



ONTWIKKELPERSPECTIEF LETTELE OOST

Dorpsatelier #2 | 17 januari 2023



gemeente
Deventer

RU
IMTE
VOLK

PROGRAMMA

Vanmiddag/vanavond

- Presentatie
 - ◆ Ontwikkeltraject & planning
 - ◆ Terugblik Dorpsatelier #1
 - ◆ Twee varianten voor het Ruimtelijk Raamwerk
- In groepen aan de slag
- Korte enquête behoefte
- Plenair afsluiten

Ontwikkeltraject

An aerial photograph of a village, likely Lettele Oost, showing a mix of residential buildings, green fields, and a forested area. A white dotted line is drawn around a specific section of the village, indicating a development site. The surrounding landscape includes large green fields, some brown fields, and a dense forest on the right side. The village itself is a cluster of buildings with dark roofs, interspersed with trees and smaller green spaces.

Ontwikkellocatie Lettele Oost

Voorlopig woningbouwprogramma

- Maximaal ca 60 woningen
- Ontwikkeling in tenminste 2 fases (noord en zuid) met in iedere fase een gemengd programma
- Financieel haalbaar
- Medio februari bijeenkomst De Marken behoefte sociale huur

	Aantal circa	Aandeel
Sociale huur	8-14 woningen	20%
Middeldure huur	2-4 woningen	4%
Goedkope koop	10-12 woningen	20%
Betaalbare koop	15-20 woningen	28%
Dure koop	15-18 woningen	28%
Totaal	60 woningen	100%

Ontwikkelperspectief

- Indicatief (woon)programma
- Stedenbouwkundige en landschappelijke vlekkenkaart
(welke plekken bouwen, waar komt infra en groen, enzovoorts)
- Beschrijving / verbeelding woonmilieus en ruimtelijke kwaliteit

Proces Ontwikkelperspectief

- Dorpsatelier 1: ruimtelijke bouwstenen en woningtypes (geweest)
- Aanvullend gesprek omwonenden
- Dorpsatelier 2: varianten ruimtelijk raamwerk (vandaag)
- Afronding Ontwikkelperspectief

Proces Ontwikkelperspectief

- Dorpsatelier 1: ruimtelijke bouwstenen en woningtypes (geweest)
- Dorpsatelier 2: varianten ruimtelijk raamwerk (vandaag)
- Afronding Ontwikkelperspectief + inloop Lettele
- College- en raad Raadsbesluit + inspraakmogelijkheid onder voorbehoud medio mei

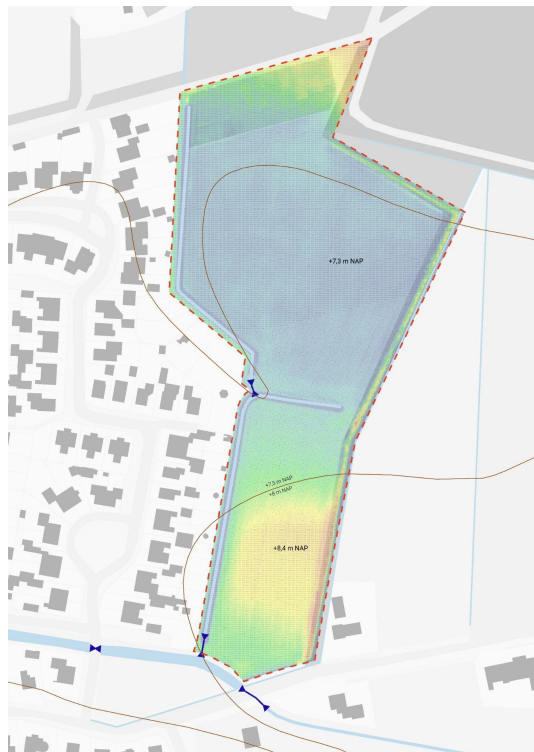
Daarna: (planning onder voorbehoud)

- Uitvoering vervolgonderzoeken ter plaatse
- Stedenbouwkundig ontwerp + beeldkwaliteitsplan (Q2 2023)
- Omgevingsplan (Q3/Q4 2023) (mogelijk bezwaar en beroep)
vertaling van stedenbouwkundig ontwerp in regels bouw en gebruik
- Start bouw fase 1 (2024?)

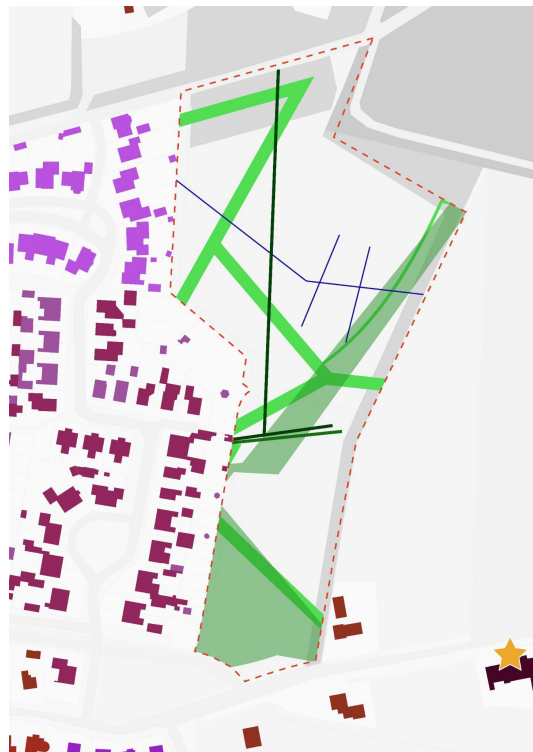
www.deventer.nl/lettele
woningbouwlettele@deventer.nl

TERUGBLIK DORPSATELIER #1

Analyse



Water

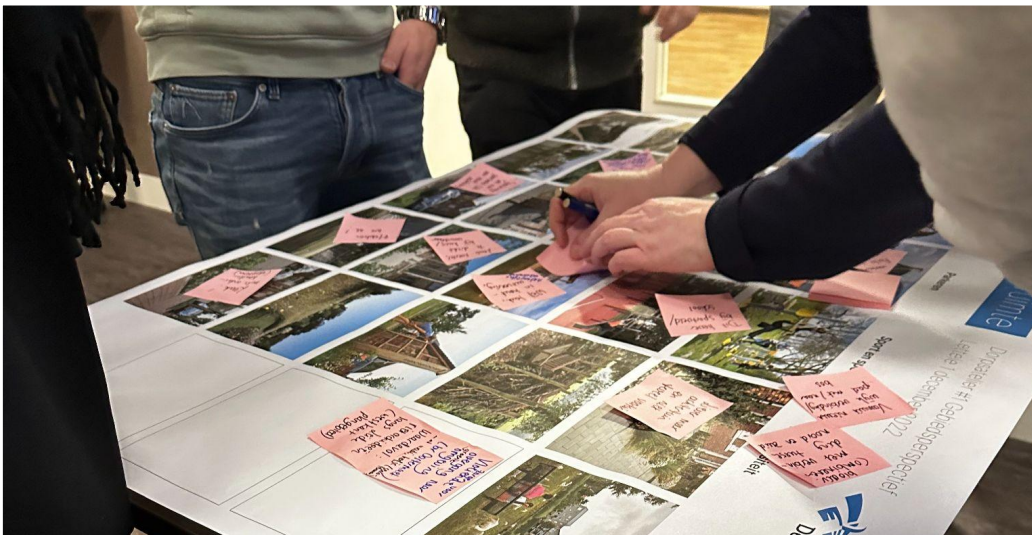


Historische ontwikkeling



Landschap en ecologie





Opbrengst werkvormen

Woningbouw

- Voorkeur voor gemengde woonbuurt: huishoudens/segmenten
- Meningen verdeeld over gestapeld bouwen (appartementen) (architectuur: duidelijke voorkeur voor woonhuis-uitstraling)
- Meerdere wensen voor een kleine woning in de vrije sector
- Behoefte (in alle leeftijdsklassen) aan zowel sociale huur, goedkope koop en (middel)dure koop. Weinig genoemd: dure huur.
- Opvallende wensen deel jonge huishoudens
- Luxe seniorenwoningen
- Buitenruimte en schuur belangrijk
- Mogelijkheden voor (collectieve) zelfbouw
- Ook genoemd: kangoeroewoning, bio-based bouwen, natuurinclusief + circulair

Opbrengst werkvormen

Openbare ruimte

- Zorgen voor een vloeiende overgang naar groene omgeving
- Vanuit nieuwe wijk verbinding/pad naar het bos langs sloot/houtwal
- Inclusieve openbare ruimte: ook geschikt voor rollator
- Voldoende parkeerruimte & toekomstbestendig (elektrisch rijden); parkeren op eigen terrein
- Groen/biodiversiteit: bloemenlinten, bijenkist/insectenhotel, natuurvriendelijke oevers
- Speelvoorzieningen voor kleine kinderen: tuin/veld in het groen, evt. toestellen van hout. etc/
- 'Groen en speels, maar niet te rommelig'

Opbrengst werkvormen

Stedenbouwkundige opzet / maquette

- Omvang programma ('60 woningen is behoorlijk veel')
- Zorgvuldig inpassen hoogbouw ('liever niet direct achter bestaande woningen')
- Buffer (groen/weg) tussen huidige en nieuwe bebouwing
- Situering woningen m.b.t. zon
- Veiligheid van de Oerdijk
- Entree gebied moet passen bij dorps karakter (woningbouw)
- Kleinschaligheid: liever geen lange rijen / grote massa's
- Waterberging
- Vraagtekens bij ontsluiting noord

TWEE VARIANTEN VOOR HET RUIMTELIJK RAAMWERK

Uitgangspunten

- behoud en versterking van landschappelijke waarden (sloten, houtwal)
- wateropgave integraal meenemen in plan



Uitgangspunten

- behoud en versterking van landschappelijke waarden (sloten, houtwal)
- wateropgave integraal meenemen in plan
- **auto-ontsluiting van de hele locatie via de Oerdijk**



Uitgangspunten

- behoud en versterking van landschappelijke waarden (sloten, houtwal)
- wateropgave integraal meenemen in plan
- auto-ontsluiting van de hele locatie via de Oerdijk
- **onderhoudszone langs sloot**



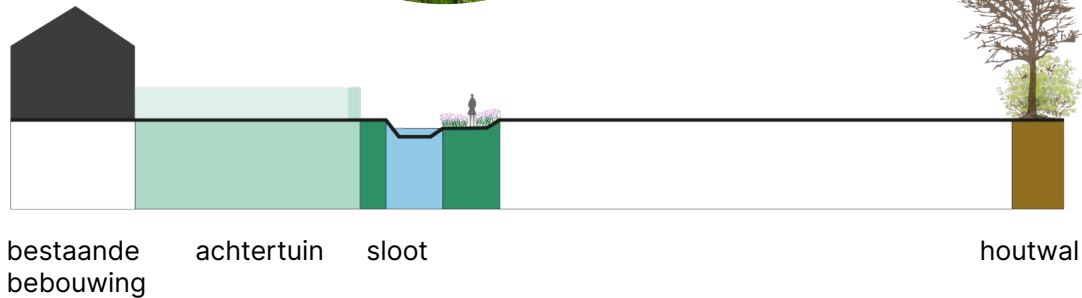
Two variants

1. De Lus
2. De Kam



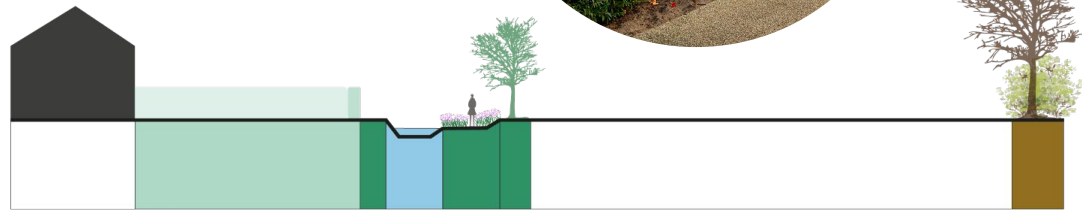
Variant 1 - De Lus

→ ruimte voor waterberging in
natuurlijk vriendelijke oevers met
pad



Variant 1 - De Lus

- bomenrij als accentuering van landschappelijke lijn en tevens als buffer voor aangrenzende woningen



bestaande
bebouwing

achtertuin

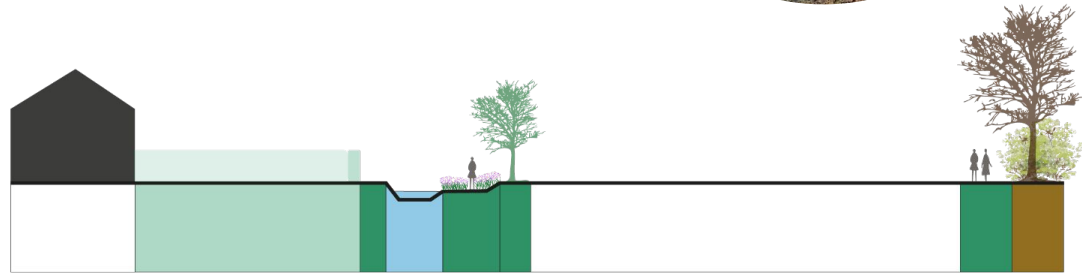
sloot

houtwal



Variant 1 - De Lus

→ wandelroute langs de houtwal



bestaande
bebouwing

achtertuin

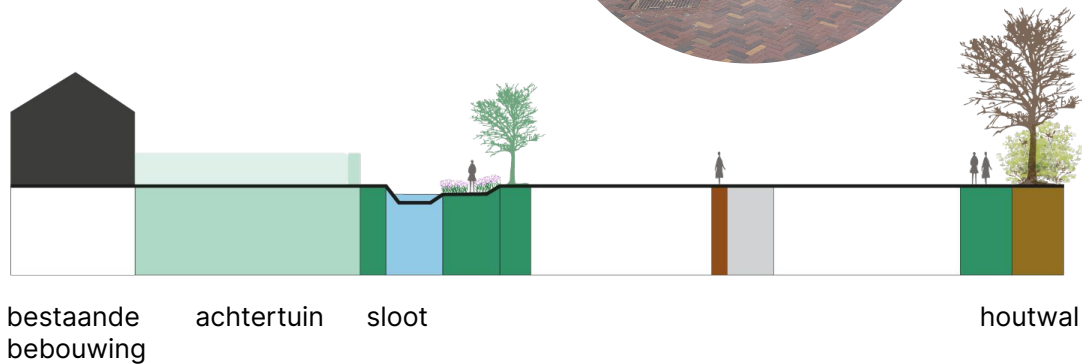
sloot

houtwal



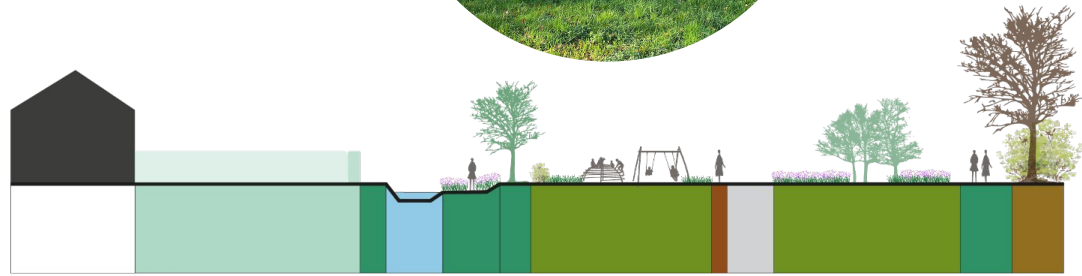
Variant 1 - De Lus

→ ontsluitingsweg met lus in het midden van het plangebied



Variant 1 - De Lus

- zichtlijnen tussen dorpse routes en de dorpsrand (houtwal)



bestaande
bebouwing

achtertuin

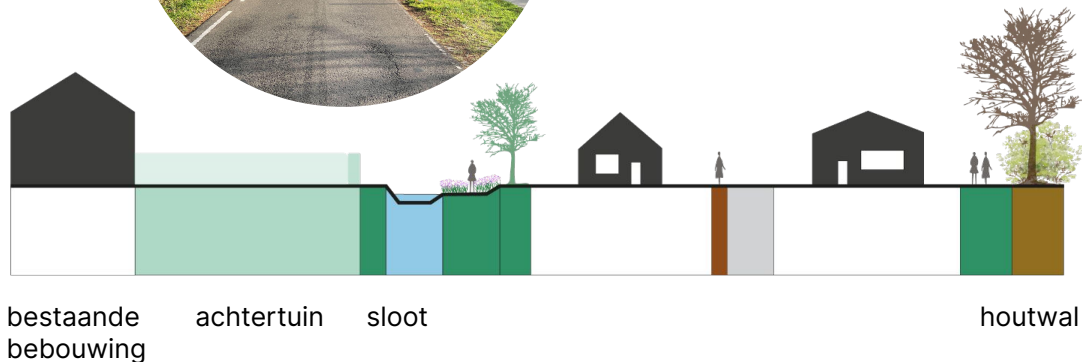
sloot

houtwal



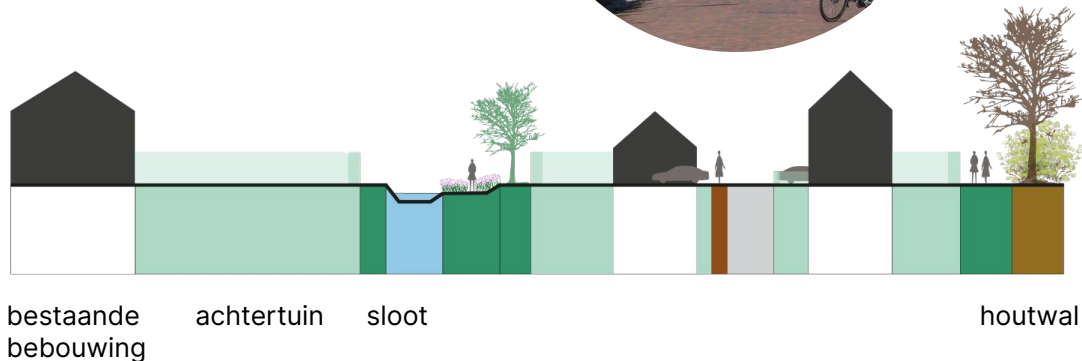
Variant 1 - De Lus

- gebiedsentree: vrijstaande woningen met oriëntatie op de Oerdijk en het "Letloë"



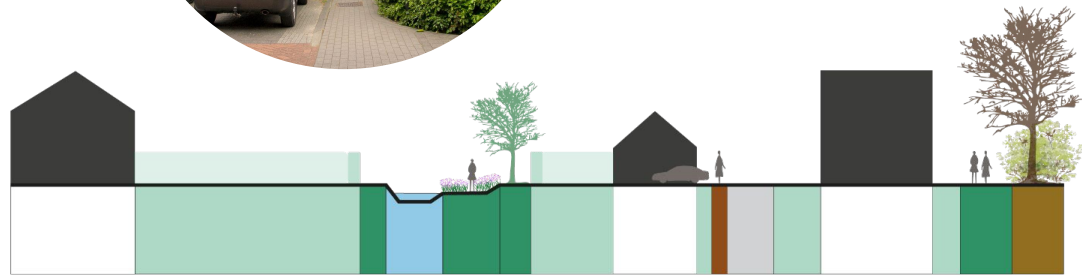
Variant 1 - De Lus

- bouwvelden met indicatieve oriëntatie van woningen naar binnen toe gericht



Variant 1 - De Lus

→ zone waar gestapeld bouwen mogelijk is (max. 4 lagen hoog)



bestaande
bebouwing

achtertuint

sloot

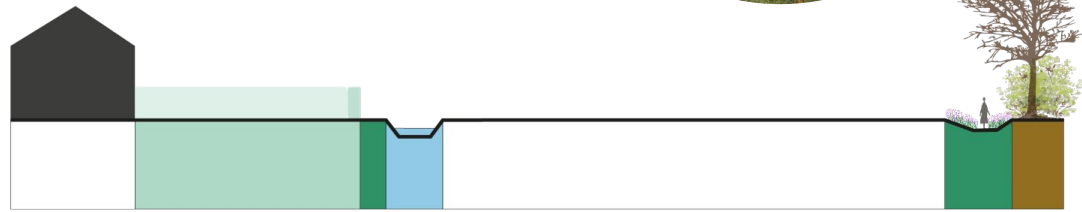
houtwal



grens bebouwde kom opschuiven

Variant 2 - De Kam

→ ruimte voor waterberging in wadi langs de houtwal met pad



bestaande
bebouwing

achtertuin

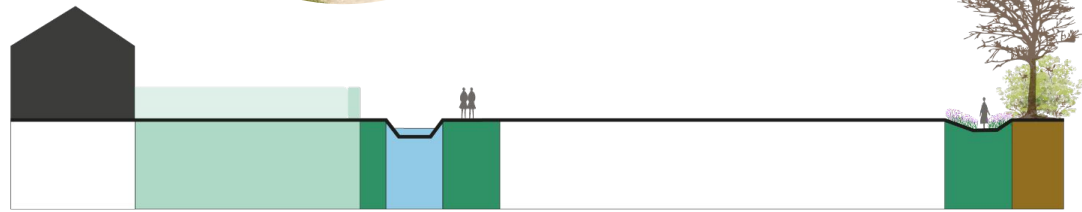
sloot

houtwal



Variant 2 - De Kam

→ wandelpad in vrije onderhoudszone langs de sloot



bestaande
bebouwing

achtertuin

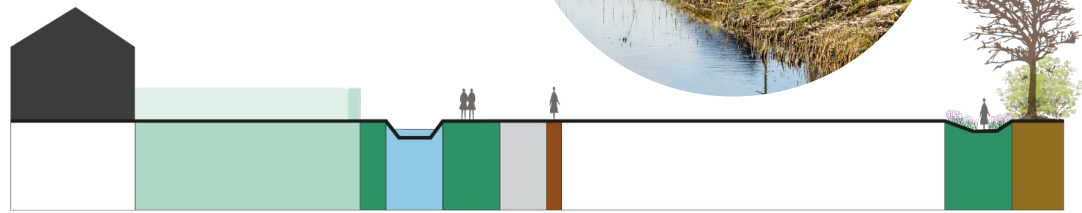
sloot

houtwal



Variant 2 - De Kam

- ontsluitingsweg aan westzijde van het plangebied voor een zachte rand en tevens voor extra afstand met de aangrenzende woningen



bestaande
bebouwing

achtertuin

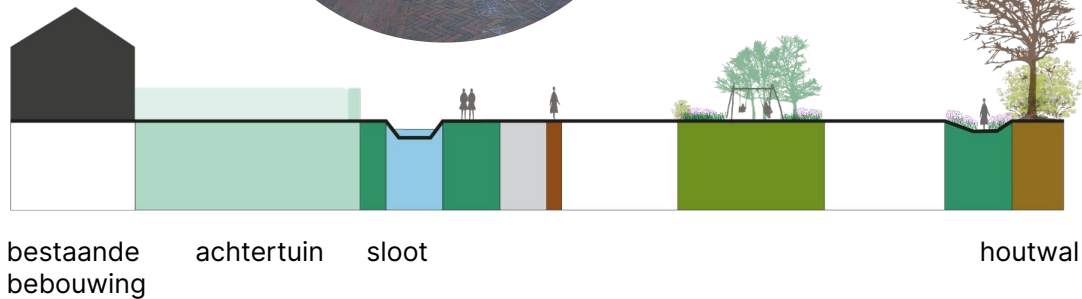
sloot

houtwal



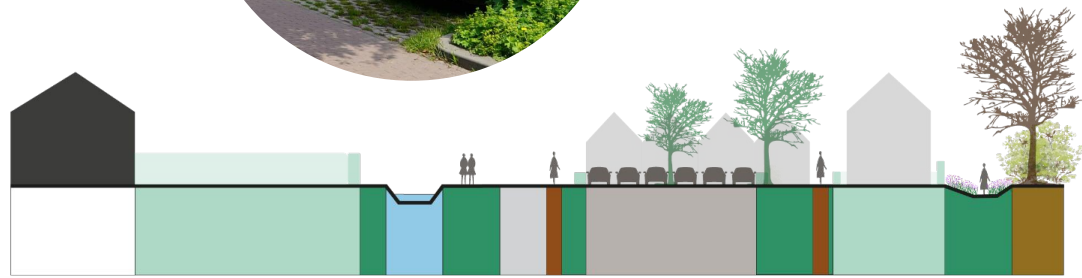
Variant 2 - De Kam

- buurtstraten tussen hoofdroute en de dorpsrand (houtwal) zorgen voor zichtlijnen op het groen



Variant 2 - De Kam

→ parkeren in clusters binnen in de bouwvelden



bestaande
bebouwing

achtertuin

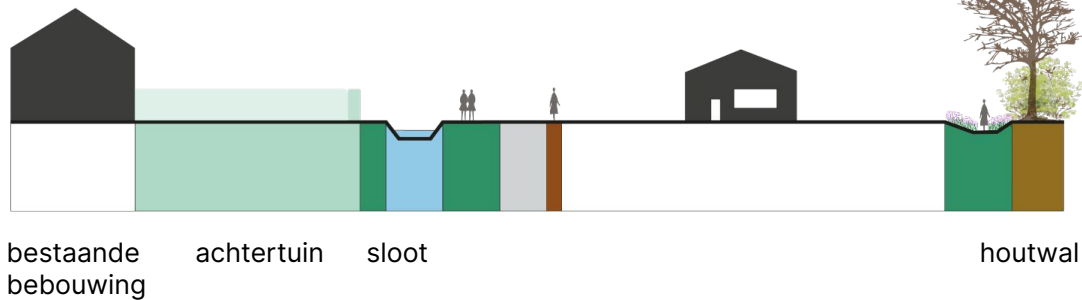
sloot

houtwal



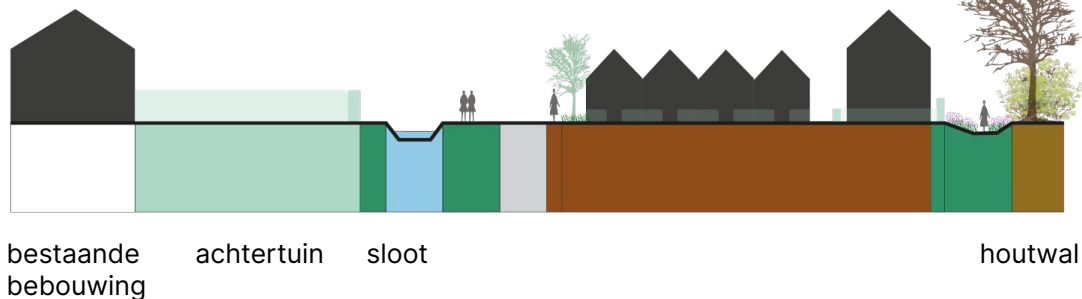
Variant 2 - De Kam

- gebiedsentree: vrijstaande woning met oriëntatie op de Oerdijk en het "Letloë"



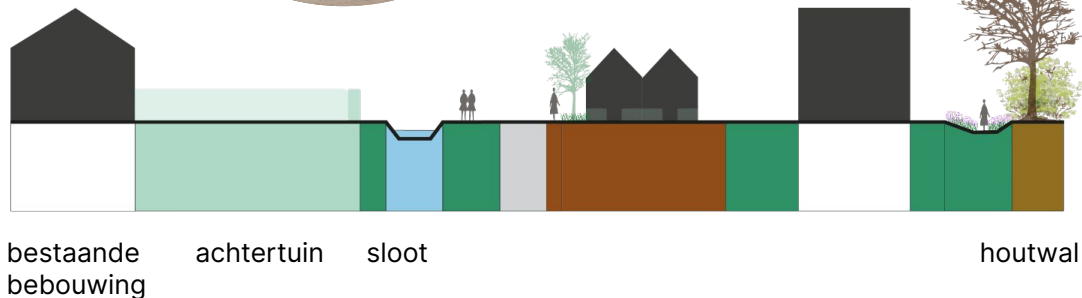
Variant 2 - De Kam

→ bouwvelden met indicatieve oriëntatie van woningen noord/zuid gericht



Variant 2 - De Kam

→ zone waar gestapeld bouwen mogelijk is (max. 4 lagen hoog)



Ontwikkelprijncipes voor de bouwvelden

- **parkeren** zo veel mogelijk op eigen terrein, overig en bezoekersparkeren oplossen in clusters en/of langs de straat
- **mogelijkheden voor (C)PO/zelfbouw** in verschillende segmenten
- **woningen staan niet direct aan de straat** maar hebben een eigen voortuin / collectieve (voor)tuin / openbare groenstrook



Wat spreekt u aan? (En wat niet?)

- Welke onderdelen uit de varianten spreken u aan?
- Wellicht heeft u zelfs een voorkeur voor een variant?
- Hoe kijkt u aan tegen infrastructuur en inrichting openbare ruimte? En woningtypen op de verschillende bouwvlakken?
- Etc.



IN GROEPEN AAN DE SLAG

www.deventer.nl/lettele
woningbouwlettele@deventer.nl

RU
IMTE
VOLK