



9 april 2024

# Nieuwsbrief Wolfheze

## April 2024

Het afgelopen half jaar zijn we bezig geweest met het opstellen van de gebiedsvisie. Op 9 april besloot het college van burgemeester en wethouders dat zij de gebiedsvisie aan de gemeenteraad voorlegt ter besluitvorming. In mei besluit de gemeenteraad hierover. De komende maanden zal rustiger zijn dan de afgelopen periode. In deze brief leest u wat u kunt verwachten en hoe het vervolg eruitziet.

### Gebiedsvisie

In februari jl. lieten we de concept gebiedsvisie aan u zien tijdens de inloopbijeenkomst in de kerk op het Pro Persona terrein. De afgelopen tijd zijn alle opmerkingen verwerkt en is de gebiedsvisie klaar. De gebiedsvisie gaat specifiek over het Pro Persona terrein. Hierin staat omschreven hoe we 400 tot 450 woningen en gemeenschappelijke voorzieningen willen bouwen die passen bij het dorp en de omgeving. De gebiedsvisie heeft 4 belangrijke ambities:

1. Het landschap is de drager van het plan.
2. Er wordt nieuw woon-zorgvastgoed ontwikkeld voor de cliënten van Pro Persona.
3. Er komen maatschappelijke voorzieningen in het gebied. Deze voorzieningen vormen een belangrijk onderdeel om het bestaande dorp te verbinden met het toekomstige park Wolfheze (Pro Persona terrein).
4. De woningen die gebouwd worden zijn voor diverse doelgroepen, zowel jong als oud. En 75% van de woningen is betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. Met betaalbaar bedoelen we de afspraken uit de Woondeal 2.0 en het programma wonen die de raad in 2023 vaststelde.



## Klankbordgroep

De klankbordgroep heeft zich ook in deze fase weer actief ingezet. Zij adviseert, vraagt om verduidelijking en geeft verbeterpunten aan. We willen alle klankbordgroepleden nogmaals hartelijk danken voor de betrokkenheid, inzet, kritisch noot en verbeter ideeën. Jullie inbreng is zeer waardevol en heeft mede gezorgd voor de visie die er nu ligt. In de volgende fase zal de klankbordgroep een belangrijke rol houden. Uiteraard zijn nieuwe leden welkom. Houd daarvoor de nieuwsbrief in de gaten zodat u zich te zijner tijd opgeeft.

## Kwaliteitscommissie

De kwaliteitscommissie bestaat uit onder andere uit een landschapsarchitect, stedenbouwkundige/Welstand, burgerlid, een afgevaardigde van Groenberaad en het Sociaalberaad en een aantal beleidsambtenaren. Zij toetsen de plannen die gemaakt worden aan de dorpsvisie en gebiedsvisie. Ook de kwaliteitscommissie blijft een belangrijke rol spelen in de vervolgfases door te plannen van de ontwikkelaar te toetsen aan de dorps- en gebiedsvisie.

## Aanpassingen

Tijdens de inloop bijeenkomst van 1 februari haalden we verbeterpunten op. Ook ambtenaren, de kwaliteitscommissie en klankbordgroep gaven opmerkingen. Naar aanleiding daarvan pasten we de volgende punten aan:

- We verbeterden de leesbaarheid.
- We hebben de benodigde vervolgonderzoeken met betrekking tot groen en natuur concreter omschreven.
- De ontsluitingsstructuur is op een paar punten (o.a. bij de Heelsumseweg) aangepast.
- De volkstuinten en kunst/cultuur hebben een duidelijkere plek gekregen in de gebiedsvisie.

## Vervolg

De volgende stap na afronding van de gebiedsvisie, is het selecteren van een marktpartij die de gebiedsvisie verder zal gaan realiseren. Voordat het zover is zijn veel voorbereidingen nodig. Allereerst maakt Pro Persona een vastgoedplan. In dit plan staat hoe zij om wil gaan met het bestaande vastgoed, op welke plek zij als eerste wil bouwen en hoe cliënten (tijdelijk) gehuisvest worden. Naast het vastgoedplan maakt Pro Persona ook een plan voor de verkoop van de grond op het terrein waar woningen komen. In dit plan staat omschreven of de grond in 1x of in 'plukjes' wordt verkocht en hoe Pro Persona een ontwikkelaar(s) selecteert.

## Masterplan en deelplannen

De gekozen ontwikkelaar(s) maakt een masterplan. In het masterplan is vastgelegd hoe het terrein er precies uit komt te zien. De exacte ligging van woningen, natuur, voorzieningen, wegen en parkeerplaatsen worden hierin vastgelegd. Het terrein knippen we op in 'delen'. Per deel laten we in detail zien hoe dat deelgebied eruit komt te zien. Een deelplan is onderdeel van het masterplan en een nauwkeurige uitwerking van een deelgebied. Uiteraard zijn de dorps- en gebiedsvisie leidend voor het ontwerp van het terrein.



## Participatie & vervolg

De gemeente vindt het belangrijk dat u betrokken blijft en goed wordt geïnformeerd. De toekomstige marktpartij wordt daarom verplicht om het participatietraject voort te zetten. Dat betekent dat er bijeenkomsten georganiseerd worden en dat de klankbordgroep (en werkgroepen) een belangrijke rol blijft houden.

De komende periode zal het rustiger zijn dan u van ons gewend bent. Dat komt omdat Pro Persona de voorbereidingen treft om een of meerdere ontwikkelaar(s) te selecteren. We sturen een nieuwsbrief zodra er meer bekend is en organiseren, als het nodig is, overleggen met de klankbordgroep.

## Planning

Er kan nog veel veranderen in de planning maar het streven is dat in het derde kwartaal ontwikkelaars gevraagd worden om een bod te doen en plan te maken voor het Pro Persona (PP) terrein. We gaan ervan uit dat er één of meerdere ontwikkelaar(s) zijn gekozen medio 2025. De ontwikkelaar begint dan medio 2025 met het opstellen van een masterplan en de deelplannen. Op zijn vroegst start de bouw dan in 2026, maar waarschijnlijk later.

Hieronder ziet u de voorlopige planning een schema. PP betekent Pro Persona.

