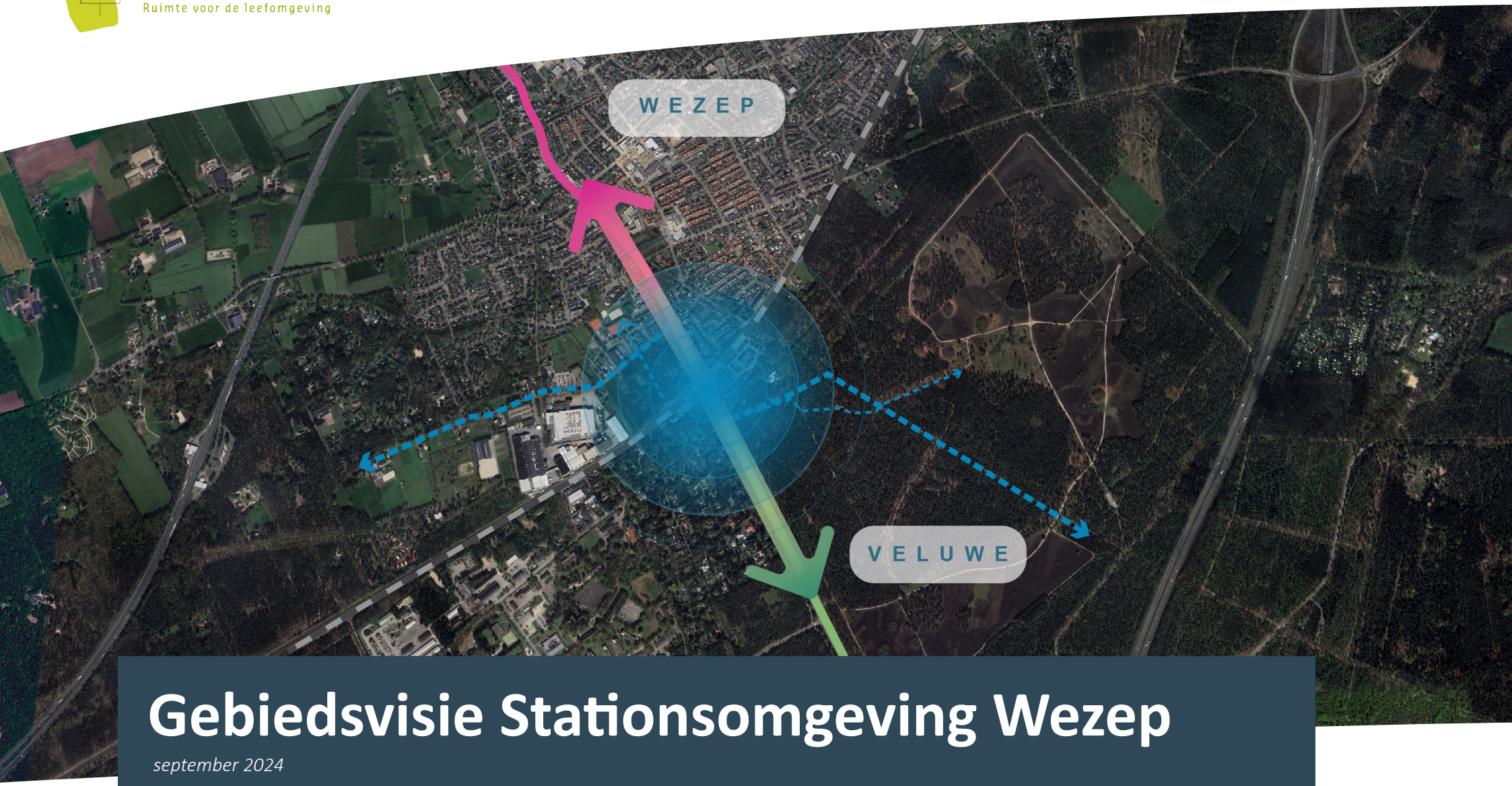
BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving



Gebiedsvisie Stationsomgeving Wezep

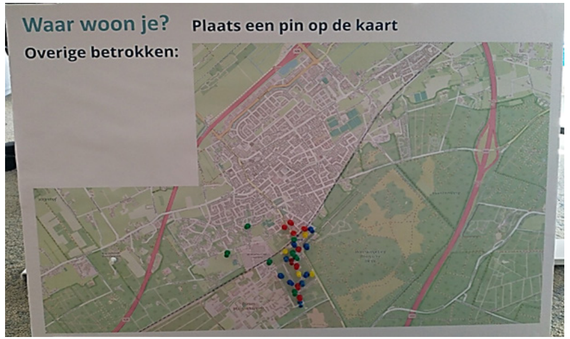
september 2024

Bijlagen

Bijlage 1. Impressie inloopavond 2 juli 2024

Inleiding

Wat maakt de stationsomgeving van Wezep tot een aantrekkelijk gebied, met zowel een functie als recreatieve poort naar de Veluwe als een mooie entree richting Wezep? De gemeente stelt voor dit gebied een gebiedsvisie op. Het concept gebiedsvisie is gepresenteerd op een informatieavond voor alle inwoners en belanghebbenden. Deze avond vond plaats op 2 juli 2024 in MFC De Brinkhof te Wezep. De informatieavond is bezocht door ongeveer 80 personen uit de omgeving van het stationsgebied. Op de informatieavond kreeg iedereen de gelegenheid met elkaar in gesprek te gaan en haar of zijn inbreng te leveren al dan niet via post-its. Dit verslag is een samenvatting van de inbreng die is ontvangen.



Opzet van de avond
De bijeenkomst startte met een algemene toelichting over het doorlopen proces en een presentatie op hoofdlijnen van het concept gebiedsvisie. Vervolgens werd het concept gebiedsvisie besproken in de vorm van een ‘wereldcafé’. Deze werkvorm gaat uit van verschillende rondes met thematafels met aan elke thematafel een gespreksleider. Aan elke thematafel werd één van de pijlers besproken. Na 20 minuten wisselde elke groep van pijler, zodat elke groep de gelegenheid had op elk van de pijlers te reageren. In de groepen was gelegenheid met elkaar in gesprek te gaan over de inhoud en een reactie te geven. Na afloop van de drie rondes gaven de gespreksleiders een korte terugkoppeling over de bespreking.

Vervolg
Van alle reacties en opmerkingen op het concept is kennisgenomen. Niet alle reacties worden expliciet benoemd, maar zij zijn wel bij de beoordeling betrokken. Vervolgens is de ontwerp gebiedsvisie opgesteld. Deze wordt vervolgens ter visie gelegd en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Algemene toelichting

Het opstellen van een gebiedsvisie is een kwestie van luisteren, kiezen, weer luisteren en weer kiezen. In het proces is gesproken met diverse stakeholders en omwonenden. Dat heeft geleid tot een eerste ontwikkelingsrichting met varianten per deelgebied. Na enkele verificatiegesprekken met stakeholders, zijn de ideeën voor de stationsomgeving gedeeld met college en raad.
Daarna is een concept gebiedsvisie opgesteld. Deze bestaat uit een overkoepelende gebiedsvisie, uitgewerkt in een aantal deelgebieden. De kern van de gebiedsvisie is de ontwikkeling van de stationsomgeving tot een aantrekkelijke en gastvrije omgeving voor zowel inwoners als bezoekers. In de stationsomgeving moeten woningbouw, leefbaarheid (milieukwaliteit), toerisme, natuurontwikkeling en het stimuleren van OV-gebruik met elkaar samengaan en elkaar versterken. Dit is uitgewerkt in drie pijlers:

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

De gebiedsvisie is uitgewerkt in een aantal deelgebieden. Voor elk afzonderlijk deelgebied is een gewenst toekomstbeeld geschetst met daarbinnen varianten voor de mogelijke toekomstige inrichting. De deelgebieden zijn:

- Terrein Villa ExerptCare
- Terrein van Olst
- Openbare ruimte
- Vitens gebied

Tijdens de bijeenkomst is een korte toelichting gegeven op de inhoud van de pijlers en van de deelgebieden. Door diverse aanwezigen werden verduidelijkende vragen gesteld.

Algemene reacties
Een aantal aanwezigen hebben de gemeente opgeroepen niet door te gaan met deze plannen. Het nut wordt er niet van ingezien, men vindt het niet passen bij de schaal en identiteit van Wezep. Afgevraagd wordt of deze plannen bijdragen aan de leefbaarheid voor omwonenden en de natuur niet te veel belasten. Anderen roepen juist op om door te gaan met de plannen of zijn er in ieder geval niet tegen. Er zijn ook suggesties gedaan om breder te kijken, bijvoorbeeld door bedrijven uit Julianapark te verplaatsen en daar woningen toe te voegen. Er worden ook vragen gesteld over het proces, over wie er zijn betrokken en specifiek naar de betrokkenheid van NS/ProRail en Defensie. Enkele omwonenden hebben aangegeven betrokken te willen worden, zeker wanneer het gaat om de direct aangrenzende percelen.

Bespreking pijler 1: Ontvangstlocatie

Onderwerp

Pijler 1: Ontwikkelen stationsomgeving tot een OV-ontvangstlocatie.

- Versterken van de stationspleinen.
- Eenduidige bebording en informatievoorziening.
- Veilige en heldere looproutes richting Wezepse heide.
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van de plek en directe omgeving.
- Deelgebied Openbare ruimte.



Samenvatting opmerkingen

Aanwezigen hebben hun zorgen geuit over een hogere druk op de natuur; wanneer meer mensen Wezep bezoeken en bewonen, kan de druk op de Wezepse heide te hoog worden. Het gebied wordt door de inwoners als een verborgen parel gezien die gekoesterd moet worden. Anderen geven aan dat de ontwikkeling van de stationsomgeving ambitieuzer mag, vergelijkbaar met Nunspeet.

Verder is aangegeven dat de Stationsweg in de huidige situatie al een drukke weg is. Daarbij is de vraag gesteld of de weg een extra instroom van mensen aankan en ook of dit nog een veilige verkeerssituatie oplevert. Gesuggereerd wordt om van de Stationsweg een 30 km/h weg te maken tot aan de gemeentegrens.

Opgeroepen wordt om Wezep ook aantrekkelijker te maken, zodat de druk op de Veluwe afneemt. De recreatieve routes richting de rest van de gemeente moeten worden verbeterd. Fiets- en wandelpaden langs de Stationsweg moeten behouden blijven. Opgeroepen wordt om de Stationsweg groen aan te kleden.
Op de impressie van de nieuwe inrichting van de stationspleinen wordt positief gereageerd. Voor de aanpak van de stationspleinen wordt opgeroepen samen te werken met NS/ProRail. Gevraagd wordt om een groene inrichting met zoveel mogelijk bomen en behoud van bestaande bomen. Aandacht wordt gevraagd voor het voorkomen van overlast vanwege drugsdealen, hangjeugd en dergelijke. De inrichting moet gericht zijn op veiligheid en sociale controle.

Impressie toekomstige situatie plein Zwolse zijde



BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving

Impressie toekomstige situatie plein Amersfoortse zijde



Opmerkingen per thema

Thema's	
Algemene positieve opmerkingen	III
Geen goed idee - stop	IIII
Geen woningbouw - geen hoogbouw	IIIII II
Ontsluiting en parkeergelegenheid	IIIII IIII
Groen behouden	IIIII II
Sociale veiligheid en overlast	IIIII II

Overig	
Onduidelijk doel of doelgroep	II
Behouden voorzieningen	II
Aanpak station (geen medewerking ProRail)	I
Weinig innovatief	I
Druk op natuur	III
Communicatie met betrokken bewoners	I

BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving

Bespreking pijler 2: Wezepse heide

Onderwerp

Pijler 2: Versterken Wezepse heide.

- Entree Wezepse heide.
- Informatievoorzieningen en educatie grondwaterbeschermingsgebied.
- Bereikbaarheid en parkeren optimaliseren (minder, maar beter).
- Kans voor Huis van de Wezepse Heide.
- Deelgebied Vitensgebied.



Samenvatting opmerkingen

Aandacht wordt gevraagd voor het verbeteren van de verkeersveiligheid op de Stationsweg op korte termijn. Er worden verschillende suggesties gedaan, zoals rotondes, verkeersdrempels en snelheidsbeperkingen. Ook worden zorgen geuit over de ontsluiting van woningen en zijstraten van de Stationsweg. Als alternatief voor het rondje over het terrein ExpertCare wordt een lus aan de Stationsweg geopperd.

Er zijn zorgen geuit over het toevoegen van parkeergelegenheid. Ook wordt ervaren dat er juist al voldoende parkeergelegenheid is rondom de Wezepse heide; er zijn voldoende ontsluitende fietspaden. Gesuggereerd wordt om bermparkeren tegen te gaan.

De Wezepse heide is te klein om bezoekers te trekken. Opgeroepen wordt om de natuur met rust te laten en juist recreatie te ontmoedigen. De entree moet rustig en bescheiden blijven om de natuurwaarden en het waterwingebied niet te verstoren of verontreinigen. Aandacht wordt gevraagd voor het belang van het waterwingebied als geheel.

Ten aanzien van het aangegeven rustgebied (zie kaart 'Routes en parkeren Wezepse heide') wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van de rest van de Veluwe. Dit rustgebied is niet nodig, het defensieterrein is al rustgebied.

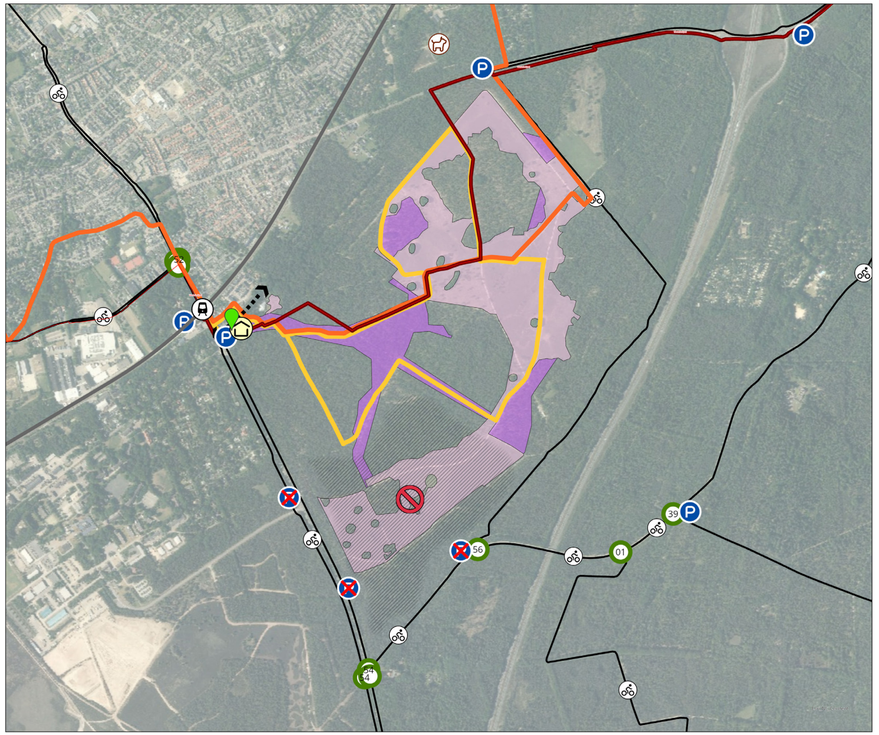
Voor een educatief centrum is het bosgebied te klein. Voor de beleving van zowel de natuur als het gebied is opgemerkt dat er kansen liggen voor een fijne ervaring, zoals het schoonhouden door het plaatsen van afvalbakken, het plaatsen van openbare toiletten en bijbehorende handhaving.

Opmerkingen per thema

Thema's	
Algemene positieve opmerkingen	II
Geen goed idee - stop	IIII
Plannen defensie	IIIII
Ontsluiting en parkeergelegenheid	IIIII IIII
Aanpassen gebied Vitens	IIII
Voorzieningen openbare ruimte	IIII
Toegankelijkheid van het heidegebied	IIIII
Druk op natuur / natuurbehoud	IIIII III
Zorgen toename bezoekers Wezepse heide	IIII

Overig	
Handhaving	I
Educatiecentrum	III
Rustgebied	IIII
Schotse Hooglanders	II

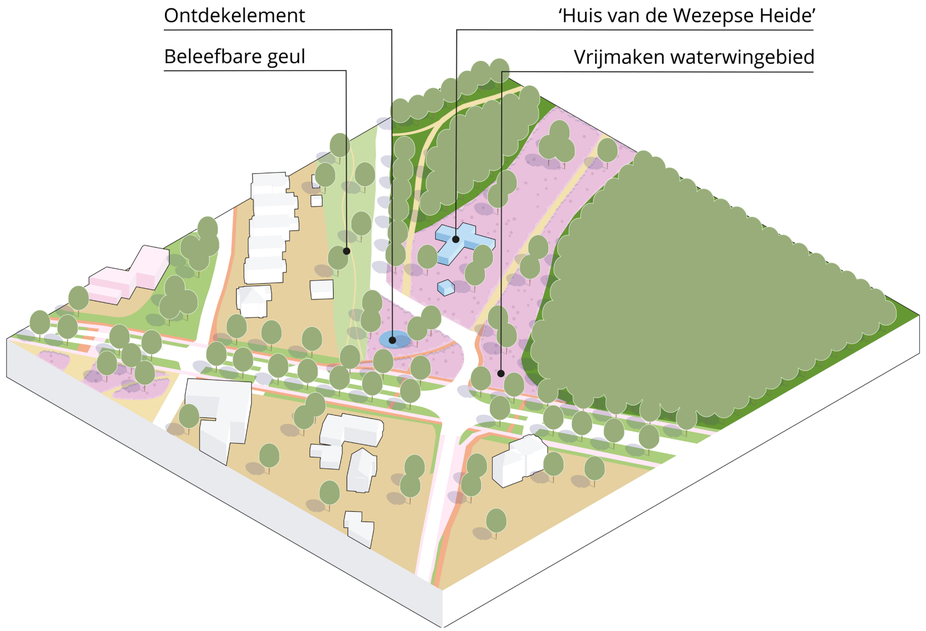
BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving



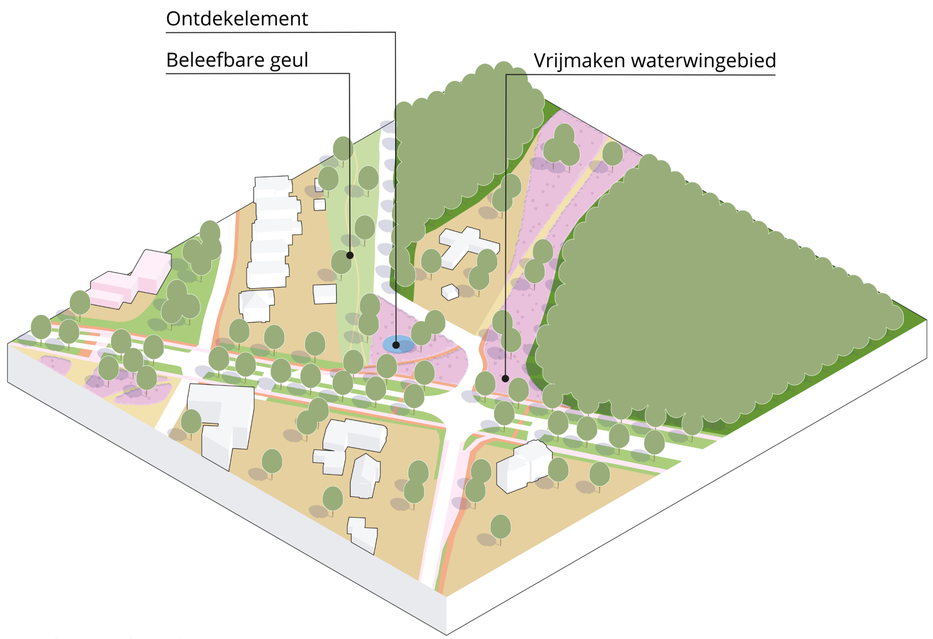
Varianten Vitens gebied



Minimale aanpassingen (bron: BügelHajema Adviseurs)



Maximale aanpassingen (bron: BügelHajema Adviseurs)



Tussenvariant (bron: BügelHajema Adviseurs)

BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving

Bespreking pijler 3: Wonen

Onderwerp

Pijler 3: Wonen met een plus voor de omgeving.

- Verdichting met woningbouw.
- Combinatie met zorgfunctie.
- Kans voor passende functies.
- Deelgebied Terrein Villa ExpertCare.
- Deelgebied locatie Van Olst.



Samenvatting opmerkingen

Een aantal aanwezigen vinden hoogbouw in de stationsomgeving niet wenselijk, het moet beter aansluiten bij het dorpse karakter van Wezep en het natuurlijke karakter van de Veluwe. Laagbouw en minder wooneenheden wordt door diverse aanwezigen wel acceptabel gevonden. Anderen roepen op om helemaal niet te bouwen, maar het groene karakter te behouden op terrein ExpertCare en locatie Van Olst om te zetten naar natuur.

Locatie Van Olst wordt niet door iedereen geschikt gevonden voor woningbouw vanwege het aangezicht van Wezep, het is te dicht op het spoor en te dicht op omwonenden. Omwonenden zijn onder andere bezorgd over privacy en woongenot. Daarnaast zijn er veel zorgen over de ontsluiting en de benodigde parkeergelegenheid. Een aantal omwonenden wil niet dat er een weg achter hun woningen komt met ontsluiting op de Prinses Margrietlaan. Ook leidt woningbouw tot extra drukte op de Stationsweg.

Over terrein ExpertCare wordt aangegeven dat deze groen moet blijven. De villa is waardevol en moet behouden blijven. Er worden mogelijkheden gezien voor horeca, maatschappelijke functies, educatie en dergelijke in de villa. Deze hoeven dan niet in het Rietveldhuis plaats te vinden. Over de invulling van het terrein wordt verschillend gedacht. Sommigen zien de combinatie wonen en zorg als kansrijk, anderen geven aan dat woningbouw hier niet past.

Wisselend wordt gedacht over de ontsluiting via de Industrieweg en de openbare paden. Sommigen vinden dit een goed idee, anderen juist niet. Er wordt verschillend gedacht over passende functies. Sommigen zien ruimte voor horeca, VVV, fietsverhuur en dergelijke. Anderen roepen op om geen extra horeca toe te staan, maar de huidige snackbar en de Zeuven Heuvels te behouden.

Opmerkingen per thema

Thema's	
Algemene positieve opmerkingen	I
Geen goed idee - stop	IIIII
Geen hoogbouw	IIIII IIIII IIIII III
Ontsluiting en parkeergelegenheid	IIIII IIIII III
Groen behouden	IIIII IIII
Sociale veiligheid en overlast	III
Behoud van voorzieningen	IIIII

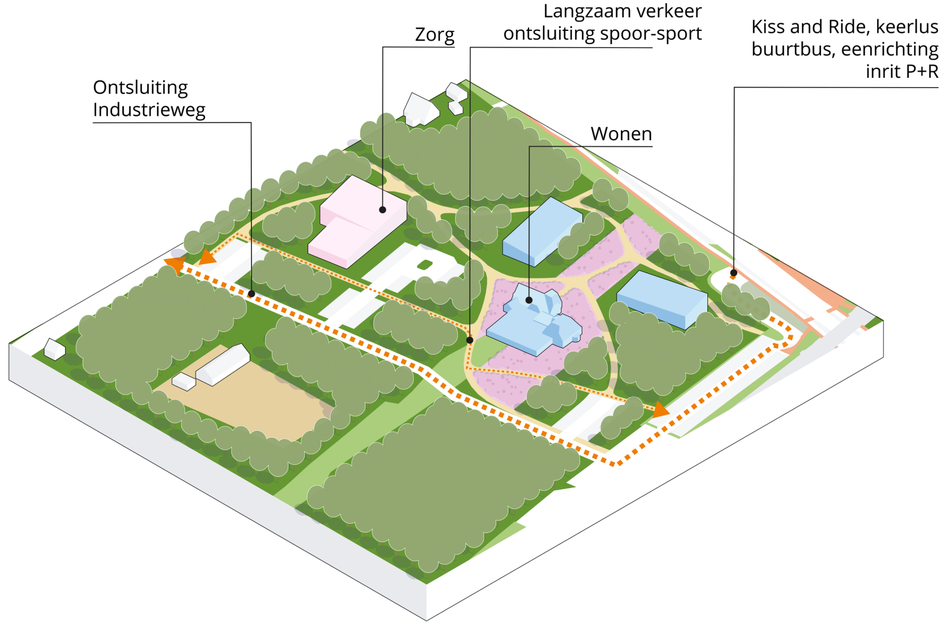
Overig	
Specifieke vragen woningbouwprogramma	III
Negatief tegenover woningbouw / ontsluiting projectgebied Van Olst	IIIII II
Onduidelijkheid doel of doelgroep	III
Communicatie met betrokken bewoners	IIII
Combinatie wonen en zorg op projectgebied ExpertCare	IIIII
Plannen defensie	I
Waardevermindering huidige woningen en geen gedwongen verkoop	III

BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving

Varianten terrein Villa ExpertCare

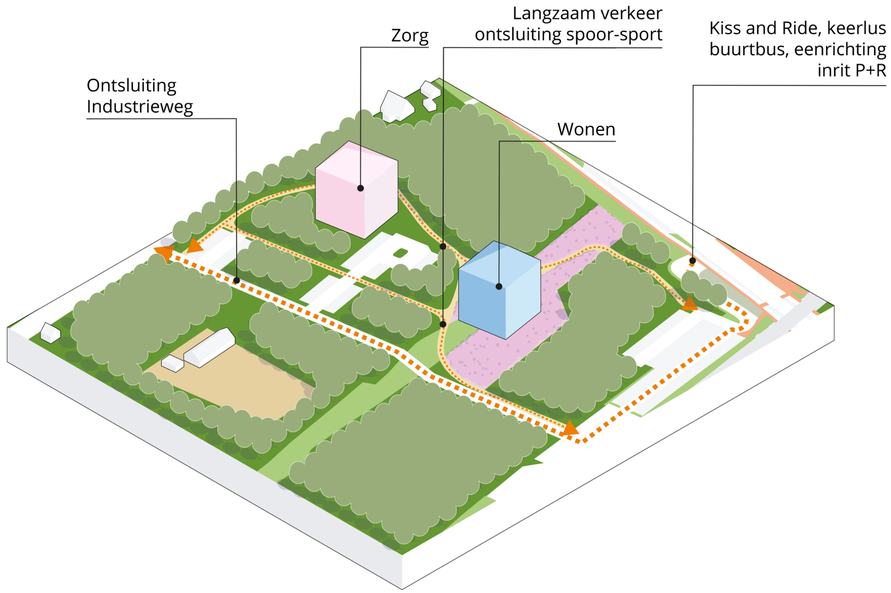


Organische nieuwbouw, 36 appartementen (bron: BügelHajema Adviseurs)



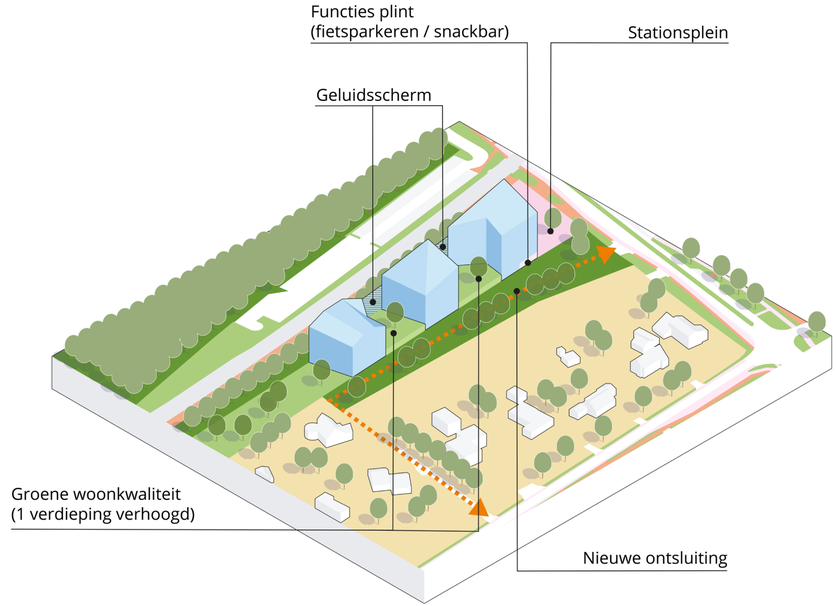
Lage nieuwbouw en villa, 24 appartementen (bron: BügelHajema Adviseurs)

BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving

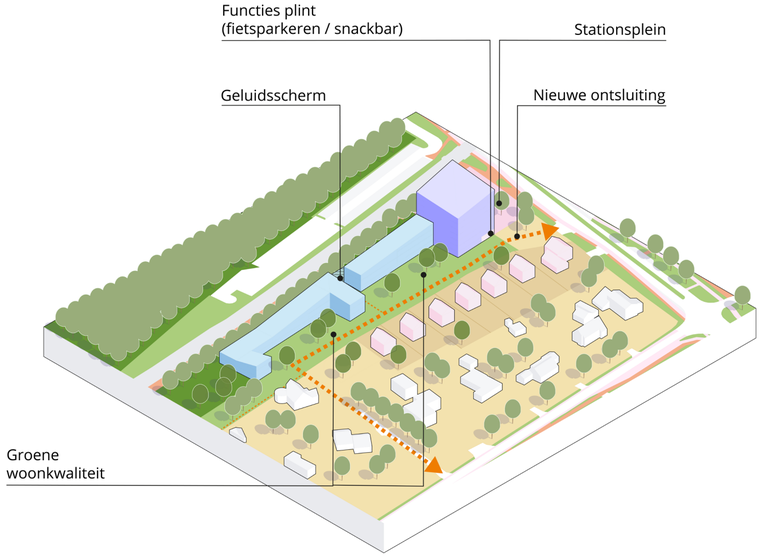


Hoge nieuwbouw, 30 appartementen (bron: BügelHajema Adviseurs

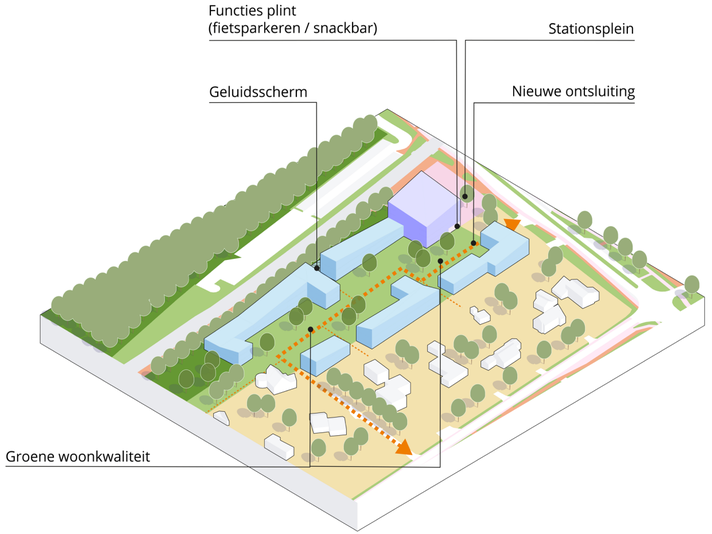
Varianten locatie Van Olst



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

BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving

Colofon

Opdrachtgever: gemeente Oldebroek

Datum: september 2024

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

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

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving