



ONTWIKKELPERSPECTIEF LETTELE OOST

Dorpsatelier #1 | 1 december 2022



**RU
IMTE
VOLK**

PROGRAMMA

Vanavond

- Presentatie
 - ◆ Aanleiding en context
 - ◆ Woningbouwprogramma
 - ◆ Analyse van de opgaven
 - ◆ Ruimtelijke keuzes
- In groepen aan de slag
- Plenair afsluiten (21.00 uur)

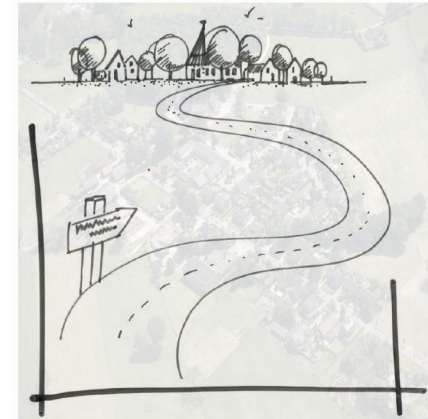
AANLEIDING

Waar staan we nu

- Geven nu uitvoering aan Routekaart (locatiekeuze)
- Bijeenkomst woonwensen 5 juli
- Uitkomsten onderzoeken zoals, bodem, ecologie, water, stikstof, enzovoorts.
- Gesprekken met grondeigenaar (uitwerken afspraken en dan besluitvorming)
- Komende maanden samen met Lettele werken aan het plan!

Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021



Opbrengst bijeenkomst woonwensen 5 juli

- Enquête en werksessie
- Veel vraag naar woningen van jongeren maar ook senioren
- Woningbouwbehoefte is breder dan alleen deze doelgroepen
- Grote behoefte aan koopwoningen maar ook huur
- De Marken gaat nader behoefteonderzoek doen
- Betaalbaarheid woningen belangrijk aandachtspunt (ook vanavond)
- Belangstelling voor CPO, maar ook veel vragen
- Wellicht een aparte bijeenkomst over bouwen in CPO
- Concept woningbouwprogramma voor de locatie gereed

An aerial photograph of a village, likely Lettele Oost, showing a dense cluster of buildings and roads. A white dotted line is drawn around a specific area on the right side of the village, indicating a development site. The surrounding landscape consists of green fields and some forested areas.

Ontwikkellocatie Lettele Oost

Vertrekpunt woningbouwopgave

- Voorstel is uitgaan van maximaal 60 woningen
- Uitgangspunt is komen tot financieel haalbaar plan

	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%

Werk aan de winkel!

Fase 1: Ontwikkelperspectief (afronding: Q1 2023)

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

Fase 2: Planvorming (start: Q2 2023)

- Stedenbouwkundig ontwerp, inrichtingsplan openbare ruimte, beeldkwaliteit

Fase 3: Omgevingsplan (Q3/Q4 2023)

- Vertaling van stedenbouwkundig ontwerp in regels bouw en gebruik
- Raadsbesluit + mogelijkheid bezwaar- en beroep

Start bouw (medio 2024?)

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

Ontwikkelperspectief: puzzel

- Woonwensen
- Woonomgeving
- Stedenbouw / Landschap

Water

Klimaatadaptatie

Mobiliteit/parkeren

Natuur

Etc.

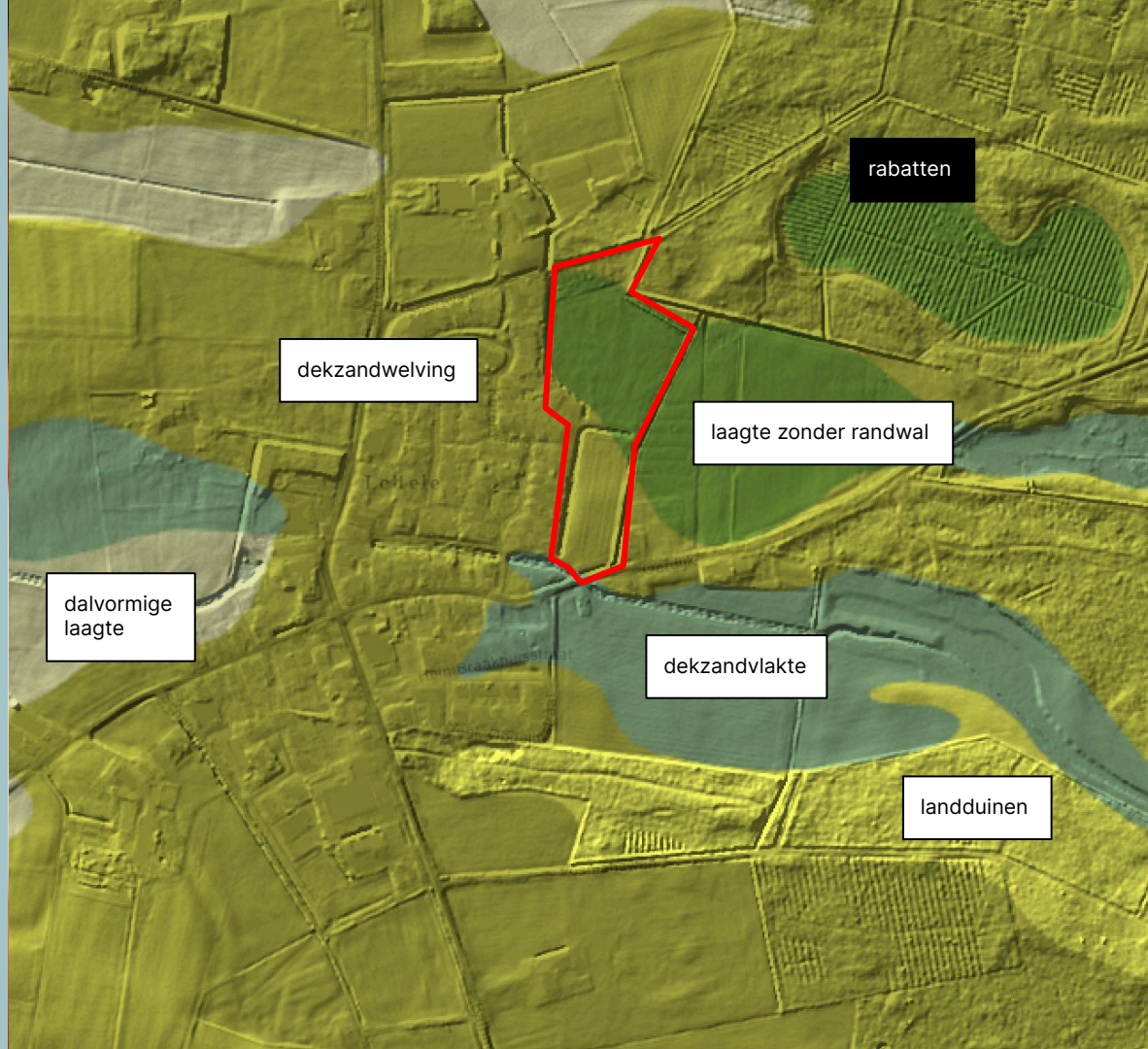
Proces Ontwikkelperspectief

- Dorpsatelier 1: ruimtelijke bouwstenen en woningtypes (vandaag)
- Dorpsatelier 2: voorstel raamwerk (week 3 2023)
- Afronding Ontwikkelperspectief

RUIMTELIJKE KWALITEITEN EN OPGAVEN

ANALYSE

Context van de locatie



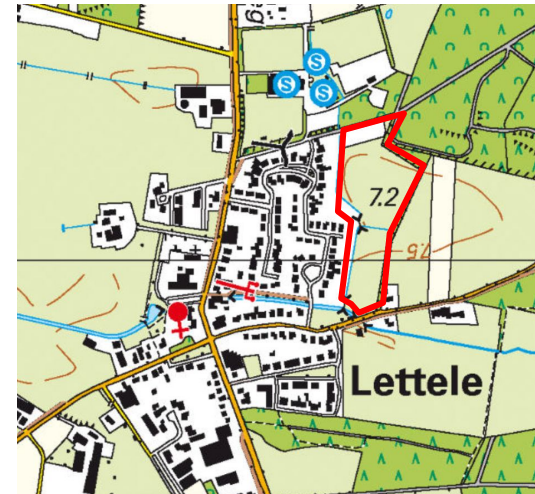
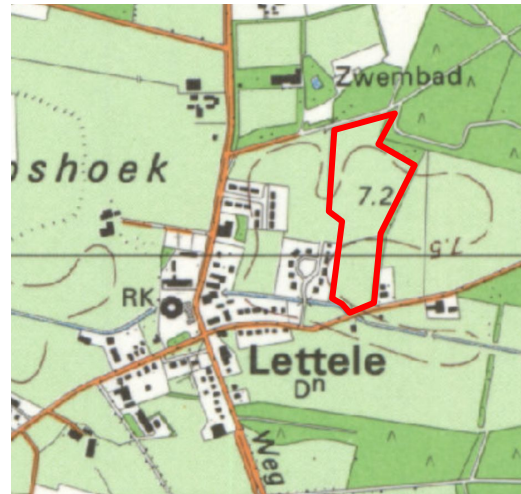
ANALYSE

Context van de locatie

- zuidelijke deel gelegen op een dekzandwieling, noordelijke deel in een laagte zonder randwal
- grenzend aan natuurgebied De Slenk, onderdeel van landgoed 't Oostermaet
- aangelegd bos met behulp van 'rabatten' (greppels) voor bosbouw

ANALYSE

Historische ontwikkeling



ANALYSE

Historische ontwikkeling



Legenda

Historische ontwikkeling

- plangrens
- gemeentelijk monument
- landschappelijke structuren
 - 1900
 - 1930
 - 1960
 - sloot
 - 1970
- bouwjaar panden
 - 1850-1900
 - 1945-1960
 - 1960-1975
 - 1975-1985
 - 1985-1995
 - 1995-2005
 - 2005-2022

ANALYSE

Historische ontwikkeling

- landschap is tot de jaren 70 veel veranderd, verschillende lijnen terug te vinden in oude kaarten
- bosrand als stabiele factor
- bij uitbreiding naar het oosten toe heeft de locatie zijn huidige vorm gekregen



ANALYSE

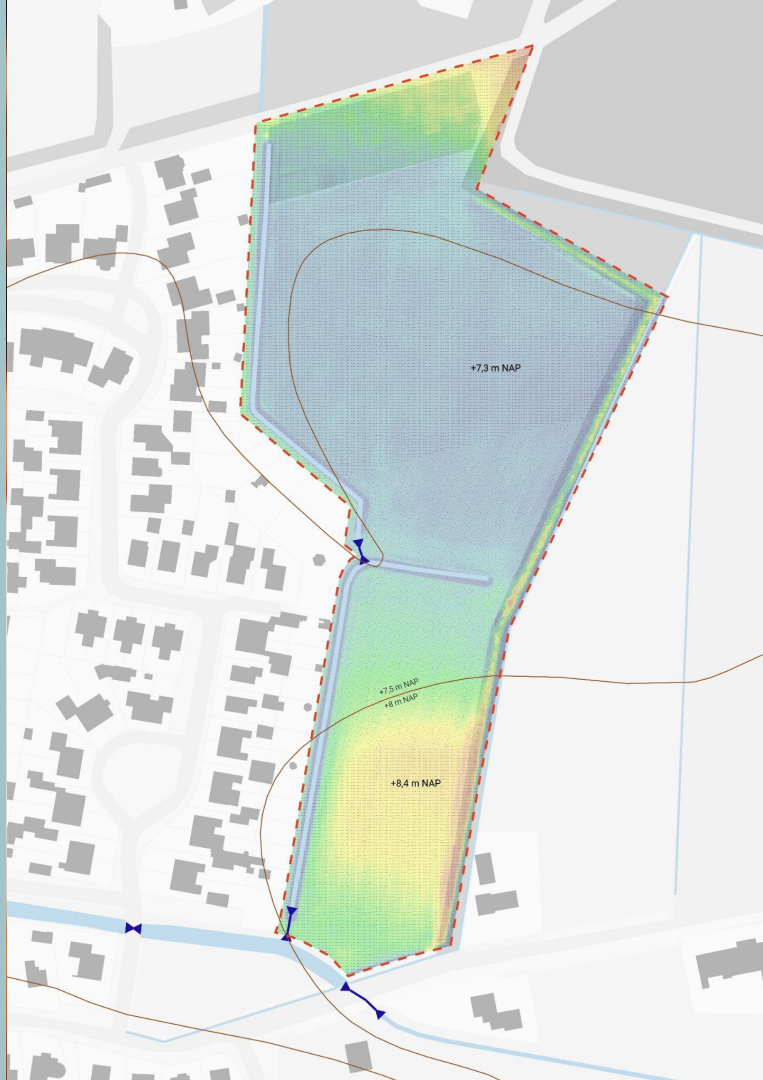
Landschap en ecologie

- Aan alle kanten landschappelijk omsloten; bos, houtwal, bomenrij, sloten, achtertuinen en volkstuinjes
- noord- en oostzijde grenzen aan NNN gebied (Natuur Netwerk Nederland) van landgoed 't Oostermaet'
- bosrand, houtwal, sloten, oeverzone en drooggevallen greppel zijn leef- en foerageergebied voor diverse dier- en plantensoorten
- behoud van deze landschappelijke structuren is van belang



ANALYSE

Water



Legenda Water en bodem



- laag
- hoog
- plangrens
- hoogtelijn
- duiker
- veldpodzolgronden
leemarm en zwak lemig fijn zand
- bekeerdgronden
lemig fijn zand

ANALYSE

Water

- noordelijk deel ligt ongeveer een meter lager dan zuidelijk deel
- ophogen van grond is niet wenselijk: wateropgave integraal meenemen
- minimaal: huidige waterstructuur van sloten behouden
- koppeling met andere structuren
- voorkeur voor extra compensatie in noordelijke deel



INZICHT IN RUIMTELIJKE KEUZES

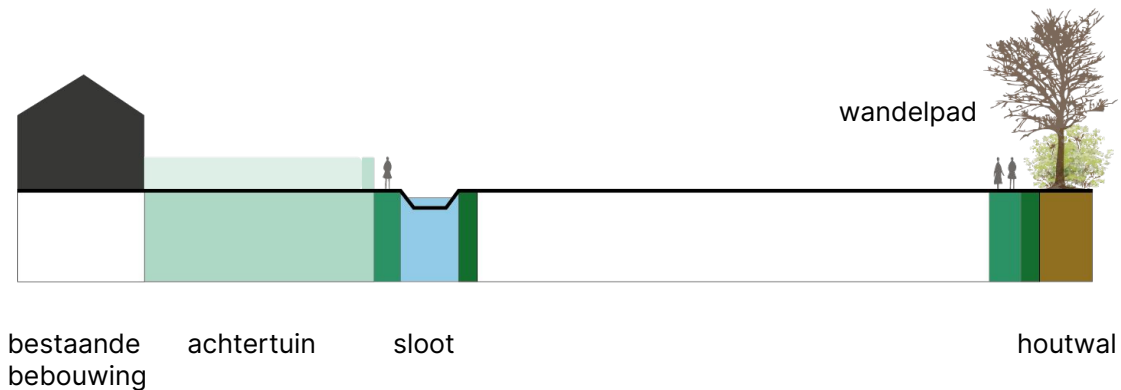
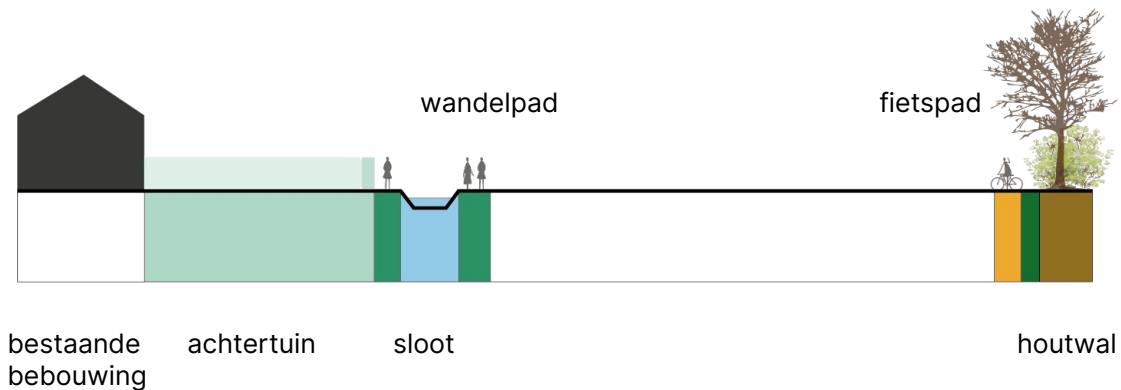
Uitgangspunten

- behoud en versterking van landschappelijke waarden (sloten, houtwal)
- wateropgave integraal meenemen in plan
- auto-ontsluiting van plangebied opgesplitst in noord en zuid



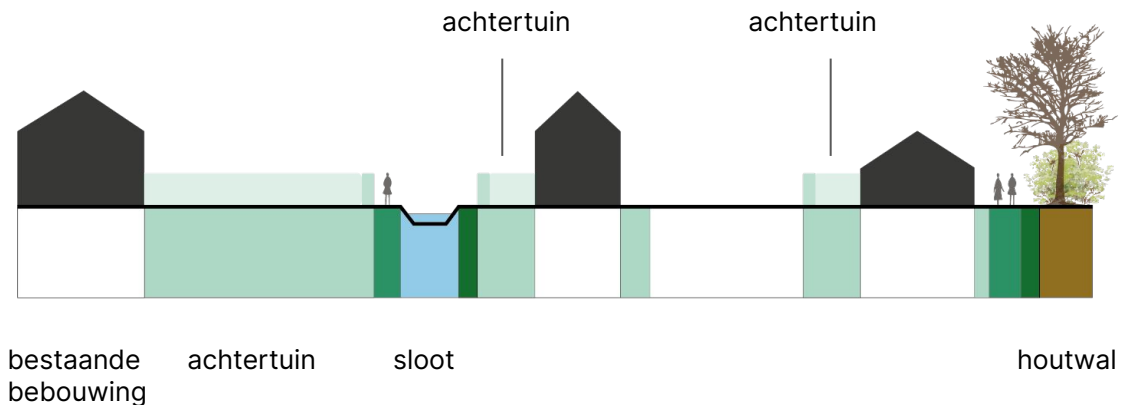
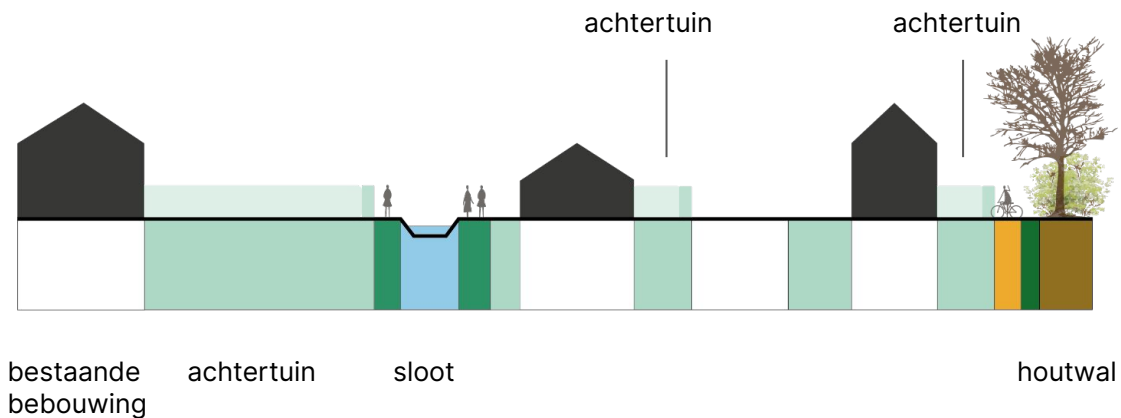
Wat zijn keuzes?

→ langzaam-verkeers
verbinding(en)



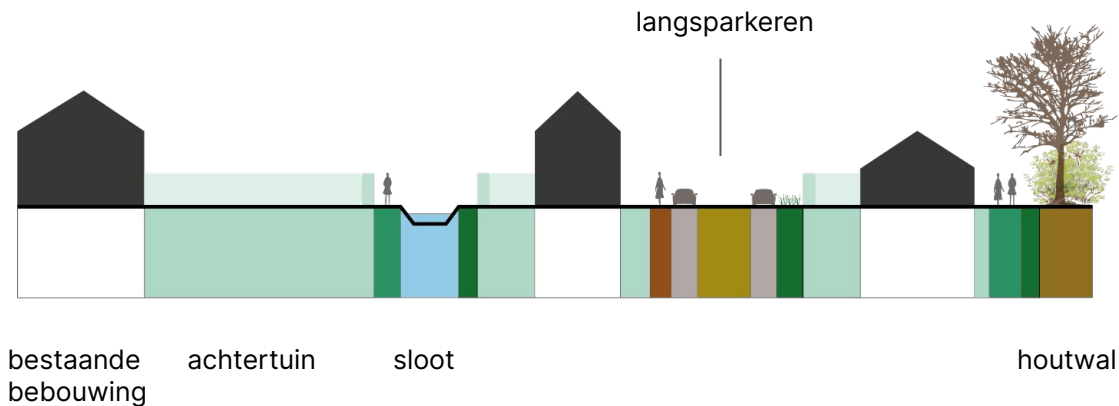
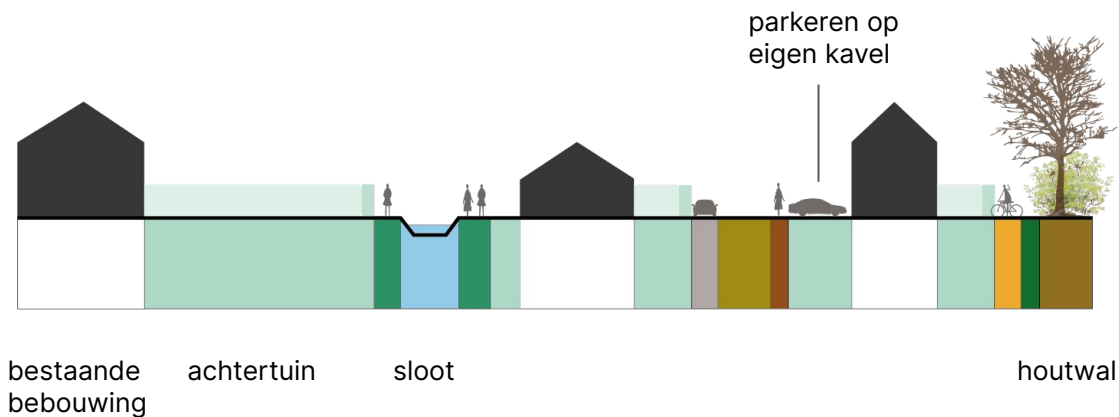
Wat zijn keuzes?

- langzaam-verkeers verbinding(en)
- voor- en achterkanten van nieuwe woningen



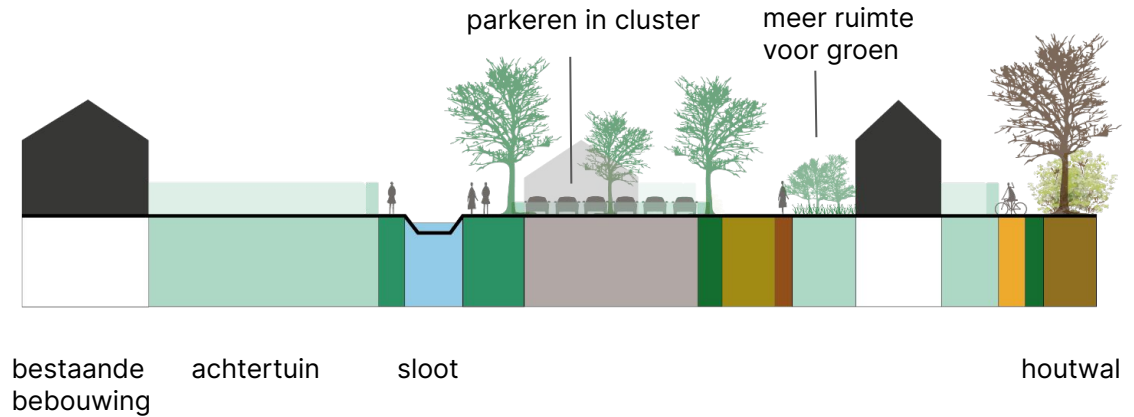
Wat zijn keuzes?

- langzaam-verkeers verbinding(en)
- voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- parkeren (op eigen kavel, langs weg)



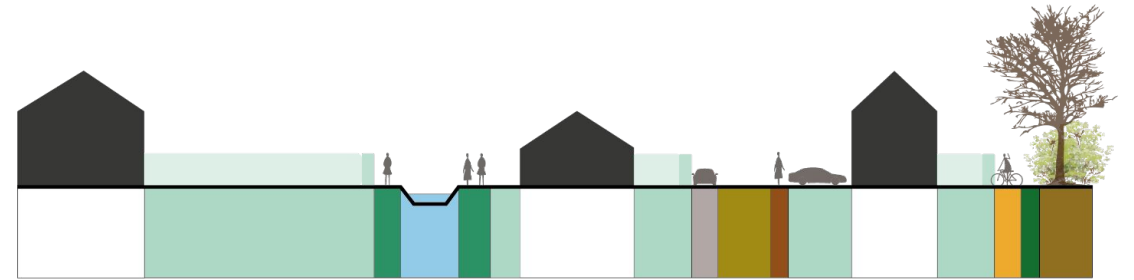
Wat zijn keuzes?

- langzaam-verkeers verbinding(en)
- voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- parkeren in clusters



Wat zijn keuzes?

- langzaam-verkeers verbinding(en)
- voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- parkeren (op eigen kavel, in clusters)
- woningtypes (grondgebonden, gestapeld)

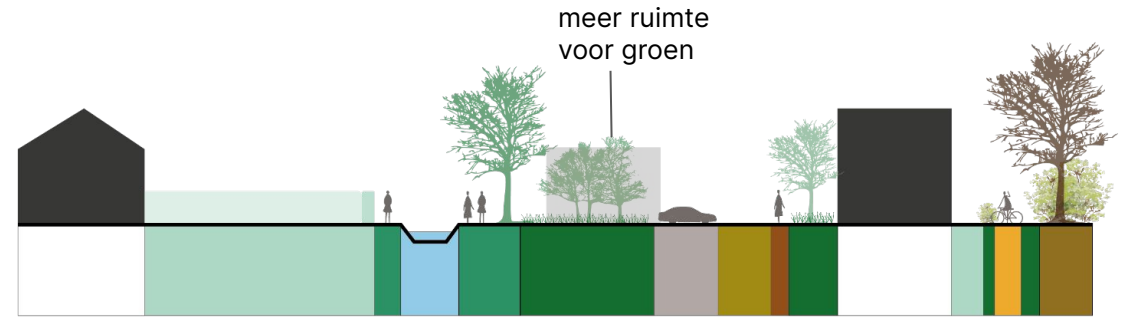


bestaande
bebouwing

achtertuintuin

sloot

houtwal



bestaande
bebouwing

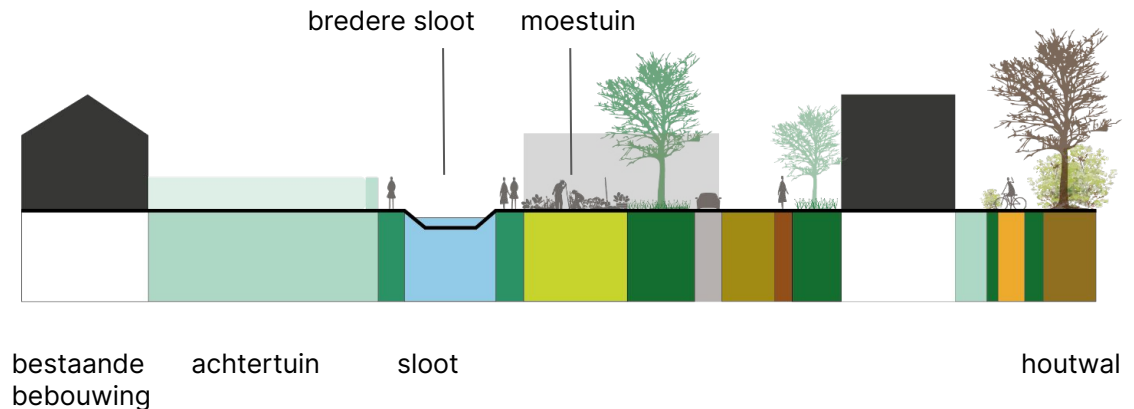
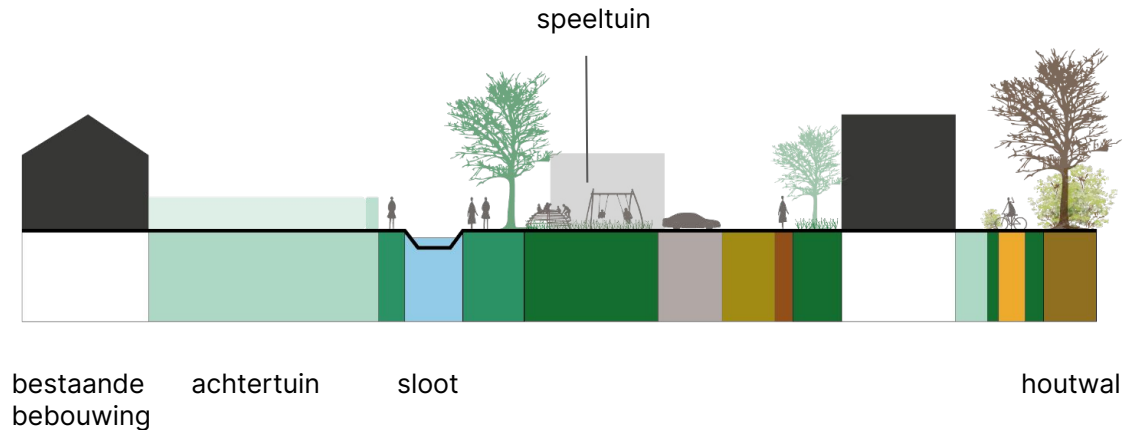
achtertuintuin

sloot

houtwal

Wat zijn keuzes?

- langzaam-verkeers verbinding(en)
- voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- parkeren (op eigen kavel, in clusters)
- woningtypes (grondgebonden, gestapeld)
- openbare ruimte (speeltuin, water, volkstuinjes)



IN GROEPEN AAN DE SLAG

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

Dorpsatelier #2 op
dinsdag 17 januari

Tussendoor vragen? Kijk op
deventer.nl/lettele of mail naar
woningbouwlettele@deventer.nl

RU
IMTE
VOLK