

Locatieonderzoek Twello.250



Twello.250
Woningbouwlocaties
landschappelijk onderzoek



Twello.250
Woningbouwlocaties
landschappelijk onderzoek

definitief

datum

09 oktober 2018

Opdrachtgever

Gemeente Voorst

Ontwerp

DS landschapsarchitecten



Van Ostadestraat 178-hs

1072 TH Amsterdam

telefoon 020 53 01 252

internet www.dsla.nl

e-mail info@dsla.nl

Het doel is het afwegen van de potentiële locaties voor toekomstige woningbouw voor de kern van Twello op landschappelijke gronden.

Hoe zijn we te werk gegaan:

- locatie bezoek in het veld
- verzamelen eerdere door DS vervaardigde plannen
- vastleggen uitgangspunten en strategie woningtypen
- beschrijven locaties, met conclusies
- aanbevelingen

Uitgangspunten:

- We gaan uit van 250 woningen, waarvan de helft voor gezinnen en de helft voor jongeren en ouderen, beide vragen een eigen aanpak.
- Bij het zoeken naar locaties wordt meegenomen dat het aantal nog verhoogd kan worden naar 300 tot 350 woningen.
- Aansluitend aan of in het bestaande dorp Twello
- Ook minimaal 1 grotere locatie voor het waarborgen van continuïteit van oplevering.
- De gemeente heeft naast de bestaande ontwikkelingen een voorselectie gemaakt van mogelijke locaties, daar wordt vanuit gegaan.
- Functiemenging zorgt voor een vitale woonomgeving en is startpunt.
- De werkwijze is landschapsbouw en woonlandschappen maken, of te wel eerst een robuust landschap maken, dan laadvermogen bepalen en dan bouwen.
- Het versterken van ecologie en biodiversiteit is uitgangspunt.
- Landschapsstructuren versterken inclusief de Landgoederen.

Voor de afwegingen welke locaties geschikt zijn is gekeken naar met name de landschappelijke componenten. Daarbij is vooral gekeken naar het landschappelijk absorptievermogen, het versterken van de landschappelijke elementen en patronen, zoals bijvoorbeeld beekdalen die een rol vervullen in de klimaatopgave, en landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit.

Ook de uitstraling van met name de randzone van het dorp Twello is meegenomen. Zoals 'Achter 't Holthuis' en 'de Schaker' de Oost-rand heeft versterkt zo wordt bekeken of de nieuwe potentiële woonlocaties de andere randzones van Twello kunnen versterken. Ook is in hoofdlijnen meegewogen hoe de ontsluiting is en hoe de bereikbaarheid van het centrum, de grotere kernen Deventer en Apeldoorn en het buitengebied is (met name voor de fiets). Ook de mogelijkheid de interne langzaam verkeersroutes te verbeteren is meegewogen, als ook de vitaliteit van het huidige grondgebruik.

Doordat de helft van het aantal gewenste nieuwe woningen voor gezinnen bestemd is (125 woningen) wordt daarvoor 'Achter 't Holthuis' als voorbeeld genomen voor aanpak en dichtheden. Bij 20 woningen / hectare (M-kavel) betekent dit ca. 6,25 hectare.

De andere helft (125 woningen) is voor jongeren en ouderen, hier is de dichtheid hoger en is de nabijheid tot voorzieningen gewenst. Bij een gemiddelde dichtheid van 40 woningen per hectare (S-kavel) betekent dit 3,1 hectare.

Van de gezinswoningen is het te overwegen een aanvullende groep te onderscheiden die grotere (L) kavels wenst (Landhuis-Voordersteeg-model) en die daardoor door private ontwikkeling aan landschapsbouw kan doen. Ons voorstel is om 20 % van de 125 gezinswoningen (25 kavels) hiervoor te reserveren. Voor de gezinswoningen is dan 80% van 6,25 hectare is 5 hectare nodig voor 100 woningen. De gemiddelde oppervlakte van een L-kavel is hierbij bijvoorbeeld 2.500 m² (25 x 100 meter).

Daarnaast stellen wij voor een experiment te doen met het landgoedmodel nieuwe stijl. Hierbij staat landschapsbouw en natuurbouw in de traditie van Twello centraal. De oppervlakte hiervoor is minimaal 5 hectare (50.000 m²) (XL-kavel), We denken in eerste instantie aan 3 kavels.

Er is een logica tussen de locaties en de gewenste doelgroepen. De jongeren en ouderen (S-kavels) zijn het meest gebaad bij een locatie dicht bij het centrum

(voorzieningen) en het NS-station (ca. 3 hectare bij gemiddelde dichtheid van 40 woningen/hectare). De grotere (L en XL-kavels) vinden hun logica aan de buitenrand van het dorp, op de grens met het landelijk gebied waar ze bijdragen aan de uitstraling van Twello naar het landschap (ruwe inschatting 6,2 hectare L-kavels a 2.500m², en 15 hectare XL-kavels a 5 hectare). Daartussen liggen de gebieden voor de wijken met de woningen voor gezinnen (M-kavels), ca. 5 hectare (20 woningen/hectare). Natuurlijk is dit geen wet van meden en persen, en zijn er verschuivingen en menging mogelijk, maar het geeft wel een gewenste denkrichting aan waardoor het nieuwe aanvullende woningbouwprogramma kan bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het dorp Twello.

Als we het bovenstaande samenvatten is de vraag, waar vinden we:

S-kavels (orange):

Waar vinden we ruim 3 hectare voor ca. 125 S-kavels voor jongeren en ouderen, met een gemiddelde dichtheid van 40 woningen per hectare, dicht bij het centrumgebied en bij voorkeur over meerdere locaties verdeeld?

M-kavels (geel):

Waar vinden we ca. 5 hectare voor de 100 M-kavels voor gezinnen, met een gemiddelde dichtheid van 20 woningen per hectare tussen centrum en buitenrand? De kavelgrootte varieert van 200 m² tot 500-1000 m². De woningen mogen over meerdere locaties verdeeld zijn waarbij er minimaal 1 grotere locatie moet zijn van minimaal 3 hectare (60 woningen), maar bij voorkeur 5 hectare (100 woningen).

L-kavels (geel-groen):

Waar vinden we ca. 6,2 hectare voor de 25 L-kavels (gezinnen, Landhuis-Voordersteeg-model) met een kavelgrootte van 2.500 m² langs de dorpsrand? Verspreid over meerdere locaties is mogelijk. In bepaalde gevallen zijn ook kavels vanaf 1000 m² mogelijk.

XL-kavels (groen):

Waar vinden we ca. 15 hectare voor de 3 XL-kavels (gezinnen, Landgoedmodel) met een gemiddelde oppervlakte van 5 hectare (50.000m²) aan de buitenrand? Verdeeld over meerdere locaties is mogelijk. In bepaalde gevallen zijn ook kavels vanaf 2.500 m² mogelijk.

De landschappelijke context

De locaties



AHN hoogterelief



Bodemkaart



Watertrappen



De locaties

1. Voorwaarts

De voetbalvelden van Voorwaarts (6,5 hectare), gelegen in de randzone van het dorp naast de historische enclave van kerk en begraafplaats Duistervoorde (beschermde dorpsgezicht), zijn in principe zeer geschikt als locatie voor woningbouw, zowel voor de **S-kavels** als de **M-kavels**. In het kader van de gewenste menging van functies, karakteristiek voor een dorps sfeer en vitale leefomgeving is er vanuit landschappelijk oogpunt geen reden en behoefte Voorwaarts uit te plaatsen. Als Voorwaarts om andere redenen dient te worden uitgeplaatst zijn er mogelijkheden hier woningbouw te realiseren. Woningbouw op zich leidt niet tot landschappelijke verbetering van de locatie. (zie DS: schetsen voor Voorwaarts als woningbouwlocatie). Maatschappelijke ontwikkelingen zoals locaties voor scholen, sport e.d. zijn medebepalend voor het maken van keuzes. De ontwikkelingen dienen aan te sluiten op de nabij gelegen locatie Veluws-college, brandweer en werf.



Conclusie:

Vanuit landschappelijk oogpunt is er geen reden en geen behoefte Voorwaarts uit te plaatsen. De locatie Voorwaarts (6,5 hectare) is alleen een potentiële locatie voor woningbouw als Voorwaarts om andere redenen hier weg gaat. Als dat het geval is dient de te ontwikkelen woningbouw rekening te houden met: 1. Het houden van afstand tot de historische enclave van kerk, begraafplaats en laan; 2. Het optimaal verbinden van de omliggende buurten met de historische enclave rond de kerk; 3. Het integreren van een landschappelijke zone met fiets- en wandelroutes die de Molenstraat en centrum via dit gebied met het buitengebied verbindt.

2. Zuiderlaan

De locatie Zuiderlaan (28 hectare) is in principe geschikt als woningbouwlocatie maar heeft door de brede Zuiderlaan met gescheiden fiets- en autoverkeer gevoelsmatig een slechte verbinding en relatie met de kern van Twello. Ook ligt op deze locatie het eventuele uitbreidingsprogramma van zowel Engelenburg als de mogelijke uitbreiding van het sportpark (Voorwaarts, zwembad, e.d.). Woningbouw op deze locatie geeft wel de mogelijkheid het gebied meer ruimtelijke kwaliteit en karakter te geven, landschappelijk interessanter te maken en door verdichting en ontsluiting beter te verbinden met het centrum. Een ruimtelijke schaalverkleining van de Zuiderlaan zelf is daar dan onderdeel van. (zie ook DS: Engelenburg 2012)



Conclusie:

Landschappelijk gezien is er met woningbouw winst te behalen op deze locatie, indien voor een grote woningbouwlocatie wordt gekozen. Maar gezien de relatief grotere afstand tot het centrum in vergelijking tot de andere potentiële locaties en ook door de onzekerheid van de programmaonderdelen uitbreiding Engelenburg en uitbreiding Sportpark voor deze locatie heeft de Zuiderlaan als woningbouwlocatie niet de hoogste prioriteit. Door aanplant van bomen en struiken rond de sportvelden kan de landschappelijke beleving zowiezo verbeterd worden.

3. Zuiderlaan-zone



De locatie Zuiderlaan-zone betreft met name het gebied tussen Twello en de weg Zuiderlaan. Maar ook de zone aan de zuidzijde van de Zuiderlaan behoort hierbij. De locatie biedt mogelijkheden voor grotere kavels die bijdragen aan

landschapsbouw en biodiversiteit, vergelijkbaar met de Voordersteeg. De L-kavels kunnen samen met wegbeplantingen het profiel en karakter van de Zuiderlaan verbeteren, zoals dat ter hoogte van het gebied ten oosten van

Engelenburg het geval is. De verbetering van het dal van de Twellose beek kan worden meegenomen in deze ontwikkeling. Het uitzicht op de landgoederen en de beekdalen dient zoveel mogelijk behouden te worden.

Conclusie:

De Zuiderlaan-zone biedt mogelijkheden voor L-kavels die, op basis van het 'Voordersteeg-model', de zuidzijde van het dorp Twello een groen, vitaal en ontspannen karakter kunnen geven. Nader onderzoek is nodig, waarbij rekening dient te worden gehouden met o.a. de 80km weg ten westen van de H.W.Iordensweg en de zichtlijnen vanaf de Voordersteeg op de Noordijken.

4. Voordersteeg

De locatie Voordersteeg betreft samengevat twee varianten, de kleine variant (5 hectare) waarbij de kavels worden benut die in handen zijn van Nikkels, Tijhuis, Bouwfonds, en de grote variant (17 hectare) waarbij het de kavels van de landbouwer Nieuwenhuis betreft.

Deze Zuid-Oost zijde van Twello ligt relatief laag, is helder geordend waarbij het agrarisch gebruik domineert en het helder aansluit bij het zuidelijk ervan gelegen landgoed Kleine Noordijk. Eigenlijk is hier landschappelijk gezien wellicht juist open ruimte gewenst. Meer ruimte voor de Fliert en het met enkele landschappelijke ingrepen versterken van de bosenheid Kleine Noordijk. Wel is het te overwegen voor de kleine variant te onderzoeken wat het eerder toegepaste 'Voordersteeg-model' met L-kavels zou kunnen opleveren.



Conclusie:

Het landschap heeft kwaliteit en is nog volop in agrarisch gebruik. Gezien de heldere structuur en vitaliteit lijkt de grote variant van transformatie niet voor de hand te liggen. Wel is het te overwegen voor de kleine variant te onderzoeken wat het eerder toegepaste 'Voordersteeg-model' met grotere L-kavels zou kunnen opleveren. Bij deze kavels dient dan landschapsbouw in relatie tot het karakter van de Kleine Noordijk en de zichtlijnen vanaf de Voordersteeg naar de Noordijken centraal te staan.

5. Jachtlust

De locatie Jachtlust (3,5 hectare) heeft momenteel voor een deel een onduidelijk stedenbouwkundig profiel (entree Duistervoordseweg en het parkeren), en heeft tevens prachtige ruimtelijke kwaliteiten, zoals eikenbomen en de ruimtelijke scheg met langzaam verkeersverbinding en speellocatie. Het is de moeite waard deze locatie nader te onderzoeken als locatie voor S-kavels, waarbij in verschillende varianten kan worden gedacht: van minimale toevoeging met behoud van het Jachtlust tot totale herbestemming. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals locaties voor scholen, sport e.d., maar ook de ontwikkeling rond het Gemeentehuis, zijn medebepalend voor het maken van keuzes.



Conclusie:

*Het is de moeite waard de locatie Jachtlust te onderzoeken voor **S-kavels** waarbij de gewenste functiemenging (behoud Jachtlust) en het respecteren van de bestaande landschappelijke kwaliteiten uitgangspunten zijn.*

6. Gemeentehuis en omgeving

De locatie Gemeentehuis, de Wingerd en de IJsbaan ten oosten van het Gemeentehuis (5,7 hectare) bevinden zich op een bijzondere maar ook kwetsbare landschappelijke omgeving in de nabijheid van het landgoed Hackfort Veenhuis. Bij renovatie van het gemeentehuis is er een mogelijkheid te onderzoeken of het vergroten van de functiemenging rond deze locatie mogelijk is, waaronder woningen voor jongeren en ouderen (één- en tweepersoonshuishoudens). Ook kan hierbij de wandel- en fietsverbinding tussen Centrum – Achter 't Holthuis mogelijk worden verbeterd. Mogelijk kan een deel van de S-kavels hier worden ondergebracht. Bij een mogelijke ontwikkeling dient de relatie met het landgoed Hackfort Veenhuis en de cultuurhistorische context centraal te staan. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals locaties voor scholen, sport e.d. zijn medebepalend voor het maken van keuzes.



Conclusie:

Het is te overwegen te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het toevoegen van een deel van de S-kavels gekoppeld aan de herstructurering van locatie gemeentehuis en locatie de Wingerd, in het kader van de gewenste functiemenging en levendigheid van deze locatie, met name in de avonden en weekenden. Vanuit landschappelijk oogpunt denken we in eerste instantie aan compacte gestapelde bouw aansluitend aan het gemeentehuis in oostelijke richting, met een groot deel van het parkeren intern opgelost.

7. Holthuis-Oost

Aansluitend aan 'Achter het Holthuis' en 'De Schaker' is op de gronden van Witterman de ontwikkeling van een woonwijk mogelijk voor M en L-kavels. Het beekdal van de Fliert kan landschappelijk herkenbaar worden gemaakt. Het is echter de vraag of er met het ontwikkelen van deze locatie, op relatief laag gelegen gronden, voldoende ruimte overblijft voor het beekdal en of woningbouw hier tot verbetering van het landschap leidt. De bestaande langzaam-verkeersontsluiting vraagt de nodige aandacht.



Conclusie:

Vergelijkbaar met locatie Voordersteeg (grote variant) is deze locatie vitaal en heeft het een heldere landschappelijke structuur. De locatie heeft mede daarom vanuit landschappelijk oogpunt geen directe prioriteit voor woningbouwlocatie. Ook is het belang van de open ruimte van het Fliertdal en het kunnen beleven van de visuele relatie tussen Twello en Deventer van belang. Het ontwikkelen van deze locatie leidt niet tot een landschappelijke verbetering.

8. Holthuiserstraat

De Holthuiserstraat-locatie (11,5 + 3,0 hectare) ligt een beetje verscholen tussen de zuidelijk van de locatie gelegen spoorlijn en de noordelijk gelegen Rijksweg. De loop van de Fliert gaat midden door dit gebied en ontwikkeling biedt mogelijkheden de Fliert hier ruimtelijke manifest te maken en ecologisch te versterken en recreatief te benutten. Stedenbouwkundig-landschappelijk is het versterken van dit gebied een logische stap als gevolg op de ontwikkeling van Achter 't Holthuis. Er is hierbij een kleine variant (westelijk deel) en grote variant (gehele locatie) denkbaar. Een ontspannen setting rekening houdend met de cultuurhistorie, de relatie met de landgoederenzone en met veel ruimte voor de Fliert, de boskavel, de wandel- en fietspaden naar het centrum en het buitengebied, en voldoende afstand tot het spoor en de Rijksweg i.v.m. de geluidsbelasting zijn hierbij randvoorwaarden. De aansluiting op de rotonde van de Rijksweg vraagt tevens om het verbeteren



van de Noordzijde van de Rijksweg.

Conclusie:

*We adviseren deze locatie nader te onderzoeken op de mogelijkheden voor ontwikkeling van zowel een kleine als grote variant voor met name **M-kavels** en **L-kavels**, rekening houdend met de hierboven genoemde randvoorwaarden. Het meest Oostelijke deel (3 hectare) is mogelijk interessant voor een **XL-kavel**.*

9. Kruisvoordeweg

Deze locatie (26 hec.) ligt ten noorden van de Rijksstraatweg en ligt relatief dicht bij het centrum van Twello. Het ligt ingesloten door de Kruisvoorderweg, Kruisweg, Hunderenslaan en de Rijksstraatweg. Bij het bekijken van de vorm van het gehele dorp t.o.v. het centrumgebied en het station is deze locatie zeer geschikt voor met name M-kavels. Maar ook S-kavels en L-kavels zouden mogelijk op bepaalde plekken goed kunnen en zelfs gewenst kunnen zijn. Een ontspannen setting rekening houdend met de cultuurhistorie, de relatie met de in de nabijheid liggende landgoederen, en met veel ruimte voor wandel- en fietspaden naar het centrum en het buitengebied, en voldoende afstand tot de Rijksstraatweg i.v.m. de geluidsbelasting zijn hierbij randvoorwaarden.



Conclusie:

*We adviseren deze locatie nader te onderzoeken op de mogelijkheden voor ontwikkeling van met name **M-kavels** en mogelijk ook **S-kavels** en **L-kavels**, rekening houdend met de hierboven genoemde randvoorwaarden.*

10. Beersen

De locatie Beersen inclusief de aangrenzende moestuinen (3 hectare). in eigendom van Bouwfonds, ligt rondom ingesloten door bestaande woonbuurten. Het lijkt een goede locatie voor **M-kavels** en gezien de ligging t.o.v. het centrum ook voor **S-kavels**. Een optimale aansluiting op de omliggende woonbuurten en naar het centrum van Twello zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.



Conclusie:

*We adviseren deze locatie te onderzoeken op de mogelijkheden voor **M-kavels** en **S-kavels**.*

11. Aalpoel

De locatie Aalpoel (25,0 hectare) ligt het noorden van de Rijksstraatweg en is voor een groot deel vergelijkbaar met de grote variant van de Voordersteeg, en de locatie Holthuis-Oost. Ook hier ligt het gebied relatief laag en lijkt onderdeel van een 'beekdal' dat naar het noorden loopt. Ook sluit het aan op het ten noorden gelegen landgoed-gebied. Het vitaal ogende landbouwgebied van deze locatie met een ruimtelijk open karakter vraagt niet direct om een functiewijziging naar woningbouw. Ook speelt de aanwezige hoogspanningsleiding hierbij een rol. Deze locatie ligt echter wel dicht bij het centrum van Twello. Het kan de moeite waard zijn het oostelijke deel van deze locatie te onderzoeken voor met name L-kavels of zelfs XL-kavels, waarbij landschapsbouw voorop staat, de relatief lagere ligging in acht dient te worden genomen en de verbindingen voor langzaam verkeer naar met name het centrumgebied worden verbeterd.



Conclusie:

*We adviseren voor deze locatie, in het kader van een groene landelijke dorpsafronding, het oostelijke deel te onderzoeken op de mogelijkheden voor **L-kavels** en **XL-kavels**, rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten.*

12. Schakerpad (Zwembad en omgeving)

Mogelijke woningbouw ontwikkelingen voor locatie Schakerpad zijn voor een groot deel afhankelijk van het uitplaatsen van andere functies zoals bijvoorbeeld het zwembad. Het Schakerpad is een landschappelijk en cultuurhistorisch gevoelige zone en een belangrijke ontsluiting voor langzaam verkeer. Hier dient terughoudend met ontwikkeling van woningen te worden omgegaan. Zeker in de directe omgeving van het 'Hackfort-Veenhuis'. Anderzijds kan het op specifieke plekken versterken van de ruimtelijke structuur met woningbouw en of andere functies tot verbeteringen leiden, waaronder het gebied ten noorden van de tennisbanen. Het respecteren van de cultuurhistorische waarden, waaronder het Hackfort-Veenhuis en het Schakerpad zelf, het verbeteren van de langzaamverkeersroutes (met name in oost-west richting) zijn hierbij uitgangspunten.

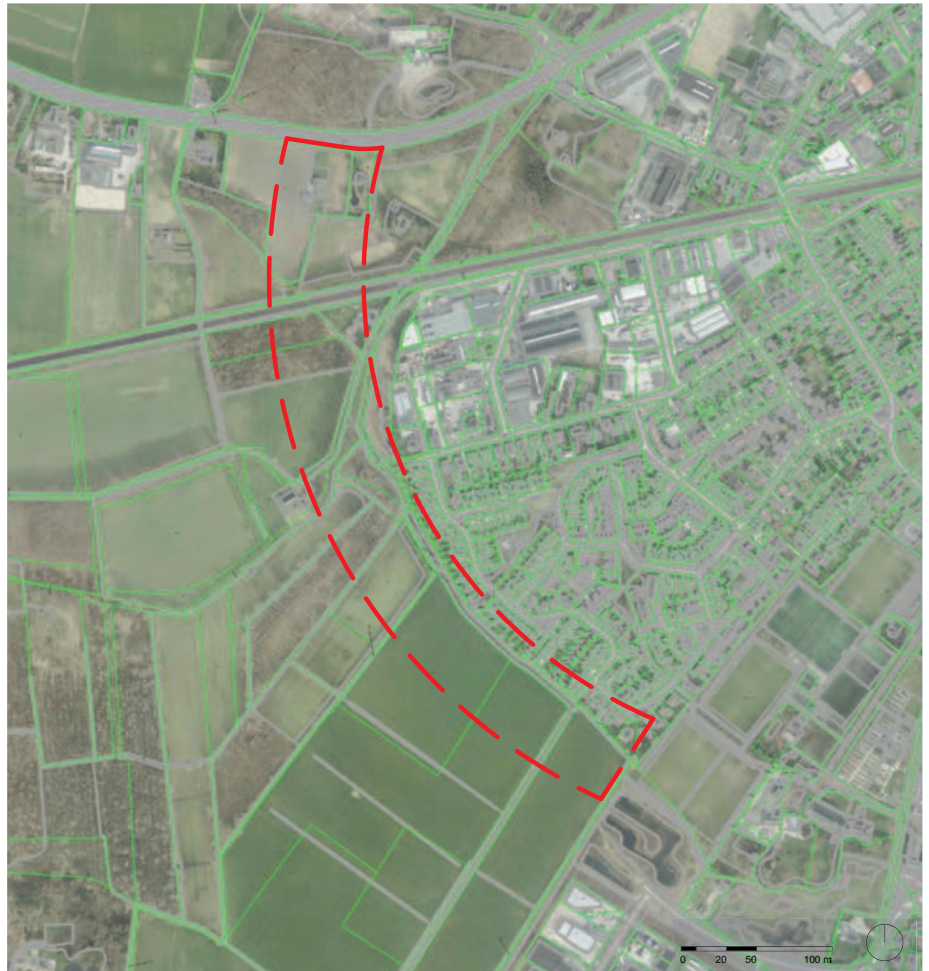


Conclusie:

Deze locatie heeft geen prioriteit voor het ontwikkelen van woningbouw. Indien door andere redenen bepaalde functies worden uitgeplaatst, of er zijn onvoldoende andere locatie beschikbaar is het onderzoeken van de mogelijkheden voor beperkte vormen van woningbouw (S-kavels) binnen de hierboven gestelde kaders wenselijk.

13. Randweg (west)

Bij nadere bestudering van deze locatie lijkt het in eerste instantie niet voor de hand te liggen de mogelijke ontwikkeling van de westelijke randweg te combineren met woningbouw. De mogelijke westelijke randweg is gebaat bij de uitstraling van een landgoed, zoals dat ook het geval is bij de entree van Twello vanaf de A1, door de Noordijken. Open ruimte die het landgoedbos goed beleefbaar maakt is hier een kenmerkend en waardevol beeld (zie ook Noordijk).



Conclusie:

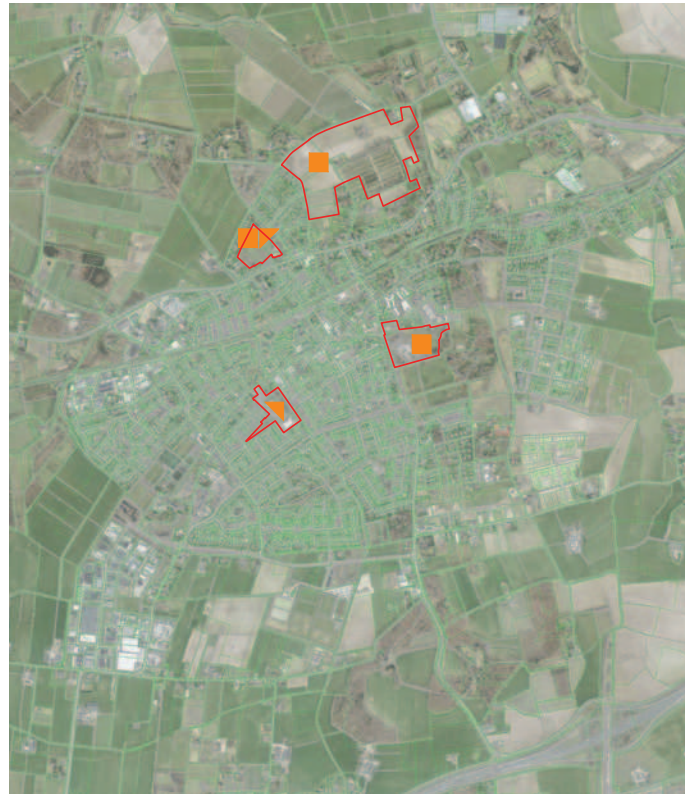
Gezien de landschappelijke kwetsbaarheid van de locatie heeft deze locatie vanuit landschappelijk oogpunt geen prioriteit als woningbouw-locatie.

Samengevat

De locaties voor de S-kavels:

Hiervoor komen in eerste instantie in aanmerking de locaties die binnen de bestaande dorpskern liggen en die een toegevoegde waarde kunnen genereren voor de bestaande locatie. Benodigde oppervlakte 3,1 hectare met een dichtheid van ca. 40 woningen per hectare.

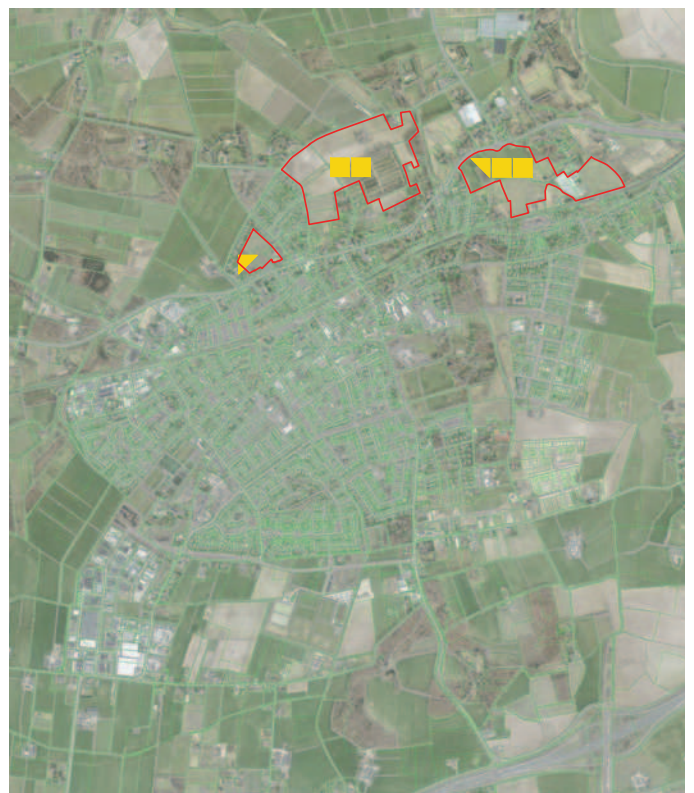
- S-locatie 5. Jachtlust
- S-locatie 6. Gemeentehuis en omgeving
- S-locatie 9. Kruisvoordeweg-west
- S-locatie 10. Beersen



De locaties voor M-kavels:

Hiervoor komen in aanmerking de gebieden die door de woningbouw een bijdrage leveren aan de ruimtelijke ontwikkeling en uitstraling van het gebied, en die relatief goed bereikbaar zijn vanaf de invalswegen en die met langzaam verkeer een goede verbindingen hebben naar het centrum en naar het buitengebied. Benodigde oppervlakte 5 hectare, voor 100 woningen, met een dichtheid van 20 woningen per hectare.

- M-locatie 10. Beersen
- M-locatie 8. Holthuiserstraat
- M-locatie 9. Kruisvoordeweg



De locaties voor L-kavels:

Hiervoor komen in met name de randen van het dorp Twello in aanmerking, bij voorkeur met gebruikmaking van bestaande wegen waardoor er geen extra wegen voor aangelegd hoeven te worden. Benodigde oppervlakte 7,5 hectare, voor 25 woningen met kavels van gemiddeld 2.500 m².

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| L-locatie 3. | Zuiderlaan-zone (langs de weg) |
| L-locatie 4. | Voordesteeg (kleine variant) |
| L-locatie 8. | Holthuiserstraat |
| L-locatie 9. | Kruisvoordeweg-oost |
| L-locatie 11. | Aalpoel-oost |



De locaties voor XL-kavels:

Hiervoor komen locaties in aanmerking waarbij de continuïteit van landgoederen-landschap van Twello en de randen van het dorp worden versterkt. Benodigde/gewenste oppervlakte 15 hectare, voor 3 landgoedkavels van elk 5 hectare, waar mogelijk aansluitend op het 'functieveranderingsbeleid'. Mogelijke locaties zijn:

- | | |
|----------------|------------------------------|
| XL-locatie 4. | Voordersteeg – grote variant |
| XL-locatie 7. | Achter 't Holthuis - Oost |
| XL-locatie 8. | Holthuiserstraat-oost |
| XL-locatie 11. | Aalpoel |

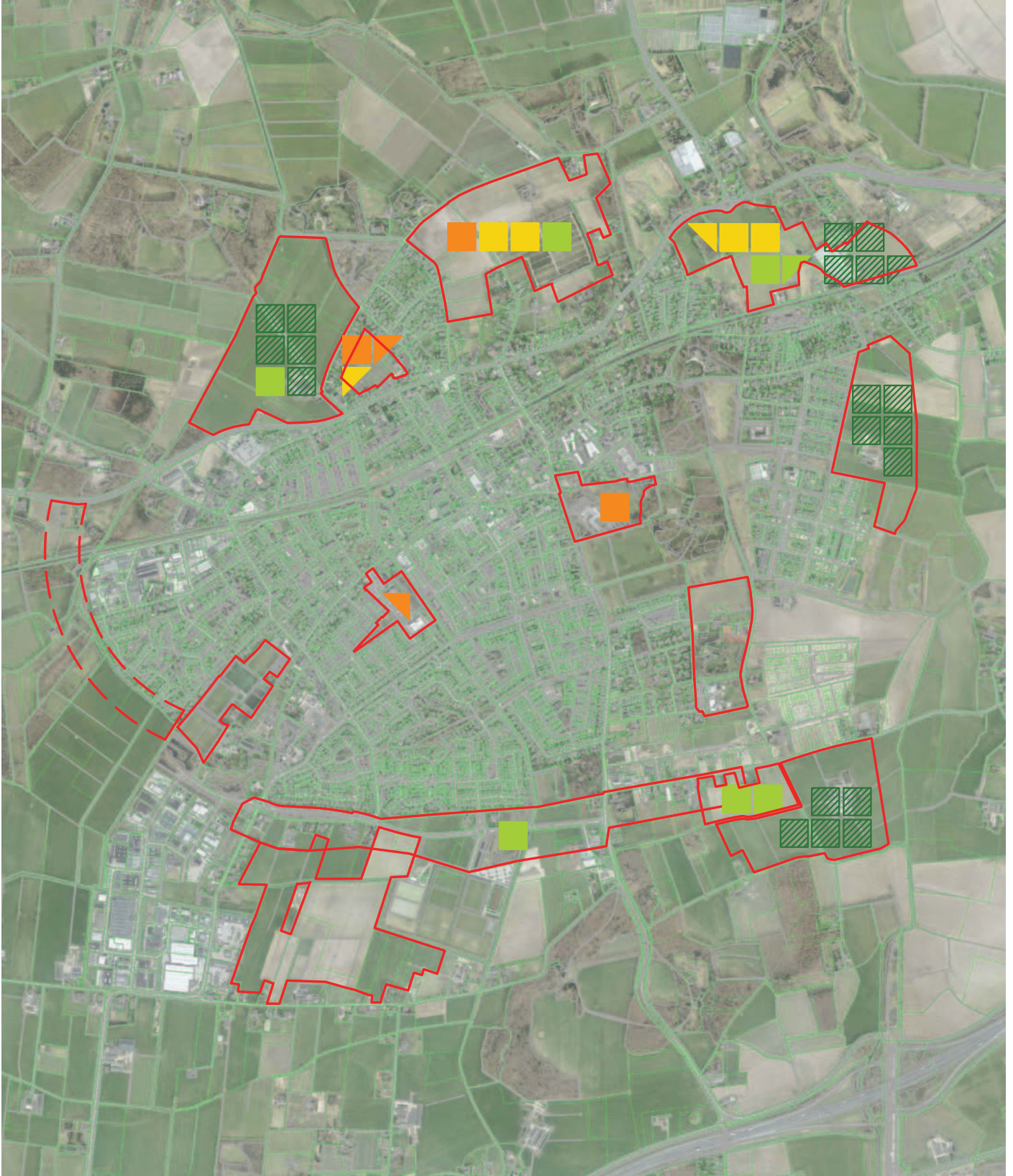


De locaties die afvallen zijn: 1, 2, 12, 13.

De voorkeurslocaties zijn: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Locatie	Woningtype	Aantal per woningtype (eerste schatting)			
		S	M	L	XL
3. Zuiderlaan-zone	L	-	-	4	-
4. Voordersteeg	L, XL	-	-	7	1-2
5. Jachtlust	S	25	-	-	-
6. Gemeentehuis	S	40	-	-	-
7. Achter 't Holthuis-Oost	XL	-	-	-	1-2
8. Holthuiserstraat	M, L, XL	-	50	6	1
9. Kruisvoorderweg	S, M, L	30	40	4	1-2
10. Beersen	S, M	30	10	-	-
11. Aalpoel	XL	-	-	4	1-2
Totalen		125	100	25	5-10
Totaal 250 woningen (excl. de XL-kavels)					

Het aantal woningen per locatie kan veranderen op basis van het nader bestuderen van het 'laadvermogen' van de locaties. Het totale aantallen woningen van met name de S- en M-kavels kan daardoor mogelijk toenemen.



Aanbevelingen

Afweging voorkeurslocaties:

Uitgaande van de hierboven genoemde potentiële locaties voor de verschillende woningtypen (S-M-L-XL-kavels), hebben we een eerste voorlopige verdeling gemaakt van woningtypen en aantallen bij de voorkeurslocaties.

Een nadere verkenning van deze locaties is nodig om het echte laadvermogen te kunnen bepalen. Op basis van deze nadere verkenning is een definitieve locatiekeuze voor de woningtypen met het bijbehorende laadvermogen (aantal woningen en kavelgroottes) en een goede heldere argumentatie te maken.

Voor de definitieve keuze om de hoofdontwikkeling ten noorden i.p.v. ten zuiden van het dorp te situeren, is ter versterking van de argumentatie een nadere schetsverkenning voor de locatie Zuiderlaan aan te bevelen.

Voor XL-kavels lijkt het benutten van de kansen die zich voordoen bij landbouwkavels gelegen nabij de beekdalen en landgoederen de beste strategie. Door middel van landschapsbouw kunnen deze kavels structureel bijdragen aan het verbeteren van de beekdalen, de biodiversiteit en het versterken van de Landgoederen.

Voor de definitieve keuze om de hoofdontwikkeling ten noorden i.p.v. ten zuiden van het dorp te situeren, is ter versterking van de argumentatie een nadere schetsverkenning voor de locatie Zuiderlaan aan te bevelen. Voor XL-kavels lijkt het benutten van de kansen die zich voordoen bij landbouwkavels gelegen nabij de beekdalen en landgoederen de beste strategie. Door middel van landschapsbouw kunnen deze kavels structureel bijdragen aan het verbeteren van de beekdalen, de biodiversiteit en het versterken van de Landgoederen.

Dorpsheerkunde:

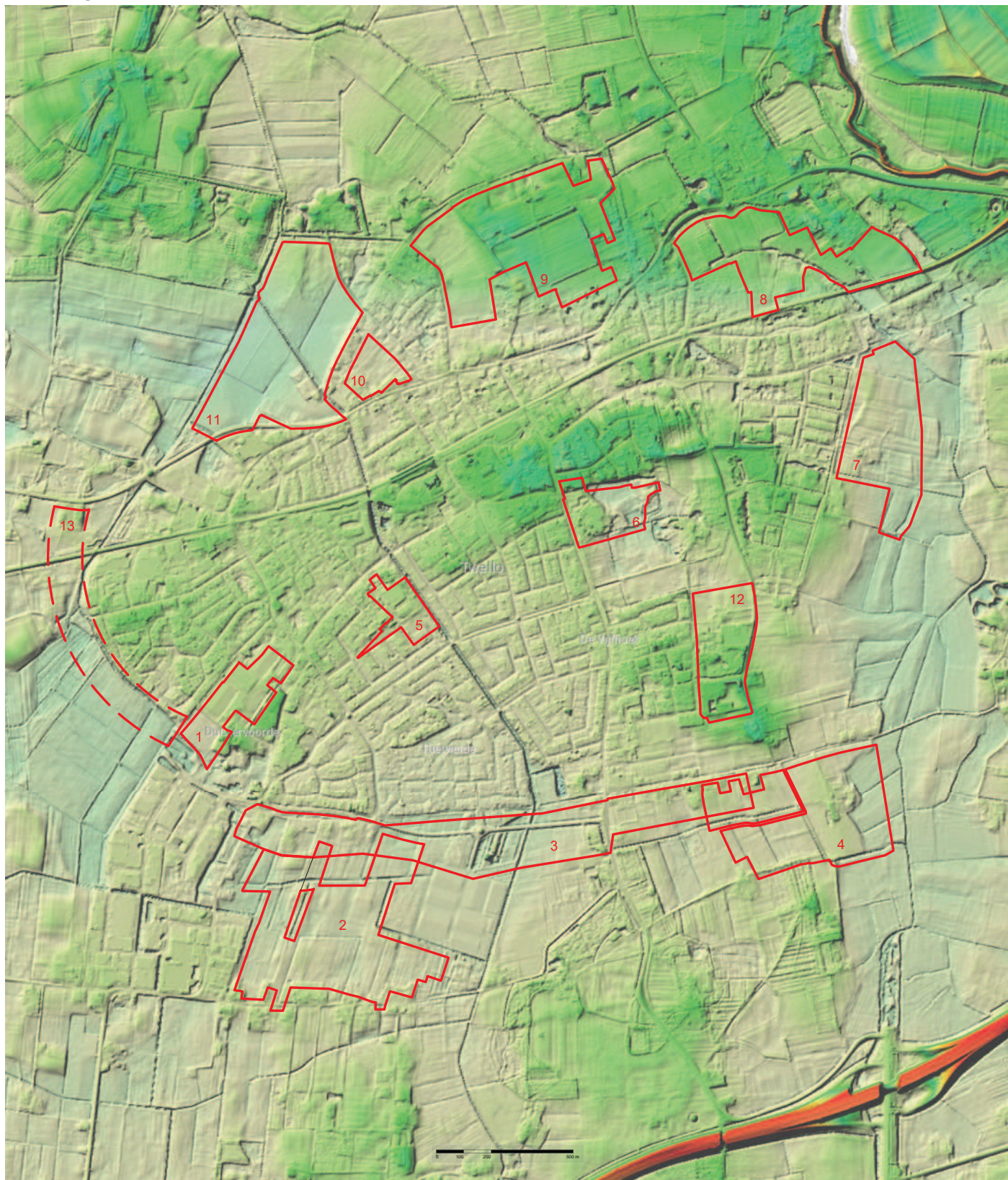
Naast het bovenstaande locatieonderzoek, lijkt het de moeite waard, aansluitend op het bestaande beleid ten aanzien van 'Landgoederen', 'Parels' en 'Entrees', extra aandacht te besteden aan de mogelijkheden die kleine locaties bieden. Deze locaties vragen om een eigen aanpak en proces. Door een pre-actieve houding kunnen tijdig optimale oplossingen worden gezocht en toegevoegde waarden worden gecreëerd. De locaties Welkoop en de omgeving van de rotonde naar Terwolde zijn hier voorbeelden van.

Bijlagen

De locaties



AHN hoogterelief



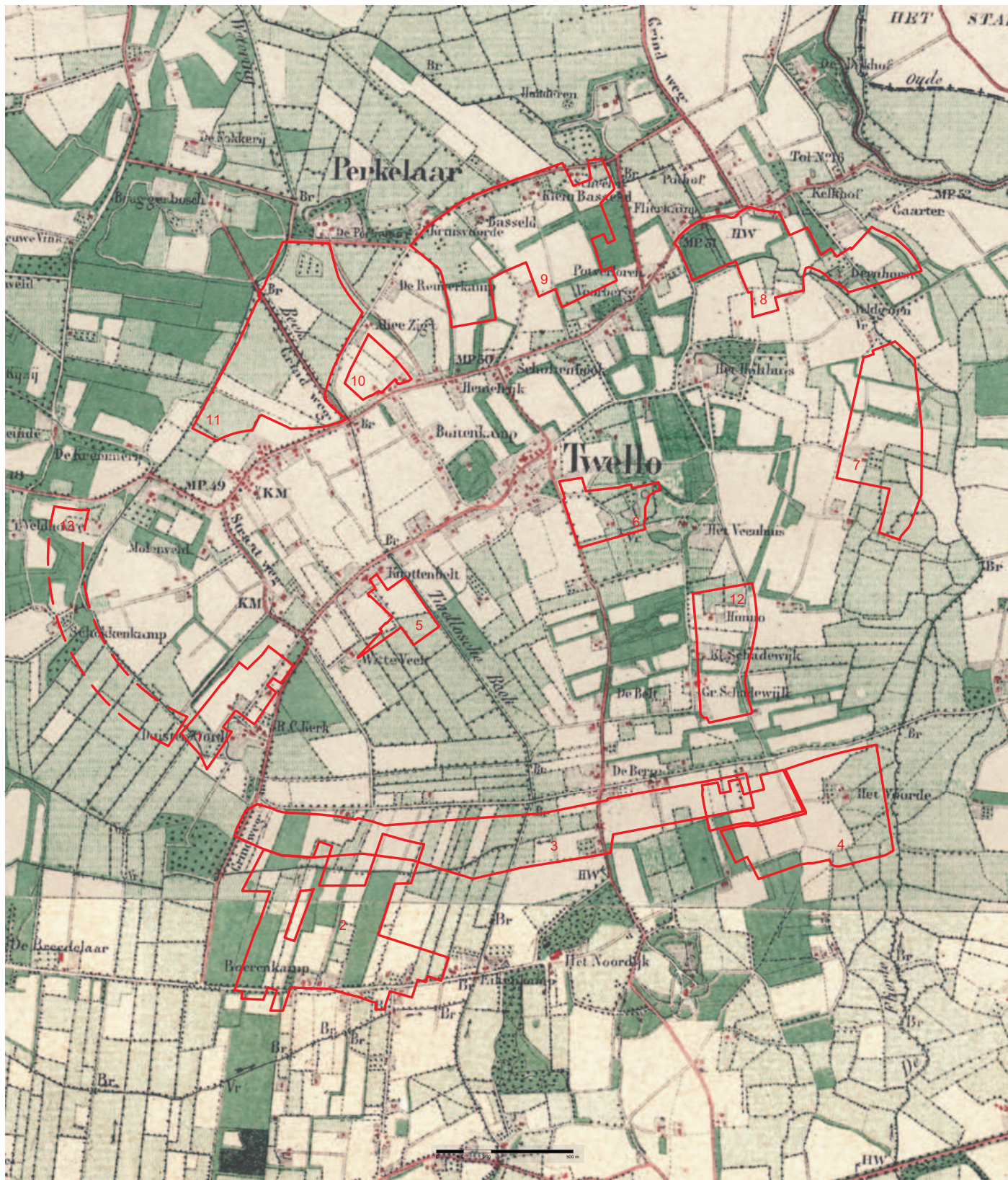
Bodemkaart



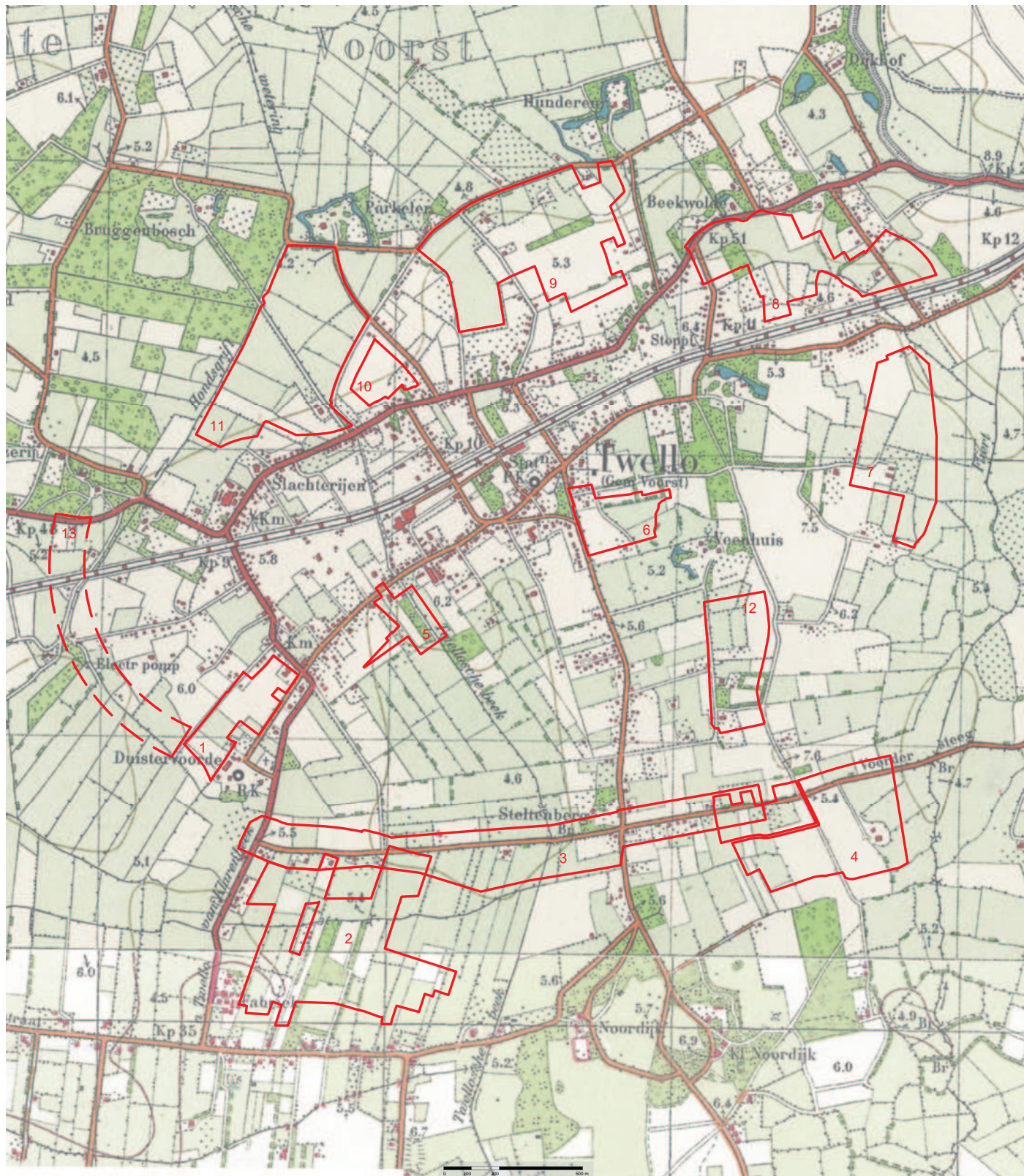
Watertrappen



1880



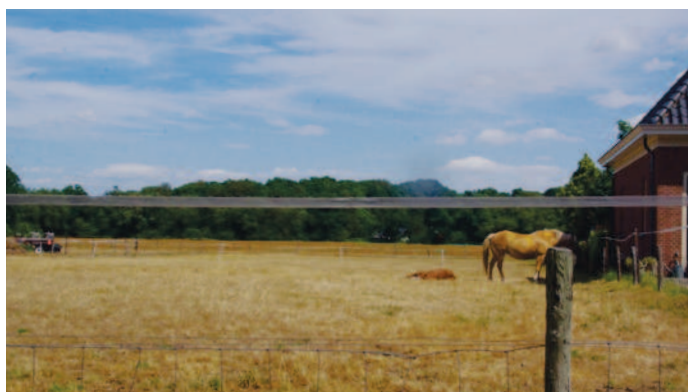
1950





09 oktober 2018

Noordwest zijde





Cultureel centrum



Duivenvoorde



Egelenburg



Fliertdal



Hartelaar



Landgoed Hunderen



Sportvelden



Twello Noordoost



Uitbreiding Achter 'Holthuis



Voorsterweg



2. Addendum locatieonderzoek Twello.250

Volgens de woningbouwprognose uit 2018 bestaat er tot 2030 nog behoefte naar ongeveer 250 extra woningen (plus nog eens 100 woningen voor de langere termijn) in Twello, bovenop de al bestaende planvoorraad. Aan de hand van het locatieonderzoek 'Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek' heeft de gemeenteraad van Voorst op 11 februari 2019 het besluit genomen om een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op de locaties Holthuiserstraat en Kruisvoorderweg. Hiermee is er gekozen om als gemeente de regierol te pakken. Door de Wvg kan gemeente de eigenaar van de gronden worden, grondeigenaren moeten eerst hun onroerende zaak aan de gemeente aanbieden als ze zouden willen verkopen. Door de regie in handen te krijgen over de woningbouwopgave en het uitgiftetempo wordt speculatie voorkomen.

In dit addendum wordt dieper ingegaan op de haalbaarheid van de woningbouwplannen. Dit door eerst kernachtig in te gaan op het locatieonderzoek 'Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek'. Vervolgens wordt in de volgende paragraaf een verdere focus aangebracht. Dit door nader in te gaan op de voorkeurslocaties.

2.1 Locatieonderzoek Twello.250

In het locatieonderzoek 'Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek' uit 2018 (zie hoofdstuk 1) zijn diverse locaties gewogen op hun potentie voor woningbouw in en rondom de kern Twello. De onderzochte locaties bevinden zich in het bestaande dorp Twello (inbreidingslocaties) of aansluitend aan het dorp (uitbreidingslocaties). Het locatieonderzoek heeft op diverse uitgangspunten de locaties beoordeeld in relatie tot de opgave (woningbehoefte voor Twello) en de werkwijze van landschapsbouw.

2.1.1 Beoordelingscriteria

In deze notitie is de beoordeling van de verschillende locaties nader verklaard op basis van vijf criteria. In deze paragraaf leest u deze criteria en uit welke elementen deze zijn opgebouwd. Hierbij wordt de werkwijze gehanteerd om te werken aan landschapsbouw en het maken van woonlandschappen. Oftewel, eerst een robuust landschap maken om de ecologie, landschapsstructuren en biodiversiteit te versterken. Om vanuit dit robuuste landschap het laadvermogen van de locatie te bepalen. Laadvermogen is de hoeveelheid woningen die kunnen worden gerealiseerd, op een kwalitatief verantwoorde wijze.

Woningbouwprogramma

Voor de periode tot 2035 bedraagt de woningbehoefte voor het dorp Twello - naast de al bestaende plannen - een toevoeging van 250 nieuwe woningen. Voor de geschiktheid van de locaties voor woningbouw vormt de omvang een belangrijk uitgangspunt. Ten minste één grotere locatie is nodig voor een gevarieerde en gefaseerde ontwikkeling. Op deze wijze is de continuïteit van de woningbouw te waarborgen. Daarnaast kan met een grotere locatie een woonwijk worden ontwikkeld met een goede mix aan doelgroepen. De locaties moeten dan ook goed passen bij de beoogde doelgroepen. In het locatieonderzoek wordt uitgegaan dat grofweg de helft van de woningen geschikt is voor gezinnen. De andere helft van de woningen is geschikt voor kleine huishoudens zoals jongeren en ouderen. Beide vragen om een eigen aanpak, bijvoorbeeld qua locatie en volume. Voor gezinnen zijn zogenaamde M-kavels (medium) geschikt, hiervoor is bij een aantal van 100 woningen ongeveer 5 hectare nodig. Voor een gevarieerd woonprogramma bestaat een gedeelte van de gezinnenbehoefte ook uit L-kavels (large) en XL-kavels (extra large). Dit vraagt om een ruimtebeslag van ongeveer 6,2 hectare aan L-kavels (25 kavels) en 15 hectare aan XL-kavels (3 kavels). Voor de woningen voor jongeren en ouderen geldt een hogere dichtheid per hectare en is nabijheid tot het

centrumgebied en de voorzieningen gewenst. Deze S-kavels (small) vragen bij een opgave van 125 woningen om ongeveer 3 hectare.

Dit leidt tot de volgende elementen bij het criterium woningbouwprogramma:

- Omvang locatie: één grotere locatie is nodig voor een gevarieerde en gefaseerde ontwikkeling (waarborging van continuïteit én het ontwikkelen van een wijk met een goede mix aan doelgroepen);
- Geschiktheid van de locatie voor de doelgroep kleine huishoudens (jongeren én ouderen, S-kavels);
- Geschiktheid van de locatie voor de doelgroep gezinnen (vooral M en L-kavels).

Landschapsbouw

Daarbij is vooral gekeken naar het landschappelijk absorptievermogen, past woningbouw in het landschap samen met het versterken van de landschappelijke elementen en patronen en landschapselementen die bijdragen aan de natuur en biodiversiteit. Daarbij is de uitstraling van vooral de randzone van het dorp Twello een belangrijk uitgangspunt. Kunnen nieuwe potentiële woningbouwlocaties de randzone van Twello versterken.

Dit leidt tot de volgende elementen bij het criterium landschapsbouw:

- Afronding en versterking van dorpsranden;
- Behoud en versterking landschappelijke waarden; inpasbaarheid woningbouw in het landschap;
- Versterking van natuur en biodiversiteit.

Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van locaties. Het gaat hierbij om de vitaliteit van het huidige gebruik van de gronden, alsook de planologische mogelijkheden. Dit speelt een belangrijke rol bij de financiële haalbaarheid en beschikbaarheid op korte of lange termijn.

Dit leidt tot de volgende elementen bij het criterium beschikbaarheid:

- Huidig (planologisch) gebruik/belemmeringen;
- Financiële haalbaarheid;
- Termijn: kort (ongeveer 5 jaar) – lang (langer dan 5 jaar).

Stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit

Vanuit stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit bestaat een logica tussen de locaties en de gewenste doelgroepen. Het gaat daarbij om de vraag of er sprake is van een aantrekkelijk woonmilieu voor de doelgroep. De jongeren en ouderen (S-kavels) zijn het meest gebaat bij een locatie dicht bij het centrum (voorzieningen) en het NS-station. De grotere kavels (L en XL) vinden hun logica aan de buitenrand van het dorp. Hier dragen zij bij aan de uitstraling van Twello naar het landschap. Verder is functiemenging – vanuit het oogpunt van een vitale omgeving – een belangrijk vertrekpunt geweest. Dit is niet in 'beton gegoten' maar geeft wel een gewenste denkrichting mee. Ook is gekeken naar de inpasbaarheid ten opzichte van de cultuurhistorische omgeving en de visie op toekomstig gebruik.

Dit leidt tot de volgende elementen bij het criterium stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit:

- Aantrekkelijk woonmilieu voor de doelgroepen;
- Inpasbaarheid ten opzichte van de cultuurhistorische omgeving;
- Visie op toekomstig gebruik.

Infrastructuur

De ontsluiting van een locatie, de bereikbaarheid van het centrum, de grotere kernen Apeldoorn en Deventer en het buitengebied, per auto, fiets en lopend. Ook de mogelijkheid de interne langzaam verkeersroutes te verbeteren, is beoordeeld.

Dit leidt tot de volgende elementen bij het criterium infrastructuur:

- Bereikbaarheid en ontsluiting; aansluiting van verschillende vervoersmodaliteiten op de bestaande hoofdstructuren van Twello;
- Afstand tot de maatschappelijke voorzieningen (onder andere station, bibliotheek, medisch centrum, scholen) en winkels in Twello Centrum.

2.1.2 Beoordelingstabel

De verschillende locaties uit de Locatiestudie Twello.250 (zie bijlage 1) zijn beoordeeld aan de hand van de criteria uit 2.1.1. Vanwege de opgave – het vinden van geschikte woningbouwlocaties – is het criterium *Woningbouwprogramma* opgesplitst in omvang locatie (O), kleine huishoudens (S) en gezinnen (M en L-kavels). De verschillende criteria hebben een positieve (+), neutrale (0) of negatieve (-) beoordeling gekregen.

Locaties	Beoordelingscriteria						
	Woningbouwprogramma			Landschapsbouw	Beschikbaarheid	Stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit	Infrastructuur
	O	S	M				
Holthuizerstraat	+	0	+	+	+	+	+
Kruisvoorderweg	+	0	+	+	+	+	0
Beersen	0	+	0	0	+	+	+
Zuiderlaan	+	-	0	+	+	-	0
Zuiderlaanzone	-	-	0	+	0	-	+
Voorwaarts	0	+	+	-	-	-	+
Voordersteeg/ Zuidoost	+	-	+	0	0	+	+
Jachtlust	0	+	-	0	-	+	+
Gemeentehuis en omgeving	0	+	-	-	-	0	+
Holthuis-Oost	+	-	+	0	-	+	0
Aalpoel	+	-	0	0	-	-	0
Schakerpad (zwembad e.o.)	0	+	-	0	-	0	0
Randweg	-	-	0	-	+	-	0

Beoordelingstabel locatieonderzoek.

2.1.3 Locatie Zuiderlaan

Het locatieonderzoek doet de aanbeveling (zie hoofdstuk 1, pagina 23) om – voor de definitieve keuze om de hoofdontwikkeling ten noorden van Twello te realiseren – een nadere verkenning naar de locatie Zuiderlaan uit te voeren. In onderstaand kader wordt eerst ingegaan op wat het locatieonderzoek heeft geconcludeerd over de locatie Zuiderlaan.

'Uit Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek'

De locatie Zuiderlaan (28 hectare) is in principe geschikt als woningbouwlocatie maar heeft door de brede Zuiderlaan met gescheiden fiets- en autoverkeer gevoelsmatig een slechte verbinding en relatie met de kern van Twello. Ook ligt op deze locatie het eventuele uitbreidingsprogramma van zowel Engelenburg als de mogelijke uitbreiding van het sportpark (Voorwaarts, zwembad, e.d.). Woningbouw op deze locatie geeft wel de mogelijkheid het gebied meer ruimtelijke kwaliteit en karakter te geven, landschappelijk interessanter te maken en door verdichting en ontsluiting beter te verbinden met het centrum. Een ruimtelijke schaalverkleining van de Zuiderlaan zelf is daar dan onderdeel van (zie ook DS: Engelenburg 2012).



Conclusie:

Landschappelijk gezien is er met woningbouw winst te behalen op deze locatie, indien voor een grote woningbouwlocatie wordt gekozen. Maar gezien de relatief grotere afstand tot het centrum in vergelijking tot de andere potentiële locaties en ook door de onzekerheid van de programmaonderdelen uitbreiding Engelenburg en uitbreiding Sportpark voor deze locatie heeft de Zuiderlaan als woningbouwlocatie niet de hoogste prioriteit. Door aanplant van bomen en struiken rond de sportvelden kan de landschappelijke beleving sowieso verbeterd worden.

Afbeelding 2.3.1 – Uitsnede locatiestudie Twello.250: Zuiderlaan.

In de nadere verkenning (zie afbeelding 2.3.2) is het dan ook noodzakelijk om ruimte op te nemen voor de programmaonderdelen Uitbreiding Engelenburg en Uitbreiding Sportpark. Daarnaast is in deze mogelijke en indicatieve tussenvariant het laadvermogen voor woningbouw in beeld gebracht.



Afbeelding 2.3.2 – Schetsmatige uitwerkingen locatie Zuiderlaan (DS Landschapsarchitecten).

Beoordeling

De locatie heeft een goede omvang voor een gevarieerde en gefaseerde ontwikkeling. Gezien de ligging ten opzichte van Twello Centrum komt de locatie in beeld voor de doelgroep gezinnen. Voor deze doelgroep is de locatie minder geschikt dan de andere locaties (aantrekkelijkheid van het woonmilieu). Woningbouw op deze locatie biedt de mogelijkheid om de landschappelijke waarden in het gebied te versterken. Het gebied wordt agrarisch gebruikt, is grotendeels in bezit van ontwikkelaars en heeft geen planologische bouwrechten. Hierdoor lijkt de locatie op relatief korte termijn beschikbaar. Vanuit het perspectief van stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit is de locatie minder geschikt voor het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu die past bij de doelgroep gezinnen. Dit met name door de barrièrewerking van de Zuiderlaan. Daarnaast ligt de locatie - in vergelijking tot de andere potentiële locaties - op een relatief grotere afstand tot het centrum. De locatie is goed te ontsluiten voor autoverkeer, voor langzaam verkeer is dit een minder geschikte locatie.

In de gebiedsvisie Twello ZuidZuidWest uit 2008 wordt ingegaan in hoeverre het gebied zich leent voor het realiseren van de ruimtelijke en landschappelijke ambities. Belangrijke conclusie hierin is dat het landschap en natuur de dragers zijn voor een vitaal Twello ZuidZuidWest. De essentie van landschapsontwikkeling in het gebied ligt in het verbeteren en versterken van landschap en natuur door het verbreden van beekdalen, het versterken van landgoederen en ecologische verbindingsozones, aanplant van lanen en landschappelijk groen. Binnen zo'n landschappelijk raamwerk is er ruimte voor agrarische activiteiten en functieverandering, lokale bedrijvigheid, groen en kennis en sport en recreatie. Het gebied is zodoende al geruime tijd in beeld voor andere functies dan wonen.

Woningbouw programma			Landschapsbouw	Beschikbaarheid	Stedenbouw/ ruimtelijke kwaliteit	Infrastructuur
O	S	M				
+	-	0	+	+	0	0

Beoordelingstabel Zuiderlaan.

2.2 Nadere focus voorkeurslocaties

Om een volledig beeld te vormen, wordt in deze paragraaf nader ingegaan op de scores van de voorkeurslocaties Holthuizerstraat, Kruisvoorderweg en Beersen in de beoordelingstabel locatieonderzoek.

Holthuizerstraat

De locatie heeft een goede omvang voor een gevarieerd en gefaseerde woningbouwontwikkeling. Deze locatie is met name geschikt voor de doelgroep gezinnen, maar ook een kleiner gedeelte voor kleine huishoudens. De woningbouwontwikkeling biedt mogelijkheden om de landschappelijke waarde van de Fliert te versterken en hiermee de biodiversiteit te vergroten. De gronden zijn op relatief korte termijn geschikt voor woningbouw, ze worden voornamelijk agrarisch gebruikt zonder planologische bouwrechten. De locatie biedt mogelijkheden voor een aantrekkelijk woonmilieu (ruim en in het groen) voor gezinnen. Wel is de inpasbaarheid ten opzichte van de cultuurhistorische omgeving een aandachtspunt. Tevens is aandacht nodig voor de geluidseffecten van de Rijksstraatweg en de spoorlijn. De locatie ligt op een wat grotere afstand van de maatschappelijke voorzieningen en winkels van Twello Centrum. Het gebied kan goed worden ontsloten via de bestaande rotonde.

Kruisvoorderweg

De locatie heeft een goede omvang voor een gevarieerde en gefaseerde woningbouwontwikkeling. De locatie is vooral geschikt voor de doelgroep gezinnen en een kleiner gedeelte voor kleine huishoudens. De gronden worden voornamelijk agrarisch gebruikt, het agrarisch bedrijf is niet vitaal. Dit maakt transformatie op korte termijn haalbaar. Woningbouwontwikkeling biedt kansen om de bestaande landschappelijke structuren te versterken. De locatie is geschikt voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk woonmilieu voor de doelgroep gezinnen. De inpasbaarheid ten opzichte van de cultuurhistorische omgeving is een aandachtspunt. De locatie is goed te ontsluiten voor langzaam verkeer verbindingen naar het centrum en het buitengebied. De ontsluiting van autoverkeer is een aandachtspunt. De locatie heeft een gunstige ligging ten opzichte van de maatschappelijk voorzieningen en winkels in Twello Centrum.

Beersen

De locatie is beperkt qua omvang maar geschikt voor de doelgroep kleine huishoudens en voor een kleiner gedeelte ook voor gezinnen. Transformatie van het gebied is op korte termijn haalbaar door de eigendomssituatie (ontwikkelaar en gemeente). Landschappelijk gezien moet de woningbouw in het bestaande (woon) landschap worden ingepast. Voor de doelgroep is een aantrekkelijk woonmilieu mogelijk. De inpasbaarheid ten opzichte van de cultuurhistorische omgeving is geen belemmering. De locatie verkeerskundig goed te ontsluiten. De ligging ten opzichte van de maatschappelijke voorzieningen en winkels in Twello Centrum is gunstig.

2.3 Conclusie Addendum locatieonderzoek Twello.250

Uit de beoordelingstabel locatieonderzoek komt naar voren dat de locaties Holthuiserstraat, Kruisvoorderweg en Beersen het meest geschikt zijn voor woningbouw. Daarnaast is geadviseerd voor een nadere uitwerking en verkenning van de locatie Zuiderlaan (afbeelding 2.3.2.). Vanwege de woningbouwopgave en het ontwikkelen voor de juiste doelgroep, is beoordeeld dat de locatie Zuiderlaan minder geschikt is dan andere locaties uit de locatiestudie 'Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek'. De nadere verkenning naar de mogelijkheden voor de locatie Zuiderlaan leidt niet tot een wijziging in deze conclusie of in de voorkeurslocaties. Dit betekent niet dat de overige locaties (bijvoorbeeld Jachtlust, gemeentehuis of Holthuis-Oost) van de radar verdwijnen. Als er kansen zich in de toekomst voordoen (bijvoorbeeld bij het verplaatsen van functies) worden deze waar mogelijk benut.