

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Afronding definitiefase woningbouw Lettele-Oost

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-04-2023
Notanummer	: 2023-318
Datum	: 4-04-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Koopovereenkomst aankoop percelen Lettele (geheim).pdf, Lettele_persbericht 28-3-2023.docx, Ontwikkelperspectief Lettele-Oost 28-3-2023.pdf, Toelichting planeconomische verkenning (geheim).docx

Parafering

29-03-2023: Wethouder30-03-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 30-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 03-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

6-04-2023

B & W d.d.: 4-04-2023

Besluit

1. Aankoop van de agrarische percelen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie E met nummers 3360 en 3489 met een totale oppervlakte van 28.597 m²
2. de bijgevoegde koopovereenkomst hiertoe vast te stellen
3. het verkoopbesluit vast te stellen en te ondertekenen
4. in te stemmen met het Ontwikkelperspectief Lettele-Oost
5. de gemeenteraad voor te stellen het Ontwikkelperspectief vast te stellen in aanvulling en wijziging op de Omgevingsvisie 2019
6. de gemeenteraad kennis te laten nemen van de bijlage planeconomische verkenning
7. geheimhouding op te leggen op de bijlagen "Toelichting planeconomische verkenning" en "Koopovereenkomst aankoop percelen Lettele"
8. de gemeenteraad voor te stellen een bedrag van € €1.157.630,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de percelen
9. de gemeenteraad voor te stellen een aanvullend voorbereidingskrediet van €78.543 beschikbaar te stellen
10. het raadsvoorstel en ontwerpraadsbesluit vast te stellen
11. De stukken aan te bieden aan de raad
12. de stukken aan te bieden aan de raad;

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van De bijlagen 'Toelichting planeconomische verkenning' en de 'Koopovereenkomst aankoop percelen Lettele'

Inleiding

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma voor Lettele, de Routekaart Wonen & Voorzieningen Lettele vastgesteld. Met de routekaart is een gebied van circa 2,8 hectare grenzend aan de oostzijde van de kern aangewezen als locatie voor woningbouw. Op deze locatie is eerder door de gemeenteraad in september 2021 voorafgaand aan vaststelling van de Routekaart een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. In vervolg op de vaststelling van het woningbouwprogramma in de Routekaart zijn het afgelopen jaar de volgende stappen gezet:

1. Uitvoering nadere haalbaarheidsonderzoeken op locatie;
2. Aankooponderhandeling met de grondeigenaar;
3. Brede dorpsparticipatie en totstandkoming ontwikkelperspectief (ruimtelijk kader).

Op basis van brede bewonersparticipatie is gewerkt aan het Ontwikkelperspectief. Het Ontwikkelperspectief betreft het ruimtelijk raamwerk waarbinnen het in de Routekaart vastgestelde woonprogramma gerealiseerd moet worden. De volgende stap in het proces is de gemeenteraad te vragen het Ontwikkelperspectief vast te stellen. Verder is met de grondeigenaar van de beoogde locatie overeenstemming bereikt. Dat heeft geleid tot een concept-koopovereenkomst die nu aan uw college wordt voorgelegd. Na het sluiten van de koopovereenkomst dient de gemeenteraad het benodigde krediet voor de aankoop beschikbaar te stellen (ontbindende voorwaarde overeenkomst). Tot slot wordt de gemeenteraad gevraagd om aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om vervolgwerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door de bouw van nieuwe woningen aan de oostzijde van Lettele wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling van de nieuwe wijk draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en behoud van voorzieningen.

Kader

- * Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Lettele Wet voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021
- * Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Wet ruimtelijke ordening
- * Wet voorkeursrecht gemeenten

Betrokken partijen en participatie

In de zomer van 2022 heeft een eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar Lettelenaars zijn geïnformeerd over het planproces. Vervolgens hebben in december en januari een tweetal dorpsateliers plaatsgevonden waarin de inwoners zijn geraadpleegd ten behoeve Ontwikkelperspectief. Aanvullend zijn direct aanwonenden in een aparte sessie geïnformeerd en geraadpleegd. Het Ontwikkelperspectief is op 30 maart j.l. tijdens een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan de inwoners. Met deze aanpak is een vervolg gegeven aan de eerdere participatie die heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Routekaart.

Tot slot heeft gedurende het proces afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Drents Overijsselse Delta, de provincie Overijssel, Stichting IJssellandschap en de moestuinders.

Argumenten voor en tegen

Voor:

1. Met het Ontwikkelperspectief wordt uitvoering gegeven aan de Routekaart Wonen en Voorzieningen Lettele

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Routekaart Wonen & Voorzieningen voor Lettele vastgesteld. Op basis van de routekaart is de woningbouwopgave voor het dorp vertaald naar concrete locaties. Na een uitgebreid en zorgvuldig (participatie)proces heeft de raad de keuze gemaakt om Lettele-Oost aan te wijzen als uitbreidingslocatie. Met het Ontwikkelperspectief worden op basis van de kaders uit de Routekaart concrete ruimtelijke uitgangspunten voor de locatie geformuleerd.

2. Er zijn nadere haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd

Na vaststelling van de Routekaart is een aantal nadere onderzoeken uitgevoerd op gebied van milieu(belemmeringen), bodem, waterhuishouding, stikstof, ecologie en civiele techniek. Uit deze onderzoeken zijn op dit moment geen belemmeringen gebleken. Wel zal gaandeweg op een aantal thema's, zoals ook gebruikelijk is, nader onderzoek worden verricht.

3. Het Ontwikkelperspectief beschrijft de belangrijkste ambities en ruimtelijke uitgangspunten

Het doel is te komen tot een wijk die past bij het karakter van Lettele. Ten eerste is een analyse gemaakt van de belangrijkste te behouden (landschap)elementen. Vervolgens is tijdens het eerste dorpsatelier bij de inwoners input opgehaald op gebied van woonbehoefte, openbare ruimte en stedenbouw. Deze input is verwerkt in een tweetal stedenbouwkundige modellen te weten de variant 'Lus' en variant 'Kam'. Deze zijn voorgelegd aan de inwoners tijdens het tweede dorpsatelier. Een ruime meerderheid van de inwoners gaf daarbij de voorkeur aan de Lus-variant. Deze variant vormt de basis voor het ruimtelijk raamwerk zoals opgenomen in het ontwikkelperspectief. Verder beschrijft het ontwikkelperspectief het woningbouwprogramma, de belangrijkste stedenbouwkundige kaders, de verkeerskundige uitgangspunten en de ambities ten aanzien van landschap/groen en klimaatadaptatie. Na vaststelling van het ontwikkelperspectief zal op basis daarvan een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

4. Het voorgestelde woningbouwprogramma is gebaseerd op lokale behoefte. De vraag naar nieuwe woningen in Lettele is evenals in veel andere plaatsen groot. Bij de totstandkoming van de routekaart zijn de woonwensen onder inwoners van Lettele meerdere malen gepeild. Dit temeer omdat de behoeftepeiling voorafgaand aan de Routekaart inmiddels een aantal jaar geleden heeft plaatsgevonden. Veel jongeren hebben wederom aangegeven behoefte te hebben aan een goedkope (kleine) koopwoning. Daarnaast is door woonstichting De Marken een informatieavond gehouden voor de belangstellenden (zowel jongeren als senioren) voor een sociale huurwoning. Gebleken is dat de behoefte aan zowel sociale huurwoningen als goedkope (sociale) koopwoningen overeenkomt met de percentages uit de Routekaart. Uit de peilingen tijdens de dorpsateliers blijkt bovendien dat er vanuit het dorp aanzienlijke vraag is naar nieuwbouw in de dure sector. Het ontwikkelperspectief gaat daarom uit van 50 woningen, in diverse categorieën op basis van de routekaart, aangevuld met 10 woningen in het dure segment. De nadruk van het totale programma ligt op betaalbare woningen.

5. Actief grondbeleid is gewenst om vraaggestuurd te kunnen bouwen

Eerder heeft de gemeenteraad besloten om in Lettele-Oost de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Dit betekent dat de gemeente vanaf dat

moment gedurende 3 jaar het recht van eerste koop heeft. Hiermee wordt voorkomen dat marktpartijen of speculanten de gronden in eigendom verwerven, met als gevolg prijsopdrijvende- en vertragende effecten. De wens vanuit Lettele is om voornamelijk te bouwen voor lokale woningzoekenden en te komen tot een stapsgewijze ontwikkeling. Op basis van een gemeentelijke grondpositie is het mogelijk om aan deze wens tegemoet te komen. Hierdoor kan de gemeente namelijk langjarig en afhankelijke van de lokale behoefte gefaseerd/stapsgewijs gronden uitgeven ten behoeve van de verschillende doelgroepen in het dorp. Hierbij kan bijvoorbeeld ook Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden ingezet. Wanneer het eigendom in handen is van een ontwikkelaar is het aanzienlijk lastiger om op lokaal niveau vraaggestuurd (stapsgewijze uitgifte gedurende meerdere jaren) te ontwikkelen én te bouwen voor de lokale doelgroepen. Na vaststelling van de Routekaart is de gemeente de gesprekken met de grondeigenaar gestart. In het najaar van 2022 is overeenstemming bereikt over de aankoopprijs. Vervolgens is een koopovereenkomst opgesteld, onder voorbehoud van beschikbaarstelling van het aankoopkrediet door de gemeenteraad. De koopovereenkomst kan na instemming van het college door beide partijen worden ondertekend.

6. Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk

In de bijlagen staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Daarom is opleggen van geheimhouding op deze bijlage noodzakelijk. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid. Per 1 april 2023 is de Gemeentewet gewijzigd, waarbij de noodzakelijke bekrachtiging door de raad van geheimhouding, die door b&w is opgelegd, is komen te vervallen.

Tegen:

1. De locatie ligt gedeeltelijk in een laaggelegen gebied

Met name het noordelijk deel van de locatie is gelegen in een vrij nat gebied. Dit vraagt aandacht voor de waterhuishouding in het plangebied en passende maatregelen zoals voldoende bergingsmogelijkheden in het openbare ruimte en op eigen terrein en gedeeltelijke ophoging van het gebied. In de volgende fase zal hiertoe een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld, mede op basis van het uit te werken stedenbouwkundig plan.

2. Er is mogelijk sprake van een negatief grondexploitatie resultaat

Het ontwikkelperspectief is uitgewerkt op basis van de eerder gestelde raadskaders. Om inzicht te krijgen in de financiële consequenties van de aankoop alsmede de uitgangspunten zoals opgenomen in het ontwikkelperspectief, is een planeconomische verkenning uitgevoerd. Een toelichting hierop is als bijlage bijgevoegd.

3. Het inpassen van de moestuinen in de huidige vorm niet mogelijk

Een deel van de noordzijde van het perceel is momenteel in gebruik als moestuinen. Een aantal Lettelenaars maakt gebruik van deze functie. De moestuinen hebben geen formele status en er is geen sprake van een huurovereenkomst tussen de huidige grondeigenaar en de gebruikers van de moestuinen. Naast het woningbouwprogramma is sprake van een aantal andere ruimtelijke opgaven in het gebied. Enerzijds betreffen dit behoud en versterking van bestaande (landschap/water) elementen. Anderzijds vragen nieuwe aan te leggen elementen zoals de wegenstructuur, groen en waterberging om substantiële ruimte. De optelsom van woningbouwprogramma, bestaande elementen en nieuwe groen/blauwe functies maakt dat er geen inpassingsmogelijkheid voor de moestuinen in de huidige vorm. In de volgende fase (stedenbouwkundig plan) wordt met de betrokkenen een proces gestart om te onderzoeken of er alsnog een mogelijkheid is om de moestuinen in kleinere omvang in het plan terug te brengen. Omdat sprake is van

fasegewijs ontwikkelen, kan onderzocht worden of er sprake kan zijn van een tijdelijk voortgezet gebruik.

Financiële consequenties en dekking

Grondaankoop en planeconomische verkenning

Om uitvoering te kunnen geven aan de ontwikkeling wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om krediet voor aankoop van de gronden beschikbaar te stellen. In totaal bedraagt dit €1.157.630. Het ontwikkelperspectief is uitgewerkt op basis van de eerder gestelde raads-kaders. Voor nadere duiding en om inzicht te krijgen in de financiële consequenties van de grondaankoop en het Ontwikkelperspectief is een planeconomische verkenning uitgevoerd. Een toelichting hierop is als bijlage bijgevoegd. In de volgende fase (ontwerpfase) wordt een grondexploitatie opgesteld en aan de gemeenteraad voorgelegd. Hiermee wordt het financieel kader vastgesteld en worden de benodigde budgetten vrijgegeven.

Vorbereidingskrediet

In 2022 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van €151.875 beschikbaar gesteld. Dit krediet is gebruikt voor project- en procesbegeleiding, uitvoering nadere haalbaarheidsonderzoeken, dorpsparticipatie, aankooponderhandelingen en het opstellen van het ontwikkelperspectief. Het restant voorbereidingskrediet bedraagt €41.457 per maart 2023. Dit bedrag is niet toereikend om de producten in de volgende fase tot en met vaststelling van de grondexploitatie te kunnen opstellen. Tot en met vaststelling van de grondexploitatie is een voorbereidingskrediet geraamd van €120.000.

De raad wordt gevraagd om een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €78.543 (benodigd krediet minus restant). Dit krediet wordt aangewend om de volgende werkzaamheden te kunnen uitvoeren:

- * Bewonersparticipatie + project- en procesbegeleiding;
- * Opstellen stedenbouwkundig plan;
- * Opstellen grondexploitatie (definitief financieel kader);
- * Vervolgonderzoeken (voorbereiding juridisch-planologische procedure).

Zowel het aanvullende voorbereidingskrediet als het eerdere voorbereidingskrediet zal te zijner tijd worden geactiveerd en ten laste worden gebracht van de vast te stellen grondexploitatie.

Openbaarmaking en communicatie

De uitkomsten van het proces (ontwikkelperspectief) zijn voorafgaand aan het besluitvormingsproces gedeeld met de inwoners van Lettele. Tevens is een persbericht bij de stukken gevoegd.

Aanpak en uitvoering

Door vaststelling van het ontwikkelperspectief en definitieve grondaankoop wordt de definitiefase afgerond. Vervolgens start de ontwerpfase. Tijdens deze fase worden de volgende producten uitgewerkt.

- * Stedenbouwkundig plan
- * Uitgiftestrategie
- * Grondexploitatie (raadsbesluit)
- * Omgevingsplan + beeldkwaliteitsplan (raadsbesluit).

* Inrichtingsplan openbare ruimte

Afhankelijk van de raadsbesluitvorming kan gaandeweg dit voorjaar en zomerperiode gebruikt worden voor het maken van een stedenbouwkundig plan. Ook in deze fase worden de inwoners betrokken. Vervolgens kan de tweede helft van dit jaar de juridisch-planologische procedure worden voorbereid en gestart. In het gunstige geval kan vervolgens in 2024 worden gestart met de uitvoering.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Afronding definitiefase woningbouw Lettele-Oost
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2023-318
Datum B en W besluit	: 4-04-2023
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma voor Lettele, de Routekaart Wonen & Voorzieningen Lettele vastgesteld. Met de routekaart is een gebied van circa 2,8 hectare grenzend aan de oostzijde van de kern aangewezen als locatie voor woningbouw. Op deze locatie is eerder door de gemeenteraad in september 2021 voorafgaand aan vaststelling van de Routekaart een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. In vervolg op de vaststelling van het woningbouwprogramma in de Routekaart zijn het afgelopen jaar de volgende stappen gezet:

1. Uitvoering nadere haalbaarheidsonderzoeken op locatie;
2. Aankooponderhandeling met de grondeigenaar;
3. Brede dorpsparticipatie en totstandkoming ontwikkelperspectief (ruimtelijk kader);

Op basis van brede bewonersparticipatie is gewerkt aan het Ontwikkelperspectief. Het Ontwikkelperspectief betreft het ruimtelijk raamwerk waarbinnen het in de Routekaart vastgestelde woonprogramma gerealiseerd moet worden. De volgende stap in het proces is de gemeenteraad te vragen het Ontwikkelperspectief vast te stellen. Daarnaast is met de grondeigenaar van de beoogde locatie overeenstemming bereikt over de aankoop. De gemeenteraad dient het benodigde krediet voor de aankoop beschikbaar te stellen. Tot slot wordt de gemeenteraad gevraagd om aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om vervolgwerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Raadsvoorstel

1. In te stemmen met het Ontwikkelperspectief Lettele-Oost;
2. Het Ontwikkelperspectief vast te stellen in aanvulling op en wijziging van de Omgevingsvisie 2019 (artikel 2.1 Wro);
3. Een budget van € €1.157.630,- beschikbaar te stellen voor de grondaankoop
4. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €78.543

Kern raadsvoorstel

Instemmen met het ontwikkelperspectief als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van Lettele-Oost, in aanvulling op de Omgevingsvisie 2019 en het krediet voor aankoop van de percelen plus aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar stellen.

Beoogd resultaat

Door de bouw van nieuwe woningen aan de oostzijde van Lettele wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling van de nieuwe wijk draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en behoud van voorzieningen.

Kader

- * Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Lettele Wet voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021
- * Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Wet ruimtelijke ordening
- * Wet voorkeursrecht gemeenten

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

1. Met het Ontwikkelperspectief wordt uitvoering gegeven aan de Routekaart Wonen en Voorzieningen Lettele

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Routekaart Wonen & Voorzieningen voor Lettele vastgesteld. Op basis van de routekaart is de woningbouwopgave voor het dorp vertaald naar concrete locaties. Na een uitgebreid en zorgvuldig (participatie)proces heeft de raad de keuze gemaakt om Lettele-Oost aan te wijzen als uitbreidingslocatie. Met het Ontwikkelperspectief worden op basis van de kaders uit de Routekaart concrete ruimtelijke uitgangspunten voor de locatie geformuleerd.

2. Er zijn nadere haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd

Na vaststelling van de Routekaart is een aantal nadere onderzoeken uitgevoerd op gebied van milieu(belemmeringen), bodem, waterhuishouding, stikstof, ecologie en civiele techniek. Uit deze onderzoeken zijn op dit moment geen belemmeringen gebleken. Wel zal gaandeweg op een aantal thema's, zoals ook gebruikelijk is, nader onderzoek worden verricht.

3. Het Ontwikkelperspectief beschrijft de belangrijkste ambities en ruimtelijke uitgangspunten

Het doel is te komen tot een wijk die past bij het karakter van Lettele. Ten eerste is een analyse gemaakt van de belangrijkste te behouden (landschap)elementen. Vervolgens is tijdens het eerste dorpsatelier bij de inwoners input opgehaald op gebied van woonbehoefte, openbare ruimte en stedenbouw. Deze input is verwerkt in een tweetal stedenbouwkundige modellen te weten de variant 'Lus' en variant 'Kam'. Deze zijn voorgelegd aan de inwoners tijdens het tweede dorpsatelier. Een ruime meerderheid van de inwoners gaf daarbij de voorkeur aan de Lus-variant. Deze variant vormt de basis voor het ruimtelijk raamwerk zoals opgenomen in het ontwikkelperspectief. Verder beschrijft het ontwikkelperspectief het woningbouwprogramma, de belangrijkste stedenbouwkundige kaders, de verkeerskundige uitgangspunten en de ambities ten aanzien van landschap/groen en klimaatadaptatie. Na vaststelling van het ontwikkelperspectief zal op basis daarvan een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

4. Het voorgestelde woningbouwprogramma is gebaseerd op lokale behoefte

De vraag naar nieuwe woningen in Lettele is evenals in veel andere plaatsen groot. Bij de totstandkoming van de routekaart zijn de woonwensen onder inwoners van Lettele meerdere malen gepeild. Dit temeer omdat de behoeftepeiling voorafgaand aan de Routekaart inmiddels een aantal jaar geleden heeft plaatsgevonden. Veel jongeren hebben wederom aangegeven behoefte te hebben aan een goedkope (kleine) koopwoning. Daarnaast is door woonstichting De Marken een informatieavond gehouden voor de belangstellenden (zowel jongeren als senioren) voor een sociale huurwoning. Gebleken is dat de behoefte aan zowel sociale huurwoningen als goedkope (sociale) koopwoningen overeenkomt met de percentages uit de Routekaart. Uit de peilingen tijdens de dorpsateliers blijkt bovendien dat er vanuit het dorp aanzienlijke vraag is naar nieuwbouw in de dure sector. Het ontwikkelperspectief gaat daarom uit van 50 woningen, in diverse categorieën op basis van de routekaart, aangevuld met 10 woningen in het dure segment. De nadruk van het totale programma ligt op betaalbare woningen.

5. Actief grondbeleid is gewenst om vraaggestuurd te kunnen bouwen

Eerder heeft de gemeenteraad besloten om in Lettele-Oost de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Dit betekent dat de gemeente vanaf dat moment gedurende 3 jaar het recht van eerste koop heeft. Hiermee wordt voorkomen dat marktpartijen of speculanten de gronden in eigendom verwerven, met als gevolg prijsopdrijvende- en vertragende effecten. De nadrukkelijke

wens vanuit Lettele is om voornamelijk te bouwen voor lokale woningzoekenden en te komen tot een stapsgewijze ontwikkeling. Op basis van een gemeentelijke grondpositie is het mogelijk om aan deze wens tegemoet te komen. Hierdoor kan de gemeente namelijk langjarig en afhankelijke van de lokale behoefte gefaseerd/stapsgewijs gronden uitgeven ten behoeve van de verschillende doelgroepen in het dorp. Hierbij kan bijvoorbeeld ook Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden ingezet. Wanneer het eigendom in handen is van een ontwikkelaar is het aanzienlijk lastiger om op lokaal niveau vraaggestuurd (stapsgewijze uitgifte gedurende meerdere jaren) te ontwikkelen én te bouwen voor de lokale doelgroepen. Na vaststelling van de Routekaart is de gemeente de gesprekken met de grondeigenaar gestart. In het najaar van 2022 is overeenstemming bereikt over de aankoopprijs. Vervolgens is een koopovereenkomst opgesteld, onder voorbehoud van beschikbaarstelling van het aankoopkrediet door de gemeenteraad.

6. Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk

In de bijlagen staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Daarom is opleggen van geheimhouding op deze bijlage noodzakelijk. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid. Per 1 april 2023 is de Gemeentewet gewijzigd, waarbij de noodzakelijke bekrachtiging door de raad van geheimhouding, die door b&w is opgelegd, is komen te vervallen.

Tegen:

1. De locatie ligt gedeeltelijk in een laaggelegen gebied

Met name het noordelijk deel van de locatie is gelegen in een vrij nat gebied. Dit vraagt aandacht voor de waterhuishouding in het plangebied en passende maatregelen zoals voldoende bergingsmogelijkheden in het openbare ruimte en op eigen terrein en gedeeltelijke ophoging van het gebied. In de volgende fase zal hiertoe een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld, mede op basis van het uit te werken stedenbouwkundig plan.

2. Er is mogelijk sprake van een negatief grondexploitatie resultaat

Het ontwikkelperspectief is uitgewerkt op basis van de eerder gestelde raadsaders. Om inzicht te krijgen in de financiële consequenties van de aankoop alsmede de uitgangspunten zoals opgenomen in het ontwikkelperspectief, is een planeconomische verkenning uitgevoerd. Een toelichting op deze verkenning is bijgevoegd bij het raadsvoorstel.

3. Het inpassen van de moestuinen in de huidige vorm is niet mogelijk

Een deel van de noordzijde van het perceel is momenteel in gebruik als moestuinen. Een aantal Lettelenaren maakt gebruik van deze functie. De moestuinen hebben geen formele status en er is geen sprake van een huurovereenkomst tussen de huidige grondeigenaar en de gebruikers van de moestuinen. Naast het woningbouwprogramma is sprake van een aantal andere ruimtelijke opgaven in het gebied. Enerzijds betreffen dit behoud en versterking van bestaande (landschap/water) elementen. Anderzijds vragen nieuwe aan te leggen elementen zoals de wegenstructuur, groen en waterberging om substantiële ruimte. De optelsom van woningbouwprogramma, bestaande elementen en nieuwe groen/blauwe functies maakt dat er geen inpassingsmogelijkheid voor de moestuinen in de huidige vorm. In de volgende fase (stedenbouwkundig plan) wordt met de betrokkenen een proces gestart om te onderzoeken of er alsnog een mogelijkheid is om de moestuinen in kleinere omvang in het plan terug te brengen. Omdat sprake is van fasegewijs ontwikkelen, kan onderzocht worden of er sprake kan zijn van een tijdelijk voortgezet gebruik.

Betrokken partijen en participatie

In de zomer van 2022 heeft een eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar Lettelenaars zijn geïnformeerd over het planproces. Vervolgens hebben in december en januari een tweetal dorpsateliers plaatsgevonden waarin de inwoners zijn geraadpleegd ten behoeve Ontwikkelperspectief. Aanvullend zijn direct aanwonenden in een aparte sessie geïnformeerd en geraadpleegd. Het Ontwikkelperspectief is op 30 maart j.l. tijdens een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan de inwoners. Met deze aanpak is een vervolg gegeven aan de eerdere participatie die heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Routekaart.

Tot slot heeft gedurende het proces afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Drents Overijsselse Delta, de provincie Overijssel, Stichting IJssellandschap en de moestuinders.

Financiële consequenties

Grondaankoop en planeconomische verkenning

Om uitvoering te kunnen geven aan de ontwikkeling wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om krediet voor aankoop van de gronden beschikbaar te stellen. In totaal bedraagt dit €1.157.630. Het ontwikkelperspectief is uitgewerkt op basis van de eerder gestelde raads-kaders. Voor nadere duiding en om inzicht te krijgen in de financiële consequenties van de grondaankoop en het Ontwikkelperspectief is een planeconomische verkenning uitgevoerd. Een toelichting hierop is als bijlage bijgevoegd. In de volgende fase (ontwerpfase) wordt een grondexploitatie opgesteld en aan de gemeenteraad voorgelegd. Hiermee wordt het financieel kader vastgesteld en worden de benodigde budgetten vrijgegeven.

Aanvullend voorbereidingskrediet

In 2022 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van €151.875 beschikbaar gesteld. Dit krediet is gebruikt voor project- en procesbegeleiding, uitvoering nadere haalbaarheidsonderzoeken, dorpsparticipatie, aankooponderhandelingen en het opstellen van het ontwikkelperspectief. Het restant voorbereidingskrediet bedraagt €41.457 per maart 2023. Dit bedrag is niet toereikend om de producten in de volgende fase tot en met vaststelling van de grondexploitatie te kunnen opstellen. Tot en met vaststelling van de grondexploitatie is een voorbereidingskrediet geraamd van €120.000.

De raad wordt gevraagd om een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €78.543 (benodigd krediet minus restant). Dit krediet wordt aangewend om de volgende werkzaamheden te kunnen uitvoeren:

- * Bewonersparticipatie en project en procesbegeleiding;
- * Opstellen stedenbouwkundig plan;
- * Opstellen grondexploitatie (definitief financieel kader);
- * Vervolgonderzoeken (voorbereiding juridisch-planologische procedure)

Zowel het aanvullende voorbereidingskrediet als het eerdere voorbereidingskrediet zal te zijner tijd worden geactiveerd en ten laste worden gebracht van de vast te stellen grondexploitatie.

Betrokkenheid raad

- De raad heeft op 29 september 2021 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd
- De raad heeft de 'Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen op 22 dec 2021 in aanvulling op de Woonvisie "meer dan geWOON" d.d. 7 februari 2018 vastgesteld en heeft verzocht om uitvoering te geven aan de verdere ontwikkeling van de locatie Lettele-Oost;
- Aan de raad zal te zijner tijd gevraagd worden een grondexploitatie vast te stellen;
- Aan de raad zullen te zijner tijd de benodigde wijzigingen van

het Omgevingsplan (planologisch kader onder de Omgevingswet) ter vaststelling worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Afronding definitiefase woningbouw Lettele-Oost
Voorstelnummer : 2023-318
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4-04-2023, nummer 2023-318

BESLUIT

1. In te stemmen met het Ontwikkelperspectief Lettele-Oost;
2. Het Ontwikkelperspectief vast te stellen in aanvulling op en wijziging van de Omgevingsvisie 2019 (artikel 2.1 Wro);
3. Een budget van € €1.157.630,- beschikbaar te stellen voor de grondaankoop
4. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €78.543

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



RUIM
TEVO
LK



LETTELE-OOST

Ontwikkelperspectief

28 maart 2023



INHOUD

03	VOORWOORD
04	AANLEIDING
09	ANALYSE
18	ONTWIKKELPERSPECTIEF
26	COLOFON
27	BIJLAGEN

VOORWOORD

Met zo'n 1.670 inwoners is Lettele het op één na kleinste dorp van de gemeente Deventer. Inwoners van Lettele voelen zich nauw verbonden met elkaar en met het dorp. Dat uit zich bijvoorbeeld in de 43 (!) organisaties en verenigingen waarvan vrijwilligers zich inzetten voor een levendig dorp. Ik vind het niet meer dan logisch dat jong en oud er graag woont en er ook wil blijven wonen.

Hoe houden we Lettele toekomstbestendig?

Dat betekent dat we ons moeten voorbereiden op de toekomst, door te zorgen dat er voldoende woningen zijn en genoeg voorzieningen. We wikken en wegen zorgvuldig wat wel of niet kan, omdat elke verandering in een dorp of gemeenschap niet ongemerkt blijft. In Lettele-Oost kunnen we de groei van het dorp goed opvangen, op een manier waardoor het karakter van Lettele behouden blijft en waarbij we tegemoet kunnen komen aan de woonbehoefte.

Vroegere bewoners

De historie van Lettele laat ons zien, dat de ontwikkeling van Lettele van alle tijden is. In 1390 werd Lettele voor het eerst vermeld als Letloe: toen nog een klein ('luttel') bos met veel open plekken ('loo'). In latere eeuwen ontstaan kleine akkerbouwgebieden. Tweehonderd jaar geleden werd een kapel gebouwd en vanaf dan groeit de bevolking met middenstanders en burgers.

Lettele-Oost

Hoe we de ontwikkeling van het dorp op een verstandige en verantwoorde wijze willen voortzetten, staat beschreven in dit 'Ontwikkelperspectief Lettele-Oost'. Hierin leest u bijvoorbeeld hoe de nieuwe wijk in Lettele-Oost op een vloeiende manier kan aansluiten op het bestaande dorp. Ook staat in dit document beschreven hoe de nieuwe wijk op een natuurlijke wijze kan worden ingepast in het groene landschap en hoe bestaande landschapselementen veel beter tot hun recht kunnen komen.

Dank!

Grote waardering heb ik voor de inbreng van een groep zeer betrokken inwoners van Lettele. Tijdens verschillende bijeenkomsten en ontmoetingen heb-

ben zij meegedacht, meegepraat en 'meegetekend'. In het bijzonder noem ik de bijdrage en inzet van de leden van Plaatselijk Belang Lettele. Mede dankzij de inzet van hen allemaal is dit document tot stand gekomen. Heel veel dank daarvoor!

Ik hoop dat we ook bij de vervolgstappen samen kunnen optrekken met deze en andere geïnteresseerde en betrokken inwoners. Lettele en haar inwoners verdienen immers onze volle aandacht en dat klinkt hopelijk ook door in dit 'Ontwikkelperspectief Lettele-Oost'.

Rob de Geest, wethouder gemeente Deventer
15 maart 2023

▶ UITWERKING VAN DE
ROUTEKAART

Aanleiding

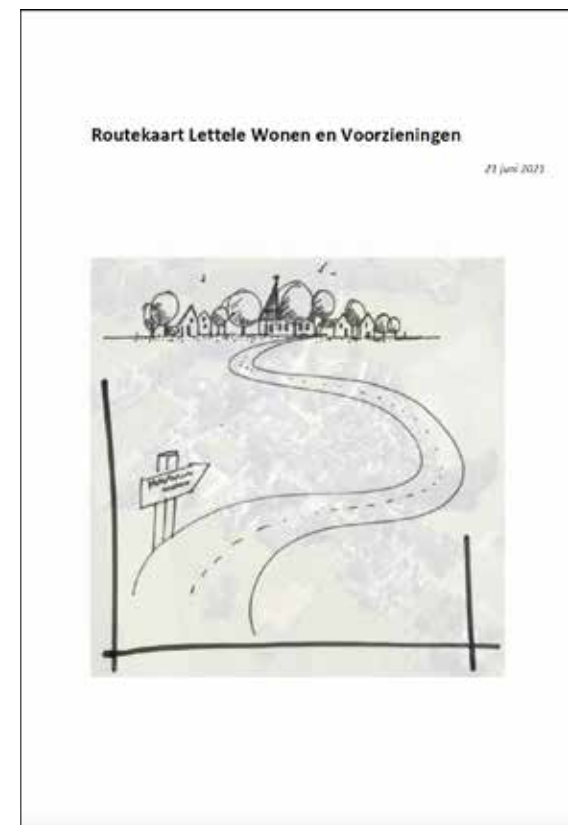


Lettele is een klein dorp met grote sociale cohesie. In de kern wonen ongeveer 600 inwoners en nog eens circa 900 bewoners in het omringende buitengebied. Lettele is ook een levendig dorp, in totaal zijn er 43 organisaties actief, waardoor het dorp een bruisend karakter heeft. Jong en oud woont er dan ook graag en wil er graag blijven wonen. Om te voorzien in deze woonbehoefte en de leefbaarheid te behouden en waar mogelijk te versterken, wil Lettele inzetten op gefaseerde woningbouw voor de lokale woningvraag en een extra groei om mensen van buiten aan te trekken. Deze ambitie is vastgelegd in de Routekaart Lettele, waarbij het grootste deel van de nieuwe woningen terecht komt in de uitbreidingslocatie Lettele-Oost.

Dat betekent in verhouding een behoorlijke schaalvergroting van het dorp. Om er voor te zorgen dat deze nieuwe wijk zorgvuldig wordt ingepast in het Lettelse DNA is dit ontwikkelperspectief gemaakt. In samenspraak met bewoners zijn de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling vastgelegd. Tegelijkertijd wordt er voldoende flexibiliteit geboden om gedurende het proces zo goed mogelijk aan te kunnen blijven sluiten bij de behoefte van het dorp en tevens te kunnen bijsturen op een haalbaar plan.

Het ontwikkelperspectief is het resultaat van een kort maar krachtig proces met bewoners en de gemeente Deventer. Dit zal eerst kort worden beschreven, waarna de ruimtelijke en programmatische analyse volgt. Vervolgens zal het ontwikkelperspectief worden toegelicht en er wordt afgesloten met een korte doorkijk naar het vervolg.

Dit ontwikkelperspectief is een aanvulling op de Omgevingsvisie 2019 op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt het perspectief vastgesteld als structuurvisie onder de Wro. De wijziging wordt betrokken bij de actualisatie van de Omgevingsvisie onder de Omgevingswet.





Luchtfoto van Lettele met daarop aangegeven de hoofdinfrastructuur en uitbreidingslocatie Lettele-Oost.

RECHTWOORD

▶ ONTWIKKELPROCES MET EEN BETROKKEN DORP

Lettele volgens Lettenaren is een kern waar pit in zit. Ook het ontwikkelproces voor planlocatie Lettele-Oost werd met veel interesse gevolgd en bij de twee dorpsateliërs, die plaatsvonden op 1 december 2022 en 17 januari 2023, waren bijna honderd bewoners aanwezig. Beide bijeenkomsten bestonden uit een plenaire presentatie en een interactief gedeelte. De eerste avond stond in het teken van de ruimtelijke kwaliteiten en opgaven van de locatie, en werden de ruimtelijke keuzes voor de invulling van het gebied inzichtelijk gemaakt. Deelnemers konden een rondgang maken langs drie verschillende werkvormen, over de invulling van de openbare ruimte, over het vormgeven van gemengde woonbuurten en langs een maquette waarmee men zelf stedenbouwkundige invullingen kon uitproberen voor het gebied. Op basis van de opbrengst van deze avond (zie bijlage 1), en tevens de input van een op aanvraag georganiseerde extra bijeenkomst voor direct aanwonenden van het plangebied, zijn twee varianten voor een ruimtelijk raamwerk voor de locatie ontworpen; de Lus en de Kam (zie bijlage 2). Vervolgens zijn deze tijdens de tweede bijeenkomst aan de deelnemers voorgelegd en uitgebreid besproken. Zowel in de middag- als de avondsessie kwam hierbij een duidelijke voorkeur naar voren voor de Lus. Met behulp van alle opmerkingen op beide varianten is daarna toegewerkt naar het ruimtelijk raamwerk zoals opgenomen in dit ontwikkelperspectief.

Dorpsateliër 1 in Kulturhus De Spil (boven) en Dorpsateliër 2 in Bras-Koer (onder).

De presentaties en verslagen van alle bijeenkomsten zijn te vinden op www.deventer.nl/lettele



Werkvorm met maquette tijdens het eerste dorpsatellier op 1 december 2022 in Kulturhus De Spil.



STUDIO



KWALITEITEN EN OPGAVEN

Analyse



Historie

Lettele heeft zich gevormd rondom de kerk op de kruising tussen de Bathmenseweg en de Oerdijk. Lang bestond het slechts uit wat lintbebouwing langs deze oude wegen, maar de laatste dertig jaar is het dorp met name in oostelijke richting gegroeid. Aan de noordkant liggen de sportvelden, en sinds 2016 is hier ook Kulturhus de Spil gevestigd.

De locatie Lettele-Oost is in gebruik altijd exentensieve landbouwgrond geweest, waarbij het landschap wel veel veranderingen heeft gekend. Tussen de vaste grenzen van de bosrand en de Oerdijk, zie je in de oude kaarten de lijnen steeds weer anders liggen. Ook na de aanleg van de houtwal in de eerste helft van de 20e eeuw veranderen de percelen nog. Pas in de laatste dertig jaar, met de uitbreiding van het dorp naar het oosten toe, heeft de locatie zijn huidige vorm gekregen.

Door deze natuurlijke begrenzing ervaar je aan de oostzijde van Lettele een dubbele dorsprand. De bebouwingsgrens bestaat uit achtertuinen met een bonte variatie in erfafscheidingen. De ontwikkeling van de locatie biedt de mogelijkheid voor een ruimtelijk aantrekkelijke afronding van het dorp. Bebouwen van de locatie Lettele-Oost kun je dan ook zien als de laatste stap in de uitbreidingsgeschiedenis en afronding van Lettele aan de oostzijde.



RCHH-3HCH7

Context

Langs de noordrand van de locatie loopt een zandpad naar het opengestelde landgoed 't Oostermaet, een geliefde wandelroute voor de Lettenaren. Hier werd veel bosbouw bedreven aan de hand van 'rabatten'. Dit zijn langwerpige ophogingen met daartussen greppels, zodat er droge stroken ontstonden waar bomen op konden worden geplant.

Onderdeel van 't Oostermaet is ook natuurgebied De Slenk, een beschermd reservaat met van nature veel hoogteverschillen. Dit is mooi te zien in de geomorfologische kaart, waar dekzandvlaktes worden afgewisseld met dekzandwelingen en landduinen. Ook de locatie zelf kent een duidelijk verschil in hoogte. Het zuidelijke deel is gelegen op een dekzandwelling en het noordelijke deel in een laagte zonder randwal.



Entree van opengesteld landgoed 't Oostermaet bij het zandpad vanaf de Sportweg.



RCH-3HCB

Water

Op de water en bodem kaart is het hoogteverschil op de locatie nog duidelijker te zien. Het noordelijk deel ligt ongeveer een meter lager dan het zuidelijk deel. Omdat de locatie nu nog volledig onverhard is en daarnaast een hoge grondwaterstand heeft, kent deze ontwikkeling een belangrijke wateropgave.

Het is een voorwaarde om deze wateropgave integraal mee te nemen in het ontwerp. Daarbij geldt in ieder geval dat de huidige waterstructuur van sloten behouden blijft. Deze loopt langs de gehele westzijde en dwars door het midden van het plangebied, en stroomt van noord naar zuid richting de Lettelerleide. Langs de rechterzijde van de houtwal loopt een afwateringskanaal dat van belang is voor de naastgelegen percelen. Ook de houtwal zelf speelt een belangrijke rol in de wateropgave. Deze elementen en de hoge grondwaterstand vragen om innovatieve bouw- en woonvormen. Het noordelijke deel van het plangebied moet opgehoogd worden om op een goede manier te kunnen bouwen.

Tot slot is de Stichting IJssellandschap bezig met een gebiedsproces op Landgoed Oostermaet. Één van de opgaven in dat proces is vernatting van natuur. Bij de uitwerking van het ontwikkelperspectief Lettele-Oost naar een stedenbouwkundig plan vindt verdere afstemming met de stichting plaats over dat thema.



Sloten langs de achtertuinten van de aangrenzende woningen en als doorkruising van het gebied.



Omzooming van de locatie door de houtwal en bosrand.

RECHTWOORD

Mobiliteit

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Oerdijk. Deze weg wordt niet druk bereiden en kan het toegevoegde autoverkeer aan. Wel is aandacht nodig voor een veilige aansluiting, waarbij overwogen kan worden de komgrens naar het oosten op te schuiven. Aan de noordzijde is niet zomaar een tweede aansluiting voor autoverkeer te realiseren. Inwoners van Lettele vonden dit ook niet wenselijk vanwege de kans op doorgaand verkeer. Wel werd een langzaamverkeersverbinding op prijs gesteld, die op de Sportweg kan aansluiten. In geval van nood kan die ook door hulpdiensten worden gebruikt.

Milieu

De gemeente Deventer heeft onderzoek gedaan naar diverse milieuaspecten rond de locatie van Lettele-Oost, en hoe die invloed hebben op woningbouw. Een aantal hoofdpunten uit de analyse van de gemeente zijn:

- Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geur of omliggende veehouderijen.
- Een deel van het plangebied ligt binnen 200 meter van het openluchtbad van De Spil. Dat is de richtafstand tussen dit soort voorzieningen en woningbouw. De omvang en het beperkte gebruik van het zwembad maken het echter te onderbouwen om van deze richtafstand af te wijken. Te meer omdat bestaande woningen al dichter bij het bad staan.
- Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat er op basis van de huidige situatie geen belemmeringen zijn voor het toekomstig gebruik in de vorm van wonen.
- De locatie is onverdacht voor Niet Gesprongen Explosieven.

- De verkeersintensiteit van de Oerdijk is laag, en verkeerlawaai van deze weg is geen belemmering volgens de normen van de Wet geluidhinder.
- Ecologische waarden moeten bij verdere ontwikkeling in beeld gebracht worden. Doordat de locatie nu in gebruik is als intensief bewerkt cultuurlandschap, is er aandacht nodig voor Natuurinclusief bouwen, in afstemming met de stadsecoloog.
- Uit stikstofonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat het thema stikstof geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.
- De ontwikkellocatie ligt niet binnen invloedsgebieden van BEVI bronnen. Dit aspect is dan ook niet relevant voor de ontwikkeling van woningbouw.
- Door de schaal van het project is er geen MER-beoordeling nodig. Wel moet er in de bestemmingsplanprocedure worden onderzocht of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn als we deze locatie tot ontwikkeling brengen.

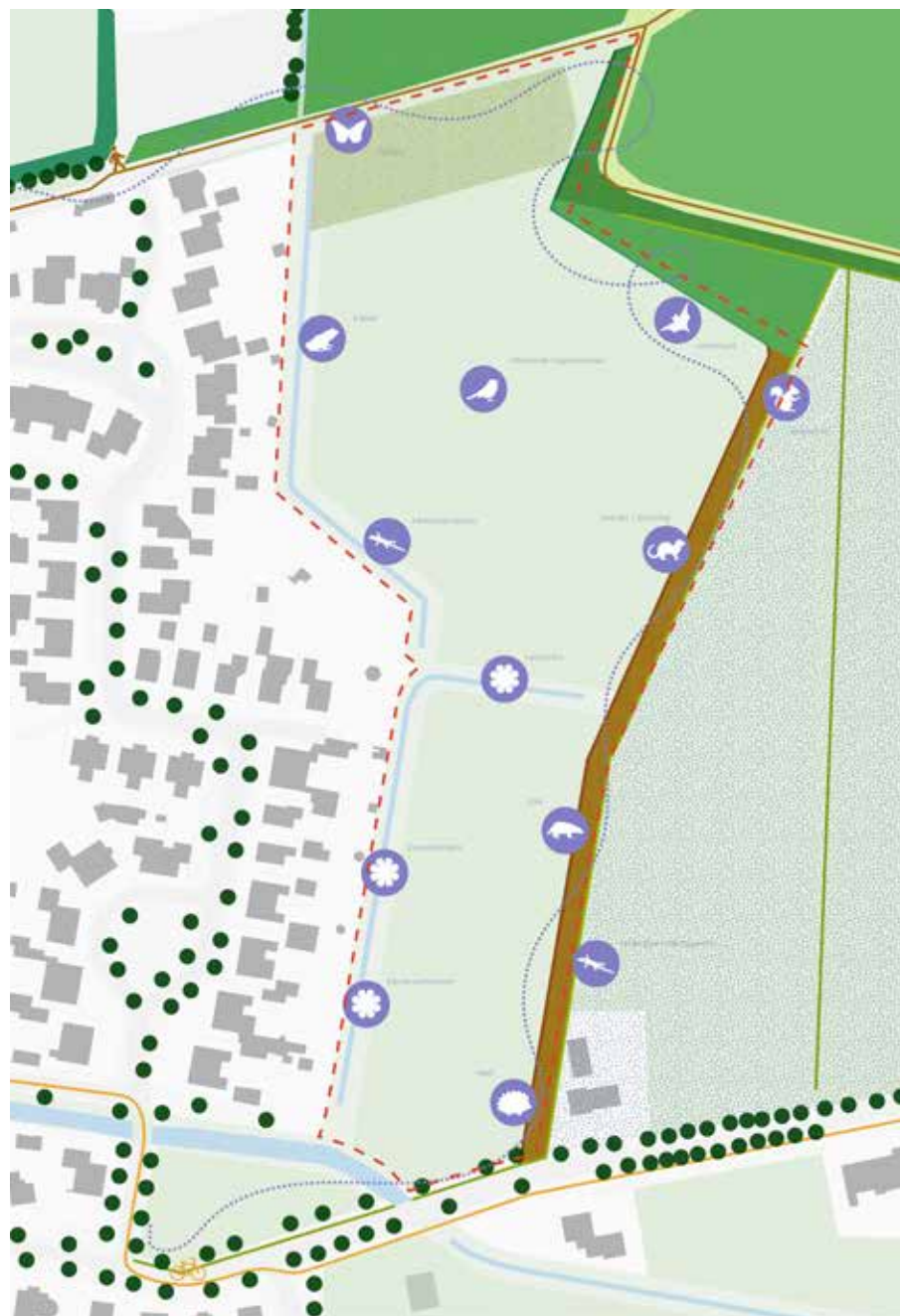
Landschap en ecologie

De locatie is aan alle kanten landschappelijk omsloten. Aan de noordrand door het bos, langs de oostzijde door de houtwal, ten zuiden door de Oerdijk met grote bomenrijen en aan de westkant door de sloot met daarachter de achtertuinen van de huizen aan de Korenkamp.

De bosrand en de houtwal zijn NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland) en dus beschermd. Ze spelen een belangrijke ecologische rol als leef- en foerageergebied voor diverse diersoorten als de egel, das, marter, vleermuis en hagedis. Ook de sloten bieden fijne leefomstandigheden voor kikkers en salamanders, en plantensoorten als de rietorchidee, zwanenbloem en kleine pimpernel. De rest van de locatie bestaat uit grasland en kent weinig biodiversiteit.

Ook daarom is het behoud van deze landschappelijke structuren van belang. Het doel is om door middel van een natuurinclusief ontwerp ervoor te zorgen dat de ecologische waarde van het gebied er niet op achteruit gaat, en bij voorkeur zelfs wordt versterkt.

Aan de noordzijde is een strook van circa 2400 m² in gebruik als moestuinen. Met de woningbouwambitie die er ligt voor deze locatie zullen de tuinen op deze locatie moeten verdwijnen. Tijdens de dorpsateliërs is door een aantal tuinders aangegeven dat zij de tuinen graag zouden zien terugkeren. In de volgende fase wordt onderzocht of er op een plek elders in het gebied mogelijkheid is de tuinen in kleinere omvang terug te brengen.



Woningbouw

Op basis van de woningbouwambitie zoals opgeschreven in de Routekaart, is een voorlopig woninbouwprogramma opgesteld voor de locatie dat verder aangescherpt is tijdens de ateliers (zie tabel). Het voorstel is om uit te gaan van circa 60 woningen.

Daarnaast is tijdens het eerste dorpsatelier gevraagd naar voorkeuren voor het karakter en de eigenschappen van nieuwe woningen, op basis van referentiebeelden (zie ook bijlage 1). Hieruit kwamen een aantal dingen naar voren:

- Voorkeur voor een gemengde woonbuurt, dus met diverse huishoudens/segmenten.
- Er is behoefte (in alle leeftijdsklassen) aan zowel sociale huur, goedkope koop en (middel) dure koop. Alleen dure huur is weinig genoemd.
- Er is vraag naar luxe seniorenwoningen en eventueel wooncombinaties met opties voor mantelzorg
- De meningen zijn verdeeld over gestapeld bouwen (appartementen van maximaal 4 lagen), maar qua architectuur is er een duidelijke voorkeur voor woonhuis-uitstraling. 3 lagen en een kap liggen dan voor de hand.
- Voldoende eigen buitenruimte en een schuur zijn belangrijk.
- Ruimte voor mogelijkheden voor (collectieve) zelfbouw is wenselijk.
- Het is in dit gebied belangrijk om Bio-based, natuurinclusief en circulair te bouwen.

De input van het dorpsatelier heeft een belangrijke rol gehad in het verder uitwerken van dit ontwikkelperspectief.



Enkele referentiebeelden van woningtypes in het goedkope, middeldure en dure segment die positief werden beoordeeld tijdens het eerste dorpsatelier. Woningen met een dorps-uitstraling (passend bij de huidige bebouwing) hadden doorgaans de voorkeur.

In het tweede dorpsatelier dat we organiseerden en tijdens een avond speciaal gericht op de behoefte aan sociale huurwoningen zijn de woonwensen bij inwoners van Lettele voor de korte termijn nog eens gepeild. Uit die peiling kwam naar voren dat er vanuit het dorp relatief veel vraag is naar nieuwbouw in de dure sector (vrijstaand of 2/1 kap). Tijdens deze peiling waren er veel ouderen aanwezig. Daarnaast zijn via Plaatselijk Belang de jongeren van Lettele benaderd over hun woonbehoefte op korte termijn. Jongeren hebben aangegeven behoefte te hebben aan goedkope (kleine) koopwoningen (in de vorm van een rijwoning, of rug-aan-rugwoning).

Door woonstichting De Marken is een informatie-avond gehouden voor de belangstellenden voor een sociale huurwoning. Op die avond werd duidelijk dat de behoefte aan sociale huurwoningen overeenkomt met het percentage uit de Routekaart. De vraag naar nieuwe sociale huurwoningen komt vooral van senioren, die vanuit hun eengezinswoning in het dorp willen blijven wonen. Ook jongeren uit Lettele zijn geïnteresseerd in sociale huurwoningen. Deze beide leeftijdsgroepen zien voordelen in het bij elkaar in de buurt wonen.

Als laatste bleek uit de peiling onder inwoners dat er vraag is naar vrije sector koopwoningen. Deze vraag komt van huishoudens die binnen Lettele willen doorstromen. Bij doorstromen komen bestaande woningen in Lettele weer op de markt voor bijvoorbeeld gezinnen en jongeren. Aan het woningbouwprogramma van de Routekaart worden daarom 10 duurdere koopwoningen toegevoegd.

Fasering

In de Routekaart is fasering van de bouw in Lettele uitgangspunt. De woningbouw zal in ten minste twee fases plaatsvinden, met in beide fases een gedifferentieerd woningbouwprogramma.

	Indicatief programma	Aandeel
<i>Programma Routekaart</i>		
Sociale huur	12 woningen	20%
Goedkope koop	12 woningen	20%
Betaalbare (middeldure) koop	19 woningen	35%
Dure koop	7 woningen	15%
Totaal Routekaart	50 woningen	100%
<i>Extra programma (dure koop)</i>		
	10 woningen	
Totaal	60 woningen	

Voorlopig woningbouwprogramma op basis van de diverse consultatierondes van de afgelopen maanden.

▶ VERSTERKEN, VERBINDEN
EN MEEBEWEGEN

Ontwikkel-
perspectief



Lettele-Oost bevat op dit moment veel kwaliteiten. De lange lijnen van de sloten en de houtwal, het open zicht, en de velden en bebossing op loopafstand.

De belangrijkste opgave voor de nieuwe wijk, is om deze zorgvuldig in te passen in het dorp. Dit ontwikkelperspectief stuurt op het versterken van de landschappelijke structuren, het verbinden van de wijk met haar omgeving, en het meebewegen met de (lokale) vraag. Zo wordt de landschappelijke kwaliteit gewaarborgd en woonkwaliteit toegevoegd.

Het ruimtelijk raamwerk biedt het kader waarbinnen het woonprogramma gerealiseerd moet worden. Daarbij gaan we uit van de dorpse karakteristiek en de ruimtelijke opgaven op de locatie. Dit ruimtelijk raamwerk vormt de basis voor de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan. De grote landschappelijke en infrastructurale lijnen zijn hierin vastgelegd, samen met een aantal ontwikkelprincipes voor de bouwvelden. Deze zullen in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.



versterken



verbinden



meebewegen

Ruimtelijk raamwerk

Het huidige landschap vormt de basis voor het ruimtelijk raamwerk. De sloten worden landschapelijk ingepast, met natuurvriendelijke oevers en ruimte voor beheer. Rondom de dwarssloot, die het plangebied opdeelt in noord en zuid, ontstaat een centrale groene plek voor de buurt die ook zorgt dat het zicht vanaf de Korenkamp richting de houtwal gevrijwaard blijft. Langs de houtwal loopt een struinroute tussen de Oerdijk en het bos - ook als buffer tussen de houtwal en de bouwvelden. In het noordelijke deel van de locatie vindt hier ook waterberging plaats.

De bebouwing langs de Oerdijk (bij de entree van de wijk) heeft zijn oriëntatie op de Oerdijk. De bebouwing doet mee in de lintbebouwing van de Oerdijk, waar vrijstaande woningen wat verder terugliggen van de weg maar wel met hun voor-kanten hierop zijn georiënteerd. Ook vormt zij het gezicht van de wijk vanaf de schapenweide. De onsluiting is eenzijdig en loopt via een slingerende weg in het zuidelijke deel naar een lus in het noordelijke deel. Deze wordt verbonden met de Sportweg middels een langzaamverkeersverbinding, voor de bereikbaarheid van de sportvelden en Kulturhus De Spil en als tweede ingang voor hulpdiensten.

Het plangebied kent een aantal bouwvelden, waarvan twee specials. Hier is ruimte voor bijzondere woontypologiën, mogelijk in combinatie met andere soorten buitenruimten, zoals een gemeenschappelijke (moes)tuin. Tot slot is een zone bepaald waar gestapelde bouw mogelijk is.



RCH-13CH7

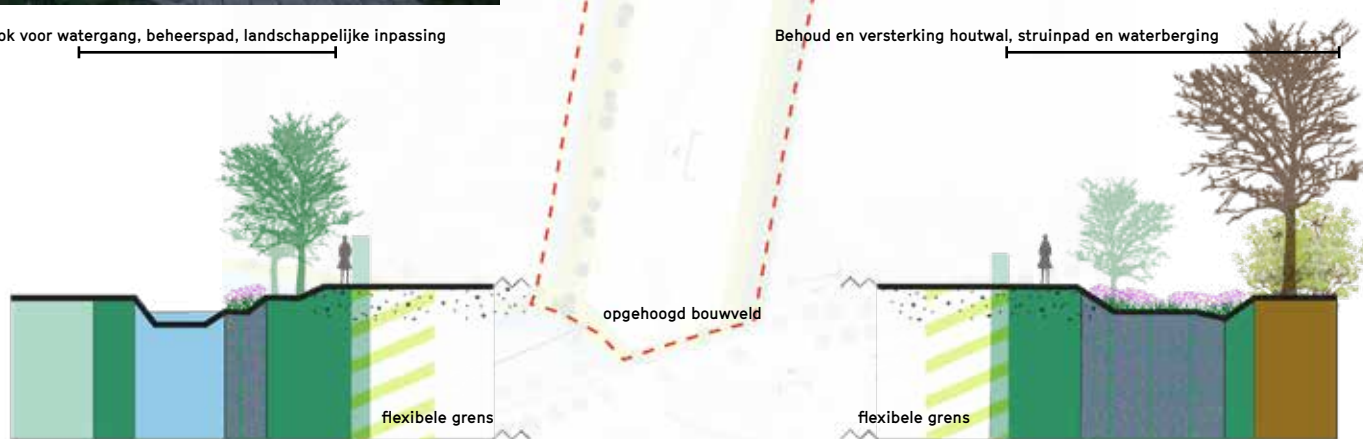
Referentiebeelden voor mogelijke invullingen van de specials: hofjewonen met gedeelde (moes)tuin, appartementen in het openbaar groen en rug-aan-rug woningen met een semi-private buitenruimte.



Principedoorsnedes: aan de westzijde bestaat de rand uit de bestaande watergang + onderhoudspad en mogelijkheid voor landschappelijke inpassing tussen de watergang en de nieuwe wijk. Aan de oostzijde bestaat deze uit de houtwal, struinpad en een variabele breedte voor waterberging. Het precieze ruimtebeslag voor beide zijden is nader uit te werken op basis van benodigde waterberging en de situering van het onderhoudspad door het waterschap

strook voor watergang, beheerspad, landschappelijke inpassing

Behoud en versterking houtwal, struinpad en waterberging



RECHTWOON

Versterken

De sloot en de houtwal worden de natuurlijke randen van de nieuwe wijk, met de centrale openbare ruimte als landschappelijk en ecologisch verbindingsstuk. Met name het lager gelegen deel noordelijke deel kent uitdagingen omtrent water.

Natuurinclusieve en klimaatadaptieve wijk
 Waar vroeger het landschap werd gevormd naar de gewenste ontwikkeling, geven we tegenwoordig de voorkeur aan het vormgeven van de gewenste ontwikkeling volgens het landschap. Voor Lettele-Oost betekent dat dat er (liefst) geen grond wordt opgehoogd en de wijk zo wordt ingericht dat het zelf in staat is droge voeten te houden. Water zal worden opgevangen in de ecologische zone waar het vertraagd kan worden afgevoerd en geïnfiltreerd. Maar ook op eigen terrein, waar het kan worden hergebruikt voor de wasmachine, het doorspoelen van het toilet en het bewateren van de tuin. Er wordt alleen verhard waar nodig, waarbij slim gebruik kan worden gemaakt van waterdoorlatende bestrating en halfverharding, bijvoorbeeld voor het parkeren in clusters. Het publieke groen wordt geïntensiveerd met biodiverse beplanting en het private groen krijgt een uniforme erfafscheiding in de vorm van heggen, wat zowel goed is voor de wateropgave als voor de soortenrijkdom en tegelijkertijd zorgt voor een nette uitstraling richting het dorp en de dorpsrand. Zo ontstaat een toekomstbestendige wijk die de landschappelijke kwaliteiten van de locatie niet alleen gebruikt maar juist ook versterkt.



Ontwikkelprincipes voor de bouwvelden

Referentiebeelden van een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting

RCHCHCHCH

Verbinden



Op dit moment ervaar je aan de oostzijde van Lettele twee dorpsranden. De schuttingen van de Korenkamp geven de bebouwingsgrens aan, terwijl de houtwal met zijn dichte begroeiing een landschappelijke grens vormt. Met de ontwikkeling van Lettele-Oost groeit het dorp dus eigenlijk naar haar natuurlijke begrenzing toe.

Schakel tussen dorp en landschap

De continuering van het dorps karakter is een voorwaarde, zowel in uitstraling van de woningen als in dat van de woonomgeving. Bewoners hebben een voorkeur voor bebouwing met een kap. De ruimtelijke opzet van het dorp blijft behouden door het terugleggen van de rooilijn langs de straat. De slingerende weg met eenzijdige, voor alle bewoners goed toegankelijke stoep zorgen voor lage rijnsnelheden en sluit aan bij de ontspannen, dorps sfeer.

Dorpse mobiliteit, ruim parkeren

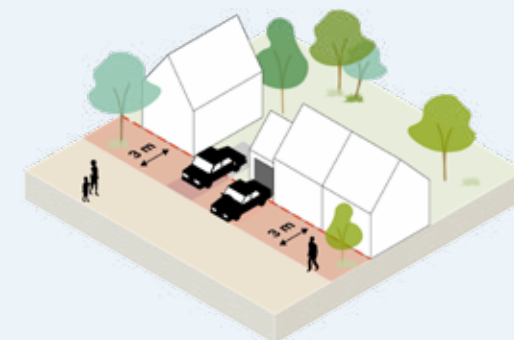
De nieuwe wijk wordt voor autoverkeer met een lus ontsloten vanaf de Oerdijk. Bewoners vroegen om ruime parkeervoorzieningen, omdat het autobezit doorgaans hoog is. Parkeren op eigen terrein is waar mogelijk gewenst. Openbaar parkeren kan langs de weg of in groepjes tussen de kavels. Speciale aandacht wordt gevraagd voor langzaamverkeersverbindingen in alle richtingen. Fietsen van en naar het Kulturhus De Spil en de sportvelden blijft mogelijk. Door langs de nieuwe randen ruimte te houden voor paden, ontstaat er een doorlopende wandelroute tussen de dorpskern, de sloten, de houtwal en het (speel)bos.



Bebouwing heeft altijd een kap en deze variëren in oriëntatie



Terugliggende rooilijn van 3 meter vanaf de straat



Ontwikkelprincipes voor de bouwvelden

Referentiebeelden van een speelplek voor de allerkleinsten en een wandelroute langs de houtwal

Links: Foto op locatie met zicht op de kerktoeren

Meebewegen



Vanuit de routekaart is voor Lettele de ambitie gedefinieerd om zowel woningen te bouwen voor de lokale vraag, als voor nieuwe aanwas om de voorzieningen en leefbaarheid van het dorp op het gewenste niveau te houden. Tegelijkertijd is het van belang om gedurende de ontwikkelperiode die lokale vraag te kunnen blijven bedienen, en deze niet ten koste gaat van die tweede categorie.

Inspelen op de lokale vraag

Vanuit het dorp is er vooral behoefte aan woningen voor senioren, jongeren en starters. Voor hen zullen er woningen moeten worden gebouwd in segmenten die Lettele nu nauwelijks heeft. Daarom wordt ten eerste ingezet op het creëren van een gemengde wijk waarin vooral nieuwe woningtypes aan de woningvoorraad van het dorp worden toegevoegd, zoals rijwoningen en appartementen, maar ook hofwoningen en rug-aan-rugwoningen zijn in de gesprekken tijdens de dorpsateliers aangedragen.

Ten tweede is het van belang dat de locatie gefaseerd wordt ontwikkeld waarbij telkens de lokale behoefte van dat moment wordt opgehaald, zoals is gedaan bij het tweede dorpsatelier.



Ontwikkelprincipes voor de bouwvelden

Referentiebeelden van woningtypes in het goedkope, middeldure en dure segment die positief werden beoordeeld tijdens het eerste dorpsatelier



Onderzoekend ontwerp voor het ontwikkelperspectief middels schetsmaquette.

AUTEURSRECHT GEBRUIKTE BEELDEN

- Adobe Stock
- Beverwijk Bouw
- Funda
- Geologische kaart van Nederland
- Google Earth
- Jasper Monster
- Joep Rutgers
- Knarrenhof
- Nanda Sluijsmans
- Van Campen Bouwgroep
- Van der Heijden

FOTO'S OP LOCATIES IN LETTELE: RUIMTEVOLK.

Vervolg

Na vaststelling van het ontwikkelperspectief door het college en de gemeenteraad van Deventer zal deze verder worden uitgewerkt tot een stedenbouwendig ontwerp en beeldkwaliteitsplan. Op basis daarvan vindt in een volgende stap de planjuridische vertaling plaats door middel van het opstellen van een omgevingsplan. Hierop kan een omgevingsvergunning voor de woningbouwontwikkeling worden afgegeven, waarna kan worden gestart met de bouw van de eerste fase. In het snelst mogelijke scenario is dit naar verwachting in 2024.



COLOFON

Dit ontwikkelperspectief is in opdracht van de gemeente Deventer opgesteld door RUIMTEVOLK en resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente Deventer en betrokken Lettenaren. Het ontwikkelperspectief is het ruimtelijk raamwerk waarbinnen het woonprogramma gerealiseerd moet worden. Het perspectief omvat de grote landschappelijke en infrastructurele lijnen met een aantal ontwikkelprincipes voor de bouwvelden. De volgende stap is uitwerking naar een (exacter) stedenbouwkundig plan met bijbehorende uitgiftestrategie. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document is niet voor commercieel gebruik.

28 maart 2023

RUIMTEVOLK:

Annemiek Wiggers

Koen Klouwen

Sjors de Vries

Begeleiding kernteam gemeente Deventer:

Ad Anker (adviseur stedenbouw)

Jip ten Barge (projectmanager gebiedsontwikkeling)

Monique van Bekkum (projectondersteuner)

Judith Buter (adviseur communicatie)

Siddharta Martijn (adviseur parkeerbeleid)

Annemiek Oosterwegel (adviseur wonen)

Merle Rondhuis (juridisch adviseur)

Marlies Spreen (adviseur landschap)

Jeanet ter Veer (planeconoom)



BIJLAGEN



Bijlage 1A

Werkvormen Dorpsatelier 1

Deelnemers werden uitgenodigd om te reageren op een breed scala aan referentiebeelden van woningen uit verschillende segmenten. De totale opbrengst is hiernaast weergegeven. Op de beelden die wit zijn gemaakt is geen specifieke reactie gekomen.

Gemenade buurten vormgeven

Dorpsatelier #1 Gebiedsperspectief
Lettele 1 december 2022

RUIMTE
VOLK

Positief Neutraal Kritisch	Sociale huur ≤ €764,-	Middeldure huur ≥ €765 - €1000,-	Dure huur > €1000,-
	Goedkope koop ≤ €250.000,-	Middeldure koop > €250.000 - €355.000,-	Dure koop > €355.000,-

Kleur/uitstraling niet mooi. Niet een garagebox.

Schuurwoning, mooi

Meer bio-based bouwen, zoals hier (fabriekwoning)

Mooi, maar te weinig groen

Functioneel voor uiterlijk

Te hoog, max. 2 verdiepingen

Meer voor buitenaf

Mooi landelijk

Rommelig

Te raw, rommelige uitstraling

Past wel bij bosomgeving

Is er ruimte voor zo veel groen? Mooi

Groen, tuintjes

Past niet bij het dorp

Niet geschikt voor Lettele

Geen appartementen

Lijkt op wijk, bosrand

Rommelig

Kan goed opgaan in de omgeving

Senioren, parkeren erbij

Te veel appartementen-uitstraling

Landelijk, mooi

Beste optie voor appartementen

Appartementen als woonhuis

Massa totale gebouw te groot. Deel door 2

Mooi

Verspringend, verschillende stenen

Hofje voor ouderen

Mooi dorps

Mooi, een verdieping te hoog

Speels, ronding, natuur

Aangezicht + lichtinval mooi

Past bij huidige uitstraling dorp

Privacy belangrijk

Jong en oud geschikt

Geen gekke architectuur

Past niet bij Lettele

Parkachtig zonder auto's, mooi

Mooie uitstraling

Voor open, blik (auto's) achter

RECHTWOORD

Bijlage 1B

Werkvormen Dorpsatelier 1

Deelnemers werden uitgenodigd om te reageren op een breed scala aan referentie-beelden verschillende mogelijke elementen in de publieke ruimte. De totale opbrengst is hiernaast weergegeven. Op de beelden die wit zijn gemaakt is geen specifieke reactie gekomen.

Elementen in de publieke ruimte

Positief
Neutraal
Kritisch

Pluk/moestuyn	Water	Parkeren	Sport en spel	Biodiversiteit	Of iets anders...
 <p>Moestuyn langs de sloot + extra buffer voor huidige huizen</p> <p>Geen moestuin in de woonwijk</p>	 <p>Gebruik sloten als basis voor natuurvriendelijke oevers</p> <p>Vraagt (te) veel ruimte</p>		 <p>Dit liever bij sportveld/school</p>	 <p>Liever meer achtertuin en minder voortuin</p>	
 <p>Veel groen maar ook ruimtelijk</p> <p>Mooi!</p>	 <p>Bruggetje mooi als verbinding tussen noord en zuid</p>	 <p>Netjes</p> <p>Slecht voorbeeld Vijfhoek; te weinig parkeerplekken</p>	 <p>Te stedelijk</p>	 <p>Dit hoort in een bos, niet in een wijk</p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 33%;"> <p>Zorgen voor vloeiende overgang naar (groene) omgeving. Met wadi, hofjes</p> </div> <div style="width: 33%;"> <p>Denk aan optimale situering woningen m.b.t. zonnepanelen</p> </div> <div style="width: 33%;"> <p>Waardevol: neorcheideen langs Leide (westkant plangebied)</p> </div> </div>
 <p>Huidige tuinders hebben veel geïnvesteerd in tuinen, rekening mee houden</p>	 <p>Wadi's leveren mooi binnen-gebied, zorgt voor kwaliteit</p>		 <p>Niet per se toestellen, maar wel groen veldje met wat speel-aanleidingen</p> <p>Wel leuk, in houtuitvoering</p> <p>Natuurlijke uitstraling</p>	 <p>Speeltuin in Spibos op de open plek</p> <p>Kindvriendelijk</p> <p>Groenstrook langs de sloten is belangrijk, met struiken</p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 33%;"> <p>Combi houtwal + wandelpad + volkstuint, bijenkast</p> </div> <div style="width: 33%;"> <p>Sowieso in Lettele meer bloemenlinten</p> </div> <div style="width: 33%;"> <p>Vanuit nieuwe wijk verbinding/pad met/ naar bos</p> </div> </div> <p>Toekomstbestendig voor elektrisch rijden</p>
 <p>Mooi natuurlijk</p>	 <p>Mooi voorbeeld voor bestaande sloot (speelplek spreekt aan)</p> <p>Graag wandelpad langs sloot en houtwal</p>		 <p>Leuk toestel, te dicht bij huis/voordeur</p> <p>Speeltuin: ja, in het groen</p>	 <p>Mooi als bufferzone</p> <p>Zorg voor buffer tussen nieuwe woningen en bestaande bouw</p>	
 <p>Steenbrug als mooi voorbeeld</p>	 <p>Paar parkeerplekken zijn wel nodig, maar niet te veel</p>	 <p>Wel moeilijk om bij parkeren aan achterzijde het adres te vinden</p>	 <p>Hebben we al! Dit wordt hangplek jongeren. Lelijk</p>	 <p>Leuk! Mits onderhouden (papdopteren)</p> <p>Rommelig</p>	

Dorpsatelier #1 Gebiedsperspectief
Lettele 1 december 2022



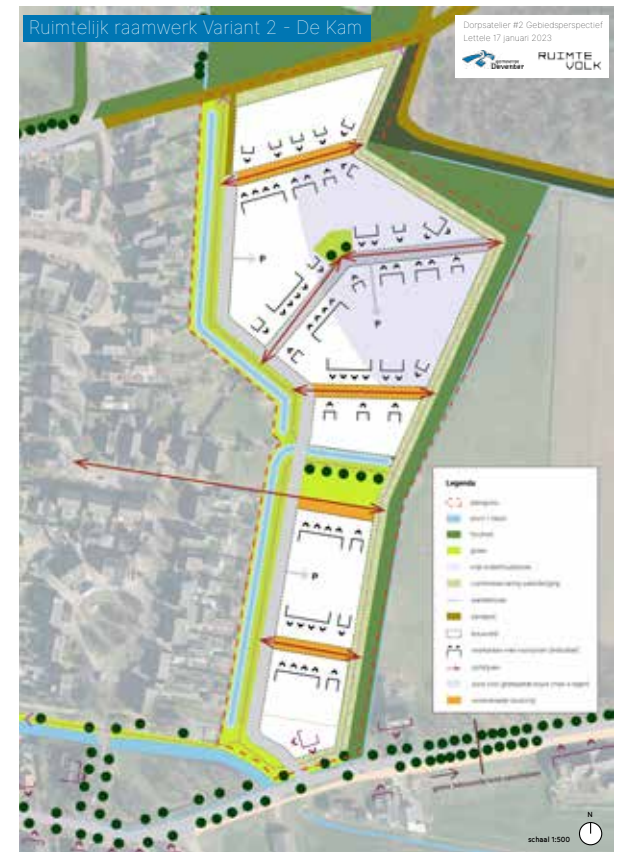
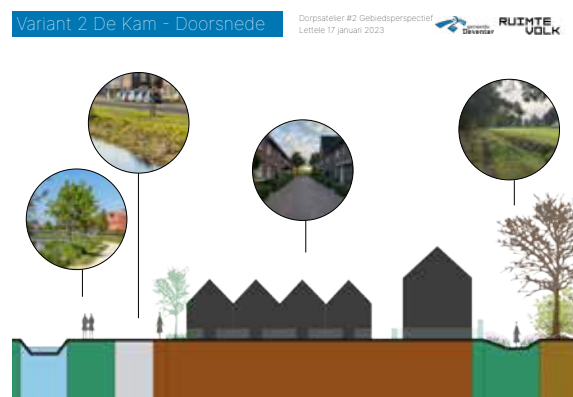
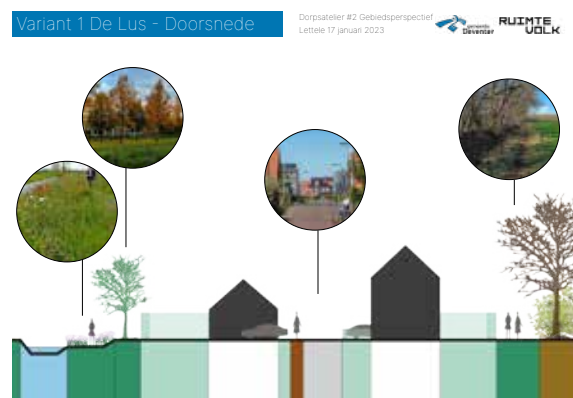
RUIMTE VOLK

RECHTWOORD

Bijlage 2

Varianten Dorpsatelliet 2

Bewoners werden twee varianten voorgelegd voor het ruimtelijk raamwerk, de Lus en de Kam. Deze varianten vertonen gelijkenissen in de landschappelijke basis, maar verschillen in inrichting, type ontsluiting en indicatieve oriëntatie van de bebouwing. Hierover werd aan tafel in groepen het gesprek gevoerd en kwamen voorkeuren naar boven.



RCH-33CH

**RUIMTE
VOLK**

