



Gemeente Voorst  
T.a.v. het college  
Postbus 9000  
7390 HA TWELLO

**Datum**

1 augustus 2019

**Zaaknummer**

2019-009281

**Onderwerp**

Ambtelijk standpunt geschikte  
woningbouwlocaties bij Twello

**Inlichtingen bij**

Provincieloket  
026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

**Blad**

1 van 5

Geacht college,

Wij zijn ambtelijk door uw organisatie op de hoogte gebracht van uw zoektocht naar geschikte woningbouwlocaties bij Twello. Op 21 mei 2019 heeft uw ambtelijke organisatie ons een presentatie gegeven en hebben we enkele beoogde woningbouwlocaties bezocht. Wij danken u voor deze transparante en constructieve aanpak. Door middel van deze brief willen wij ons voorlopig ambtelijk standpunt met u delen.

Omdat dit een pré-advies betreft op basis van een globale locatiestudie, heeft geen bestuurlijke terugkoppeling plaatsgevonden. Ook ontbreken in dit stadium onderbouwende onderzoeken als een natuurtoets, quick scan Wet natuurbescherming of rapportage effecten natuur en/of versterking kernkwaliteit.

Een definitief advies kunnen wij pas geven op basis van een volledig uitgewerkt plan inclusief onderbouwingen.

**Inleidend**

Uw college heeft een onderzoek uitgevoerd naar nieuwe woningbouwlocaties in en nabij de kern Twello. In oktober 2018 heeft u een locatiestudie uitgevoerd voor het realiseren van 250 tot 350 woningen. In deze locatiestudie zijn meerdere locaties behandeld, waaronder zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. De mogelijkheden voor landschappelijke inpasbaarheid en versterking zijn voor u belangrijke criteria. Wij hebben reeds aangegeven dat de woningbouwplannen in ieder geval binnen de Woonagenda van de regio Stedendriehoek moeten passen.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem  
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

BNG Bank Den Haag  
NL74BNGH0285010824  
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751



provincie  
**Gelderland**

0000000014

**Datum**  
1 augustus 2019

**Zaaknummer**  
2019-009281

**Blad**  
2 van 5

U heeft de locatiestudie ambtelijk met ons besproken. In dit overleg hebben we vooral enkele uitbreidingslocaties (Holthuiserstraat en Kruisvoorderweg) besproken, waar een uitdaging ligt op het gebied van landschap en natuur. In voorliggend bericht delen wij een voorlopig ambtelijk standpunt over deze twee locaties.

### **Algemeen**

U heeft gemotiveerd dat er een woningbouwbehoefte is van 250 tot 350 woningen in Twello. Daarbij hebt u aangegeven dat dit onderverdeeld kan worden in allerlei categorieën, zowel eenpersoonshuishoudens als luxe vrijstaande woningen. U bent voornemens gevarieerd en gefaseerd te gaan ontwikkelen naar behoefte.

Uit uw locatiestudie komt naar voren dat er weliswaar inbreidingsmogelijkheden zijn, maar dat eigendom en de moeilijkheden voor uitplaatsing van bestaande functies inbreiding bemoeilijken. U ziet inbreiding wel als lange termijn optie. Daarom zoekt u nu naar mogelijkheden voor realisatie op korte en middellange termijn. Wij steunen u in deze aanpak. We beseffen dat Twello voor een volgende forse fase staat in haar stedenbouwkundige ontwikkeling. En dat de uitbreidingsrichting eerder noord is dan zuid (of oost of west), rekening houdend met afstand tot het centrum en de gewenste compacte ontwikkeling. Ten zuiden speelt de ligging van de A1 een rol. Echter, juist het gebied ten noorden van Twello kent veel landschappelijke waarden. Dit biedt kansen voor het scheppen van mooie woonmilieus, maar ook de verantwoordelijkheid om deze waarden te behouden en te versterken.

Daarbij is het een gegeven dat Twello ligt in het aantrekkelijke landschap van de IJsselvallei en ruim is voorzien van natuurrijke terreinen en landgoederen. Opmerkelijk is dat woningbouwontwikkelingen buiten Groene Ontwikkelingszone en landschappelijke zones vrijwel onmogelijk is. De ligging van Twello ten opzichte van waardevolle natuur en waardevol landschap is een heel specifiek vraagstuk, waar uw college dan ook de volledige focus op heeft gelegd. Wij waarderen deze keuze.

Vanuit ons belang voor de natuur en het landschap denken we graag met u mee over de voorkeurslocaties. We zullen de voorkeurslocaties puntsgewijs bespreken.

### **Locatie Holthuiserstraat**

Voor de locatie Holthuiserstraat staat 6,5 ha (bruto) woningbouw geprojecteerd. Ook is ruimte voor waterberging, landschapselementen en natuur. De locatie ligt vrijwel volledig in de Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Gelders Natuurnetwerk (GNN) (zie bijlage 1).

**Datum**  
1 augustus 2019

**Zaaknummer**  
2019-009281

**Blad**  
3 van 5

Ter plaatse hebben wij geconstateerd dat het gebied momenteel veel bestaande en potentiële kwaliteiten heeft, onder meer door de ligging van De Fliert en het functioneren als natte ecologische verbindingszone.

In de Omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten en de ontwikkelingsdoelen beschreven (deelgebied 141, Apeldoorn-Twello; o.a. Fliert: (Veluwe - IJsselvallei): kamsalamander, winde). Omdat het gehele plangebied in de GO ligt, moet aangetoond worden dat de kernkwaliteiten ter plaatse in stand blijven en per saldo substantieel versterkt worden. Geadviseerd wordt om geen ontwikkeling te voorzien in het GNN, aangezien ons beleid hier geen ruimte voor biedt

Gezien de omvang van de beoogde woningbouw (grootschalig) zal moeten worden uitgezocht wat de effecten van deze ontwikkelingen op de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang van het Gelders natuurnetwerk zijn. Van belang is dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied, sterker nog er moet sprake zijn van een versterking. Daarom is het raadzaam onderzoek uit te voeren naar de specifieke kernkwaliteiten, de effecten van het plan en de wijze waarop deze versterkt kunnen worden.

Een belangrijke functie van een verbindingszone is dat het migreren van planten dieren mogelijk maakt tussen bestaande natuur, zodat er een robuust Gelders Natuurwetwerk kan blijven functioneren. Weliswaar wordt De Fliert in het plangebied intact gelaten, maar er ontbreekt een buffer tussen De Fliert en de beoogde woningbouw. Ook wordt de GO met dit plan dermate doorsneden, dat van een verbindende en bufferende werking geen sprake meer zal zijn. Wel vinden wij dat met de voorgenomen versterkingsmaatregelen (zoals poelen) een stap in de goede richting is gezet.

Wij adviseren u de verhouding tussen woningbouw en nieuwe natuur aan te passen en meer in balans te brengen, zodat de kernkwaliteiten van de GO significant versterkt kunnen worden en het gebied als verbindingszone kan blijven functioneren. We adviseren bovendien geen ontwikkelingen te voorzien in het GNN. Tot slot adviseren we, gezien de relatief forse omvang van de woningbouwopgave, om de mogelijkheden voor versterking van de gehele verbindingszone Fliert aan de gehele oostzijde van de kern Twello te onderzoeken.

Overigens vinden we wel dat de uitbreidingslocatie vanuit de ontwikkelingsrichting van het dorp Twello bezien een begrijpelijke keuze is. Mits meer ruimte wordt gecreëerd voor ruimtelijke kwaliteit, menen wij dat de beoogde woonwijk passend is te maken binnen de bestaande landschapsstructuren. Hoe dan ook: realiseren van een dorpsuitbreiding van deze orde en het effectueren van de ecologische verbindingszone langs de Fliert vormt een uitdagende ontwerpopgave.

**Datum**  
1 augustus 2019

**Zaaknummer**  
2019-009281

**Blad**  
4 van 5

### **Locatie Kruisvoorderweg**

In het plangebied Kruisvoorderweg is circa 6 ha. woningbouw geprojecteerd, verdeeld over vijf deellocaties of erven. Het grootste deel van deze locaties ligt in Nationaal landschap. Slechts een klein deel van het plangebied ligt in de GO, maar hier vindt slechts een omvorming van een agrarisch erf naar enkele woningen plaats. Een nieuwe toegangsweg wordt door een bomenrij met GNN-aanduiding gelegd, ter plaatse van een bestaand zandpad. Dit zandpad ligt niet in het GNN.

In het plan is veel ruimte gereserveerd voor natuurlijke en landschappelijke versterking. De woningbouw wordt goeddeels binnen een bestaande kamerstructuur geprojecteerd. Wij vinden het plan passend binnen bestaande landschapsstructuren en we zien dat veel kansen voor landschappelijke en natuurlijke versterking benut worden. Indien wordt gekozen voor de aanleg van de toegangsweg door de bestaande bomenrij en daardoor geen GNN wordt aangetast, is het plan volledig in lijn met onze provinciale doelen. Omdat het bestaande zandpad dat niet in het GNN ligt slechts 6 meter breed is, ligt hier een stevige ontwerpogave.

Tenslotte is tijdens het veldbezoek aangegeven dat er kansen zijn (vanwege eigendom, locatie t.o.v. bestaand GNN) om voor het gebied ten zuiden van de Kruisvoorderweg functieverandering te realiseren van agrarisch naar natuur. Hierdoor kan er mogelijk nieuw GNN worden gerealiseerd, wat een extra versterking betekent.

### **PAS**

Op 29 mei jl. heeft de Raad van State uitspraak gedaan. Uitkomst is onder andere dat de onderbouwing PAS niet voldoet. Voor de actuele stand van zaken verwijzen we naar de website van BIJ 12. De consequenties van de uitspraak zullen worden onderzocht.

### **Advies**

Wij verzoeken u de plannen verder uit te werken en daarmee rekening te houden met het gegeven dat er geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden in het GNN. Ook vragen wij u nader te onderbouwen hoe de ontwikkelingen zich verhouden met de kernkwaliteiten die gelden voor de GO en GNN.

We geven u mee dat wij kansen zien in een koppeling van locaties, waarbij er mogelijk meer ruimte ontstaat om per saldo tot een versterking van natuur- en landschapswaarden te komen. Ook vraagt het een analyse van het functioneren van de gehele ecologische verbindingszone Fliert aan de oostzijde van Twello.

**Datum**

1 augustus 2019

**Zaaknummer**

2019-009281

**Blad**

5 van 5

Zoals met u besproken is het wellicht een optie om de planvorming van beide locaties aan elkaar te koppelen, waarbij de GO nabij de locatie Kruisvoorderweg hoogwaardiger wordt ingericht en een functieverandering naar natuur te onderzoeken. Ook is het aan te bevelen elders in de verbindingszone Fliert kansen te onderzoeken. Hierdoor kan per saldo een grote landschappelijke en natuurlijke versterking worden gecreëerd.

Met vriendelijke groet,

namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,



Carlien Bakker

Programmanager Ruimte en Wonen