



Twello Centrum

Ambitiedocument

Concept

5 januari 2026

MAAN
STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

G GINDER



Colofon

Titel Ambitiedocument Twello Centrum
In opdracht van: Gemeente Voorst

Opgesteld door: buro MA.AN
 Terborchstraat 22
 8011 GG Zwolle
 Telefoon: 038-423448

 info@buromaan.nl

GINDER
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
Telefoon: 088-2100200

info@wijzijnginder.nl

Datum: 5 januari 2026



Inhoudsopgave

1. Opgave	4
2. Ruimtelijke analyse	11
3. Ambities	18
4. Gebiedsprofielen	34



Frans Halsstraat

Raccordement

Stationsplein

Van Spiegelstraat

Duistervoordseweg

Stationsstraat

De Afslag

Veilingstraat

Dorpsplein

Barteldplein

Van Ghenstraat

Markplein

Schoolstraat

Michiel de Ruyterstraat

Piet Heintstraat

Dorpsstraat

H.W. Jordensweg

Domineestraat

Hoofdstuk

D1



Opgaven

Inleiding

Wanneer we afgaan op de huidige waardering van het centrum van Twello door consumenten en ondernemers dan ontstaat er een heel positief beeld. Uit de gesprekken die zijn gevoerd in het participatietraject blijkt dat de sfeer in het centrum en het diverse winkelaanbod erg wordt gewaardeerd. Onderzoek bevestigt dit beeld, zo geeft de consument een 8,3 als algemeen oordeel over het centrum van Twello (*bron: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023*). Tegelijkertijd vraagt de dynamiek in het centrum van Twello om permanente aandacht. Kansen en opgaven dienen zich aan bij iedere nieuwe trend en ontwikkeling in het winkellandschap. Er liggen ontwikkelingskansen in het nabij gelegen stationsgebied, veranderende mobiliteit vraagt aanpassing van de verbindingen van en naar het centrum en daarnaast zijn er tal van initiatieven voor transformatie. Het winkellandschap verandert bovendien structureel onder invloed van bijvoorbeeld online winkelen. Bedrijfsopvolging is ook een thema dat om aandacht vraagt.

De gemeente wil een ontwikkelkader om het centrum te positioneren in al die trends en ontwikkelingen, als basis voor het afwegen van initiatieven, om richting te geven aan investeringen vanuit de gemeente en als voertuig om de samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren te versterken.

Dit ambitiedocument is tot stand gekomen via een proces waarin een economische bril is gecombineerd met een ruimtelijk perspectief. Na gesprekken met ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners is ruimtelijk onderzocht waar de kansen voor de toekomst van het centrum liggen. Met verschillende sessies zijn inzichten gedeeld en verrijkt.

Het document:

- draagt bij aan het verkrijgen van zicht en regie op toekomstige ontwikkelingen en initiatieven;
- bevat een strategische aanpak voor een aantal sleutellocaties;
- bevat een voorstel voor de volgende stap: een uitvoeringsagenda met concrete acties, opgesteld in samenspraak met ondernemers en een inspiratiedocument voor initiatieven.

Positionering in de regio: Twello ligt centraal in de IJsselvallei

Het centrum van Twello speelt een belangrijke rol voor haar bewoners. Het Koopstromenonderzoek laat zien dat het merendeel van de omzet van de dagelijkse sector; supermarkten, levensmiddelspeciaalzaken en drogisterijen, afkomstig is vanuit Twello (*Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023*). Dat geldt ook voor de zogenaamde recreatieve aankopen, zoals mode en luxeartikelen, en voor het winkelaanbod dat meer doelgericht wordt bezocht, zoals bruin- en witgoed. Naast de winkels spelen ook de horeca en sociaal maatschappelijke functies een belangrijk rol in de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het centrum. Daarmee is het centrum meer dan alleen een plek voor de boodschappen en doelgerichte aankopen. Het centrum heeft een rol als ontmoetingsplek en draagt bij aan de identiteit van Twello(naren).

Het centrum van Twello heeft zeker niet alleen een functie voor de eigen inwoners. De centrale ligging in de IJsselvallei maakt dat ook consumenten van omliggende plaatsen het centrum weten te vinden. Dit blijkt uit koopstromenonderzoek en wordt bevestigd door ondernemers uit het centrum. Ondernemers geven aan dat consumenten komen vanwege het specialistische (detailhandels)aanbod, de service en het vakmanschap. In Twello staat de eigenaar van de zaak geregeld nog op de winkelvloer. Deze functie is bijzonder omdat de omliggende woonplaatsen zoals Apeldoorn en Deventer ook hun eigen aanbod voor het doen van boodschappen en/of doelgerichte aankopen hebben. Voor het centrum is ook de Dekamarkt aan de Molenstraat een alternatieve aankoopplaats.

Op het gebied van het kijkend en vergelijkend winkelen kiest de consument veelvuldig voor concurrenten als Deventer, Apeldoorn en Zutphen. Deze (historische) binnensteden kennen een rijke mix aan winkels, horeca e.d. Daarnaast moet ook Piet Zoomers in Wilp genoemd worden als concurrent op het gebied van modisch aanbod.

Ontwikkeling consumentenpotentieel

De verwachte bevolkingsontwikkeling voor de gemeente Voorst toont een gestage toename in de komende jaren. Het aantal inwoners stijgt van 25.390 in 2024 naar 27.580 in 2040. Hierbinnen groeit Twello tussen 2025 en 2040 van 17.000 naar 18.700 inwoners. De

verstedelijkingsopdracht voor de Regio Stedendriehoek gaat uit van het toevoegen van zo'n 24.000 extra woningen in 2030 ten opzichte van 2022. Daarmee groeit het consumentenpotentieel aanzienlijk waarmee de voedingsbodem voor ondernemers versterkt wordt.

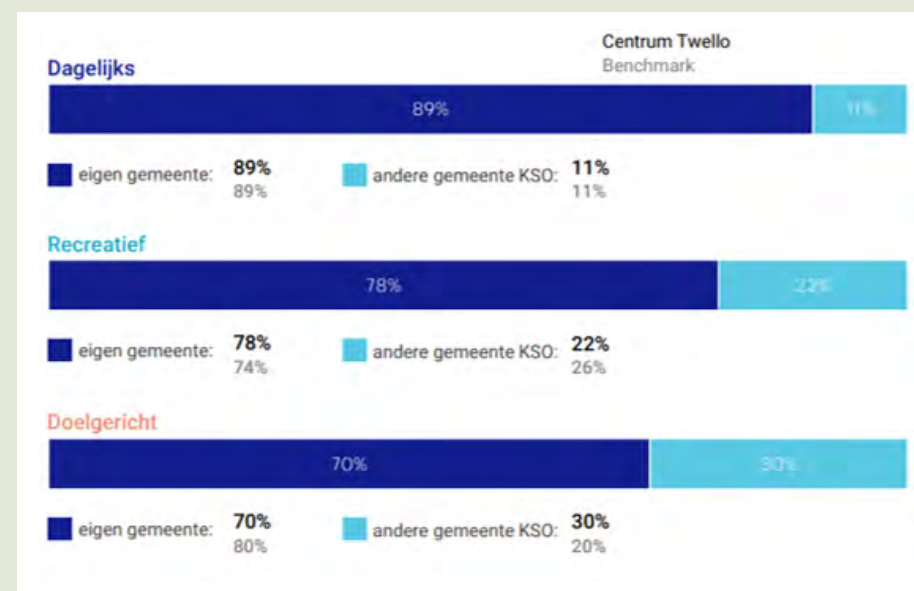
Bron: actuele cijfers opgevraagd bij de gemeente.

Passende doelgroepen voor Twello centrum

Nu en in de toekomst draait de aantrekkingskracht van een centrumgebied niet meer alleen om de beschikbaarheid van producten en diensten. De consument hoeft niet meer per se naar een fysieke winkel. De toegevoegde waarde van ondernemers bepaalt of de kritische en mobiele consument voor het centrum kiest. De passie en persoonlijkheid van de ondernemer in combinatie met de kwaliteit van het concept, aanbod of product maakt steeds meer het verschil. Binnen succesvolle centrumgebieden stellen samenwerkende ondernemers de klant centraal. Ook voor het centrum van Twello is het van groot belang om de kansen vanuit de bevolkingsontwikkeling te kunnen verzilveren.

Om te bepalen welke doelgroepen interessant zijn voor het (toekomstige) centrum van Twello kijken we naar de bewoners van de regio en welke leefstijl hier het meest voorkomt. De regio is hier afgebakend tot de gemeenten Voorst, Zutphen, Apeldoorn, Deventer. Als onderzoeksmethode is daarbij gebruik gemaakt van de Leefstijl-vinder. Volgens het Leefstijlenmodel sluit vooral de belevingssfeer van plezier-, rustzoekers en stijlzoekers goed aan bij het winkelgebied van Twello.

Rustzoekers en stijlzoeker zijn de belangrijke leefstijlen van de eigen inwoners van Twello. Dat zijn mensen die komen voor de dagelijkse en wekelijkse boodschappen. Daarbij speelt kwaliteit een belangrijke rol en dit verklaart de aanwezigheid en het goede functioneren van de speciaalzaken. Deze doelgroepen vinden lokale, bekende plekken belangrijk om elkaar te ontmoeten. Het zijn relatief trouwe bezoekers. Kwaliteit en service zijn belangrijk, het mag daarom ook wel wat meer kosten. Bijzondere evenementen worden gewaardeerd. Een huiselijke sfeer met eenvoudige gerechten in de horeca is belangrijk. Een extra kwaliteit is de aanwezigheid van de supermarkten.



Grafiek uit koopstromenonderzoeks: doelgroepen in Twello Centrum

Het centrum van Twello wordt goed beoordeeld met een gemiddeld 'rapportcijfer' van 8,3 (dat was een 8,1 in 2019). De bereikbaarheid per auto en fiets en de parkeermogelijkheden voor de auto worden goed beoordeeld (respectievelijk 8,4, 8,8 en 8,4). Ook de sfeer en uitstraling (8,2) en het aanbod aan winkels (8,1) en horeca (7,7) krijgen mooie 'rapportcijfers'. De consument beoordeelt het centrum ook als netjes (8,3) en sfeervol (8,2). Deze cijfers bevestigen het onderscheidend vermogen en de kwaliteiten van het centrum van Twello op dit moment.

Zowel regiobezoekers als inwoners worden aangetrokken door de kwaliteiten van het centrum van Twello. Met name de speciaalzaken vormen een belangrijke trekker: bezoekers uit de regio zijn bereid hiervoor een omweg te maken.

Vanuit de regio kan Twello vooral de stijlzoekers aantrekken. Deze komen voor kwaliteitszaken die niet in concurrerende centra te vinden zijn. Deze doelgroep komt dus vooral voor de ondernemers en niet direct voor de verblijfskwaliteit in Twello. Waarbij de specialistische boodschap kan worden gedaan en aanvullend ook de supermarkt en de Action kan worden bezocht. Dus de ruimtelijke nabijheid, op loopafstand is belangrijk.

Binnen het centrum van Twello worden daarom zones onderscheiden die inspelen op verschillende klantbehoeften: functionele locaties voor snelle aankopen met parkeren nabij en deelgebieden waar sfeer, horeca en bijzondere winkels samenkomen. Door zo voorzieningen te clusteren ontstaat synergie voor de bezoeker en de ondernemer.

Ruimtelijk economische ontwikkelingsmogelijkheden

Wat zijn nu, gezien de kwaliteiten van het centrum en kansrijke doelgroepen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de winkels, horeca en overige voorzieningen?

Hiervoor is een marktscan uitgevoerd waarbij is gekeken naar:

- de ontwikkeling van het winkelaanbod in de periode 2015 tot 2024;
- een benchmark waarbij het centrum naar aard en omvang van het aanbod is vergeleken met vergelijkbare centra;
- het economisch functioneren en de impact van landelijke trends en ontwikkelingen.

Ook de opbrengst vanuit de verschillende gesprekken en sessies zijn hierbij meegenomen.

Daaruit volgt dat:

- In het centrum zijn er verschillende winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen. Deze winkels spelen een belangrijke rol voor de inwoners van Twello. Daarnaast heeft het centrum ook een belangrijke functie voor bezoekers van buiten. Dit komt door de diversiteit en kwaliteit van het aanbod in combinatie met de compacte opzet van het centrum.

Door de groei van het consumentenpotentieel (in de regio) en kansen vanuit de toeristische functie zien we kansen het aanbod te versterken door modernisering van het bestaande aanbod.

- Het aanbod in Twello dat zich richt op het kijkend en vergelijkend winkelen is de afgelopen jaren afgenomen. Het aanbod wordt door de eigen inwoners hoog gewaardeerd en goed bezocht. Door landelijke trends en de nabijheid van concurrerende centra is dit deel van het aanbod kwetsbaar. De consument kiest voor centra met de nodige variatie en keuzemogelijkheden, maar ook online is een belangrijke concurrent.

De opgave is het behouden van dit aanbod door een kwalitatieve impuls.

- Het aanbod van winkels die zich richten op doelgerichte aankopen (niet-dagelijkse artikelen) goed vertegenwoordigd in het centrum.

De kwaliteit van het ondernemerschap speelt nu en in de toekomst een belangrijke rol.

- De rol van horeca in centra heeft aan belang gewonnen de afgelopen jaren. Horeca in de vorm van een lunchroom en terrassen bijvoorbeeld draagt bij aan een aangenaam (en wat langer) verblijf in het centrum. Ook speelt horeca een belangrijke rol in de ontmoetingsfunctie van het centrum. Verder draagt horeca bij aan de aantrekkelijkheid van een centrum voor toeristen.

Voor horeca zien we uitbreidingskansen als wordt bijgedragen aan het versterken van een route of karakter van het centrum.

- Naast winkels en horeca is het overige aanbod van dienstverleners en sociaal maatschappelijke voorzieningen beperkt. Er is bijvoorbeeld een bibliotheek en een tandartsenpraktijk, maar andere functies normaliter in het hart van een dorp aanwezig zijn, zijn ondervertegenwoordigd.

Het is wenselijk om aanvullende sociaal maatschappelijke voorzieningen te programmeren in het centrum ten behoeve van de vitaliteit en leefbaarheid.

Het belang van de locatie

Bij het verzilveren van ontwikkelingsmogelijkheden speelt de locatie een sleutelrol. Voor supermarkten zijn auto bereikbaarheid en parkeermogelijkheden essentieel, omdat de kritische consument vaak zo min mogelijk tijd wil besteden aan de boodschappen doen. Dit geldt ook voor doelgerichte aankopen: de afstand tussen winkel en parkeren is bepalend in de klantreis en de keuze voor een centrumgebied.

Wanneer het centrum wordt bezocht als onderdeel van een middag of avond uit, bijvoorbeeld voor horeca, zijn andere factoren van belang. Sfeer, beleving en de aantrekkelijkheid van de route binnen het centrum speelt dan een grote rol. Deze bezoeker heeft doorgaans meer tijd en is bereid wat verder te lopen, zowel naar als binnen het centrum.

Winkels, horeca en andere bedrijven, zoals persoonlijke dienstverleners, kunnen elkaar aanvullen. Synergie ontstaat door nabijheid en korte onderlinge afstanden tussen gelijksoortige bedrijven. Dit vraagt om clustering en het versterken van vestigingsplaatskwaliteiten: gebieden die een functioneel bezoek faciliteren versus gebieden die zich onderscheiden door sfeer, beleving en verblijfskwaliteit. Door aan te sluiten bij het karakter en de identiteit van het centrum, ontstaat een onderscheidende positionering ten opzichte van concurrerende centra. Binnen het centrum van Twello worden daarom gebiedsprofielen onderscheiden die inspelen op verschillende klantbehoeften: functionele locaties voor snelle aankopen met parkeren nabij en deelgebieden waar sfeer, horeca en bijzondere winkels samenkomen. Door zo voorzieningen te clusteren ontstaat synergie. Voor de bezoeker en de ondernemer.

Ruimtelijk-economische opgave

Perspectief vanuit de ondernemers en vastgoedeigenaren

Bereikbaarheid en parkeren

Twello is goed bereikbaar per fiets, per auto en openbaar vervoer. Op korte afstand van de voorzieningen zijn de nodige parkeerplaatsen te vinden. Het gratis parkeren is een troef die kan worden uitgespeeld in de concurrentie met andere centra. Van de diverse parkeerplaatsen wordt niet optimaal gebruikt. Zo parkeert winkelpersoneel bijvoorbeeld op plaatsen waar we liever de ruimte laten voor bezoekers. Dit vraagt wellicht om betere bewegwijzering, regulering zodat de bezoekers goed worden bediend en het slim benutten van de ruimte in het parkeerhuis. Het centrum van Twello heeft bezoekers veel te bieden. Het ene moment is daarbij belangrijk voor de consument om nabij te kunnen parkeren wanneer deze zijn wekelijkse boodschappen doet bij de supermarkt. Het volgende moment vindt dezelfde bezoeker het prettig om aangenaam naar een van de verschillende speciaalzaken te kunnen lopen. Om op een andere dag met de (elektrische) fiets het centrum te bezoeken. Kan een zekere clustering van bedrijven helpen om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van (deelgebieden van) het centrum beter uit te nutten? Hoe kunnen we het voor alle soorten bezoekers nog aangenamer maken in ons centrum?

Verleiden en binden van kansrijke doelgroepen via marketing

Bezoekers aan het centrum van Twello zijn zowel de eigen inwoners als ook de bewoners van de omliggende IJsselvallei. Het gaat om mensen die kwaliteit (in combinatie met luxe) belangrijk vinden. En die frequent en gericht komen voor hun boodschap en/of aankoop. De sfeer binnen een centrum draagt bij aan de 'beleving'. Evenementen en consumentgerichte activiteiten spelen daarbij ook een rol. Ondernemers zien potentie om meer toeristen (die verblijven in het gebied) aan te trekken. Van belang daarbij is de positionering ten opzichte van Apeldoorn, Deventer, Zutphen, maar denk ook aan Wilp (Piet Zoomers Fashion Mall). Hieruit volgen kansen en beperkingen.

Sfeer en beleving

De sfeer in Twello wordt over het algemeen als positief ervaren. De herinrichting en toevoeging van groen hebben voor een impuls gezorgd. De aanwezigheid van groen en verlichting (die niet optimaal werkt) met inzet van Stichting Dorpsverfraaiing draagt ook bij aan de sfeer. Dat geldt ook voor typische Twellose evenementen als het Klompenfeest. Er is wel ook ruimte voor verbetering; hoe kan het Twellose karakter meer tot uiting worden gebracht?



Gesprek met ondernemers en vastgoedeigenaren (mei 2025)

Diversiteit van aanbod: winkels, horeca, en andere voorzieningen

Twello biedt een divers en aantrekkelijk voorzieningenaanbod, gekenmerkt door lokale ondernemers aangevuld met de landelijke opererende keten- en filiaalbedrijven. Bedrijven bieden kwaliteit, een divers assortiment, luxe, vakmanschap en service. De vrijdagmarkt vormt hierbij een waardevolle aanvulling. Dit maakt het centrum aantrekkelijk voor zowel inwoners als bezoekers uit omliggende plaatsen, zoals Apeldoorn, Deventer en Zutphen; de IJsselvallei. Ook toeristen weten het centrum te vinden. Door deze aantrekkingskracht op bezoekers van buiten Twello, profiteren de inwoners van een breed pallet van winkels en horeca. Voor de aantrekkelijkheid van het dorpshart spelen ook de persoonlijke en zakelijke dienstverlening zoals kappers en sociaal maatschappelijke functies zoals de bibliotheek een belangrijke rol. Aandachtspunten voor de centrumvisie zijn bedrijfsopvolging, de diversiteit aan horeca en voorzieningen die de functie van het dorpshart verder kunnen versterken. En hoe kunnen we de synergie tussen de bedrijven verder versterken? Ook zijn er verschillende locaties waar ideeën en plannen zijn voor (her)ontwikkeling.



Wandeling door het centrum met de projectgroep

Kansen vanuit samenwerking

De samenwerking tussen ondernemers onderling en met de gemeente is in ontwikkeling. Vastgoedeigenaren zijn nog niet georganiseerd. De herinrichting van het centrum is mede een succes door de samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven. De centrumvisie biedt kansen om tot een nieuwe toekomstgerichte agenda te komen voor de toekomstige samenwerking. Dit kan ook bijdragen aan de verdere professionalisering van de samenwerking. Zowel tussen ondernemers onderling als met de gemeente. Daarbij kan ook geleerd worden aan de manier waarop in andere centra met bedrijveninvesteringszones en centrummanagement bijvoorbeeld wordt samengewerkt. Samenwerking is immers een randvoorwaarde om te werken aan een vitaal en toekomstbestendig centrum.

Schoon, heel en veilig

Schoon, heel en veilig zijn basisvoorwaarden voor een centrum. Ondernemers zijn hierover tevreden. Twello is schoon en wordt goed onderhouden. Door de inzet van de gemeente en ook de inspanningen van de vrijwilligers van Stichting Dorpsverfraaiing Twello. Overlast door hangjongeren is een verbeterpunt. Dit thema vraagt om continue aandacht, ook binnen de centrumvisie.

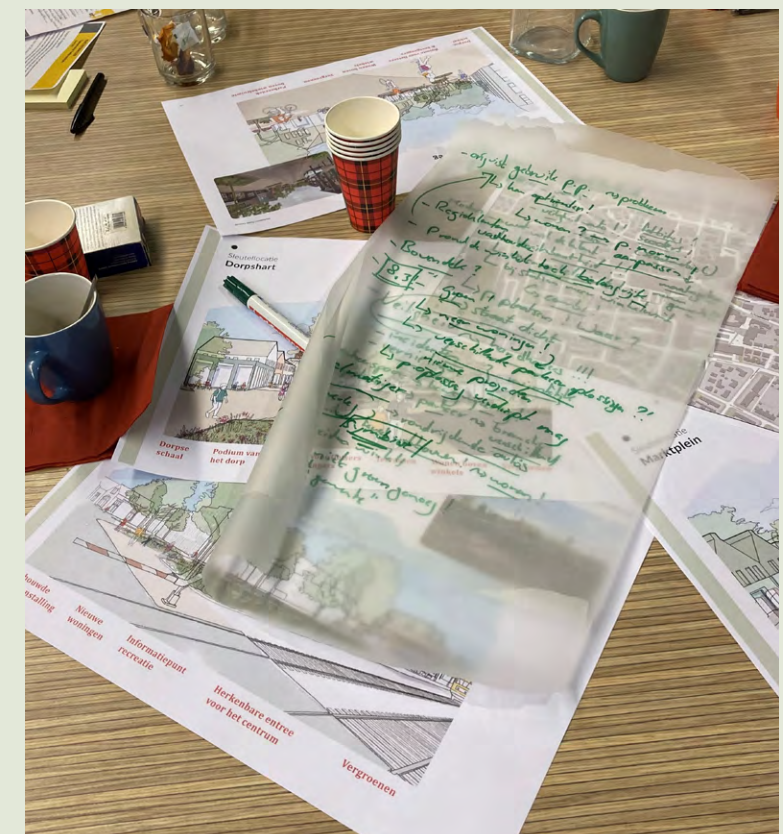
Bewoners tonen een sterke verbondenheid met Twello. Velen wonen er al generaties lang en zijn trots op het dorpscentrum, dat zij als een fijne plek ervaren om te wonen, winkelen, recreëren en elkaar te ontmoeten. Het dorpse karakter, met een gezellige en kleinschalige uitstraling, wordt gewaardeerd en moet behouden blijven. Bijvoorbeeld door het vermijden van hoogbouw. Het oostelijke deel van Twello wordt gezien als drager van de dorpsidentiteit. Het dorpsplein heeft potentie om een sterkere centrale plek te worden. Bewoners hechten waarde aan het behoud van de ruime opzet van het marktplein, zodat het zijn functie voor de weekmarkt en evenementen kan blijven vervullen. De aantrekkelijkheid van het centrum wordt mede bepaald door het samenspel van winkels, horeca en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Er is veel waardering voor het bestaande groen, maar ook een duidelijke wens voor méér vergroening. Bewoners missen bijvoorbeeld bomen bij het marktplaatsplein. Het groen draagt bij aan de sfeer en moet verkeersveilig blijven, bijvoorbeeld door het slim inzetten van bloembakken. De combinatie van groen en bebouwing wordt als sfeervol ervaren.

Het aanbod aan winkels en horeca wordt als ruim en gevarieerd beoordeeld. Bijna alle benodigde winkels zijn aanwezig. De bibliotheek speelt een gewaardeerde rol als sociaal-culturele ontmoetingsplek en biedt kansen voor uitbreiding van horeca. Er is behoefte aan behoud van diversiteit en ruimte voor ondernemerschap. Horeca aan het dorpsplein wordt als kansrijk gezien.

Bewoners zijn over het algemeen tevreden over de bereikbaarheid van het centrum, maar signaleren ook knelpunten. Fietzers gebruiken vaak de stoep, wat leidt tot onveilige situaties. Er is behoefte aan een verkeersstructuur die vriendelijker is voor voetgangers en fietsers, met duidelijke verkeersborden en mogelijk een auto-luwe inrichting op drukke plekken..

Twello wordt omschreven als een dorp met een warm, dorps karakter en een positieve sfeer. Evenementen zoals het Klompenfeest versterken dit karakter. Er is ruimte voor verbetering in de uitstraling en beleving van het centrum. De identiteit van Twello kan bijvoorbeeld beter tot uitdrukking komen in de openbare ruimte.



Aantekeningen uit het gesprek met bewoners

Het dorps karakter, met een gezellige en kleinschalige uitstraling, wordt gewaardeerd en moet behouden blijven



Beleidsopgaven

Verkeersplan Twello 2025-2040

Het verkeersplan richt zich op een veilig, leefbaar en goed bereikbaar Twello richting 2040.

Het verkeersplan bestaat uit de volgende bouwstenen:

- Mobiliteitstransitie: bijdragen aan duurzaamheid en gezondheid;
- Voetganger en fiets op 1;
- Verbeteren verkeersveiligheid én leefbaarheid;
- Economische kerngebieden bereikbaar houden (centrum en werkgebieden).

In het verkeersnetwerk van Twello speelt het centrum een belangrijke rol. Het centrum wordt omringd door de dorpsring, bestaande uit de Michiel de Ruyterstraat, Raccordement, Veilingsstraat en delen van de Domineestraat en H.W. Iordensweg.

Uitgangspunten

- De dorpsring wordt ingericht als erftoegangsweg 30km/u, met een gelijkwaardige positie voor de auto en fiets, meer groen en een comfortabele uitstraling;
- Meer ruimte voor de voetganger met toegankelijke en obstakelvrije looproutes;
- Het verbeteren van de toegankelijkheid voor mindervaliden, ouderen en kinderen rondom dagelijkse voorzieningen.
- In het gebied tussen het station, het kernwinkelgebied en het gemeentehuis staat de voetganger centraal bij de inrichting.
- Het voorstel om een voetgangersverbinding te maken langs de Twellosebeek.
- De Molenstraat en de H.W. Iordensweg (tussen gemeentehuis en spoor) krijgen een erfachtige inrichting met meer ruimte voor groen en oversteekbaarheid.
- Het centrum blijft bereikbaar voor bevoorradingsverkeer via de dorpsring, maar doorgaand vrachtverkeer wordt omgeleid via de Zuiderlaan, H.W. Iordensweg, Leigraaf, Tienmorgen en Zonnebergstraat.



Huidige situatie H.W. Iordensweg (links) en impressie toekomstbeeld (rechts) uit het Verkeersplan



Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma verdeelt maatregelen over drie fasen:

Korte termijn (2026–2030)

- Invoering 30 km/u op Molenstraat en H.W. Iordensweg (deel 1).
- Inrichting Veilingsstraat als onderdeel van de dorpsring.
- Toegankelijke bushaltes en betere routes naar het centrum.
- Start communicatie over voorkeursroutes voor vrachtverkeer.

Middellange termijn (2030–2035)

- Volledige herinrichting van de dorpsring.
- Fietsstraten Duistervoordseweg en Piet Heinstraat–Thorbeckelaan.
- Parkeerregulering met een goede verdeling van parkeerplekken onder de juiste gebruikers (m.a.w. de A-locaties voor de consumenten).
- Uitbreiding van laadpalen in het centrum.
- Voorzieningen bij station/centrum (deelmobiliteit, pakketpunt, fietsenstalling).

Lange termijn (na 2035)

- Verdere verbindingen voor langzaam verkeer, o.a. langs de Twellose Beek (beweegroute).
- Verbeterde verbindingen tussen centrum, station en omliggende wijken.

Beleidsopgaven

Samenvatting proces Omgevingsvisie

Samenvatting opgaven voor Twello Centrum

De gemeente Voorst werkt samen met inwoners en ondernemers aan een nieuwe omgevingsvisie. In het Portret van de gemeente Voorst zijn de belangrijkste ruimtelijke, sociale en economische opgaven voor de komende jaren in beeld gebracht. Hieronder zijn voor Twello Centrum de meest relevante thema's samengevat. In de begin periode van 2026 worden binnen de omgevingsvisie verschillende scenario's afgewogen voor de toekomstige groei van de gemeente Voorst, met keuzes voor woningbouw, recreatie, werkgelegenheid en klimaatbestendigheid. Deze keuzes vormen ook het kader voor de verdere ontwikkeling van Twello Centrum.

Omvangrijke woningbouwopgave en passend woonleefklimaat

De gemeente Voorst staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave tot 2030 en in de doorkijk naar 2050. Het gaat hierbij niet alleen om aantallen, maar vooral om het realiseren van een passend en betaalbaar woonaanbod. Door de relatief hoge woningprijzen is het voor starters en huishoudens met lage en middeninkomens lastig om geschikte woonruimte te vinden. Tegelijkertijd zorgt de dubbele vergrijzing voor een toenemende vraag naar passende woonvormen voor ouderen, bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen en zorg. Voor Twello betekent dit dat een belangrijk deel van de woningopgave binnen bestaand stedelijk gebied moet worden opgevangen. Verdichting, met kleinere en meer gestapelde woonvormen, is noodzakelijk om ruimte efficiënt te benutten en tegelijkertijd de dorpse schaal en de landschappelijke kwaliteit te behouden.

Sociale basis, voorzieningen en leefbaarheid

De gemeente Voorst kent een sterke sociale samenhang en een actief verenigingsleven, maar het voorzieningenniveau staat onder druk door schaalvergroting, online diensten en een afname van vrijwilligers. Tegelijkertijd zijn voorzieningen van groot belang voor de leefbaarheid van de kernen. Dit vraagt dus om nieuwe vormen van ondernemerschap en samenwerking. De gemeente zet in op het versterken van de sociale basis. Van belang is dat de fysieke leefomgeving bijdraagt aan de gezondheid, door ruimte te bieden voor ontmoeting, verblijf en beweging.

Duurzame economische ontwikkeling en centrumfunctie

Voor een toekomstbestendige gemeente is een goede balans tussen wonen, werken en voorzieningen essentieel. Twello heeft als centrum een bovenlokale functie voor detailhandel, horeca en dienstverlening. Veranderingen in consumentengedrag en de groei van online winkelen vragen om een verdere ontwikkeling van het centrum. De nadruk verschuift daarbij van een traditioneel winkelgebied naar een multifunctioneel centrum met ruimte voor detailhandel en horeca, wonen, ontmoeting en verblijf. Het versterken van de centrumfunctie van Twello draagt bij aan een duurzame economische ontwikkeling en aan de brede welvaart van de gemeente.

De goede verbinding met het spoor biedt kansen voor knooppuntontwikkeling in stationsgebieden, waar de transitie naar schonere en duurzame vervoersmiddelen mee kan worden versterkt.

Landschap, natuur en cultureel erfgoed

Het landschap en het cultureel erfgoed vormen het fundament van de identiteit van de gemeente Voorst. Ook in en rond Twello is het van belang deze kwaliteiten te behouden en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast, met aandacht voor schaal, historische structuren en de relatie met het omliggende landschap. Door cultuurhistorische waarden te betrekken bij planvorming kunnen ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de herkenbaarheid en kwaliteit van het centrum en zijn omgeving.

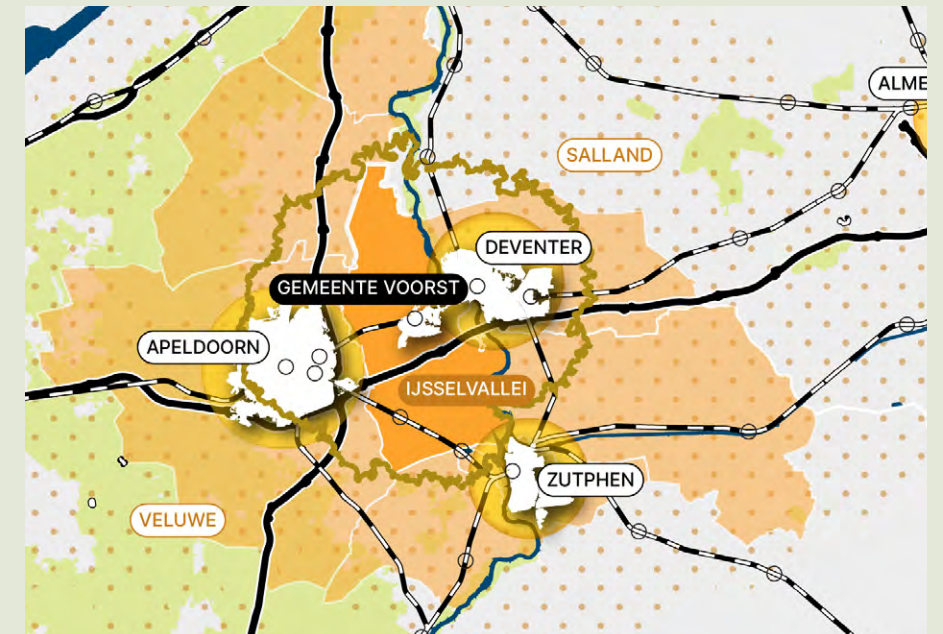
Klimaatbestendigheid en waterbeheer

Klimaatverandering leidt tot heviger neerslag en een toenemend risico op wateroverlast. Voor het centrum betekent dat dat passende maatregelen moeten worden getroffen om het meer klimaatbestendig te maken

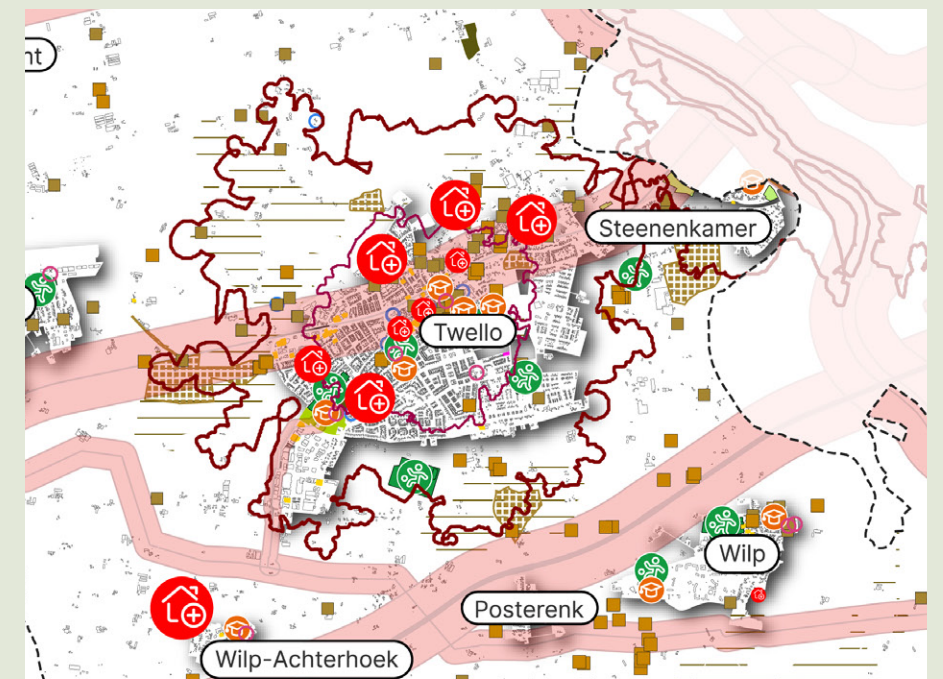
Belangrijke aandachtspunten zijn:

- het vasthouden en bergen van regenwater, het afkoppelen van hemelwater,
- vergroening van de openbare ruimte,
- klimaatadaptieve inrichting van straten en pleinen.

Deze maatregelen dragen niet alleen bij aan waterveiligheid, maar ook aan leefkwaliteit en gezondheid.



Gemeente Voorst in de regio
Kaartbeeld Portret van gemeente Voorst (2025)



Woningen, voorzieningen en gezondheid
Kaartbeeld Portret van gemeente Voorst (2025)

Hoofdstuk

02



Ruimtelijke analyse



Analyse

Historische biografie

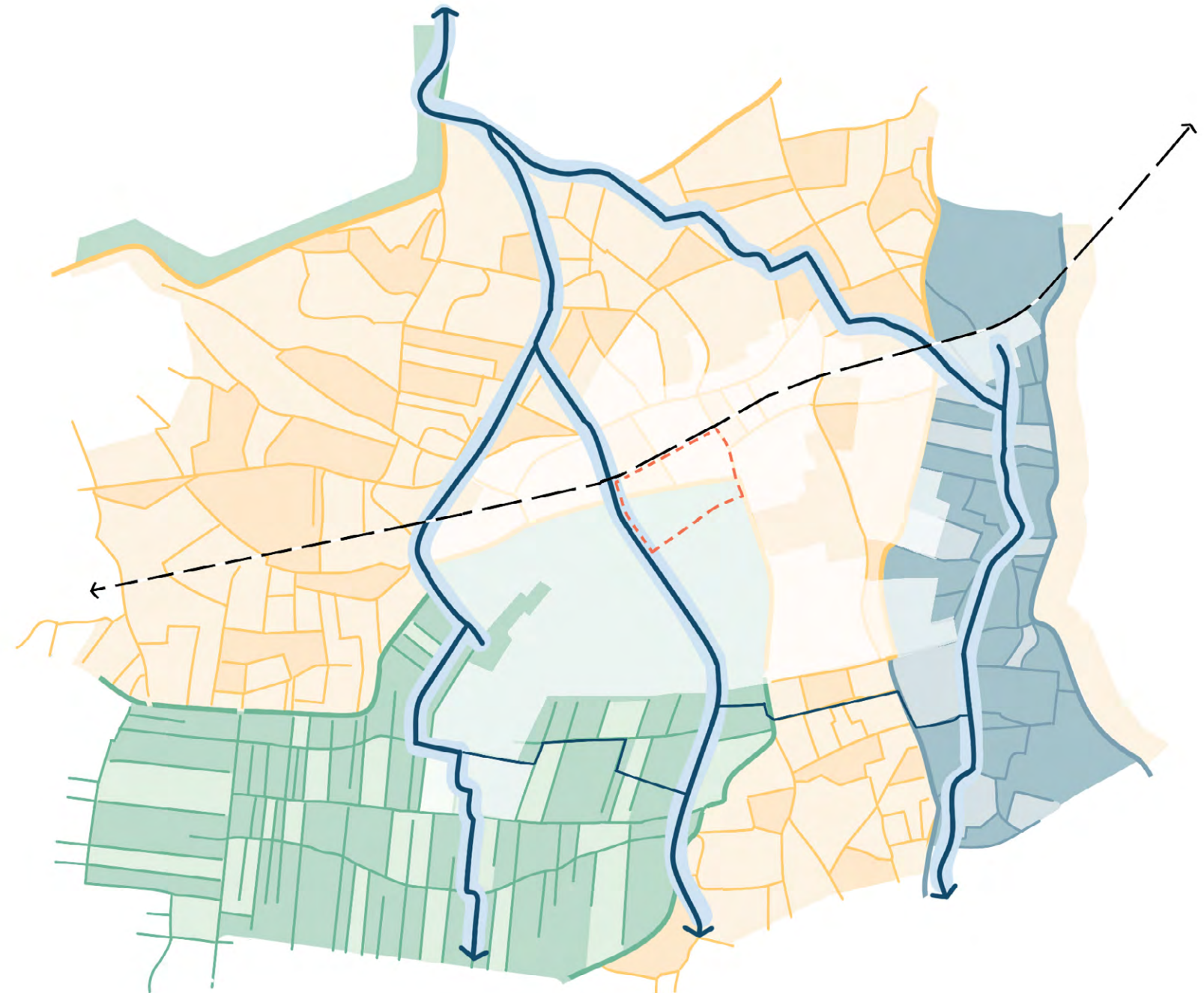
In de gesprekken met bewoners en ondernemers van Twello komt nadrukkelijk de waardering voor de dorpsidentiteit van Twello naar voren. In dit hoofdstuk geven we een beeld van de ontwikkeling van het dorp en benoemen we de elementen en aspecten waar die dorpsidentiteit aan wordt ontleend.

Karakteristiek

Twello ligt in een landschap van hogere dekzandruggen en -welingen met daartussen lagere vlakten van rivierafzettingen. In dit landschap ten westen van de IJssel werd al in de prehistorie gewoond en gewerkt. Vanaf de 10e eeuw werd het steeds grootschaliger in cultuur gebracht. De dekzandruggen werden het eerste in cultuur gebracht; hier ontstonden grote enken met de boerderijen in een krans eromheen. Vanaf de 14e eeuw werden ook de komgebieden en jongere stroomruggen ontgonnen. Op de hogere gronden ontwikkelden zich verschillende agrarische nederzettingen, vaak op initiatief van boerenfamilies. Vanaf de 13e eeuw organiseerden boeren zich in markegenootschappen.



Afbeelding links. Uitsnede topografische kaart halverwege 19e eeuw. De uitsnede komt overeen met de schematische weergave boven. De brink (de tweesprong tussen de huidige Dorpstraat en Schoolstraat) is gesitueerd aan de rand van de hogere gronden van het kampenlandschap.



Afbeelding boven. Schematische weergave van de landschapstypen rondom Twello, met het kampen- en enkenlandschap (geel), natte heide en broekontginningen (groen en broekontginningen (blauw)). Het huidige centrum is rood omkaderd. De verschillende waterlopen zijn: de Hondsgrift (links), de Twellose Beek (midden), de Fliert (rechts) en de Terwoldse weterring (boven).

Bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland.

Analyse

Historische biografie

Boerderijen hadden de kenmerken van een circulair bedrijf. Alle land- schappen rond de nederzetting, ook de ongecultiveerde gronden, werden gebruikt in de kringloop. Het markesysteem hield dit in stand. De boerderijen lagen veelal verspreid, maar onderling verbonden via landwegen. Op sommige plekken ontstonden concentraties van boer- derijen, met name op knooppunten van landwegen. Ook bij Twello is dit het geval. Het is onbekend wanneer Twello als nederzetting is ontstaan, maar het kreeg aan het einde van de 13e eeuw een eigen kerk. Het ligt op een dekzandrug en was in aanvang een brinkdorp. Ten zuiden van de Dorpskerk, tussen de huidige Dorpsstraat en Schoolstraat is die brink nog herkenbaar. De waterhuishouding werd onder controle gebracht door de Twellose beek te graven (of te vergraven).

Met de verheffing van de kapel tot parochiekerk in de 13e eeuw werd Twello een kerkdorp. Naast de aanwezigheid van de kerk was er de relatie met de adel. Die kwam in het middeleeuwse agrarische land- schap van Twello tot uitdrukking in de stichting van voorname huizen zoals het Veenhuis (later Hackfort), het Grotenhuis Veenhuis, Kruis- voorde en Holthuis. Ook Duistervoorde is in de middeleeuwen al een belangrijk kasteel. Die huizen werden vanuit economisch oogpunt gebouwd voor de exploitatie van grondbezit bijvoorbeeld met de opbrengsten uit landbouw. Maar er was ook een strategisch motief door de ligging nabij de belangrijke regionale handelswegen tussen grote handelssteden als Amersfoort, Elburg, Harderwijk en Deventer.

Langs de landweg tussen Deventer en Apeldoorn ontstond in de loop van de tijd een concentratie van bebouwing; agrarisch maar ook met meerdere buitenhuizen van vermogende stadsbewoners. Langs de Rijksstraatweg ontwikkelt zich een parallel lintdorp, die verbonden is met het brinkdorp Twello door de (latere) Stationsstraat en Domineestraat.

De ontstane samenhang tussen lint- en brinkdorp blijft tot in de 19e eeuw ongewijzigd. De dorpsbebouwing van Twello concentreerde zich langs de Schoolstraat, Dorpsstraat, Duistervoordseweg, Stationsstraat, Domineestraat, Rijksstraatweg en de Molenstraat. De bebouwing was voornamelijk gesitueerd aan de genoemde wegen en straten; de tussenliggende terreinen waren vooral agrarisch in gebruik. Hier en daar staan grote buitenhuizen met ruime tuinen.



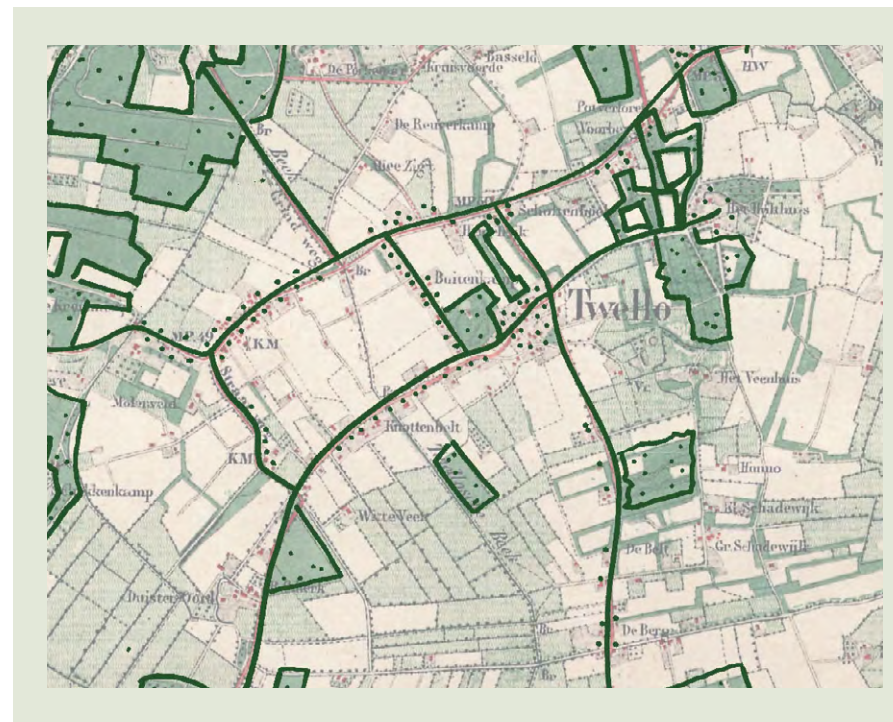
Prent van Hackforts Veenhuis in 1744



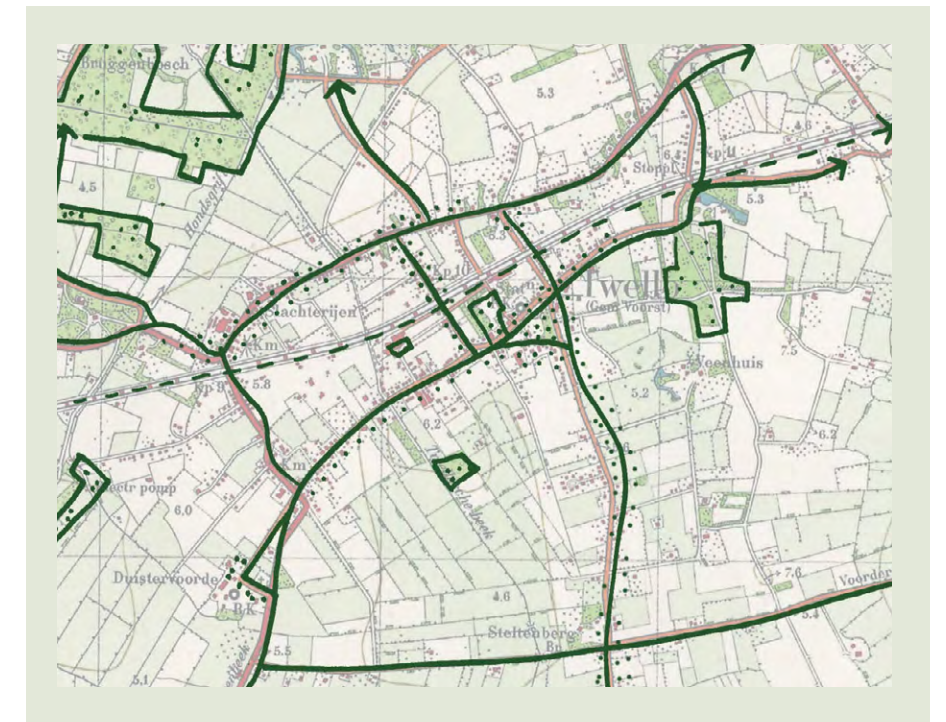
Kleinschalige bebouwing aan de Klokkenkamp in 1930



Het station van Twello in 1920



1870 Twello als oorspronkelijk brinkdorp



1935 Eerste bedrijvigheid aan het spoor

Analyse

Intermezzo

Cultuurhistorische waarden en elementen in het centrum van Twello

De naoorlogse groei van Twello is goed terug te zien in het centrum. Het winkelhart heeft zich ontwikkeld op het knooppunt van Duistervoordseweg, Stationsweg, Van Ghentstraat en Dorpstraat. De eigenlijke kern ligt, zoals hiervoor beschreven rondom de voormalige brink tussen Dorpstraat en Schoolstraat (huidige terrein Parkflat de Statenhoed). Hier zijn dan ook de meeste cultuurhistorisch waardevolle monumenten te vinden.

Het gebied heeft een zeer karakteristieke opbouw en beleving, met onder andere de kerk met omliggende bebouwing en groene ensembles. Meerdere panden zijn hier aangewezen als rijksmonument zoals de Dorpskerk, het pand 'De Statenhoed' aan de Dorpstraat 12, de boerderij aan de Schoolstraat 13 en het postkantoor aan de Domineestraat 16. Gemeentelijke monumenten zijn onder andere het pand aan de Dorpstraat 6 en 11 en het vroegere gemeentehuis aan de H.W. Iordensweg 1. De school met voormalige onderwijzerswoning aan de H.W. Iordensweg 7 en 9 zijn aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol'.

Het overige deel van de oude dorpskern onderging nogal wat veranderingen, zoals hierna is te lezen. Deze veranderingen variëren van een wisseling van functies met behoud van de oorspronkelijke bebouwing, tot het vervangen van de oude bebouwing door nieuwe. Hierdoor ontstond een weinig samenhangend ruimtelijk beeld, maar wel dorpse variatie met diverse bouwstijlen. Het Stationskoffiehuis (Stationsstraat 31, gemeentelijk monument) is hier uit cultuurhistorisch oogpunt één van de waardevolle objecten.



De Dorpskerk in 1932



Het post- en telegraafkantoor uit 1909



18e Eeuwse boerderij aan de Schoolstraat 13



Voormalig gemeentehuis uit 1859



- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument

Analyse

Historische biografie

De aanleg van de spoorlijn Apeldoorn – Deventer en de opening van het station in 1886, precies tussen het lint- en brinkdorp in, was de opmaat naar een structurele verandering in de samenhang van het dorp. Dit vormde tevens de aanleiding voor de vestiging van diverse grootschalige bedrijven in Twello.

Tot halverwege de eerste helft van de 20e eeuw werden de tussen de straten en wegen gelegen weiltes, bosjes en terreinen geleidelijk opgevuld. Langs het spoor vestigden zich een aantal grootschalige bedrijven. Twello werd agrarisch centrum van de regio met een groot veilinghuis voor akkerbouwproducten en een groot gemeentelijk slachthuis. Met deze laatste werd Twello een centrum van de vleesindustrie. Tot halverwege de jaren 90 bepaalden de gebouwen van Coveco het beeld van Twello vanaf het spoor. Twello had zelf overigens, na een bombardement in de oorlog, geen station meer. Twello profiteerde van haar industriële ontwikkeling en de omvang van Twello nam snel toe. Ruimte voor nieuwe woningen werd in eerste instantie gevonden door verdere verdichting tussen de linten, bijvoorbeeld bij de Stationsdwarsstraat en omgeving Prins Bernhardstraat.

Vanaf de jaren 50 verschenen nieuwe moderne woonbuurten met een moderne rationele opzet onder andere ten westen van het centrum rond de Duistervoordseweg en ten zuiden van het centrum in de Vijfhoek. Met de groei van het aantal inwoners groeide ook de behoefte aan voorzieningen. Deze vestigden zich in de oudste dorpsbebouwing in de kern en vanaf de jaren 70 en 80 langs de Duistervoordseweg en de nieuwe Van Ghentstraat.

In de late jaren 90 werd het Marktplaatsplein aangelegd voor de voormalige lagere school (gebouwd in 1923) en waarin nu de bibliotheek is gevestigd. Twello stond in de jaren 90 voor een aantal ingrijpende ontwikkelingen die van grote betekenis waren voor de ruimtelijke en functionele opbouw van het centrum. Met het vertrek van de slachterijen van Coveco uit Twello ontstond de kans om de gaten die de industrie in de stedenbouwkundige structuur van het dorp had veroorzaakt te herstellen. Op deze locatie is in de jaren '00 het Stationskwartier ontstaan; een grootschalige herontwikkeling met een hoge en onderscheidende architectonische kwaliteit en identiteit. Ook belangrijk voor het centrum door een herwaardering van de openbare ruimte met een betere toegankelijkheid, uitnodigend en met de



Coveco in de jaren 80



Van Ghentstraat vlak na de aanleg



Inrichtingsplan centrum Twello 1990



1970 - 80 Moderne rationele dorpsontwikkeling met uitbreidingswijken



2010 Het 'patchwork' van Twello met centrum, binnen- en buitenverkeersring

heringerichte Twellose Beek als belangrijke groene ecologische drager. De ontwikkeling van het Stationskwartier heeft tevens bijgedragen aan het ontstaan van een 'centrumring'. Door de centrumring is het centrum van Twello scherper afgetekend. Hierbinnen bevindt zich het kernwinkelgebied terwijl langs de buitenzijde van de ring grootschaliger functies positie innemen.

Analyse

Ruimtelijke opbouw en dorpse identiteit

De ontwikkelingsgeschiedenis van Twello kenmerkt zich door een heel geleidelijke groei langs landschappelijke structuren. De strategische ligging van het dorp tussen belangrijke kernen in heeft gezorgd voor een samensmelting van brinkdorp en lintdorp met een geconcentreerde maar verspreide bebouwing langs de verschillende landwegen. Na de oorlog heeft het dorp een paar flinke groeistuipen gekend. De eigenlijke kern is hierdoor uit het hart van het centrum naar het oosten verschoven. Dit gebied rondom de voormalige brink tussen Dorpstraat en Schoolstraat is nagenoeg historisch intact met een zeer karakteristieke opbouw en beleving en kent de meeste cultuurhistorisch waardevolle monumenten. De gewaardeerde dorpse identiteit heeft hier met name een cultuurhistorische betekenis.

Met de naoorlogse ontwikkelingen is het zwaartepunt van het dorp verschoven naar het westen, naar de as: Stationsstraat – Van Ghentstraat. En met de bestaande as: Schoolstraat/Dorpstraat – Duistervoordseweg is er op kaart een heldere stedenbouwkundige structuur ontstaan van een assenkruis met in het centrum een ‘dorps plein’ en daar omheen vier kwadranten. Naast de hierboven beschreven oude kern als oostelijke kwadrant tekent het recent ontwikkelde Stationskwartier zich duidelijk af als westelijk kwadrant. De twee kwadranten aan de zuidzijde van het centrum zijn wel op de kaart herkenbaar maar hebben een minder duidelijke identiteit. De herkenbaarheid van de zuidoostelijke kwadrant leunt sterk op het Marktpluin met de bibliotheek en de zuidwestelijke kwadrant op de aanwezige (grootschalige) detailhandel. Rondom de kwadranten ligt de centrumring of dorpsring. De dorpsring benadrukt het centrum maar deze is nog niet overal goed herkenbaar. Met name aan de zuidzijde zorgt alleen de nieuwbouw rond het Marktpluin aan de Michiel de Ruyterstraat voor enige zichtbaarheid van het centrum.



Analyse

Ruimtelijke opbouw

Binnen de vier kwadranten is er eigenlijk nog sprake van een vijfde sfeer/ identiteit, die van het kernwinkelgebied. De gewaardeerde dorps identiteit heeft hier betekenis door de winkels, voorzieningen en levendigheid. Met name in dit deel van het de oude lintstructuur hebben veel veranderingen plaatsgevonden. Deze veranderingen variëren van een wisseling van functies met behoud van de oorspronkelijke bebouwing, tot het vervangen van de oude bebouwing door nieuwe. Hierdoor ontstond een weinig samenhangend ruimtelijk beeld, maar wel veel variatie met diverse bouwstijlen. Er is op veel plekken ook sprake van grote contrasten. De nieuwe ontwikkelingen van de afgelopen twintig jaar hebben een nieuwe stedenbouwkundige maat en schaal en architectuur geïntroduceerd die soms zorgt voor een prettige variatie en levendigheid maar ook nog wel eens detoneert.

Aan de westzijde steekt het Stationskwartier de centrumring over. Hier is met een zorgvuldige stedenbouwkundige structuur en architectuur een relatie gelegd met de Twellose Beek. De beek is voor het grootste gedeelte ingericht met een natuurvriendelijke oever en heeft een rijke groene uitstraling die doorloopt in de buurt rond de Rubensstraat en Mondriaanstraat. Alleen ter hoogte van de sporthal is een gedeelte van de beek nog niet heringericht.

Aan de oostzijde gebeurt iets vergelijkbaars maar dan met groen. Minder overtuigend dan aan de westzijde maar toch is er via het lommerrijke monumentale groen en bebouwing rond de kerk een duidelijke relatie met het voormalige gemeentehuis en het historische lint richting het Holthuis, maar ook richting het groen langs de lordensweg, de basisschool en het gemeentehuis. In het centrum zelf is er nog niet echt sprake van een in het oog springende groenstructuur. De inrichting van de openbare ruimte, met name in het hart, is duidelijk groener geworden maar oogt nog steeds erg verhard. Het Marktplaats valt op door het grote oppervlakte aan verharding maar dat geldt ook voor de parkeerterreinen bij de verschillende supermarkten.



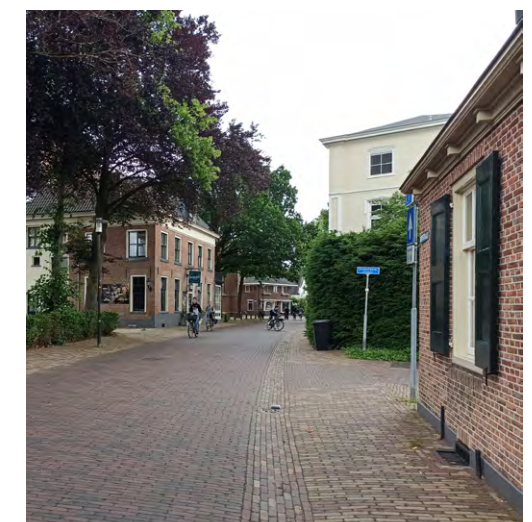
Groot en klein ruimtelijk contrast in het centrum



Raccordement als onderdeel van de centrumring. De weg trekt een duidelijke lijn rondom het centrum. Landschapsherstel bij de Twellose beek en een herkenbare stedenbouwkundige structuur bij de Rubensstraat zorgen voor continuïteit in het dorpsbeeld.



Historisch stratenpatroon van het oorspronkelijke brinkdorp Twello. Lommerrijk groen, monumentale gebouwen en routes naar het buitengebied.



Hoofdstuk

03



Ambities

Visie

In de aanloop naar de nieuwe Omgevingsvisie is de identiteit van de dorpen het leidende thema. Een belangrijke waarde in een snel veranderende wereld. Het is ook de ambitie van de gemeente en de ondernemers om het centrum van Twello tot een onderscheidend winkelgebied van de Stedendriehoek te maken. Om dit waar te maken zal het centrum veerkrachtig moeten worden en de kansen moeten pakken die op haar weg komen. Marktanalyse toont aan dat er kansen zijn voor versterking van het aanbod van de dagelijkse boodschappen. Ruim en gratis parkeren wordt gezien als belangrijke troef. Maar laatstgenoemde is zeker niet het hele plaatje, de behoeften van het winkelend publiek veranderen immers. Een groeiende groep ouderen koopt bijvoorbeeld minder spullen en is meer geïnteresseerd in recreatie en ontmoeting. Sowieso groeit de behoefte bij het publiek naar horeca-functies, gezelligheid en 'beleving'. Vanuit de participatie werd de 'dorpse identiteit' hoog gewaardeerd. Nadere beschouwing leert dat het om verschillende invullingen gaat. Maar de belangrijke conclusie is dat Twello het allemaal heeft. Het is alleen voor de toekomst de kunst om meer symbiose in die dorpse identiteit te krijgen. De ambities in het volgende hoofdstuk geven hiervoor belangrijke handvaten. Het toekomstig centrum van Twello: levendig en toegankelijk, een plek voor verbinding en ontmoeting, voor handel, bedrijvigheid en voor cultuur, een plek waar iedereen graag komt en graag woont.

Ambities

1. Samenwerken aan het centrum

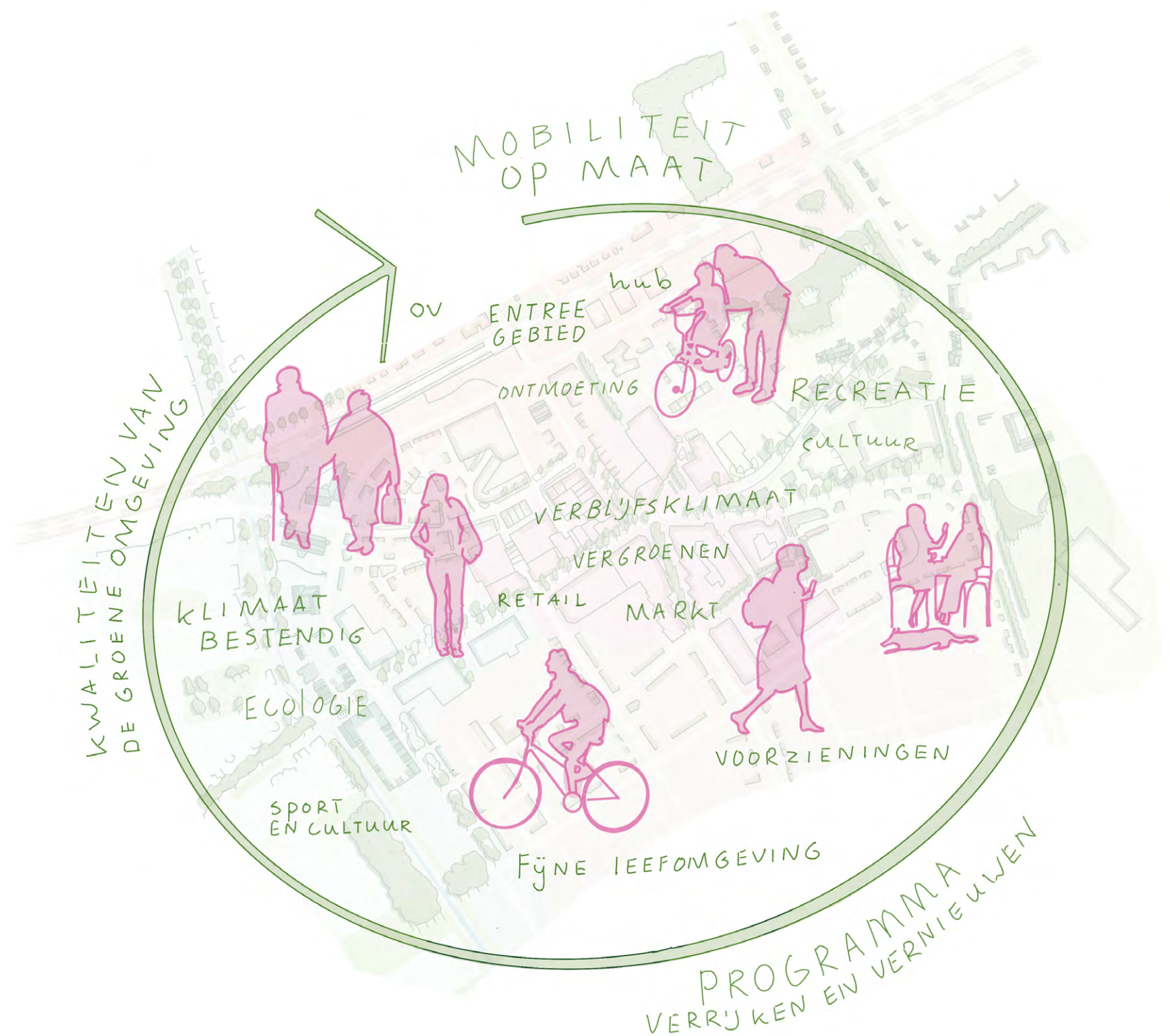
Het centrum van Twello is het kloppend hart van het dorp: een plek om boodschappen te doen, aankopen te doen, op het terras te zitten en elkaar te ontmoeten. Of het nu in de bibliotheek is, op de markt of tijdens een evenement, het centrum heeft een hybride functie en bedient verschillende doelgroepen.

De mix van winkels, horeca en dienstverlening zorgt nu al voor sterke synergie: functies versterken elkaar, waardoor bezoekers graag in het centrum zijn. Naar de toekomst toe wordt de rol van het centrum als ontmoetingsplek voor Twello en de regio nog belangrijker. Dat betekent dat beleving en verblijfskwaliteit zwaarder gaan wegen.

Om het centrum toekomstbestendig te maken, is inzet nodig van diverse partijen. De aantrekkelijkheid van het centrum wordt bepaald door ondernemers, vastgoedeigenaren, culturele instellingen, bewoners en de gemeente. Dit vraagt om samenwerking en een gezamenlijke aanpak. Deze centrumvisie verwoordt en verbeeldt die gemeenschappelijke ambitie. Om kansen te verzilveren en opgaven op te pakken, is doorontwikkeling van de samenwerking nodig. Om samen te werken aan een toekomstbestendig centrum, om het karakter van het centrum te versterken, dit onder de aandacht te brengen, samen activiteiten en evenementen te organiseren etc. In het verlengde van deze centrumvisie gaan partijen samen werken aan een gemeenschappelijke agenda voor de toekomst.

Uitgangspunten

- Stimuleer de onderlinge samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente en werk gezamenlijk aan een uitvoeringsagenda.
- Werk gezamenlijk aan enkele evenementen, passend bij het karakter van Twello.



Ambities

2. Meer woningen

Een van de uitdagingen voor Twello is het uitbreiden van het woonaanbod binnen de grenzen van het dorp. Meer woningen in het centrum heeft voordelen, het betekent meer levendigheid op de straten overdag en buiten de winkeltijden en zorgt voor intensiever gebruik van de bestaande voorzieningen. Door de gunstige ligging van het centrum aan het station zijn woningen hier extra aantrekkelijk voor doelgroepen die dagelijks gebruik maken van de trein.

De opgave voor nieuwe woningen is een belangrijke aanjager voor ontwikkelingen in het centrum. We zien in de afgelopen jaren dat veel nieuwe ontwikkelingen zijn ontstaan waarin meerdere bestaande panden zijn getransformeerd tot compacte appartementengebouwen. Deze trend zet naar verwachting door, waardoor kansen ontstaan om met nieuwbouw bij te dragen aan een breed woonaanbod en een versterking van het voorzieningenniveau in het centrum. Een aandachtspunt voor het centrumhart is dat woningen altijd worden gecombineerd met publiekgerichte functies in de plint, oftewel op de begane grond van een gebouw.

In het centrum bevinden zich diverse 'sleutellocaties' waar herontwikkeling kansrijk is. De verbeelde locaties zijn gebaseerd op de gesprekken met de gemeente, ondernemers en bewoners en op ruimtelijke wensen en opgaven. De sleutellocaties zijn de locaties met een grote betekenis voor de toekomst van het centrum en waar reële ontwikkelkansen liggen. Naast de sleutellocaties zijn er aantal 'vergezichten' opgenomen, bedoeld voor de lange termijn. De grootste kansen liggen in het realiseren van woningen voor starters, één- en twee-persoonshuishoudens en senioren. Zij profiteren het meest van de nabijheid van het station, voorzieningen en het centrum. Het gaat hier om compacte woningen, vaak appartementen, waarbij ook hier een combinatie met detailhandel, horecafunctie of andere publieke voorziening op de begane grond wenselijk is.

De komst van meer woningen betekent ook een hogere parkeerdruk. Er zijn verschillende maatregelen nodig om hierin te voorzien, zie daarvoor ook de volgende ambitie.



① Nieuwbouw Dua Nova



② Nieuwbouw het Perron



③ Nieuwbouw Dennenbosch



Uitgangspunten

- Het versterken van een divers woningaanbod in het centrum met het accent op het aanbod voor starters, één- en tweepersoonshuishoudens en senioren.
- Werken met een passende parkeernorm toegespitst op het centrum. Parkeerplaatsen inpassen in de situatie of meedoen in een collectieve parkeervoorziening.

- Prioriteren van de herontwikkeling van sleutelposities. Bij het toevoegen van woningen krijgt de transformatie van de sleutellocaties voorrang.
- Stimuleren van functiemenging in nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gecombineerd met functies zoals horeca, detailhandel of publieke voorzieningen ten behoeve van een levendig centrum.

3. Een verbonden en uitnodigend centrum

Twello heeft een levendig centrum en een hooggewaardeerd aanbod van winkels. Het centrum is goed bereikbaar voor inwoners uit Twello, maar ook voor inwoners uit omliggende kernen en zelfs uit de regio. Deze bereikbaarheid is en blijft van grote waarde voor het centrum.

Het ene moment is daarbij belangrijk voor de consument om nabij te kunnen parkeren wanneer deze zijn wekelijkse boodschappen doet bij de supermarkt. Het volgende moment vindt dezelfde bezoeker het prettig om aangenaam naar een van de verschillende speciaalzaken te kunnen lopen en op een ander moment kiest deze ervoor om met de (elektrische) fiets naar het centrum te komen.

Voor Twello zetten we in op veilige en herkenbare loop- en fietsroutes van en naar het centrum. Voor de bezoekers van buitenaf is een duidelijke routing én voldoende beschikbare parkeerplaatsen van belang. Momenteel constateren wij dat er voldoende parkeerplaatsen zijn, maar dat de parkeerplaatsen niet altijd optimaal gebruikt worden. Op locaties in de winkelstraten wordt soms langdurig geparkeerd, vaak niet eens door winkelbezoekers, terwijl bijvoorbeeld het parkeerhuis onderbezet blijft. Een betere benutting en verdeling van de parkeerruimte is wenselijk met maatregelen op dorpse schaal.

De gemeente Voorst wil de beschikbare parkeerruimte in het centrum van Twello slimmer en eerlijker benutten. Met name in het Parkeerhuis zijn veel plekken beschikbaar. Het vertrekpunt is om de centrumring beter te benutten door doorgaand verkeer te ontmoedigen. Dit doen we door onderzoek te doen naar éénrichting voor de auto en een knip te maken in het hart van het centrum.

We zetten in op betere verwijzing naar parkeerlocaties – zowel in de buitenruimte als digitaal – zodat bezoekers de beschikbare capaciteit optimaal kunnen gebruiken op basis van de parkeerbehoefte. Een blauwe zone draagt daaraan bij: de parkeerplekken in de winkelstraten worden beter benut voor de snelle boodschap, terwijl bezoekers, werknemers of bewoners langer kunnen parkeren op de grotere parkeerterreinen. Het parkeren blijft gratis, met voldoende aanbod en vindbare parkeervoorzieningen vanaf een veilige en goed herkenbare dorpsring.



Voorstel voetgangers- en fietsersnetwerk



Voorstel ontsluiting auto en parkeervoorzieningen

Ambities

3. Een verbonden en uitnodigend centrum

Samen met inwoners en ondernemers willen we bepalen waar blauwe zones gewenst en effectief zijn. Het doel is om op drukke plekken rond winkels meer kort-parkeren mogelijk te maken en op grotere parkeerlocaties ruimte te bieden voor langer parkeren. Met deze verdeling sturen we actiever op de doorstroming, meer unieke gebruikers per parkeerplek en een betere balans tussen de gebruikers, namelijk bewoners, bezoekers, ondernemers en werknemers. De ambitie is om daarnaast nieuwe collectieve parkeervoorzieningen voor het centrum te realiseren. Daar wordt de komende tijd nader onderzoek naar gedaan. Op deze manier willen we bijdragen aan een bereikbaar en aantrekkelijk centrumgebied.

Uitgangspunten

- Versterken van veilige en comfortabele loop- en fietsroutes in het centrum.
- Het beter benutten van de bestaande parkeercapaciteit.
- Verbeteren van routing en verwijzing naar parkeerlocaties, zowel fysiek als digitaal.
- Invoeren van blauwe zones voor meer kort-parkeren in het kernwinkelgebied.



Kansen en ambities mobiliteit in en rondom het centrum

- Fietsstraten
- Routes van en naar het centrum
Voetganger, fietser & auto
- Ruimte voor voetganger en fietser door één richting voor de auto
- Zoekgebied integrale parkeervoorziening
- Richting autoverkeer
- Comfortabele routes voetganger en fietser centrum gebied

Ambities

4. De groene omgeving voelbaar in het centrum

Een bijzondere kwaliteit van Twello is de samenhang tussen de groene omgeving en de bebouwing. De linten waarlangs het dorp groeide bestaan uit een afwisseling van groene erven, tuinen en vrijstaande bebouwing. Vanuit het centrum zijn de verschillende landgoederen, een unieke kwaliteit van Twello, goed te bereiken. Het is belangrijk die kwaliteit te benutten en al voelbaar te maken in het centrum.

In de afgelopen decennia is het centrum compacter geworden en is de bebouwing toegenomen. De verschillende gebruiksfuncties maken dat de inrichting van de openbare ruimte vrij functioneel en op sommige locaties vrij stenig is vormgegeven.

De oorspronkelijke ligging van het dorp op een dekzandrug is nog altijd zichtbaar in de hoogteverschillen in het centrum. Een groot deel ligt aanzienlijk hoger dan de omgeving van de Twellose Beek en de omgeving van het gemeentehuis. De uitdaging is om voor Twello een goede 'sponswerking' te realiseren. Sponswerking refereert aan een bodem- en watersysteem dat door de tijd heen kan omgaan met nattere periodes zonder dat dit tot wateroverlast leidt, en dat het systeem met een droge periode kan omgaan zonder dat dit direct tot droogteschade leidt. Het concept van sponswerking kan worden toegepast op diverse schaalniveaus: van het stroomgebied van een compleet bekensysteem tot concrete gebiedsontwikkeling.



Schema van het centrum als verbindende schakel tussen de landgoederen rond Twello



Ambities

4. De groene omgeving voelbaar in het centrum

Om de juiste maatregelen te nemen gelden er drie algemene sponsprincipes. De principes zijn: vasthouden (infiltreren), vertragen en bergen (retentie). De bodemgesteldheid van het centrumgebied lijkt vooral geschikt voor de eerste twee principes: vasthouden (infiltreren) en vertragen, met name op de hogere delen. Met deze principes wordt voorkomen dat water snel wordt afgevoerd via het rioolsysteem en niet de bodem in kan zakken. Nader onderzoek moet uitwijzen wat de beste manier is om dit te doen, maar het verbinden van de sponswerking aan ontwerp- en inrichtingskeuzes geeft al wel richting aan toekomstige centrumprojecten.

Naast ruimte te geven voor infiltratie is het van belang om aandacht te besteden aan de beleving van het groen. De herinrichting van enkele sleutelslocaties heeft enorme impact op de beleving van het centrum. Dit zijn belangrijke ontmoetingsplekken van het dorp met intensief gebruik. Juist hier zorgt robuuste, zichtbare vergroening voor een sterke identiteit, een aantrekkelijk verblijfsgebied en het tegengaan van hittestress. Ook ten behoeve van de biodiversiteit en de beleving is het wenselijk te vergroenen waar mogelijk en de bestaande straten en lanen aan te vullen met bomen en sierrijke beplanting die past bij het dorpse, groene karakter van Twello. Inheemse soorten liggen voor de hand, tegelijk moeten we rekening houden met extremer wordende weersomstandigheden. Dit vraagt soms een ander groen sortiment.

Uitgangspunten

- Versterk de groene identiteit in het centrum door meer zichtbare beplanting, bomen en groene structuren op strategische locaties.
- Verbind het centrum met de landgoederen rondom Twello.
- Maak de openbare ruimte klimaatadaptief met aandacht voor sponswerking (vasthouden/ infiltreren en vertragen) op alle schaalniveaus.
- Vergroen sleutellocaties intensief om ontmoetingsplekken aantrekkelijker te maken en hittestress te verminderen.



Ambities

5. Bouw voort op het dorpse karakter

Twello heeft van oudsher een dorps karakter dat is ontstaan door een geleidelijke groei langs de linten, met losse bebouwing, erven en kleinschalige werk- en woonfuncties. Door de recente- en ook toekomstige groei van het centrum staan deze dorps kwaliteiten onder druk. Naar de toekomst toe ligt er een kans, eigenlijk een opgave, om het centrum te versterken met een eigentijdse interpretatie van het dorpse karakter. Het Stationskwartier laat zien hoe een dorps maat en schaal, variatie en architectuur kan worden gecombineerd met een hedendaags programma. De ervaringen daar opgedaan vormen de kwaliteitsnorm voor de toekomst.

De grootste uitdaging ligt in de omgang met programmatische verdichting. De behoefte aan grotere winkeloppervlaktes vraagt om een architectuur waarbij de menselijke maat voelbaar blijft. Dat kan door grotere volumes op te delen in kleinere massa's en geveldelen, die zich sterk voegen naar de openbare ruimte. Ook grotere dakoppervlaktes kunnen een rol spelen, als 'tweede maaiveld', bieden ze kansen voor gemeenschappelijke functies zoals daktuinen, speelplekken of parkeerplekken. Kortom, een compacter dorp betekent functies combineren en stapelen.

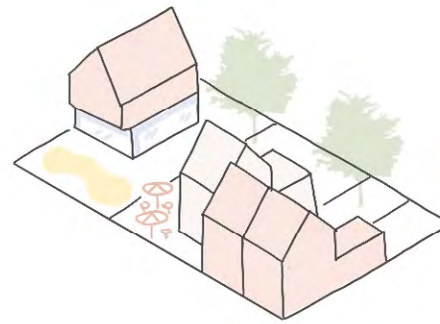


5. Bouw voort op het dorpse karakter

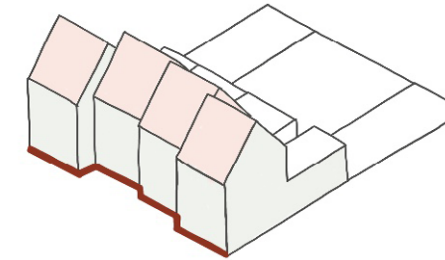
De ambitie voor ontwikkelingen in het centrum is om hoogwaardige, representatieve bebouwing te realiseren die het dorpse karakter versterkt. De onderstaande uitgangspunten bieden een eerste handreiking voor wat passend is binnen het centrumgebied. Een kwaliteitsteam voor het centrum begeleidt en toetst initiatieven vanaf het schetsontwerp tot het definitieve ontwerp, om de kwaliteit in het centrum te waarborgen.

Uitgangspunten

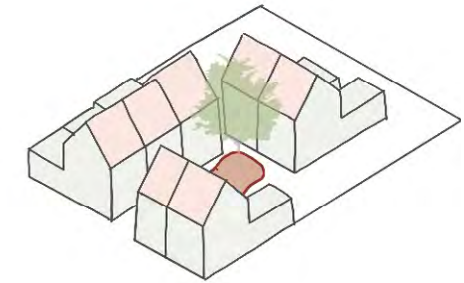
- **Gevarieerd beeld en beleving**
Een afwisseling van winkels, ambachtelijke bedrijvigheid, maatschappelijke functies en woningen past bij Twello en zorgt voor levendigheid op straatniveau. De variatie is ook zichtbaar in de verschillende architectuurstijlen, rooilijnen en gebouwwormen.
- **Fijnmazige structuur**
Nieuwbouw draagt bij aan een fijnmazige dorpse ruimtelijke structuur van doorsteken, stegen, straten en kleinschalige plantsoenen en kleinschalige pleinen. Het nodigt uit tot verblijven en uitrusten.
- **Menselijke maat en zichtlijnen**
De massa van gebouwen sluit aan op de schaal van omliggende bebouwing en houdt zichtassen naar herkenbare dorpsgebouwen – zoals de kerktoren – vrij. Massa en vorm zijn geïnspireerd door dorpse archetypes: het postkantoor, een schuur, het boerenerf, het stationsgebouw, het herenhuis, de buitenplaats of een kleine fabriek. Bij grotere volumes de massa opdelen tot deze zich relateert aan de naastgelegen omgeving.
- **Uitnodigende entrees en overgangszones**
Entrees zijn herkenbaar en beschut. De overgangszone tussen privé en openbaar – zoals voortuinen, opstapjes, bankjes of stoepzones – biedt ruimte voor toe-eigening door bewoners en gebruikers.
- **Een afwisselend dorps silhouet**
Gebouwen hebben een herkenbare kap of markante dakvorm die bijdraagt aan het dorpse silhouet. Platte daken worden multifunctioneel ingezet.



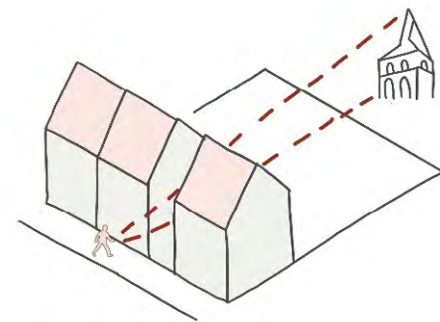
Afwisseling van functies zorgt voor levendigheid op straatniveau



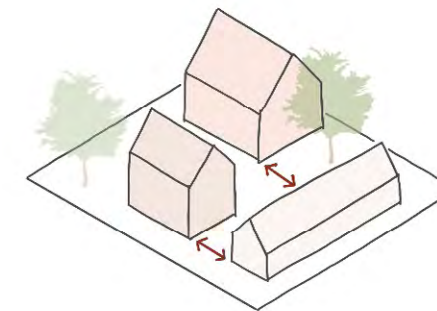
Afwisseling in rooilijnen



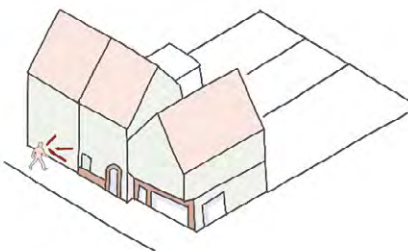
Fijnmazige structuur met kleinschalige openbare ruimtes



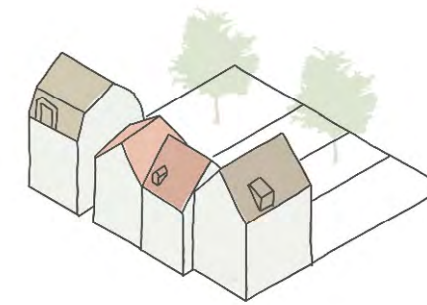
Zichtlijnen behouden naar herkenbare dorpse gebouwen



Aansluiten op de schaal van omliggende bebouwing



Uitnodigende entrees en overgangszones



Afwisselend dorps silhouet

5. Bouw voort op het dorpse karakter initiatieven

Binnen het centrum zijn er mogelijkheden voor individuele initiatiefnemers om tot herontwikkeling van het perceel over te gaan. Dit levert kansen op voor het centrum om meer voorzieningen en woningen te realiseren. Ontwikkelingen per perceel passen ook bij het organisch gegroeide karakter van Twello. Van belang is dat ook ieder individueel initiatief bijdraagt aan het karakter en aansluiten bij de ambities voor het centrum.

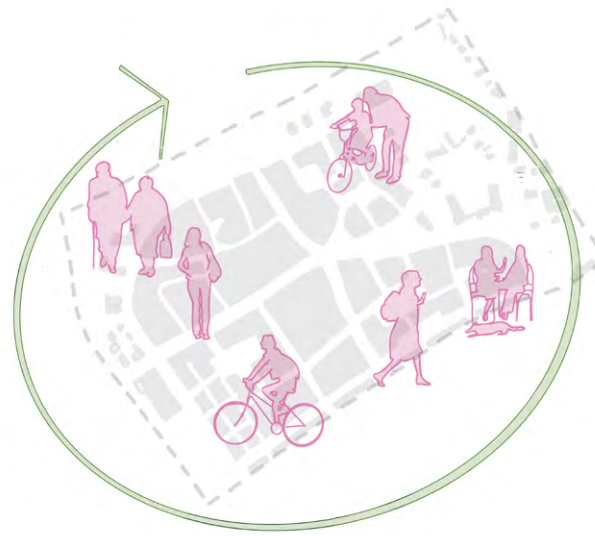
Uitgangspunten

- Functies (wonen en publieksgerichte functies) in de plint sluiten aan op de essentiekaart (p. 32).
- Ontwikkelingen sluiten aan op het karakter van het desbetreffende deelgebied in het centrum.
- Ontwikkelingen bouwen voort op het dorpse karakter en zijn kwaliteitsimpulsen voor het centrum. Initiatieven kunnen dat aantonen aan de hand van een ruimtelijk plan.
- De parkeervoorziening is passend binnen de ruimte van de blauwe zone. Wanneer deze niet passend is moet gebruik worden gemaakt van een collectieve parkeervoorziening. Er wordt nader onderzoek gedaan naar een nieuwe collectieve parkeervoorziening in het centrum.
- Ontwikkelingen zijn in lijn met een Inspiratiedocument (vervolgstap). Hierin wordt de beeldambitie beschreven van de herontwikkeling van gebouwen en openbare ruimte.



Ambities

Twello centrum



1. Samenwerken aan het centrum

Het centrum van Twello zal naar de toekomst een steeds belangrijkere rol krijgen als ontmoetingsplek voor het dorp en de regio. Beleving en verblijfskwaliteit zijn hier sleutelwoorden. Hiervoor moet de onderlinge samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente gestimuleerd worden, bijvoorbeeld door een gezamenlijke uitvoeringsagenda.



2. Meer woningen

Door het woonaanbod in het centrum te vergroten is er meer levendigheid op de straten overdag en buiten de winkeltijden en een intensiever gebruik van winkels en voorzieningen. Met woningbouw kan tegelijk de stedenbouwkundige structuur verbeterd worden. De ligging bij het station is interessant voor doelgroepen die gebruik maken van de trein.



3. Een verbonden en uitnodigend centrum

In, van en naar het centrum van Twello komen betere, veilige en herkenbare loop- en fietsroutes. De autobereikbaarheid van het centrum is van groot belang maar deze wordt wel beter afgestemd op voetgangers en fietsers. Hiervoor wordt de centrumring voorzien van nieuwe ontsluitingslussen en inprikkers. De beschikbare parkeercapaciteit wordt beter afgestemd op de parkeerbehoefte en er wordt gekeken naar nieuwe collectieve parkeervoorzieningen.



4. De groene omgeving voelbaar in het centrum

De groene kwaliteiten van Twello worden versterkt. De openbare ruimte en toekomstige ontwikkellocaties worden klimaatbestendig ingericht en er wordt ingezet op een betere beleving van het groen. Hiermee wordt hittestress voorkomen, de biodiversiteit verbeterd en tegelijk invulling gegeven aan een uitnodigende verblijfsruimte en fraai dorpsgezicht.



5. Bouw voort op het dorps karakter

Om de gewaardeerde dorps identiteit van Twello te behouden zal, bij toekomstige ruimtevragen voor bijvoorbeeld winkels, voorzieningen en woningen, uitgegaan moeten worden van de dorps maat en schaal, variatie en architectuur. Het Stationskwartier laat zien hoe dit gecombineerd kan worden met een hedendaags programma: compact, geïntegreerd, gestapeld, zorgvuldig.

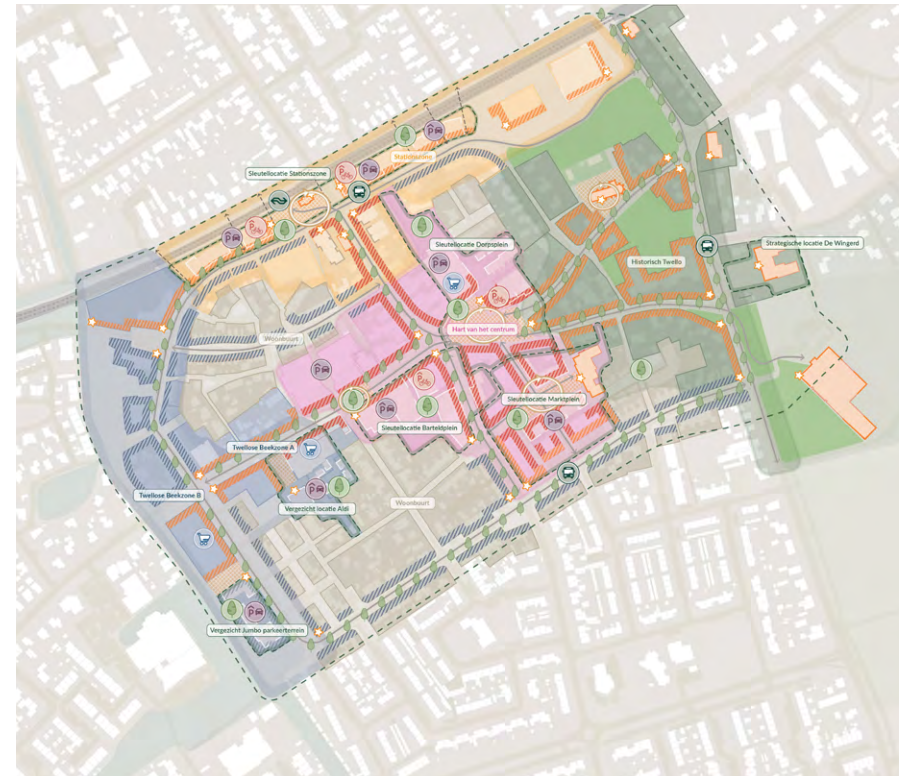
Ambities

Kaarten voor Twello centrum



Kansenkaart

Met de vijf uitgewerkte ambities ontstaat een ruimtelijke kansenkaart die voorziet in een meer samenhangende dorpsidentiteit. Hierdoor wordt ook het ruimtelijk economisch functioneren van het centrum versterkt. Op de kansenkaart is het hart van het centrum passend verdicht met kleinschalige ontwikkelingen en een uitnodigende openbare ruimte. De groene kwaliteiten van de oude dorpsbrink en de Twellose Beek worden beter zichtbaar in het hart. Het Stationskwartier wordt afgerond met een goed bereikbare en uitnodigende Stationszone met voorzieningen, woningbouw én stationsgebouw. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de verschillende gebiedsprofielen verder uitgewerkt met uitgangspunten voor ontwikkeling en globale beeldambities.



Essentiekaart

In de essentiekaart zijn de kansen vertaald naar ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor ontwikkelingen in het centrum. Het gaat hierbij om de volgende onderdelen:

- Een aantal grotere sleutellocaties: deze locaties vragen om een duidelijke visie en afstemming tussen meerdere initiatiefnemers en de gemeente.
- Enkele uitgangspunten voor de openbare ruimte.
- Mogelijkheden voor individuele initiatiefnemers om tot herontwikkeling van het perceel over te gaan. Dit levert kansen voor het centrum op om meer voorzieningen en woningen te realiseren. Ontwikkelingen per perceel passen ook bij het organische gegroeide karakter van Twello. Van belang is dat individuele ontwikkelingen bijdragen aan het karakter en aansluiten bij de ambities voor het centrum.



Mobiliteitskaart

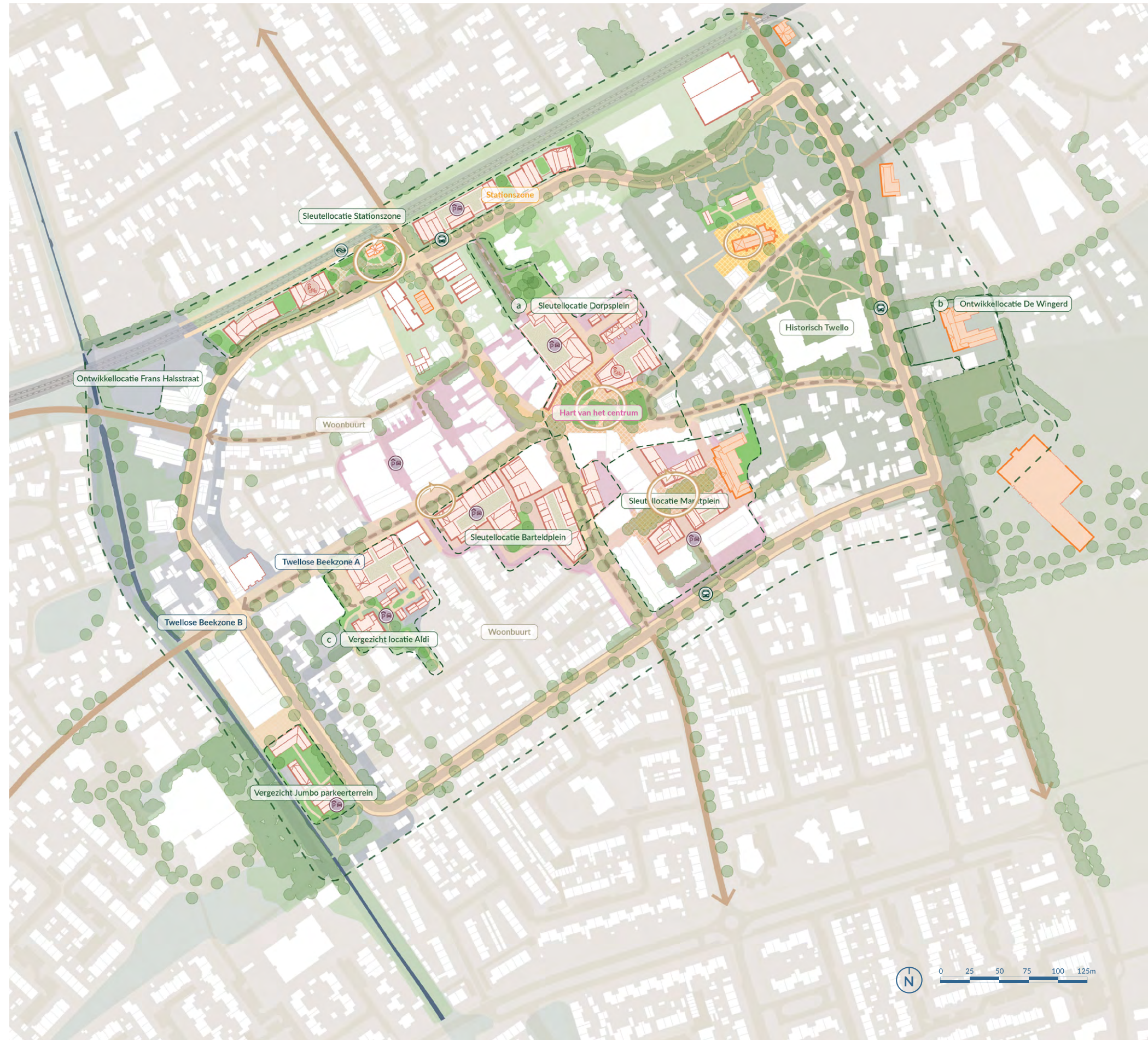
Deze mobiliteitskaart is gebaseerd op het verkeersplan voor Twello met aanvullingen voor het centrumgebied. Doel is het centrum goed bereikbaar en aantrekkelijk te houden voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarbij zetten we in op veilige en herkenbare loop- en fietsroutes, een betere benutting van de bestaande parkeercapaciteit en een duidelijke routing naar parkeerlocaties. Door het ontmoedigen van doorgaand verkeer, betere verwijzing naar parkeerterreinen en de mogelijke inzet van blauwe zones wordt gestuurd op kort parkeren in winkelstraten en langer parkeren op grotere locaties. Zo werken we aan een bereikbaar, leefbaar en levendig centrum. De ambitie is om nieuwe collectieve parkeervoorzieningen voor het centrum te realiseren en daar wordt nader onderzoek naar gedaan.

Ambities

Kansenkaart

Legenda

-  Verblijfsplek ingericht voor de voetganger
-  **a** Sleutellocatie met ruimtelijke verkenning
Integrale ontwerpogave publieke voorzieningen, woningen, inrichting openbare ruimte, daktuinen en mobiliteit
-  **b** Kansrijke ontwikkellocaties (tot dusver bekend)
-  **c** Vergezicht locatie
Ontwikkeling mogelijk op langere termijn
-  Kans integrale parkeervoorziening
-  Benutten monumentale bebouwing en dorps iconen. Wens voor publieksgerichte functie. Extra aandacht voor directe omgeving openbare ruimte en bebouwing.
-  Routes van en naar het centrum
Voetganger, fietser & auto
-  Onderzoeken ruimte voor voetganger en fietser door éénrichting voor de auto te introduceren
-  Ruimte voor langzaam verkeer op de centrumring
-  Station Twello
-  Bushalte



Ambities

Essentiekaart

Legenda

-  **Ambities ruimtelijke hoofdstructuur**
Verblijfsplek ingericht voor de voetganger
-  Comfortabele route voetganger
-  Versterken belevingswaarde bestaand groen
-  Structurerend groen toevoegen
-  Vergroenen verblijfsplekken
-  Ruimtelijke accenten - belangrijke hoeken en zichtlocaties
Extra aandacht voor beeldbepalende architectuur
-  Sleutellocaties
Samenhangende ontwerpogave met integrale parkeeroplossing, Combinatie van publieksgerichte functies, wonen en inrichting openbare ruimte. Binnen de sleutellocaties is een ruimtelijk voorstel te zien (indicatief).
-  Benutten monumentale bebouwing en dorpse iconen. Wens voor publieksgerichte functie. Extra aandacht voor directe omgeving openbare ruimte en bebouwing.

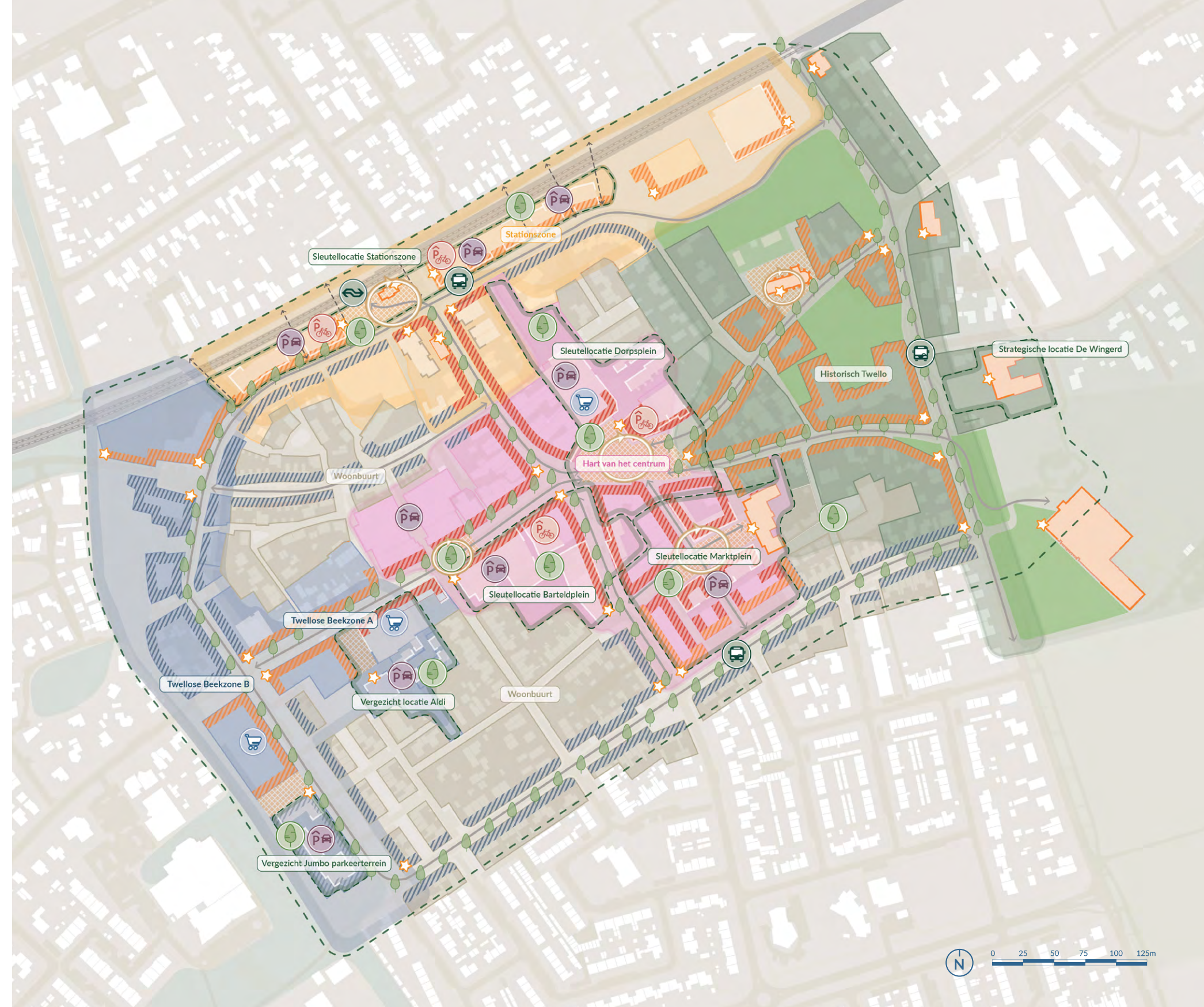
Ambitie centrumfuncties

Bij transformaties in het centrum, behalve bij de monumenten, is de wens en uitdaging om programma te verdichten waar mogelijk met woningbouw. De plintfuncties variëren per zone en per deelgebied.

-  Plint publieksgerichte functie (levendig)
-  Plint publieksgerichte functies & wonen (gemengd)
-  Plint wonen & kleinschalige bedrijvigheid (luwte)

Ambitie verkleuring functies deelgebieden

-  Hart van het centrum: accent op winkelen, horeca en persoonsgerichte dienstverlening en maatschappelijke functies
-  Historisch Twello: accent op culturele, maatschappelijke functies en wonen.
-  Twellose Beekzone:
A. Duistervoordseweg: accent op winkels, grotere eenheden
B. Centrumring: accent op wonen en bestaande supermarkt



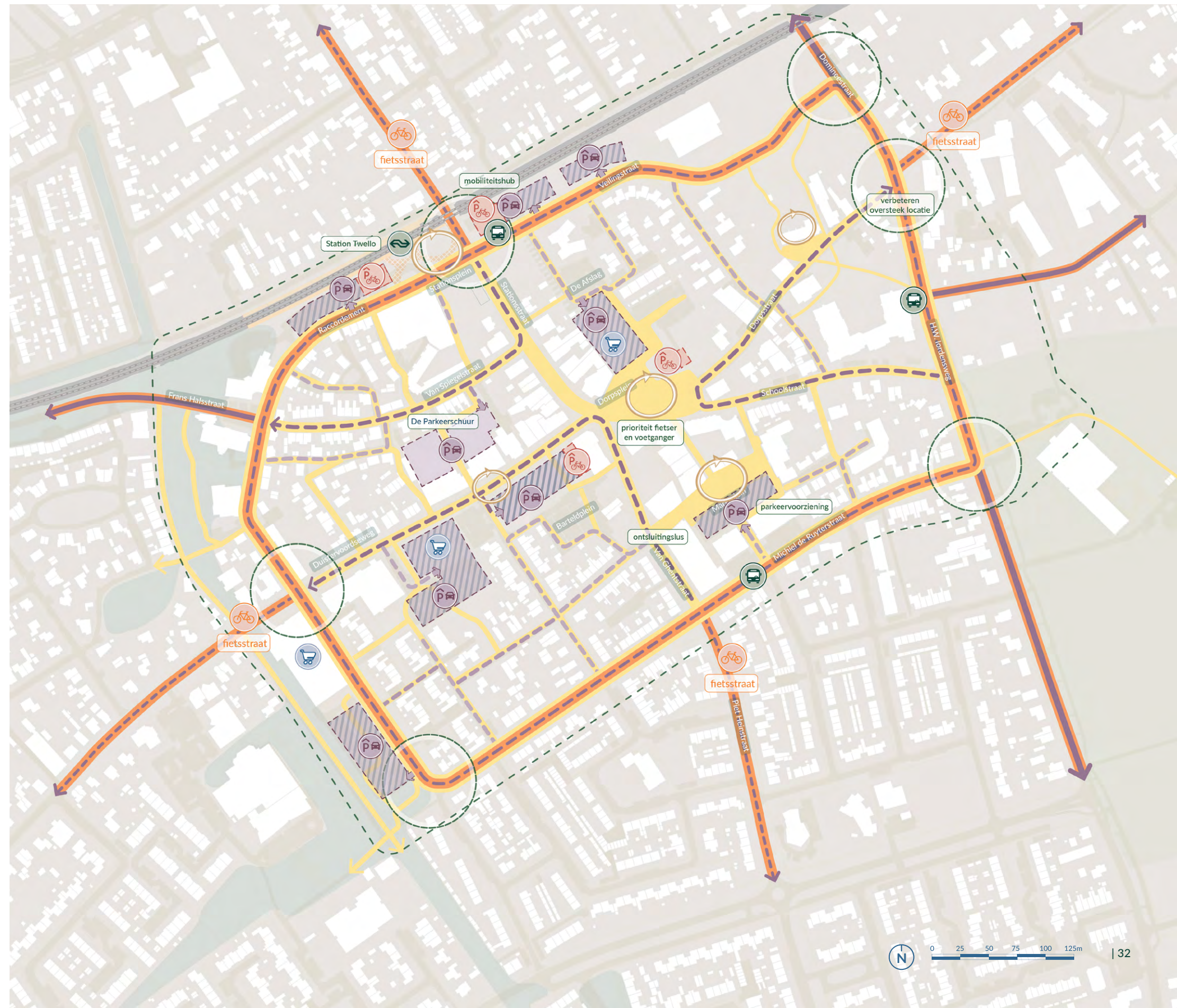
-  Stationszone:
A. Raccordement: accent op dienstverlening (mobiliteit) en wonen. Géén detailhandel.
B. Stationsstraat: accent op winkelen, horeca en persoonsgerichte dienstverlening en maatschappelijke functies
-  Woonbuurt: accent op woningen. Kleinschalige bedrijvigheid aan huis is mogelijk.

Ambities

Mobiliteit

Legenda

-  Verblijfsplek ingericht voor de voetganger
-  Comfortabele route prioriteit voor langzaam verkeer (auto te gast). Onderzoeken éénrichting voor de auto.
-  Zoekgebied integrale parkeervoorziening
-  Bestaande gebouwde parkeervoorziening
-  Zoekgebied integraal gebouwd fietsparkeren (incl. deelmobiliteit)
-  Route van en naar het centrum voor auto
-  Route van en naar het centrum Fietsstraat
-  Locatie verbeteren oversteek voor langzaam verkeer
-  Station Twello
-  Bushalte



Kansenkaart vogelvlucht



Hoofdstuk

04

Gebiedsprofielen



Gebiedsprofielen

1. Stationszone

De Stationszone is van de belangrijkste entrees van het centrum. Het is een functioneel ingericht vertrek- en aankomstpunt. Het stationsplein heeft op dit moment al een zekere informele, ontspannen kwaliteit, maar autoverkeer en stationsvoorzieningen zijn erg bepalend in de inrichting. Het doel is het Stationsplein meer onderdeel te maken van een uitnodigend centrum en in te richten als ontvangstdomein. Daar hoort het aankomen en vertrekken voor de fietser en voetganger bij, maar het Stationsplein moet ook meer een groene verblijfsruimte worden. Daarnaast liggen er kansen in de Stationszone om de hub-functie te versterken en nieuw woonprogramma te realiseren, op een plek die zo goed bereikbaar is. Hiermee wordt de stedenbouwkundige structuur versterkt en de Stationszone meer onderdeel van het centrum. De hub bestaat in ieder geval uit een gebouwde parkeervoorziening voor fietsen en (deel)auto's. De Stationsstraat is de aantrekkelijke toegangsroute van het station naar het winkelgebied. Hier is een variatie aan bouwstijlen en functies te vinden. De inrichting is met name voor de voetganger versnipperd. Er ligt hier een kans om de openbare ruimte verder te vergroenen en nog iets meer in te richten voor de voetganger als continue en prettige looproute naar het centrum.

Het historische koffiehuis is een echte eyecatcher die mensen uitnodigt de route te volgen. Hier komen verschillende behoeften en wensen voor bezoekers samen, het snel komen en gaan, maar ook het verblijven op een terras. In de Stationsstraat zijn meerdere speciaalzaken te vinden.



Karakter: 'multi modale' entree voor bezoek aan Twello, functioneel knooppunt voor aankomst en vertrek. Compacte nieuwbouw conform bebouwing aan Raccordement. Wordt doelgericht bezocht met een verzorgde, kwalitatieve uitstraling met duidelijke bewegwijzering / 'wayfinding' in een groene setting (link Veluwe).

Functie: Mobiliteitshub met station, parkeerplaatsen, laadplekken, deelmobiliteit en fietsstalling, ondersteunende dienstverlening en woningen

Stationsstraat: Verbindingsas tussen station en centrum. Begeleidt bezoekers richting het hart van Twello en vice versa. Publieksgerichte functies, waaronder speciaalzaken.

Doelgroepen: Forenzen, werknemers, bewoners van het centrum, centrumbezoekers en toeristen (hub). Bewoners, doelgerichte bezoekers, dienstverlening) passanten.

Branchering:

Raccordement - Veilingstraat: Geen winkelgebied, wel ondersteunende functies zoals dienstverlening (fietsenverhuur & -reparatie, pakketdiensten), flexibele werkplekken, maatschappelijke voorzieningen (zorg) in de directe omgeving met horeca op 'steppingstones'.

Stationsstraat: winkels voor dagelijkse boodschappen en doelgericht winkelen, horeca (dag- avond), dienstverlening en sociaal-maatschappelijke functies.

Kansen en opgaven: Gebouwde fietsenstalling (stationsgebouw!) met infopunt als onderdeel van een recreatieve routing en versterking van de verblijfskwaliteit en entreefunctie. Synergie tussen functies, optimalisatie parkeercapaciteit. Opwaardering looproute, ruimtelijk functionele koppeling stationszone, benutten historisch karakter. Hybride karakter vraagt om maatwerk. Reguleren verkeersstromen, bijvoorbeeld haal-en brengverkeer station.

Gebiedsprofielen

1. Stationszone

Uitgangspunten

- Het opwaarderen van het Stationsplein naar een groen aankomstplein, passend bij de verzorgde, kwalitatieve uitstraling van Twello.
- De wens is om een gebouwde mobiliteitshub te realiseren met stalingsruimte voor fietsers, parkeergelegenheid voor auto's en voorzieningen voor deelmobiliteit en laadplekken. Parkeerruimte voor gebruikers van het station en parkeren voor bewoners. Bijdrage aan parkeeropgave in het centrum.
- Kans voor een herkenbaar en attractief informatiepunt (nieuw stationsgebouw) voor bezoekers vanaf het station of toeristen.
- Het versterken van een comfortabele groene wandelroute van station naar het centrum. Eénrichtingsverkeer kan hieraan bijdragen, zie kansencarta mobiliteit.
- Het is kansrijk om een nieuw compact gestapeld woonprogramma te realiseren, passend bij de schaal en maat van Twello. Compacte vrijstaande gebouwen met een kap dragen bij aan het dorps- en historische karakter.
- Nieuw woonprogramma is gericht op gebruikers van het station en de voorzieningen van het centrum. Bijvoorbeeld één of twee-persoonshuishoudens en senioren.
- De plinten van het nieuwe programma zijn niet gericht op winklend publiek, maar op ondersteunende functies zoals dienstverlening en maatschappelijke functies. Een combinatie van functies is wenselijk. Voorbeelden zijn: fietsenverhuur & reparatie, pakketdiensten, flexibele werkplekken en zorgfuncties.



Beeldambitie

- De bebouwing sluit in architectuur, schaal en maat aan bij de vrijstaande gebouwen die langs het Raccordement en Twellose Beek zijn gerealiseerd.
- Tussen de gebouwen blijven diverse zichtlijnen naar de overzijde van het spoor. De hub-voorziening is het enige langgerekte gebouw (vanwege de parkeerfunctie).
- De gebouwwormen hebben een markant silhouet door middel van een expressieve kapvorm of een getrapte opbouw van de massa.



Gebiedsprofielen

1. Stationszone



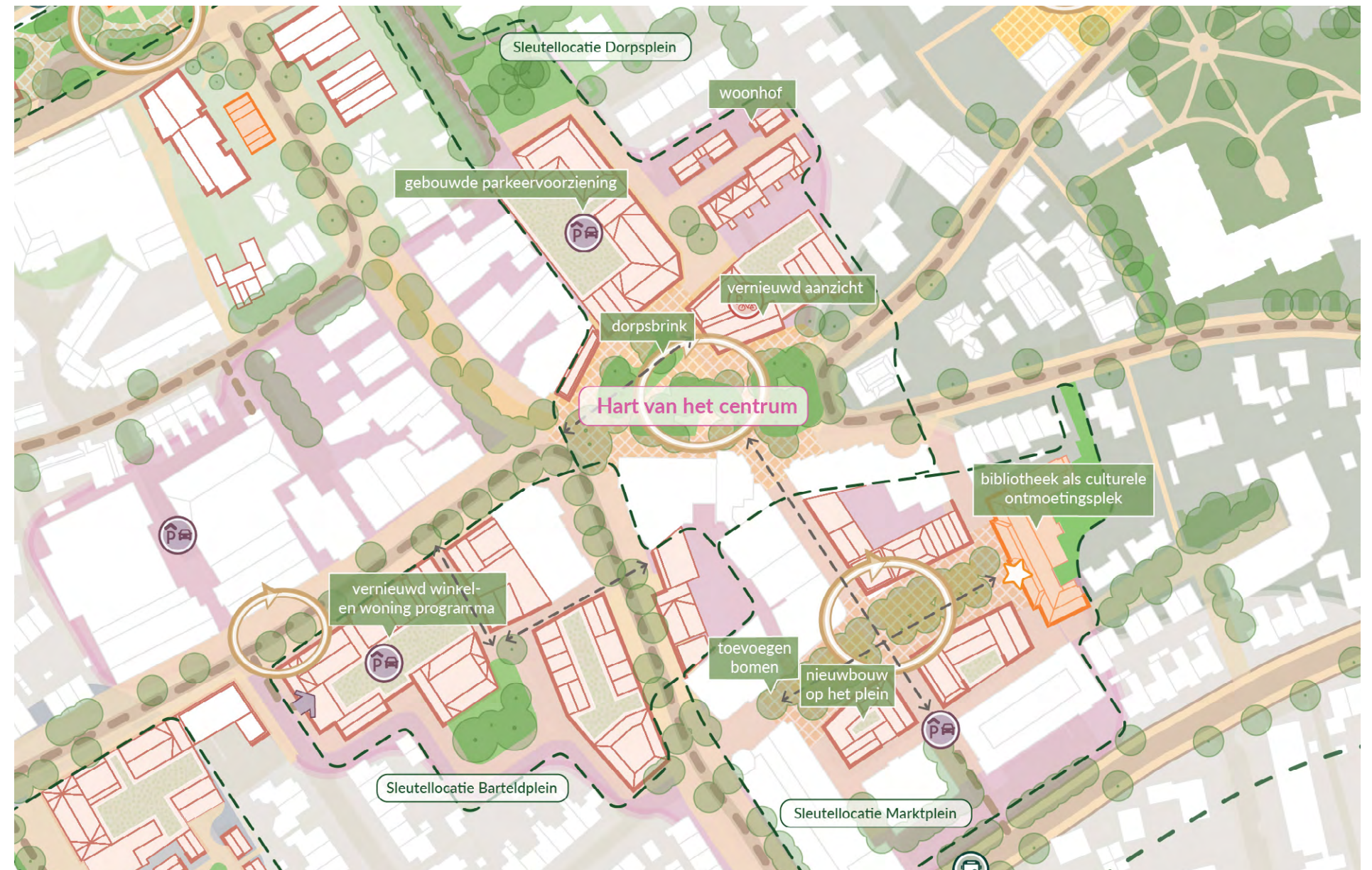
Gebiedsprofielen

2. Hart van het centrum Algemeen

Het hart van het centrum is het gebied tussen het dorpsplein, het Marktpluin en de naastgelegen winkelstraten. In dit deel van het centrum komen diverse routes samen in een aantal herkenbare plekken en knooppunten. Het is de plek van samenkomst en waar diverse evenementen en de markt plaatsvinden. Het bruisende dorpshart met winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden.

Door de samenkomst van functies en verkeer is in dit deel van Twello een hoge dynamiek. Het doel is om de huidige onoverzichtelijke verkeerssituaties tegen te gaan en het gebied nog meer in te richten op de voetganger en fietser. Autoverkeer moet zich aanpassen en dat heeft ook gevolgen voor de situering van parkeerplekken de straten en pleinen van het hart van het centrum. De routing naar de grotere parkeervoorzieningen is herkenbaar, comfortabel en uitnodigend.

De inrichting van de openbare ruimte is meer afgestemd op de verblijfsfunctie en wordt groener en aantrekkelijker. Het straatbeeld wordt niet gedomineerd door auto's. De kwaliteiten liggen bij het vriendelijke en uitnodigende karakter van de horeca en winkelpanden. Een aantal gebouwen zijn verouderd of vallen uit te toon tussen de Twellose, dorpse architectuur. Hier liggen kansen om met architectuur een aanblik te realiseren die passend is bij Twello.



Karakter: vertrouwde ontmoetingsplek (voor het dorp) waar kwaliteit, vakmanschap en service leidend zijn. Dorpskarakter met ruimte voor horeca, winkels, sociaal maatschappelijke functies (bibliotheek, zorg, dienstverlening) en evenementen.

Functie: hart van Twello, winkels, horeca, terrassen, bibliotheek, marktplein, woningen.

Doelgroepen: bewoners uit het dorp, toeristen, doelgerichte bezoekers uit de regio.

Branchering: winkels voor dagelijkse boodschappen en doelgericht winkelen, horeca (dag- avond), dienstverlening en sociaal-maatschappelijke functies.

Kansen en opgaven: versterking verblijfsklimaat, meer groen, bibliotheek als ontmoetingsplek. Verdichting (intensivering programma) en verbeteren stedenbouwkundige structuur. Balans tussen parkeren en verblijven, impuls voor beeldkwaliteit. Uitnodigend karakter voor fietser en voetganger.

2. Hart van het centrum Sleutellocatie dorpsplein



Het dorpsplein is dé ontmoetingsplek van het dorp, maar functioneert nog niet als één plein. De rijlopers, parkeerplekken en hoogteverschillen werpen barrières op. Op de belangrijkste ontmoetingsplek van het dorp zien we de kans om de cultuurhistorische waarde van Twello beleefbaar te maken en eenheid te creëren door stevig te vergroenen. Zo wordt het plein in feite een nieuwe dorpsbrink en verbinden we dit deel met de oorspronkelijke brink in het oostelijke, cultuurhistorische deel van het centrum. Rond de Hamerslag en de panden van de

supermarkt en voormalige bank liggen kansen voor een herstructurering en verdichting van het dorps hart. Door samenwerking tussen de verschillende eigenaren kan extra programma worden toegevoegd in de vorm van woningen maar ook met vernieuwde winkels aan de straatzijde. Uitgangspunt is hier om publieksgerichte voorzieningen toe te voegen in de plint met woningen erboven ten behoeve van de levendigheid. Een gebouwde parkeeroplossing is nodig om een aantrekkelijk en uitnodigend winkel- en woongebied te maken.

2. Hart van het centrum Sleutellocatie Barteldplein



In de omgeving van de Duistervoordseweg, de Van Ghentstraat en het Barteldplein ligt een kans voor een grote herstructurering en verdichting van het centrum. Als de verschillende eigenaren samenwerken kan hier een grote impact worden gemaakt. Intensivering van het programma met een vernieuwde plint met winkels aan de straatzijde en aan de binnenzijde een gebouwde parkeeroplossing en ruimte voor een luw, compact woonhof.

Gebiedsprofielen

2. Hart van het centrum Sleutellocatie Marktpllein

In de jaren 90 heeft het Marktpllein de huidige vorm gekregen. Aanvankelijk ingericht in twee delen, met een deel ingericht voor parkeren en een deel bedacht als 'podium' voor het dorp. In de loop der jaren is een nieuwe inrichting gerealiseerd met meer parkeerplekken. Het is een belangrijk bronpunt voor bezoekers en tevens de plek voor de markt en evenementen. Het is een grote, sterk formele pleinruimte, wat atypisch is voor de verder kleinschalige, informele plekken die Twello kent. De

kans en uitdaging die hier ligt is om deze ruimte meer de dorpse schaal te geven en ruimte te geven voor de markt en evenementen. We zien kansen voor verschillende denkrichtingen, waarbij de derde variant de hoogste ambitie heeft. In alle denkrichtingen krijgt de bibliotheek een centrale positie, met een groene setting waarbij ook de kwaliteit van de groene (achter) tuin beter wordt benut. Nieuw programma aan het Marktpllein is altijd publieksgericht in de plint met woningen erboven.



Variant 1. Vergroenen van het plein

We maken een prettiger plein door flink te vergroenen. De kans is hier om enkele parkeerplekken uit te wisselen op andere locaties en ruimte te maken voor bomen en groen in de volle grond. Door het plein te verdelen in meerdere zones omringt door beplanting, ontstaan er plekken voor verschillende soorten gebruik en plekken: terrassen, plantsoenen, parkeerplekken, marktruimte.



Variant 2. Twee pleinen

We gaan door op het oorspronkelijke idee van de twee pleinen. Eén plein krijgt een functioneel karakter en wordt kleinschalig benut voor parkeren. Het andere plein krijgt een luwer, groen karakter en sluit aan op de bibliotheek. Op dit deel wordt een kleinschalig nieuw gebouw programma voorgesteld in de vorm van cultuur, horeca of winkels gecombineerd met woningen. De uitdaging is dat een significant deel van het parkeren elders moet worden teruggevonden.



Variant 3. Inbreiding op het plein

In deze ambitieuze variant is het voorstel om nieuwbouw te realiseren die een nieuwe wand vormt langs het plein. Het Marktpllein krijgt een nieuwe, compactere bebouwingscontour en daardoor een nieuwe vorm die beter past bij de dorpse maat en schaal. Om deze denkrichting te laten slagen, moet een oplossing gevonden voor de verdwenen parkeerplekken. Dat kan door middel van een collectieve gebouwde parkeervoorziening ter plaatse en/of op andere locaties.

2. Hart van het centrum Sleutellocatie Marktpllein



Gebiedsprofielen

2. Hart van het centrum

Algemeen

Uitgangspunten

- Verbeteren verblijfskwaliteit van het dorpsplein en inzetten op maximale vergroening. Relatie leggen met het gebied rond de Dorpskerk. Voetgangers en fietsers hebben prioriteit boven de auto.
- Verbeteren stedenbouwkundige structuur en intensiveren programma rond het dorpsplein. Transformeren voormalige bank en de supermarkt naar nieuwe multifunctionele gebouwen met een gebouwde parkeervoorziening. De plinten worden voornamelijk benut voor de winkelfuncties, daarboven wordt gewoond.
- Aanpassen Marktpluin naar de maat en schaal van het dorp. Multifunctionele openbare ruimte. De kwaliteit verhogen door te vergroenen en (visueel) ruimtelijk te verkleinen zodat het meer past bij het dorps karakter. Eventueel met kleinschalig gebouwd programma op het plein.
- Optie voor grootschaliger ingreep Marktpluin ten behoeve van verdichting (intensivering programma) en verbeteren stedenbouwkundige structuur. Compactere openbare ruimte.
- Doorkijk naar reorganisatie parkeeropgave centrum: van het introduceren van een blauwe zone voor parkeerregulering, beter benutten bestaande capaciteit (waaronder het Parkeerhuis) tot aan een nieuwe ondergrondse parkeervoorziening.
- Bij een ondergrondse parkeervoorziening onder het Marktpluin blijft de functie als bronpunt voor bezoekers behouden.

Beeldambitie

- De zorgvuldige architectuur, schaal en maat van het Stationskwartier geldt als referentie en inspiratiebron voor de bebouwing rond het dorpsplein.
- Een open structuur met diverse zichtlijnen tussen de gebouwen door naar achterliggende groene gebieden, intieme woonstratjes en markante gebouwen zoals bijvoorbeeld de toren van de Dorpskerk.
- De gebouwvormen hebben een markant silhouet door middel van een expressieve kapvorm of een getrapte opbouw van de massa.
- De gebouwen staan aan de straat en hebben een zorgvuldig vormgegeven overgangszone met bijvoorbeeld stoepen, fraaie opengewerkte puien en gevels met verdiepte negges, gevelgroen, et cetera.



Gebiedsprofielen

3. Historisch Twello

In dit deel van het Twello is de historie van het dorp nog het meest voelbaar. Het is een rustpunt in het centrum met monumentale panden in een groene omgeving. Hier treffen we een variatie aan van woningen, cultuur, kleinschalige bedrijvigheid en horeca aan.

Een kans ligt hier voor ondernemers om met hun concept aan te sluiten op de cultuurhistorische identiteit, waarmee deze nog meer beleefbaar wordt. Er is ook de wens voor kleinschalige verbeteringen om de bestaande cultuurhistorische en groene kwaliteiten meer te benutten en zichtbaar te maken vanaf het dorpsplein, de H.W. Iordensweg en de Veilingstraat. Er liggen al een aantal aantrekkelijke wandelroutes langs verschillende publieke tuinen, maar het netwerk kan uitgebreid worden. De omgeving van de Dorpskerk is een prachtige, verstilde plek – waar in samenwerking met de kerk - de binnen- en buitenruimte benut kan worden voor kleinschalige, culturele initiatieven. Iets dergelijks is ook denkbaar voor het bestaande, monumentale groen. Via bijvoorbeeld een groeninitiatief kunnen aanliggende tuinen opengesteld worden, (tuin)lezingen georganiseerd en het groen onderhouden.

Karakter: ervaar historisch en groen Twello. Een rustpunt in het centrum met monumentale panden in een lommerrijke, groene setting verbonden met de landgoederen.

Functie: wonen, kleinschalige bedrijvigheid aan huis, toerisme en cultuur (ateliers), avond en daghoreca.

Doelgroepen: bewoners uit het dorp, toeristen, cultuurliefhebbers

Branchering: ambachtelijke bedrijven, cultuur en erfgoed, sociaal maatschappelijk, kleinschalige horeca combineerd met woningen.

Kansen en opgaven: versterking toeristisch profiel, behoud en benutting erfgoed en groen rustpunt. Versterking beleving en routing, aansluiting op centrumstructuur en landgoederen. Positionering als onderscheidend gebied



Gebiedsprofielen

3. Historisch Twello

Uitgangspunten

- Behouden, beschermen en benutten van het cultuurhistorisch erfgoed.
- Programmering met cultuur, erfgoed, ambachtelijke bedrijven, wonen en kleinschalige horeca. Het versterken van het cultureel aanbod voor bezoekers of toeristen.
- Versterken van routes voor voetgangers en fietsers. Verfijnen netwerk.
- Activeren en versterken van de kwalitatieve groene inrichting van de openbare ruimte en privétuinen. Programma sluit aan op de groene ommetjes (denk aan een theetuin of workshop/ lezing in het groen).
- Relatie met het oude gemeentehuis, de basisschool, het huidige gemeentehuis en Het Holthuis verbeteren door de H.W. Iordensweg beter oversteekbaar te maken en (gedeeltelijk) af te waarderen in rijsnelheid.



Gebiedsprofielen

4. Twellose Beekzone

Met de herstructurering van het Stationskwartier is de Twellose Beek weer beleefbaar geworden. De omgeving heeft een sterke herkenbare identiteit met een eigentijdse vertaling van een dorpse architectuur. De recentere uitbreiding van het gebied met de Jumbo supermarkt met woningen draagt daar ook aan bij. Ondanks de grote maat, is de supermarkt goed ingepast. De westzijde van het centrum van Twello kent een stevigere schaal en maat dan de oostzijde. Dat komt door het functionele karakter van dit deel van het centrum, het is een komen en gaan van bezoekers voor (vooral) de dagelijkse boodschappen. De massa van de gebouwen is fors en de centrumring druk bereden. Het contrast met de 'achterzijde' is interessant: de Twellose beek is een groene oase, voorzien van routes en plekken die verder naar het zuiden uitgebreid kunnen worden.

Niet alle grote gebouwen sluiten even goed aan op de omgeving, met name bij de Duistervoordseweg zijn er eentonige plinten, te grove bouwmassa's met lange horizontale dichte vlakken. De uitdaging is hier om een levendiger en groener straatbeeld te creëren.

Als vergezicht voor de locatie van de Aldi en het parkeerterrein van de Jumbo zijn er kansen om op de lange termijn het parkeren om te vormen in een gebouwde vorm en te combineren met nieuwe, compacte dorpse woonmilieus. Hier liggen mogelijkheden voor verdichting met extra woonprogramma.

Vergezicht locatie Aldi

Het is wenselijk dat een functie van de supermarkt als 'trekker' blijft in deze hoek van het centrum. De supermarkt kan echter worden gecombineerd met woningen erboven. Achter de supermarkt is ruimte voor een gebiedsontwikkeling met een groen, luw binnengebied en compacte dorpse woontypologiën. Het parkeerterrein van de supermarkt is gebouwd, ondergronds vormgegeven. De ruimte die ontstaat tussen de entree van de supermarkt en het bestaande woongebouw aan de Duistervoordseweg, functioneert als een kleinschalig plein met voldoende ruimte voor de logistiek van de supermarkt.

Vergezicht locatie Jumbo parkeerterrein

Het bestaande parkeerterrein is ook hier vormgegeven als gebouwde parkeervoorziening. Daarboven staan diverse vrijstaande woongebouwen. De open gebouwde structuur past bij de gebouwde omgeving langs de Beekzone en creëert ruimte voor groen, wandelpaden en doorzichten.



Karakter: Aanloopstraat, functioneel en toegankelijk met een mix van grootschalige winkels. De straat is overzichtelijk en praktisch ingericht met voldoende parkeergelegenheid met korte looproutes naar het centrum. Contrast tussen de dynamiek bij de Duistervoordseweg (zone A) en rust langs de beek en Raccordement (zone B).

Functie:

- A. Duistervoordseweg: accent op winkels, grotere eenheden, winkels voor de dagelijkse boodschappen, zorg, dienstverlening, woningen.
- B. Centrumring: accent op wonen en bestaande supermarkt

Doelgroepen: gerichte aankopen (boodschappen, witgoed, mode) door bewoners vanuit het dorp en de regio.

Branchering: A. Supermarkt, elektronica en huishoudelijke artikelen, mode en luxe artikelen. B. Accent op wonen en bestaande supermarkt.

Kansen en opgaven: versterking verblijfsklimaat met meer groen in aansluiting op de Twellose Beek. Meer oog voor voetgangers en fietsers. Verkeerscirculatie, verbinding met centrum, parkeerhuis en parkeerlocaties verbeteren. Balans tussen parkeren en veiligheid/woongenot (geluid). Verdichting (intensivering programma) en verbeteren stedenbouwkundige structuur. Impuls voor beeldkwaliteit met onder andere actieve en gevarieerde plinten.

Gebiedsprofielen

4. Twellose Beekzone

Uitgangspunten

- Verbeteren stedenbouwkundige structuur en intensiveren programma bij de twee supermarkten. De plinten aan de voorzijde benutten voor winkelfuncties, daarboven wordt gewoond. Op de achterterreinen is ruimte voor een compact kleinschalig woonprogramma.
- Onderzoeken om de Duistervoordseweg in te richten voor éénrichting voor de auto waardoor er meer ruimte ontstaat voor groen en een veilige en comfortabele route voor fietsers en voetgangers. Relatie leggen met de groene ruimte bij Twellose Beek.
- Doorkijk naar reorganisatie parkeeropgave centrum: blauwe zone voor parkeerregulering, beter benutten Parkeerhuis tot aan nieuwe gebouwde parkeervoorzieningen.

Beeldambitie

- De zorgvuldige architectuur, schaal en maat van het Stationskwartier en de bebouwing langs de Twellose Beek geldt als referentie en inspiratiebron voor nieuwe bebouwing.
- Een open structuur met diverse zichtlijnen tussen de gebouwen door naar achterliggende groene gebieden en intieme woonhofjes. Er is ruimte voor contrast, mits passend bij het dorp.
- De gebouwwormen hebben een markant silhouet door middel van een expressieve kapvorm of een getrapte opbouw van de massa.
- De gebouwen staan aan de straat en hebben een zorgvuldig vormgegeven overgangszone met bijvoorbeeld stoepen, opengewerkte puiken en gevels met verdiepte negges, geveltuinen en groene gevels.



4. Twellose Beekzone

