



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



WEZEP

VELUWE

Ruimtelijk kader Stationsomgeving Wezep

juni 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Gebiedsvisie	6
2.1 Pijler 1	8
2.2 Pijler 2	10
2.3 Pijler 3	12
3. Deelgebieden	14
3.1 Vitens gebied	16
3.2 Terrein Villa ExpertCare	20
3.3 Locatie Van Olst	24
3.4 Openbare ruimte	28
4. Projecten	38
5. Analyse	48
5.1 Algemene hoogtekaart	49
5.2 Historische ontwikkeling	50
5.3 Drinkwaterwinning	51
5.4 Landschap.....	52
5.5 Natuur	53
5.6 Verkeer	54
5.7 Recreatie	55
5.8 Parkeren	56
5.9 Wonen, werken en voorzieningen	58
5.10 Hinder vanwege bedrijfsactiviteiten	59
5.11 Verkeersgeluid	60
5.12 Risico's	61
5.13 Beleidsdoelen van de gemeente.....	62
5.14 Regionale doelen	63
6. Kwaliteiten, knelpunten en kansen	64

1. Inleiding

In en om het stationsgebied van Wezep komen verschillende doelen en ontwikkelingen samen die het uitgangspunt vormen van deze gebiedsvisie. De doelen en ontwikkelingen zijn verschillend van aard en komen voort uit ambities van de gemeente, regionale wensen en belangen van de verschillende stakeholders in het gebied (eigenaren, ondernemers en belangenpartijen). De opgave voor de visie is om deze ontwikkelingen en doelen te bundelen tot een integrale, samenhangende visie, waarin een inspirerend toekomstbeeld voor de stationsomgeving wordt gegeven. In deze gebiedsvisie richten we de focus zowel op oplossingen voor de korte termijn als op het gewenste eindbeeld voor de langere termijn. Stakeholders, ketenpartners en omwonenden zijn meegenomen bij het opstellen van de gebiedsvisie. Bij realisatie van de gebiedsvisie moeten nog zeer veel keuzes worden gemaakt, in ieder geval moet rekening worden gehouden met de ligging nabij Natura2000-gebied de Veluwe en het drinkwaterbeschermingsgebied.

De gebiedsvisie gaat in op de volgende ontwikkelingen en doelen:

- realisatie van een Veluwe OV Ontvangstlocatie ('Veluwehalte'), mogelijk in combinatie met passende functies, zoals fietsverhuur, horeca, toeristisch georiënteerde (commerciële) ruimten;
- ontwikkeling van een aantrekkelijke, gastvrije en representatieve entree van Wezep;
- herschikking/transformatie van functies om tot een optimalere inrichting van de woon- en leefomgeving te komen;
- herbouw zorgvilla terrein ExpertCare mogelijk maken ;
- woningbouw op vrijkomende locaties;
- aansluiting op (sport)voorzieningen;
- stimuleren duurzame mobiliteit.

Daarnaast gaat de gebiedsvisie in op een aantal kansen die kunnen bijdragen aan een verbetering van de stationsomgeving:

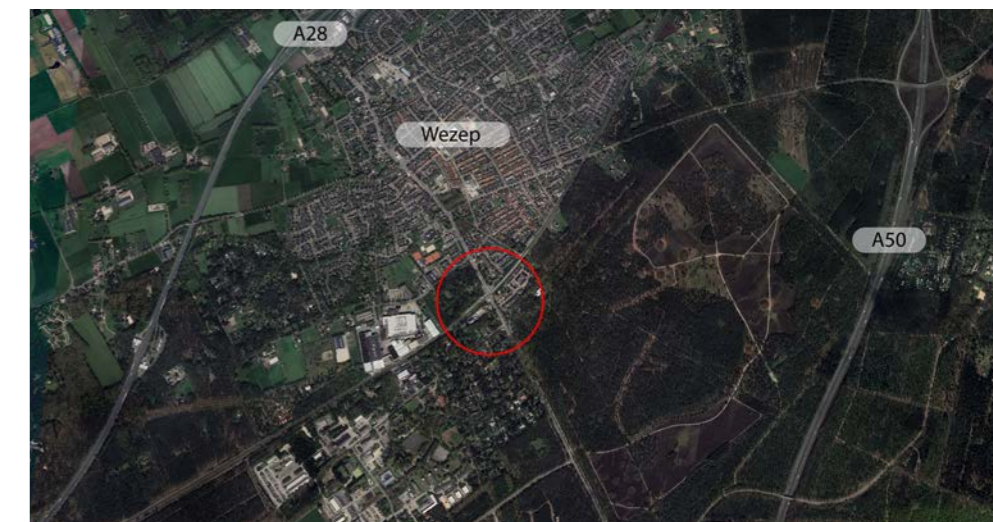
- natuurontwikkeling Wezepse Heide;
- verminderen recreatieve druk bij kwetsbare natuur in het grondwaterbeschermingsgebied;
- openbare toegankelijkheid terrein ExpertCare verbeteren;
- verminderen overlastgevendende activiteiten.

Projectgebied

Het projectgebied omvat het stationsgebied en zijn directe omgeving. Het stationsgebied ligt aan de zuidoostzijde van Wezep, op het knooppunt van het spoor en de Stationsweg. De directe omgeving wordt ruwweg begrensd door de overgang van de kern Wezep naar het bosgebied Wezepse heide. In en rondom het station zijn allerlei functies te vinden: bedrijven, specialistische zorg, horeca en wonen. Het bosgebied bij Wezep is aangewezen als natuurgebied en drinkwaterbeschermingsgebied.

De gebiedsvisie heeft alleen betrekking op het stationsgebied als zodanig. De voorstellen die voor de stationsomgeving worden gedaan, hebben uitstraling naar de bredere omgeving. Hoe verder van de stationsomgeving af, hoe minder effect.

Tegelijkertijd kunnen ontwikkelingen buiten het stationsgebied bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stationsomgeving. Door bijvoorbeeld aan te sluiten op voorstellen voor een natuurlijke inrichting van bermen.



Projectgebied uitgezoomd (bron: Google Earth)



Projectgebied ingezoomd (bron: Google Earth)

2. Gebiedsvisie

De gebiedsvisie bestaat uit een overkoepelende visie, voorstellen voor deelgebieden en een uitvoeringsprogramma. De visiekaart vormt de ruimtelijke basis waarbinnen voorstellen voor de deelgebieden zijn gedaan. De overkoepelende visie is gebaseerd op de analyse van ondergrond, geomorfologie en historie, een ruimtelijke analyse, een Quickscan milieu en een beleidsanalyse. Voor de visie is daarnaast een participatietraject met bewoners, stakeholders en belangenpartijen doorlopen. Dit traject heeft geleid tot de uitgangspunten voor de visie. Na de overkoepelende visie volgt de uitwerking van de deelgebieden. Per deelgebied wordt een concreet voorstel voor de toekomstige invulling gedaan, met diverse mogelijke oplossingen en zijn de randvoorwaarden benoemd. De visie en deelgebiedvoorstellen leiden tot afzonderlijke projecten met bijbehorende prioritering. Het uitvoeringsprogramma beschrijft de projecten op uitvoeringsniveau. Uiteindelijk vormt het uitvoeringsprogramma de leidraad voor de ontwikkeling van de stationsomgeving als geheel.

De kern van de visie is de ontwikkeling van de stationsomgeving tot een aantrekkelijke en gastvrije omgeving voor bezoekers en inwoners. In de stationsomgeving komen verschillende opgaven samen, waaronder woningbouw, gezondheid (milieukwaliteit), natuurontwikkeling en stimuleren OV-gebruik.

De visie laat zich het best weergeven aan de hand van drie pijlers:

1. Ontwikkelen stationsomgeving tot OV-ontvangstlocatie.
2. Versterken Wezepse heide.
3. Wonen met een plus voor de omgeving.

Alle ontwikkelingen in het gebied moeten elkaar versterken en bijdragen aan het karakter van het gebied, zoals benoemd in bovenstaande pijlers. Kort gezegd: iedere ontwikkeling moet meerwaarde geven aan één van bovenstaande punten.

Bij de ontwikkeling van de stationsomgeving moet bovendien rekening worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- natuurwaarden behouden, herstellen en versterken;
- instandhouding of verbetering van het grondwaterbeschermingsgebied;
- behoud functionaliteit en verkeersveiligheid in en om de OV-voorzieningen;
- behoud functionaliteit Stationsweg voor doorgaand verkeer;
- behoud buurtbushalte.

Aanvullende kansen voor verbetering in en om de stationsomgeving zijn bijvoorbeeld:

- passende functies;
- versterking van de recreatieve functie (bijvoorbeeld van restaurant Zeuven Heuvels);
- winkelvoorzieningen;
- ontmoetingsruimte (bijvoorbeeld in huidige villa ExpertCare);
- verbetering bereikbaarheid en parkeren Wezepse heide.



Visiekaart (bron: BügelHajema Adviseurs)

2.1 Pijler 1

Ontwikkelen stationsomgeving tot een OV-ontvangstlocatie

De stationsomgeving wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijke, gastvrije entree voor zowel bezoekers als inwoners. De stationspleinen aan beide zijden worden groener en aantrekkelijker ingericht. Eenheid in uitstraling, overzichtelijke informatievoorziening en vormgeving in alle de vier spoorkwadranten zorgt voor een aantrekkelijk en rustig beeld. Vanaf aankomst op het station of de parkeerplaats (P+R) is de Veluwe direct merkbaar en zichtbaar door de groene, natuurlijke inrichting, duidelijke routes en zichtlijnen. De entree van de Wezepse heide vanaf het station wordt ruimer en groener ingericht, om deze toegang aantrekkelijker te maken voor bezoekers.

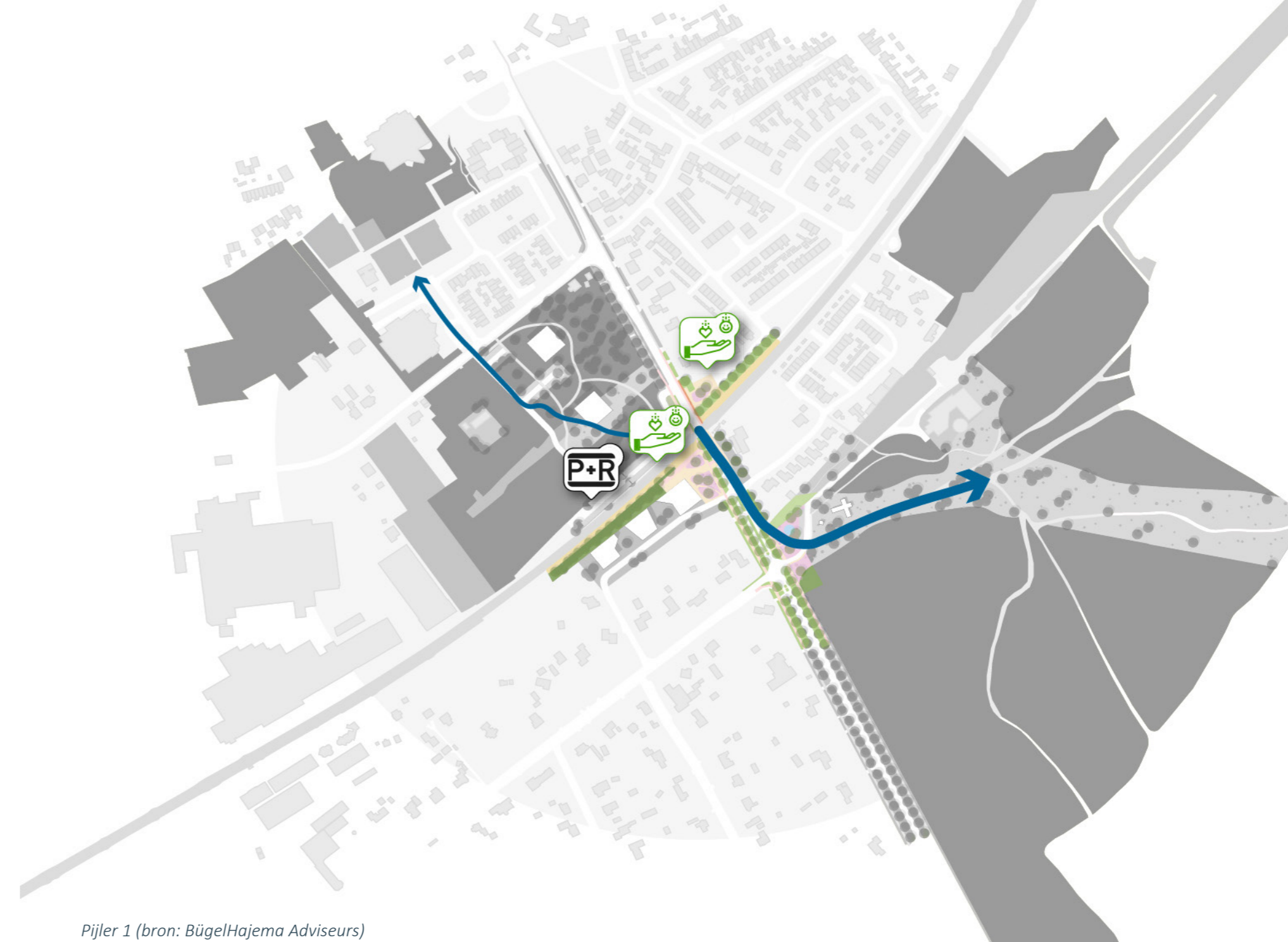
De Stationsweg wordt heringericht met een smallere rijbaan met middengeleider, waardoor automobilisten langzamer rijden en het bovendien veiliger is om over te steken. Vanaf de Stationsweg is voor toeristisch autoverkeer een heldere verwijzing naar de parkeerplaats bij het station. Aan beide zijden van het spoor komt een halte voor de buurtbus zodat deze niet meer hoeft te wachten op een gesloten spoorwegovergang. Met verkeerscirculatie via de P+R locatie richting de Industrieweg worden lange wachttijden voor de Stationsweg voorkomen.

Vanaf het station komt een rechtstreekse looproute naar de sportvoorzieningen aan de Heikamp. Functies in de omgeving van het station dragen bij aan het aantrekkelijke karakter door, een zo mogelijk, groene inrichting van gevel en voortuin en dragen bij aan de versterking

van de ontvangstfunctie, bijvoorbeeld door de toevoeging van recreatieve functies, winkels of horeca. Restaurant Zeuven Heuvels kan versterkt worden door bijvoorbeeld ruimte te bieden aan uitbreiding van het (verblijfs)recreatieve aanbod.

Tot deze pijler behoren in ieder geval de volgende onderdelen:

- Versterking van de stationspleinen.
- Eenduidige bebording en informatievoorziening.
- Veilige en heldere looproutes richting Wezepse heide.
- Versterken entree Wezepse heide.
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van de plek en directe omgeving.
- Bereikbaarheid en parkeren optimaliseren.
- Behoud en versterken restaurant Zeven Heuvels.



Pijler 1 (bron: BügelHajema Adviseurs)

2.2 Pijler 2

Versterken Wezepse Heide

De natuurwaarden van de Wezepse Heide worden zoveel mogelijk beschermd, hersteld of uitgebreid. In het bosgebied vindt heideontwikkeling in corridors plaats, waardoor er meer overgangen tussen bos en heide ontstaan. Door informatievoorziening en educatie kan meer bewustwording ontstaan over het belang van het bos als drinkwaterwingebied. Dit kan aangevuld worden met een 'Huis van de Wezepse heide', bijvoorbeeld in het Rietveldhuis, waar natuureducatie, dagbesteding of andere passende activiteiten plaats kunnen vinden.

Verplaatsen van verontreinigende functies, zoals bedrijvigheid en parkeren draagt bij aan de bescherming van de grondwaterkwaliteit. Bermparkeren wordt tegengegaan en de parkeerplaats bij de huidige snackbar wordt opgeheven. Het is wenselijk kwetsbare natuur in het zuidoostelijk deel van het bosgebied te beschermen door de parkeervoorzieningen te concentreren bij de Keizersweg, de P+R en bij het hondenlosloopgebied. Niet alleen neemt daardoor de recreatiedruk af, ook het risico van verontreiniging dat samengaat met parkeren op onverharde grond wordt in het grondwaterbeschermingsgebied verminderd.

De inrichting van de openbare ruimte en overige functies in en om de stationsomgeving is zoveel mogelijk natuurinclusief (groene gevels, natuurlijke bermene.d.) en sluit aan op de natuurdoeltypen van de Wezepse heide. Daarmee wordt de Veluwe als het ware Wezep ingetrokken.

Tot deze pijler behoren in ieder geval de volgende onderdelen:

- Natuurbescherming en -ontwikkeling (meer heide).
- Informatievoorziening en educatie grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied.
- Drinkwaterveiligheid borgen.
- Bereikbaarheid en parkeren optimaliseren (minder, maar beter).
- Kans voor Huis van de Wezepse Heide.



Pijler 2 (bron: BügelHajema Adviseurs)

2.3 Pijler 3

Wonen met een plus voor de omgeving

In de stationsomgeving wordt ruimte geboden aan woningbouw. De stationsomgeving is een kansrijke plek voor verdichting met woningbouw en het stimuleren van OV-gebruik. In de visie wordt op twee plekken woningbouw voorzien: op het terrein van ExpertCare en op het terrein van Van Olst (nadat de bedrijfsfunctie op die plek is beëindigd). De stationsomgeving is vooral geschikt voor appartementen en rijwoningen, voor doelgroepen die gericht zijn op OV. Het terrein van ExpertCare biedt daarnaast kansen voor de combinatie van de zorgfunctie en ouderenwoningen.

Het groene karakter op de woningbouwlocaties blijft zoveel mogelijk behouden en wordt versterkt, door natuurinclusieve bouw, versterking van biodiversiteit in het omringende groen en door hoger te bouwen. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op de begane grond, zodat zo min mogelijk verhard oppervlak wordt toegevoegd. Woningbouw komt ten goede aan een gezonde leefomgeving, wanneer daardoor milieubelastende bedrijfsactiviteiten beëindigd kunnen worden of overlast wordt verminderd. De woningbouwlocaties bieden daarnaast kansen voor de inpassing van andere passende functies, zoals OV-fietsen, fietsverhuur, horeca, ontmoetingsruimte en dergelijke. De woningbouwlocaties zijn zoveel mogelijk natuurinclusief, klimaatbestendig en duurzaam uitgevoerd.

Tot deze pijler behoren in ieder geval de volgende onderdelen:

- Verdichting met woningbouw.
- Behoud en versterken groen karakter.
- Stimuleren OV-gebruik.
- Ruimtelijk ondergeschikt parkeren.
- Gezonde leefomgeving.
- Kans voor passende functies.



Pijler 3 (bron: BügelHajema Adviseurs)

3. Deelgebieden

In de gebiedsvisie zijn vier deelgebieden te onderscheiden met elk hun eigen ruimtelijke kwaliteiten en gewenste ontwikkelingsrichting. Hierna wordt per deelgebied de visie gepresenteerd.



Deelgebieden (bron: BügelHajema Adviseurs)

3.1 Vitens gebied

Beschrijving:

Op ongeveer 180 meter vanaf het station ligt de entree naar het bosgebied de Wezepse heide. Deze toegangsweg wordt gebruikt door Vitens, de bewoner aan Stationsweg 132 en de bezoekers van de snackbar. Ongeveer halverwege de weg ligt achter een hek de toegangsweg naar het pompstation van Vitens. Het begin van het wandelpad ligt op 100 meter vanaf de Stationsweg. De Wezepse heide is niet zichtbaar of herkenbaar als recreatieve entree. Zie afbeelding op rechterpagina.

Programma:

- Brede, zichtbare en uitnodigende entree.
- Publieksvriendelijke informatie en educatie over waterwingebied.
- Ontwikkeling natuurdoelen.
- Bescherming kwetsbare natuur.

Inrichtingsvoorstellen:

- Bestaande functies en bebouwing rond entree opheffen.
- Groene inrichting entree.
- Informatie en educatie over waterwingebied.
- Verplaatsen toegangshek waterwingebied.
- Natuurontwikkeling: via een geleidelijk proces meer afwisseling tussen bos, boomrijke heide en open heide.
- Toegankelijkheid bosgebied zuidoostzijde verminderen door opheffen parkeerplaatsen.
- Bermparkeren tegengaan.

Voorwaarden:

- Behouden en versterken natuurwaarden.
- Behoud en bescherming grondwaterbeschermingsgebied.
- Waterwingebied afschermen voor publiek.
- Inrichting en functies passend bij recreatiezone B (visitekaartje van de Veluwe).
- Geen uitbreiding recreatieve padenstructuur.
- Toezicht en handhaving in het bosgebied.
- Aansluiten op 'Veluwestijl routenetwerken & Panelenfamilie'.

Meekoppelkansen:

- Ontdekhoek realiseren.
- Beleefbaarheid waterwingeul vergroten door zichtlijn vanaf parkeerplaats.
- Opwaarderen IVN-route met informatie over het waterwingebied.
- Rietveldwoning ontwikkelen als 'Huis voor de Wezepse heide': voor natuureducatie, dagbesteding voor mensen met afstand tot arbeidsmarkt, natuurwerkzaamheden e.d.



Huidig terrein Vitens (bron: Google Streetview)

Varianten



Minimale aanpassingen (bron: BügelHajema Adviseurs)

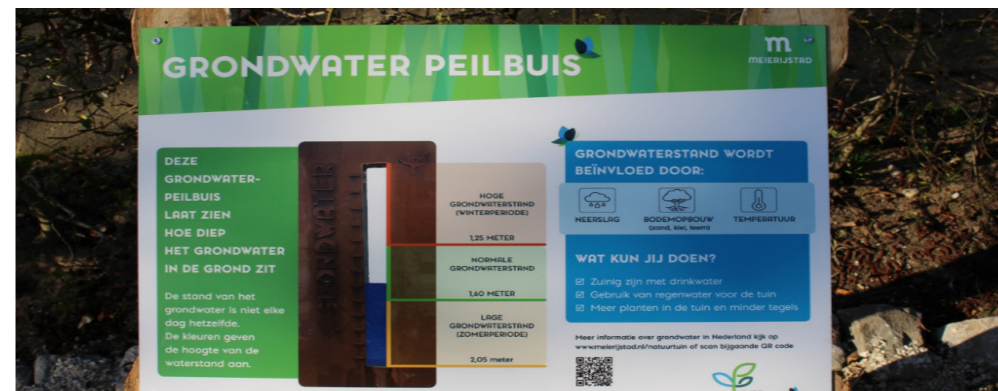


Tussenvariant (bron: BügelHajema Adviseurs)



Maximale aanpassingen (bron: BügelHajema Adviseurs)

Referenties



Publiek-vriendelijke informatie en educatie over waterwingebied



Ontwikkeling natuurdoelen en kwetsbare natuur beschermen

3.2 Terrein Villa ExpertCare

Beschrijving:

Het terrein is in eigendom van ExpertCare en wordt momenteel gebruikt als dag- en nachtopvang voor specialistische zorg van ernstig en chronisch zieke kinderen. De zorg is ziekenhuis vervangend, hiermee is de behoefte vanuit meerdere gemeenten ingevuld. De villa is niet toekomstbestendig, hiervoor is vervangende nieuwbouw nodig. Vanuit ExpertCare is de wens geuit een nieuwe zorgvilla te bouwen, mogelijk in combinatie met een zorgcentrum en 24-uurs aanwezigheid van verpleegkundigen. Het terrein van ExpertCare is afgesloten voor publiek en wordt ontsloten vanaf de Stationsweg. De zorgvilla staat in een bosrijke omgeving. Uit onderzoek naar de staat van het bosgebied blijkt dat een groot deel van het bos een levensverwachting heeft van minder dan 5 jaar.

Programma:

- Woningbouw
- Zorgvilla
- Openbaar toegankelijke wandelpaden

Inrichtingsvoorstellen:

- Appartementen in één of meerdere bouwblokken (circa 36 wooneenheden).
- Nieuwbouw van de zorgvilla.
- Ontsluiting via nieuwe ontsluitingsweg op de Industrieweg.
- Openbare paden en route van station naar sportcampus.
- Eénrichtingsverkeer P+R en aansluiting op nieuwe ontsluitingsweg.

- Haltering en routing buurtbus via P+R.
- Uitbreiding P+R met K+R .

Voorwaarden:

- Behouden en versterken groene karakter.
- Respecteren zorgfunctie (privacy).

Meekoppelkansen:

- Behoud bestaande villa.
- Natuurwaarden vergroten in aansluiting op natuurwaarden Veluwe.
- Zorgcentrum ten behoeve van doelgroepen in woningen, hierdoor wordt de woningbouwlocatie ook geschikt voor de doelgroep senioren.
- Zorg, welzijn of maatschappelijke functie van bestaande villa.
- Uitbreiding P+R met parkeerplaatsen voor recreanten.



Villa ExpertCare (bron: www.doneeractie.nl)

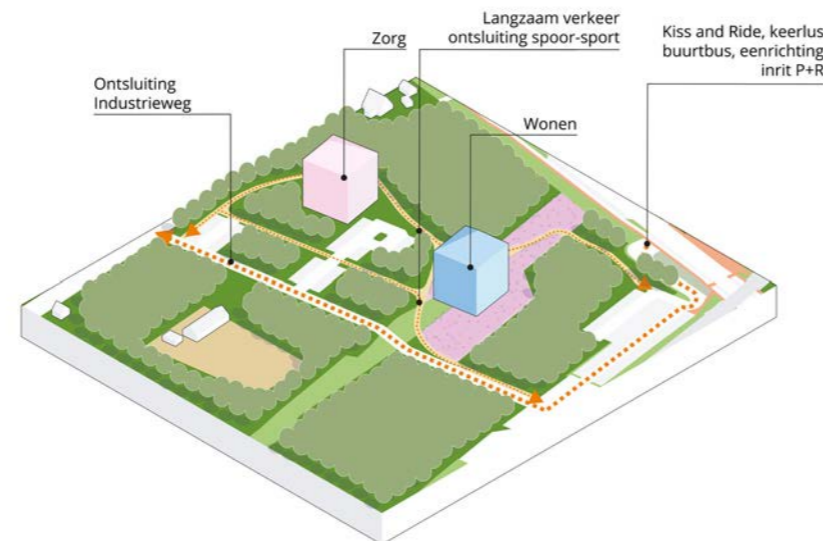
Varianten



Organische nieuwbouw, 36 appartementen (bron: BügelHajema Adviseurs)



Lage nieuwbouw en villa, 24 appartementen (bron: BügelHajema Adviseurs)



Hoge nieuwbouw, 30 appartementen (bron: BügelHajema Adviseurs)

Referenties



3.3 Locatie Van Olst

Beschrijving:

Het terrein omvat meerdere gebouwen en functies. Langs de Stationsweg ligt een woonhuis (Stationsweg 111), een kleinschalige detailhandelszaak (Stationsweg 109) en transportbedrijf Van Olst-Dekkers (Stationsweg 111A). Het terrein Van Olst ligt langs het spoor, het perron en de stationsvoorzieningen. Ten zuiden van het terrein liggen de tuinen van een aantal vrijstaande woningen langs de Prinses Margrietlaan. Het transportbedrijf is ontsloten op de Stationsweg via een af te sluiten inrit die grenst aan het perceel van Stationsweg 113. Het woonhuis en de detailhandel worden ontsloten via een inrit die uitkomt op het Stationsplein. Transportbedrijf Van Olst-Dekkers is gespecialiseerd in het transport van eendagskuikens en broedeieren binnen Europa en daarbuiten. Op het terrein worden de trucks compleet gereinigd en gedesinfecteerd. Het transportbedrijf heeft een 24-uurs karakter.

Programma:

- Transformatie naar woningbouw.
- Plint voor publieke functies, onder andere snackbar Stationsweg.
- Groene aankleding.

Inrichtingsvoorstellen:

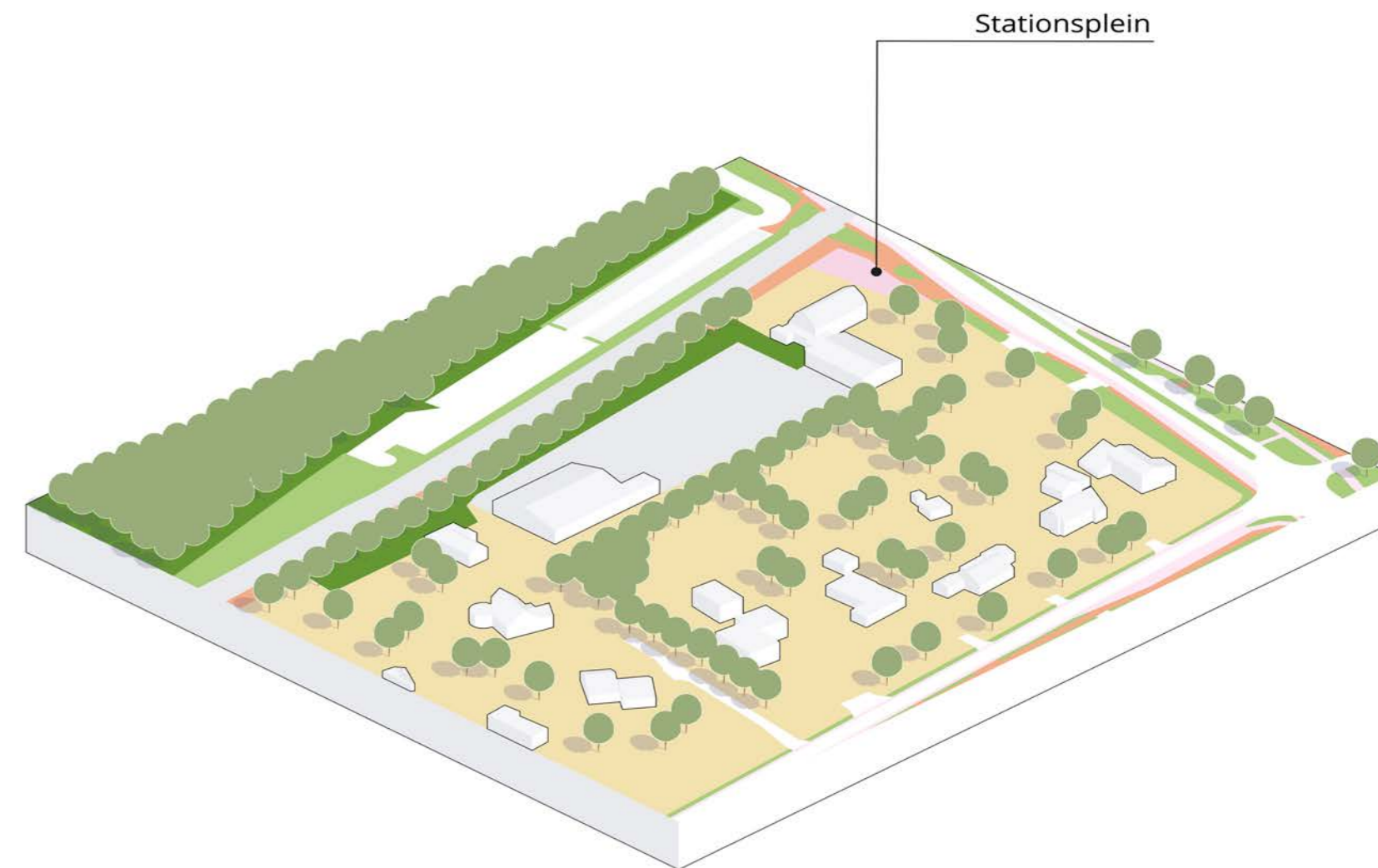
- Woningbouw in meerdere gebouwen voor de doelgroep starters (circa 36-56 wooneenheden).
- Markante hoogbouw op hoek Stationsweg met passende functies op de begane grond.
- Pleinfunctie versterken.
- Groene aankleding.

Voorwaarden:

- Goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.
- Behouden groene randen.
- Het maken van 'interne' woonkwaliteit.
- Geluidswerende elementen integreren in het ontwerp.
- Geclusterd parkeren (op de bestaande betonplaat of op/in een nieuw gebouwde voorziening).
- Bereikbaarheid spoorfuncties.

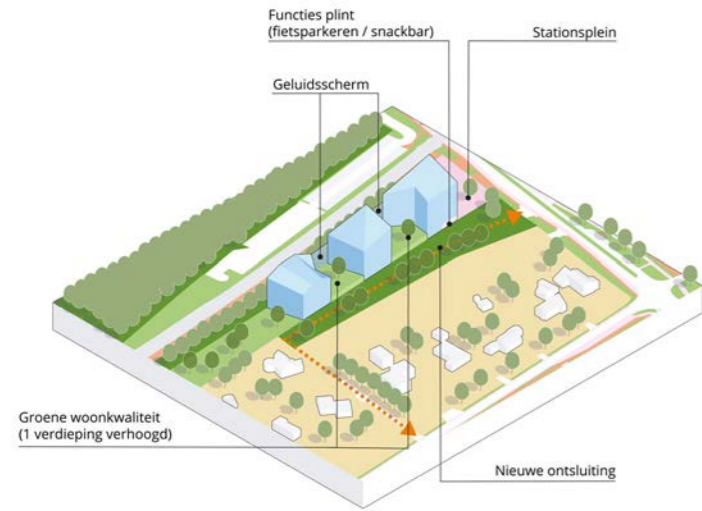
Meekoppelkansen:

- Benutten aangrenzende percelen Prinses Margrietlaan.
- Integreren publieke functies: snackbar, fietsuitgifte e.d.
- Toevoeging van recreatieve functies, winkels of horeca.
- Optioneel verkleinen stationsplein, waardoor de plek van hoogbouw meer in de hoek kan komen.
- Natuurdoelen integreren in het ontwerp, natuurinclusief bouwen.

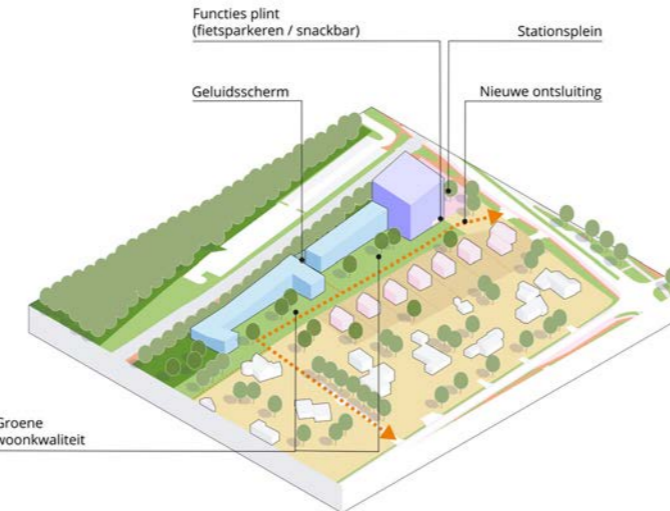


Huidige situatie Van Olst (bron: BügelHajema Adviseurs)

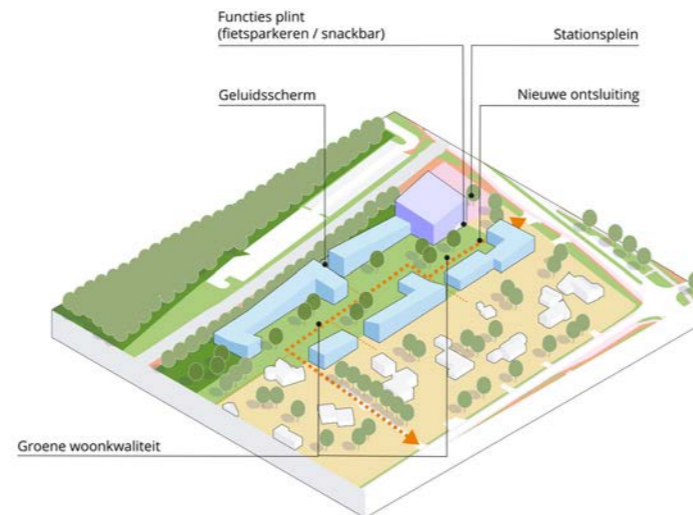
Varianten



Hoogbouw (bron: BügelHajema Adviseurs)
 Variant met 26 (7 lagen), 24 (6 lagen) en 16 (4 lagen) appartementen

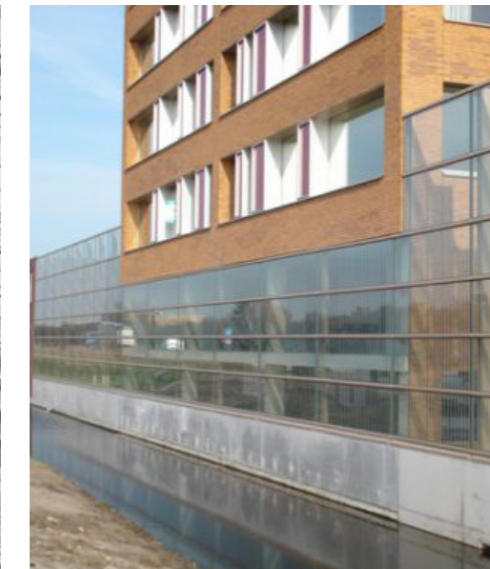


Laagbouw met 6 laags op de hoek (bron: BügelHajema Adviseurs)
 Variant 26 appartementen, 14 - 19 rijwoningen en 7 vrijstaand



Laagbouw met 4 laags op de hoek (bron: BügelHajema Adviseurs)
 Variant 26 - 38 woningen en 16 - 18 appartementen

Referenties



3.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte binnen het plangebied wordt gevormd door de Stationsweg en de stationspleinen. De Stationsweg is een 50 km/h weg voor doorgaand verkeer met twee rijstroken en aan beide zijden een fietspad en trottoir. Samen met het spoor vormt de Stationsweg een knooppunt, waarbij de weg meerdere in- en uitritten heeft.

Rondom de inrit naar villa ExpertCare liggen drie parkeerplaatsen in een strook langs de Stationsweg. Deze kunnen gebruikt worden als K+R. Op drukke momenten of als de spoorbomen gesloten zijn, komt verkeer regelmatig vast te staan en wordt het moeilijk vanuit een inrit of de parkeerstrook op de Stationsweg te komen en andersom. Vanwege de verkeersdrukte wordt de inrit van Stationsweg 104 regelmatig als K+R gebruikt. In combinatie met de hoge verkeersintensiteit van auto- en vrachtverkeer wordt de Stationsweg als een barrière ervaren voor wandelaars, fietsers en bestemmingsverkeer.

Op de zuidwestelijke hoek van het spoor en de Stationsweg ligt het stationsplein, met daarop een halte voor de buurtbus, K+R, fietsenstalling, kaartjesautomaat en informatiepanelen. Op de hoek aan de zuidoostelijke zijde is een fietsenstalling aanwezig met een beperkte pleinfunctie om ruimte te bieden aan de verkeersstromen van en naar de fietsenstalling en het perron. Aan deze zijde is geen informatie aanwezig die verwijst naar de nabijheid van de Veluwe. Aan de overzijde, nabij de P+R, is een informatiepaneel voor een wandelpad aanwezig.

Programma:

- Heldere route richting Veluwe.
- Natuurlijke, groene inrichting.
- Veilige overstekmogelijkheid Stationsweg.
- Versterken pleinfuncties.
- Eenheid in de inrichting van stationskwadranten.

Inrichtingsvoorstellen:

- Smallere rijbanen Stationsweg met groene middengeleider en natuurlijke ingerichte berm.
- Heldere routing van spoor naar entree bosgebied door eenduidige bebording, begeleidend straatwerk en informatiepanelen.
- Verplaatsen deel fietsenstalling zijde Zwolle naar zijde Amersfoort zodat het plein wordt vergroot.
- Stationspleinen inrichten met natuurlijke zitelementen en natuurlijk groen.
- Natuurlijke, groene inrichting van openbare ruimte in aansluiting op natuurdoelen Veluwe.

Voorwaarden:

- Behouden en versterken groene karakter.
- Beleefbaar houden hoogteverschil.
- Aansluiten op handboek 'Beeldkwaliteit stijlelementen Veluwse ontvangslocaties'.
- Spoorfuncties in stand houden.

Meekoppelkansen:

- Kwaliteitsslag inrichting openbare ruimte (straatwerk, blikvangers e.d.).
- Natuurlijke, groene begeleiding van Stationsweg doortrekken verder Wezep in (verlengen laanbeplanting, natuurlijke berm).
- Verlagen snelheid Stationsweg door maatregelen buiten projectgebied.
- Kwaliteitsverbetering gevels en voortuinen.
- Versterking recreatieve functie van restaurant Zeuven Heuvels door uitbreiding van het (verblijfs)recreatieve aanbod.

Huidige situatie plein Zwolse zijde



Huidige situatie (bron: Google Streetview)

Impressie toekomstige situatie plein Zwolse zijde



Impressie toekomstige situatie (bron: BügelHajema Adviseurs)

Huidige situatie stationsplein



Huidige situatie (bron: Google Streetview)

Impressie toekomstige situatie stationsplein



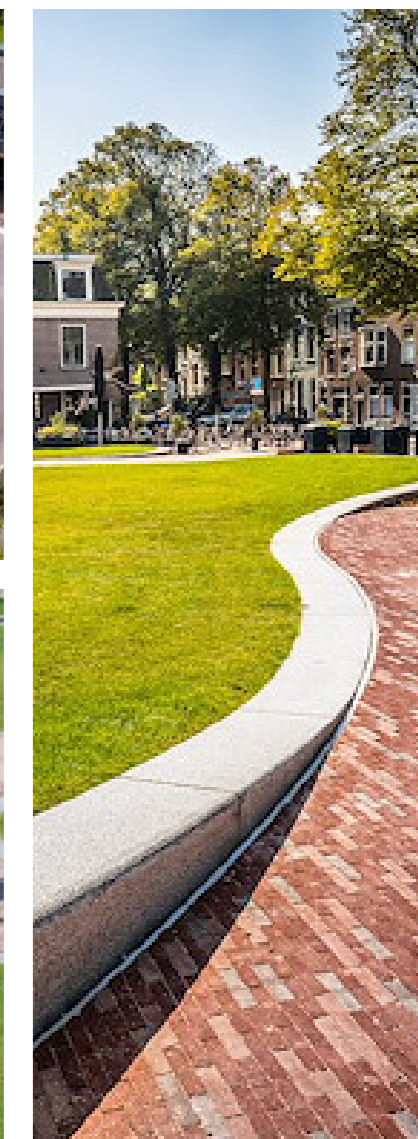
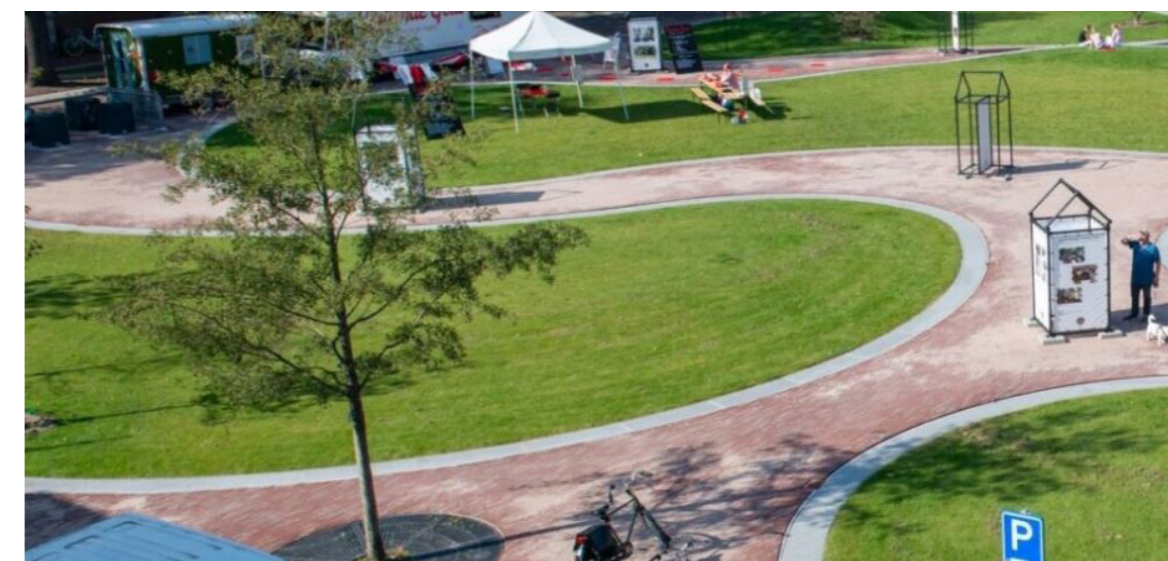
Impressie toekomstige situatie (bron: BügelHajema Adviseurs)

Referenties



Heldere routing van spoor naar Veluwe door eenduidige bebording, begeleidend straatwerk en informatiepanelen

Referenties

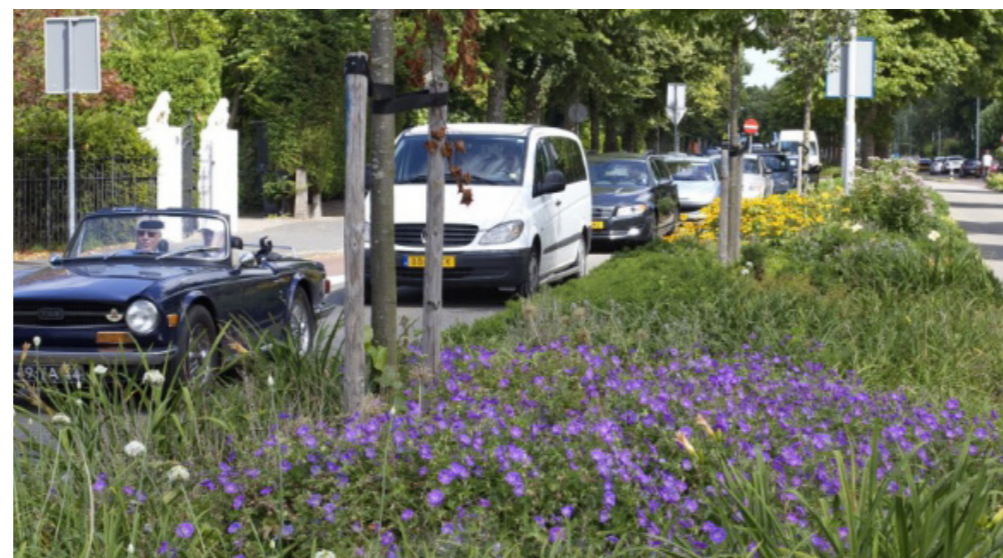


Natuurlijke, groene inrichting van openbare ruimte in aansluiting op natuurdoelen Veluwe

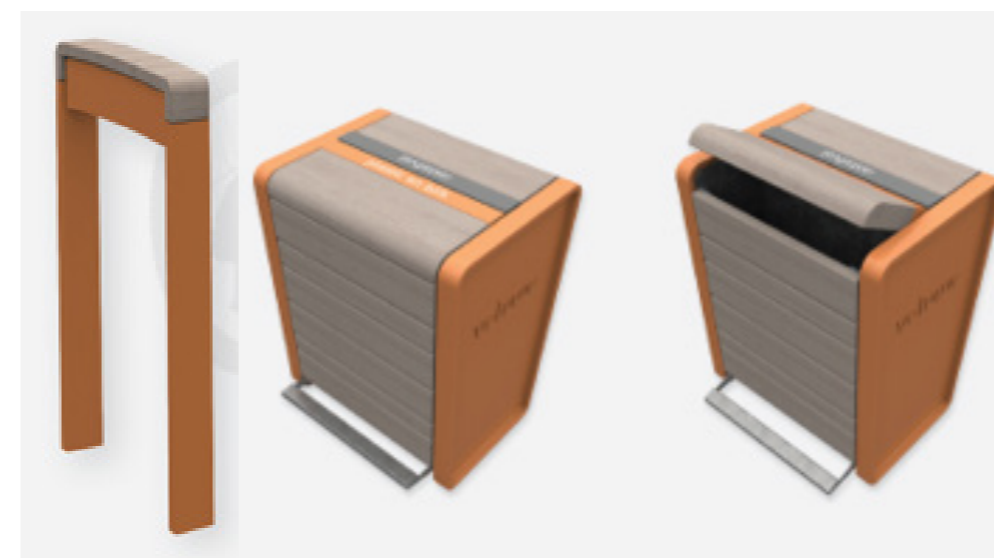
Referenties



Smallere rijbaan Stationsweg met groene middengeleider t.b.v. oversteekbaarheid



Referenties



Eenheid in de richting van stationskwadranten



4. Projecten

Dit ruimtelijke kader, dat als een deelomgevingsvisie kan worden beschouwd, dient als kompas en leidraad voor de realisatie van de beoogde verbetering van de stationsomgeving. In feite gaat het daarbij om een parelsnoer van afzonderlijke projecten die gezamenlijk bijdragen aan de doelen die de gemeente heeft voor dit gebied. Elk project moet als een op zichzelf staande opgave worden beschouwd en opgepakt. Dit hoofdstuk wijst deze projecten aan en beschrijft, uitgaande van de visie, globaal de te zetten stappen en de samenhang met andere projecten.

Dit ruimtelijke kader vormt tevens een toetsingskader voor projecten die hier niet benoemd zijn. Projecten moeten bijdragen aan de versterking van het karakter van het gebied, zoals benoemd in de gebiedsvisie (hoofdstuk 2) door een meerwaarde geven aan een van de pijlers of ontwikkeling van de deelgebieden (hoofdstuk 3).

Projecten

Het gaat om de volgende zeven projecten, verdeeld in drie clusters: herontwikkelen, opwaarderen en beleven.

Cluster Herontwikkelen:

1. Herontwikkeling locatie Van Olst.
2. Herontwikkeling terrein Villa ExpertCare.
3. Herinrichting Stationsweg en looproute.

Cluster Opwaarderen:

4. Entree Wezepse heide.
5. Opwaarderen stationspleinen en looproute naar Wezepse heide.
6. Optimaliseren route voor P+R, K+R en buurtbus.
7. Parkeren Wezepse heide.

Cluster Beleven:

8. Beleefbare routes over Wezepse heide.
9. Natuurlijke bermen en bomenlanen langs Stationsweg.

De eerste cluster behoort tot stedelijke transformatie, waarmee tevens is gezegd dat dit speciale inzet van mensen en middelen vergt. De projecten uit dit cluster vormen het vliegwiel voor het realiseren van de gebiedsvisie. De herontwikkelingsprojecten leiden tot een significante en daarmee verbetering van de stationsomgeving als geheel. Dit betekent dat ze onafhankelijk van elkaar kunnen worden opgepakt en ieder voor zich bijdraagt aan de verbetering van de stationsomgeving.

De tweede cluster bevat de projecten die onmisbaar zijn als ondersteuning van de functionele wijzigingen die in het stationsgebied worden doorgevoerd. Deze projecten zijn van groot belang om de doelen van de gebiedsvisie te behalen en kunnen tijdsvolgordelijk worden uitgevoerd.

De derde cluster bevat de projecten die de transformatie afmaken. Er zijn twee projecten genoemd, maar er kunnen meerdere aan worden toegevoegd, zoals natuurlijke inpassing van parkeerlocaties.

Van de beide eerste clusters worden de te nemen stappen in hoofdlijnen beschreven en de onderlinge samenhang. Van het derde cluster is het op dit moment nog niet realistisch om de stappen te verkennen.

Rol van de gemeente

Voor elk van deze cluster en projecten zal nader bepaald moeten worden welke rol de gemeente het best past en welk type instrumenten zij het best kan inzetten. Tabel 1 (zie volgende pagina) kan bij het maken van die keuzes behulpzaam zijn.

Type beleids-instrument	Overheidsrol gemeente		
	Sturend	Samenwerkend	Ondersteunend
Juridisch sturen met wetten en regels	Handhaving Voorkeursrecht Vorbereidingsbesluit Onteigen Omgevingswaarde in OV Vergunningplicht Beoordelingsregels Maatwerkvoorschriften Gesloten normen	Bevoeghedenovereenkomst Samenwerkingsovereenkomst Convenant Anterieure overeenkomst Kwalitatieve overeenkomst	Open normen Mediation
Communicatie sturen met het ontwikkelen en/of overdragen van informatie	Dwingend ruimtelijk advies	Ontwerpgericht ruimtelijk advies ter bevordering van ontwerp kwaliteit van projecten met een grote impact op de kwaliteit van de leefomgeving. Omgevingstafel Gebiedsvisie Participatie Experiment	Opgavegericht ruimtelijk advies van randvoorwaarden voor initiatieven, vanuit politiek belang. Pilot Goed voorbeeld geven Expertise bieden Informereren Bemiddelen Promoten
Financieel sturen met financiële prikkels	Verweren Belasten / heffen Actieve grondpolitiek Kostenverhaal bij vaststelling plan	Passieve grondpolitiek Maatschappelijk fonds Lening Verkopen Kostenverhaal bij realisatie project	Co-creatie Subsidiëren Overheidsinvestering

Tabel 1 (bron: BügelHajema Adviseurs)

Samenhang projecten

De beschreven projecten liggen allen in het stationsgebied en vertonen vanwege de onderlinge nabijheid een grote onderlinge samenhang. Onderlinge samenhang ontstaat ook doordat keuzes die in het kader van het ene project worden gemaakt invloed hebben op de keuzes die in het andere project gemaakt kunnen worden. Het is een spinnenweb aan onderlinge relaties. In de stappenplannen per project is aangegeven op welke momenten afstemming noodzakelijk is en met welke projecten in ieder geval.

De herinrichting van de Stationsweg levert voorwaarden op voor alle projecten, maar zal ook rekening moeten houden met de keuzes die in het kader van de overige projecten worden gemaakt.

De herontwikkeling van locatie Van Olst hangt samen met de herinrichting van het stationsplein aan Veluwe zijde, vanwege de samenhang met de ontwikkeling van de plint (als voor die variant wordt gekozen) en de bijbehorende ruimteverdeling en functionele aansluiting.

De keuzes die er worden gemaakt over parkeren, K+R en haltering van de buurtbus hebben gevolgen voor de inrichting van de stationspleinen en voor de ontwikkeling van het terrein van Villa ExpertCare. Mogelijk worden deze functies (deels) opgelost binnen het terrein van Villa ExpertCare en zal de inrichting en het ontwerp daarmee rekening moeten houden.

Dat geldt tevens voor de mogelijkheid om extra parkeerruimte op te nemen aansluitend aan de P+R.

De inrichting van het stationsplein Veluwe heide kan wijzigingen als gevolg van keuzes ten aanzien van de buurtbus.

De vernieuwing van de entree van de Wezepse heide moet nauw worden afgestemd met de inrichting van de looproutes en in samenhang daarmee de inrichting van de stationspleinen. Deze moeten goed op elkaar aansluiten voor wat betreft inrichting en ontwerp.

Ontwikkeling van de plint bij locatie Van Olst hangt samen met de keuze die wordt gemaakt in het kader van de entree van het Vitens gebied en al dan niet verplaatsen van de snackbar.

De samenhang is in tabel 2 visueel weergegeven, waarbij de projecten aan linkerkant voorwaarden meegeven aan de projecten rechts. De projecten rechts moeten rekening houden met de voorwaarden die meegegeven worden vanuit de projecten aan linkerkant.

		Rekening houden met voorwaarden						
		1. Locatie van Olst	2. Terrein Villa ExpertCare	3. Stationsweg	4. Entree Wezepse heide	5. Stationspleinen	6. Opwaarder en routes	7. Parkeren Wezepse heide
Leidt tot voorwaarden	1. Locatie van Olst							
	2. Terrein Villa ExpertCare							
	3. Stationsweg							
	4. Entree Wezepse heide							
	5. Stationspleinen							
	6. Opwaarder en routes							
	7. Parkeren Wezepse heide							

Tabel 2 (bron: BügelHajema Adviseurs)

Cluster 1, project 1: Herontwikkeling locatie Van Olst

Stappen:

- Aankoop terrein Van Olst.
- Keuzemoment: betrekken woningen achterburen.
- Relatie leggen met:
 - project 3: herinrichting Stationsweg,
 - project 5: herinrichting Stationspleinen
 - project 6: optimaliseren route voor P+R, K+R, buurtbus

Deze projecten hebben gevolgen voor de invulling en omvang van het projectgebied.
- Kaders vastleggen, waaronder:
 - Uitwerken randvoorwaarden en uitgangspunten en opstelling voorlopig ontwerp.
 - Uitvoeren benodigde onderzoeken en op basis van uitkomsten ontwerp aanpassen.
 - Participatieplan.
- Betrekken ontwikkelaar (indien gewenst).
- Actie ontplooiën om commerciële of maatschappelijke functie in het gebouw onder te brengen.
- Opstellen definitief ontwerp.
- Planvorming.
- Realisatie.

Cluster 1, project 2: Herontwikkeling terrein Villa ExpertCare

Stappen:

- Relatie leggen met:
 - Project 6: optimaliseren route voor P+R, K+R, buurtbus.
 - Project 7: parkeren Wezepse heide, om te bepalen of binnen dit deelgebied ruimte nodig is voor uitbreiding parkeervoorzieningen buurtbushalte en K+R en ontsluitingsweg vanuit P+R
- Kaders vastleggen, waaronder:
 - Uitwerken randvoorwaarden en uitgangspunten en opstelling voorlopig ontwerp.
 - Uitvoeren benodigde onderzoeken en op basis van uitkomsten ontwerp aanpassen.
 - Participatieplan.
- Kaders meegeven aan ExpertCare.
- Onderzoek en stedenbouwkundig ontwerp.
- Planvorming.
- Realisatie.

Cluster 2, project 3: Herinrichting stationsweg

Stappen:

1. Relatie leggen met:
 - Project 5: opwaarderen stationspleinen en looproute naar Wezepse heide.
 - Project 6: optimaliseren route voor P+R, K+R, buurtbus, gelet op in- en uitritten, weg dimensionering en overige inrichtingsvoorwaarden.
2. Relatie leggen met project 1 en 2 in verband met ontsluitingswegen voor de woningen.
3. Kaders vastleggen, waaronder:
 - Inrichtingsvoorwaarden.
 - Participatieplan.
4. Verkeerskundig ontwerp.
5. Realisatie

Cluster 2, project 4: Entree Wezepse heide

Stappen:

1. Keuzemoment: betrekken woningen en snackbar in de ontwikkeling.
2. (Afhankelijk van uitkomst stap 1) Aankoop benodigde gronden.
3. Relatie leggen met project 7: parkeren Wezepse heide met betrekking tot de parkeervoorziening bij de snackbar.
4. Betrekken belanghebbende partijen (o.a. TPO, Vitens, Veluwe op1) met betrekking tot inrichting en informatievoorziening, in combinatie met project 3: inrichting Stationspleinen en project 5: looproute Wezepse heide.
5. Vastleggen inrichtingsvoorwaarden.
6. Relatie leggen met project 5: looproute Wezepse heide, inrichting en ontwerp op elkaar afstemmen.
7. Ontwerp.
8. Realisatie.

Cluster 2, project 5: Opwaarderen stationspleinen en looproute Wezepse heide

Stappen:

1. Afstemmen met NS en Prorail over mogelijkheid verplaatsen fietsenstalling en inrichtingsvoorwaarden voor opwaarderen stationspleinen.
2. Betrekken belanghebbende partijen (onder andere TPO, Vitens, Veluwe op1) met betrekking op inrichting en informatievoorziening, in combinatie met project 4: entree Wezepse heide.
3. Relatie leggen met project 6: Optimaliseren route voor P+R, K+R, buurtbus met betrekking tot de functies van de pleinen.
4. Vastleggen inrichtingsvoorwaarden, onder andere vanuit project 1: herontwikkeling terrein Van Olst.
5. Ontwerp.
6. Realisatie.

Cluster 2, project 6: Optimaliseren route voor P+R, K+R, buurtbus

Stappen:

1. Afstemmen met belanghebbende partijen (onder andere buurtbus, NS, ProRail, ExpertCare) over kaders en mogelijkheden.
2. Keuzemoment: routes en haltes verleggen.
3. Voorwaarden meegeven aan project 2: herontwikkeling terrein Villa ExpertCare, project 3: Herinrichting stationsweg
4. Maatregelen nemen.

Cluster 2, project 7: Parkeren Wezepse heide

Stappen:

1. Afstemming met buurgemeenten, Gelders Landschap en Kastelen, Vitens en overige belanghebbenden partijen over parkeerfaciliteiten Wezepse heide .
2. Principekeuze maken over parkeerfaciliteiten, bermparkeren, bebording etc.
3. Voorwaarden meegeven aan project 2: herontwikkeling terrein Villa ExpertCare, project 3: herinrichting Stationsweg en project 5: opwaarderen stationspleinen.
4. Maatregelen bepalen.
5. Uitvoering.

5. Analyse

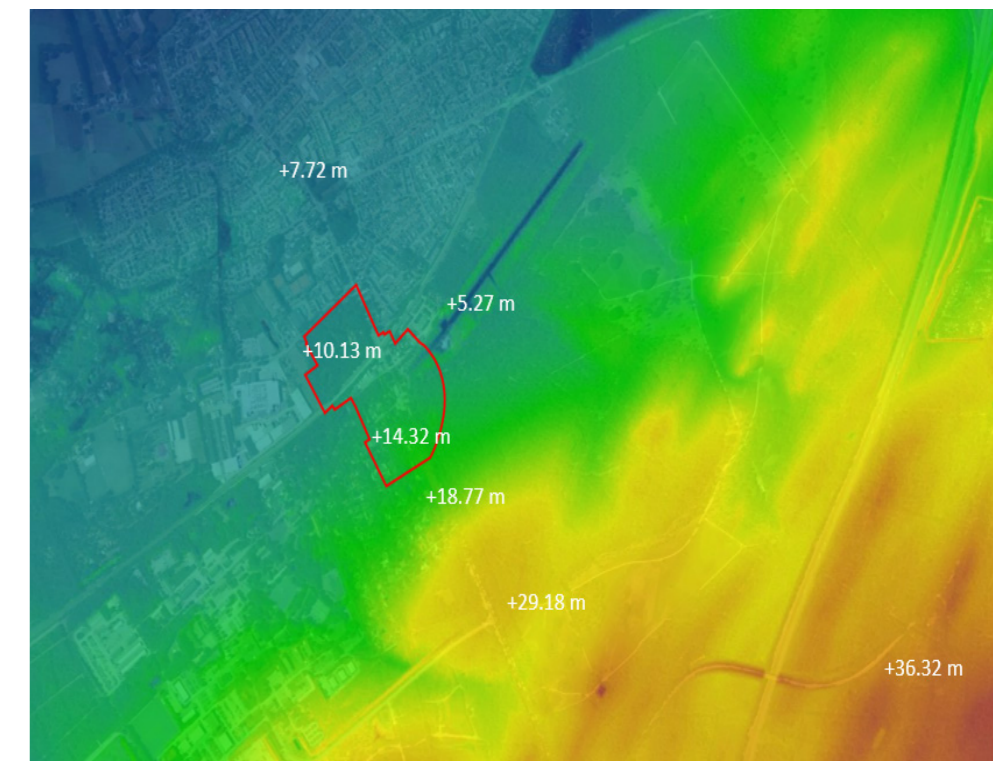
Aan de basis van het ruimtelijk kader ligt een analyse van het plangebied, een milieuanalyse en de beleidskaders. In de analyse gaan we in op verschillende onderwerpen, zoals hoogteligging, landschap, natuur, recreatie en verkeer.

Vervolgens gaan we in de milieuanalyse in op mogelijke hinder vanuit bedrijven, verkeer en risicobronnen in en om het plangebied. Bij uitwerking van de plannen moet verder onderzoek plaats vinden, waarbij al deze aspecten ook in samenhang met elkaar moeten worden bekeken (cumulatie). Als laatste is een samenvatting gegeven van de beleidskaders zowel gemeentelijk als regionaal, die een rol spelen bij de herontwikkeling van het stationsgebied. Op basis van de analyse kan een beeld worden gegeven van kwaliteiten, knelpunten en kansen, dit is uitgewerkt in hoofdstuk 6.

5.1 Algemene hoogtekaart

Dit is de hoogtekaart, waarin de ligging van het stationsgebied is weergegeven. De blauwe delen zijn het laagst, de rode delen zijn het hoogst.

Op de hoogtekaart is het hoogteverschil tussen de stuwwal van de Veluwe en Wezep goed te zien. Het hoogteverschil is goed merkbaar op de Stationsweg. Opvallend is de waterwingeul, die als markante lange geul in het landschap ligt. Het bosgebied heeft laagtes en hoogtes, wat het landschap afwisselender maakt.



Hoogtekaart (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland)

5.2 Historische ontwikkeling

Wezep is ontstaan als esdorp op de overgang van de droge zandgronden naar de natte gebieden. Een aantal oude veldwegen zijn nog aanwezig, waaronder de Oude Wapenveldseweg. Rond 1900 was de Veluwe nog een groot heidegebied.

Halverwege de 19e eeuw groeide Wezep en ontstonden er meer economische activiteiten. Er werden molens en een kerk gebouwd. Vanaf 1863 was de spoorlijn tussen Utrecht en Zwolle gereed en kreeg Wezep een eigen halte. Rond die tijd ontstond de noodzaak voor schoon drinkwater. Om dichtbij het dieper gelegen grondwater te komen werd, met de hand, de waterwingeul gegraven. Kort daarna werd de eerste put geslagen voor drinkwaterwinning op de Wezepse Heide. Door aanplant van bomen en natuurlijke bosontwikkeling veranderde de heide vanaf eind 19e eeuw langzaam in een bosgebied.

De bouw van kazernes vanaf de jaren 30 van de 20e eeuw leidde tot een sterke groei van Wezep. Het oefenterrein bij de Prinses Margrietkazerne is een van de grootste militaire oefenterreinen van Nederland.

Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw groeide Wezep verder. De buurt Zeuven Heuvels is een recente woningbouwontwikkeling.

Bron: *topotijdreis; plaatsengids.nl*

*Kaart 1852
(bron:
plaatsengids.nl)*



*Kaart 1922
(bron:
plaatsengids.nl)*



*Kaart 2022
(bron:
plaatsengids.nl)*



5.3 Drinkwaterwinning

Op de Wezepse heide ligt een waterwingebied. Zoals in de historische analyse is toegelicht bestaat deze waterwinning al sinds eind 19e eeuw. De kwaliteit van het grondwater van de Veluwe is hoog. Om een goede drinkwaterkwaliteit te behouden voor de toekomst is het grondwater beschermd via de provinciale omgevingsverordening. Het waterwingebied heeft een natuurfunctie en is deels ontoegankelijk voor publiek. Rondom het waterwingebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied. Binnen deze gebieden mogen geen activiteiten worden uitgevoerd die de kwaliteit van het grondwater aantasten. Alles wat kan zorgen voor verontreiniging van het grondwater moet zoveel mogelijk voorkomen worden, denk aan (bedrijfs)activiteiten waarbij verontreinigende stoffen vrijkomen, of diep graven in de bodem. Ook parkeren op onverharde grond, bankjes met afvalbakken en de aanwezigheid van honden dragen bij aan verontreiniging van het grondwater.

De strengste eisen gelden in het waterwingebied. Binnen dit gebied zijn bij voorkeur geen parkeerplaatsen of speelvoorzieningen en het liefst zo min mogelijk paden. De vaste bezoekers vanuit Wezep en de directe omgeving zijn goed op de hoogte van de functie als waterwingebied, bij bezoekers van buiten de directe omgeving is dit minder bekend.

Bron: *omgevingsverordening provincie Gelderland; Bezoekersonderzoek Wezepse Heide 2023*



Kaart drinkwaterwinning (bron: BügelHajema Adviseurs)

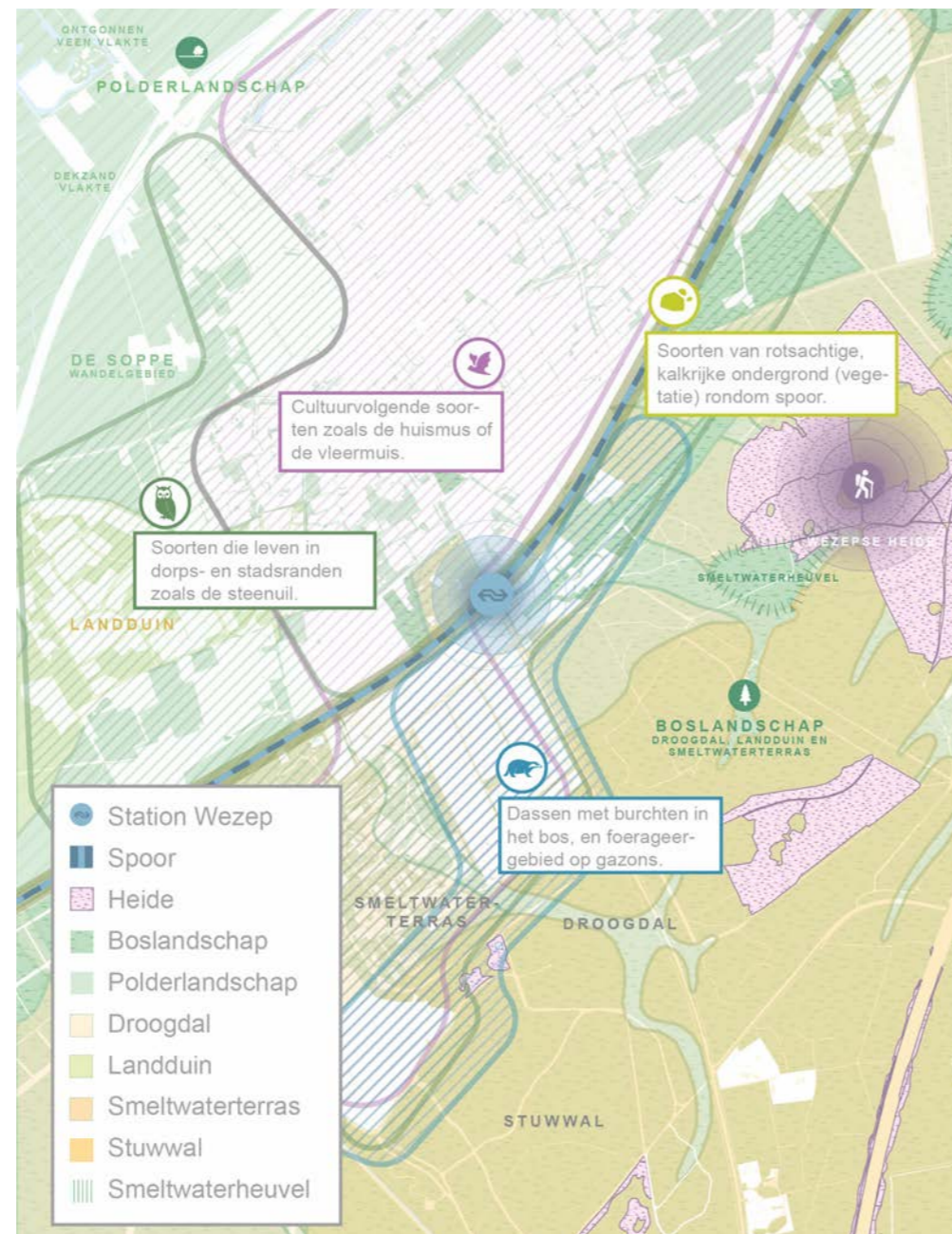
5.4 Landschap

Wezep, en specifiek de stationsomgeving, ligt op de overgang van het besloten boslandschap en de kern Wezep. De kern Wezep ligt in het lagere polderlandschap. Op de hoogtekaart waren de hoogteverschillen tussen de Veluwe en de kern Wezep al goed zichtbaar. Dit is een grote kwaliteit van de stationsomgeving.

Het boslandschap heeft grote natuurlijke en landschappelijke waarden, bijvoorbeeld in de overgangen tussen heide en bos. Dit landschap bestaat voor een groot deel uit grove dennen, die zijn aangeplant om stuifzand vast te leggen. Voor dit gebied is het doel om de oppervlakte met stuifzandheide uit te breiden en her en der het bos te verdunnen. Op die manier wordt het bos gevarieerder en is er ruimte voor veel verschillende diersoorten. Grote landschappelijke waarden zijn te vinden in de afwisseling tussen smeltwaterheuveld, -terrassen, droogdalen en landduinen. Het boslandschap strekt zich uit tot in de kern, aan de overzijde van het spoor. Het bos hier is verouderd en heeft onderhoud nodig. Het boslandschap is het leefgebied voor onder andere de Zwarte Specht.

De Stationsweg wordt aan de zuidzijde geflankeerd door bomen. Aan de noordzijde van het spoor krijgt de Stationsweg een meer stenig karakter.

Bron: Vitens, ExpertCare, Soortenatlas 2020



Kaart landschap (bron: BügelHajema Adviseurs)

5.5 Natuur

Natura 2000 en NNN

De Wezepse heide is onderdeel van de Veluwe, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Nederland. De Veluwe is aangewezen als Nederlands Natuur Netwerk en is een Natura 2000 gebied. Daarmee behoort het tot het netwerk van Europees beschermde natuurgebieden. In deze gebieden mogen geen activiteiten plaats vinden die nadelige effecten hebben op de beschermde planten en dieren of de instandhouding van het natuurgebied.

Bron: PDOK



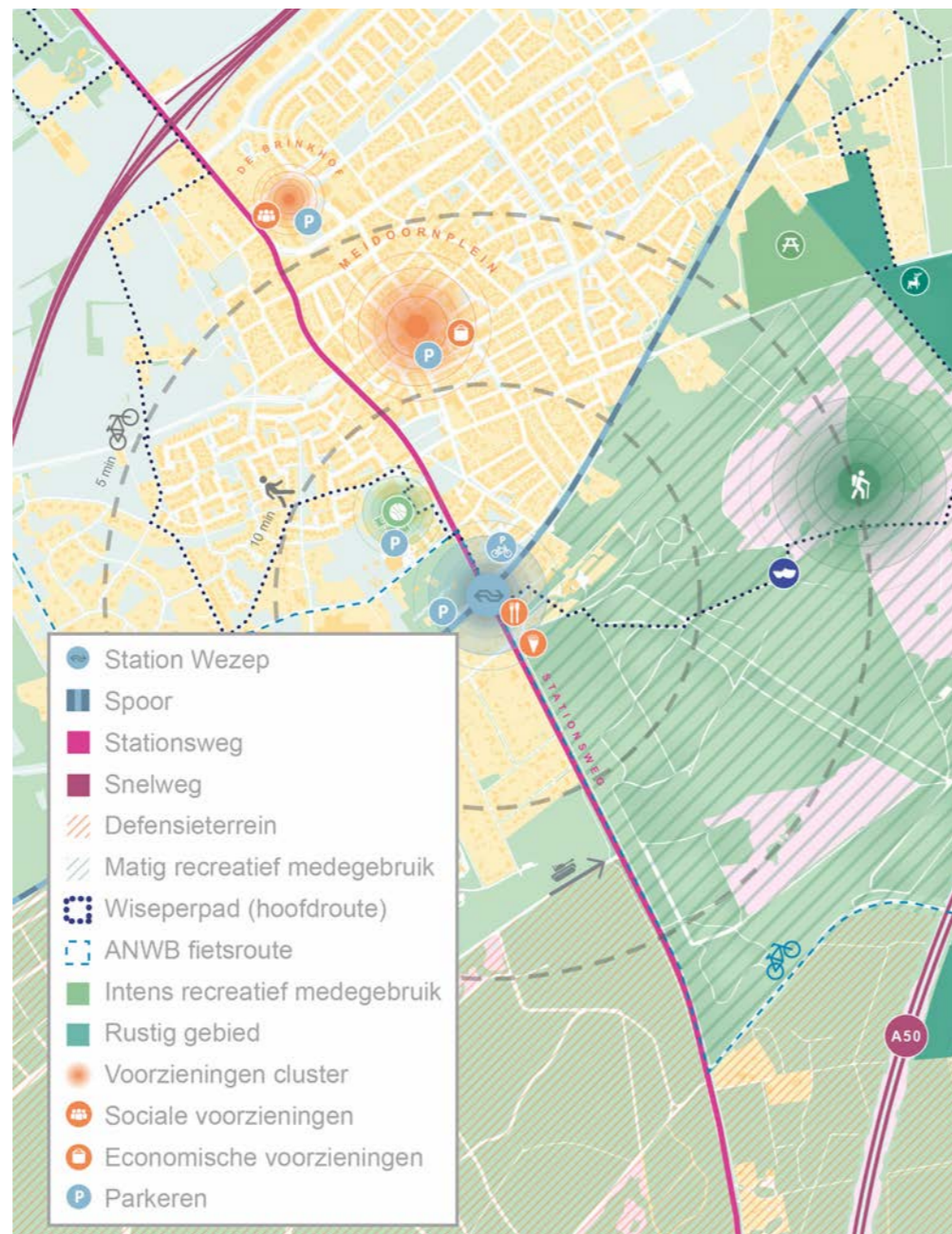
Kaart natuur (bron: BügelHajema Adviseurs)

5.6 Verkeer

De stationsomgeving ligt op het knooppunt van de spoorlijn Zwolle – Amersfoort en de Stationsweg. De Stationsweg vormt de verbinding tussen de A50 en de A28 en loopt dwars door Wezep heen. Over de Stationsweg rijdt veel auto- en vrachtverkeer, wat regelmatig tot gevaarlijke situaties leidt voor wandelaars en fietsers. Verkeer komt regelmatig vast te staan. De gemeente wil de overstekbaarheid voor wandelaars en (recreatief) fietsverkeer verbeteren. Daarnaast wil de gemeente de snelheid hoger op de Stationsweg (zuidoostelijk van het plangebied) verminderen door snelheidsremmende maatregelen.

Het stationsgebied biedt kansen om het gebruik van duurzame vervoersmiddelen, zoals wandelen, fietsen en openbaar vervoer te vergroten. Vanuit het station zijn de sport- en winkelvoorzieningen goed te bereiken met de fiets of lopend. De gemeente ziet kansen om de bereikbaarheid van de voorzieningen vanaf het station te verbeteren. Voor werk of voorzieningen kan gebruik worden gemaakt van de trein; station Wezep is het laatste station voor Zwolle. Wezep kan ook aantrekkelijker worden voor reizigers vanuit Zwolle die de Veluwe willen bezoeken. Vanuit de kern en vanaf het station lopen diverse wandelpaden en routes richting de Wezepse heide. Bezoekers van de Wezepse heide komen voornamelijk lopend vanuit Wezep of met de auto. De fietsroute langs de Stationsweg is een aantrekkelijke route waarover veel sportieve en recreatieve fietsers rijden.

Bron: GVVP 2024; Bezoekersonderzoek Wezepse Heide 2023; Omgevingsvisie Oldebroek



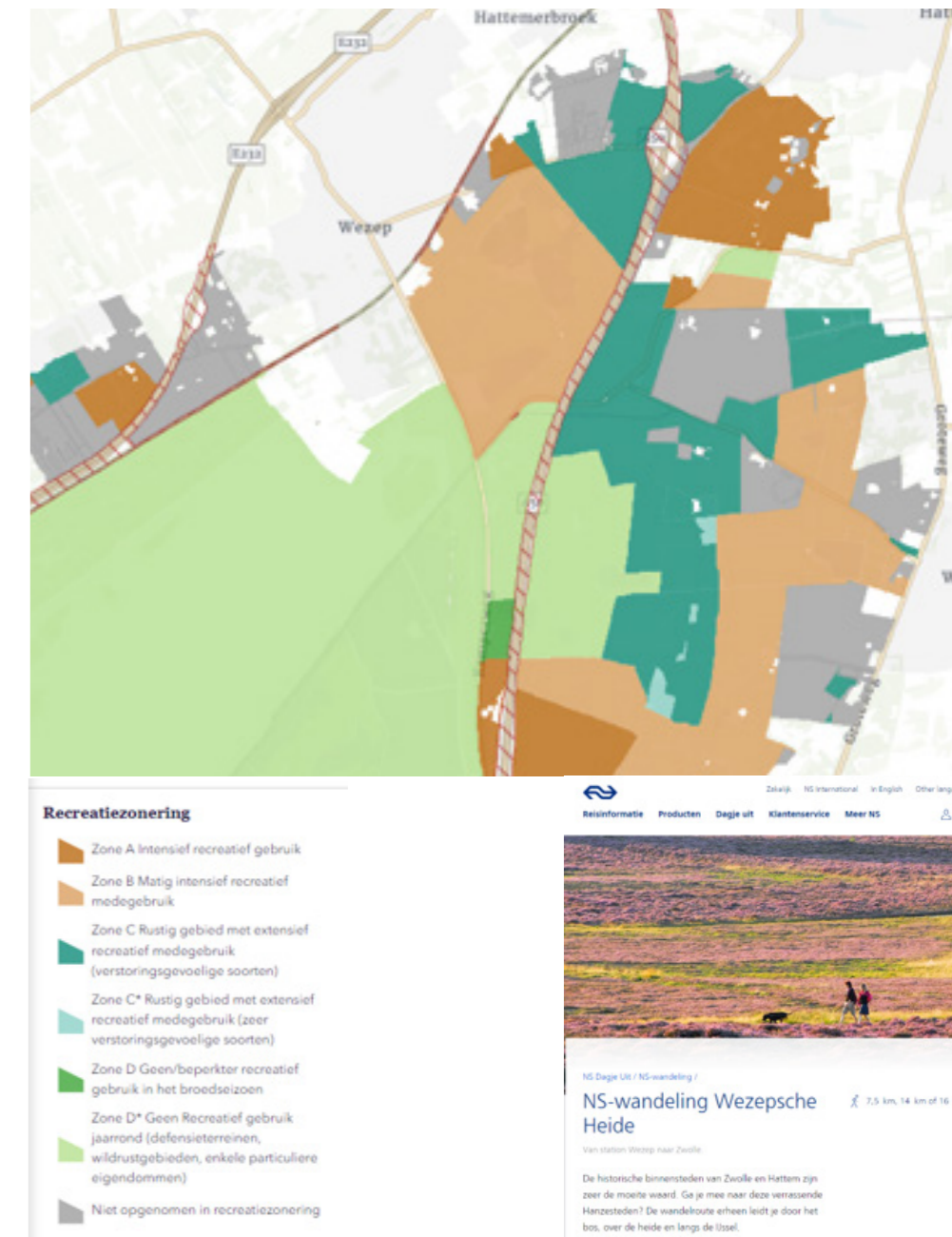
Kaart verkeer (bron: BügelHajema Adviseurs)

5.7 Recreatie

De stationsomgeving ligt op de overgang van het dorp Wezep en de Wezepse heide. Om de natuurwaarden op de Veluwe te beschermen zijn zones aangebracht waarin meer of minder recreatie plaats mag vinden. De Wezepse heide is aangewezen als gebied waarin ruimte is voor fiets-, wandel- en ruitersporen. Het gebied wordt goed bezocht, vooral door mensen uit de directe omgeving. Zij komen vooral te voet of met de auto wat zorgt voor parkeerdrukke op piekmomenten. Het stationsgebied oogt rommelig en kent een veelheid aan borden. De entree van het bos ligt enigszins verstopt. Voor mensen die regelmatig het gebied bezoeken is dit geen belemmering.

Er zijn kansen om het stationsgebied aantrekkelijker te maken voor bezoekers van verder weg. Het is vooral wenselijk dat bezoekers met de trein (vanuit Zwolle) of de fiets komen. Het station kan zich verder ontwikkelen als een gastvrije, recreatieve poort naar de Veluwe voor inwoners, bezoekers en toeristen. Recreatieve ondernemers en voorzieningen in Wezep, als gouden rand van de Veluwe, kunnen hier ook van profiteren. Er is dan ook ruimte voor meer dag- en verblijfsrecreatie. De gemeente wil het landschap toegankelijk en beleefbaar maken. Dat kan door thematische routes met informatie over het waterwingebied of over de geschiedenis, in aansluiting op de bestaande routes.

Bron: Bezoekersonderzoek Wezepse Heide 2023; Veluwe in balans; Omgevingsvisie Oldebroek; Visie en actieprogramma recreatie en toerisme Oldebroek 2023



Kaart recreatie (bron: PDOK)

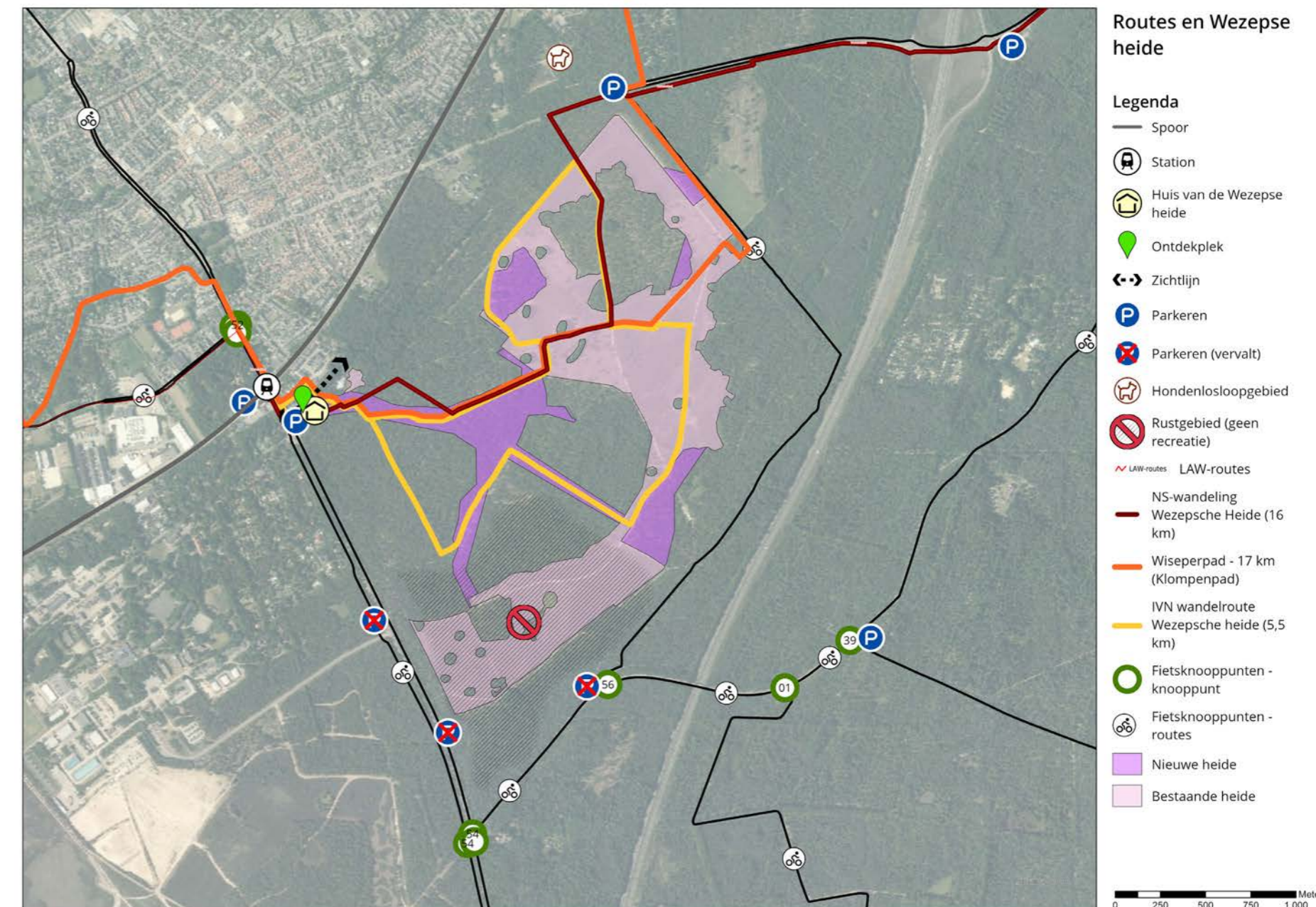
5.8 Parkeren

Recreanten die naar de Wezepsche heide gaan kunnen zowel met de fiets, openbaar vervoer als met de auto reizen. Bijna de helft van de bezoekers van de Wezepsche heide komt met de auto. Op rustige momenten is er voldoende parkeerruimte, maar op piekmomenten (onder andere in het weekend) wordt er in de berm langs de weg geparkeerd. Men wil graag meer parkeergelegenheid aan de Wezepsche kant en langs de Stationsweg. Rondom de Wezepsche heide zijn verschillende parkeermogelijkheden:

- P+R bij het station;
- ca. 5 parkeerplaatsen bij Snackbar Station 134;
- twee parkeerstroken langs de Stationsweg, ca. 10-15 parkeerplaatsen;
- ca. 10 parkeerplaatsen langs de Hessenweg;
- ca. 30 parkeerplaatsen hoek Lemculeweg en Wapenvelder-Molenweg;
- carpoolplaats Hattem, ca. 60 parkeerplaatsen;
- parkeerplaats Vuursteenbergh, ca. 20 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen functioneren zelfstandig, er is geen onderlinge verwijzing. Ook worden parkeerplaatsen niet met bebording aangeduid, anders dan bij de parkeerplaats zelf. Parkeren langs de Stationsweg kan op parkeerstroken langs de doorgaande weg, deze zijn niet bebord.

Bron: google maps, Gelders landschap en Kasteelen, Bezoekersonderzoek Wezepsche Heide 2023



Kaart bosgebied Vitens (bron: BügelHajema Adviseurs)

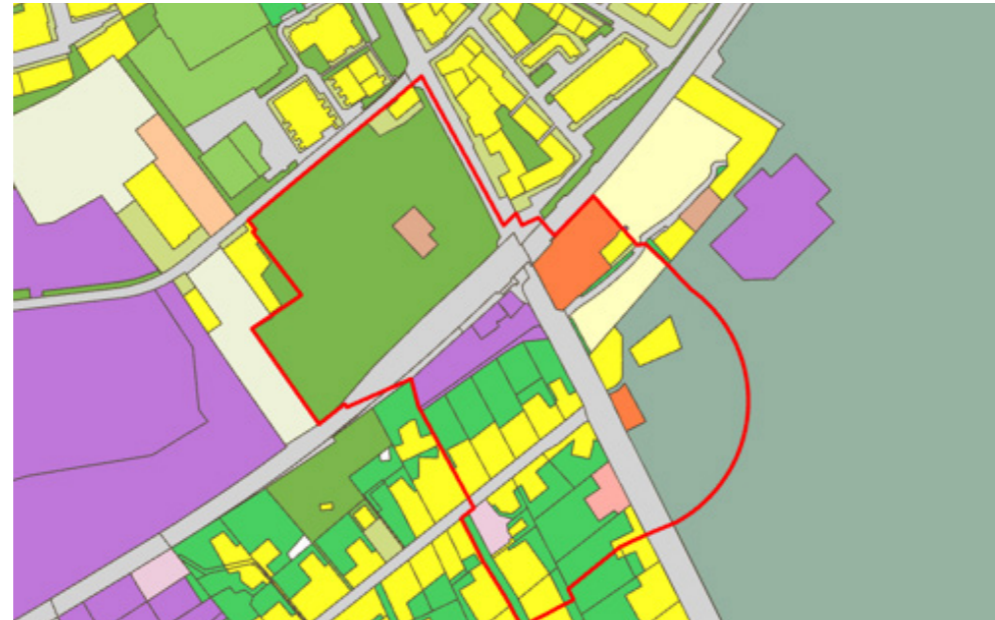
5.9 Wonen, werken en voorzieningen

In en rondom het plangebied zijn diverse functies aanwezig, waaronder bedrijven, zorg, horeca en wonen. Direct langs het spoor ligt Van Olst met de inrit op de Stationsweg. Ten zuiden van dit bedrijf zijn vrijstaande woningen aanwezig, als onderdeel van een groene en ruim opgezette woonwijk. Aan de Stationsweg liggen twee horecabedrijven: restaurant De Zeuven Heuvels en snackbar Station 134. Het restaurant is gevestigd in een markant gebouw. Deze worden afgewisseld met vrijstaande woningen, die deel uitmaken van nieuwbouwwijk de Zeuven Heuvels. Langs de toegangsweg naar het waterwinbedrijf en het bosgebied liggen nog twee vrijstaande woningen. Eén daarvan is een Rietveldwoning en is aangewezen als gemeentelijk monument. Op het noordwestelijke deel van het plangebied ligt een afgesloten bosgebied waar Villa ExpertCare is gevestigd.

Rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. Opvallend is de nabijheid van een aantal grotere bedrijven in de voedingsindustrie. Aan de noordzijde liggen de sportvoorzieningen, waaronder het zwembad.

Om de woningbouwopgave te realiseren kijkt de gemeente bij voorkeur naar inbreidingslocaties en vrijkomende locaties. Het is gewenst om woningen nabij voorzieningen te realiseren, vooral levensloopbestendige woningen.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl; Omgevingsvisie Oldebroek



(bron: BügelHajema Adviseurs)

5.10 Hinder vanwege bedrijfsactiviteiten

In en om het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig. Een aantal van deze bedrijven mag activiteiten uitvoeren die overlast kunnen geven aan kwetsbare functies. Deze functies moeten beschermd worden tegen deze overlast. Aan de andere kant kunnen deze bedrijven in principe beperkt worden in hun activiteiten als er woningen in hun nabijheid worden gesitueerd.

Rondom de stationsomgeving zijn diverse bedrijven aanwezig. Op de bovenste kaart is met zones aangegeven binnen welk gebied hinder kan voorkomen. Bij het realiseren van woningen in het stationsgebied kan sprake zijn van overlast vanwege het voedselverwerkingsbedrijf en de schietsportvereniging. De activiteiten van de schietsportvereniging vinden ondergronds plaats, zodat dit in de praktijk geen belemmering oplevert. Bij uitwerking van de plannen moeten negatieve gevolgen voor de woningen en andere kwetsbare functies zoveel mogelijk worden voorkomen. Dat kan door allerlei beschermende maatregelen te treffen (dove gevels, geluidswanden, positionering van gebouwen e.d.).

Om hinder voor woningen te voorkomen is op de onderste kaart in beeld gebracht hoeveel afstand er gehouden moet worden tot het plangebied waar de woningen staan. Hieruit blijkt dat een aantal activiteiten van bedrijven mogelijk wordt beperkt door het toevoegen van woningbouw. Zoals op de kaarten is te zien, wordt het voedselverwerkingsbedrijf in de huidige situatie al belemmerd in hun activiteiten door woningen die op dit moment op kortere afstand liggen.



(Bron: BügelHajema Adviseurs)



(Bron: BügelHajema Adviseurs)

5.11 Verkeersgeluid

In het plangebied is sprake van geluidhinder van het spoor en de Stationsweg. Bij het toestaan van woningen of andere geluidgevoelige functies, zoals een kinderdagverblijf, is het belangrijk dat geluidhinder beperkt blijft. Te veel geluid in de woning of verblijfsruimte kan leiden tot schade aan de gezondheid.

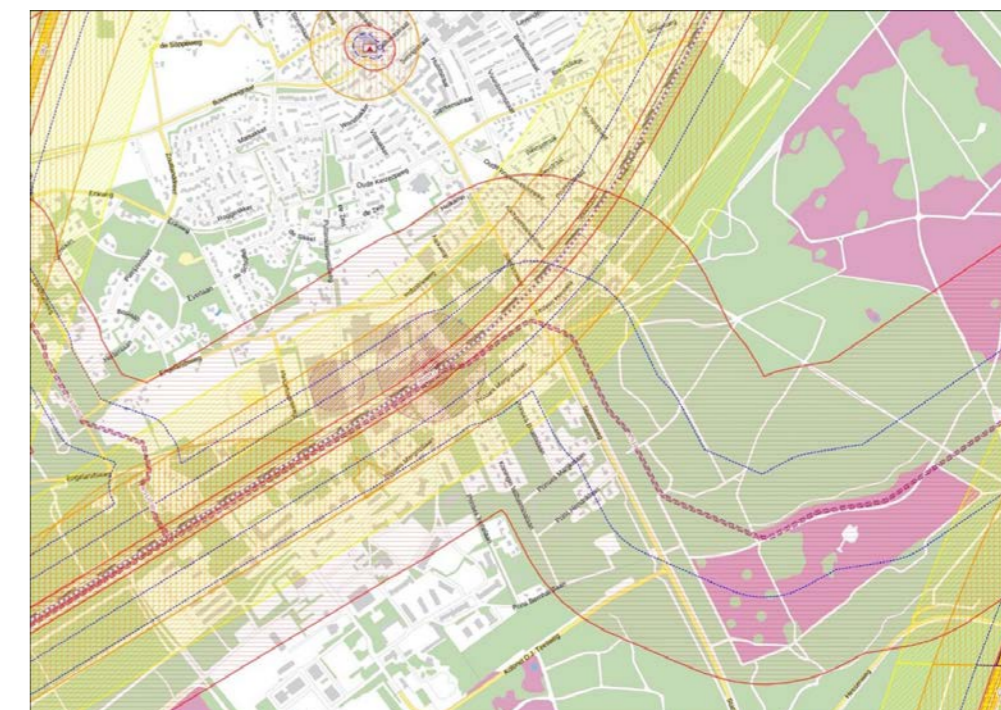
Op de kaart is met een zone aangegeven binnen welke zone in ieder geval sprake is van hinder en er onderzoek moet worden uitgevoerd. Deze zones liggen bijna helemaal over het plangebied heen. Dat betekent dat bij de verdere uitwerking van de plannen onderzoek moet worden gedaan naar geluidshinder. Met maatregelen (geluidsmuur, dove gevels, positionering gebouwen en functies etc.) kan de geluidhinder beperkt blijven.



(Bron: BügelHajema Adviseurs)

5.12 Risico's

Door het plangebied loopt het spoor en een buisleiding. Ook bij enkele bedrijven vinden risicovolle activiteiten plaats. Woningen en andere kwetsbare functies, zoals zorg en kinderopvang, moeten beschermd worden tegen gevaar en ongevallen. Daarnaast is het gebied kwetsbaar voor natuurbrand. Een veilige leefomgeving houdt in dat zo min mogelijk schade ontstaat aan mensen, gebouwen en de leefomgeving. Bij uitwerking van de plannen zal onderzocht worden op welke wijze zo min mogelijk risico ontstaat en welke beschermende maatregelen nodig zijn. De gasleiding geeft de meest directe hinder, hier mag niet op worden gebouwd.



(Bron: BügelHajema Adviseurs)

5.13 Beleidsdoelen van de gemeente

In de gebiedsvisie wordt een toekomstbeeld van de stationsomgeving gegeven. Hierin wordt bijgedragen aan verschillende doelen van de gemeente. De ontwikkeling van de stationsomgeving als recreatieve poort naar de Veluwe draagt bij aan het doel van de gemeente om gastvrij te zijn naar toeristen. Voorzieningen kunnen hier ook profijt van hebben. De gemeente wil de belevingsmogelijkheden en toegankelijkheid van de Veluwe verbeteren. De ambitie is om een compleet recreatienetwerk met een goede kwaliteit te hebben, waarbij er genoeg te doen is voor inwoners, bezoekers en toeristen. Er worden kansen gezien door de gemeente om de stationsomgeving te verbeteren tot een aantrekkelijke entree voor de Veluwe en voor Wezep. Het is wenselijk om de relatie tussen de kern en het station te versterken. In de kern moet zorgvuldig worden omgegaan met het groen en de aansluiting daarvan op de groenstructuren in het buitengebied.

Er moet in de gemeente meer ruimte komen voor woningbouw, met als doel dat er voldoende passende woningen zijn voor iedere inwoner. Er is een grote vraag naar betaalbare en levensloopbestendige woningen. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met onder andere klimaatbestendigheid, duurzaamheid en bereikbaarheid. De gemeente wil vrijkomende locaties benutten voor woningbouw. Om haar doelen te bereiken staat de gemeente open voor hogere woongebouwen.

Bron: bestuursovereenkomst 2022-2026, Omgevingsvisie

5.14 Regionale doelen

De ontwikkeling van station Wezep kan bijdragen aan verschillende regionale doelen. De groei van (de regio) Zwolle leidt tot een grotere behoefte aan recreatie op de Veluwe. Stationsgebied Wezep kan, als eerste station vanaf Zwolle, als OV-ontvangstlocatie een logische toegangspoort naar de Veluwe vormen. Wezep ligt in de gouden rand van de Veluwe, hiermee kan het een aantrekkelijk alternatief worden voor recreatie op het Veluwemassief. Door te werken aan een betere beleving en spreiding van bezoekers kunnen de natuurwaarden elders beschermd worden. Daarvoor wil de regio Veluwe werken aan aantrekkelijke verbindingen vanuit de gouden randen naar recreatieve landschappen, onder andere door het realiseren van OV-poorten.

Regio Zwolle werkt aan vitale kernen. Ook vanuit regio Veluwe zijn aantrekkelijke kernen aan de rand van de Veluwe belangrijk. Het belang van een gezonde en vitale leefomgeving met voldoende en bereikbare voorzieningen in een gezonde en sociale omgeving wordt onderkend.

In de kernen spelen verschillende opgaven, die gezamenlijk opgepakt moeten worden: wonen, werken en voorzieningen, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en voorzieningen. Voor een gezonde woon- en leefomgeving is een goede milieukwaliteit en daarbij passende functies belangrijk. Daarmee wordt de leefomgeving aantrekkelijker om te wonen en te recreëren en wordt bijgedragen aan een goede leefbaarheid.

Woon- en werklocaties nabij stations dragen bij aan het stimuleren van OV-gebruik. Station Wezep kan voor woon-werkverkeer richting Zwolle een grote rol spelen. Bij het station liggen kansen voor verdichting met woningbouw, waarmee het gebruik van openbaar vervoer voor woon-werk en woon-studie verkeer wordt gestimuleerd.

Bron: Samenwerkingsagenda Kop van de Veluwe, Regio Zwolle, Regiodeal Veluwe in balans

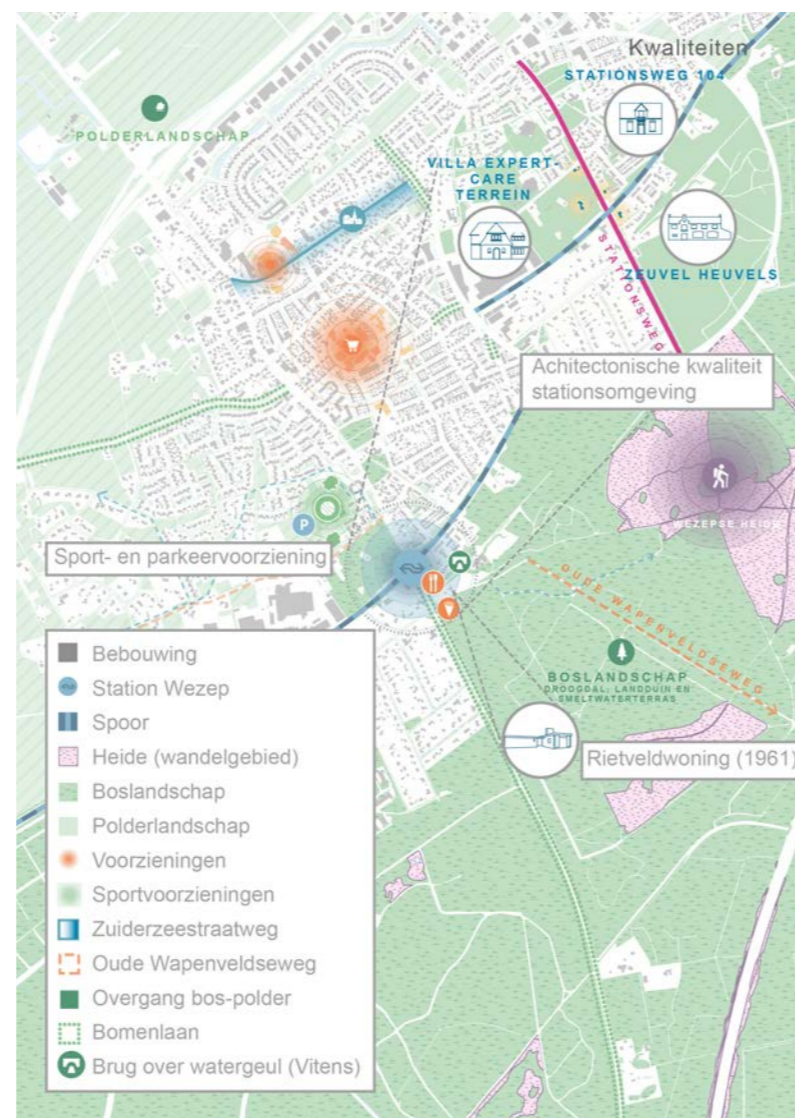
6. Kwaliteiten, knelpunten en kansen

Kwaliteiten

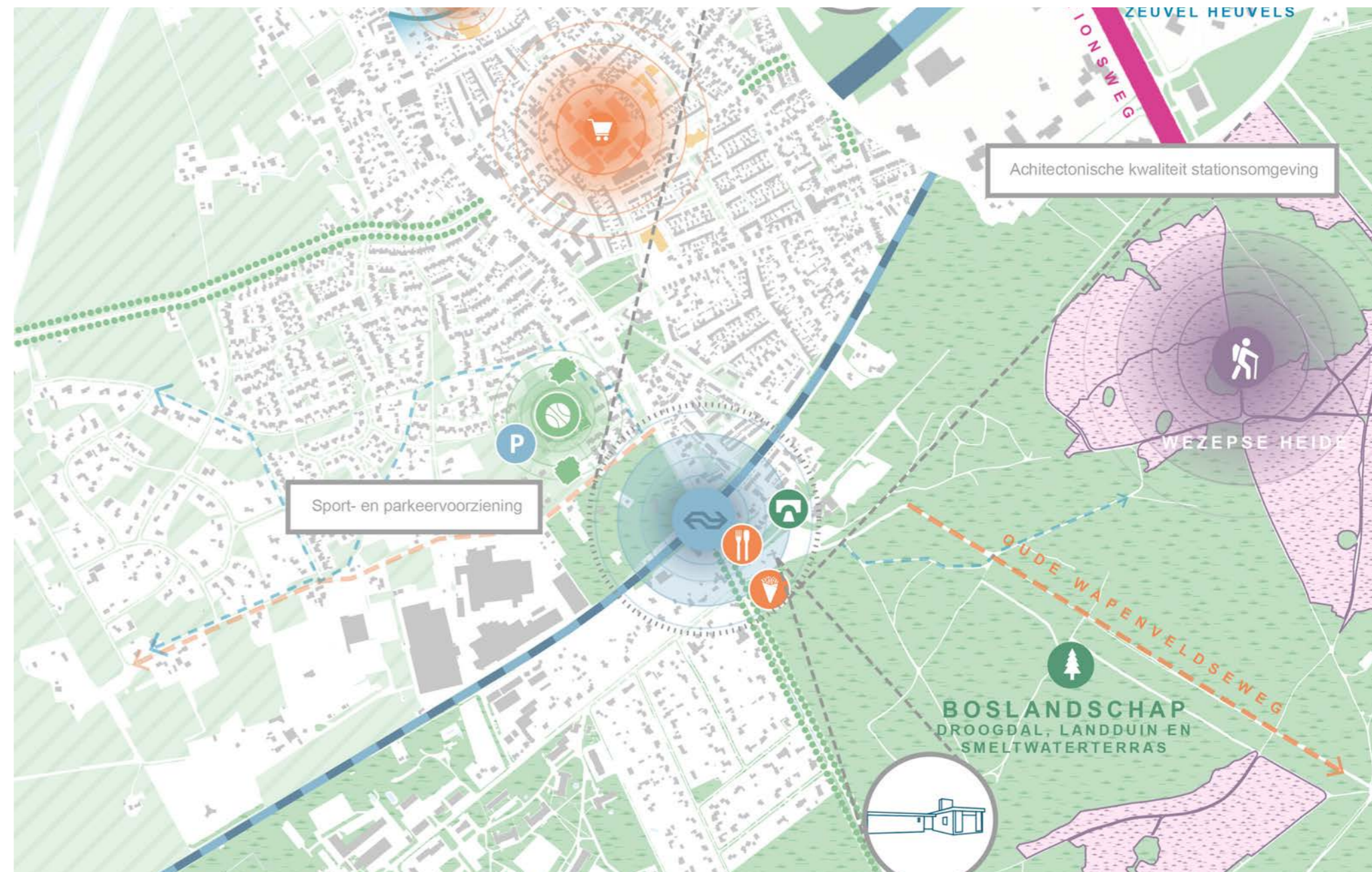
De belangrijkste kwaliteiten komen voort uit de analyse van de thema's. Het landschap is de belangrijkste kwaliteit van het stationsgebied, het laat de overgang van de hoge Veluwe naar het lager gelegen dorp ervaren. Daarmee is de ontstaansgeschiedenis letterlijk te beleven. Het bos- en heidegebied kent grote natuur- en landschapswaarden en heeft grote recreatieve aantrekkingskracht. Langs de Stationsweg en in het bosgebied zijn diverse paden en routes voor wandelen en fietsen aanwezig.

De waterwingeul, bomenlanen en de Oude Wapenveldseweg zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen in het bosgebied. Rondom het station liggen enkele karakteristieke gebouwen: het Rietveldhuis, Stationsweg 110 (restaurant de Zeuven Heuvels), Stationsweg 104 en Stationsweg 103-105 (Villa ExpertCare).

Op korte afstand van het station liggen centrum- en sportvoorzieningen. Ook de aanwezigheid van horeca is een kwaliteit van het gebied.



Kwaliteitenkaart (bron: BügelHajema Adviseurs)



Kwaliteitenkaart ingezoomd (bron: BügelHajema Adviseurs)

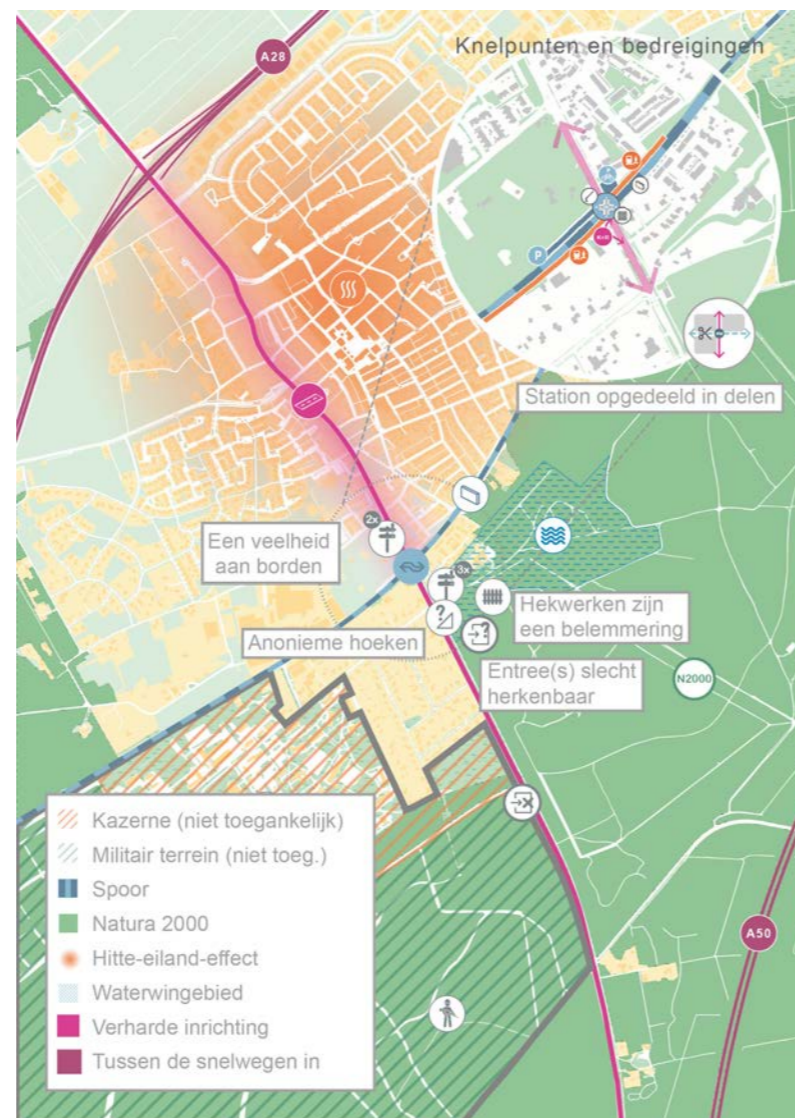
Knelpunten en bedreigingen

Op basis van de analyse van het gebied kunnen ook knelpunten en bedreigingen worden benoemd. Een belangrijk knelpunt is de hinder en overlast die wordt ervaren vanwege de drukke Stationsweg en de bedrijven in het stationsgebied. Dit leidt tot geluidshinder en in het algemeen een risico voor de gezondheid. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is daarom een aandachtspunt.

Het spoor en de Stationsweg vormen een knooppunt dat het stationsgebied in vier afzonderlijke stukken opdeelt. Hierdoor ontstaat een barrière voor fietsers en wandelaars. De overstekbaarheid is beperkt, het gebied vormt geen geheel en is onoverzichtelijk. Vanaf het station is voor bezoekers niet te merken dat men heel dichtbij de Veluwe is.

Bij het toelaten van nieuwe functies moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor natuur. Er is een goede balans nodig tussen recreatie en natuur, zodat de kwetsbare natuur beschermd blijft.

Het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied zijn aangewezen om ons drinkwater te beschermen. Een aantal functies binnen deze gebieden (zoals bedrijvigheid en parkeren) vormen een bedreiging voor de drinkwaterkwaliteit. Nieuwe functies en activiteiten moeten rekening houden met de bescherming van het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied. De kennis over het waterwingebied ontbreekt nog veelal bij bezoekers.



Knelpunten en bedreigingen kaart (bron: BügelHajema Adviseurs)



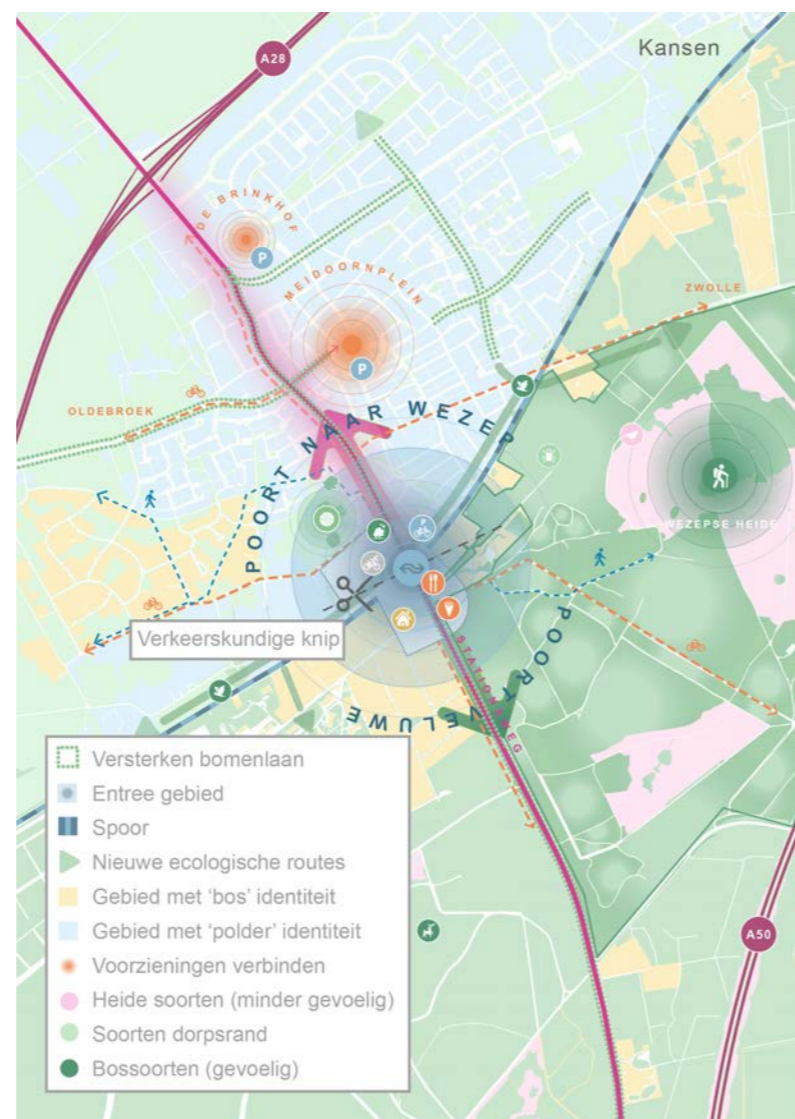
Knelpunten en bedreigingen kaart ingezoomd (bron: BügelHajema Adviseurs)

Kansen

Op basis van de kwaliteiten, knelpunten en de gewenste opgaven kunnen een aantal kansen voor de stationsomgeving worden benoemd. In de eerste plaats biedt de stationsomgeving kansen om een duidelijke poort naar de Veluwe en een duidelijke poort naar Wezep te realiseren.

De poort naar de Veluwe moet de nabijheid van de Veluwe doen ervaren, bijvoorbeeld door meer groen toe te voegen aan de openbare ruimte en door een heldere inrichting van de openbare ruimte. Het is wenselijk om groen zoveel mogelijk met natuurwaarden toe te passen. Er zijn ook kansen om een duidelijke poort naar Wezep te realiseren. Dat kan door de bomenlaan langs de Stationsweg door te trekken, de weginrichting aantrekkelijk te maken en een duidelijke en aantrekkelijke langzaam verkeersroute naar de sport- en centrumvoorzieningen. Daarnaast zijn er verschillende kwaliteiten in het gebied die aanknopingspunten bieden voor de verbetering van de kwaliteit van het gebied.

Er liggen kansen om de verkeerssituatie te verbeteren en overlast te verminderen. Dat kan door veilige en aantrekkelijke oversteken, de weg anders in te richten en de voetganger meer centraal te stellen. Overlast kan ook verminderd worden door overlastgevende functies (bedrijven) te verplaatsen en een minder overlastgevende functie, zoals wonen, terug te plaatsen.



Kansenkaart (bron: BügelHajema Adviseurs)



Kansenkaart ingezoomd (bron: BügelHajema Adviseurs)

Colofon

Opdrachtgever: gemeente Oldebroek

Datum: juni 2024

BügelHajema Adviseurs
Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht
BNSP
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort

E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

