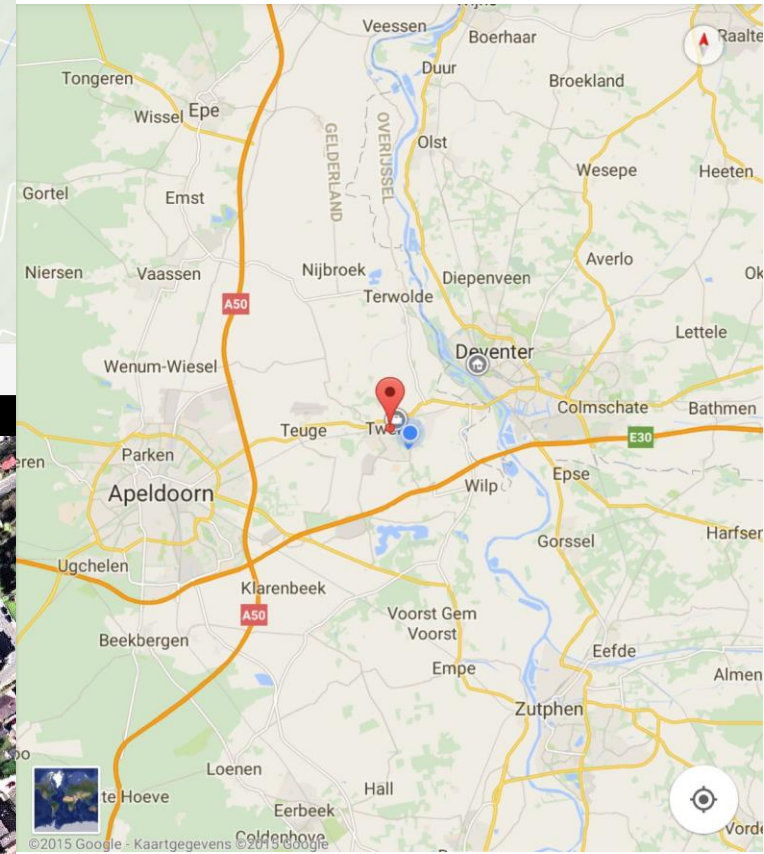
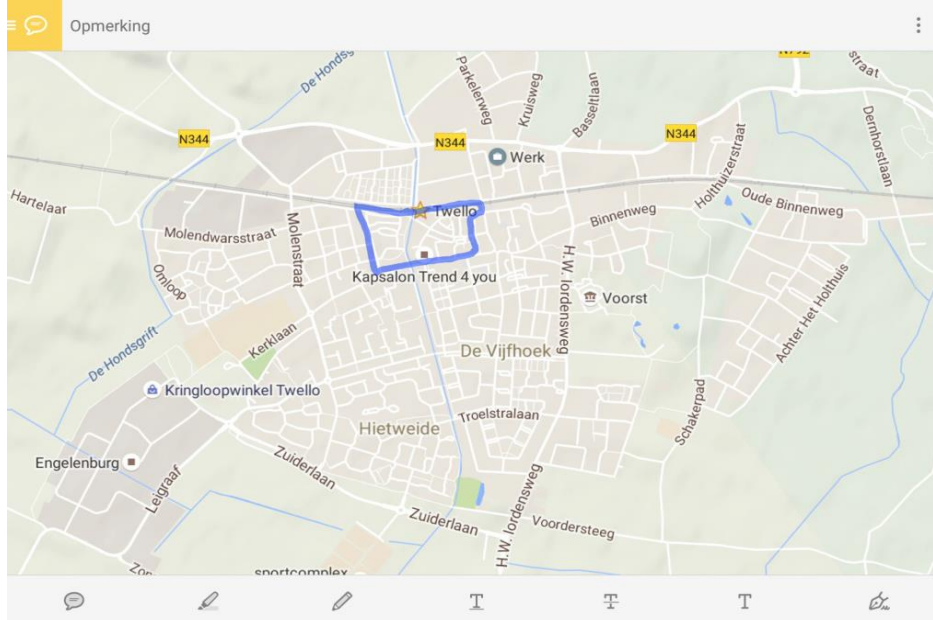


ABC VAN EEN DORP



Nominatie

WPM/Vastgoedmarkt Stib Award 2015



OP TRADITIONELE WIJZE ONTWIKKELD, 1996-2014

GEMEENTE VOORST

Voorster ambitie in RTV, Leidraad Spoorzone

Bedrijfsverplaatsing, verwerving, financiering, prijsvraag en selectie ontwikkelaar

Uitgangspunten, samenwerkingsovereenkomst

Regie op uitvoering vastgoed, openbare ruimte

ABC VASTGOED

Planvorming

Realisatie De Veldjes, Beekzone

IJSSELDAL WONEN

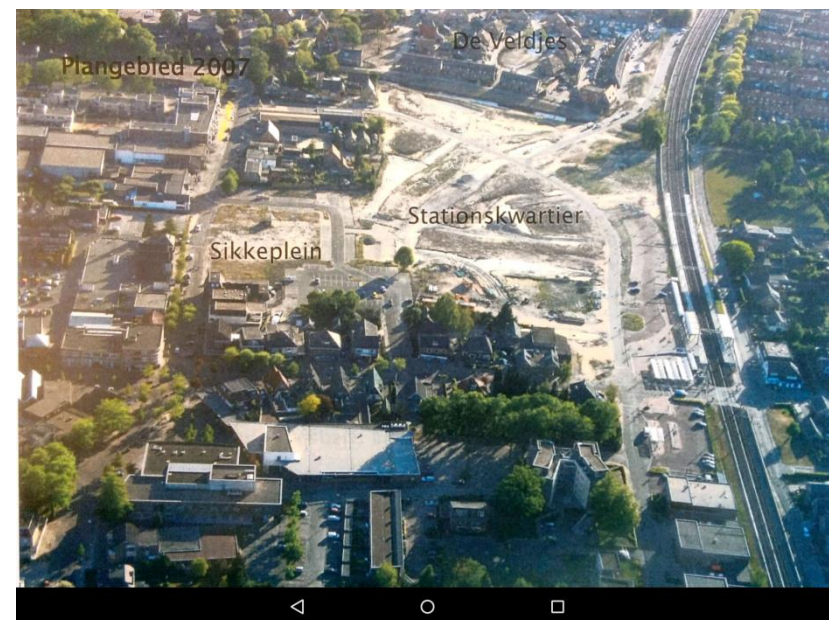
Realisatie Stationskwartier

*Ontwikkeling en realisatie Sikkeplein
(o.a. parkeerhuis, winkels)*

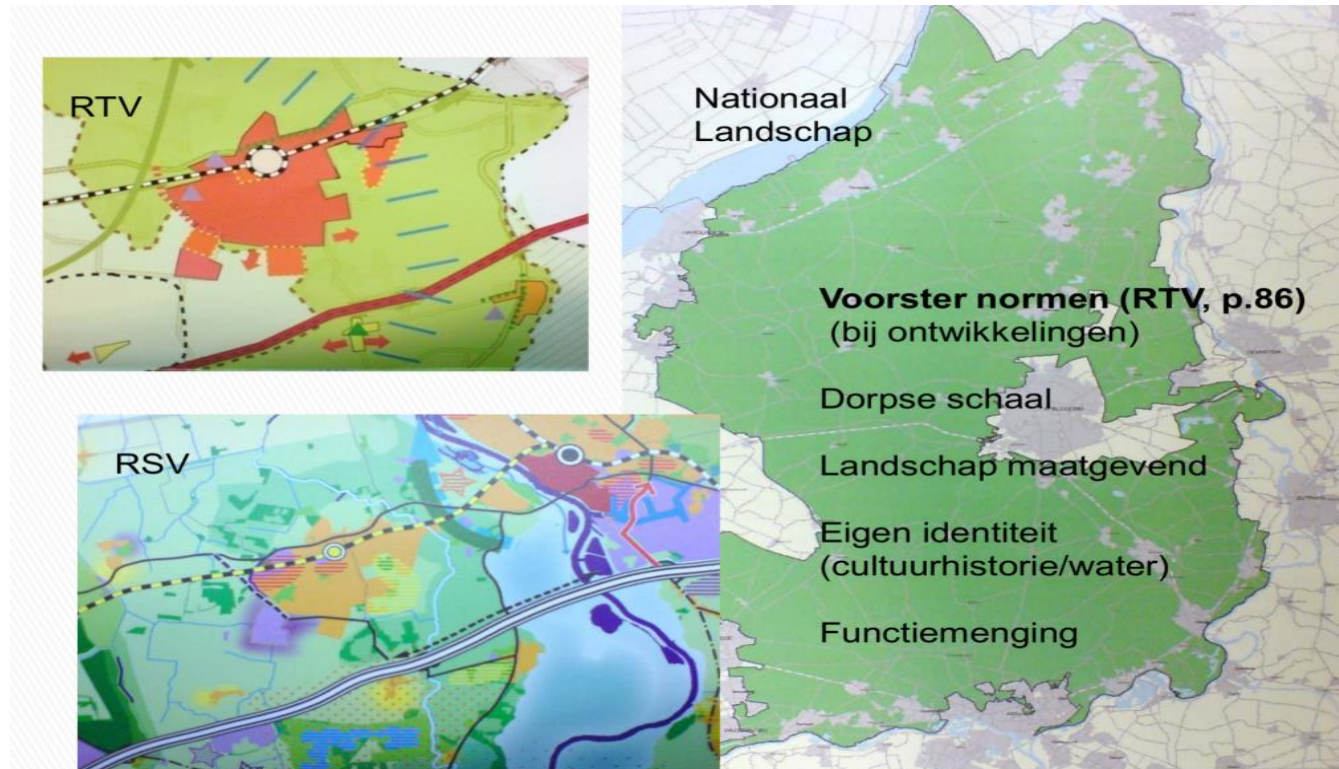
Met bijdrage van:

Provincie Gelderland

Regio Stedendriehoek Apeldoorn Deventer Zutphen



BASIS: VOORSTER NORMEN, WE WETEN WAT WE WILLEN



SAMENWERKEN/KANSEN: MILIEUPROBLEMATIEK OPLOSSEN, SUBSIDIES, RUIMTE WONINGBOUWCONTINGENT, VINEX, REGIO NIEUWE STATIONS, EXPERIMENT RAILDEMPERS, etc

Aanleiding:

Treinhalte/geluidsschermen
Herontwikkeling Dumecoterrein
Particuliere initiatieven
Herstructurering bedrijfsterreinen
Veluws College

Leidraad
Spoorzone Twello
2030+

Gemeente Voorst



GROEN RODE RAAMWERK
Noord: landschappelijk dorps
Zuid: centrum dorps

BIJZONDERE PUNTEN
de verbindingen over het spoor; hier sluiten de
puzzels op elkaar aan



DORPSMOZAÏEK
schaalvergroting met behoud dorpse schaal

Concept: de groen-rode puzzel van Twello

STERKE PLANFILOSOFIE VAN DE ONTWIKKELAAR ABC VASTGOED



blad 1

het abc van een dorp

opdrachtgevers
stedebouwkundige
landschapsarchitect
aantoonbaar
architecten

ABC Vastgoed & Woningstichting Goed Wonen
Ad Habers
Sandra Schuit
Wim Kervus
Rob Klein Goldewijk, Mars & Skakelen,
Hans van der Laan, Frans Sluiterboom

Twello

opgave Transformatie van een slachthuis en een gemeentekwade in 250 woningen, centrumvoorzieningen, NS-halte en openbare parkeergarage.

Het plan is een manifest voor het schilderachtige dorp.

Het zoekt naar een alternatief voor de steriele suburbane woonomgeving met zijn eenzijdigheid van bestemming, nadruk op gemotoriseerd verkeer, seriematige verkaveling en homogene of catalogus architectuur.

Het plan staat op gespannen voet met de cultuur van regulering en standaardisering die alle vastgoedgeleerde overheidsdiensten beheerst.

Het maken van het plan is gelijkopgegaan met het schrijven van een boek over het dorpsontwerp: Dorp als Daad.

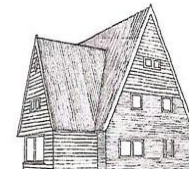
Het plan wordt ontwikkeld door ABC Vastgoed in samenwerking met woningstichting Goed Wonen en een aantal kleinere initiatiefnemers.

Voor ongeveer de helft van het project is bouwvergunning verleend. De eerste fase van 71 woningen, 'de Veldjes' genaamd, is gerealiseerd. Voltooiing van het gehele plan is voorzien in 2008.

een ander vocabulaire
dorpsontwerp ~~vermen~~ suburbane stedenbouw
op het oog ~~vermen~~ lange de lat
perceptie ~~ver~~ compositie
schilderschtig ~~vermen~~ ordelijk
ontspannen beweging ~~vermen~~ verkeer
functiemenging ~~vermen~~ homogene bestemmingen
vrijgevormde kavels ~~vermen~~ rechthoekige kavels
variabele straatbreedte ~~vermen~~ standaardprofiel
solitaire bomen ~~vermen~~ laanbeplanting
individuele huizen ~~vermen~~ bouwblok
heterogeen ~~vermen~~ homogeen
kap ~~vermen~~ plat dak
parkeren op eigen of ~~vermen~~ parkeerplaatsen
schaar ~~vermen~~ berging

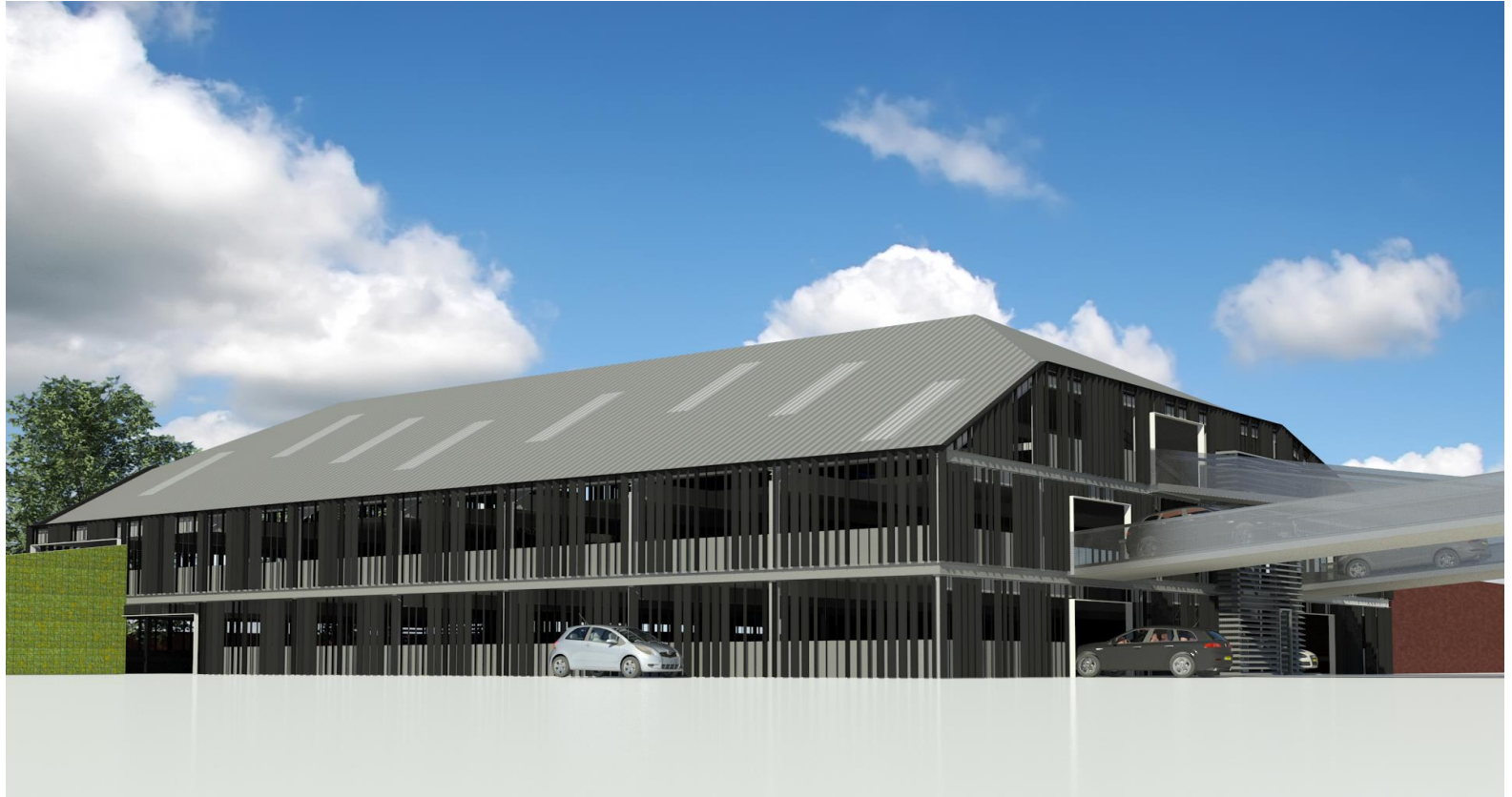


Plangebied met op de voorgrond parkeerterrein en slachthuis, aan de overzijde van de beek bomen van de gemeentekwade en open veldjes. / Impressie van nieuwe invulling, juni 2001



PAST BIJ VOORSTER AMBITIE, SOMS WRIJVING MET REGELS GEMEENTE
oa over vormgeving hoofdinfrastructuur vs planfilosofie, normen crow

STERKE ROL REALISATIE WONINGCORPORATIE IJSSELDAL WONEN



HEEFT MOEILIKSTE PLANDEEL GEREALISEERD, KWAM AFSPRAKEN NA OOK TIJDENS CRISIS EN GURE WIND OVER EXCESSEN CORPORATIES

**WE ZIJN TROTS OP HET
RESULTAAT**



*Het is fijn om samen aan een
mooi project te werken.
Het vergt een lange adem,
continuïteit,
doorzettingsvermogen,
betrokkenheid en enthousiasme
van alle betrokkenen.*

RESULTAAT

GROTE VERBETERING LEEFBAARHEID: HINDERLIJKE STANK EN GELUID VAN GROTE VARKENSSLACHTERIJ EN TRANSPORT VAN 5000 VARKENS VERPLAATST UIT CENTRUM

GROTE BIJDRAGE AAN RUIMTELIJK COMPLEET CENTRUM IN TWELLO

VOORBEELD VAN EXCELLENT OPDRACHTGEVERSCHAP GOUDEN PIRAMIDE, PRACHTIG COMPACT NL (HOGE DICHTHEID), STIB AWARD

CENTRUMDORPS WOONMILIEU IN DE REGIO

MIX VAN WONEN, WERKEN, WINKELS, MEDISCH CENTRUM, KANTOREN, STATION, PARKEERHUIS met COMBI VAN STARTERS, KOPERS, HUURDERS, NOABERSCHAP WONEN VOOR SENIOREN, BEGELEID WONEN, GEZINNEN

IMPULS VOOR:

KOMST NS STATION

AANLEG RAILDEMPERS EN GELUIDSSCHERMEN

ECONOMIE, WERK, WEINIG LEEGSTAND

TWELLO, GEWILD WOONMILIEU

NIEUWE SCHOOL VOORTGEZET ONDERWIJS, VISIE OP SPOORZONE

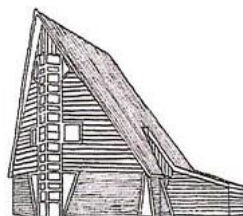
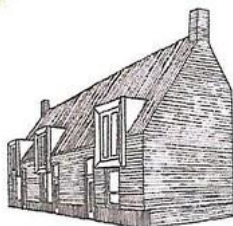
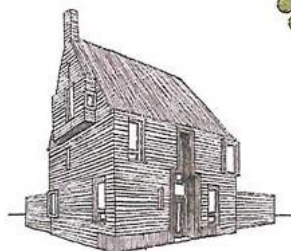
DRAAGVLAK VOORZIENINGEN





stedebouwkundig plan

stedebouwkundig plan, Habets Stedenbouw, maart 2007



Het plan heeft vier delen die onderling van sfeer verschillen.

1. Meest westelijk ligt woonbuurt de Veldjes met veel groen en een mix van woningtypen, waarin het individuele huis overheerst (dichtheid 18 w/ha). Alle rijwoningen hebben via achterstraatjes toegang tot een parkeerplaats op eigen terrein. Daardoor kan de straat aan de voorzijde smal blijven.
2. Oostelijk van de Veldjes stroomt de Twellose beek, oude scheidslijn tussen het katholieke Duister-voorde (west) en het protestantse Twello. De beek is tot een klein park verbreed en voorzien van vijvers voor retentie van hemelwater uit het plan. De gebouwen langs de beek zijn groter, maar hun massa is geleed, zodat het verband met de nabijgelegen individuele woonhuizen niet verloren gaat.
3. Binnen de ringstraat Raccordement ligt het Stationskwartier. Het bestaat uit drie 'uitgehohde' bouw-blokken ter weerszijde van de lange gebogen Van Spiegelstraat. De uithollingen zijn kleine hoven omringd door huizen en schuren. Enkele strategisch gelegen kavels worden 'omgedraaid'. De aldus naar achter verplaatste huizen ondersteunen het bebouwingsbeeld van de hoven en hebben daar ook hun adres. Solitaire bomen op straat en in de tuinen zorgen voor groene accenten. De meeste huizen staan direct aan de straat. In plaats van een voortuin hebben ze een stoepje. Het 2-vormige blok tegenover het stationnetje bevat appartementen op een parkeerkelder. In de 'voet' van de 2 woont een seniorenwoongroep. De dichtheid van het Stationskwartier is 25 w/ha.
4. Het vierde plandeel sluit aan bij de winkelstraten van het dorp. Het bevat een supermarkt, winkels met etalage en daarboven appartementen, een gezinsvervangend tehuis en een bovengrondse parkeergarage. De garage en supermarkt liggen in het binnenste van het blok.

op het oog ontwerpen

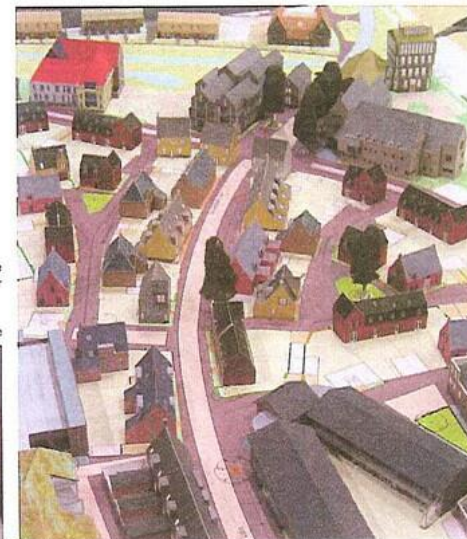


werkmaquette 1:200
plandoel De Veldjes

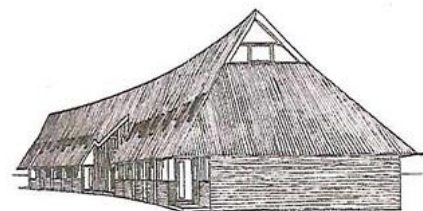
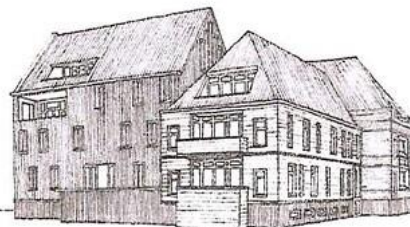


het ontwerpteam bij een vroege schetsmaquette, mei 2001
v.l.z.r. René Jansen architect, Twan Verheijen architect, Peter Groot architect,
Ad van Vuuren ontwikkelaar, Marijn van Oorschot landschapsontwerper, Rob Klein
Goudewijk architect, Wim Korvinus kunstenaar, Frans Sturkenboom architect,
Sandra Schuit landschapsarchitect, Ad Haberts stedenbouwkundige

fragment werkmaquette
plandoel Stationskwartier

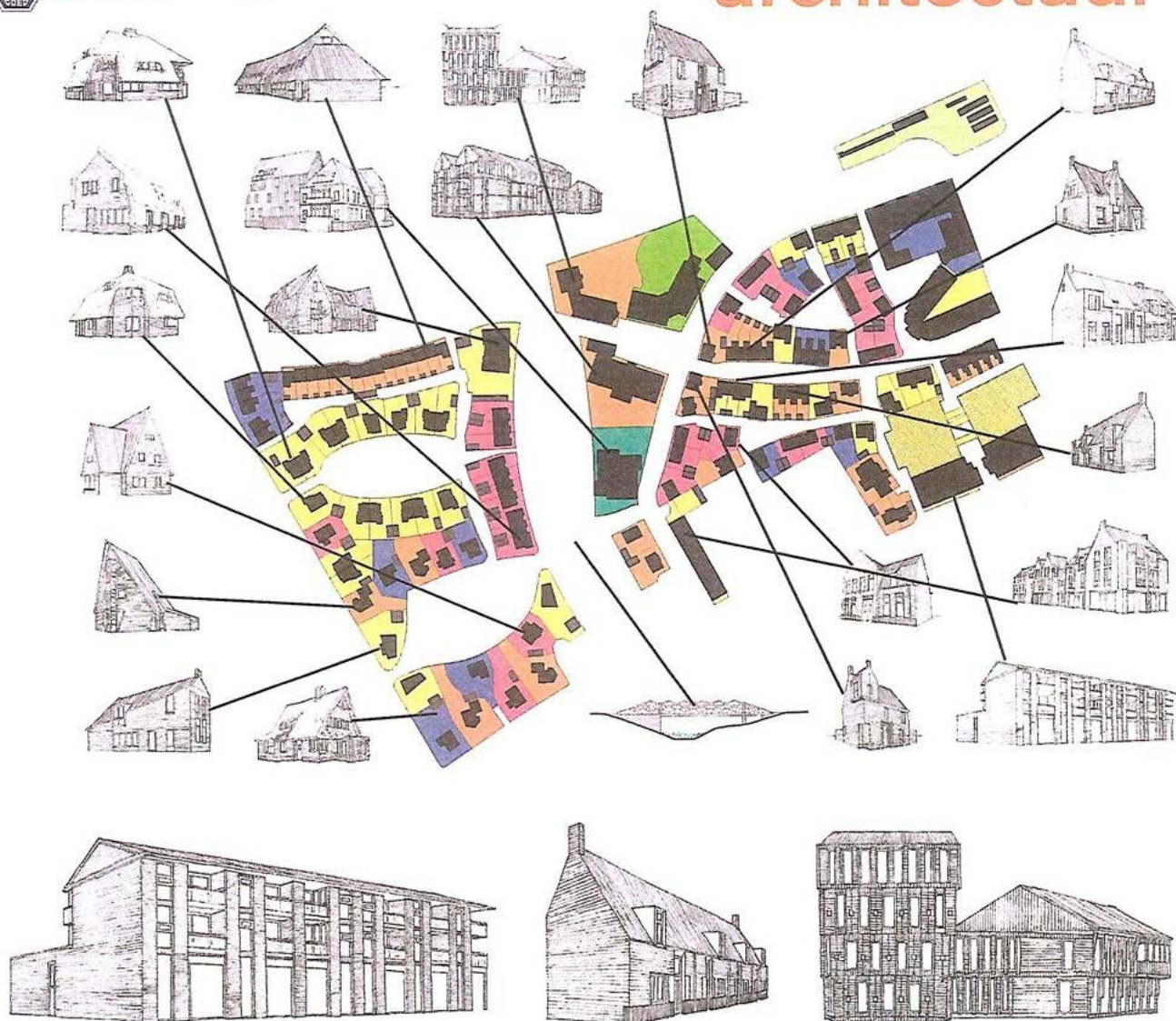


met het oog in de maquette



De werkmaquette 1:200 is een belangrijk hulpmiddel bij het ontwerp en de communicatie erover. Hij wordt al in vroeg stadium gemaakt. In de loop van het ontwerpproces verandert hij.
Het stedenbouwkundig plan blijft lang 'kneedbaar'. Als maquetteobjecten gebruiken we monochrome blokjes of (zoals op de foto) zelfgevouwen papieren modellen op basis van architectonische schetsontwerpen. De maquette stelt ons in staat het tracé van straten en de gewenste positie en vorm van gebouwen en bomen nauwkeurig te bepalen. Hij is toetssteen voor ieders bijdrage aan het plan: stedenbouwkundige, architect, landschapsarchitect.

architectuur



De gebouwen worden door vier architecten ontworpen: Rob Klein Goldewijk, Marx & Stoketee, Hans van der Laan en Frans Sturkenboom. Incidenteel treden andere bureaus op.

De architectuurregie richt zich op:
diversiteit

Afwisseling van architectonische handschriften wordt bereikt door de verdeling van architecten over het plangebied.

kappen

Alle gebouwen zijn eenvoudige gekapte basisvolumes waaraan ondergeschikte elementen zijn toegevoegd: dwarsbeuk, dakkapel, erker, achteruitbouw. De kap met zijn accessoires krijgt veel aandacht.

flexibiliteit

De woningen zijn breder dan normaal en daardoor gemakkelijk uitbreidbaar. De breedte varieert van 6,30 m tot 8,00 m bij rijwoningen tot 11,50 m bij vrijstaande woningen. De nok ligt meest parallel aan de straat.

welstand

Beeldbepalende panden krijgen extra aandacht.

erfscheidingen

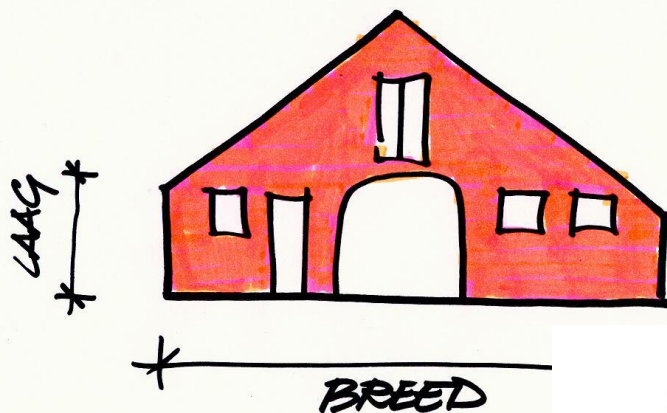
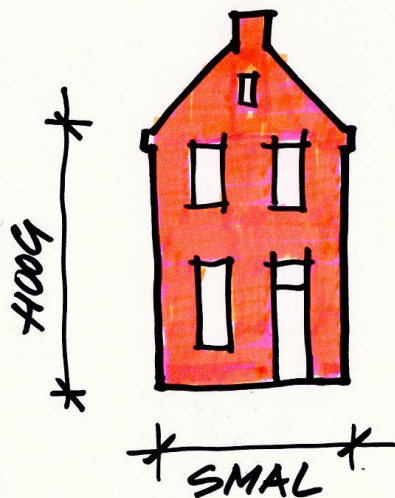
Een apart plan voor erfscheidingen regelt de overgang tussen perceel en openbare ruimte in de vorm van schuur, muur, hek, haag of stoep.

- Rob Klein Goldewijk
- Frans Sturkenboom
- Marx & Stoketee
- Van der Laan
- Articon
- ARCA
- DOG Architecten

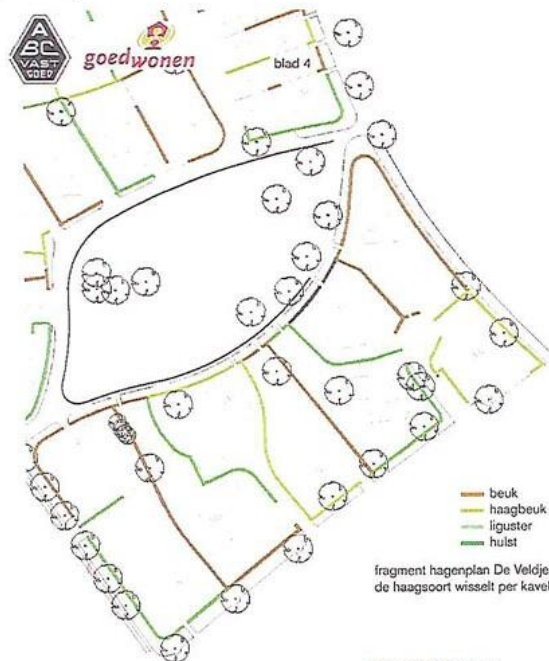
BUBO-WONING

BU (GERWONING)

BO (ERDERIJ)

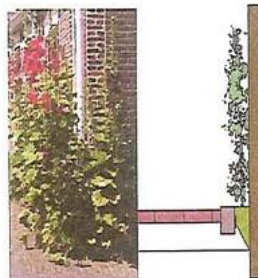


openbare ruimte



fragment hagenplan De Veldjes
de haagsoort wisselt per kavel

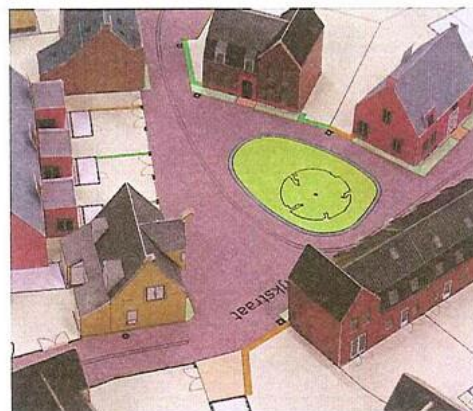
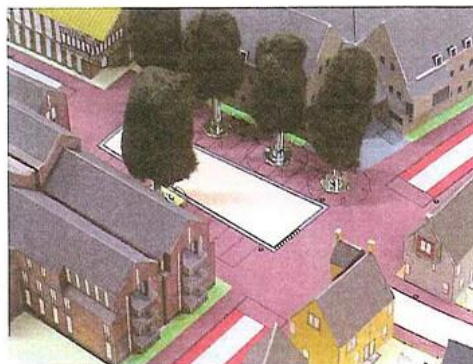
de stenen voor het plan
Ravenna greskei Terra Riva



doorsnede over tuinmuur met
aan de buitenzijde ruimte voor
muurplanten, bijvoorbeeld
stokrozen

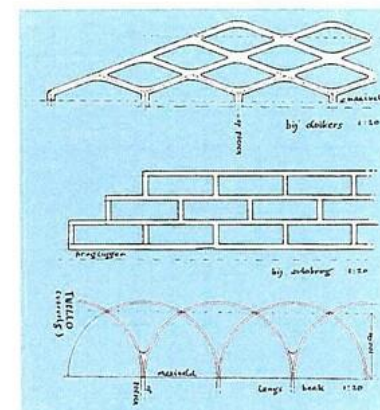
Plein met kruising Raccorde-
ment - van Spiegelstraat.

De gebouwen - kantoor, me-
disch centrum, twee woonhui-
zen en een appartementen-
gebouw - staan dicht aan het
plein. Stoeptjes en plantstroken
van 1 à 1,5 meter vormen de
overgang naar de straat.
Rijbanen worden onderbroken.
De baksteen van de marge,
Terra Riva DF, wordt plein-
breed toegepast. Hij omringt
een middenvak met Ravenna
stenen op een aquafloppak-
ket. De scheidslijn bestaat uit
een 70 cm brede natuurstenen
bies waarin ook de verplichte
'haaiantanden' zijn opgenomen.
Beplanting met lindebomen,
hydrangea in de randstroken.

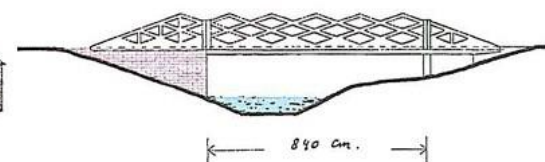
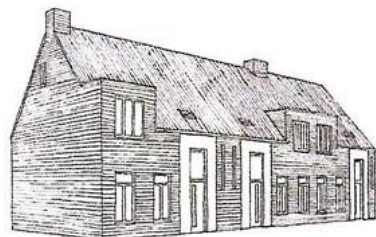
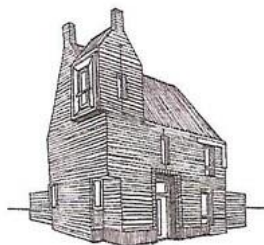


De straatstenen zorgen voor samenhang, het groen
voor afwisseling. Met uitzondering van doorgaande
wegen, die van asfalt zijn, worden alle straten belegd
met gebakken stenen. Daarin komen twee soorten
voor: een speciale waterdoorlatende steen in de rij-
baan en een iets donkerder steen in de marges.
Ze worden gescheiden door een rij greskeitjes.

De groene delen variëren per onderdeel van vorm
en plantensoort. Zo wordt het ovale plantsoen in De
Veldjes begrensd door verschillende soorten hydran-
gea, het plantsoen daaronder door hagen, die van per-
ceel tot perceel wisselen van soort. Het plein aan het
einde van de Van Spiegelstraat is beplant met linden,
de hoven van het Stationskwartier hebben alle een
andere boom (eik, linde, noot).



studie voor bruggetje en hekwerken bij de Twelofsche Biek door kunstenaar Wim Kervius







19-12-2002

Dumeco ontmanteld





het Palet























TWELLO DUMECO TERREIN

De Veldjes, het Stationskwartier en Sikkeplein

FACTS & FIGURES

Projectgegevens

Aantal en type woningen

234 woningen zowel grondgebonden
woningen als appartementen

Voorzieningen

Winkels en parkeergarage

Architecten

Rob Klein Goldewijk, Marx&Steketeer,
Hans van der Laan en
Frans Sturkenboom

Landschapsarchitect

Sandra Schuit

Stedenbouwkundige

Ad Habets

Ontwikkelaar

ABC Vastgoed en Goed Wonen

Start ontwikkeling

2001

Oplevering

2011

Dichtheid

Variërend van 17 woningen/hectare tot
39 woningen/hectare

FSI

Variërend van 0,54 tot 1,3

Een varkensslachterij midden in het dorp. Twello zat er behoorlijk mee in de maag. Inmiddels is het voormalig slachterrein van Dumeco getransformeerd in een gebied waar wordt gewoond, gewinkeld, gewerkt en op de trein kan worden gestapt. Een win win situatie, want de Dumeco fabriek kan elders groeien en Twello is een mooie wijk rijker. Een wijk die goed bereikbaar is, draagvlak onder voorzieningen vergroot en onderdeel uitmaakt van de bestaande kern Twello. Het project laat zien dat je met behoud van het dorpse karakter een prettige woonomgeving kunt bieden.

ABC Vastgoed maakte voor het gebied een plan voor in totaal 234 woningen onder de noemer 'het ABC van een dorp.' Stedenbouwkundige Ad Habets en verschillende architecten, onder wie Frans Sturkenboom en Rob Klein Goldewijk, werden aangetrokken om de plan te maken en te realiseren. Het project op het voormalig Dumeco terrein bestaat uit de Veldjes, het Stationskwartier en Sikkeplein. Met name in het Stationskwartier is compact gebouwd. Hier is een mix van appartementen en grondgebonden woningen voor alle segmenten gerealiseerd. De herontwikkeling van het Sikkeplein vormt de laatste fase van de ontwikkeling van het plan. Deze herontwikkeling wordt gedaan door Woningstichting Goed Wonen aan wie ABC Vastgoed de bouwtaakstelling heeft overgedaan. Het voormalige fabrieksterrein is echt een onderdeel van het dorp geworden waar mensen graag wonen. Het voldoet aan de vraag en bewijst dat, als je het goed inpast, bouwen in een hoge dichtheid ook prima kan in een dorp.