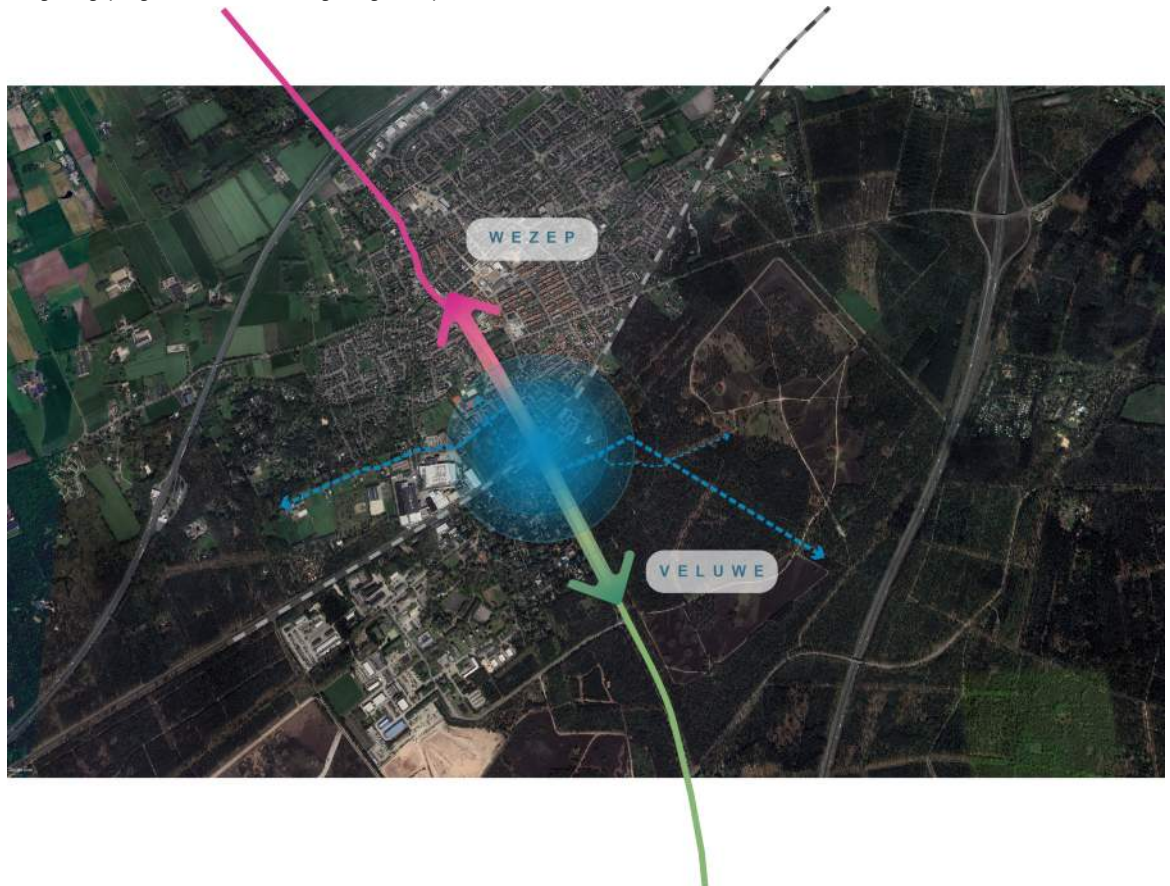


Stationsomgeving Wezep

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Omgevingsprogramma Stationsomgeving Wezep



BügelHajema Adviseurs

In en om het stationsgebied van Wezep komen verschillende doelen en ontwikkelingen samen die het uitgangspunt vormen van dit omgevingsprogramma. 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 stationsomgeving is om deze ontwikkelingen en doelen te bundelen tot een integrale, samenhangende visie, waarin een inspirerend toekomstbeeld voor de stationsomgeving wordt gegeven.

Deze gebiedsvisie is opgesteld als omgevingsprogramma als bedoeld in de Omgevingswet. In het omgevingsprogramma wordt de gebiedsvisie uitwerkt in specifieke doelen en uitgangspunten voor de stationsomgeving en de deelgebieden. Daarbij is de focus gelegd zowel op oplossingen voor de korte termijn als op het gewenste eindbeeld voor de langere termijn. Realisatie van het omgevingsprogramma kan plaatsvinden in de vorm van projecten.

1.2 Participatie

Stakeholders, ketenpartners en omwonenden zijn meegenomen bij het opstellen van de gebiedsvisie, die de basis vormt voor het omgevingsprogramma. Met diverse stakeholders zijn gesprekken gevoerd. Dit participatietraject heeft geleid tot de uitgangspunten voor de visie.

Vervolgens is het concept van de gebiedsvisie gepresenteerd op een informatiebijeenkomst voor belangstellenden. Een impressie van deze avond is opgenomen in bijlage II.

Bij het opstellen van het omgevingsprogramma is rekening gehouden met alle inbreng, opmerkingen en reacties die gedurende het proces zijn gemaakt.

Bij uitvoering van het omgevingsprogramma moeten nog keuzes worden gemaakt. Ieder geval moet rekening worden gehouden met de ligging nabij Natura2000-gebied de Veluwe en grondwaterbeschermingsgebieden voor drinkwater.

1.3 Doel en reikwijdte

Het college van B&W stelt voorliggend vrijwillig programma op om de ontwikkeling van de stationsomgeving vorm te geven. Het omgevingsprogramma 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;
- ontwikkeling van een uitnodigende wandelgang van station naar bosgebied;
- 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 het omgevingsprogramma in op een aantal kansen die kunnen bijdragen aan een verbetering van de stationsomgeving:

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

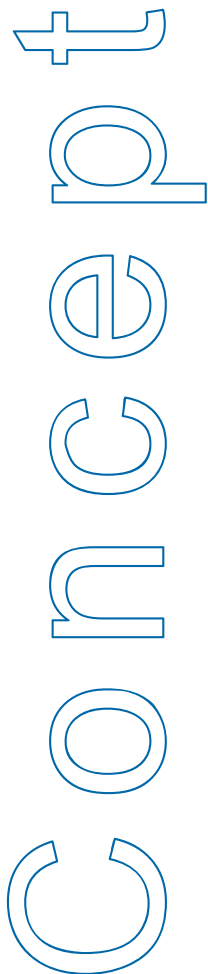
Voorliggend omgevingsprogramma ziet zodoende toe op het stationsgebied en haar omgeving, maar heeft ook uitstralende werking naar de omgeving buiten het projectgebied.

1.4 Projectgebied

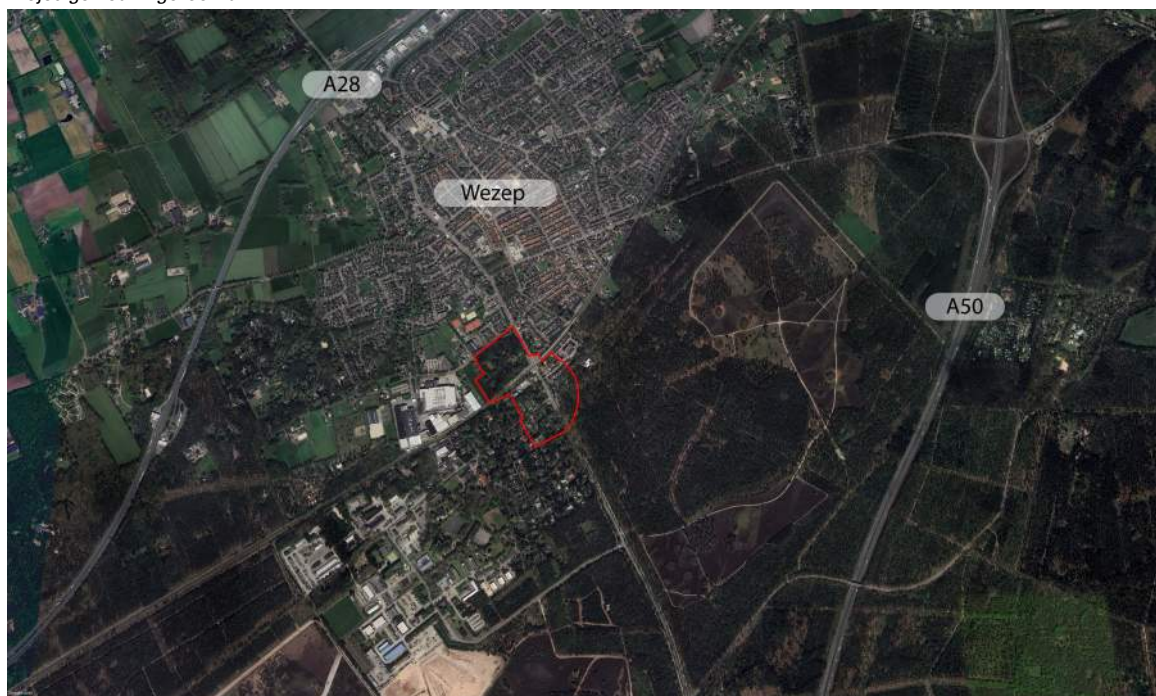
Het projectgebied omvat het stationsgebied en zijn directe omgeving. Het stationsgebied ligt aan de zuidoostzijde van Wezep, op het knooppunt van het spoor en de Stationsweg. De directe omgeving wordt ruwweg begrensd door de overgang van de kern Wezep naar het bosgebied Wezepsche heide. In en rondom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

Het omgevingsprogramma heeft alleen betrekking op het stationsgebied als zodanig. De voorstellen die voor de stationsomgeving worden gedaan, hebben uitstraling naar de omgeving van het projectgebied. 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



Google Earth

Projectgebied ingezoomd



Google Earth

1.5 Leeswijzer

Het omgevingsprogramma is de uitwerking van de strategische doelen uit de omgevingsvisie die van toepassing zijn op de stationsomgeving Wezep. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 2. Het omgevingspro-

gramma bestaat uit overkoepelende pijlers met uitgangspunten voor het hele plangebied, in hoofdstuk 3, uitgangspunten voor de deelgebieden, in hoofdstuk 4 en een uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 5.

De uitgangspunten zijn gebaseerd op de analyse van ondergrond, geomorfologie en historie, een ruimtelijke analyse, een quickscan milieu en een beleidsanalyse. De analyse is opgenomen in bijlage II.

Na de pijlers volgt de uitwerking van de deelgebieden. Per deelgebied wordt beschreven waar kansen voor herontwikkeling of opwaardering voor de toekomstige invulling liggen, met diverse mogelijke oplossingen en zijn de randvoorwaarden benoemd. De programmakaart vormt de ruimtelijke basis waarbinnen voorstellen voor de deelgebieden zijn gedaan.

De pijlers en uitgangspunten voor de deelgebieden leiden tot afzonderlijke projecten met bijbehorende prioritering. Het uitvoeringsprogramma beschrijft de projecten op uitvoeringsniveau. Uiteindelijk vormt het uitvoeringsprogramma de basis voor de ontwikkeling van de stationsomgeving als geheel en voor de deelgebieden.

2 Strategisch kader

2.1 Strategisch kader

Het omgevingsprogramma voor de stationsomgeving is opgesteld als uitwerking van de omgevingsvisie. Het omgevingsprogramma heeft betrekking op doelen voor zowel de kern Wezep als voor het nabijgelegen bosgebied.

Voor de kern Wezep zijn in de omgevingsvisie de volgende ontwikkelingsdoelen opgenomen:

- Het benutten van vrijkomende locaties voor woningbouw.
- Wezep kan zich recreatief verder ontwikkelen als recreatieve poort naar de Veluwe.
- Het versterken van de relatie tussen de kern en het station.
- Verder dient in Wezep zorgvuldig te worden omgegaan met groen in de kern in relatie tot groenstructuren buitengebied.

Voor de Veluwe zijn ook ontwikkelingsdoelen opgenomen. Deze zijn deels van toepassing op de Wezepsche heide:

- Behoud en versterking natuurfunctie.
- Behoud areaal bos en heide, maar ook kwaliteitsversterking.
- Goed waterbeheer.
- Verbetering ruimtelijke samenhang bos, heide en stuifzandgebieden.
- Belevingsmogelijkheden en toegankelijkheid gebied verbeteren.
- Een compleet recreatienetwerk met kwaliteit is de ambitie.
- Beperkte functionele ontwikkelingsmogelijkheden, afgestemd op ecologische en landschappelijke kwaliteiten.
- Kleinschalige, passende recreatie (ondersteunende) functies zijn afweegbaar.

In het omgevingsprogramma 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.

Uitsnede omgevingsvisie Oldebroek, vastgesteld 13 december 2018



Omgevingsvisie Oldebroek, bewerking BügelHajema Adviseurs

3 Uitgangspunten voor de stationsomgeving

3.1 Kern van het omgevingsprogramma

De kern van het omgevingsprogramma is het benutten van mogelijkheden die de stationsomgeving en de locaties daarbinnen bieden. Daarbij komen verschillende opgaven samen, waaronder woningbouw, gezondheid (milieukwaliteit) natuur en ontwikkeling en stimuleren OV-gebruik.

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van de stationsomgeving laten zich het best weergeven aan de hand van drie pijlers:

- Ontwikkelen stationsomgeving tot OV-ontvangstlocatie.
- Versterken Wezepsche heide.
- 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:

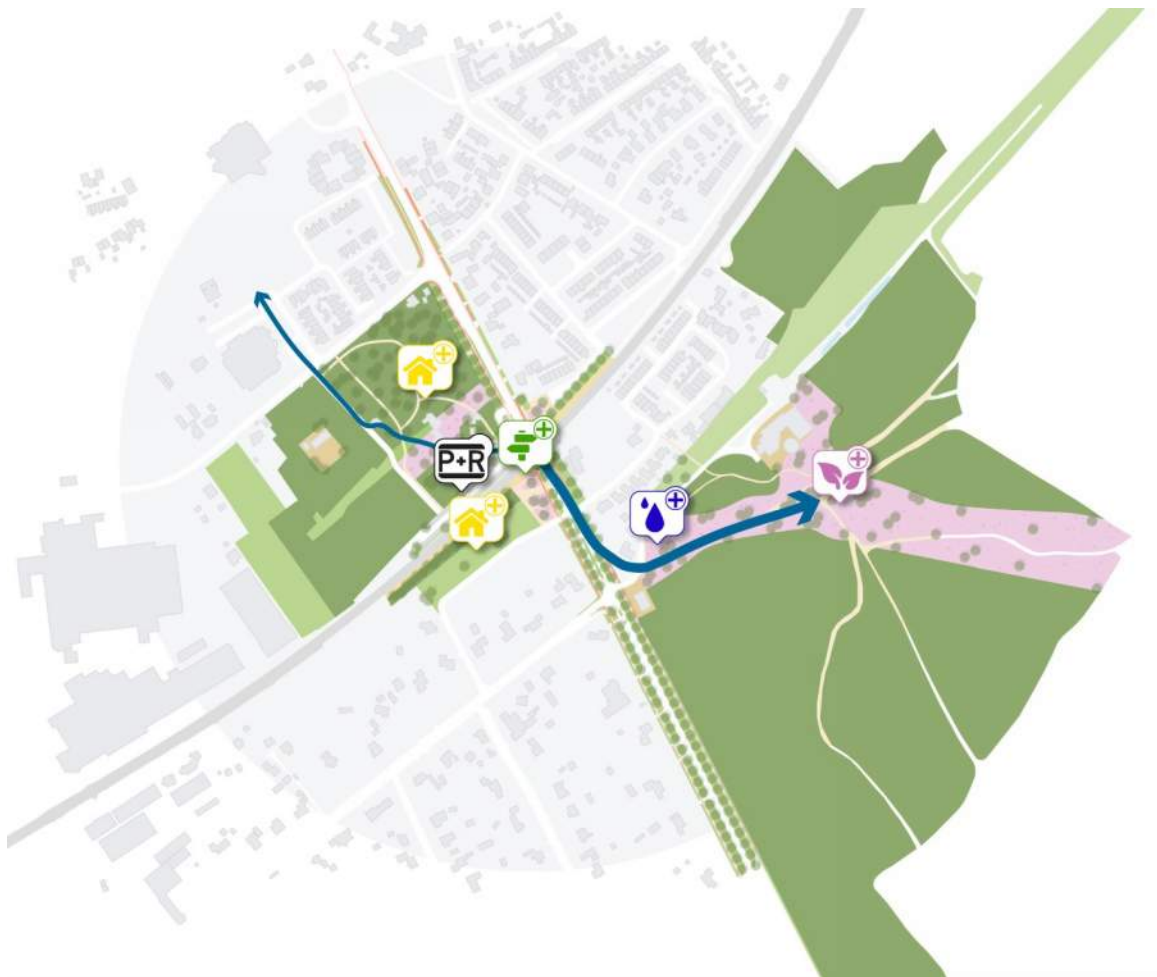
- natuurwaarden behouden, herstellen en versterken;
- beschermen en in stand houden van het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied;
- behoud functionaliteit en verkeersveiligheid in en om de OV-voorzieningen;
- behoud functionaliteit Stationsweg voor doorgaand verkeer;
- behoud buurtbushalte;
- rekening houden met milieuaspecten.

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

- passende functies;
- versterking van de recreatieve functie;
- winkelveorzieningen;

- ontmoetingsruimte (bijvoorbeeld in huidige villa ExpertCare);
- verbetering bereikbaarheid en parkeren Wezepsche heide.

Visiekaart



BügelHajema Adviseurs

Concept

3.2 Pijler 1: Ontwikkelen stationsomgeving tot een OV-ontvangstlocatie

Pijler 1



BügelHajema Adviseurs

De stationsomgeving wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijke, gastvrije entree voor zowel bezoekers als inwoners. Het station wordt daarmee een logische toegangspoort voor bezoekers vanaf Zwolle. Zowel de Wezepsche heide als Wezep kunnen zo een aantrekkelijk alternatief worden voor recreatie op het Veluwemassief.

De stationspleinen aan beide zijden worden groener en aantrekkelijker ingericht. De vier spookwadranten krijgen eenheid in uitstraling door overzichtelijke, uniforme informatievoorziening en inrichting. Hierdoor ontstaat 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 Wezepsche 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.

Vanuit de stationsomgeving worden aantrekkelijke verbindingen gerealiseerd naar zowel Wezep als de Wezepscheheide. Vanaf het station komt een rechtstreekse looproute naar de Kamphal en andere sportvoorzieningen. Dit biedt mogelijkheden om de verbindingen richting de Bovenheigraaf te verbeteren. Vanaf het station is bijvoorbeeld ook het Heerderstrand goed bereikbaar.

Functionies in de omgeving van het station dragen bij aan het aantrekkelijke karakter en aan de versterking van de ontvangstfunctie. Er is ruimte voor functies, zoals toeristische dienstverlening, recreatie, detailhandel of horeca, waaronder hotel. Het karakteristieke pand van De Zeuven Heuvels is behoudenswaardig en er kan worden gezocht naar meerwaarderecreatie door het toevoegen van functies passend bij de huidige functies. Geheel nieuwe functies dienen afgezet te worden tegen de locatie en de directe omgeving. Woningbouw kan daarbij een optie zijn.

Tot deze pijler behoren in ieder geval de volgende onderdelen:

- Versterking van de stationspleinen.
- Eenduidige bebording en informatievoorziening.
- Veilige en heldere looproutes richting Wezepsche heide.
- Versterken entree Wezepsche heide.
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van de plek en directe omgeving.
- Bereikbaarheid en parkeren optimaliseren.
- Behoud van het karakteristieke pand de Zeuven Heuvels.



3.3 Pijler 2: Versterken Wezepsche Heide

De natuurwaarden van de Wezepsche Heide en aangrenzende gebieden 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. Het toevoegen van een bezoekerscentrum, een soort 'Huis van de Wezepsche heide' kan een plek bieden 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 kan tegen worden gegaan door fysieke maatregelen in de berm te treffen, zoals het plaatsen van bomen of andere beplanting in de berm. Onderzoek vindt nog plaats naar de aanleg van een nieuwe parkeerplaats op het terrein van Vitens. 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. Voor zover nodig zal overeenstemming moeten worden bereikt met de betreffende eigenaar. Niet alleen neemt daardoor de recreatiedruk af, in het zuidoostelijke deel van het bosgebied, 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 bermen e.d.) en sluit aan op de natuurdoeltypen van de Wezepsche 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.
- Kwaliteit van het grondwater (als bron voor drinkwater) borgen.
- Bereikbaarheid en parkeren optimaliseren).
- Kans voor een bezoekerscentrum, een 'Huis van de Wezepsche Heide'.



BügelHajema Adviseurs

3.4 Pijler 3: Wonen met een plus voor de omgeving

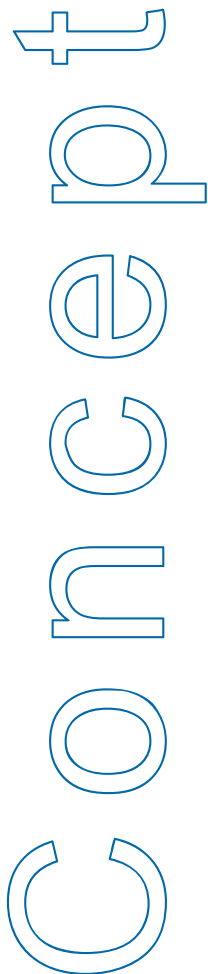
In de stationsomgeving kan ruimte worden geboden aan woningbouw. De stationsomgeving is een kansrijke plek voor verdichting met woningbouw en het stimuleren van OV-gebruik. Station Wezep kan voor woon- werkverkeer richting Zwolle een grote rol spelen.

Op twee plekken wordt 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.

Bij de woningbouw wordt ook rekening gehouden met andere opgaven om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te bereiken. De woningbouwlocaties zijn zoveel mogelijk natuurinclusief, klimaatbestendig en duurzaam uitgevoerd. Het groene karakter op de woningbouwlocaties blijft zoveel mogelijk behouden en wordt versterkt: door natuurinclusieve bouw en door versterking van biodiversiteit in het omliggende groen.

Bij de inpassing van nieuwe bebouwing is het van belang dat dit gebeurt met respect voor omliggende functies en het bestaande bebouwingsbeeld. Parkeren vindt zoveel waar mogelijk plaats onder de woningen, zodat zo min mogelijk verhard oppervlak wordt toegevoegd.

Woningbouw levert een bijdrage aan het realiseren van (betaalbare) woning. Wanneer daardoor milieubelastende bedrijfsactiviteiten verdwijnen, komt dat ten goede aan de woonkwaliteit. Nieuwbouw zal zo optimaal mogelijk plaats moeten vinden. De woningbouwlocaties bieden daarnaast kansen voor de inpassing van andere passende functies, zoals OV- fietsen, fietsverhuur, horeca, ontmoetingsruimte en dergelijke. Nabijheid van voorzieningen zijn belangrijk voor een vitale leefomgeving. Op het station kan men gemakkelijk overstappen op andere vervoersmiddelen, waaronder bus, (deel)auto en (OV-)fiets. Hiermee



wordt zowel het recreatieverkeer als het woon-werkverkeer en woon-studieverkeer gefaciliteerd. Ook voorzieningen op grotere afstand worden beter bereikbaar, waaronder het Heerderstrand.

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



BügelHajema Adviseurs

4 Deelgebieden

4.1 Indeling in deelgebieden

In het omgevingsprogramma voor de Stationsomgeving Wezep zijn vier deelgebieden te onderscheiden met elk hun eigen ruimtelijke kwaliteiten en gewenste ontwikkelingsrichting.

De herinrichting van de Stationsweg, dit is het deelgebied Openbare ruimte, onderscheidt zich van de andere drie deelgebieden doordat het hier gaat over de verkeersveiligheid, doorstroming en het verbeteren van de verblijfskwaliteit. De Stationsweg vormt de basis en verbindende factor voor bredere gebiedsontwikkeling rondom het stationsgebied van Wezep.

De Wezepsche heide, het Terrein Villa Expertcare en de Locatie Van Olst zijn ontwikkellocaties. Deze locaties bieden ruimte voor uiteenlopende vormen van ontwikkeling. Welke richting uiteindelijk wordt in-

t
p
e
c
n
o
c

geslagen, hangt af van de initiatiefnemer en de wijze waarop deze zijn plannen vorm wil geven. Daarbij bepaalt de initiatiefnemer zelf welke gronden nodig zijn, of samenwerking met derden wenselijk is, en hoe de plannen in samenspraak met de omgeving tot stand komen. Het omgevingsprogramma bevat hiervoor de handvatten die richting geven aan mogelijke ontwikkelingen, zonder daarbij op voorhand specifieke keuzes te maken over onder meer de functie, hoogte, omvang of exacte begrenzing. Het vastleggen van harde contouren of eigendomsgrenzen is dan ook niet aan de orde.

Om ruimte te bieden voor maatwerk en zorgvuldige beoordeling per initiatief, worden hierna de gebieden beschreven aan de hand van een programma, inrichtingsvoorstellen, voorwaarden en meekoppelkansen.

Deelgebieden



BügelHajema Adviseurs

4.2 Wezepsche heide

Beschrijving:

Op ongeveer 180 meter vanaf het station ligt de entree naar het bosgebied de Wezepsche 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 Wezepsche heide is niet zichtbaar of herkenbaar als recreatieve entree. De Wezepsche heide loopt verder door tot buiten het plangebied.

Programma:

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

Inrichtingsvoorstellen:

- 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 verplaatsen parkeerplaatsen.
- Bermparkeren tegengaan door onderzoek naar een nieuwe parkeerplaats.

Voorwaarden:

- Behouden en versterken natuurwaarden.
- Behoud en bescherming grondwaterbeschermingsgebied.
- Waterwingebied blijft afgeschermd voor publiek.
- Inrichting en functies passend bij recreatiezone B (visitekaartje van de Veluwe).
- Geen uitbreiding recreatieve padenstructuur.
- Toezicht en handhaving in het bosgebied, vooral gericht op het op de paden blijven, fout parkeren en vervuiling.
- Aansluiten op 'Velwestijl routenetwerken & Panelenfamilie'.

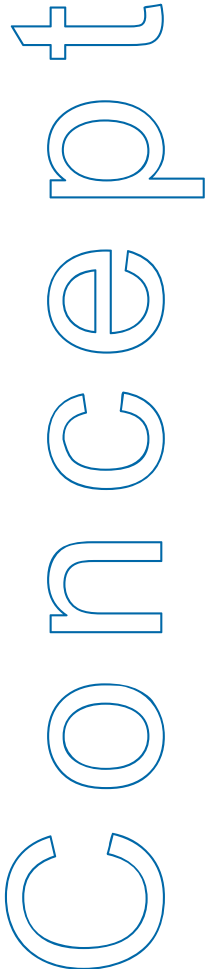
Meekoppelkansen:

- Ontdekhoeck realiseren.
- Beleefbaarheid waterwingebied door zichtlijn vanaf parkeerplaats vergroten.
- Opwaarderen IVN-route met informatie over het waterwingebied.
- Mogelijkheid voor een nieuwe parkeerplaats.

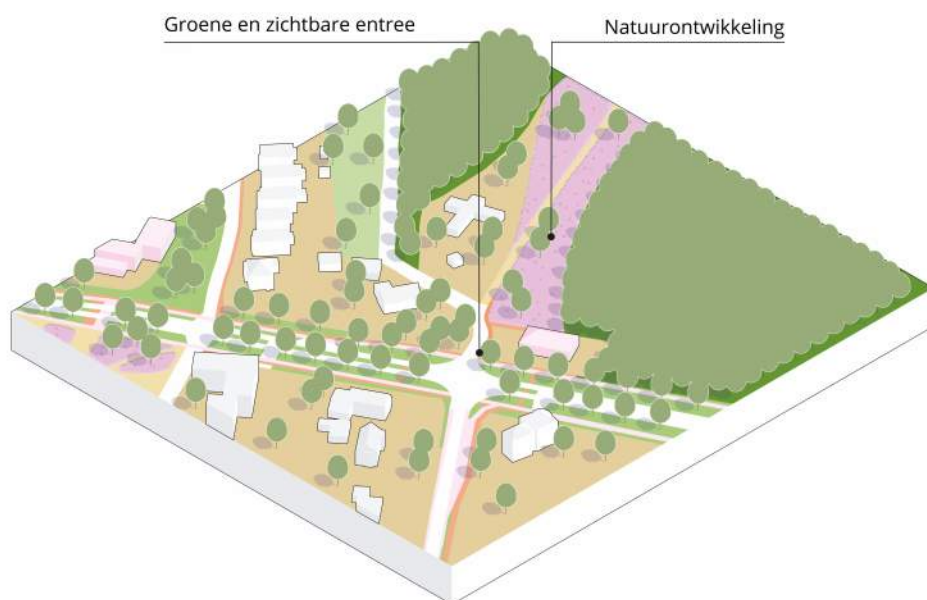
Huidige ingang naar de Wezepse heide



Google Streetview



Ruimtelijke principe Entree Wezepsche heide



BügelHajema Adviseurs

concept

Referenties



Publiekshvriendelijke informatie en educatie over waterwingebied

Ontwikkeling natuurdoelen en kwetsbare natuur beschermen

Google

4.3 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. Er liggen kansen om het terrein meer openbaar toegankelijk te maken, zonder dat de zorgfunctie in het gedrang komt. 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:

- Woningbouw.
- Nieuwbouw van de zorgvilla.
- Ontsluiting via nieuwe ontsluitingsweg op de Industrieweg.
- Openbare paden en route van station naar de Kamphal en andere sportvoorzieningen.
- 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.
- Recreatieve verbinding richting Bovenheigraaf.

Villa ExpertCare

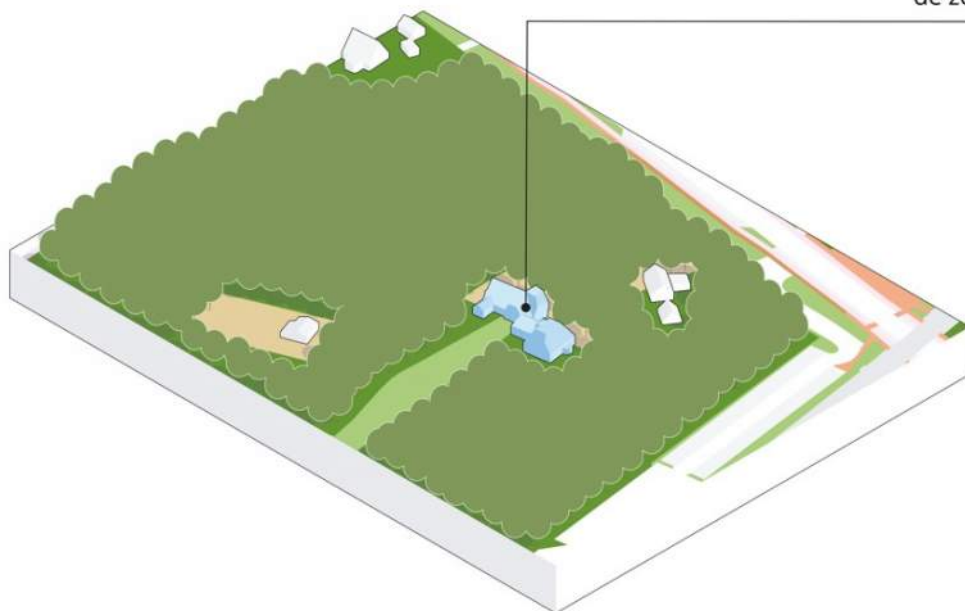


www.doneeractie.nl

toekomst

Ruimtelijk principe Terrein Villa ExpertCare

Herontwikkeling van
de zorgvilla



BügelHajema Adviseurs

Referenties

Referenties



Google

4.4 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.
- Ruimte voor publieke functies.
- Groene aankleding.

Inrichtingsvoorstellen:

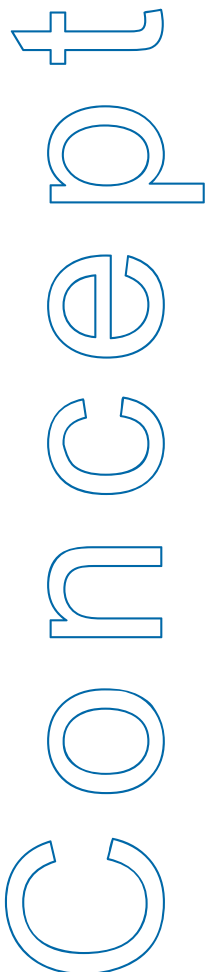
- Markant gebouw op hoek Stationsweg (eventueel passende functie).
- Pleinfunctie versterken.
- Groene aankleding.

Voorwaarden:

- Goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.
- Behouden groene randen.
- Het maken van 'interne' woonkwaliteit.
- Geluidswerende elementen integreren in het ontwerp.
- Geclusterd parkeren).
- Bereikbaarheid spoorfuncties.
- Rekening houden met het betonnen perron dat onder een groot deel van de locatie ligt.
- Rekening houden met nabij gelegen gasleiding en overige milieuaspecten.

Meekoppelkansen:

- Integreren publieke functies zoals fietsuitgifte.
- Toevoeging van recreatieve functies, winkels of horeca, waaronder hotel.
- Natuurdoelen integreren in het ontwerp, natuurinclusief bouwen.



Huidige situatie Van Olst



BügelHajema Adviseurs

Ruimtelijk principe Locatie Van Olst



BügelHajema Adviseurs

Referenties

Referenties



Google

4.5 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 verkeersdruk 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 oversteekmogelijkheid Stationsweg.
- Versterken pleinfuncties.
- Eenheid in de inrichting van stationskwadranten.

Inrichtingsvoorstellen:

- Smallere rijbanen Stationsweg met groene middengeleider en natuurlijke ingerichte bermen.
- 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 ontvangstlocaties'.
- 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 bermen).
- Verlagen snelheid Stationsweg door maatregelen buiten projectgebied.
- Kwaliteitsverbetering gevels en voortuinen.

Huidige situatie stationsplein



Google Streetview

t
o
e
c
n
o
c

Impressie toekomstige situatie stationsplein



BügelHajema Adviseurs

Referenties



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

Google

Referenties



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

Google

Referenties



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

Google

t
p
e
c
n
o
c

Referenties



Eenheid in de richting van stationskwadranten

Google

5 Uitvoering

5.1 Programma in uitvoering

Dit omgevingsprogramma 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, maar wel in absolute samenhang worden uitgevoerd. Dit hoofdstuk wijst deze projecten aan en beschrijft, uitgaande van de inhoud van het omgevingsprogramma, globaal de te zetten stappen en de samenhang met andere projecten.

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

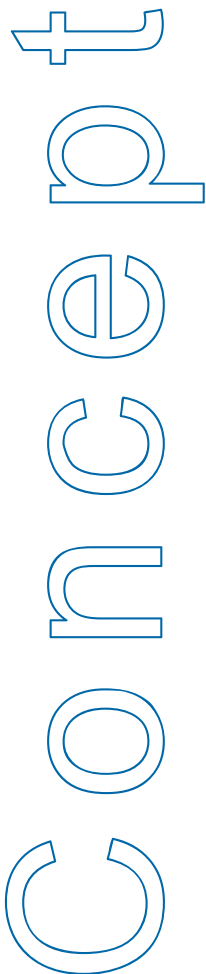
Projecten die opgepakt worden in het kader van het omgevingsprogramma zijn afzonderlijke opgaven, waarvoor een ontwerp opgesteld dient te worden en te worden vertaald in een ruimtelijk-juridisch kader, als wijziging van het omgevingsplan. Als gemeente vinden we het belangrijk dat belanghebbenden, zoals eigenaren, omwonenden en zo mogelijk toekomstige bewoners, worden betrokken bij het uitwerken van de projecten. Ook bestuurlijke partners, stakeholders en ketenpartners worden betrokken bij de verdere uitwerking van de projecten. Verder dient ook de haalbaarheid te worden aangetoond. Hiervoor worden nadere onderzoeken op het gebied van onder meer archeologie, verkeer, waterhuishouding, milieu en natuur uitgevoerd. De ambities en opgaves zoals beschreven in dit programma zijn daarbij het vertrekpunt. In paragraaf 5.4 is dit voor de voorziene projecten in een stappenplan vervat, die als leidraad bij de uitwerking kan worden gehanteerd.

De gemeente monitort gedurende de komende jaren de uitvoering van het omgevingsprogramma.

5.2 Projecten

Op grond van het omgevingsprogramma benoemen we de volgende zeven projecten, verdeeld in drie clusters: herontwikkelen, opwaarderen en beleven.

Cluster Herontwikkelen:



- a. Herontwikkeling locatie Van Olst.
- b. Herontwikkeling terrein Villa ExpertCare.
- c. Herinrichting Stationsweg en looproute.

Cluster Opwaarderen:

- a. Entree Wezepsche heide.
- b. Opwaarderen stationspleinen en looproute naar Wezepsche heide.
- c. Optimaliseren route voor P+R, K+R en buurtbus.
- d. Parkeren Wezepsche heide.

Cluster Beleven:

- a. Beleefbare routes over Wezepsche heide.
- b. 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 het omgevingsprogramma. De herontwikkelingsprojecten leiden tot een significante 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.

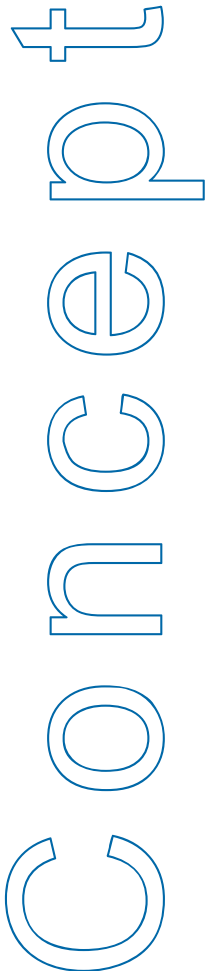
De tweede cluster bevat de projecten die onmisbaar zijn als ondersteuning van de functionele wijzigingen die in het stationsgebied worden doorgevoerd. Deze projecten zijn van groot belang om de doelen van het omgevingsprogramma te behalen.

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.

5.3 Rol van de gemeente

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



Tabel 1

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	Bevoegdhedenovereenkomst 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

BügelHajema Adviseurs

5.4 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 bijbehorende ruimteverdeling en functionele aansluiting.

De keuzes die er wordengemaakt 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 Wezepsche 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 locatie Van Olst hangt samen met de keuze die wordt gemaakt in het kader van de entree van de Wezepsche heide. Het toevoegen of verplaatsen van functies bepalen de uitstraling en de route naar de Wezepsche Heide.

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.

Samenhang projecten

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

BügelHajema Adviseurs

5.5 Stappenplannen projecten

Cluster 1, project 1: Herontwikkeling locatie Van Olst

Stappen:

1. Aankoop terrein Van Olst.
2. 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.

3. Kaders vastleggen, waaronder:
 - Uitwerken randvoorwaarden en uitgangspunten en opstelling voorlopig ontwerp.
 - Uitvoeren benodigde onderzoeken en op basis van uitkomsten ontwerp aanpassen.
 - Participatieplan.
4. Betrekken ontwikkelaar (indien gewenst).
5. Actie ontplooiën om commerciële of maatschappelijke functie hier passend is.
6. Opstellen definitief ontwerp.
7. Planvorming.

8. Realisatie.

Cluster 1, project 2: Herontwikkeling terrein Villa ExpertCare

Stappen:

1. Relatie leggen met:

- Project 6: optimaliseren route voor P+R, K+R, buurtbus.
- Project 7: parkeren Wezepsche heide, om te bepalen of binnen dit deelgebied ruimte nodig is voor uitbreiding parkeervoorzieningen buurtbushalte en K+R en ontsluitingsweg vanuit P+R

2. Kaders vastleggen, waaronder:

- Uitwerken randvoorwaarden en uitgangspunten en opstelling voorlopig ontwerp.
- Uitvoeren benodigde onderzoeken en op basis van uitkomsten ontwerp aanpassen.
- Participatieplan.

3. Kaders meegeven aan ExpertCare.

4. Onderzoek en stedenbouwkundig ontwerp.

5. Planvorming.

6. Realisatie.

Cluster 2, project 3: Herontwikkeling stationsweg

Stappen:

1. Relatie leggen met:

- Project 5: opwaarderen stationspleinen en looproute naar Wezepsche 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. Betrekken ontwikkelaar (indien gewenst).

- Inrichtingsvoorwaarden.
- Participatieplan.

4. Verkeerskundig ontwerp.

5. Realisatie.

Cluster 2, project 4: Entree Wezepsche heide

Stappen

1. Afstemmen met Vitens over strategie ontwikkeling.

2. Relatie leggen met project 7: parkeren Wezepsche heide met betrekking tot de parkeervoorziening bij de snackbar.

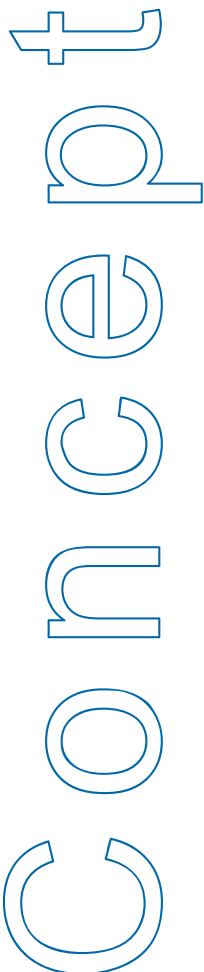
3. Betrekken belanghebbende partijen en grondeigenaren (o.a. TPO, Vitens, Veluwe op1) met betrekking tot inrichting en informatievoorziening, in combinatie met project 3: inrichting Stationspleinen en project 5: looproute Wezepsche heide.

4. Vastleggen inrichtingsvoorwaarden.

5. Relatie leggen met project 5: looproute Wezepsche heide, inrichting en ontwerp op elkaar afstemmen.

6. Ontwerp.

7. Realisatie.



Cluster 2, project 5: Opwaarderen stationspleinen en looproute Wezepsche 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, Veluweop1) met betrekking op inrichting en informatievoorziening, in combinatie met project 4: entree Wezepsche 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

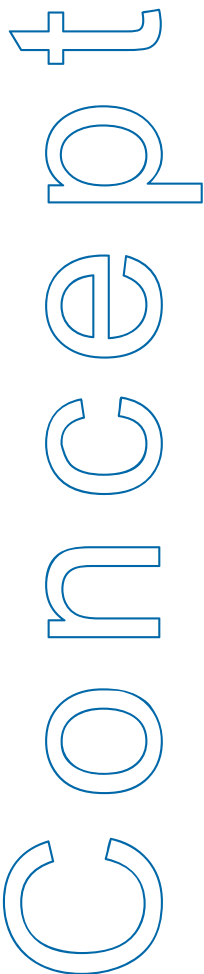
Stappen:

1. Afstemmen met belanghebbenden 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 Wezepsche heide

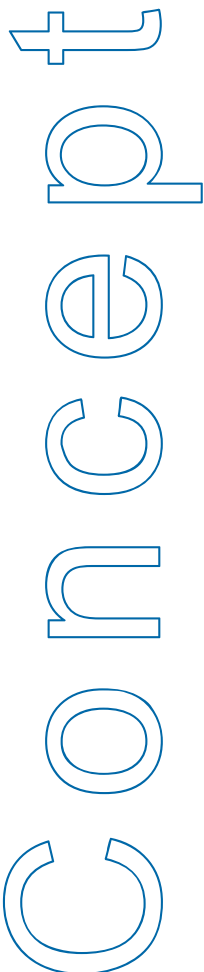
Stappen:

1. Afstemming met buurgemeenten, Gelders Landschap en Kastelen, Vitens en overige belanghebbenden partijen over parkeerfaciliteiten Wezepsche heide .
2. Principekeuze maken over parkeerfaciliteiten, berm parkeren, 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.



Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Locatie Van Olst</i>	/join/id/regdata/gm0269/2026/700d6e0d3bd44704b408d5e953053b66/nld@2026-03-09;13144054
<i>Openbare ruimte</i>	/join/id/regdata/gm0269/2026/84f9ff2a715148f4b34030ce67421443/nld@2026-03-09;13144054
<i>Stationsomgeving Wezep</i>	/join/id/regdata/gm0269/2026/62ef50e06b784db2a8e6b781c5cef04d/nld@2026-03-09;13144054
<i>Terrein Villa Expertcare</i>	/join/id/regdata/gm0269/2026/5a9d03111cf74277b9aa80c6929116a1/nld@2026-03-09;13144054
<i>Wezepsche heide</i>	/join/id/regdata/gm0269/2026/274f7524a0e34d0bad21e42624e69dab/nld@2026-03-09;13144054



Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

Analyse Stationsomgeving Wezep

/join/id/regdata/gm0269/2026/cfaa9525c1fd4bcca38b6d0cf-
fe09d1f/nld@2026-03-09;13144054

*Impressie inloopavond 2 juli 2024
Stationsomgeving Wezep*

/join/id/regda-
ta/gm0269/2026/54c00a8051e145dea168caf0894ec333/nld@2026-
03-09;13144054

