



# Gebiedsvisie de Dorschkamp

Concept

Gemeente Wageningen

8 maart 2021

Project Gebiedsvisie de Dorschkamp  
Document Gebiedsvisie  
Status 90 %-versie  
Datum 8 maart 2021  
Referentie 121695/ 21-003.706

Opdrachtgever Gemeente Wageningen  
Projectcode 121695  
Projectleider mw. drs. E. Weerman  
Projectdirecteur dhr. drs. M.J. Schilt

Auteur(s) W.W. Gaastra, MSc.  
ir. A.G. Gaydadjiev  
ir. H. Wieringa  
ir. M. Franssen  
T. van Vilsteren, MSc.  
mw. A.L. Hootsmans  
mw. R. Schrijver, MSc.  
mw. M.C.E. Wildenburg, MSc.

Gecontroleerd door mw. drs. E. Weerman  
Goedgekeurd door mw. drs. E. Weerman

Paraaf



Adres Witteveen+Bos  
Van Twickelostraat 2  
P.O. Box 233  
7400 AE Deventer  
The Netherlands  
+31 570 69 79 11  
www.witteveenbos.com

Extra adres Witteveen+Bos  
Van Twickelostraat 2  
P.O. Box 233  
7400 AE Deventer  
The Netherlands  
+31 570 69 79 11  
www.witteveenbos.com

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

## INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	1
OMGEVING DE DORSCHKAMP	9
BELEIDSKADERS	9
KWALITEITEN, KENMERKEN VAN DE DORSCHKAMP	31
GEBIEDSAMBITIES	43
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN DE DORSCHKAMP	55



# 1

## INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voor u ligt de gebiedsvisie voor de Dorschkamp. De Dorschkamp is gelegen op de Wageningse Berg tegen de Wageningse Eng aan, en maakt deel uit van het bosrijke buitengebied van de gemeente Wageningen. Het gebied is onderdeel van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en grenst aan het Natura 2000 gebied de Veluwe. Het is een bijzondere locatie die wordt gekenmerkt door een rijke cultuurhistorie en hoge landschappelijke en ecologische waarden.

De Dorschkamp biedt de unieke kans om wonen, cultuurhistorie, natuur en ecologie, duurzaamheid en recreatie op een top locatie op een zorgvuldige manier samen te brengen. Het ontbreekt echter aan een kader wat in ruimtelijke zin wel en niet mogelijk en gewenst is in dit gebied. Vanwege de bijzondere gebiedskwaliteiten van de Dorschkamp is een kaderstellende en richtinggevende visie gewenst. Dit document is opgesteld door Witteveen+Bos en biedt een kaderstellende en richtinggevende visie.

### 1.2 Doelstellingen

De belangrijkste doelstellingen die door de gemeente Wageningen en provincie Gelderland vooraf zijn vastgesteld zijn:

- Het bieden van duidelijkheid voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In de visie worden strategische en ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt en wordt een omschrijving gegeven binnen welke randvoorwaarden bepaalde ontwikkelingen verder uitgewerkt kunnen worden;
- Het zorgt voor een verantwoording van de gemaakte keuzes voor alle betrokkenen: niet alleen voor de gemeente en provincie (bestuurlijk, ambtelijk), maar ook voor de omwonenden, de (maatschappelijke) organisaties en de overige inwoners van Wageningen;
- Gemeente en provincie zijn zich ervan bewust dat de ruimtelijke keuzes, zoals in gebiedsvisie uiteen zijn gezet, niet alleen vormgegeven kunnen worden. De visie zorgt voor inspiratie en nodigt uit tot ontwikkeling, zowel voor de ontwikkelende partijen als de overig betrokkenen;
- Tot slot geeft de visie een doorkijk naar de vervolgfase waarin de verdere inrichting van het gebied wordt vormgegeven.

### 1.3 Het proces

Deze gebiedsvisie is in de periode van juni 2020 tot en met maart 2021 ontwikkeld door de gemeente Wageningen, de provincie Gelderland en het projectteam van Witteveen+Bos. De opbouw van deze visie is verdeeld in drie fases: koersbepaling, visievorming en vaststelling.

#### **Koersbepaling (juni 2020 t/m september 2020):**

in de eerste fase zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden rondom de kernkwaliteiten, overige randvoorwaarden en wensen geïnventariseerd bij de betrokken stakeholders. Tijdens deze fase vond in september 2020 een project startup plaats tussen het projectteams van Witteveen+Bos, gemeente en provincie. Tijdens een fotowandeling zijn de eerste belangrijke randvoorwaarden geïdentificeerd. Ook vond in dezelfde maand de eerste participatiebijeenkomst plaats op het Wagenings Wijngoed. Hierbij waren onder andere omwonenden, maatschappelijke organisaties, grondeigenaren en beleidsambtenaren van de gemeente en provincie aanwezig. Tijdens de bijeenkomst is de ecologische nulmeting gepresenteerd en zijn gezamenlijk de trends en ontwikkelingen voor de Dorschkamp in kaart gebracht.

#### **Visievorming (oktober 2020 t/m februari 2021):**

In de tweede fase zijn de kernkwaliteiten en randvoorwaarden geprioriteerd en vertaald naar verschillende alternatieven. In deze fase vonden twee participatiemomenten plaats. Vanwege het coronavirus waren deze digitaal en opgesplitst in twee groepen (omgeving en beleidsambtenaren). Ook zijn tijdens beide sessies raadsleden aangeschoven als toehoorder. Gedurende de tweede participatiesessie in november 2020 zijn de randvoorwaarden voor de gebiedsvisie nader uitgediept. Ook zijn mogelijke invullingen van de Dorschkamp gepresenteerd, toegelicht en beoordeeld. Bij de derde participatiebijeenkomst zijn de alternatieven voorgelegd en is de confrontatie gezocht voor de inrichting van het gebied. In januari en maart 2020 is er tweemaal een presentatie gegeven aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente.

#### **Vaststelling (maart t/m juni 2021):**

Dit onderdeel wordt nader ingevuld.

#### **Online platform**

Tijdens het gehele proces was het op verschillende momenten mogelijk om op- of aanmerkingen te delen via het online participatieplatform Stem van Wageningen.

In de aanloop naar de totstandkoming van deze visie is een analyse uitgevoerd op basis van beschikbare documenten en heeft de gemeente diverse organisaties, bewoners en gebruikers op verschillende momenten betrokken. Ook vond er een ecologische en landschappelijke nulmeting plaats en is in de vaststellingsfase de conceptvisie getoetst op ecologische kwaliteiten.

## 1.4 Leeswijzer

Dit document is de ruimtelijke vertaling van de ambities voor de Dorschkamp. Op hoofdlijnen is aangegeven wat de kernkwaliteiten van het gebied zijn, aan welke randvoorwaarden toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen en wat eventuele alternatieve invullingen voor de Dorschkamp zijn. Daarbij is aangegeven waar en op welke wijze in woningbouw kan worden voorzien, hoe de verkeersstructuur in elkaar zit en waar eventuele ruimte is voor andere functies.

Het is belangrijk om te beseffen dat de gebiedsvisie nog geen stedenbouwkundig plan is waar alles precies is vastgelegd. De schetsen en tekeningen in deze gebiedsvisie zijn daarom indicatief. Dat wil zeggen dat er in de uitwerking nog het nodige kan veranderen aan begrenzingen, infrastructuur en overige inrichting. Niettemin geeft de gebiedsvisie wel aan hoe de Dorschkamp vorm krijgt: een attractieve kwalitatieve woonwijk, ingebed in een fraai groengebied en waar veel ruimte is voor natuur en ontmoetingen.

De gebiedsvisie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de identiteit van de Dorschkamp gepresenteerd aan de hand van onder andere de landschappelijke en ecologische nulmeting, de vigerende beleidskaders en de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de kwaliteiten van de Dorschkamp, waarna in hoofdstuk 4 de gebiedsambities uiteengezet worden. In hoofdstuk 5 staat de visie beschreven en ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoering na vaststelling.



Wageningen Hoog

De Veluwe

Wageningse Eng

Wageningen

De Dorschkamp

N225

# 2

## OMGEVING DE DORSCHKAMP

In dit hoofdstuk wordt de ligging en de bredere ruimtelijke context van Dorschkamp behandeld. Daarvoor wordt gekeken naar de landschappelijke en ruimtelijke kenmerken en structuren op gemeentelijk schaalniveau. Dit hoofdstuk wordt afgesloten door een beschrijving van de ontwikkeling van de Dorschkamp.

### 2.1 Kenschets omgeving

Het projectgebied de Dorschkamp bevindt zich in het oostelijke deel van gemeente Wageningen. De Dorschkamp ligt ten oosten van het stedelijke gebied van Wageningen met de bosrand als uitloper van het Veluwegebied. Direct ten westen wordt de Dorschkamp begrenst door de Wageningse Eng. Deze landschappelijke zone wordt ook wel de tuin van Wageningen genoemd. Het wordt gekenmerkt door een open gebied, omgeven door beplanting en bebouwing met kleinschalige verkavelingen, afwisselend grondgebruik (recreatief, pluk- en moestuinen tot agrarisch) en cultuurhistorische landschapselementen. Ten zuiden van de Dorschkamp loopt de regionale verbindingsweg de N225 (Ritzema Bosweg). Noordelijk wordt het gebied begrenst door de Geertjesweg en de Dorschkampweg.

Renkum

### Verhoogde ligging op de stuwwal

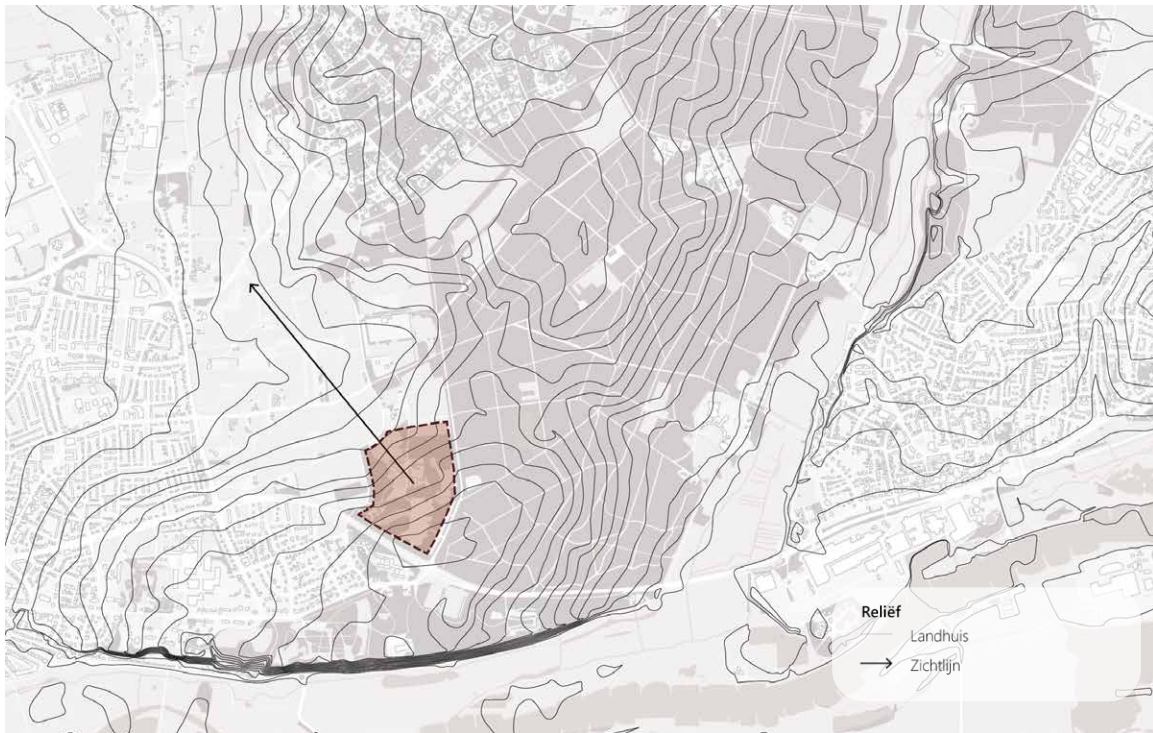
De Dorschkamp is gelegen op de stuwwal van de Veluwe en kijkt uit over de Wageningse Eng. Het hoogste punt in het landschap ligt ongeveer ter hoogte van de rotonde bij de Ritzema Bosweg (N225) - de aansluiting met de scheidingslaan. Dit hoogste punt is circa 22,5 meter hoger dan de Wageningse Eng. Door het aanwezige hoogteverschil als gevolg van de ligging op de flank van de stuwwal zijn er diverse vergezichten. Het panorama, te zien vanaf verschillende randen op de Dorschkamp, is waardevol. Door de hoge ligging, zanderige ondergrond en lage grondwaterstand zijn er geen natuurlijke waterstructuren aanwezig.

### Natuurgebieden: N2000, NNN, GNN/GO

De locatie van de Dorschkamp is onderdeel van een groter provinciaal en nationaal aangewezen natuurnetwerk, namelijk het Gelders Natuur Netwerk (GNN). De (voorheen) bebouwde delen binnen het gebied vallen onder de Gelderse Ontwikkelzone (GO). De onbebouwde delen vallen onder het GNN en zijn aangewezen als natuurbeheertype droog bos met productie en kruiden- en faunairijk grasland. Op steenworp afstand van het projectgebied bevindt zich het Natura 2000-gebied de Veluwe. Het habitatype is voornamelijk beuken-eikenbossen met hulst.

Het plangebied bestaat deels uit beuken- en eikenbossen. Dit is ook het habitatype van het Natura 2000-gebied Veluwe waar de Dorschkamp aan grenst. De bossen in het plangebied hebben een bufferfunctie voor het Natura 2000-gebied en dienen als leefgebied van verschillende (beschermd) soorten. Tenminste de volgende beschermde diersoorten zijn aanwezig: steenuil, das, vleermuizen, broedvogels, eekhoorn, hazelworm, ree, kleine watersalamander, alpenwatersalamander en verschillende overige grondgebonden zoogdieren.

Afbeelding 2.1 Hooggelegen Dorschkamp gelegen op een stuwal



Afbeelding 2.2 natuurgebieden in de directe omgeving



### Landgoederenzone Gelders Arcadië

In de zuidelijke Veluwezoom zijn vele verschillende historische landgoederen en buitenplaatsen gelegen en gezamenlijk vormen deze een Gelders landgoederen zone, het Gelders Arcadië. De Dorschkamp is daar onderdeel van. Dit landschap van landgoederen is met name gelegen in het stuwwallandschap langs de Rijn en IJssel en is ontstaan tijdens en na de late Middeleeuwen. De landgoederenzone heeft door de eeuwen heen bijzondere aantrekkingskracht uitgeoefend op de welgestelde bevolking. Dit is tot uitdrukking gebracht in een honderdtal verschillende buitenplaatsen in de grotere omgeving.

De historische landgoederen en buitenplaatsen kenmerken zich door een in oorsprong ensemble van een (buiten)huis, kasteel of landhuis met bijgebouwen omsloten door fraai landschappelijk ingerichte tuinen en/of parken. Met name dienden deze landgoederen als tweede huis voor welgestelden uit die tijd en waren in eerste instantie niet voor permanente bewoning aangewezen. De landgoederen geven vandaag de dag het gebied haar identiteit en oefenen een sterke aantrekkingskracht uit. De zone levert een hoge bijdrage aan de cultuurhistorische en recreatieve waarden van de regio.

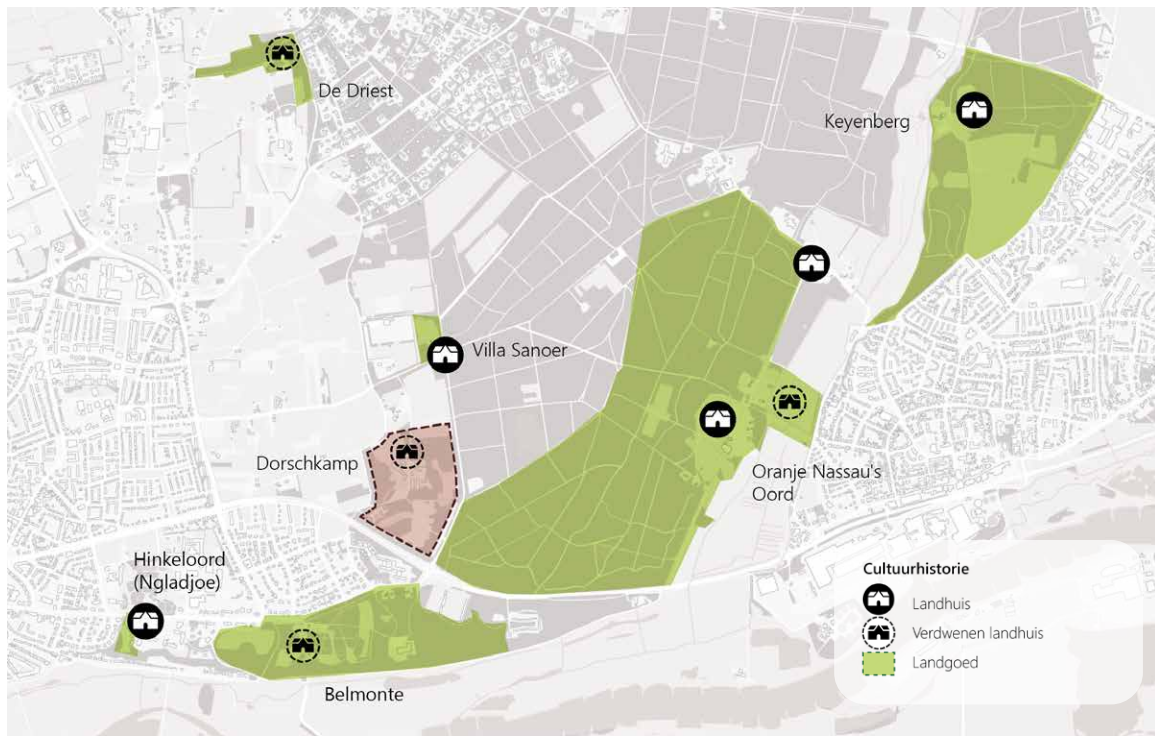
In de omgeving van de Dorschkamp zijn verschillende (verdwenen) landgoederen aanwezig. Met name door verbeterde ontsluiting over land en spoor trokken buitenstaanders naar Wageningen omdat daar relatief goedkope grond in een fraaie omgeving beschikbaar was. In navolging van de oude edelmanswoningen bouwden hier vermogende burgers in de 19e eeuw buitenhuizen langs de verbindingswegen en toen nog in het onbebouwde gebied. Dit zijn de Belmonte (1843), Hinkeloord (1855) en Kasteel Wageningen. Direct ten westen van de Dorschkamp ligt het landgoed Oranje Naussau's Oord (1881) en ten noorden is de Villa Sanoer (1887) gelegen (gemeentelijk monument). De Dorschkamp (opgericht 1906) zelf is ook een voormalig landgoed, waar vandaag de dag het landhuis verdwenen is. Deze is tijdens de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd geraakt. Tegelijkertijd zijn historische landschappelijke onderdelen van de landgoedtuin minder goed beleefbaar.

### De Wageningse Eng

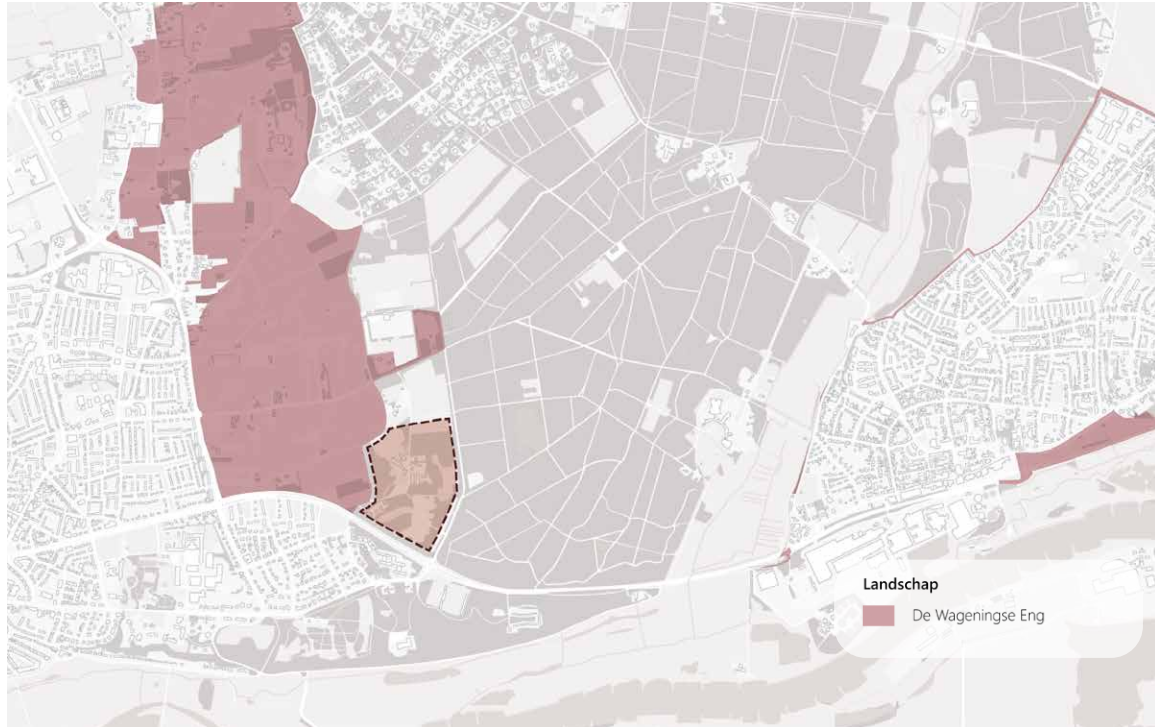
Ten oosten van de Dorschkamp, aan de westflank van de Veluwe stuwwal, bevindt zich de Wageningse Eng. De Eng ligt als een overgangsgebied tussen de stad Wageningen en het bosgebied van de Veluwe. De Wageningse Eng is een van de weinige historische bouwlanden waar dit historisch landgebruik afleesbaar is en tegelijkertijd de ontstaansgeschiedenis (reliëfwerking) van het landschap te zien is. Dit maakt dat de Wageningse Eng uniek en bijzonder is.

De Eng kenmerkt zich door een eeuwenoud glooiend landschap, waardevolle cultuurhistorische elementen en een diversiteit aan gebruikers die genieten van de vele natuur- en landschapskwaliteiten van de Eng. De huidige Eng wordt gewaardeerd vanwege haar diversiteit aan kwaliteiten op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie en op het gebied van recreatief medegebruik. Het gebied wordt daarom ook wel de 'tuin van Wageningen' genoemd. Naast de waarden als afwisseling in open en besloten zichtrelaties, ecologie, landschappelijk ensemble (bosrandzone, middengebied, houtwalgebied), cultuurhistorische en aardkundige waarden, welke in het huidige bestemmingsplan worden gewaarborgd, heeft de Eng óók een belangrijke functie voor de bewoners van Wageningen als recreatief uitloopgebied (ommetjes, tuinen e.d.).

Afbeelding 2.3 landgoedensembles in de omgeving



Afbeelding 2.4 Wageningse Eng



### Bereikbaarheid en ontsluiting

De Dorschkamp heeft een redelijk goede bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. Direct ten zuiden van de Dorschkamp verloopt de regionale verbindingsweg N225 tussen Wageningen en Renkum. De Dorschkamp locatie is direct aangesloten op de N225 met de Scheidingslaan. De Scheidingslaan zelf is over de noordzuidelijke lengte onderbroken voor gemotoriseerd verkeer en is uitsluitend voor langzaam verkeer toegankelijk. Tegelijkertijd is de N225 een busverbinding. De bushaltes zijn gelegen aan de Scheidingslaan en maken het mogelijk om de binnenstad van Wageningen en Renkum gemakkelijk en snel te bereiken vanaf de halte in de omgeving van de Dorschkamp. Teven is via deze buslijn ook de NS-halte Ede-Wageningen te bereiken. De locatie Dorschkamp kan hiervan profiteren.

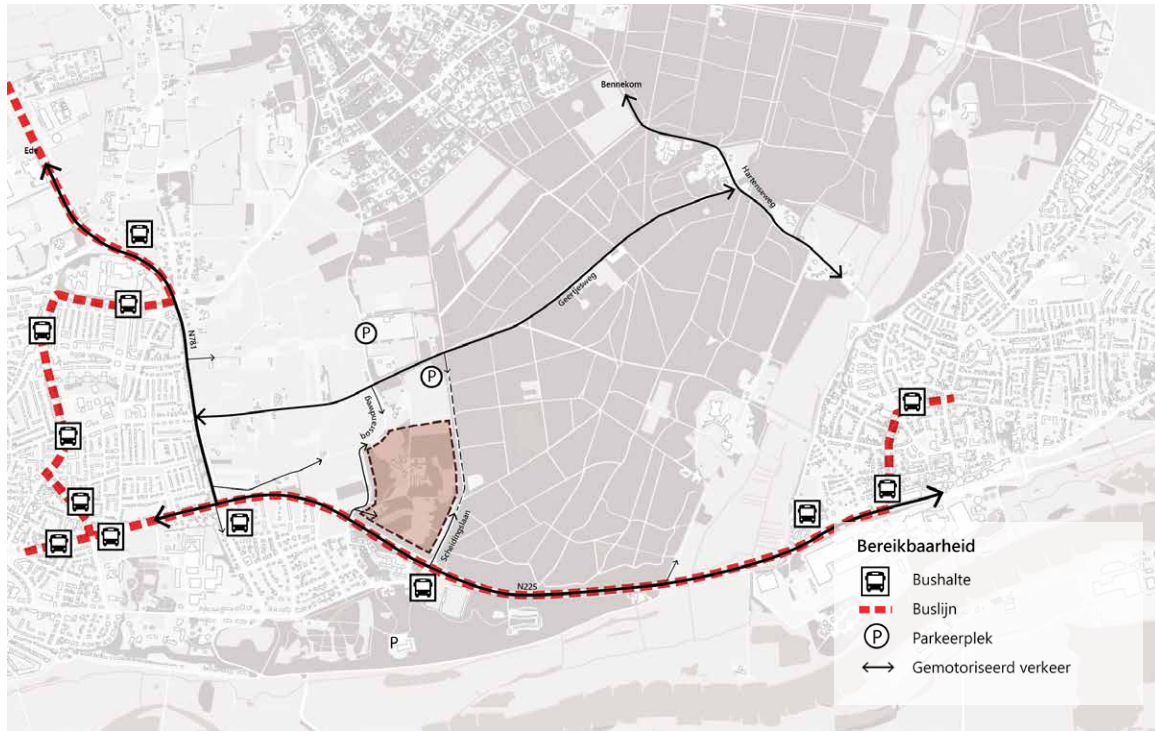
De Geertjesweg is een oost-westelijke nevenverbindingstructuur voor gemotoriseerd verkeer. Het vormt de verbinding tussen de stadsrand van Wageningen met Bennekom en Renkum. De Geertjesweg kenmerkt zich door een landelijke inrichting, zonder wegmarkering en losliggende fietspaden. Ter hoogte van de Scheidingslaan is een parkeervoorziening, waar men kan overstappen voor recreatieve doeleinden. Dit geldt eveneens voor de Scheidingslaan.

Langs de randen van de Eng en tegelijkertijd het bos loopt de Bosrandweg. Dit is een eenvoudige erftoegangsweg zonder wegmarkering ingericht voor medegebruik door verschillende verkeersdeelnemers. Het karakter is kleinschalig en past bij het landschap van de Eng. Deze weg takt tevens ook aan op de provinciale N-weg, als ook de oost-westelijke verbinding met de Geertjesweg en vormt daarmee een secundaire parallelverbinding langs het gebied.

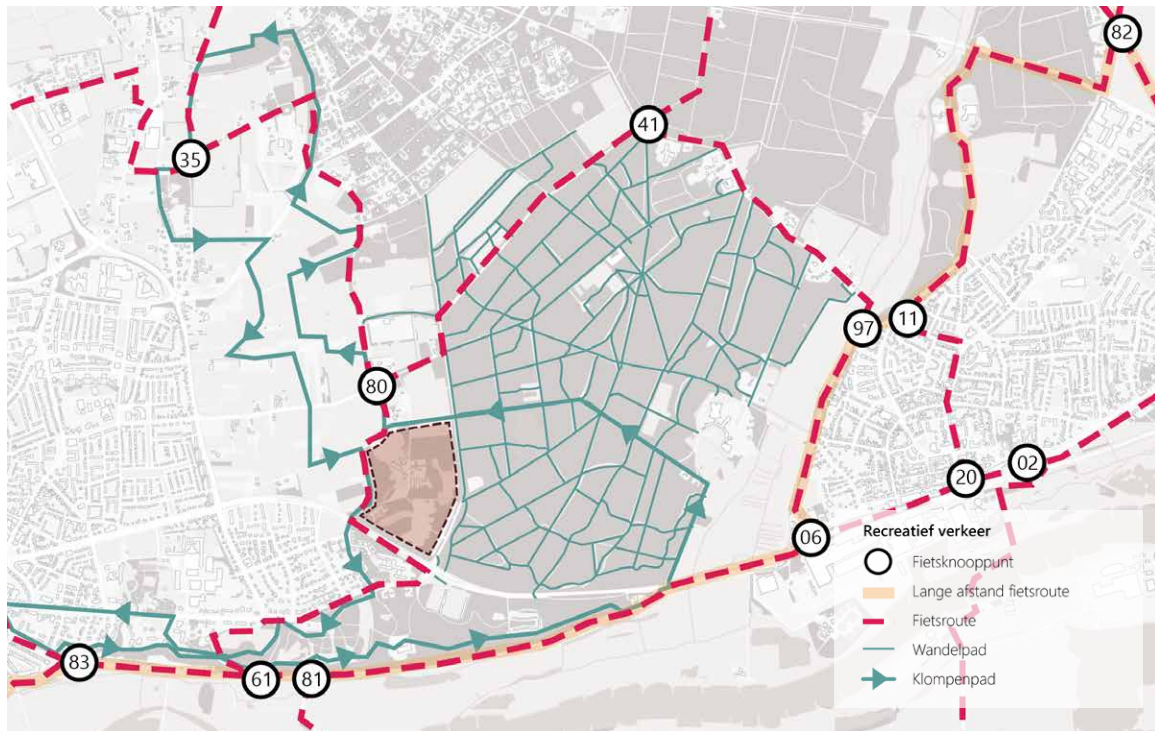
### Langzaam verkeer en recreatie

De omgeving van Dorschkamp kenmerkt zich door een groot aanbod aan recreatieve verbindingen voor fiets en voetverkeer. Dit zijn geormerkte fietsroutes (LF en fietsknopennetwerk), wandelroutes en klompenpaden. De landelijke fietsroute loopt direct langs de begrenzing van de Dorschkamp in de richting van het Veluwe bosgebied in het noorden en richting het zuiden naar de rivierdijk van de Rijn. De begrenzing van de Dorschkamp valt eveneens samen met het klompenpad van de Eng. Dit klompenpad is gekoppeld aan de diverse cultuurhistorische elementen in het landschap en maakt deze daarmee beleefbaar voor de recreant. Ten oosten zijn de bosgebieden, met de landgoedbossen (Oranje Naussau's Oord), gelegen met daarbinnen een fijnmazig netwerk van wandelpaden.

Afbeelding 2.5 gemotoriseerde verkeerstructuren



Afbeelding 2.6 langzaamverkeerstructuren



## 2.2 Historische ontwikkeling Dorschkamplocatie

De Dorschkamp heeft door de eeuwen heen verschillende functies gehad. In 1870 ontstond een kleine boerderij aan de rand van de stuwwal: 't Jagershuis. In het jaar 1906 is het landgoed de Dorschkamp gesticht en is er tevens een Engelse landschapstuin aangelegd. De Dorschkamp is onderdeel van het Gelders Arcadië. Dit is een netwerk van landgoederen en kastelen ontstaan in de middeleeuwen en gelegen tussen Wageningen en Arnhem.

Gedurende de Tweede Wereldoorlog heeft dit gebied een belangrijke functie vervuld, waarbij de Duitsers gestationeerd zaten in landhuis de Dorschkamp. De negatieve lading die de bezetting met zich meebracht, heeft ervoor gezorgd dat het landhuis in 1968 is gesloopt. Hierna vestigde het bosbouwproefstation van TNO zich op de Dorschkamp. Er zijn experimenten uitgevoerd met zowel in- als uitheemse bomen. In de huidige verkavelingsstructuur is hier nog maar weinig van terug te vinden. Wel zijn her en der gecultiveerde bomen in het natuurlijke bos te vinden.

Het Pieter Pauw Ziekenhuis is gebouwd in de jaren '80 nabij de Ritzema Bosweg. Ook de oude zusterwoningen (Belvédère 2 tot en met 16) komen uit deze periode. In 2008 is het ziekenhuis gesloopt en zijn de funderingen verwijderd. Hedendaags is een diep gelegen uitgegraven krater het enigste wat resteert van het ziekenhuis. Wel ligt het oude asfalt van de parkeervoorzieningen nog in het bos, waar recreanten die het bos betreden vaak gebruik van maken. De oude gebouwen van het proefstation zijn sinds 2018 in gebruik door AZC Bosrandweg. Door dit gebruik zijn er vele hekwerken rondom het plangebied opgetrokken. Op dit moment kan men de locatie binnen de hekken niet betreden en zijn bepaalde wandelroutes zijn afgesneden.

Tegenwoordig hebben de bewoners van ecodorp Ppauw hun plek gevonden op het terrein. Daarnaast maken de avontuurlijke fietsers van de Wild Dukes gebruik van het hellende landschap tussen de bomen. Aan de noordkant van het plangebied

Wat opvalt is dat er rond de jaren '70 en '80 veel bebouwing op de Dorschkamp aanwezig was, maar dat daar ook weer veel verloren is gegaan. Het landgoed had eerst een open uitzicht op de Eng en de landschapstuin, maar is door de bosstructuren en de verschillende gebruikers nu meer op zichzelf gericht. Vanwege de verschillende functies in het gebied en de verlegging van de N225 is een groot deel van het oude landgoed nu openbaar en goed bereikbaar, zowel vanaf de snelweg als vanuit Wageningen. Desalniettemin zijn er nu veel barrières in de vorm van hekwerken op het terrein aanwezig.

Afbeelding 2.7 landschappelijke ontwikkeling van de Dorschkampomgeving



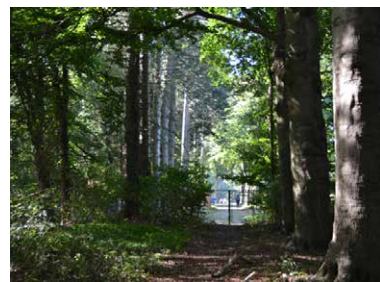
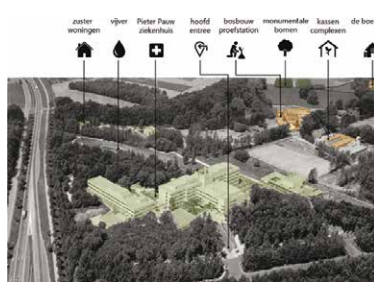
1970 - Stichting Bosbouwproefstation TNO (1968 - 1998)



1977 - Pieter Pauw Ziekenhuis (1974 - 2008)



2011 - AZC Bosrandweg en huidige gebruikers (2018-heden)



1870 - Wageningen voormalige vesting -'t Jagerhuis (1870-1906)



1915 - Landgoed De Dorschkamp (1906-1968)



1968 - Sloop van de Dorschkamp: nieuwe functie





## BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidskaders voor de ontwikkeling ter hoogte van de Dorschkamp. Daarvoor zijn diverse gemeentelijke en provinciale beleidsdocumenten geïnventariseerd. Uit deze documenten zijn diverse randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen waarop aangesloten wordt in dit project. De volgende beleidsdocumenten zijn geïnventariseerd:

- Omgevingsvisie en -verordening Gelderland;
- Structuurvisie Wageningen;
- Visie Wageningse Eng;
- Natuur en groen
- Wonen
- Cultuurhistorie
- Mobiliteit;
- Water
- Duurzaamheid.

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland geeft de provincie de lange termijnvisie voor de fysieke leefomgeving en het grondgebied vanuit de provinciale belangen. In de omgevingsvisie streeft de provincie Gelderland zeven samenhangende ambities na, waarmee zij het verschil wil maken door een schoon, gezond veilig en welvend Gelderland. Daarvoor geeft de provincie invulling aan zeven onderwerpen en geeft op hoofdlijnen sturing. Deze onderwerpen zijn energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid (slimme mobiliteit), economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. Noemenswaardig zijn de onderstaande duurzaamheidsdoelstellingen:

- In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas af;
- In 2050 zijn alle woningen klimaatneutraal;
- In 2035 is de biodiversiteit versterkt, zodat 75 % van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn is behaald;
- In 2030 zijn 35 % van het totaal aantal verplaatsingen per fiets.

Deze omgevingsvisie wordt nader geconcretiseerd in de omgevingsverordening van de provincie. Daarin zijn de ambities door vertaald naar regels en aanwijzingen. Verder krijgen deze provinciale ambities verder vorm in de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van duurzaamheid in de verschillende thema's.

#### 3.1.2 Omgevingsverordening Gelderland

De vigerende Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld in december 2018. Met deze Omgevingsverordening wordt invulling gegeven aan de Omgevingsvisie van de provincie. Dit wordt gedaan door regels en bepalingen met een provinciaal belang voor de fysieke leefomgeving en waar nodig is een ruimtelijke en geometrische koppeling gemaakt. In dit document wordt gewerkt met verschillende beleidsthema's, zoals ruimte, milieu en ontgrondingen, water, verkeer, ontheffingen, handhaving en overgangs- en slotbepalingen. Voor ieder van deze thema's zijn meerdere sub thema's te raadplegen. Met name het thema ruimte: natuur en landschap is voor de ontwikkeling van de Dorschkamp van belang. Dit thema is nader uitgewerkt in de onderstaande paragrafen.

## 3.2 Structuurvisie Wageningen

In de structuurvisie wordt de visie gegeven op het ruimtelijke beleid door de gemeente voor het eigen grondgebied voor de tijdspanne tot 2025. Deze structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ontwikkelings- en afwegingskader tot de periode 2025 voor het gehele grondgebied van de gemeente. De visie richt op het versterken van de basiskwaliteit in de gemeente. Daarvoor wordt ingezet op netwerkverbeteringen in relatie tot economische activiteiten, versterken van de ruimtelijke structuur en cultuurhistorische elementen en een focus op duurzaamheid. Verder zet de gemeente in op vier ambities en vult deze kwalitatief in:

- 1. Open, sociale en culturele stad: dit vertaalt zich in een gemengd woonprogramma en aansluitend voorzieningsniveau
- 2. Stad der Bevrijding: recreatief-historisch profiel sterken;
- 3. Kennisstad: aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor de kenniseconomie;
- 4. Productief stad en land: publieke initiatieven in de eigen omgeving.

### Dorschkamp in de bosrandzone

De Dorschkamp bevindt zich in de bosrandzone. Daarvoor geldt dat ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in de open boskamers van de bosrandzone. De eventuele ontwikkelingen moeten passen binnen een of meer van de thema's voedsel, gezondheid, natuur en recreatie. Deze thema's zijn leidend bij het boslandschap. De uitwerking per thema, de onderlinge afstemming van (ruimtelijke) initiatieven en afstemming met bestaande kwaliteiten is hierbij van groot belang.

## 3.3 Visie Wageningse Eng

De Wageningse Eng is gelegen ten oosten van de stad Wageningen en is een eeuwenoud, kleinschalig cultuurlandschap. Vanwege de bijzondere kwaliteiten van het gebied is een visie vastgesteld waarmee een kader wordt geboden voor toekomstige ontwikkelingen en afwegingen van initiatieven. In deze visie wordt richting gegeven aan bestaande en toekomstige initiatieven in samenhang met de bestaande kernkwaliteiten van de Eng. Tegelijkertijd worden initiatieven gestimuleerd die bijdragen aan deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten vormen de dragers van de beschreven visie en tegelijkertijd de kracht van de Eng. Onderstaand worden onderdelen uit dit document behandeld die raakvlakken met de Dorschkamp hebben.

### Dorschkamp onderdeel van kernkwaliteit 'Bosrandzone'

De Dorschkamp is gelegen in de bosrandzone aan de as Bosrandweg - Dorschkampweg. De bosrand vormt een natuurlijke overgang naar de open Eng, maar is daar expliciet geen onderdeel van. Daarmee valt de Dorschkamp niet binnen de scope van de visie Wageningse Eng. Sommige onderdelen van de visie hebben echter wel een (ruimtelijke) relatie met de Dorschkamp. In de visie wordt de kwaliteit van deze bosrandzone aangehaald als onderdeel van de beleving van de Eng. De bosrand, dat zich kenmerkt door besloten landschappelijke kamers, vormt het overgangsgebied tussen de open Eng en de Wageningse berg.

### Bereikbaarheid en mobiliteit

De Eng wordt gebruikt door diverse verkeersdeelnemers en in een aantal situaties levert dit conflicten op, bijvoorbeeld tussen sluijverkeer en recreatief verkeer. Het is gewenst de verkeersveiligheid van de Eng te verbeteren. Daarvoor wordt voorgesteld om modaliteiten van elkaar te scheiden, bijvoorbeeld door recreatieve routestructuren en herinrichting van de wegen, door omvorming naar 'auto te gast'. Verder worden voorzieningen met het oog op de natuurlijke kwaliteiten in de omgeving gepast.

#### Relevante uitgangspunten en randvoorwaarden

- Bosrandzone met de besloten kamers is één van de beschreven kernkwaliteiten en dient aansluitend met de ontwikkeling geborgd te worden;
- Verkeersveiligheid op de Eng verbeteren door conflicten te slechten, bijvoorbeeld aangewezen recreatieve structuren en/of een herinrichting ('auto te gast').

## 3.4 Natuur en groen

### 3.4.1 Wet natuurbescherming - beschermde gebieden: Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. In juridische zin komt Natura 2000 voort uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Elk Natura 2000-gebied wordt vastgesteld door middel van een aanwijzingsbesluit. In dit besluit is, behalve onder andere de begrenzing van het gebied, vastgesteld welke natuurwaarden in dat gebied beschermd zijn, de zogeheten instandhoudingsdoelen. Instandhoudingsdoelen betreffen zowel habitattypen als habitat- en vogelsoorten.

Projecten die, gelet op de instandhoudingsdoelen significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied, zijn volgens artikel 2.7 lid 2 Wnb vergunningsplichtig. Ook projecten die niet in een Natura 2000-gebied worden uitgevoerd kunnen leiden tot significante gevolgen en moeten in het kader van de zogenaamde externe werking beoordeeld worden.

Het plangebied grenst aan Natura 2000-gebied de Veluwe, waar voor meerdere vogelsoorten en bijvoorbeeld vliegend hert, kamsalamander en meervleermuis instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgesteld. Voor zover het plangebied een functie heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied Veluwe, wordt de visie hieraan getoetst.

#### Uitgangspunten

- Aantasting van leefgebied van soorten met en instandhoudingsdoel voor Natura 2000-gebied Veluwe wordt voorkomen.
- Waar mogelijk wordt het plangebied zo ingericht dat dit aansluit bij de biotopen in het aangrenzende Natura 2000-gebied. Het plangebied kan zoals buffer fungeren waardoor het Natura 2000-gebied robuuster wordt.

### 3.4.2 Wet natuurbescherming - beschermde soorten

Onder de Wnb bestaat de soortenbescherming uit drie delen: een apart beschermingsregime voor zowel Vogelrichtlijnsoorten (art. 3.1), Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) als 'andere soorten' (art. 3.10). Voor ieder van deze regimes gelden afzonderlijke verbodsbepalingen.

Het plangebied biedt leefgebied voor verschillende beschermde soorten. Hieronder zijn bijvoorbeeld ree, das, eekhoorn, verschillende vleermuissoorten en verschillende vogelsoorten.

#### Uitgangspunten

- Aantasting van leefgebied van beschermde soorten wordt voorkomen;
- Waar mogelijk wordt het leefgebied van beschermde soorten in het plangebied versterkt;
- Migratieroutes door het plangebied worden niet aangetast en versterkt.

### 3.4.2 Omgevingsverordening Gelderland

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. Hiertoe zet de provincie in op een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wordt bereikt door bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) te beschermen en de samenhang te versterken. Het beleid met betrekking tot het GNN is ten eerste gericht op de bescherming en het herstel van de aanwezige kernkwaliteiten en ten tweede op de ontwikkeling van kernkwaliteiten. Het uitgangspunt is dat in het GNN in principe geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, maar dat in de GO ruimte is voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

### Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten bestaan uit de huidige natuurwaarden, potentiële waarden en de omgevingscondities. De kernkwaliteiten van het GNN en de GO zijn beschreven in de Atlas Kernkwaliteiten GNN en GO. De atlas maakt onderscheid tussen verschillende deelgebieden. Voor de Dorschkamp zijn twee deelgebieden van belang, namelijk Gelderse Valei en Wageningen-Wolfheze. Het plangebied ligt in deelgebied Wageningen-Wolfheze en grenst aan de Gelderse Vallei. De ecologische kernkwaliteiten van deze gebieden die relevant zijn voor het plangebied zijn hieronder weergegeven.

#### Kernkwaliteiten-deelgebied 67 - Wageningen - Wolfheze

- Overgangen tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn met de dorpen en engen van Wageningen, Renkum en Heesum;
- Onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe;
- Parel/A-locatie bos Wageningse Berg: plateaubos en helling met overgangen van wintereiken-beukenbos naar essen-iepenbos en schietwilgenbos;
- Leefgebied das (zie kopje 'beschermdde soorten');
- Leefgebied steenuil (zie kopje 'beschermdde soorten');
- Cultuurhistorische waarden van de landgoederen (o.a. Oranje-Nassau's Oord, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprenge en beken en boerderijen;
- Ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater.

#### Ontwikkelingsdoelen deelgebied 67 - Wageningen - Wolfheze

- Vermindering barrièrewerking A12, A50, N224, N225 en spoorlijn;
- Ontwikkeling heidevelden, oude bossen en cultuurhistorische gebruiksvormen (hakhout);
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden (+X142, alleen GO);
- Ontwikkeling singels en ruigtestroken (alleen GO);
- Ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën;
- Ontwikkeling landgoederen en hun cultuurhistorische patronen;
- Ontwikkeling overige cultuurhistorische patronen (Celtic fields) en beheersvormen;
- Ontwikkeling van geleidelijke overgangen in het landschap langs de voet van de Veluwe: bosjes, singels,
- Bekken en graslanden.

#### Kernkwaliteiten-deelgebied 81 - Gelderse Vallei

- Samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes en beken in een gordel langs de Westrand van de Veluwe; intensief bewoond dekzand- en kampenlandschap;
- Deels onderdeel van nationaal landschap Veluwe;
- Leefgebied das (zie kopje 'beschermdde soorten');
- Waardevolle ngen tussen de dorpen en steden en het bos: lunterse eng, doesburger buurt en Wageningse Eng;
- Plaatselijk nog rust, ruimte, donkerte;
- Ecosysteemdiensten: recreatie, rust, drinkwater.

#### Ontwikkelingsdoelen deelgebied 81 - Gelderse Vallei

- Vermindering barrièrewerking A30, N310, N304, N224, N781, N225, N800, N801, N802 en N805 (voor GNN) en A1, A12 en A30, N310, N304, N224, N781, N225, N800, N801, N802 en N805 (voor GO);
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden;
- Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën;
- Ontwikkeling van het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en (schrale) graslanden.

#### Uitgangspunten vanuit de ecologische kenmerken

- Het is niet mogelijk om bebouwing toe te voegen binnen de contouren van het GNN. Uitzonderingen hierop zijn als er geen reële andere alternatieven en er sprake is van een groot openbaar belang zijn. Voor de ontwikkeling van de Dorschkamp is dit niet het geval;
- Binnen het GO worden (eventuele) negatieve effecten op de kernkwaliteiten, oppervlakte van het gebied en de ecologische samenhang binnen het gebied zoveel mogelijk beperkt en worden de overblijvende effecten gelijkwaardig gecompenseerd in overeenstemming met gelijkwaardige natuurbeheertypen. Het leefgebied van voorkomende of mogelijk voorkomende soorten (zoals beschreven in de deelgebieden) wordt niet aangetast;
- De functie van het plangebied als (ecologische) verbindingroute tussen het bosgebied in het oosten en het open gebied in het westen (Wageningse Eng) blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.

### 3.4.3 Groenbeleidsplan

In het voorjaar van 2015 heeft de gemeenteraad een overkoepelend gemeentelijk groenbeleid opgesteld. Daarin wordt de huidige situatie beschreven samen met algemene knelpunten. Het document maakt een doorvertaling naar een gemeentelijke groenvisie. Tot slot biedt het groenbeleidsplan een kader voor groenbeheer en geeft instrumentaria mee. Het groenbeleidsplan heeft met name betrekking op het groen van de gemeente Wageningen binnen de bebouwde begrenzing. Grondgebied van de gemeente, zoals de Wageningse Eng, het Binnenveld en de uiterwaarden, hebben afzonderlijke plannen en vallen buiten de scope van dit groenbeleidsplan. In het plan wordt wel de relatie gelegd met deze gebieden. Het voormalige terrein van het ziekenhuis valt wel binnen de scope van het groenplan. Echter wordt dit gebied beperkt ontwikkelgebied aangewezen, met bosrijke woonkwaliteiten.

De groenvisie van de Gemeente Wageningen is gericht op kwaliteitsverbetering. Daarvoor wordt in de komende periode ingezet op consolidatie, herstel en verbetering van het groen. De gemeente hanteert de onderstaande uitgangspunten:

- Groenareaal behouden en consolideren;
- Groen onderdeel van integrale afwegingen en samenwerking met andere beleidsvelden;
- Focus op natuurlijke inrichting en ecologisch beheer afgestemd op de omgevingskwaliteiten;
- Ruimte voor participatie en communicatie;
- Groenstructuur versterken als meekoppelkans.

## 3.5 Wonen

### 3.5.1 Woonvisie Wageningen "Samen Wonen"

In dit document zet de gemeente Wageningen de woonvisie uiteen voor de periode 2016 tot en met 2025. Deze visie is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen. Dit document is opgesteld in nauwe samenwerking met verschillende stakeholders die actief zijn op het terrein van wonen in de gemeente Wageningen.

In de woonvisie worden een drietal thema's uitgewerkt. Deze thema's komen voort uit wat er leeft bij de belangrijkste organisaties en vertegenwoordigers op het terrein van wonen in Wageningen en bij de door de minister benoemde prioritering binnen de sociale huisvesting 2016-2019 in het kader van de woningwet. De uitgewerkte thema's in de woonvisie zijn:

- Wonen & gezondheid;
- Betaalbaarheid;
- Kennis en wonen.

### *Wonen en gezondheid*

Binnen dit thema ligt de nadruk op ondersteuning van de inwoners met een vorm van zorg- en hulpbehoefte en/of kwetsbaarheid. De gemeente richt zich op het stimuleren van zelfstandigheid, opmaat voorzieningen in de nabije omgeving en een goede integratie binnen diverse wijken. Verder wordt ingezet op openbaar groen en speelplekken in de directe woonomgeving.

### *Betaalbaarheid*

Wageningen streeft woningen toe te voegen op de ontbrekende (betaalbare) segmenten in de woningmarkt. Dit zijn segmenten waar behoefte aan is, maar het aanbod achter blijft. Een onderdeel is passende en voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag en/of middeninkomen. Huisvesting voor deze inkomens wordt zoveel mogelijk verspreid en geïntegreerd met wijken en buurten om de sociaaleconomische mening te versterken. Tot slot dragen duurzaamheidsambities bij aan daling van woonlasten van de bewoners.

### *Kennis en wonen*

De gemeente Wageningen streeft naar een woonomgeving (woonruimte, woonmilieu en voorzieningen) die aantrekkelijk is voor een brede groep studenten, PhD's en medewerkers bij kennisinstellingen en topbedrijven. De gemeente wil enerzijds inspelen op de dynamische woonvraag van studenten en kennismedewerkers met flexibiliteit en creativiteit. Anderzijds op de woonbehoefte die ontstaan door verdere ontwikkeling van de KennisAs in de regio.

## 3.5.2 Woningmarktstrategie Wageningen

In oktober van 2019 heeft de gemeente Wageningen een Woningmarktstrategie vastgesteld. Met dit besluit geeft Wageningen sterker sturing aan nieuwe woningbouwinitiatieven, zodat deze in een belangrijke mate voldoen aan de doelstellingen van de Woonvisie, de uitgangspunten uit het coalitieakkoord en ander gemeentelijk beleid. De Woningmarktstrategie is een verdere concretisering van de beleidsdoelstellingen uit de Woonvisie en sluit beter aan op zichtbare maatschappelijke en economische trends en ontwikkelingen met overlap in de woningmarkt.

De gemeente Wageningen signaleert dat het huidige woningbouwprogramma voor bepaalde woonsegmenten nog niet genoeg aansluit op de woningbehoefte voor de komende jaren. De huidige Woonvisie Wageningen Woont biedt geen harde randvoorwaarden voor nieuwe initiatieven voor woningbouw. Vanuit de gemeente is daarom sturing gewenst zodat nieuwe initiatieven daadwerkelijk aansluiten op de behoefte en gemeentelijke woonbeleid. Het zorgt ervoor dat marktpartijen en initiatiefnemers komen met plannen die bijdragen aan de woningbehoefte en woningmarkt in Wageningen.

### **Harde uitgangspunten en randvoorwaarden woningplannen**

- De ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken met Foodvalley en de Provincie;
- Minimaal groenpercentage van minimaal 10 %;
- De locatie de Dorschkamp wordt niet kansrijk geacht voor woonzorginitiatieven (geen locatie rondom het centrum) of voor studentenhuisvesting;
- Het plan voorziet in natuurinclusief bouwen;
- Het plan voorziet in het Wageningen DUBO-beleid (Duurzaam Bouwen, zie duurzaamheid);
- Voor de ontwikkellocatie 'De Dorschkamp' zijn in een eerder traject afspraken gemaakt over de segmentering van het woningbouwprogramma (voor het opstellen van de woningmarktstrategie). Daarbij zijn afspraken over exacte woningaantallen losgelaten en is kwaliteit leidend. De volgende percentages worden gehanteerd voor de locatie de Dorschkamp:
  - Minimaal 15 % sociale huur (<750,00 EUR / p.m \* prijspeil 2019)
  - Minimaal 15 % midden huur (<900,00 EUR / p.m \* prijspeil 2019)
  - De overige percentages zijn vrij in te delen. Het is echter wel de wens dat deze aansluiten op de (gemeentelijke) woonbehoefte.

#### Nadrukkelijke wensen voor meerwaarde

- 'Nul-op-de-meter' woningen;
- Planvorming met vernieuwende woonconcepten gericht op specifieke doelgroepen, waarbinnen aantoonbare behoefte is in Wageningen. Daarbij valt te denken aan tiny houses, magic mix (gemengde woonvorm van uiteenlopende doelgroepen met urgente huisvestingsvraag), friendswoning of specifieke concepten voor jongeren;
- Het plan voorziet in een significant gebruik van circulaire en/of biobased bouwmaterialen;
- Er dient gebouwd te worden voor de juiste doelgroepen, daarom is meer sturing op type en prijs van nieuwbouwwoningen gewenst. Er lijkt vooral behoefte te zijn in de segmenten sociale huur, middenhuur en middeldure koop (segmenten EUR 220.000,00 - EUR 360.000,00). Hier ontstaan de komende jaren tekorten en zijn deze minder goed vertegenwoordigd in de harde en zachte plannen van de gemeente. Tot EUR 220.000,00 en vanaf EUR 360.000,00 is verhoudingsgewijs veel opgenomen in de huidige plannen ten opzichte van de actuele behoefte. Voor de sociale huur geldt dat met name er behoefte is aan het segment tot de eerste aftoppingsgrens.

### 3.5.3 Doelgroepen verordening

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening Wageningen creëert de gemeente een wettelijke basis om (1) de bouw van nieuwbouw en van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en midden huurwoningen te borgen, (2) deze nieuwbouw te behouden voor de doelgroepen en samenhangend de doorstroming op de woningmarkt te versterken. De verordening definieert de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en midden huur door middel van inkomensgrenzen. De verordening maakt een koppeling tussen minimale oppervlaktes per doelgroep (prijs-kwaliteit) en bepaalt de instandhoudingstermijnen, binnen de gestelde grenzen van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

#### Relevante uitgangspunten doelgroepen sociale huur- en koopwoningen, middenhuur

- De gemeente Wageningen legt de verplichting op om bij sociale huur de onderstaande prijs-kwaliteitsverhouding toe te passen. Deze is gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen.
- De gemeente legt voor de midden huursector woningen (geliberaliseerde woningen) in de prijscategorie van EUR 750,00 tot EUR 900,00 (p.p. 2019) ook prijs-kwaliteitseisen op. Daarin zijn een drietal huurschijven onderscheden gekoppeld aan een minimale gebruiksoppervlakte in m<sup>2</sup>. De gemeente Wageningen legt de verplichting op, om bij sociale huur de onderstaande prijs- / kwaliteitsverhouding toe te passen. Deze is gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen.

Tabel 3.1 Kwaliteitseisen sociale huur

MAXIMALE AANVANGSHUUR	MIN. OPP. (GBO)
tot kwaliteitskortingsgrens	≥ 30 m <sup>2</sup>
tot de 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	≥ 40 m <sup>2</sup>
tot de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	≥ 45 m <sup>2</sup>
boven de aftoppingsgrens	≥ 55 m <sup>2</sup>
sociale koopwoning	≥ 55 m <sup>2</sup>

Tabel 3.2 Kwaliteitseisen middenhuur

MAXIMALE AANVANGSHUUR	MIN. OPP. (GBO)
750 EUR	≥ 55 m <sup>2</sup>
830 EUR	≥ 65 m <sup>2</sup>
900 EUR	≥ 75 m <sup>2</sup>

### 3.6 Cultuurhistorie

De zuidelijke Veluwezoom ontleent haar identiteit en aantrekkingskracht in grote mate aan de vele landgoederen en buitenplaatsen die hier vanaf de late middeleeuwen zijn ontstaan. Deze landgoederenzone, gelegen in het stuwwallandschap langs Rijn en IJssel, omvat de gemeenten Arnhem, Renkum, Rheden, Rozendaal en Wageningen. Deze gemeenten zetten zich samen in voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van dit Gelders Arcadië. Om dit te bereiken heeft een bovengemeentelijke samenwerking plaatsgevonden en het visie document Gelders Arcadië het resultaat.

Met dit document wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke identiteitsdragers van de landgoederenzone (onder andere vista's, beekdalen, parkeren, landhuizen en lanen). Daarmee wordt een onderlegger voor toekomstig beleid en nieuwe ontwikkelingen binnen de landgoederenzone van het Gelders Arcadië gegeven. De visie geeft een bovengemeentelijke basis en raamwerk voor uitwerking op lokale schaal. Daarvoor worden karakteristieken en ambities geformuleerd. Deze zijn opgedeeld in thema's en andersom in deelgebieden. Onderstaand zijn voor de Dorschkamp relevante kwaliteiten en uitgangspunten opgenomen.

#### *Aanbevelingen voor het deelgebied Dorschkamp*

Het plangebied van de Dorschkamp is onderdeel van de historische landgoederen zone, zoals aangegeven in het document. Het landgoed terplekke is echter verdwenen. Voor het gebied waar de Dorschkamp onderdeel van is worden de onderstaande aanbevelingen gemaakt:

- doorgaande routes en historische lanen herstellen;
- zichtbaarheid van het dal en de landgoederen verhogen. Vanaf de weg, maar ook door middel van nieuwe recreatieve routes passend bij het landschap;
- gelaagd beekdallandschap benadrukken, van agrarisch naar natuurdoeleinden.

#### *Aanbevelingen voor de ruimtelijke identiteitsdragers*

Ook doet het document naast aanbevelingen per deelgebied deze op thema's (ruimtelijke structuren en identiteitsdragers). De volgende onderstaande punten zijn daarvoor relevant:

- Structuren en elementen uit het landgoedverleden zijn vaak nog aanwezig in het huidige stedelijke en agrarische landschap. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kansen benutten om deze tijdslaag meer zichtbaar te maken, te incorporeren en daardoor oud en nieuw te verbinden;
- Waar het landhuis verdwenen is, maar de huisplaats nog aanwezig is in het landschap, is het wenselijk de huisplaats herkenbaar in het landschap behouden te blijven of versterkt te worden. De wijze waarop dit uitgevoerd wordt dient per locatie en plek bekeken te worden. In enkele gevallen kan de bouw van een nieuw landhuis wenselijk zijn;
- Bestrijd erosie in het reliëfrijke landschap. Beperk verharde oppervlakten, pas vegetatieve bodembedekking toe en zorg voor duidelijke pad begrenzing.
- Behoud bestaande en herstel verdwenen of verborgen zichtlijnen en panorama's. Profileer deze zichtlocaties als attractie. In het document wordt echter de Dorschkamp locatie niet aangewezen als regionaal panoramalocatie;
- Eventueel aanwezige wildwallen behouden en kansen tot grotere herkenbaarheid en beleefbaarheid benutten. Van oudsher beschermden de wildwallen landbouwgronden tegen het wild. De bosrand langs de Dorschkamp is onder andere op de kaarten af te leiden als historisch onderdeel van de wildwallen.
- Continuïteit en eenheid van bomenlanen behouden over de volle lengte van het tracé.
- Herstel waar mogelijk verdwenen lanen. Dit blijft maatwerk afhankelijk van de boomsoort, locatie en het historische tracéverloop van de betreffende laan.

- Belangrijk voor de beleving van de ontsluitingsweg en het landschap is de continuïteit van de weg- / laanstructuur in stand te houden / te versterken. Daarbij de wegen niet puur utilitair inrichten, maar als dragers van het landschap ontwerpen;
- Bij elke herbestemming karakteristieke structuren en elementen vaststellen als vertrekpunt en inspiratie voor herbestemming;
- Om erfgoedrecreatie mogelijk te kunnen maken, zal praktisch nagedacht moeten worden over de toegankelijkheid op landgoederen, de recreatieve infrastructuur, de beeldkwaliteit langs de routes en het toeristisch beleid.

### 3.7 Mobiliteit

#### Netwerkvisie verkeersstructuur Wageningen

In dit document schetst de gemeente Wageningen een integrale en samenhangende visie op de verkeersnetwerken in de gemeente en is vastgesteld in september 2013. De Netwerkvisie is kaderstellend en gaat in op de netwerken van de fiets en voetganger, het openbaar vervoer, de auto en het goederenvervoer. Met behulp van dit document wordt het ideaalbeeld van het verkeersnetwerk afgezet tegen de feitelijke situatie. Daarmee worden beleidsdoelstellingen en (benodigde) inrichtingseisen inzichtelijk gemaakt. Onderstaand zijn relevante uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Dorschkamp opgenomen.

#### Relevante randvoorwaarden en uitgangspunten beleid

- De gemeente Wageningen streeft naar een inrichting op basis van de richtlijnen van duurzaam veilig verkeer. Verkeersmodaliteiten worden zoveel mogelijk van elkaar gescheiden, met name langzaam en gemotoriseerd verkeersstromen.
- Conform Duurzaam Veilig wordt onderscheid gemaakt in twee wegencategorieën in de gemeente Wageningen, namelijk gebiedsontsluitingsweg (GOW) en verblijfsgebied (ETW). Aan deze wegen categorieën worden minimale en ideale inrichtings- en maatvoering eisen gesteld aan deze weg categorieën.
- De opzet van de wijken en gebieden ondersteunt en draagt bij aan duurzame mobiliteit. De gemeente Wageningen gaat uit van het ontwerpprincipe van STOP: eerst Stappen, dan Trappen, dan Openbaar vervoer, en dan pas de Personenwagen (zonder verbrandingsmotor). Tegelijkertijd wordt bijgedragen aan klimaatdoelstellingen, door CO2 uitstoot te reduceren.
- Bestaande netwerken van voet- en fietspaden worden versterkt en met elkaar in verbinding gebracht. Door een fijnmazig en gesloten netwerk te realiseren wordt bijgedragen aan de ambities op het gebied van duurzame mobiliteit.
- Aantrekkelijkheid van autogebruik bij korte ritten wordt verminderd. Dit wordt bereikt door enerzijds het fijnmazige netwerk voor voetgangers en anderzijds door vertragende voorzieningen en structuur onderbrekingen voor de personenauto.
- Voor erfdoelgangswegen geldt een gemengd gebruik door de verschillende verkeersmodaliteiten, waarbij de veiligheid van langzaam verkeer voorop staat. Losliggende (parallele) fietspaden en fietssuggestiestroken worden vermeden.

#### Relevante uitgangspunten en randvoorwaarden

- de Dorschkamp in zone 5 'buiten de bebouwde kom', Wageningen-Hoog en het buitengebied. De onderstaande tabel geeft inzicht in de parkeernorm voor deze locatie voor auto- en fiets parkeren. De parkeernormen worden bij het uitwerken van de visie op een vereenvoudigde wijze doorvertaald in een ruimtebeslag;

## 3.8 Water

### 3.8.1 Gemeentelijk Verbreed Rioleringsplan

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) haakt in op het waterplan Wageningen van 2015. Het vGRP richt zich tot de planperiode van 2010-2015 en is vastgesteld op 1 december 2010. Met dit beleidsdocument gaat de gemeente in op de ambities en invulling van de drie wettelijke gemeentelijke water gerelateerde zorgplichten, namelijk:

- Inzamelen en transport van stedelijk afvalwater;
- Afvloeiend hemelwater;
- Voorkomen van structureel nadelige gevolgen van het grondwater.

#### *Relevante uitgangspunten en randvoorwaarden:*

- De gemeente Wageningen stelt een ambitieniveau vast op het niveau en kwaliteit van 'duurzaam'. Dat betekent dat ontwikkelingen 'waterneutraal' plaats vinden, dat wil zeggen dat er geen extra belasting ontstaat op het omringende systeem - zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Hemelwater wordt afgekoppeld, gescheiden ingezameld en verwerkt afhankelijk van de gebiedskenmerken.
- Door klimaatverandering zal de kans op intensieve neerslag toenemen en hiermee gelijktijdig de kans op wateroverlast. Dit stelt extra eisen aan het ontwerp van afvloeiing hemelwater in een gebied. Dit vraagt onder andere om passende bovengrondse maatregelen en inrichting door aanvullend aandacht voor afstroming over het maaiveld en passende maatregelen, zoals watergeleiding, aangepast straatwerk, diepte- en infiltratieputten en wadi's;
- Hemelwater- en regenwater wordt afgekoppeld op de planontwikkeling van de in de Dorschkamp;
- Het planbied de Dorschkamp is een aangewezen regenwaterinfiltratiegebied. De Dorschkamp bevindt zich op een hoog en droog gebied, op de stuwwal tegen de bosrand van de Veluwe. Ter plekke heeft de bodem (zeer) goed infiltrerende eigenschappen, voornamelijk door de samenstelling uit grof zand. Bovendien heeft het gebied een diepe grondwaterstand. Het neerslag infiltreert hier in de bodem en stroomt naar het grondwater en komt in het Binnenveld als lokale kwel aan de oppervlakte.

## 3.9 Duurzaam Bouwen

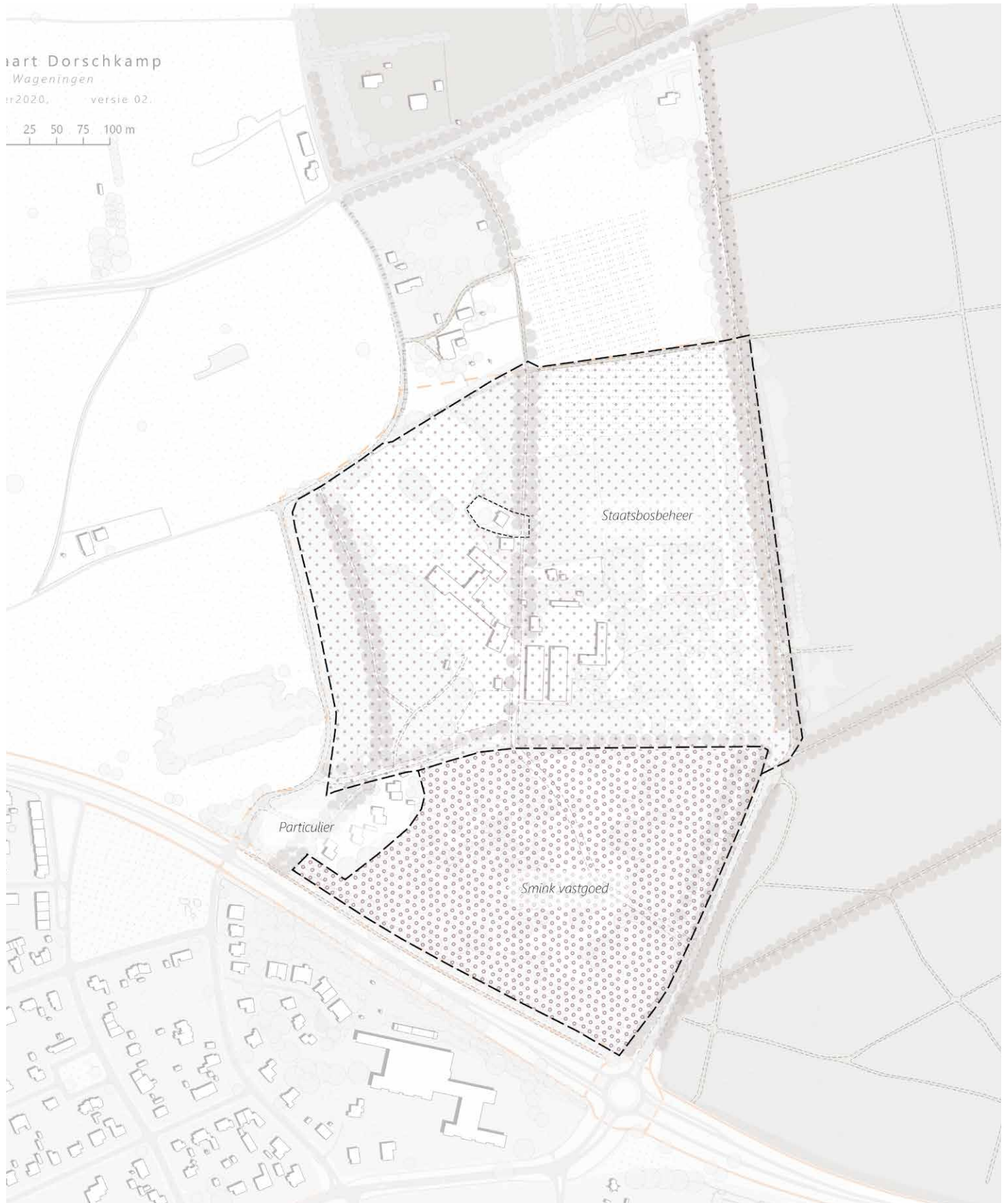
In Wageningen stelt de gemeenteraad nog extra eisen aan de energieprestaties van gebouwen boven op het aangescherpte Bouwbesluit per 2021. Dit doet de gemeente omdat zij de ambitie heeft om 2030 klimaatneutraal te zijn en dit proces wil versnellen. Partijen worden actief gestimuleerd om een extra stap te zetten om zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijk nieuwe gebouwen waaronder woningen te realiseren. Wageningen werkt met het duurzaam bouwen beleid aan de vermindering van het klimaatprobleem door energieneutraal te bouwen. Daarvoor heeft de gemeente onder andere het document 'Duurzaam Bouwen Beleid Wageningen' vastgesteld.

#### *Relevante uitgangspunten uit dit beleid samengevat:*

- Duurzaam bouwen beleid is alleen gericht op nieuwbouw;
- Nieuwbouw is voorbereid op energieneutraal;
- Nieuwbouw is 25 % energiezuiniger dan bouwbesluit;
- Een gemiddelde gemeentelijke praktijkrichtlijn (gpr) score 1 van 8 met minimaal een 7 op ieder prestatieveld;
- Er wordt een duurzaamheidsprofiel<sup>2</sup> (d-profiel) opgesteld voor de Dorschkamp wanneer de ontwikkeling uit meer dan vijf woningen en/of meer dan 1.000 m<sup>2</sup> utiliteitsbouw; belangrijke thema's die worden meegenomen bij het opstellen van een d-profiel zijn energie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit;
- De gemeente Wageningen stelt in een (open) overleg met de ontwikkelende partij een duurzaamheidsprofiel vast, passend bij deze gebiedsontwikkeling. Dit profiel sluit aan op locatie- en project specifieke mogelijkheden en maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Er wordt ingegaan op de verschillende hierboven beschreven thema's;

- Voor de Dorschkamp is reeds een concept duurzaamheidsprofiel opgesteld op 12 januari 2018. De beschreven ambities zijn door vertaald naar de gebiedsambities in hoofdstuk 5;
- Het overeengekomen duurzaamheidsprofiel is de ambitie voor de verdere planvorming en de uitwerking daarvan;
- De Dorschkamp wordt niet aangesloten op het gasnet conform de wettelijke ontbinding van de aansluitplicht sinds 2018;
- Alle nieuwbouw is minimaal 25 % energiezuiniger dan het bouwbesluit;
- Alle nieuwbouw is minimaal voorbereid op een energieneutrale exploitatie (gebouw of wijk evenveel energie op als dat het verbruikt).

Afbeelding 4.1 Eigendomsbegrenzing Dorschkamplocatie



# 4

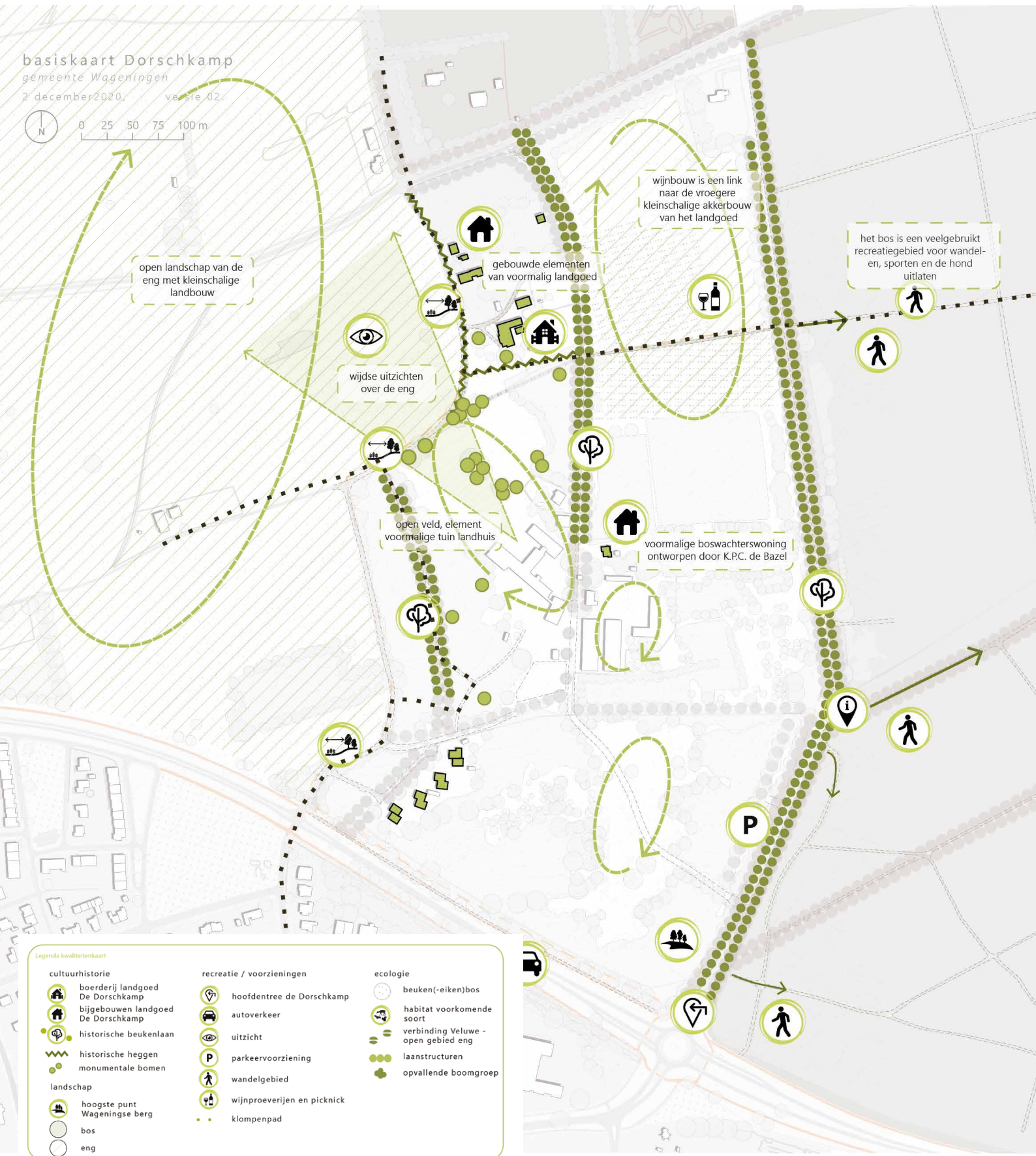
## KWALITEITEN, KENMERKEN VAN DE DORSCHKAMP

De velen functies die dit landgoed in haar korte bestaan heeft gehad, hebben grote impact gehad op het ruimtelijk voorkomen. Uit de diverse tijdslagen ('t Jachthuis, Landgoed De Dorschkamp, Bosbouwproefstation, Pieter Pauw Ziekenhuis en tegenwoordig het AZC Bosrandweg) zijn typerende elementen terug te vinden op het gebied van bebouwing, groenstructuren en routes. Na het uitvoeren van een nulmeting op landschappelijk en ecologisch niveau, brengt dit hoofdstuk de (kern) kwaliteiten en kenmerken van de Dorschkamplocatie in beeld. In een drietal thema's, gekoppeld aan de omgevingskwaliteiten van het gebied, zijn voor allereerst het landschap en cultuurhistorie (4.1), daarnaast ecologie en natuur (4.2) en tot slot netwerken en functies (4.3) te benoemen.

### Eigendomssituatie plangebied De Dorschkamp

Het eigendom van het projectgebied is momenteel verdeeld over twee partijen. Op de pagina hiernaast is dit inzichtelijk gemaakt op de kaart. Het noordelijke deel van het gebied, waar het voormalige bosbouwproefstation heeft gelegen, is in het bezit van Staatsbosbeheer. Het zuidelijke deel, het voormalige ziekenhuisterrein, is in handen van een private ontwikkelende partij.

Afbeelding 4.2 Kwaliteiten en kenmerken landschap & cultuurhistorie



## 4.1 Landschap en cultuurhistorie

De (kern)kwaliteiten voor het landschap en de cultuurhistorie in dit gebied zijn onder te verdelen in een aantal thema's: de (visuele) verbinding met het landschap, de kenmerkende bosstructuur met boskamers, beleving van het landschap middels informele verbindingen, enkele overgebleven gebouwen / bebouwingscontouren en overige groenstructuren.

### De (visuele) verbinding met het landschap

De meest in het oog springende kwaliteit van De Dorschkamp is de verbinding met het omliggende landschap. Op diverse manieren is gebruik gemaakt van het hoogteverschil op het terrein in combinatie met het open en gesloten karakter van het bos gesloten bos en het open karakter van de eng met kleinschalige landbouw. Gezien vanaf de plek waar de voormalige villa stond, is een visuele verbinding met de lager gelegen, open eng gecreëerd. De markante, monumentale bomen die op de openplek voor de voormalige villa staan, dateren uit de Engelse landschapsstijl van Copijn. Tezamen vormen deze bomen markante boomgroepen die van grote landschappelijke waarde zijn. Deze bomen dienen in combinatie met het weidse vergezicht over de eng dienen behouden te blijven.

Naast de visuele verbinding ligt het plangebied ook stevig verankerd in het omliggende, bosrijke landschap door middel van historische bomenlanen. Deze bomenlanen markeren de Scheidingslaan, overschrijden de plangrens richting Oranje Nassau's Oord en verbinden het koetshuis met het landgoed. In de loop der jaren is de staat van deze beukenlanen in verval geraakt. Hier doet zich een belangrijke opgave voor, waarbij er twee keuzes gemaakt kunnen worden: enerzijds de lanen revitaliseren met dezelfde boomsoort (beuk) en in ere van de historie herstellen, of anderzijds de lanen vervangen met toekomstbestendige boomsoorten die beter geschikt zijn voor het (droge) milieu dat de toekomst biedt. Buiten kijf staat dat de laanstructuren behouden, hersteld en zo nodig aangevuld moeten worden ten behoeve van de verbinding met het omliggende landschap.

### Bosstructuur met boskamers

Het krachtige landschap met haar kenmerkende structuur van open en dichte plekken is tevens een landschappelijke kwaliteit voor mens en dier. De stevige bosstructuur die vloeiend overgaat in de omliggende landgoederen (onder andere Oranje Nassau's Oord) maakt het mogelijk dat hierbinnen open plekken, de boskamers, zijn ontstaan waarbinnen diverse functies een plek hebben gekregen. Juist de robuustheid van het dichte eiken-beukenbos maakt het mogelijk dat binnen in de boskamers zich een andere wereld afspeelt. Gedurende de tijd zijn de boskamers gebruikt voor bijvoorbeeld het ziekenhuis. Tegenwoordig wordt één van de boskamers opgevuld door het Wagenings Wijngoed, dat een cultuurhistorische link heeft naar de vroegere kleinschalige akkerbouw van het landgoed. De kleinschaligheid van de boskamers kan benadrukt worden door terug te grijpen naar de tijd van het bosbouwproefstation en het herstellen van structuren met uitheemse boomsoorten.

### Beleving van het afwisselende landschap middels (informele) verbindingen

De kracht van De Dorschkamp is de mogelijkheid van het beleven van de bovengenoemde landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Sinds de oprichting is het landgoed goed toegankelijk geweest. Ook hedendaags is dit nog steeds het geval. Kenmerkend voor de plek is de rust die te ervaren is door de goede wandelstructuur in het gebied, aansluitend op de omgeving. Zo maakt het Wageningse Engpad (klompenpad), inclusief educatieve route voor kinderen, het mogelijk om op een informele wijze het landgoed te beleven. De gehele wandelstructuur bestaat uit zandpaden, wat bijdraagt aan de unieke beleving. Ook de bomenlanen markeren paden die belopen kunnen worden en dragen bij aan de beleving van het afwisselende landschap. Voorwaarde is dat de hekwerken die het terrein nu ontsieren worden opgeheven en de plek weer opengesteld wordt voor passanten, recreanten en bewoners.

### Overgebleven bebouwing(scontouren)

In het snel wisselende gebruik van De Dorschkamp zijn in de loop van de tijd veel gebouwen opgetrokken en weer afgebroken. Wat rest is een diverse mix van bouwstijlen, materialen en bouwvormen op het terrein. Het is geen ambitie om het vroegere landgoed in ere te herstellen, maar met een knipoog kan het verleden weer teruggebracht worden in de huidige tijd. Toch zijn enkele gebouwen bewaard gebleven. Allereerst de boswachterswoning die is ontworpen door K.P.C. de Bazel omstreeks 1916. Op het terrein van het AZC is deze woning het laatste overgebleven bebouwde restant uit de historie van dit gebied. Ten tweede het koetshuis (boerderij), op de plek van het voormalige Jachthuis, dat ten noorden van het plangebied ligt, net buiten de plangrens, maar wel degelijk een belangrijke visuele en historische verbinding met De Dorschkamp heeft.

### Groenstructuren

De Dorschkamp bezit een goede variatie aan loof- en naaldhout, er is verder een aantal van oudsher aanwezige lanen, onder andere van beuk en Amerikaanse eik. Uit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt vormen lanen, houtwallen, wildwallen en kleinschalige bosopbouw en de akkers een gebied waar wandelaars graag vertoeven. Hoewel het voor het behouden van historie goed is om aandacht te besteden aan aanwezige groenstructuren, zijn bomen na vele jaren ook aan vernieuwing toe.



Afbeelding 4.3 Kwaliteiten en kenmerken ecologie & natuur



## 4.2 Natuur en ecologie

Ecologisch gezien is De Dorschkamp een zeer waardevolle bufferlocatie tussen de dichte bosrijke Veluwe en de open, weidse Eng. Vele soorten, van insecten tot grote en kleine zoogdieren, maken gebruik van dit overgangsgebied. Een aantal kenmerkende elementen zijn van grote waarde voor het behoud van ecologie en natuur.

### Beuken- eikenbos met open ondergrond en beukenlanen

Het besloten beuken- eikenbos met opengrond vormt een belangrijk habitat voor onder andere de eekhoorn, ree en das. Het onderhoud van dit bos zal in de toekomst nauwkeurig afgestemd moeten worden voor zowel menselijk als dierlijk gebruik. Vooral oost-west.

De oude beukenlanen vervullen naast grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde ook een belangrijke rol voor migrerende soorten, zoals vleermuizen. Zij benutten deze lijnstructuren om zich aan te oriënteren. Daarnaast maken veel vogels en insecten gebruik van dode laanbomen en hebben hier hun nesten gebouwd. Dode eiken zijn specifiek een geschikt habitat voor het vliegend hert.

### Stapstenen open gebied

Veel soorten migreren tussen het dichte bos en de open eng in voornamelijk oost-westelijke richting. Zij doen dit langs de eerdergenoemde lijnstructuren (lanen), maar oriënteren zich ook langs de randen van de open, schrale plekken bestaande uit kruiden- en faunairijk grasland. De bosranden met struweel vervullen hier dus een belangrijke functie voor vlinders, reptielen en amfibieën. De opbouw van deze bosranden met een kruiden-, heester- en boomlaag is hierin van cruciaal belang. Opmerkelijk zijn de boomgroepen op de open helling voor het voormalige landhuis, deze fungeren als stapstenen richting het open gebied.

### Poel

Zuidelijk in het plangebied bevindt zich een poel. Naar alle waarschijnlijkheid is deze hier op een kunstmatige manier gerealiseerd, omdat zo hoog en droog op de zanderige bodem het water anders te snel infiltreert om zichtbaar water aan de oppervlakte vast te houden. Deze poel en het omliggende winterhabitat is momenteel aantrekkelijk voor onder andere de watersalamander. Het is niet aannemelijk dat er op natuurlijke wijze andere poelen op het terrein gerealiseerd kunnen worden.

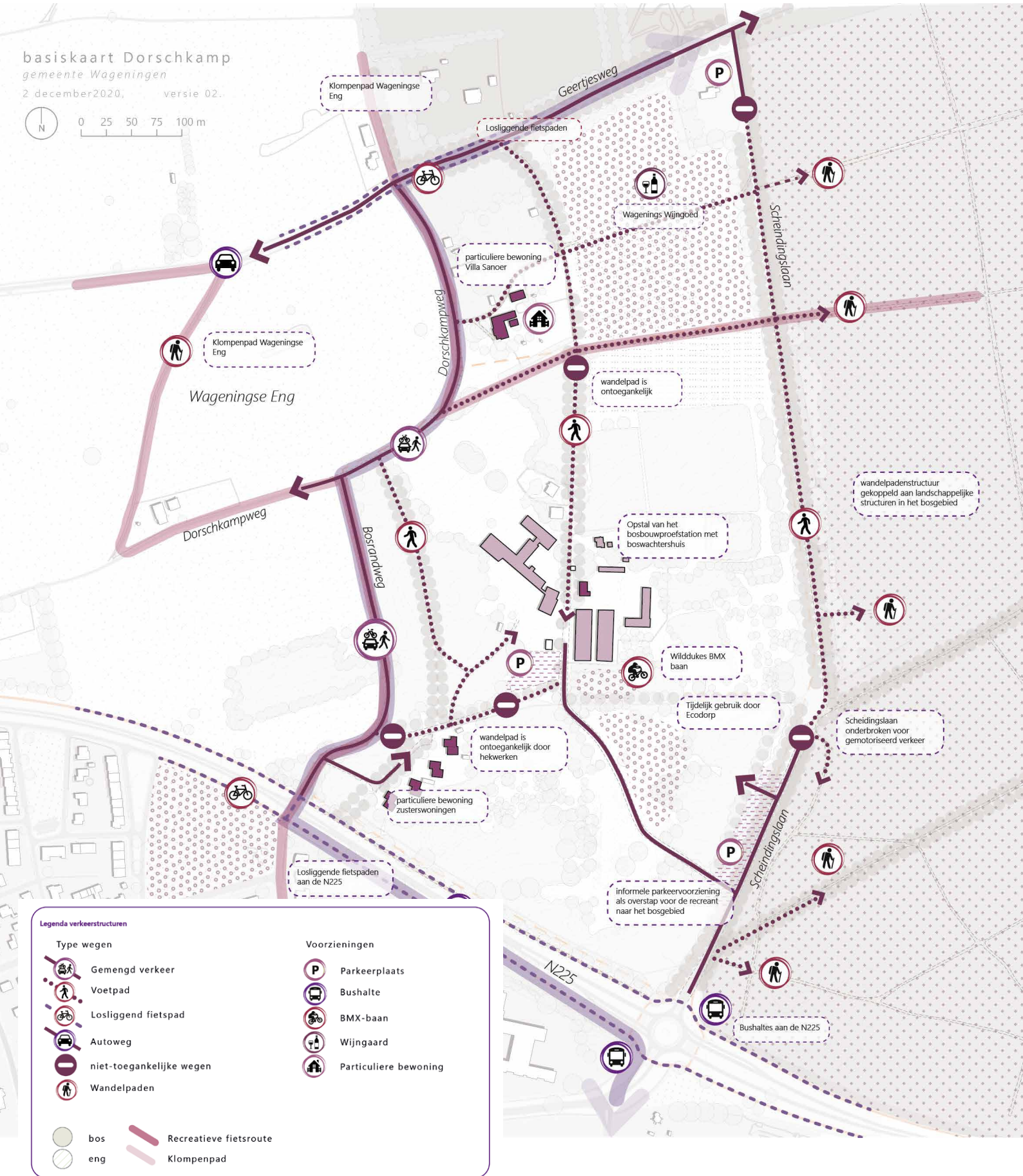
### Bebouwing

Niet alleen de mens woont in gebouwen, ook vele soorten maken gebruik van nestmogelijkheden die bebouwing biedt of die de gevels en daken opgenomen kan worden. Vooral vleermuizen maken veel gebruik van bestaande en nieuwe bebouwing. Tuinen behorend bij woningen kunnen daarnaast een belangrijke rol vervullen in leefgebieden voor kleine zoogdieren zoals egels. Tot slot komen er momenteel diverse rode lijst soorten voor in het gebied. De zwarte specht, de steenuil, rode eekhoorn, grote parelmoervlinder, grauwe klawier en bijvoorbeeld de hazelworm hebben in de huidige situatie een plek gevonden op de Dorschkamp.

Afbeelding 4.3 Kwaliteiten en kenmerken netwerken & functies

basiskaart Dorschkamp  
gemeente Wageningen

2 december 2020, versie 02.



Legenda verkeersstructuren

Type wegen

- Gemengd verkeer
- Voetpad
- Losliggend fietspad
- Autoweg
- niet-toegankelijke wegen
- Wandelpaden

Voorzieningen

- Parkeerplaats
- Bushalte
- BMX-baan
- Wijngaard
- Particuliere bewoning

- bos
- Recreatieve fietsroute
- Klompenpad

## 4.3 Netwerken en functies

### N225 - Rinzema Bosweg

Langs de zuidelijke grens van de Dorschkamp ligt de N225. Deze verbindingsweg doorsnijdt ruimtelijk gezien de meest zuidelijke uitloper van aanwezige bosgebied. Vanuit de Dorschkamp is via N225 weg zowel de Wageningen als ook Renkum op korte afstand gelegen en te bereiken. Ook maken een aantal regionale buslijnen gebruik van de N225. De bushaltes bevinden zich direct aan de rotonde - aansluiting - tussen de scheidingslaan en de N225. Naast gemotoriseerd verkeer maakt ook voet- en fietsverkeer gebruik van de N225. De N255 kent aan weerszijden vrij liggende parallel verlopende fietspaden. Echter ontbreekt een voetpad of stoep voor voetgangers en wandelaars.

### Scheidingslaan

De Scheidingslaan is een noord-zuid gerichte verbidingsstructuur voornamelijk afgestemd op de wandelaar, door een onverhard pad. De Scheidingslaan maakt een verbinding tussen de Geertjesweg en de Scheidingslaan. Over korte lengte is de Scheidingslaan ingericht op gemotoriseerd verkeer door doodlopende inprikkers, zonder keerlus. Aan deze inprikkers zijn (in)formele parkeervoorzieningen aangelegd. Ter hoogte van Dorschkamp zijn dit voornamelijk restanten van de infrastructuur voor de ziekenhuislocatie. De inrichting is zeer ruim opgezet, maar tegelijkertijd sober en doelmatig. Het tussengelegen deel is enkel te gebruiken voor langzaam verkeer en daar wordt de weg dan ook onderbroken.

### Bosrandweg

Langs het projectgebied van de Dorschkamp loopt de Bosrandweg, zoals de benaming het ook aangeeft langs de randen van het bos. Deze weg maakt een verbinding tussen de Geertjesweg en de N255. De Bosrandweg kent een intensief gebruikt door verschillende gebruikers, van voet fiets tot gemotoriseerd verkeer. Bovendien betreft het een 60 km/u zone wat mogelijk tot conflicten leidt tussen verkeersdeelnemers. Gelijktijdig is de Bosrandweg weg onderdeel van het klompenpad van de Wageningse Eng als ook onderdeel van de fietsknooppunten netwerk. Echter is de inrichting van de weg hier niet op afgestemd. De bosrandweg mist markering voor verkeersdeelnemers en heeft geen afzonderlijk voetpad of stoep. Vanaf de Bosrandweg wordt ontsluiting gegeven aan de zusterwoningen aan de Belvédère.

### Wildgraaf

De Dorschkamplocatie is centraal met de Wildgraaf aangetakt op de Scheidingslaan. De Wildgraaf vormt de centrale verbidings-as binnen het projectgebied en ontsluit de locatie van het bosbouwproefstation, ook wel de voormalige landgoedlocatie van de Dorschkamp. De Wildgraaf geeft tevens ook toegang het Wild Dukes Park en het Ecodorp. Aan deze weg ontbreekt een voetpad.

### Tijdelijk AZC COA aan de Bosrandweg

Op het voormalige bosbouwproefterrein ligt een tijdelijk asielzoekerscentrum (AZC). Deze locatie is gekozen in samenwerking tussen de gemeente Wageningen, het COA en Staatsbosbeheer. De locatie is in werk getreden op november 2016. Er is plaats voor opvang van maximaal 300 personen. De locatie wordt tijdelijk in gebruik genomen tot uiterlijk oktober 2021.

### Ecodorp Ppauw

Op de voormalige ziekenhuislocatie bevindt zich het ecodorp Ppauw. Het ecodorp is een tijdelijke woongemeenschap waarop duurzaam gewoond, geleefd en geëxperimenteerd wordt. Het terrein waarop Ppauw zich bevindt heeft geen aansluitingen voor gas, water en licht. De bewoners verzorgen hun eigen compostering, grijswater zuivering en benodigde warmte en elektriciteit. Ppauw wordt op dit moment gedoogd door de eigenaar Smink en de gemeente Wageningen en heeft een tijdelijke gebruiksovereenkomst in afwachting van de ontwikkeling van de Dorschkamp.

### Wild Dukes Bike Park

Het Wild Dukes Bike Park ligt op het terrein van Staatsbosbeheer, waarmee een tijdelijke gebruikersovereenkomst is afgesloten. Het park heeft een totale oppervlakte van circa 4.000 m<sup>2</sup>. Het park is ontsloten via de Wildgraaf ter hoogte van het AZC. Het bikepark bestaat uit een parcours voor MTB, met een aantal springbulten en kombochten en bevindt zich in een hoek van het bosgebied.

### Onderbreking in padenstructuur

Met de ontwikkeling op deze locatie zijn een aantal historische verbindingstructuren (tijdelijk) afgesloten. Dit is met name voortgekomen door de tijdelijke bestemming van het AZC. De fijne dooradering van de Dorschkamp is daarmee verminderd. Een van die verbindingen wordt gevormd door een verbindingstructuur tussen het AZC en de bosrand weg, langs de zusterwoningen. De overige afgesloten verbinding is het pad tussen de Tweede Dorschkampweg en het achter terrein van het bosbouwproefstation.





Afbeelding 5.1 Collage gebiedsambitie de Dorschkamp

# 5

## GEBIEDSAMBITIES

De eerdere gemeentelijke en provinciale (beleidsmatige) randvoorwaarden en uitgangspunten worden in dit hoofdstuk verrijkt en doorvertaald tot gebiedsambities voor de Dorschkamp. Deze gebiedsambities beschrijven het beoogde toekomstige ruimtelijke kwaliteitsniveau en haken in op de aanwezige gebiedskwaliteiten en -kenmerken. Met name de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de Dorschkamp en omgeving zijn hoogwaardig en tegelijkertijd uniek. Dit wordt passend beantwoord door een keuze voor een hoogwaardig ambitieniveau dat aansluit bij deze ontwikkeling waar ecologie, natuur, landschap, recreatie, cultuurhistorie en wonen samenkomen. De ambities zijn opgesteld in relatie tot de specifieke gebiedseigen thema's.

Met de gebiedsambities wordt op kwalitatieve wijze sturing, richting en invulling gegeven aan de ontwikkelkaders van de Dorschkamp. De ambities uit dit hoofdstuk vloeien voort uit participatieve sessies met verschillende stakeholders, onder andere omgeving als ook beleidsmedewerkers bij de gemeente. De beschreven gebiedsambities in dit hoofdstuk vormen een ruimtelijk kwaliteitskader. In het volgende hoofdstuk worden deze vertaald naar een ruimtelijke visie voor de Dorschkamp.



## 5.1 Ecologie en natuur in balans met gebruik

In de Dorschkamp geven ecologie, natuur en landschappelijke structuren sturing aan de vorm en keuze van de (gebruik)functies en de zonering van deze functies, waaronder wonen en recreëren. Door zorgvuldig ruimtelijke keuzes te maken, wordt een balans bereikt van menselijke druk en ecologische rust in deze bufferzone tussen de Veluwe en de Wageningse Eng. Het is van belang dat de natuurwaarden worden beschermd, ten minste niet verslechteren en waar mogelijk versterkt of worden of op een ecologisch robuuste manier gecompenseerd worden. Dit draagt bij aan de natuurlijke identiteit van het gebied.

Met de ontwikkeling van de Dorschkamp worden bovendien kansen aangegrepen om een bijdrage te leveren aan de ecologische kernkwaliteiten, zoals het dichte beuken-eikenbos, de bosrand in combinatie met open plekken en oude beukenlanen. Kansen voor ontwikkeling worden voornamelijk gezocht in het herstellen van ecologische structuren zoals beukenlanen en bosranden die waar mogelijk met elkaar in verbinding worden gebracht, versterkt en doorgezet. De bebouwing en inrichting van de openbare ruimte, draagt waar dat kan bij aan de ecologische waarden. Daarbij kan gedacht worden aan de toevoeging van nestgelegenheden, het verrijken van de fauna met vruchtdragende plantensoorten die als voedselvoorziening dienen, het aanbrengen van groene daken of wanden en tot slot voldoende gelegenheid en afwisseling in beschuttingsmogelijkheden die worden gevormd door bomen, heesters en kruidenzones. Immers, het unieke karakter van de Dorschkamp hangt nauw samen met deze ecologische kwaliteiten en behoud is daarom essentieel.



Afbeelding 5.2 Ecologie en natuur in balans met gebruik

### Borgen en versterken van de ecologische kernkwaliteiten in relatie tot de omgeving

De bossen van de Dorschkamp grenzen aan Natura 2000-gebied Veluwe en bieden een bufferfunctie voor de daar aangewezen habitattypen, habitatrictlijnsoorten en vogelrichtlijnsoorten. Tevens vormt het plangebied leefgebied voor verschillende soorten die vanuit de Wet natuurbescherming beschermd zijn. De diersoorten gebruiken de Dorschkamp als leefgebied, of als verbindingszone tussen de Veluwe en de Wageningse Eng. Daarnaast is het plangebied beschermd onder de provinciale natuurverordening als GNN en GO. Voor deze gebieden zijn kernkwaliteiten geïdentificeerd als rust en ruimte, maar ook het leefgebied van bepaalde soorten. Voor de GO geldt een 'ja, mits'-principe, terwijl de GNN een 'nee, tenzij'-principe hanteert. Het uitgangspunt met betrekking tot natuur wordt gevormd door de begrenzingen en kaders uit het hiervoor genoemde beleid en wetgeving.

De verbindende en bufferende ecologische functies van de Dorschkamp blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Daarvoor wordt barrièrewerking door ruimtelijke ingrepen beperkt en in samenhang worden ecologische corridors en stapstenen geborgen en versterkt. Versterking kan door ecologische structuren te verbreden en op te waarden, denk bijvoorbeeld aan de verbreding van de bosmantelzoom in en langs het plangebied in breedte en diversiteit. Waar nodig worden ecologische structuren gelijkwaardig en aangesloten in kwaliteit en kwantiteit teruggebracht.

### Functiekeuzes afwegen in relatie tot ecologie en natuur

Passend bij het natuurlijke karakter van de plek worden functies ingepast en afgestemd op de (ecologische) omgevingskwaliteiten. Daarvoor is een goede locatiekeuze van het (bouw)programma, doelmatig en efficiënt ruimtegebruik, met passende gebruiksdichtheden voor onder andere wonen en recreëren essentieel. Ook de inrichting van de openbare ruimte speelt samen met het infrastructurele netwerk hierin een belangrijke rol. De ambitie is dat het toe te voegen programma ecologisch evenwichtig wordt gekozen. Daarom zijn functies met een grote aantrekkingskracht op bezoekers van buitenaf, zoals dagelijkse voorzieningen of bijeenkomstfuncties (centra) hier ongewenst. Dit kan leiden tot een sterke toename in verkeersbewegingen van personenvervoertuigen wat verstorend op de rust kan werken. Kleinschalige functies en voorzieningen zijn wel denkbaar, mits dit zorgvuldig, kleinschalig en proportioneel is.

Het programma wordt in type en omvang afgestemd op de mogelijke en verwachte ecologische verstoring door te werken met denkbeeldige zoneringen en gecombineerd met natuurlijke barrières in de vorm van bijvoorbeeld een houtwal / greppel. Waar ecologische rust gewenst is, wordt het gebruiksprogramma beperkt of weggenomen. Dit is met name gewenst in de bosgebieden, door bijvoorbeeld alleen daar informele paden toe te voegen zoals een zandpad. Op locaties waar lichte ecologisch verstoring mogelijk is, wordt aansluitend een licht programma toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld vormen van (intensieve) recreatie, zoals speelaanleidingen bestaande uit natuurlijke elementen. De open velden van de boskamers bieden bij uitstek de mogelijkheid om het bouwprogramma toe te voegen met een hogere gebruiksiteintensiteit zoals wonen, waar een groen ingerichte openbare ruimte een vereiste is. De aanwezige poel en bijbehorende overwinteringshabitat blijft behouden.

### Natuurinclusief Dorschkamp

De Dorschkamp is een volledig natuurinclusieve ontwikkeling. De ontwikkeling draagt bij aan de lokale natuurwaarden. Landschappelijke structuren worden behouden en waar mogelijk versterkt. Gebouwen en objecten worden gepositioneerd, vormgegeven en voorzien van passende materialisatie die bijdraagt aan de ecologische waarde. Waar mogelijk worden nieuwe habitats toegevoegd aan de omgeving. Geveloppervlakten krijgen naast de traditionele scheidende en isolerende functies ook een aanvullende ecologische functie. Bijvoorbeeld nestkasten voor vogels en vleermuizen of een groen dak dat tevens functies toevoegt voor insecten en vogels. Beschermde diersoorten die nu gebruik maken van de aanwezige opstal van het AZC krijgen met de ontwikkeling van de Dorschkamp een volwaardige plek in de toekomstige situatie. Het verlichtingsplan en -concept is ecologisch verantwoord. De toepassing van verlichting wordt zoveel mogelijk vermeden en waar nodig voorzien van aangepaste armaturen (lichtspectrum) zodat ecologische verstoring wordt geminimaliseerd.

## 5.2 Een collectieve en inclusieve woon- en leefomgeving

De Dorschkamp is in de toekomst een collectieve en inclusieve woon- en leefomgeving en sluit aan op de regionale en lokale woonbehoefte. Inclusiviteit uit zich in een gevarieerd en passend woonprogramma voor diverse doelgroepen, in kwantiteit en kwaliteit. Tussen de verschillende doelgroepen wordt ontmoeting en samenkomst gestimuleerd om de collectiviteit en inclusiviteit te versterken. Dit wordt bereikt met voorwaarde scheppende ingrepen op het niveau van het gebouw en de buitenruimte. Door ontmoeting en interactie ontstaat een betrokken en hechte gemeenschap met aandacht voor elkaar en de eigen omgeving.

De Dorschkamp is ook naar buiten toe open en onderdeel van de omgeving als overgangszone vanaf de Wageningse Eng richting de Veluwe. Daarvoor wordt de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor het voet- en wandelverkeer versterkt en aangesloten op bestaande padenstructuren zowel in oost-west als in noord- zuidelijke richting. Ook wordt verblijfskwaliteit op zorgvuldig gekozen plekken toegevoegd in afstemming op de natuurwaarden. In samenhang zorgt dit ervoor dat de Dorschkamp in de toekomst geen opzichzelfstaand gebied, maar verweven is met de omgeving door fijnmazige en natuurlijke verbindingen.



Afbeelding 5.3 Een collectieve en inclusieve woon- en leefomgeving

### Inclusief en betaalbaar wonen aan de Dorschkamp

De Dorschkamp biedt aan verschillende doelgroepen passende en betaalbare woonruimte. Dit wordt afgestemd op de regionale woonbehoefte door aan te sluiten op actuele woonprognoses en cijfers. Naast sociale huur wordt met name in het middensegment van de huur- en koopmarkt aanbod gecreëerd. De woningen zijn betaalbaar voor de beoogde doelgroepen en sluiten aan op de woonwensen. Dit uit zich in een gemengd woonprogramma van grondgebonden en gestapelde woningen met verschillende woonoppervlakten. Duurzaamheidsmaatregelen aan de gebouwde omgeving dragen eveneens bij aan de betaalbaarheid van de woningen door onder andere lagere onderhoudskosten en energielasten.

Daarnaast biedt de hoogwaardige natuurlijke omgeving van de Dorschkamp een uitgelezen kans om de doelgroep kenniswerkers aan de KennisAs te binden aan Wageningen. Deze groep is gemengd en heeft verschillende behoeften en leefstijlen, zoals medewerkers aan de universiteit (promovendi, hoogleraren en overige werknemers commerciële sector). Een gemengd woonprogramma geeft antwoord op de verschillende behoefte die deze groep heeft. Er is een expliciete wens om géén studentenwoningen te realiseren op de Dorschkamp.

### Voorwaarden voor ontmoeting dragen bij aan collectiviteit

Een gedifferentieerd woonprogramma alleen is niet genoeg om de ambities te bereiken. Collectiviteit wordt ondersteund door voorwaarden te scheppen met gerichte ontwerpingsrepen, zowel op het niveau van het gebouw als ook in de buitenruimte.

In de buitenruimte worden onder andere voorzieningen aangelegd voor diverse leeftijdsgroepen: informeel spel, (toevallige) ontmoeting en sociale interactie voor volwassenen. Dit uit zich in zit- en rustplekken langs informele loop- en wandelroutes, zoals bijvoorbeeld op zichtlocaties richting de Wageningse Eng of op een knooppunt van diverse wandelpaden. Wanneer speelvoorzieningen in het bosgebied worden toegevoegd, dan zijn deze kleinschalig en natuurlijk vormgegeven. Dit kan bijvoorbeeld een speelpad zijn, dat opgebouwd is uit houtopstand en uitnodigende hoogteverschillen voor kinderen biedt. Tegelijkertijd worden kleinschalige initiatieven in de buitenruimte ondersteund die bijdragen aan de collectiviteit. Dit kan zich uiten in vorm van collectief beheer op een ecologisch en landschappelijk passende wijze. Voorbeelden zijn onder andere een voedselbos en -tuin in de nabijheid van de woning.

Op het niveau van het gebouw wordt aandacht gegeven aan de vormgeving en maatvoering van de gemeenschappelijke ruimtes bij gestapelde bouw, zoals horizontale en verticale ontsluiting (portieken, galerij, corridors en dergelijke). Door deze ruimer vorm te geven ontstaat een verblijfskwaliteit waar tegelijkertijd ook ontmoeting plaats vindt. Daarbovenop kunnen gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Denk bijvoorbeeld aan een gemeenschappelijke daktuin of collectief balkon.

### Inclusief door verbondenheid met de omgeving

In de eindsituatie staat de Dorschkamp niet op zichzelf, maar is de locatie een integraal onderdeel van de omgeving. Dit draagt bij aan de beleving van de Dorschkamp als bosrijke uitloper van de Veluwe vanaf de open Wageningse Eng. Daarvoor wordt ingezet op aaneengesloten, toegankelijke en fijnmazige padenstructuur voor de voetganger en wandelaar, met een natuurlijke inrichting. De Dorschkamp is niet alleen van binnenuit een open gemeenschap, maar ook naar buiten toe.

### 5.3 Cultuurhistorie verweven als identiteitsdrager

De Dorschkamp kenmerkt zich door een gelaagde en rijke ontstaansgeschiedenis met culturele betekenis. Deze bestaan naast gebouwde elementen veelal uit historische landschappelijke structuren. Deze zijn echter met de tijd vervallen of verloren gegaan. Dit heeft ertoe geleid dat de samenhang, herkenbaarheid en leesbaarheid van deze gelaagdheid achteruit is gegaan. Met de ontwikkeling van de Dorschkamp worden daarom kansen aangegrepen om de rijke ontstaansgeschiedenis weer leesbaar en beleefbaar te maken en op deze manier het plangebied te weer te vervlechten met haar omgeving. Hierbij spelen de historische laanstructuren, monumentale bomen, grafheuvel, de voormalige huisplaats en onder andere het overgebleven koetshuis en de arbeiderswoning een belangrijke rol als elementen om de cultuurhistorische identiteit en samenhang vast te zetten.

Niet alleen de historische structuren en elementen worden teruggebracht, ook worden nieuwe toevoegingen gedaan met hedendaagse verwijzing naar de gebiedsgeschiedenis, bijvoorbeeld met de doorvertaling van de landgoedkwaliteiten en -kenmerken in een moderne verschijningsvormen. Daarmee wordt op de Dorschkamp een unieke locatie gerealiseerd waar de gelaagde historie integraal onderdeel is van de toekomstige identiteit. Dit levert een unieke leef- en woonomgeving op met een hoge recreatieve en belevingswaarde.



Afbeelding 5.4 Cultuurhistorie verweven als identiteitsdrager

### **Cultuurhistorisch ensemble versterken**

De Dorschkamp is ruimtelijk onderdeel van een cultuurhistorisch ensemble, dat bestaat uit het landgoed Villa Sanoer en de zusterwoningen aan de Belvédère. De beleefbaarheid en samenhang van dit cultuurhistorische ensemble wordt versterkt met de ontwikkeling van de Dorschkamp. Daarvoor wordt een noord-zuid georiënteerde cultuurhistorische drager toegevoegd als verbindend ruimtelijk element. Samen met deze drager worden de karakteristieken van het landhuis in een buitenplaatslandschap Dorschkamp zowel in karakteristiek als kwaliteit teruggebracht. Daarvoor worden ruimtelijke ingrepen ingezet, variërend van het verwijderen van aanwezige opstallen met beperkte (cultuurhistorische) waarde, reconstructie van de historische aanrijroute, toevoegen van hoogkwalitatieve bebouwing met verwijzing naar het voormalige landgoed de Dorschkamp tot het herstellen en versterken van historische laanstructuren. Tevens wordt het historische boswachershuisje van architect K.P.C. de Bazel behouden en gekoppeld aan de cultuurhistorische drager. De historie van de Dorschkamp wordt in de toekomst in samenhang beleefd door verbondenheid en toegankelijkheid.

### **Landschappelijke structuren gebruiken en herstellen**

Los van de gebouwen die het plangebied door de jaren heen gesierd hebben, spelen landschappelijke structuren een belangrijke rol in de vervlechting van de Dorschkamp met het omliggende landschap. Als onderdeel van het Gelders Arcadië heeft de Dorschkamp een nauwe relatie met Oranje Nassau's Oord. Niet alleen als uitloopgebied voor wandelaars, ook met verbindende lijnelementen. Historische beukenlanen en zandpaden bieden aanleiding om de Dorschkamp weer in verbinding te brengen met haar omgeving.

Daarnaast kenmerkt de Dorschkamp zich door de afwisseling van open en gesloten in de vorm van de stevige, dichte bosstructuur met boskamers. De overgangen, in de vorm van de bosranden, dienen extra aandacht te krijgen. Ook het beheer van de groenelementen in het gebied zal moeten worden herzien. De Dorschkamp wordt gekenmerkt door het opvallende reliëf, dat een belangrijke rol heeft gespeeld in de ontstaansgeschiedenis van de plek. Het behoud van de niveauverschillen in het landschap en de daarbij behorende zichtlijn van het hoger gelegen deel over de lager gelegen Wageningse Eng moet behouden blijven en biedt aanleidingen om verder mee te ontwerpen.

### **Landgoedkwaliteit Dorschkamp terugbrengen**

Het cultuurhistorische landgoederen karakter van de Dorschkamp wordt op een moderne wijze teruggebracht ter hoogte van het verdwenen landhuis. Op deze manier wordt recht gedaan het verdwenen landgoedlandschap in deze omgeving. De inrichting van het gebied kent de karakteristiek van een buitenplaatslandschap met bijbehorende landschappelijke elementen als stinzebeplanting, rododendrons en flaneerpaden. Hierbij wordt een hiërarchische opbouw gevolgd met een centrale plek voor ontmoeting (de voormalige huisplaats) en kleinere bebouwing daaromheen (de voormalige pachterswoningen). De historische aanrijroute tot het landgoed wordt in ere hersteld, maar wel op ecologisch verantwoorde wijze met minimale impact op het aanwezige GNN en NNN. De bouwstijl sluit aan bij de landschappelijke structuren en heeft een rustieke en aardse hoogkwalitatieve uitstraling. Het materiaal- en kleurgebruik past bij de natuurlijke setting van de locatie. De contour van het vervallen landhuis biedt aanknopingspunten voor de nieuwe bebouwing en grijpt terug op de historische aanblik op de flank van de stuwwal.

## 5.4 Duurzaamheid als integraal onderdeel van de ontwikkeling

Vanuit het uitgangspunt dat de nieuwe inrichting van de Dorschkamp de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten in het gebied behoudt en waar mogelijk versterkt, wordt duurzaamheid gezien als een integraal onderdeel van de ontwikkeling. Duurzaamheid krijgt passend en verantwoord vorm in afstemming op de aanwezige omgevingskwaliteiten, waarbij duurzaamheidsdoelstellingen evenwichtig worden uitgewerkt. De ontwikkeling van de Dorschkamp vindt klimaat adaptief en robuust plaats. Dit uit zich in onder andere in slimme klimaat robuuste keuzes in beplantingssoorten en materialisatie van bebouwing en de openbare ruimte. Energiemaatregelen zijn afgestemd op de omgeving en beperkte impact op het milieu en klimaat. Circulariteit speelt een belangrijke rol bij (nieuw)bouw en in plaats van het afvoeren van (snoei)materiaal, kunnen deze afvalstoffen en restmaterialen hergebruikt worden voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt in het ontwerp zoveel mogelijk gebruik gemaakt van reeds aanwezige infrastructuur en reliëf van het landschap. Daarmee wordt doorgebouwd op de bestaande kwaliteiten.

### Omgevingskwaliteiten leidend bij energie

De omgevingskwaliteiten van de Dorschkamp zijn leidend bij de toepassing en het gebruik energetische duurzaamheidsmaatregelen. Uitgangspunt bij energieopwekking is dat de landschappelijke kwaliteiten niet verstoord worden door de toe te passen maatregel. Zo zijn bijvoorbeeld windturbines ongewenst, omdat dit niet past bij de natuurlijke en bosrijke beleving. Wel is de toepassing van zonnepanelen kansrijk voor de opwekking van elektriciteit, mits rekening wordt gehouden met de schaduwwerking van de bomen op de panelen. Zonnepanelen zijn om deze reden het meest kansrijk op gebouwen met voldoende dakoppervlakte en hoogte in relatie tot de aangrenzende bomen. Naast elektriciteit dient voorzien te worden in een warmtevraag en daarvoor mag geen gas gebruikt worden. In de ontwikkelfase dient de koel-warmtevraag nader onderzocht te worden op de haalbaarheid. Bodemenergie biedt interessante mogelijkheden, eventueel in combinatie met een warmtenet op kleine schaal.



Afbeelding 5.5 Duurzaamheid als integraal onderdeel van de ontwikkeling

Bebouwing wordt zorgvuldig ontworpen met aandacht voor de energetische huishouding. Dit uit zich in een goede gebalanceerde isolatiewaarde, gevelopeningen en lamellen, afgestemd op de zoninstraling. Passief energiegebruik wordt aangemoedigd, zoals het gebruik van een trombewand en winterkassen.

### Circulariteit bij (nieuw)bouw

Op het gebied van circulariteit worden mogelijkheden van hergebruik onderzocht en benut, zowel van de bestaande bebouwing als de nieuwbouw. Daarmee wordt bijgedragen aan onder andere CO<sub>2</sub>-reductie en kunnen eventueel kosten besparingen worden behaald bij de uitvoering.

De huidige opstallen van het bosbouwproefstation TNO en het COA hebben een beperkte historische waarde. Dit betekent dat sloop tot de mogelijkheden behoort. Wanneer wordt overgegaan tot sloop, geldt dat (rest)materialen uit deze gebouwen zoveel mogelijk lokaal worden hergebruikt. Een aandachtspunt hierbij is dat de gebouwen eventueel asbesthoudende onderdelen bevatten. Dit dient in de verdere planvorming nader onderzocht te worden. Deze ambitie geldt evenzo voor de terreininrichting van de Dorschkamp, zoals (half)verharding en terreinobjecten.

De ambitie is dat nieuwe bebouwing en infrastructuur ook circulair wordt uitgevoerd. Gebouwen worden daarom bij voorkeur volledig demontabel en flexibel aangelegd, zoals de funderingsopbouw, draagstructuur en gevelopbouw. Bij het einde van de levensduur kan gemakkelijk tot demontage worden gegaan en wordt materiaalverlies door sloopactiviteiten beperkt. Bijkomend voordeel is dat (groot) onderhoud aan de gebouwen hierdoor ook eenvoudiger is en financieel voordeliger kan zijn. Verder zijn de gebruikte materialen zo veel mogelijk biobased, dus afkomstig van hernieuwbare bronnen.

In het geval dat bomen worden gekapt bij deze ontwikkeling, wordt het hout niet afgevoerd, maar zoveel mogelijk hergebruikt op de Dorschkamp. Het hout krijgt in andere toepassing bij inrichtingselementen, bijvoorbeeld zoals straatmeubilair, speelaanleiding en de parkeervoorziening, informele paden in houtsnippers, gevelbekleding of als draagstructuur. Daarnaast worden mogelijkheden onderzocht om de bosproductie te benutten voor deze ontwikkeling.

### Klimaatadaptatief en -bewust Dorschkamp

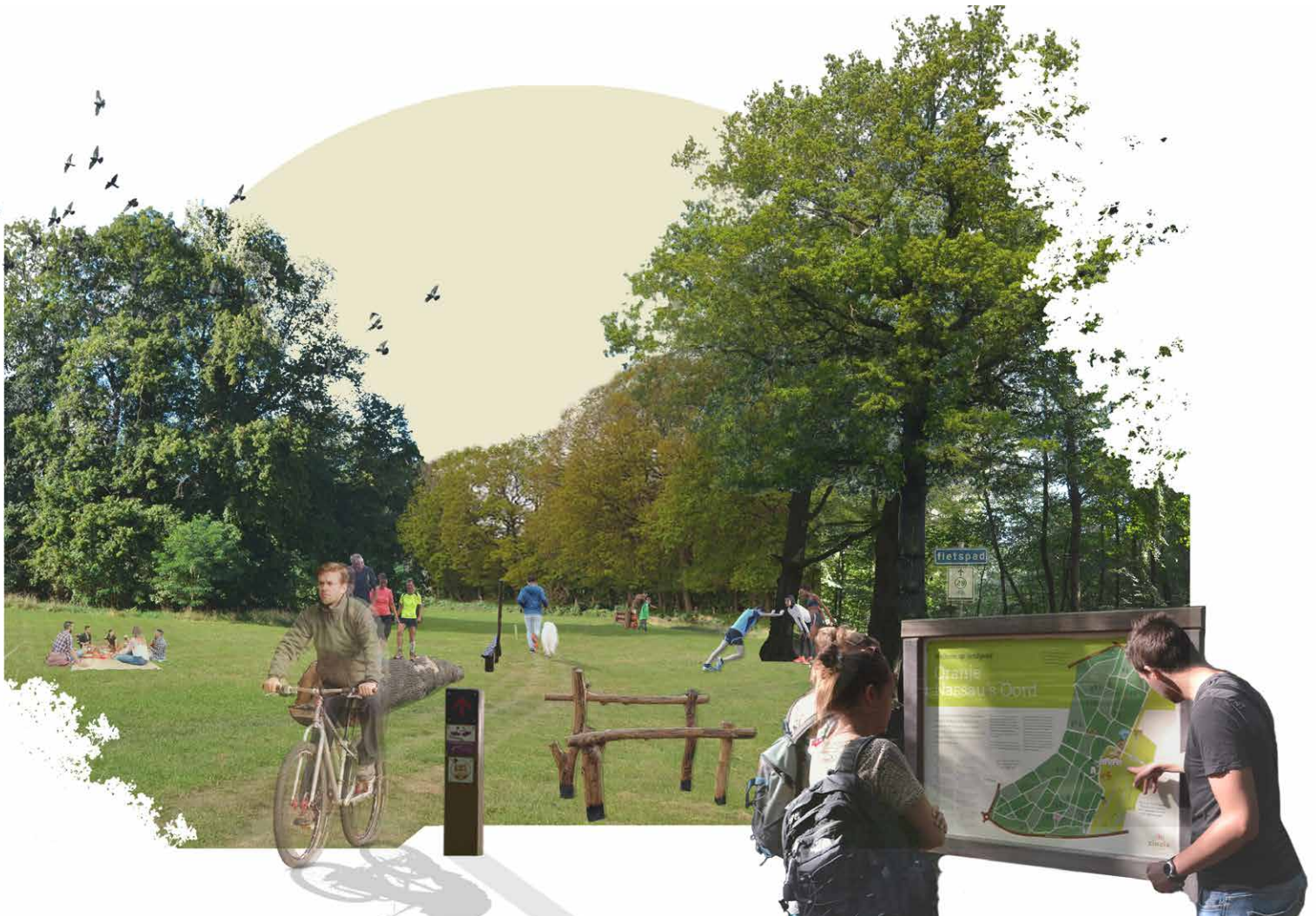
De hooggelegen zandgronden van de Dorschkamp zijn een waardevol infiltratiegebied dat onderdeel is van een groter (grond)watersysteem. Zeker met zicht op de klimaatverandering is het van belang dat deze functie geborgen blijft. Hemelwater is in de Dorschkamp afgekoppeld van het rioleringsstelsel en wordt op locatie gebufferd en infiltreert langzaam in de bodem om het grondwater te verrijken.

Door de klimaatverandering neemt onder andere de kans op hevige piekneerslag toe. De buitenruimte dient daarom passend ingericht te worden om de nadelige gevolgen te verminderen. Met name door de hoogteverschillen is aandacht nodig voor watergeleiding (oppervlakkige afstroming) zodat op lagere delen geen cumulatief wateroverlast ontstaat. Neerslag kan onder andere oppervlakkig afstromen naar verzamel punten en daar infiltreren in de bodem. Tevens is het gebied erosiegevoelig door de hoogteverschillen en kan piekneerslag dit nadelig beïnvloeden daar waar een minder robuuste bodembedekking is.

Naast piekneerslag zal de kans op (aanhoudende) droogte ook toenemen door klimaatverandering. Daarom is onder andere de aanwezigheid van groen van belang vanwege de verkoelende effecten door transevaporatie (verdamping water) en schaduwwerking op de omgeving. In de Dorschkamp worden ingrepen zo veel mogelijk groen uitgevoerd, dit is klimaat adaptief en tegelijkertijd passend bij de omgeving. Bijvoorbeeld (terrein)afscheidings worden natuurlijk uitgevoerd, zoals heggen in plaats van schuttingen. Voorts wordt de toepassing van (donkere) verharding beperkt ten koste van het groen. Geveloppervlakten, zoals daken, worden bijvoorbeeld groen uitgevoerd. Hierbij dient het dak wel genoeg verkoelend vermogen te bieden.

## 5.5 Een gezonde woon- en leefomgeving gestoeld op de groene kwaliteiten

Een grote kwaliteit van de Dorschkamp is het wonen in de nabijheid van groen, de rust en voldoende ruimte om te bewegen. Kwaliteiten die snel onder druk komen te staan bij het toevoegen van nieuwe functies en beschermt of versterkt dienen te worden. Er wordt daarom ingezet op het creëren van een gezonde leefomgeving die bewoners en bezoekers als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar de negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. De inrichting van de Dorschkamp draagt hieraan bij. En het beperkt zich niet enkel tot het bebouwde gedeelte van de Dorschkamp, maar vertaalt zich ook naar een gezonde leef- / verblijfwijze in het gebied. Er is een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting en voor iedereen toegankelijk is. Het is er schoon en bewoners en bezoekers voelen zich er veilig. Duurzame mobiliteit en een goede milieukwaliteit zijn het uitgangspunt. Ook groen is een belangrijke drager voor een gezonde leefomgeving. Mensen met een groene woonomgeving voelen zich gezonder. En dat niet alleen: ze zijn het ook.



Afbeelding 5.6 Een gezonde woon- en leefomgeving gestoeld op groene kwaliteiten

### De omgeving nodigt uit tot bewegen en een gezonde levensstijl

De omgeving Dorschkamp nodigt uit tot ontmoeten en bewegen, zowel voor bezoekers als bewoners. Daarvoor zijn er voldoende mogelijkheden om te bewegen, sporten en recreëren waarmee een gezonde levensstijl wordt ondersteund. In de omgeving wordt een fijnmazig stelsel van wandelpaden, kleinschalige informele sportvoorzieningen en speelplekken voorzien. Deze voorzieningen worden in samenhang met de groene kwaliteiten vormgegeven. Alle vormen van beweging en recreatie worden daarom met de aanwezige landschappelijke natuurwaarden verweven. Ook is de Dorschkamp goed verbonden op het aangrenzende fietsknopenpuntennetwerk waardoor het gebruik wordt gestimuleerd. De aanwezigheid van het klompenpad dat aansluit op het wandelnetwerk nodigt uit tot verkenning van de nabije omgeving.

De Dorschkamp wordt aangesloten op het omliggende fiets- en wandelnetwerk. Deze worden gekoppeld aan bestaande structuren zodat een continuïteit van structuren wordt bereikt. Ook de ontspannings- en recreatieve mogelijkheden worden op een zo natuurlijke mogelijkheid ingepast. Tegelijkertijd zorgt het ervoor dat er wordt bijgedragen aan de veiligheid en/of de beleving daarvan. De keuze voor duurzame en diervriendelijke verlichting kan voor een vergelijkbaar effect zorgen.

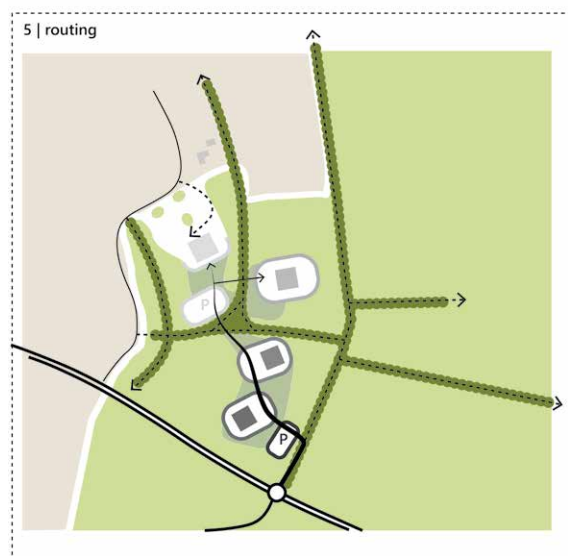
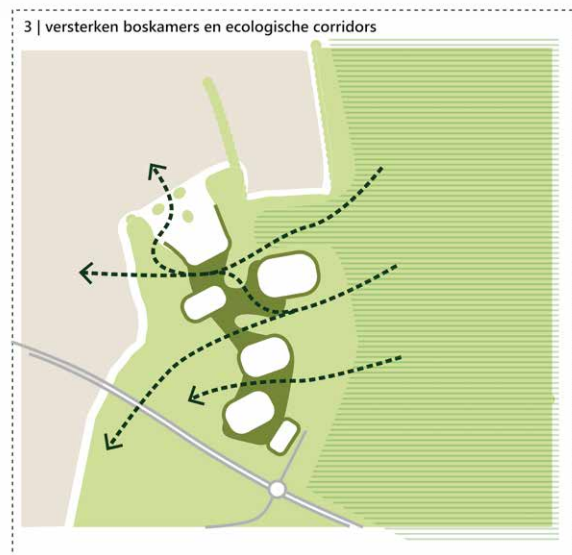
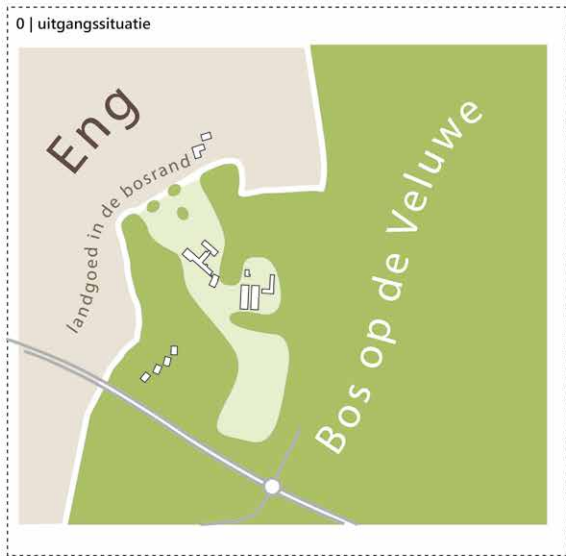
### Duurzame mobiliteit als integraal onderdeel

De Dorschkamp is een groengebied op de helling van de Wageningse Berg. Belangrijk is dat iedereen van deze plek kan genieten, van jong tot oud en van sporter tot slecht ter been. Er wordt bij voorkeur ingezet op duurzame mobiliteitsvormen. De fiets is leidend samen met het voetverkeer. Deze zijn zo goed mogelijk aangesloten op het openbaar vervoer. Pas daarna volgt (duurzaam) gemotoriseerd verkeer. Om duurzame mobiliteit aan te jagen is een fijnmazig netwerk van paden en structuren gewenst. De auto wordt juist daarmee ontmoedigd voor korte ritten en fietsers en voetgangers krijgen de ruimte. Ook betekent dit het scheiden van stromen, met als doel het zoveel mogelijk voorkomen van conflicten tussen gemotoriseerd- en langzaam verkeer.

De bestaande verharding doorsnijdt het huidige groen. Het aanbrengen van meer verharding betekent minder groen en meer verkeersstromen. Dit terwijl duurzaamheid het uitgangspunt vormt. Er is een terughoudend met het toevoegen van nieuwe wegen en waar mogelijk wordt bestaande verharding vervangen door halfverharding. Een andere manier om de rust in het gebied te behouden is regulering in parkeren. Dit kan bijvoorbeeld door het gebruik van deelauto's en dubbelgebruik parkeren te stimuleren. Tevens Ook kan er gebruik worden gemaakt van het huidige busnetwerk waar de Dorschkamp direct aanligt. Een goede bereikbaarheid van voet- en fietsverkeer richting deze halte kan het gebruikt borgen.

Tot slot een aandachtspunt is mogelijke geluidsbelasting van de Ritzemaweg Bosweg. De juiste inpassing van woningen, eventueel de vormgeving van dove gevels of geluidsisolerende maatregelen, kan dit beperken.

Afbeelding 6.1 Locatie- en projectspecifieke pijlers



## RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN DE DORSCHKAMP

In dit hoofdstuk wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken een stap gezet richting een ruimtelijke visie voor de toekomstige ontwikkeling van de Dorschkamp.

De ontwikkeling van de Dorschkamp bouwt voort op de aanwezige gebiedskwaliteiten (cultuur, natuur en ecologie) en zorgt dat de hoogwaardige potentie van het gebied wordt benut om een fraai, uniek en hoogwaardig woon- en leefmilieu te creëren. Wonen op de Dorschkamp is wonen in én met de natuur op een duurzame en verantwoorde wijze. De locatie ligt op één van de mooiste en hoogste plekken van Wageningen, verscholen tussen de Veluwe bossen, grenzend aan de Wageningse Eng en onderdeel van het voormalige landgoedterrein de Dorschkamp. Voor vele Wageningers is dit een bekende locatie, omdat zij wandelen in het aangrenzende bos van Oranje Nassau Oord, genieten van lokale wijnen van het Wagenings Wijngoed of de locatie passeren bij het binnenrijden van Wageningen.

### *Uitgangspunten voor de ontwikkeling*

De ontwikkeling van de Dorschkamp moet aansluiten op bestaand, vastgesteld beleid. De randvoorwaarden en uitgangspunten die daaruit voortvloeien zijn beschreven in hoofdstuk 3:

- Provinciaal beleid (3.1);
- Structuurvisie Wageningen en visie Wageningse Eng (3.2 en 3.3);
- Natuur en groen (3.4);
- Wonen (3.5);
- Cultuurhistorie (3.6);
- Mobiliteit (3.7);
- Water (3.8);
- Duurzaamheid (3.9).

Naast de randvoorwaarden en uitgangspunten die voortvloeien uit bestaand, vastgesteld beleid worden in deze gebiedsvisie nieuwe, locatie specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten voor de Dorschkamp opgesteld. Voor de gebiedsontwikkeling op de Dorschkamp geldt ten alle tijden dat de unieke kwaliteiten (natuur, ecologie en cultuurhistorie) minimaal behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. De locatie specifieke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Dorschkamp worden in dit hoofdstuk beschreven in verschillende locatie- en project specifieke pijlers. Per pijler wordt er onderscheid gemaakt tussen harde en zachte uitgangspunten. Harde uitgangspunten vormen de basis voor de gebiedsontwikkeling. Bij de ontwikkeling van de Dorschkamp moet hier aan worden voldaan. Zachte uitgangspunten geven een ontwikkelrichting met mogelijkheden hoe er invulling gegeven kan worden aan de harde uitgangspunten.

### *Locatie en project specifieke pijlers*

De volgende vijf pijlers zijn geformuleerd voor de ontwikkeling van de Dorschkamp:

- 1. Versterken cultuurhistorisch ensemble in de bosrand;
- 2. Versterken bos en laanstructuren als gebiedsdragers;
- 3. Versterken boskamers ecologische corridors;
- 4. Iedere boskamer een eigen identiteit en programmering;
- 5. Hergebruik van bestaande routes en zoning.

## 6.1 Versterken van het cultuurhistorisch ensemble

### Uitgangspunten voor het versterken van het cultuurhistorisch ensemble

#### Randvoorwaarde

- De cultuurhistorische kwaliteiten op de Dorschkamp worden versterkt.

#### Harde uitgangspunten

- De bebouwing op de voormalige landgoedlocatie krijgt een hoogwaardige en samenhangende architectonische uitstraling. Dit is herkenbaar door een eigentijdse aanvulling op de historische landgoed panden en inrichting als landschapspark;
- Alle opstallen ter hoogte van het TNO terrein worden verwijderd, met uitzondering van het boswachtershuisje van Basel. Deze wordt gerestaureerd;
- De bouwhoogte op de voormalige landgoedlocatie is beduidend lager dan de boomtopgrens en bedraagt maximaal drie à vier bouwlagen;
- Tuinen met hoge afschermingen zijn ongewenst. Indien deze worden toegepast dan is dit een lage, groene erfafscheiding;
- Behoud de monumentale bomen op de helling van het landhuis vanwege monumentstatus en ecologische waarde;
- Reconstrueer de aanrijdroute vanaf de Bosrandweg langs de bosrand richting het landhuis als een langzaam verkeerverbinding voor fiets en voetganger;
- De landgoedtuin is (gedeeltelijk) publiek toegankelijk;
- De ontwikkeling wordt conform het cultuurhistorisch beleid van gemeente Wageningen gerealiseerd. Zie hiervoor de uitgangspunten in paragraaf 3.6 "cultuurhistorie".

#### Zachte uitgangspunten

- Op het voormalige landgoed worden de contouren voor woningbouw ingepast op de locatie voormalige landhuis;
- Wooneenheden worden geschakeld of gestapeld in één samenhangend duidelijk volume;
- Voor de nadere uitwerking zijn diverse woningtypen op locatie mogelijk, zoals grondgebonden geschakeld, beneden bovenwoningen of een appartementencomplex. Het is aan de ontwikkelende partij om dit uit te werken;
- De uitgifte van gronden aan particulieren is beperkt;
- Deze locatie is kansrijk voor afwijkende woonvormen, zoals kleinschalige zorg. De behoefte kan in een latere planfase onderzocht worden samen met zorgaanbieders in de gemeente. Aandachtspunt is dat de dagelijkse voorzieningen op behoorlijke afstanden liggen;
- Combinatie met een (publieke) voorzieningen is kansrijk op de locatie van het voormalige landhuis. Dit kan onder de voorwaarde dat het programma beperkt is en de ontwikkeling een kleinschalig karakter heeft;
- Collectief beheer van het gebied door een vereniging van eigenaren behoort tot de mogelijkheden;
- Onderzoek mogelijkheden om vrijkomende materialen een plek te geven in de ontwikkeling.

Afbeelding 5.6 Een gezonde woon- en leefomgeving gestoeld op groene kwaliteiten



*Visie op versterken van het cultuurhistorisch ensemble*

Niet voor niets is landgoed De Dorschkamp ontstaan op deze prachtige locatie: hooggelegen op de stuwwalflank van de Veluwe met het bos als achtergronddecor en met een fraai panoramisch uitzicht over het agrarische landschap van de Eng. Om het cultuurhistorisch ensemble te versterken, wordt het voormalige landgoed op moderne wijze teruggebracht en krijgt deze een prominente plek in de bredere gebiedsontwikkeling.

Het nieuwe landhuis wordt een prominente blikvanger door de toepassing van hoogwaardige architectuur met rondom een fraaie en eigentijdse landgoedtuin met verwijzing naar de lokale historie. Fiets- en voetgangersverkeer krijgt de mogelijkheid om vanaf de Eng langs de bosrand het gebied te bereiken, net als de voormalige bewoners van de Dorschkamp, door de reconstructie van de historische aanrijdroute. Dit zorgt dat de Dorschkamp weer op moderne wijze een beleefbaar onderdeel wordt van de landgoederenzone het Gelders Arcadië. Naast een woonfunctie is een kleinschalige publieke voorziening op deze locatie eventueel mogelijk, bijvoorbeeld een zomerterras of café.

## 6.2 Versterken van bos en lanenstructuren als gebiedsdragers

Uitgangspunten voor het versterken van het bos en de lanenstructuren als gebiedsdragers

### Randvoorwaarde

- De landschappelijke kernkwaliteiten op de Dorschkamp worden versterkt.

### Harde uitgangspunten

- Er vinden geen ontwikkelingen plaats binnen het GNN wanneer deze niet gericht zijn op natuur of/en ecologie. Ook worden er geen (tijdelijke) gebruiksfuncties in deze zone voorzien;
- Het ecologische stiltegebied gelegen in noordoostelijke rand van het gebied wordt gehandhaafd en krijgt een bufferende functie als rustplek voor diersoorten;
- De kunstmatige poel in het zuiden van het gebied wordt behouden;
- De lanenstructuren in het gebied worden hersteld en op een natuurvriendelijke manier ingericht;
- Hekken en afrastering zoveel mogelijk vervangen door natuurlijke afscheidingen, zoals hout- of wildwal;
- De ontwikkeling wordt conform het ecologische en cultuurhistorisch beleid van gemeente Wageningen gerealiseerd. Zie hiervoor de uitgangspunten in paragrafen 3.4 "natuur en groen" en 3.6 "cultuurhistorie".

### Zachte uitgangspunten

- Enkelzijdige laanstructuur opwaarderen naar dubbelzijdige laan met aanplant in overeenkomstig boomritme en -soort. Uitgevallen gaten in de lanenstructuren aanplanten met dezelfde boomsoort;
- Realiseer een centraal knooppunt waar de lanenstructuren (oostwest en noordzuid) elkaar ontmoeten en ruimtelijk in elkaar overvloeien;
- De laanstructuur ter hoogte van de Scheidingslaan wordt alleen waar nodig ingericht op gemotoriseerd verkeer. Delen die buiten gebruik raken worden omgevormd voor extensief recreatief verkeer;
- Wanneer dit kansrijk is, worden gekapte materialen hergebruikt in de Dorschkamp;
- Het gebied parallel aan de Scheidingslaan ten noorden van de Wildgraaf wordt omgevormd naar bosgebied. De parkeervoorziening parallel aan de Scheidingslaan ten zuiden van de Wildgraaf wordt behouden.



*Visie op het versterken van het bos en de lanenstructuren als gebiedsdragers*

De rijke, gelaagde landschappelijke historie van dit gebied heeft geleid tot een fraai bosgebied en lanenstructuren met ecologische kernkwaliteiten. In dit onderdeel van de visie staat het behouden en versterken van het bos met de lanen centraal. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan natuurlijke belevingswaarde van het gebied.

Het dichte bosgebied heeft een hoge ecologische kwaliteit en formele status als GNN en grenst direct aan Natura2000. Uitgangspunt is het behoud van ecologische rust en het vermijden van ingrijpende 'rode' ontwikkelingen. Waar mogelijk worden aanwezige ecologische kwaliteiten aangesterkt. Het beheer in bosgebied wordt beperkt tot strikt noodzakelijke kap bij ziekte of gevaar. Eventuele kansen voor hergebruik van restmaterialen uit het bos worden ingezet bij de ontwikkeling van de Dorschkamp in de buitenruimte en voor de bebouwing.

De aanwezige lanenstructuren zijn momenteel lang niet altijd even goed herkenbaar door structuuronderbrekingen of achterblijvende groenkwaliteit. Daarom worden de lanen gerevitaliseerd, wat eveneens bijdraagt aan de ecologisch verbindende functie. Centraal ter hoogte van de Dorschkamp worden de lanen ruimtelijk met elkaar verknoopt waarmee de dooradering van het gebied wordt bevorderd.

## 6.3 Versterken boskamers en ecologische corridors

Uitgangspunten voor het versterken van de boskamers en ecologische corridors

### Randvoorwaarde

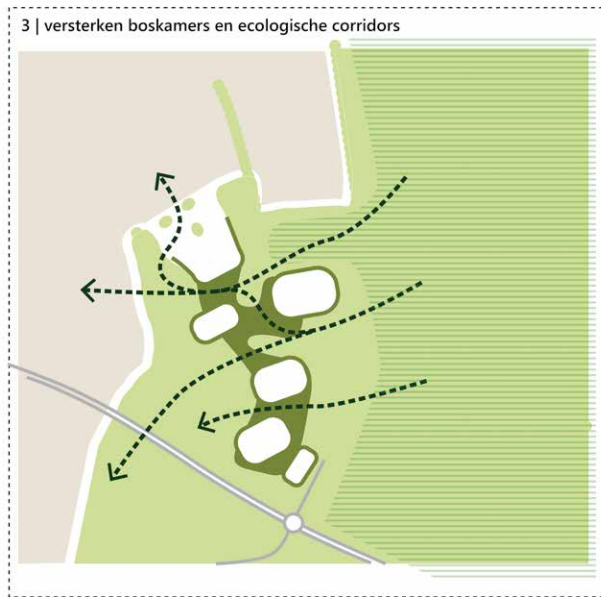
- De ecologische kernkwaliteiten op de Dorschkamp moeten behouden of versterkt worden.

### Harde uitgangspunten

- Ecologische corridors versterken door de verbreding van het bosgebied tussen de boskamers met aanplant van zoom- en mantelvegetatie, met een breedte van 20 tot 30 meter;
- Versterken van de ecologische paseerbaarheid waar gemotoriseerd verkeer de boscorridors kruist. Dit kan door het toevoegen van (kleine) faunapassages of half verharding toe te passen;
- De helling onderaan het nieuwe landhuis krijgt een kruidenrijke inrichting in aansluiting op vegetatiesoorten die te vinden zijn in de Eng. Daarmee krijgt de helling een functie als ecologische stapsteen tussen het bosgebied en de Eng;
- Ecologische stapsteen functie van de monumentale bomen en boomklumpen onderaan de helling van het landhuis borgen en behouden. Waar nodig versterken met de toevoeging van onderbegroeiing;
- De ontwikkeling wordt conform het ecologische beleid van gemeente Wageningen gerealiseerd. Zie hiervoor de uitgangspunten in paragraaf 3.4 "natuur en groen".

### Zachte uitgangspunten

- Het is gewenst een faunapassage onder de Ritzema Bosweg door te realiseren. Dit versterkt de ecologische passeerbaarheid voor kleine diersoorten;
- Aanplant vindt plaats met inheems, klimaatrobuust sortiment en sluit aan op het aanwezige bomenbestand;
- De Bosrandweg wordt bij voorkeur verkeerskundig afgewaardeerd tot een 30km/u weg. Dit verbetert de verkeersveiligheid en vermindert tegelijkertijd de ecologische verstoring langs de bosranden.



### Visie op het versterken van de boskamers en ecologische corridors

Met het verwijderen van de bestaande bebouwing en de afwikkeling van de tijdelijke functies blijven open plekken over in het boslandschap, ook wel boskamers genoemd. Deze open plekken geven samen met de bosranden het gebied een bijzondere ecologisch functie en een unieke ruimtelijke beleving.

In de visie wordt het karakter van deze boskamers versterkt door nieuwe aanplant met een tweeledig doel. Enerzijds definieert het de ruimte voor het toe te voegen (woningbouw)programma en anderzijds versterkt het de ecologische corridorfunctie van het bos op de overgang van de Veluwe naar de Eng. Fauna kan, door verbreding van het bosgebied, gemakkelijker en ongestoord door het bosgebied bewegen. Dit zorgt dat het westelijke bosdeel - aan de Bosrandweg - beter ecologisch aangesloten is op de rest van het gebied. Verder krijgen de boskamers allemaal brede zoom- en mantelvegetatiezones met wisselende breedtematen en groendiversiteit, waardoor waardevolle ecologische habitats worden toegevoegd. Tot slot worden de randen van het plangebied verzacht zodat ecologie (gemakkelijker) kan passeren, onder andere door de toevoeging van een faunapassage onder de Ritzema Bosweg, afwaardering van de Bosrandweg en inrichting van de helling van het landhuis.

## 6.4 Iedere boskamer een eigen identiteit en programmering

Uitgangspunten die bijdragen aan de identiteit en programmering in de boskamers

### Randvoorwaarde

- Gebiedsontwikkeling die past binnen unieke kernkwaliteiten landschap, ecologie en cultuur.

### Harde uitgangspunten

- Er wordt alleen gebouwd in de boskamers en er worden geen bomen gekapt voor nieuwe bebouwing.
- Bebouwing wordt voorzien binnen de contouren van het GO gebied;
- Bebouwing wordt aan alle zijden op afstand van de bosrand voorzien (minimaal 10 meter);
- Het woningbouwprogramma kent de volgende bouwhoogtes: maximaal tot de boomtopgrens;
- Bewoners parkeren in boskamer met een woonfunctie uit het zicht, zodat de bosbeleving wordt geborgd. Mogelijkheden hiervoor zijn: een (half)verdiepte parkeergarage bij gestapelde bouw, inpandig parkeerterrein bij een geschakeld bouwblok; of een carport bij geschakelde bouw.
- Voor bezoekers zijn er in de boskamers met een woonfunctie geen parkeervoorzieningen in de buitenruimte. Voor mindervaliden en laden en lossen wordt hier wel een beperkt aantal parkeervoorzieningen in de buitenruimte gerealiseerd. Bezoekers kunnen parkeren op de bestaande parkeerplaatsen aan de zuidelijk deel van de Scheidingslaan en op Wildgraaf ter hoogte van het voormalige landhuis.
- De woningbouwtypologie op de Dorschkamp vormt qua architectuur één familie en per boskamer wordt één duidelijk bouwvolume ingepast;
- De open delen van de boskamers dienen een gevarieerde en ecologisch waardevolle inrichting te krijgen. Dit wordt bereikt door te werken met natuurlijke grasvegetaties, hoogwaardige plant- en bloemsamenstellingen en solitaire bomen en struvelen met sierwaarde;
- De terreininrichting van de boskamers is klimaatadaptatief en sluit aan op gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.8 "water"). Ook wordt in materiaalkeuze rekening gehouden met opwarming en hitte. Hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en oppervlakkig afgevoerd naar (droge) wadi's waar het geleidelijk kan infiltreren in de zandbodem;
- De bebouwing draagt bij aan de ecologische waarden door bijvoorbeeld toepassing van groene geveldelen en ecologische voorzieningen (natuur inclusief);
- In het plangebied wordt een (natuurlijke) speelaanleiding voor kinderen gerealiseerd. De wadi's kunnen bijvoorbeeld een dubbelfunctie krijgen voor water en spel;
- De ontwikkeling wordt conform het woon- en duurzaamheidsbeleid van gemeente Wageningen gerealiseerd. Maak daarvoor gebruik van de uitgangspunten in paragrafen 3.5 "wonen" en 3.9 "duurzaamheid".

### Zachte uitgangspunten

- Informele ontmoeting wordt gestimuleerd door straatmeubilair rondom het woongebouw, langs loop- en wandelroutes en speelvoorzieningen;
- Waar mogelijk en gewenst worden delen van de boskamer in collectief beheer uitgegeven voor bijvoorbeeld een voedselbos of moestuin. Dit moet passen bij het ruimtelijke beeld van de boskamer;
- Benut de grondontgraving op de voormalige ziekenhuislocatie bij het realiseren van een parkeergarage;
- Bebouwing krijgt een natuurlijke uitstraling door een passend materiaalgebruik. Denk aan materialen zoals hout of baksteen met een aardse kleurstelling;
- Mogelijke buitenruimte woningen passend bij een natuurlijke en bosrijke omgeving. Uitgifte van tuinen vindt terughoudend plaats;
- Creëer mogelijkheden voor collectief gebruik, zoals een gemeenschappelijke buiten- of binnenruimte;
- De aanwezige parkeervoorzieningen worden (her)ingepast in de gebiedsontwikkeling. Dit gaat om de parkeervoorziening ter hoogte van de Scheidingslaan en ter hoogte van het bosbouwproefstation;
- Vorm het asfalt van de parkeerplekken om naar elementen verharding of half verharding, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ecologische en klimaatadaptieve doelstellingen;
- Vrijgekomen materialen bij voorkeur hergebruiken als restmateriaal binnen de bredere ontwikkeling van de Dorschkamp. Nieuwe materialen zijn zoveel mogelijk duurzaam;
- De boskamer ter hoogte van het landhuis, op het knooppunt van de lanen, kan een recreatieve medefunctie krijgen om bij te dragen aan informele ontmoeting in het gebied voor jong en oud.
- Bij de gebiedsontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van de potentie van de daken voor de opwek van zonne-energie. Bij de positionering van de gebouwen en keuze voor de gebouwvorm wordt hier rekening mee gehouden.
- In de boskamers kan een natuurlijke speelaanleiding voor kinderen worden gerealiseerd. De wadi's kunnen een dubbelfunctie krijgen voor water en spel;
- Informele ontmoeting wordt gestimuleerd door straatmeubilair rondom het woongebouw, langs loop- en wandelroutes en speelvoorzieningen;
- Waar mogelijk en gewenst worden delen van de boskamer in collectief beheer uitgegeven voor bijvoorbeeld een voedselbos of moestuin. Dit moet passen bij het ruimtelijke beeld van de boskamer;
- Benut de grondontgraving op de voormalige ziekenhuislocatie bij het realiseren van de parkeergarage;
- Bebouwing krijgt een natuurlijke uitstraling door een passend materiaalgebruik. Denk aan materialen zoals hout of baksteen met een aardse kleurstelling;
- Mogelijke buitenruimte woningen passend bij een natuurlijke en bosrijke omgeving. Uitgifte van tuinen vindt terughoudend plaats;
- Creëer mogelijkheden voor collectief gebruik, zoals een gemeenschappelijke buiten- of binnenruimte;
- De bebouwing draagt bij aan de ecologische waarden door bijvoorbeeld toepassing van groene geveldelen en ecologische voorzieningen (nestkasten e.d.);
- De aanwezige parkeervoorzieningen worden (her)ingepast in de gebiedsontwikkeling. Dit gaat om de parkeervoorziening ter hoogte van de Scheidingslaan en ter hoogte van het bosbouwproefstation;
- Vorm het asfalt van de parkeerplekken om naar elementen verharding of half verharding, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ecologische en klimaatadaptieve doelstellingen;
- Vrijgekomen materialen bij voorkeur hergebruiken als restmateriaal binnen de bredere ontwikkeling van de Dorschkamp;
- De boskamer ter hoogte van het landhuis, op het knooppunt van de lanen, kan een recreatieve medefunctie krijgen om bij te dragen aan informele ontmoeting in het gebied voor jong en oud.

Afbeelding 6.5 Programma; elke boskamer eigen identiteit en programma



#### Visie op ledere boskamer een eigen identiteit en programmering

De boskamers zijn het groene kader waarbinnen functies en programma een volwaardige plek vinden. Per boskamer wordt ingezet op een eigen herkenbare sfeer, identiteit en programmering. Hoewel de kamers verschillend worden uitgevoerd, vertoont de vormgeving en materialisering eenheid als één herkenbare architectonische familie. De verschillen uiten zich in wisselende maatvoering van de boskamers, terreininrichting en gebouwarchitectuur. Dit zorgt voor een afwisselende natuurbeleving en woonervaring die onderling samenhangend is. Belangrijk uitgangspunt hierbij is een bosrijke uitstraling van het gebied wat zich onder andere uit in het gebruik van natuurlijke materialen en zorgvuldige inpassing van ondersteunende voorzieningen, zoals parkeren. In de visie worden vier kamers ingericht met een woonfunctie en de overige met een parkeerfunctie. Tot slot draagt de inrichting van de kamers bij aan de ecologische waarden, geeft het ondersteuning aan collectiviteit en is bovendien klimaat adaptief.

## 6.5 Herkenbare routing en zonering

De onderstaande uitgangspunten dragen bij aan een herkenbare routing en zonering

### *Randvoorwaarde*

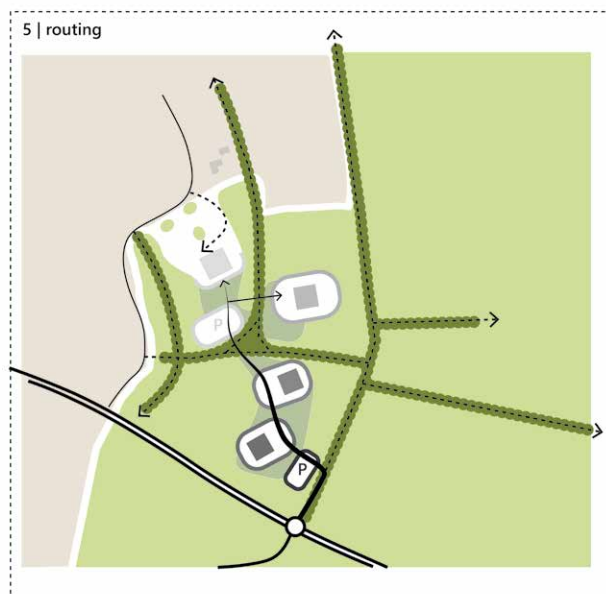
- De gebiedsontwikkeling maakt gebruik van aanwezige netwerkstructuren.

### *Harde uitgangspunten*

- Het gebied wordt conform de richtlijnen van duurzaam veilig verkeer ingericht. Zo is binnen het gebied is 30 km/h de norm.
- Er worden aaneengesloten structuren voor voetgangers en fietsers ingericht om duurzame mobiliteit te stimuleren;
- Er worden geen nieuwe verharding (wegen en paden) aangelegd in aaneengesloten bos- en natuurgebieden, tenzij sprake is van historische reconstructie;
- De Wildgraaf is de centrale ontsluitingsstructuur voor de woningbouw in de boskamers. De weg kent een gemengd gebruik met een verschillende zoneringen voor voet-, fiets- en gemotoriseerd verkeer. Bij voorkeur wordt er gebruik gemaakt van elementenverharding.
- Vanaf de Wildgraaf worden verbindingstructuren voor gemotoriseerd verkeer naar de woongebouwen zoveel mogelijk beperkt. Versnippering van het landschap wordt daarmee tegengegaan. Rondwegen om een woongebouw heen zijn niet toegestaan;
- Waardeer de Scheidingslaan vanaf de splitsing met Wildgraaf in noordelijke richting af tot een half verhard pad, dat aansluit op de wandelroute van de Scheidingslaan;
- Alle wandelpaden worden onverhard (zandpad) uitgevoerd zodat ecologische paseerbaarheid wordt geborgd;
- Het woonprogramma wordt over de lengte van de Wildgraaf per boskamer geleidelijk afgewikkeld in aantallen en vierkante meters. Bij voorkeur bevat de eerste boskamer de meeste wooneenheden en de landhuislocatie de minste. Dit beperkt verkeersbewegingen door het bosgebied;
- Aandachtspunt: een secundaire (nood)ontsluiting heeft voor nood- en hulpdiensten. Daarvoor is het fietspad vanaf het landhuis richting de Bosrandweg kansrijk. Onderzoek dit samen met de calamiteitendiensten;
- Verwijder de hekwerken/afscherming aan de bosranden ter hoogte van de aansluiting op de Bosrandweg en het koetshuis (Tweede Dorschkampweg). Dit maakt de lanen toegankelijk;
- De ontwikkeling wordt conform het mobiliteitsbeleid van gemeente Wageningen gerealiseerd. Zie hiervoor de uitgangspunten in paragraaf 3.7 "mobiliteit".

### *Zachte uitgangspunten*

- De parkeerplek aan de Scheidingslaan kan worden ingericht als een recreatief overstappunt voor de wandelaar richting Oranje Nassau's Oord. Zorg voor informatievoorziening op deze locatie;
- Pas ter hoogte van de parkeervoorzieningen elektrische laadpalen toe om elektrische vervoer te stimuleren;
- De wandelpaden zijn waar nodig en gewenst voorzien van bebording voor oriëntatie en informatie;
- Cultuurhistorische ensemble, dat bestaat uit het koetshuis, landhuis, zusterwoningen en boswachtershuis, wordt beleefbaar en toegankelijk gemaakt vanaf de laan. Daarvoor worden doorzichten vanaf de laan geborgd en toegevoegd. Eventueel worden paden toegevoegd.



#### *Visie op herkenbare routing en zonering*

De laatste pijler in de visie duidt de gewenste zonering van programma en gebruik. Een belangrijk sturend mechanisme voor deze pijler hierin is de routestructuur voor gemotoriseerd verkeer, wandelen en fietsen. Gekozen is om het gehele gebied voor wandelaars toegankelijk te maken door openstelling van de lanen (zie ook pijler 2). De beleving voor wandelaars krijgt hierdoor een duidelijke koppeling met de historisch landschappelijke opbouw van het gebied. De cultuurhistorische elementen langs deze lanen, worden opnieuw beleefbaar gemaakt, door verbetering van zichtrelaties en toevoeging van informele verbindingen. Daar waar de laanstructuren elkaar centraal ontmoeten wordt een recreatieve voorziening aangebracht met een collectieve functie.

Toegang voor gemotoriseerd verkeer wordt gefaciliteerd via een entree bij de rotonde met de Ritzema Bosweg. De reeds bestaande Wildgraaf dient als centrale ontsluitingsstructuur voor alle verkeersdeelnemers en wordt los gekoppeld van het bos en de lanen. Dit scheidt gemotoriseerd verkeer met een bestemming van het recreatief gebruik en beperkt tevens de verstoring van natuur tot een minimum. Qua bouwprogramma wordt gekozen voor een afname vanaf de rotonde richting het voormalige landgoed. Dit borgt dat verkeersbewegingen over langere lengte van de Wildgraaf beperkt blijven.

## 6.6 Voorbeelduitwerking

De ruimtelijke uitgangspunten uit dit hoofdstuk bieden een duidelijk kader bij de verdere ontwikkeling van de Dorschkamp. Binnen de gegevens kaders is voldoende ruimte en flexibiliteit gecreëerd voor verder maatwerk en optimalisatie bij de gebiedsontwikkeling met name in de richting van de ontwikkelende partij. Dit geeft ruimte om verschillende woonvormen en typologieën te realiseren en daarmee op passende wijze aan te sluiten op de actuele woonvraag in de regio. Om inzicht te bieden in de mogelijkheden zijn daarom onderstaand drie voorbeeldinrichtingen uitgewerkt op schetsniveau, waarin verschillende bouwvolumes zijn ingepast. Bij de voorbeelduitwerkingen is gebruik gemaakt van alle harde en zachte uitgangspunten uit dit hoofdstuk. De uitwerkingen hebben geen status en zijn enkel en alleen ter illustratie van de ruimtelijke mogelijkheden van de Dorschkamp.

Afbeelding 6.7 Voorbeeldinvullingen voor de Dorschkamp op basis van ruimtelijke uitgangspunten



## 6.7 Referentiebeelden

In deze paragraaf zijn referentiebeelden opgenomen van woningbouwprojecten in bosrijke omgevingen. De beelden zijn ter inspiratie en illustratie van de brede mogelijkheden van woningbouwvormen en landschappelijke inrichting.



Gestapeld bouwblok met appartementen in het bos - SNA woningbouw, Turku, Finland (bron: [aesthetica.studio](#))



Gestapelde sociale woningbouw - Berkeveste, Denneveste; Kerkebosch (bron: [mix-architectuur.nl](#))



Geschakelde woningen in het topsegment Park Brederode, Bloemendaal (bron: [heiligers.nl](#))



Appartementblokken op landgoedlocatie - Monnikenberg, Hilversum (bron: [mva.nl](#))



Geschakelde woningen met inpandige buitenruimte : Heij en Jij! Kerkebosch (bron: [bpd.com](#))



Kwadrantwoningen tegen de bosrand - Op de fier! Kerkebosch (bron: [architectenweb.nl](#))



Groene woonstraten met parkeren uit het zicht -  
Monikkenhuizen, Gelderland (bron: urbanclimate.nl)



Geschakelde woningbouw in bosrijke omgeving -  
Berkenbos, Drenthe (bron: faro.nl)



Ecologisch ingerichte woonwijk - Eva Lanxmeer, Gelderland (bron: csbr.umn.edu)



Klimaatadaptieve buitenuimte inrichting verweven met spel - Eva  
Lanxmeer, Gelderland (bron: eva-lanxmeer.nl)



Autovrije boomrijke woonomgeving met een veranda -  
Berkenbos, Drenthe (bron: faro.nl)



Vrijstaande woningen tegen de bosrand aan - Kerkebosch  
bron: nl.thegreencity.eu)

