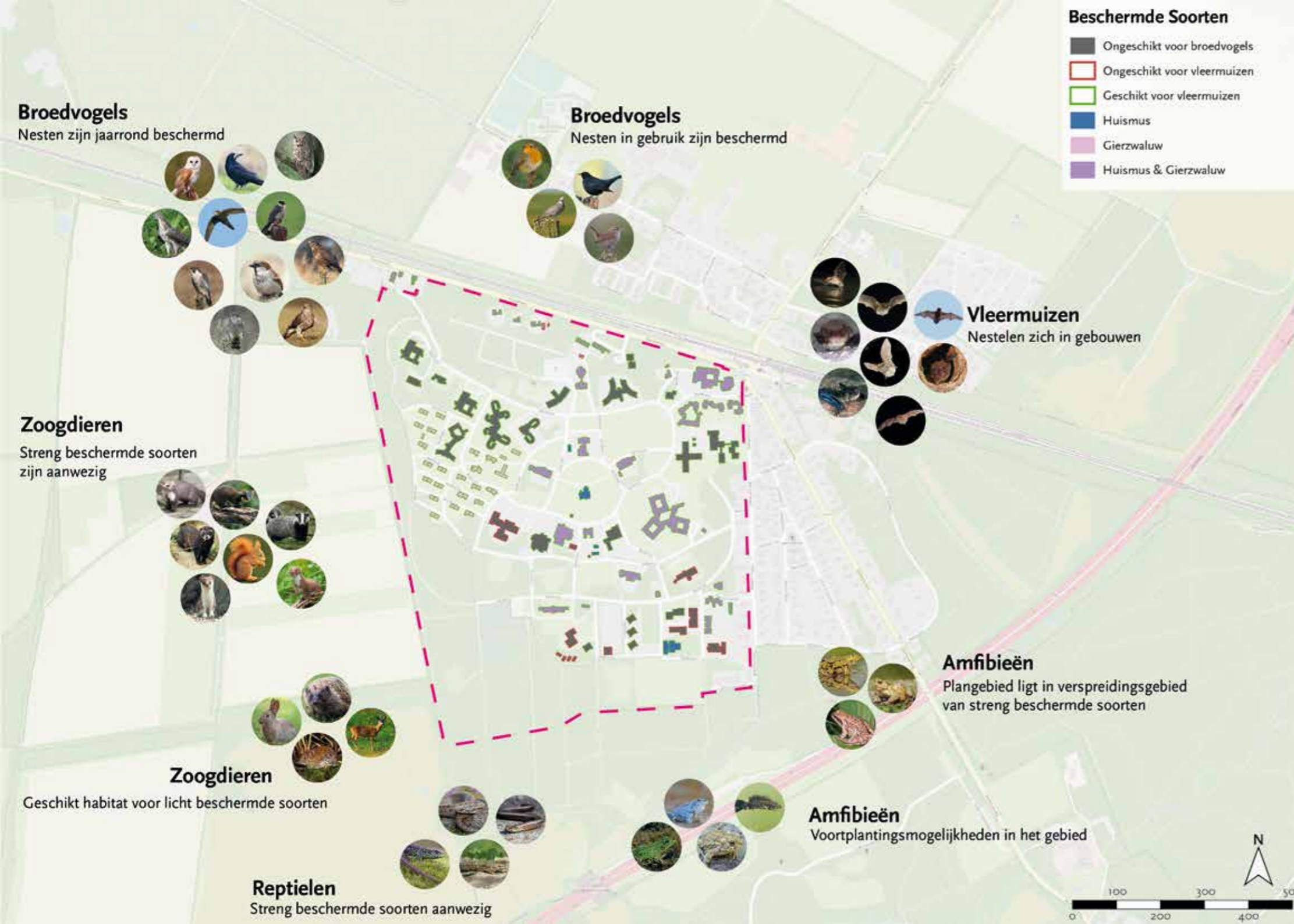
- Grote diversiteit aan karakteristieken, open en besloten plekken;
- Diverse activiteiten in het gebied aanwezig.

#### 3.5.2 Programma van de openbare ruimte

- Soms losse plek in het gras;
- Soms voorpleintje aan gebouw;
- Aantal recreatieve voorzieningen (bijv. een dierenparkje of het openluchttheater);
- Begraafplaats;
- Geen duidelijke hiërarchie in de plekken.

#### 3.5.3 Soorten bomen in het gebied

- Grote diversiteit aan boomsoorten en formaten aanwezig op het terrein;
- Nadere verdiepingsslag m.b.t. waarde mist nog;
- Zorg dat je meer natuur overhoud aan het einde van het proces vergeleken met het begin van het proces.



### 3.6 Ecologie

#### 3.6.1 Aanwezige diersoorten

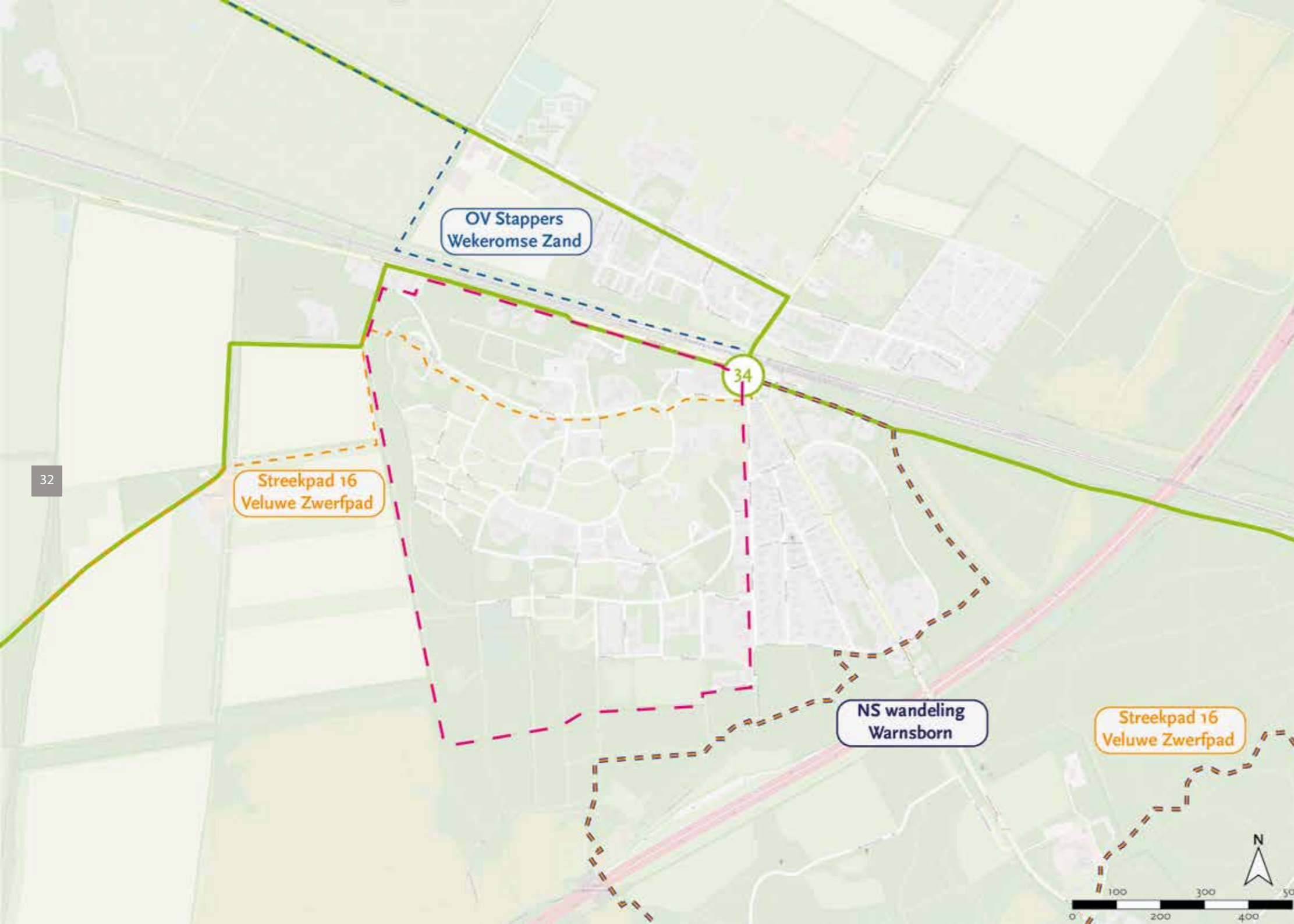
- Op en rond het terrein van Pro Persona is er een grote variatie van beschermde soorten die aanwezig zijn;
- Broedvogels nesten jaarrond - NDFF: Van deze categorie zijn alleen de huismus, wespendif en buizerd de afgelopen 5 jaar gesignaleerd in het gebied;
- Zoogdieren - NDFF: Wat betreft deze zoogdieren zijn alleen het konijn en de eekhoorn gesignaleerd afgelopen 5 jaar;
- Reptielen - NDFF: Hazelworm, zandhagedis, ringslang zijn afgelopen 5 jaar gesignaleerd.
- Amfibieën - NDFF: Afgelopen 5 jaar alleen groene & bruine kikker en gewone pad gesignaleerd;
- Vleermuizen - NDFF: Wat betreft vleermuizen zijn er afgelopen 5 jaar de ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone dwergvleermuis en gewone grootvleermuis gezien.

#### 3.6.2 Doelsoorten

- Zorg ervoor dat er plekken zijn voor de aanwezige diersoorten (bijvoorbeeld eekhoorns in een bosachtige omgeving);
- In de bouw ook al rekening houden met de biodiversiteit;
- Geen duidelijke doelsoorten aangegeven voor het gebied vanwege de sterke verandering die er gaat plaats vinden.

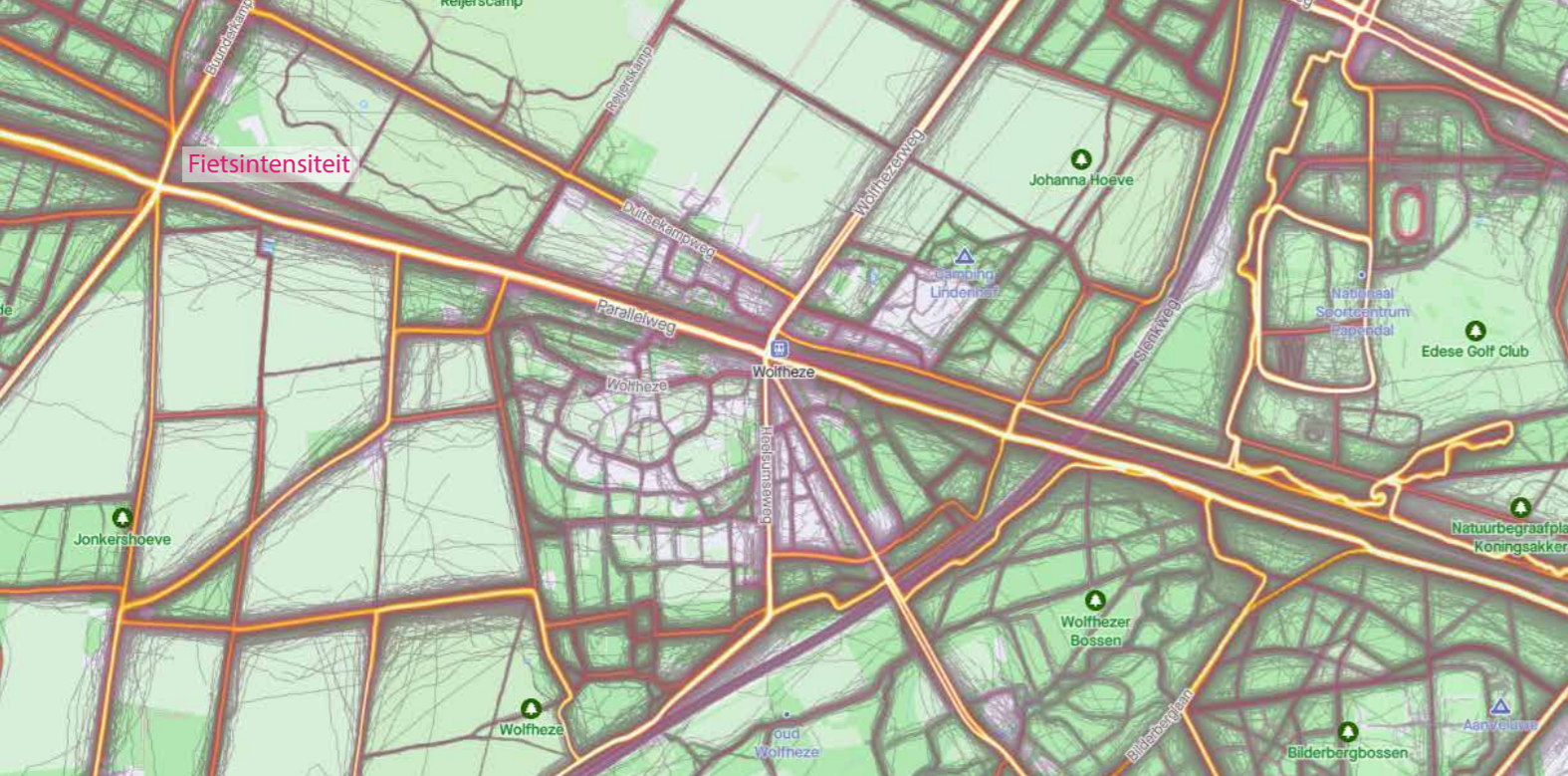


# 4 Recreatie & bebouwing



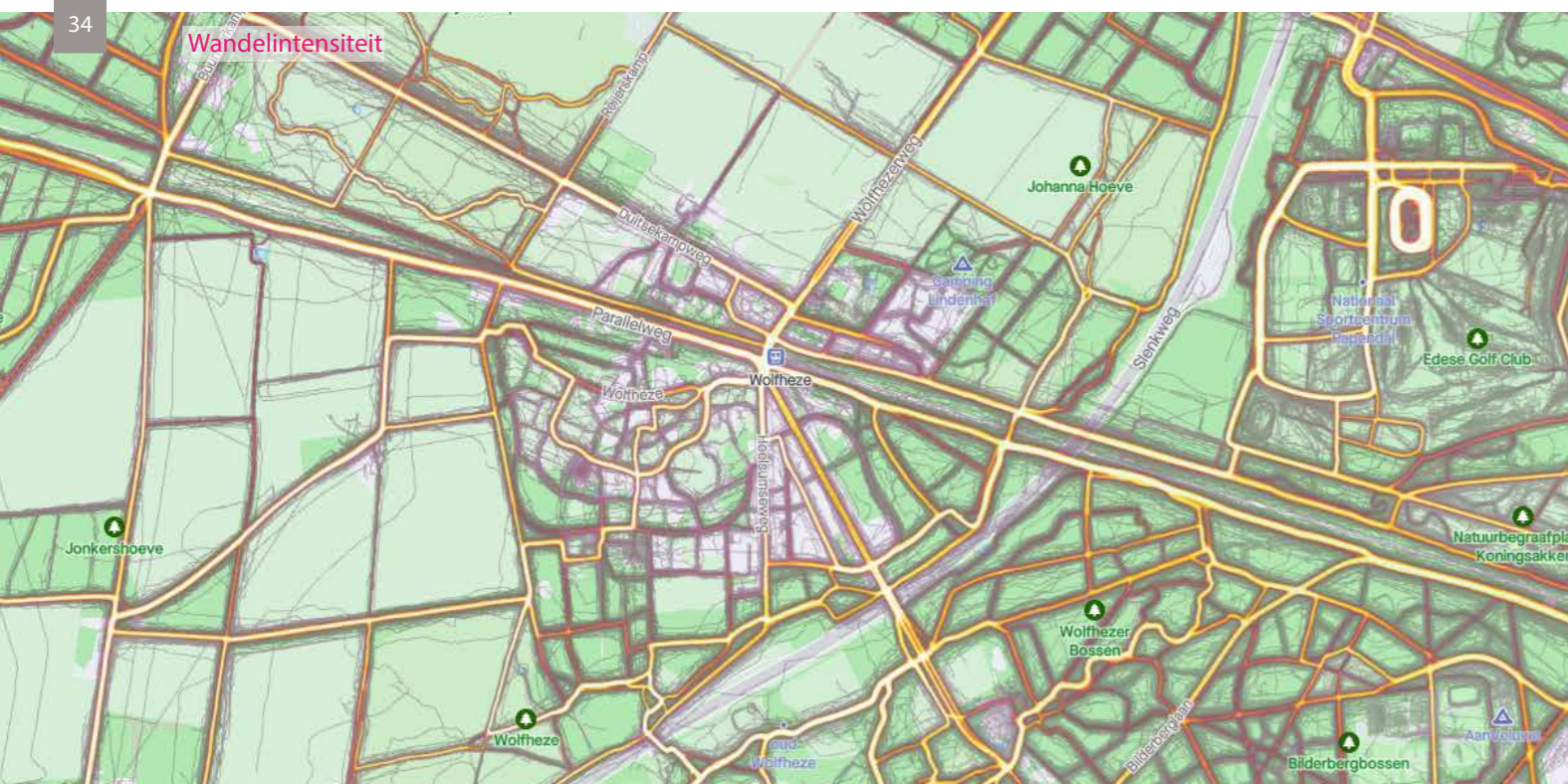
## 4.1 Recreatienetwerk

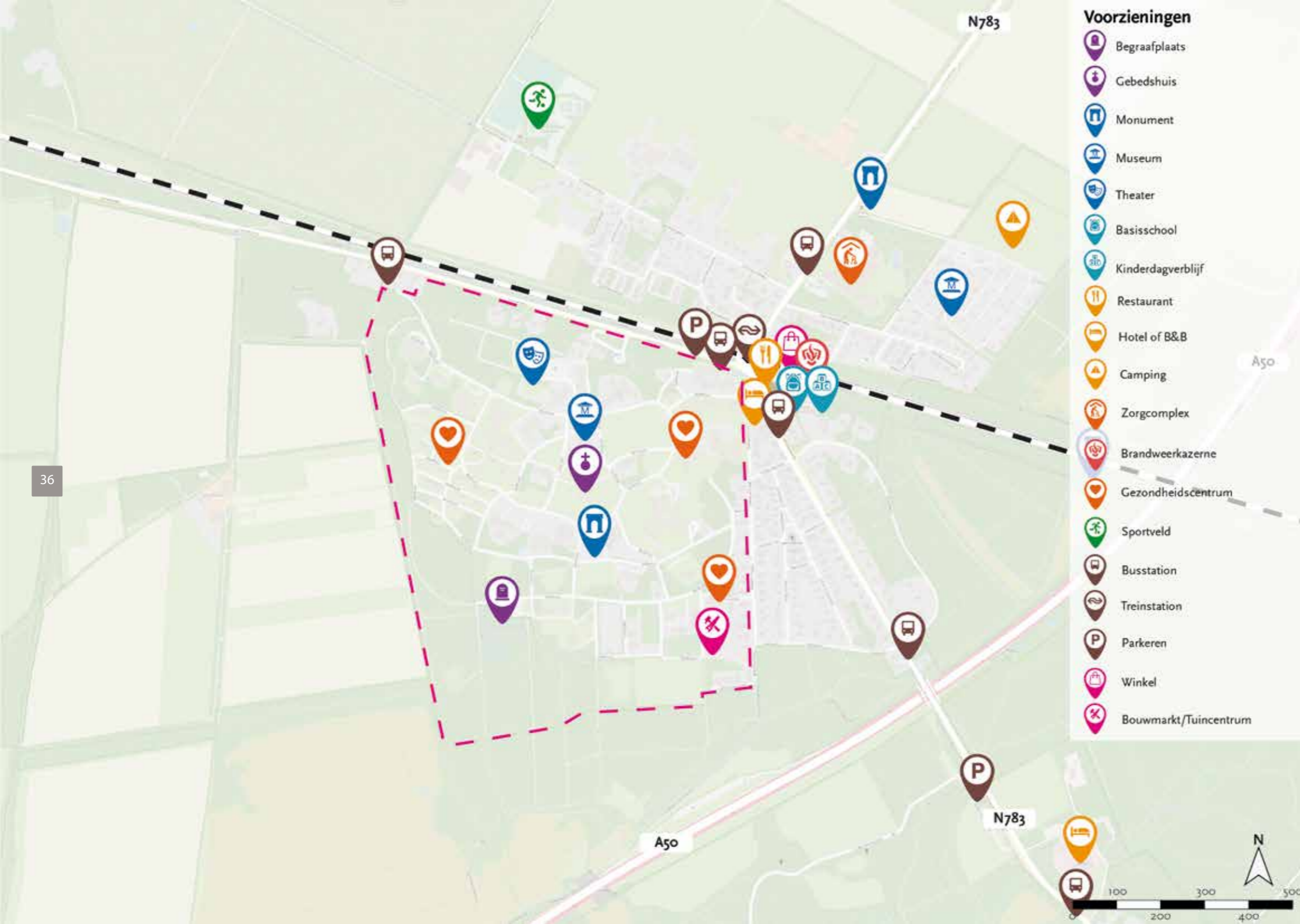
- Knooppunt bij het station in Wolfheze waar ook andere routes starten zoals NS wandeling Warnsborn en OV Stappers Wekeromse Zand;
- Veluwe Zwerfpad kruist door Wolfheze heen en loopt over het projectgebied van Pro Persona. Op locatie is deze echter niet duidelijk te vinden en lijkt het alsof toegang tot het terrein om het pad te volgen verboden is;
- Snelfietsroute langs het spoor tussen Bennekom en Arnhem;
- Doel van de gemeente Renkum om een TOP (Toeristische Overstap Plaats) te ontwikkelen rond het station, met opstalplaats gevisieerd op het terrein van Pro Persona.



## 4.2 Recreatie intensiteit

- Fietsen vindt voornamelijk langs het spoor en de Wolfhezerweg plaats, met verder grotere intensiteit aan de oostkant van de A50;
- Fietsknooppuntennetwerk wordt minder benut, met weinig recreatieve fietsbewegingen door het landschap of op de boerenwegen;
- Terrein van Pro Persona wordt niet gebruikt door fietsers. Ten zuiden loopt wel een verbinding richting Renkum;
- Veel wandelbewegingen door Wolfheze en het omliggende landschap, met gebruik van zandpaden door de bossen en het agrarisch landschap;
- Terrein van Pro Persona belangrijk voor de wandelverbindingen en het maken van een ommetje in Wolfheze.





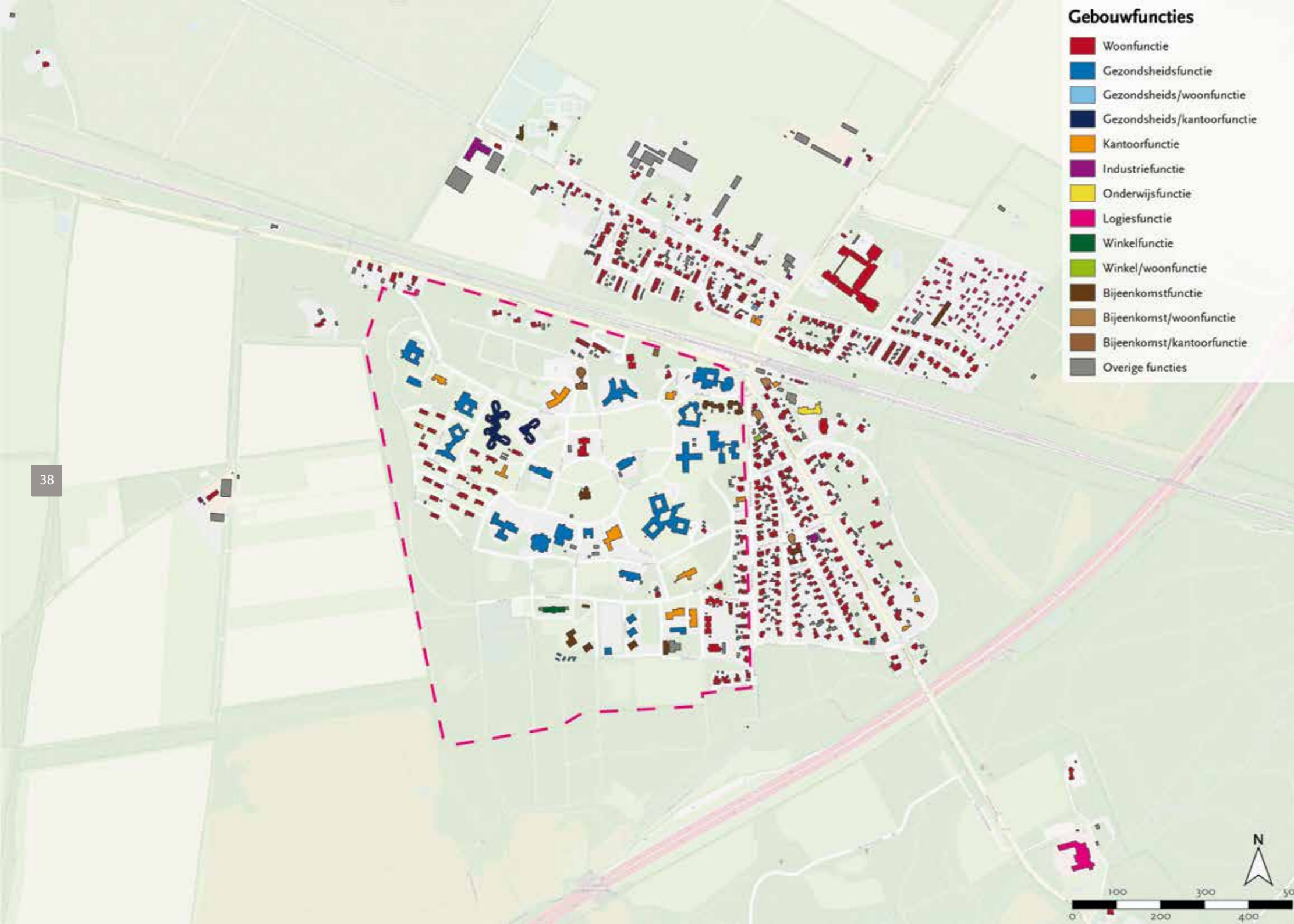
## 4.3 Voorzieningen

### 4.3.1 Voorzieningen

- Clustering van voorzieningen rondom het station, met een horecagelegenheid en publieke functies, zoals school en brandweer;
- Enkele culturele voorzieningen in Wolfheze, maar voornamelijk gefocust op het terrein van Pro Persona met een museum en een openluchttheater;
- Goede openbaar vervoer voorzieningen, met twee busstoppen en een treinstation met parkeerplaats;
- Weinig sportmogelijkheden in Wolfheze zelf, met alleen een kleine sportclub;
- Veel voorzieningen hebben het moeilijk (zoals de sportclub) of zijn recent verdwenen (buurthuis), maar met nieuwe woningen worden deze weer levensvatbaar.

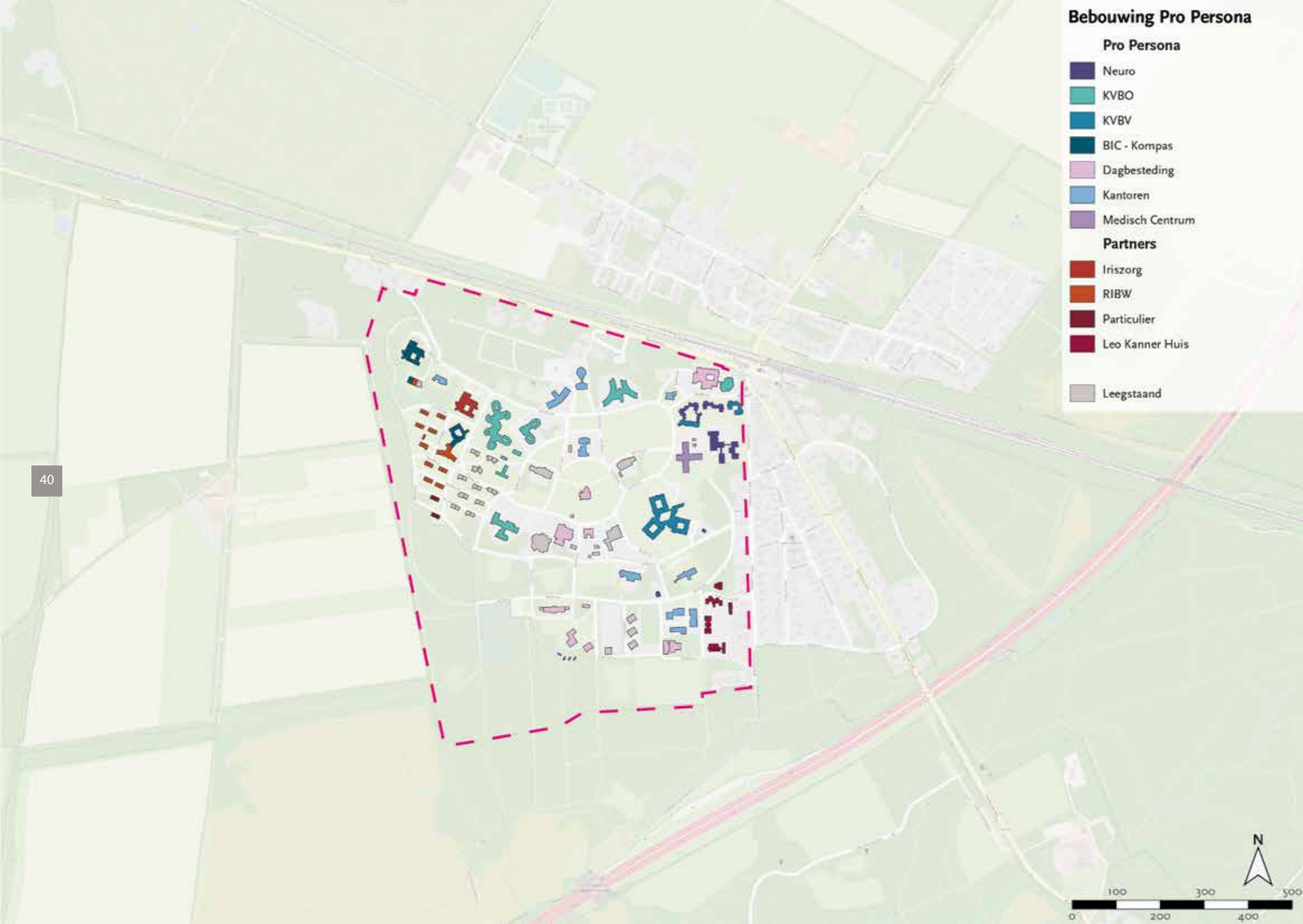
### 4.3.2 Recreatiezonering

- Nieuwe recreatiezonering nodig, hoe om te gaan met de nieuwe druk op de natuurgebieden?
  - Beschermde natuur in de vorm van heide, die niet veel druk kan hebben;
  - Plan een plek voor mensen met honden om deze fatsoenlijk uit te kunnen laten en zodat deze niet te snel in de natuur komen.;
  - Ook mogelijke routes voor een dagelijks ommetje ontwikkelen in het gebied.



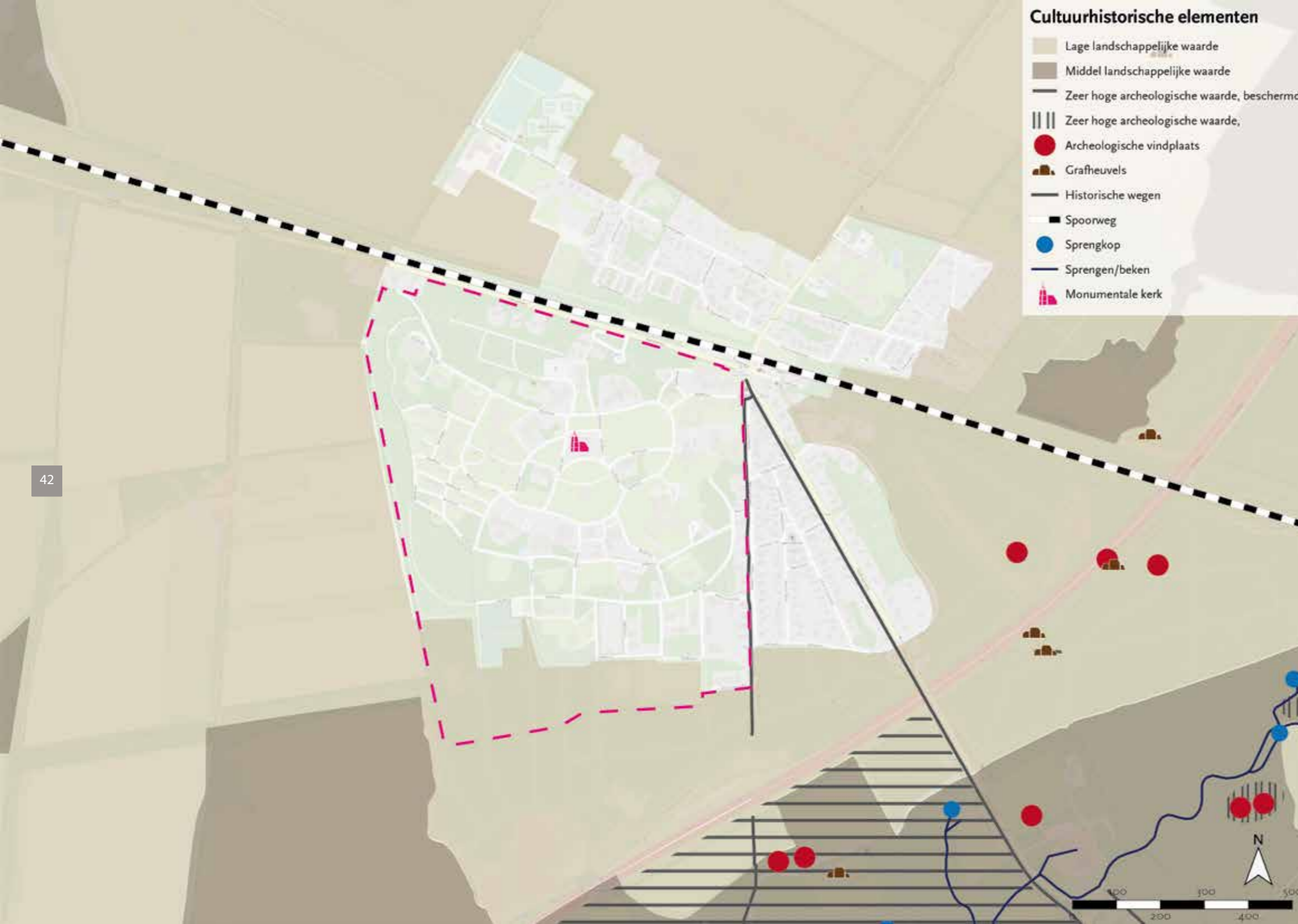
#### 4.4 Gebruik & programma

- Woonbestemming dominant in Wolfheze;
- Enkele gebouwen met een dubbele functie van wonen in combinatie met kantoor of winkel;
- Voornamelijk rondom de kern van Wolfheze, bij het spoor, zijn de andere functies zoals winkels en horeca te vinden;
- Terrein van Pro Persona is divers met kantoren, wonen en gezondheidszorg. Deze functies zijn verder verspreid over het gehele terrein zonder een duidelijke clustering van functies buiten de kantoren om;
- Bungalowpark in het noord-oosten zorgt voor verblijfrecreatie samen met de twee hotels op enige afstand van Wolfheze (één ten noorden van de Amsterdamse weg en één aan de Wolfhezerweg Zuid na het viaduct over de A50).



### 4.5 Gebruik & programma Pro Persona

- 4.5.1 Bestemming
- Maatschappelijke bestemming is dominant;
  - Enkele gronden zijn verpacht.
- 4.5.2 Programma van gebouwen
- Pro Persona zorg is verspreid over het gebied;
  - Merendeel van gebouwen voldoen niet aan huidige zorgvraag;
  - Er is geen clustering van zorg;
  - Relatief veel panden staan leeg.
- 4.5.3 Openbare ruimte Pro Persona
- Veel verschillende wandelmogelijkheden door het gebied.
  - Sporadisch geplaatste prullenbakken en banken.
  - Enkele fitnessapparaten in de openbare ruimte aan de oostkant van het centrale deel van Pro Persona.
  - Vogelkooi met banken in het centrale deel van het terrein.



## 5 Cultuurhistorie

### 5.1 Cultuurhistorie

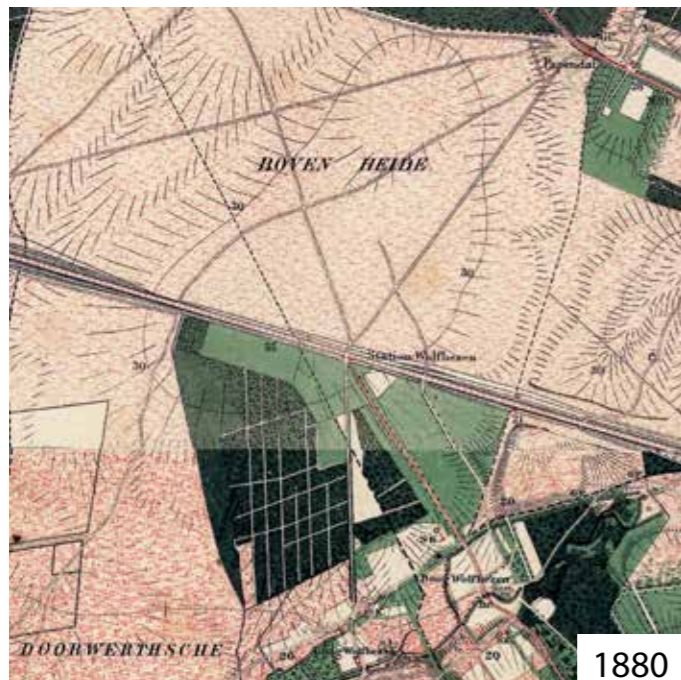
- Grafheuvels op de stuwwal aan de andere kant van de A50;
- Sprengensysteem met hoge archeologische waarde te vinden aan de oostkant van de A50;
- Terrein van Pro Persona bevat één officieel monument in de vorm van de kerk;
- Omliggend landschap van Wolfheze gekenmerkt door lage landschappelijke waarde volgens de Cultuurhistorische Atlas van de Provincie Gelderland;
- Gebied Pro Persona kent bijna geen archeologische onderzoeken op basis van ArchGis.



### 5.2 Historische ontwikkeling

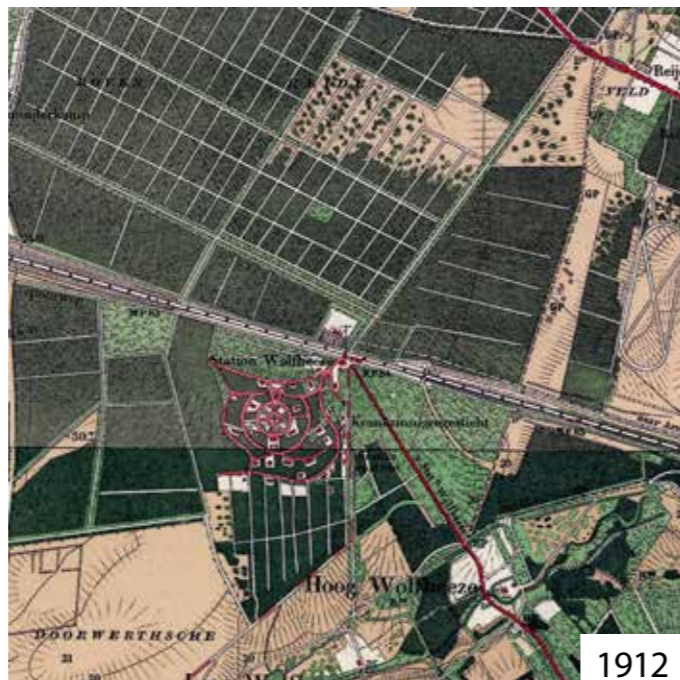
- Op de volgende pagina's is een overzicht gegeven van de ontwikkeling van Wolfheze.

Heide landschap en beginnende bosontwikkeling met spoor



1880

Gridbossen en ontwikkeling ringstructuur Pro Persona



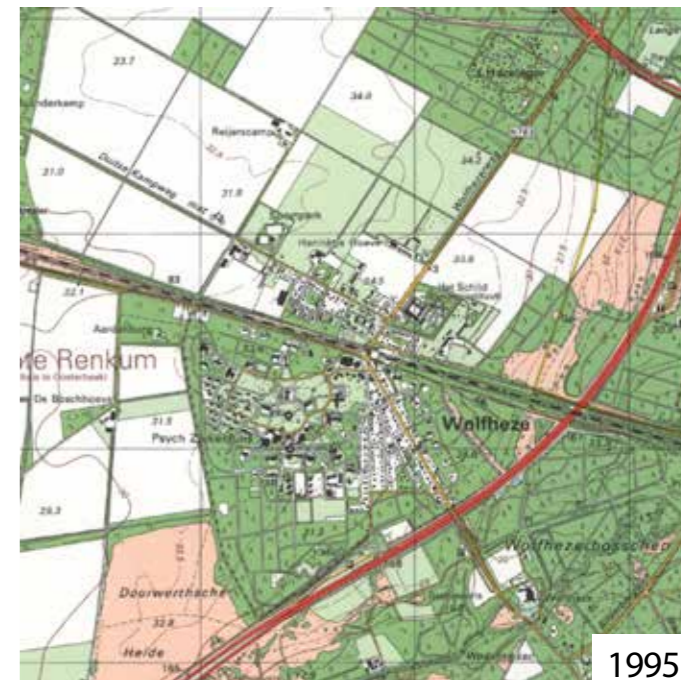
1912

Aanleg A50 en A12 en uitbreiding Pro Persona & Wolfheze



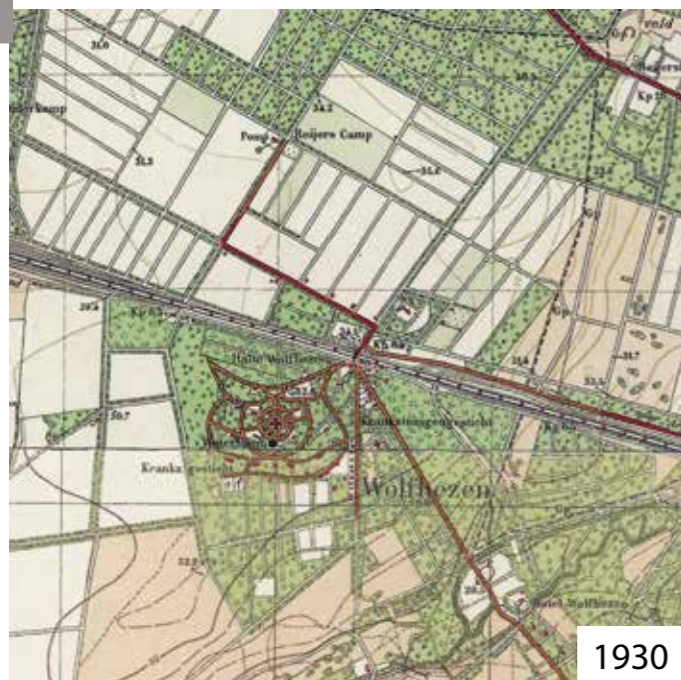
1980

Verlies van ringstructuur Pro Persona en groei Wolfheze



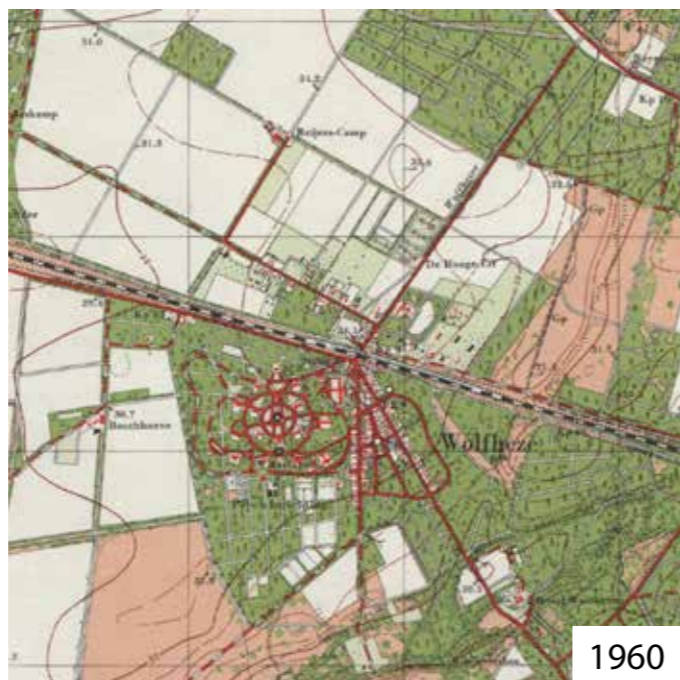
1995

44



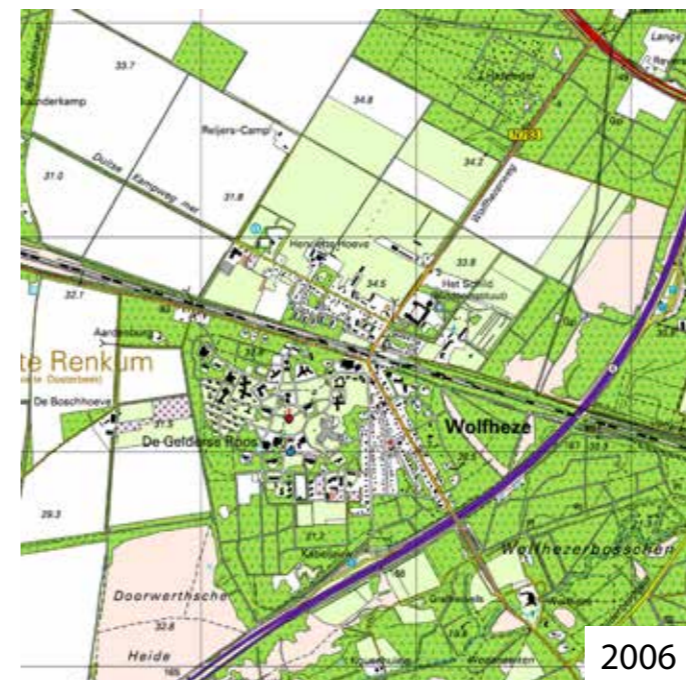
1930

Jonge ontginningen en uitbreiding Pro Persona richting bos



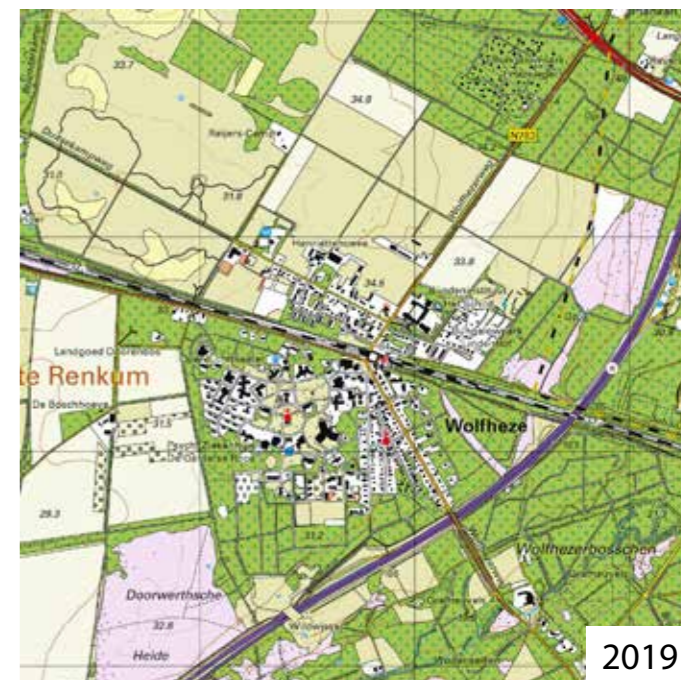
1960

Ruilverkaveling en begin van dorpsidentiteit Wolfheze



2006

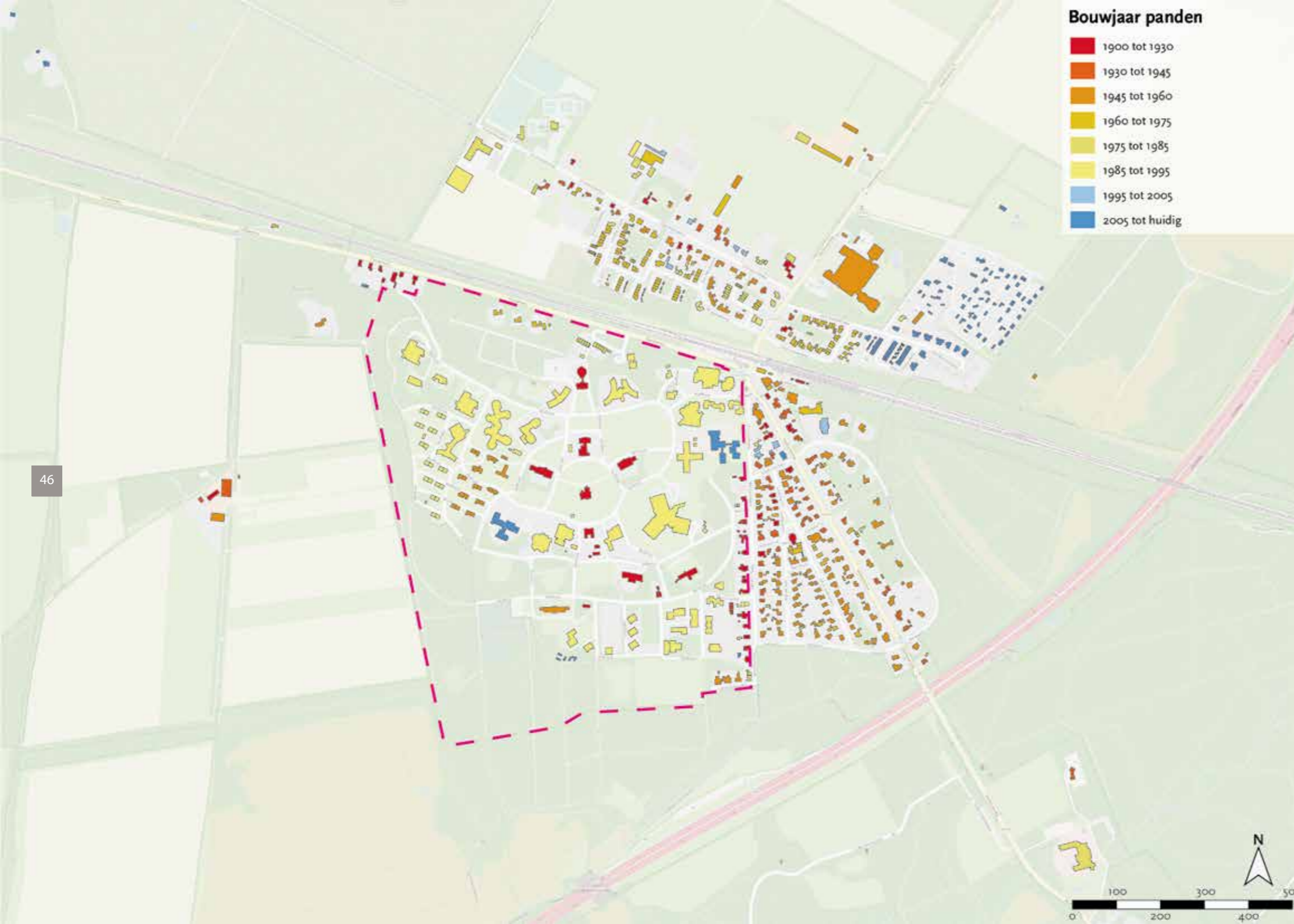
Verloren ringstructuur en schaalvergroting bebouwing



2019

Uitbreiding bebouwd gebied Pro Persona terrein

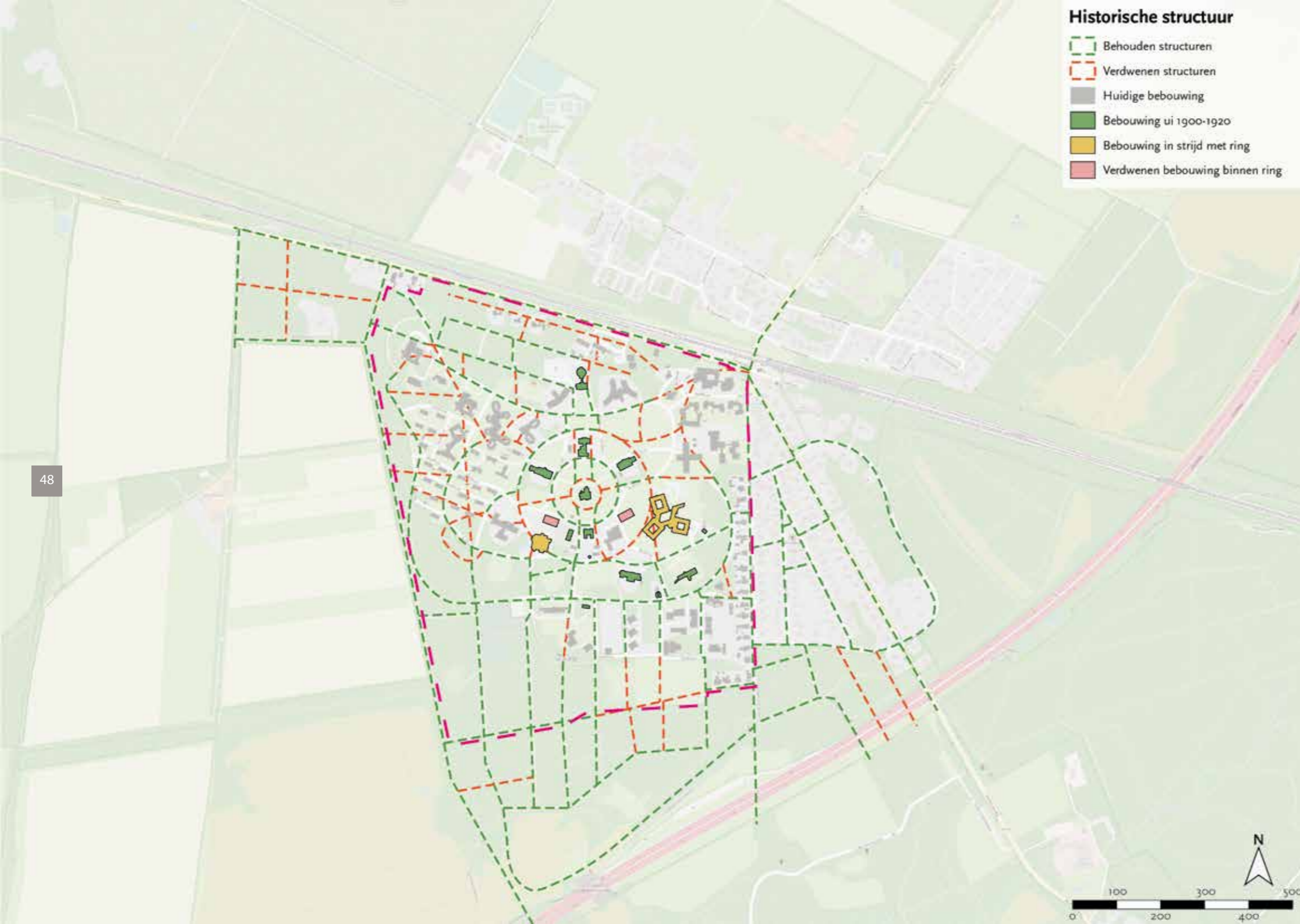
45



### 5.3 Bouwjaar panden

- Bebouwing Pro Persona gevarieerd met bestaande oude as met monumentale gebouwen en meer grotere gebouwen uit de jaren 80/90 langs de randen van het terrein;
- Wolfheze Zuid is na de Tweede Wereldoorlog ontwikkeld zonder een concrete visie op de bebouwingstypologie;
- Ontwikkeling Wolfheze Noord begon in de jaren '60 en kwam voornamelijk op gang in de jaren '80.
- Weinig woonbebouwing na 2005 te vinden in Wolfheze.





## 5.4 Historische structuren Pro Persona

### 5.4.1 Historische en actuele structuur

- Deel van de oorspronkelijke structuur is verdwenen;
- Deel van de huidige bebouwing is in strijd met de historische structuur.

### 5.4.2 Monumenten

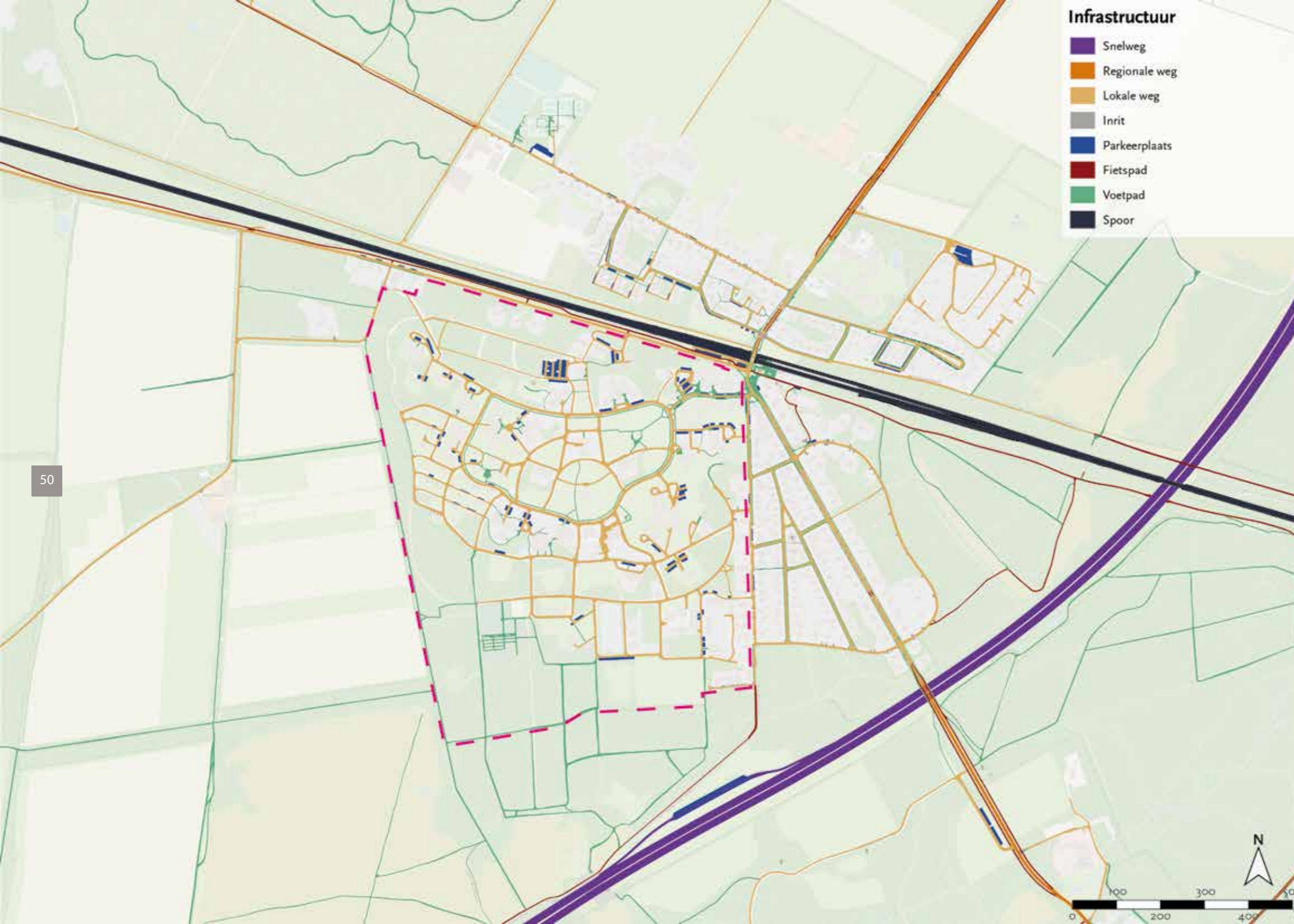
- Duidelijk leesbare 'as' van monumentale bebouwing;
- Originele opzet van de cirkelstructuur in het gebied is nog steeds leesbaar in monumentale bebouwing;
- Er vormen zich leesbare 'clusters' van monumentale / potentieel monumentale gebouwen op het terrein.

### 5.4.3 Leeftijd van gebouwen

- Diversiteit in aanwezige bouwperiodes;
- Op eerste gezicht geen heldere structuur in verdeling / spreiding m.u.v. de monumentale kern;

### 5.4.4 Verwachte levensduur van gebouwen

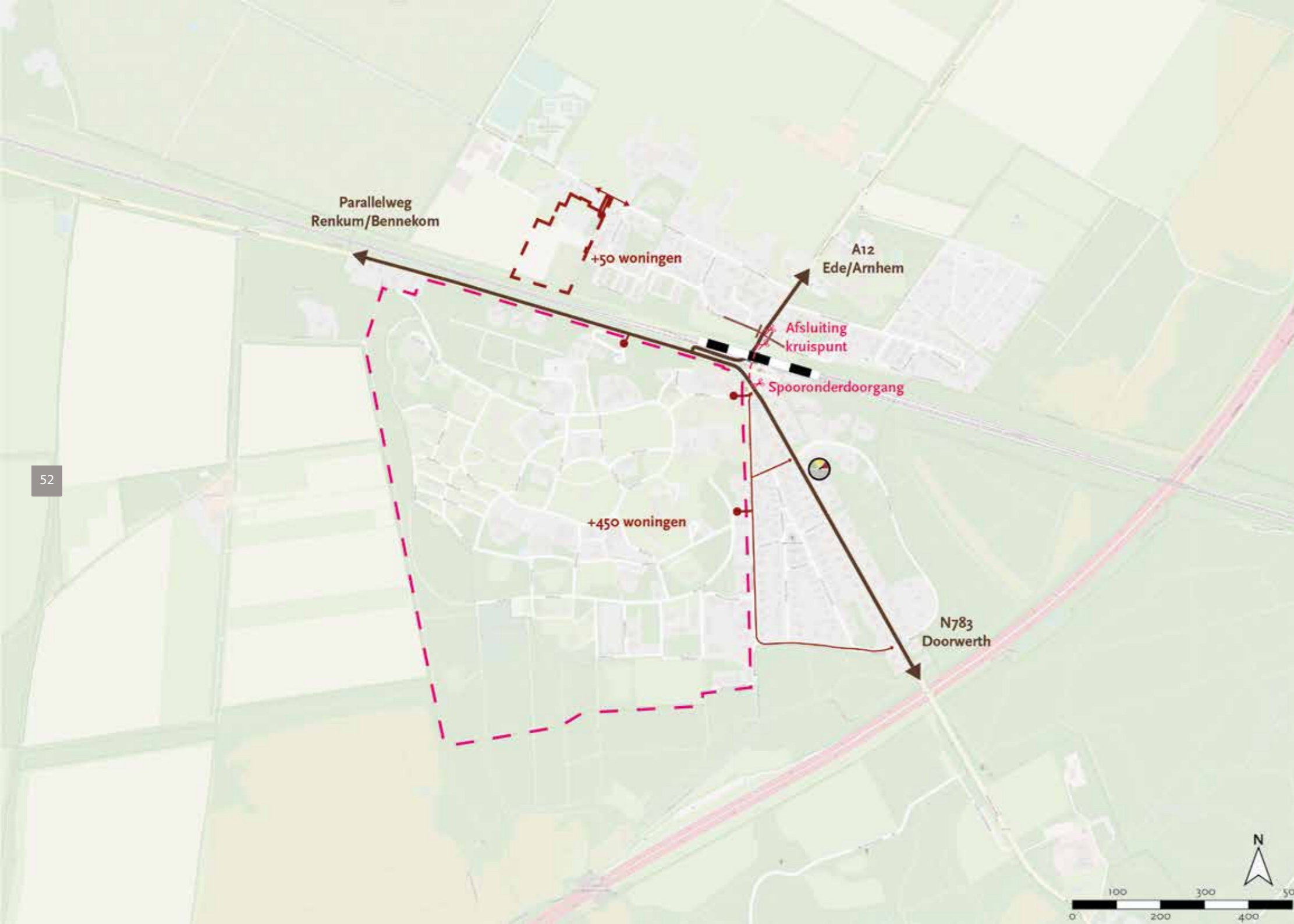
- Nadere informatie belangrijk!



## 6 Mobiliteit & Milieu

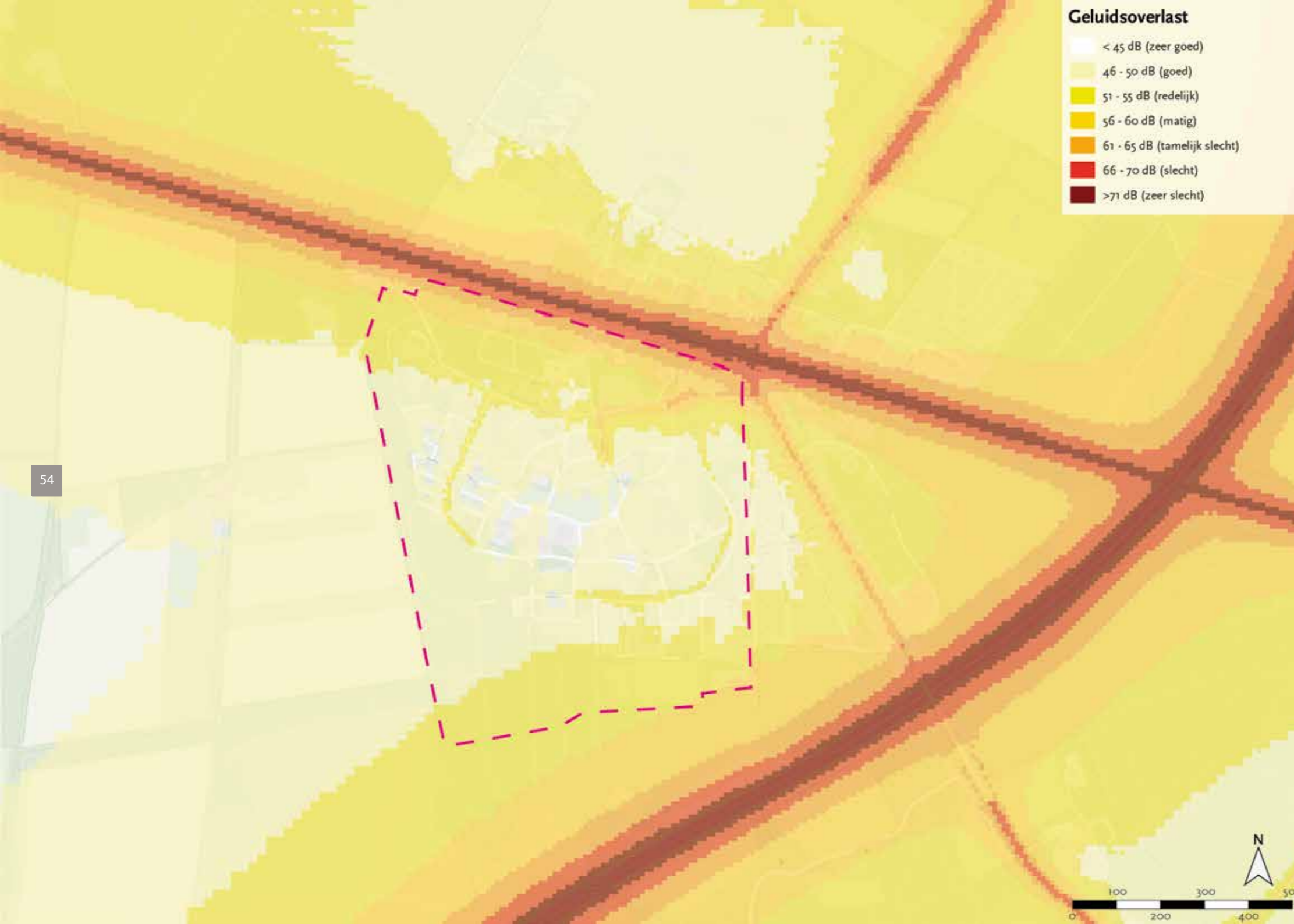
### 6.1 Verkeerssituatie

- Goed ontsloten gebied met zowel de A50 en A12 dichtbij en een spoorverbinding naar Arnhem en Utrecht;
- Binnen 10 minuten in Arnhem met de trein;
- Drie hoofdwegen in Wolfheze: Wolfhezerweg Noord (A12/Arnhem-Ede), Wolfhezerweg Zuid (A50/Oosterbeek) en de Parallelweg (Renkum);
- Weinig openbare parkeerplekken in Wolfheze, voornamelijk in Wolfheze Noord en op het terrein van Pro Persona;
- Fijnmazig wandelpaden netwerk door de bossen aansluitend op het terrein van Pro Persona;
- Snelfietsroute langs het spoor tussen Bennenkom en Arnhem;
- Wolfhezerweg Noord en de Parallelweg hebben fietspaden met afstand van de weg. Wolfhezerweg Zuid pas na het viaduct bij de A50, hiervoor samen op dezelfde rijweg zonder markering.



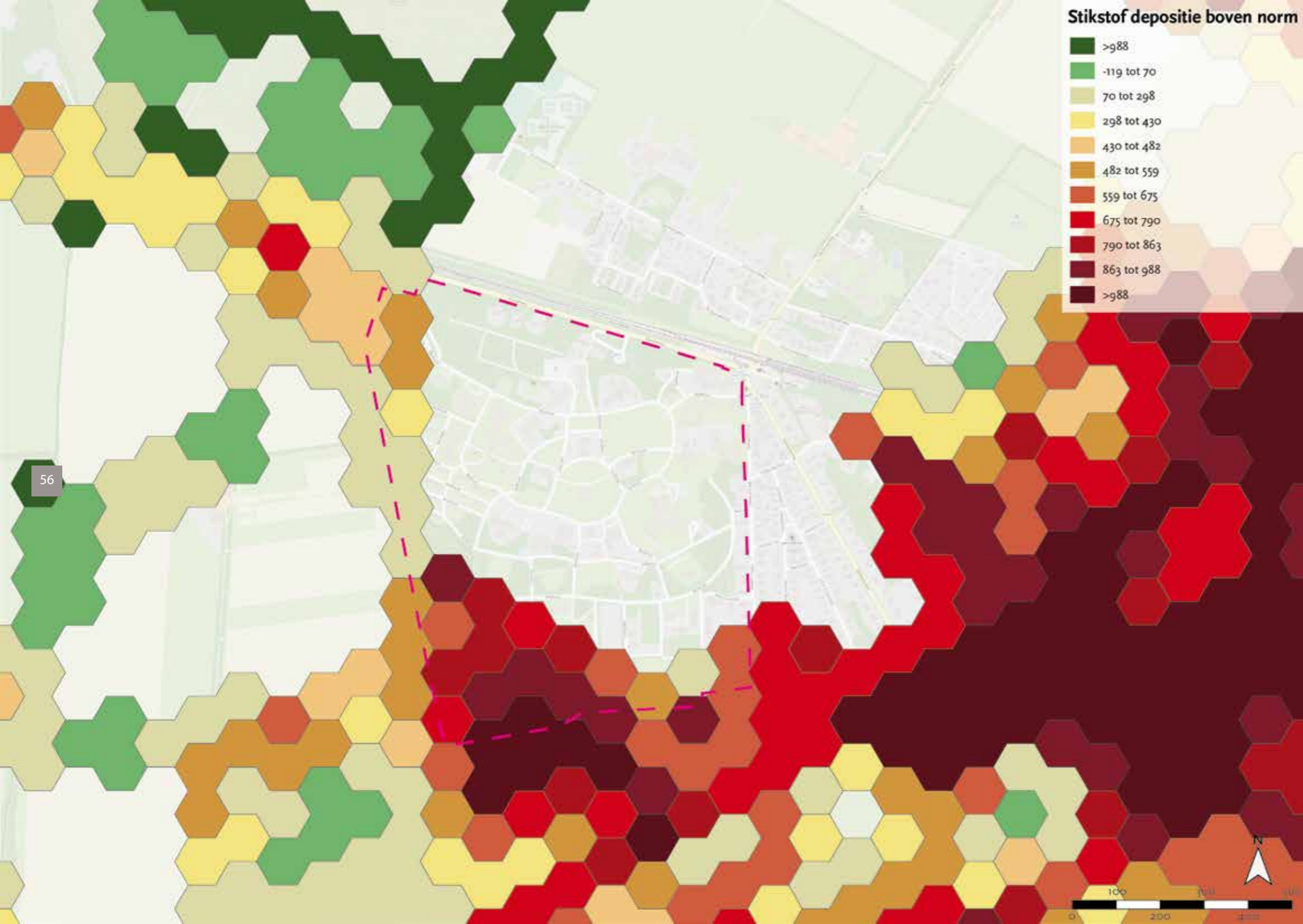
## 6.2 Verkeerbewegingen

- Huidige wegennetwerk kan de druk aan van nieuwe verkeersbewegingen;
- Op basis van de verkeersintensiteit van november 2022 kan de nieuwe intensiteit worden berekend. Met ongeveer 6 verkeersbewegingen per etmaal per woning;
- Verdeling van 1/3 per weg zorgt voor:
  - Wolfhezerweg Noord van 8350 naar 9500 verkeersbewegingen;
  - Wolfhezerweg Zuid van 3500 naar 4650 verkeersbewegingen;
  - Parallelweg van 2350 naar 3500 verkeersbewegingen;
- Pro Persona heeft drie entrees op het moment. De nieuwe spooronderdoorgang biedt de mogelijkheid voor een extra aansluiting.



### 6.3 Geluidsoverlast

- Onderzoeken weg- en spoorverkeerslawaaï nodig.
- Geluidszone standaard tweebaansweg is 200 meter (Wolfhezerweg). 30 km per uur heeft geen geluidszone. Zone voor spoorweg is 300 meter. Daarbinnen is sowieso onderzoek vereist. Rijksweg 600 meter;
- Geluid afkomstig van bedrijven afhankelijk van het toelaten van bedrijvigheid. Waarschijnlijk geen belemmering;
- Op basis van de kaart valt het gebied voor het grootste deel binnen de normen uit de Wet milieubeheer van nieuwe bebouwing (50dB);
- Enige zone buiten de norm ligt langs het spoor en aan de zuidkant van het terrein in de bossen. Voor deze zijn het onderzoek het belangrijkste.



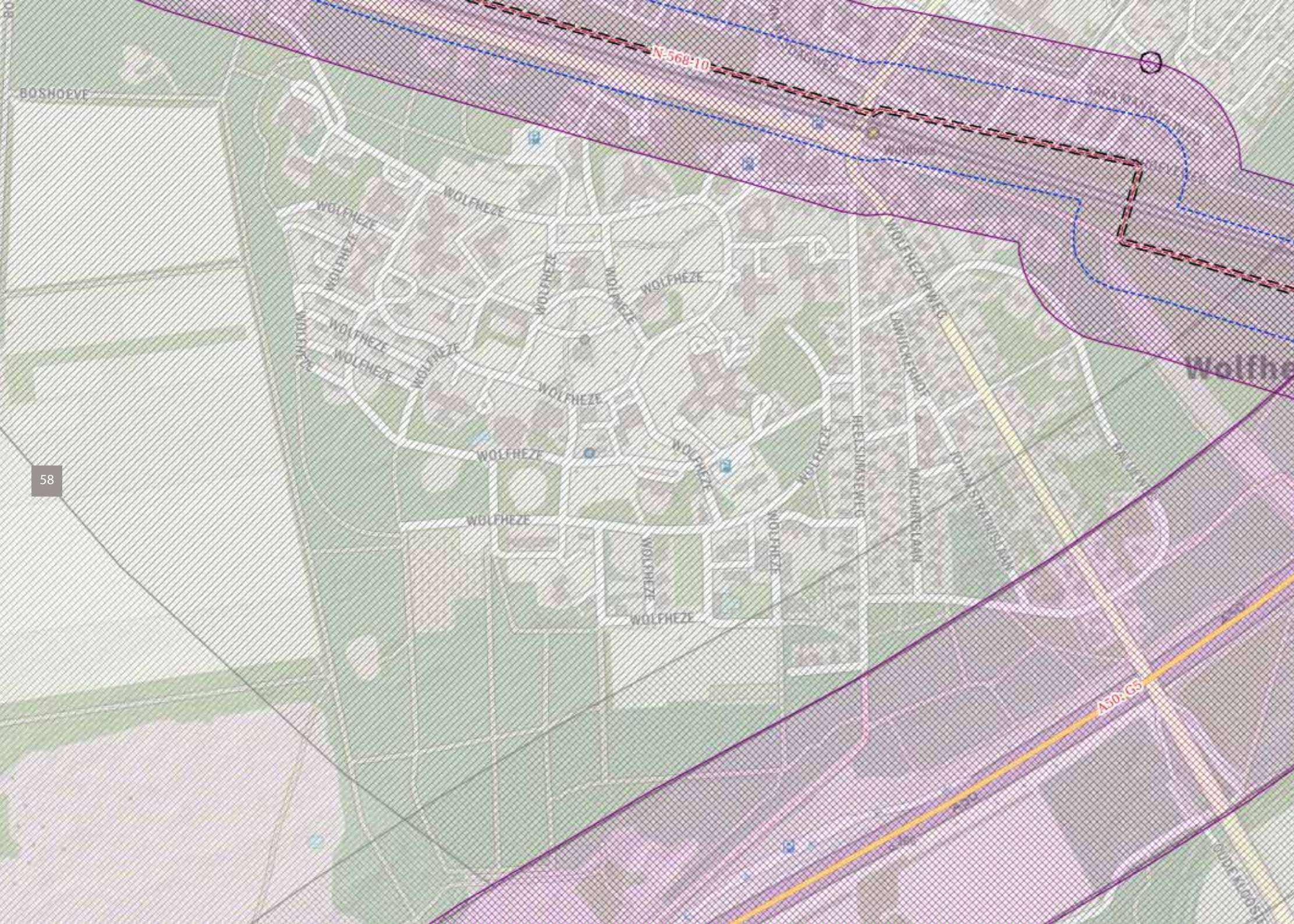
## 6.4 Stikstof

### 6.4.1 Stikstof

- Stikstofdepositieonderzoek, mogelijk extern salderen met SSRS (Stikstofregistratiesysteem). Bij de aanvraag om een Wnb-vergunning (Wet Natuurbescherming) kan aangegeven worden dat men aanspraak wil maken op het SSRS;
- Op basis van de deposities in het Natura2000 gebied kan worden vastgesteld dat rondom de A50 en in het zuiden van het terrein van Pro Persona een grote overschreiding van stikstof plaatsvindt;
- Mogelijk meer depositie binnen Wolfheze zelf. Herkomst voornamelijk van de snelweg en landbouwgebied ten westen (noord-westelijke windrichting).

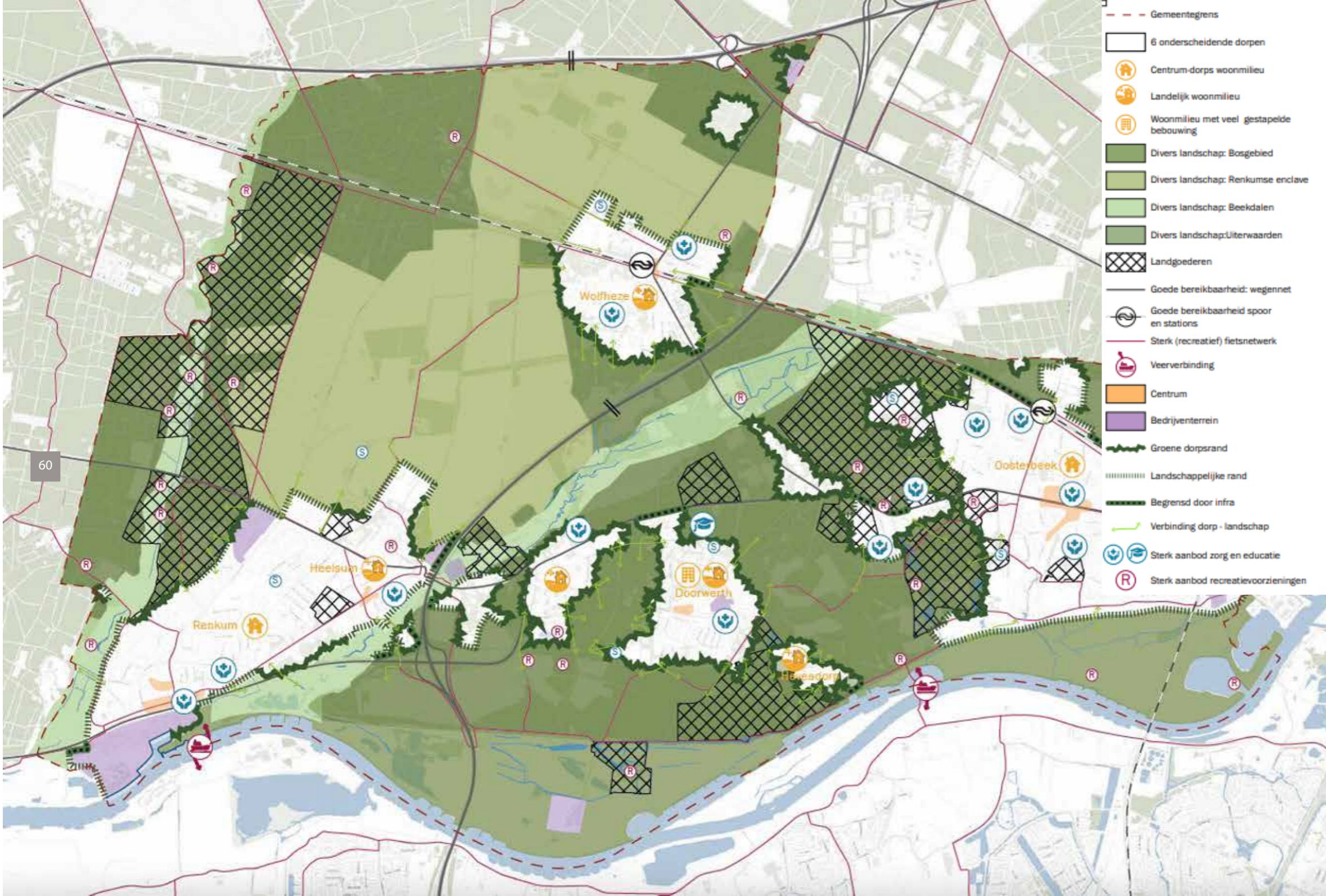
### 6.4.2 Milieuzonering

- Waarschijnlijk geen probleem. Afhankelijk van wat er voor terugkomt. Uitsluitend woningbouw of ook woon-werkcombinaties?
- Milieucategorie 1 of 2 biedt andere mogelijkheden m.b.t. afstanden.



## 6.5 Risicokaart

- Belangrijkste risicobronnen zijn snelweg A50 en hogedruk aardgastransportleiding N-568-10. Zodra er ontwikkelingen plaatsvinden in de paarse zone van de aardgastransportleiding of de snelweg A50 is een risicoberekening noodzakelijk. In het gearceerde gebied is alleen beperkte verantwoording groepsrisico noodzakelijk van snelweg A12 en A50. Hiervoor moet advies worden gevraagd aan VGGM (Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden);
- Op de spoorlijn Utrecht - Arnhem vindt geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Hierdoor hoeft deze spoorlijn vanuit externe veiligheid niet beschouwd te worden. Echter blijkt uit realisatiecijfers van de afgelopen jaren dat er wel degelijk vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de ruimtelijk onderbouwing moet hier aandacht voor zijn, indien binnen 200 meter van deze spoorlijn ruimtelijke ontwikkelingen voorzien zijn;
- Gebied kan nog NGE's (niet gesprongen explosieven) bevatten, moet onderzoek naar worden gedaan.



# 7 Visies

## 7.1 Visie Gemeente Renkum

- De landschappelijke kwaliteiten van de gemeente moeten verder worden versterkt. Rond Wolfheze zijn dit het diverse landschap van de Renkumse Enclave en het bosgebied;
- Wolfheze krijgt hiermee twee verschillende landschappelijke randen;
- De verbinding tussen stad en land moet beter worden ontwikkeld door het landschap in de dorpen te trekken en betere entree's te maken richting het landschap.
- Twee structuren bepalen de ruimtelijke opbouw in Wolfheze: het oude lint de Wolfhezerweg en het spoor, met het centrumgebied als het snijpunt;
- Verder zijn de twee grote zorginstellingen bepalend voor het ruimtelijk karakter. Het terrein van Pro Persona is waardevol vanwege de groene, monumentale, parkopzet;
- Wolfheze heeft veel ouderen en slechts één gebouw dat functioneert als meergezinswoning.



## 7.2 Omgevingsvisie - natuur & landbouw

- Het gebied rondom Wolfheze kijkt naar een transformatie van traditionele landbouw naar droge natuur en het combineren van natuurlijke functies en landbouw om de droogteproblematiek te mitigeren of voor te zijn;
- De openheid van het agrarisch landschap moet worden gekoesterd;
- Ten zuiden van Wolfheze moeten de beekdalen worden versterkt en beter beleefbaar worden gemaakt voor de recreant;
- Nieuw natuurgebied, in de vorm van heide, moet worden ontwikkeld ten noordwesten van Wolfheze.
- Er worden twee koersen uitgezet voor de natuurontwikkeling: Koers A is de behoudende koers en focust op het behouden van de huidige waarden. Koers B zoekt naar nieuwe functies en ontwikkelmogelijkheden. Beide spelen een rol rondom Wolfheze en het bos ten zuiden van Pro Persona;
- Twee gebieden zijn aangeduid als locaties voor grootschalige opwek, al moeten hierbij wel de landschappelijke kwaliteiten bewaakt worden, waarin voornamelijk de openheid een belangrijke rol speelt;





### 7.3 Omgevingsvisie - maatschappelijke ontwikkelingen

- Zoekgebieden naar nieuwe vormen van energie ten noorden en westen van Wolfheze;
- Terrein van Pro Persona wordt gezien als de beste locatie voor het ontwikkelen van woningbouw;
- Behoud van de sterke zorg economie, maar met verkleining oppervlak of meer mengen met woningbouw. Belangrijk voor het Pro Persona terrein;
- Versterken van het station en ontwikkelen naar een TOP;
- Huidige fietsnetwerk behouden en versterken in het landschap met culturele en recreatieve voorzieningen;
- Centrumgebied verder ontwikkelen met dagelijkse voorzieningen en mogelijke horeca;
- Naast het gebied van Pro Persona nog meer woningbouw in Wolfheze met het terrein van Bovenheide en mogelijk ten zuiden van het sportterrein;
- Afspraken Woondeal (regionale afspraken van de Groene Metropoolregio, vastgesteld door de raad van Renkum): inzetten op 75% betaalbaar, waarvan 45% betaalbare huur- en koopwoningen en 30% sociale huur. Betaalbare koopwoningen zijn tot €355.000,-. Betaalbare huurwoningen gaat tot €1.026,- per maand.

- Gemeentegrens
- Leefomgeving inrichten met betoog op:
  - verduurzamen woningvoorraad
  - grondheidsbevordering
  - klimaatadaptatie en vergroening
  - veilige 30km zones
  - sterk netwerk speelvoorzieningen
- Toekomstbestendig bedrijventerrein
- Aantrekkelijk, veilig en levendig hart van het dorp
- Dorperand - bos
- Dorperand - open
- Begrensd door infra
- Hoofdgroenstructuur (indicatief)
- Sterke verbinding tussen centrum en parkzone
- Behouden lintstructuur
- Versterken kaankarakter
- Infrastructuur
- Spoor
- Station
- P&R P&R voorziening
- Verbeteren open beeld
- Behouden en versterken (maatschappelijk) voorzieningenaanbod en verenigingaleven (indicatief)
- Woningbouwlocaties of zoekgebieden woningbouw binnen de bebouwde kom



## 7.4 Visiekaart Wolfheze

- Behoud van het huidig karakter: de combinatie van wonen, zorg en recreatie, behouden en versterken;
- Landschap rondom het dorp niet aantasten met nieuwbouw en de focus van de uitbreiding van het dorp richten op het gebied van Pro Persona en ten zuiden van het sportterrein;
- De dorpsamenstelling van Wolfheze diverser ontwikkelen met een focus op starters, gezinnen en senioren. Deze verschillende doelgroepen moeten worden gecombineerd door heel Wolfheze heen;
- Hart van Wolfheze heeft een impuls nodig. Gebied moet aantrekkelijker, veiliger en levendiger. Streefbeeld is een vrijliggend centrumplein gericht op verblijfskwaliteit en groen met daaromheen verschillende sociaaleconomische voorzieningen;
- Verkeerskundig wordt het hart veiliger gemaakt door middel van de nieuwe spooronderdoorgang;
- Ontwikkelen van een sterker TOP bij het spoor en hiermee een recreatieve impuls voor Wolfheze;
- Wolfheze beter verbinden met het nieuwe routes richting de andere dorpen en de Veluwe;
- Gebieden op het Pro Persona terrein die onderdeel uitmaken van de groenstructuur moeten onbebouwd blijven en nog steeds deel uitmaken van deze verbinding.
- Woningbouwtypologie op het terrein van Pro Persona richten op meergezinswoningen en middeldure huurwoningen.

“Het Pro Persona terrein willen we dan ook afstoten en transformeren naar een locatie waar woningbouw samengaat met kleinschaligere zorgconcepten in de wijk. Daarnaast zetten we in op de vrijetijdseconomie als belangrijke aanjager in het dorp. Hier laten we we ambities met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie, landschap, gemeenschapsgevoel, economie, duurzaamheid en sociaalmaatschappelijke waarde integraal samenkomen. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het terrein spelen hierin ook een rol.”

Omgevingsvisie Gemeente Renkum - 2021





**los** stad om land

LOS stadomland B.V.

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

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)  
[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)