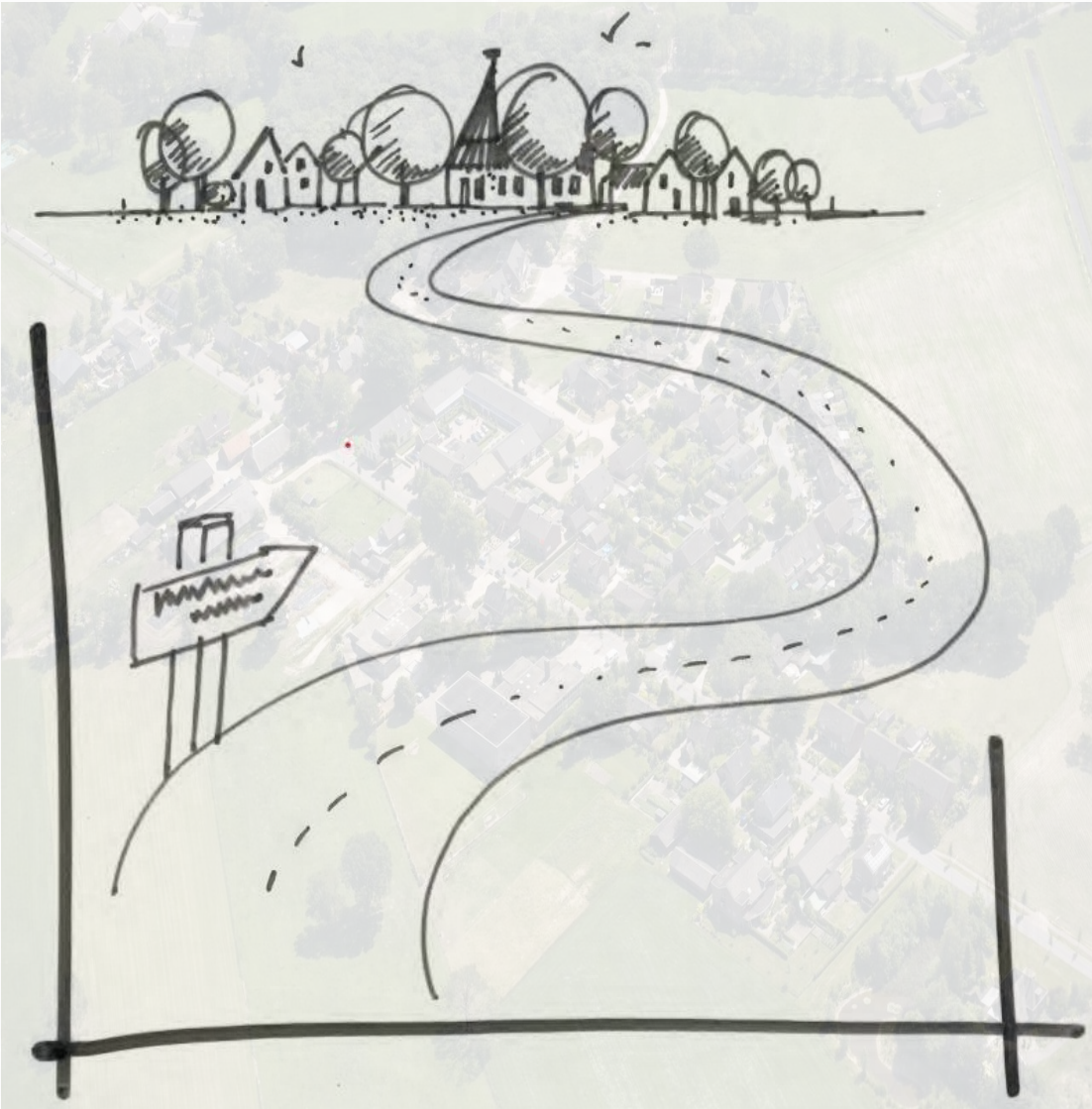


Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021



Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt. Deze is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk.

1. Ambitie Wonen en Voorzieningen Lettele

De school vormt het hart voor het dorp Lettele. Die is een belangrijke bron van alle vrijwilligers die nodig zijn om de voorzieningen overeind te houden. De woningbouw moet een bijdrage leveren aan het behouden en aantrekken van gezinnen met kinderen. Naast gezinnen zou er gefaseerd voor lokale jongeren gebouwd moeten worden zodat die in Lettele kunnen blijven wonen. Daarnaast is er de wens om een woonzorgvoorziening te realiseren waarin ouderen met wat ondersteuning in Lettele kunnen blijven wonen. Ook in het buitengebied moet er ruimte zijn voor groei, aangezien ook bewoners in het grote buitengebied bijdragen aan het draagvlak voor de voorzieningen in Lettele.

De aantrekkingskracht van Lettele is de kleinschaligheid, de bereidheid van bewoners om zich in te zetten, de ruimte rondom de woningen, grote kavels én de nabijheid van Bathmen en Deventer met alle voorzieningen. Met die kwaliteiten kan je ook mensen van buiten aantrekken. Lettele zet in op gefaseerde woningbouw voor de lokale woningvraag én een extra groei door te bouwen voor inwoners van buiten Lettele. Daarmee kan de huishoudensverdunding opgevangen worden zodat er voldoende inwoners blijven om de voorzieningen op peil te houden. Mensen van buiten zijn welkom want zij zorgen ook voor nieuwe dynamiek. De werkgroep Lettele heeft in de eerdere gesprekken een hoge ambitie geformuleerd van de bouw ongeveer 150 woningen in de komende 10 jaar. Dat aantal ligt ruim boven de berekende behoefte en daarom is afgesproken om te starten met een eerste fase woningbouw met een doorkijk naar volgende locaties. Afhankelijk van gebleken omvang van de lokale behoefte kan die daarna worden opgepakt.

1

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

- Voor Lettele zetten we in op voldoende ruimte voor woningbouw om in de komende jaren in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien.
- De actuele woningbehoefte (landelijk) voor de komende jaren een sterkere groei aan dan in de voorgaande jaren was ingeschat. Voor Deventer wordt een groei in de woningvraag van 10% voorzien tot 2030: als we dat percentage vertalen naar Lettele (ongeveer 250 woningen) gaat het om 25 woningen. Daarnaast zal een deel van de woningbehoefte uit het buitengebied landen in Lettele, ongeveer 15 woningen (waarbij een kwart van de behoefte van het buitengebied wordt toegerekend aan Lettele). Als daarnaast het huidige woningtekort van de gemeente (3%) ook voor Lettele wordt toegepast zijn er 8 extra woningen nodig. In totaal kunnen we daarmee een lokale woningbehoefte van bijna 50 woningen voor Lettele onderbouwen.

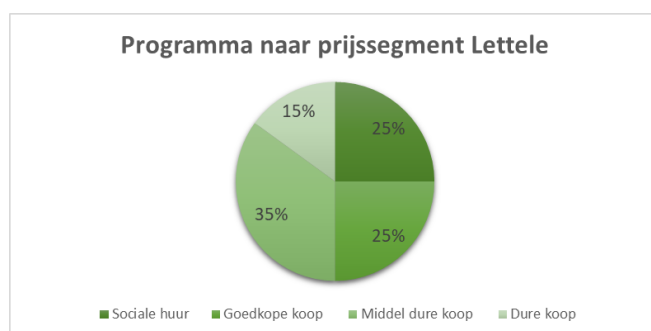
- Uit de door het dorp uitgevoerde enquête blijkt er op korte termijn een grote behoefte te zijn van 75 woningen. Voor deze eerste 50 woningen willen we op korte termijn locaties beschikbaar hebben.
- Afhankelijk van de invulling van deze eerste 50 woningen willen we bezien hoe de woningbehoefte in de praktijk uitwerkt. We maken al wel een doorkijk naar geschikte uitbreidingslocaties voor de langere termijn zodat, als de woningbehoefte hoog blijft, de bouw van nieuwe woningen tijdig kan worden opgepakt.

Welk soort woningen

Voor jongeren ontbreekt het aan betaalbare woningen. Met het woningbouwprogramma zorgen we ervoor dat vooral in de goedkopere categorieën het aanbod toeneemt. Voor ouderen ontbreekt geschikt aanbod al dan niet met zorg. Ook voor ouderen uit het buitengebied is aanbod in de kern belangrijk.

De gewenste prijssegmenten zijn ingeschat op basis van de behoefte per doelgroep:

- De grootste inzet zit in het uitbreiden van de goedkope en betaalbare woningen voor jongeren.
- Voor ouderen geschikte (kleinere) woningen met de mogelijkheid om lichte zorg te krijgen.
- Dure en middel dure woningen voor huishoudens die toe zijn aan de vervolgstap in hun wooncarrière.



Deze lokale behoefte levert globaal de volgende indicatieve verdeling op: 25% sociale huur, 25% goedkope koop (deels tot € 200.000 en deels tot € 250.000), 50% middel dure (tot € 325.000) en dure koop (boven € 325.000). In het vraag gestuurd programmeren kan dit nog wat schuiven¹.

In de sociale huur is de behoefte gericht op tweekamerwoningen voor jongeren en

multifunctionele woningen voor ouderen. Bij kleinere woningen wordt vaak gedacht aan appartementen, maar omdat dat niet altijd aansluit bij de behoefte van het dorp kan hier ook gedacht worden aan andere typen woningen, bijvoorbeeld grondgebonden rug aan rug woningen. De koopwoningen kunnen door ontwikkelaars ontwikkeld worden waarbij zij vooraf de actuele lokale vraag in beeld brengen en daarvoor ontwikkelen. Voor een kwart van het koopprogramma gaan we uit van kavels waarop een particulier zijn eigen woning bouwt (particulier opdrachtgeverschap) of een groep die samen aantal woningen ontwikkelt (Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)).

Vooraf voor een groep ouderen kan CPO interessant zijn zodat men passende woningen kan bouwen waar ze, indien nodig, wederzijdse hulp kunnen bieden of gezamenlijk hulp kunnen inkopen. De haalbaarheid van de bouw van een woonzorgvoorziening wordt nog verkend. Een aantal jaren geleden is de haalbaarheid van een woonzorgvoorziening specifiek voor ouderen onderzocht ('Thuishuis' door onder andere De Marken). Daar bleek toen te weinig interesse voor te zijn.

¹ De prijsgrenzen hebben betrekking op 2021 en de huidige Doelgroepenverordening. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd en de doelgroepenverordening wordt in 2022 geactualiseerd.

2.2. Opgave voorzieningen

De realisering van het geschetste woningbouwprogramma zal leiden tot een lichte groei van het aantal leerlingen voor de basisschool in de komende jaren. Er leeft in het dorp de wens om een nieuwe school te bouwen nabij de sportvelden. Deze wens staat buiten dit traject.

Dit geldt ook voor de supermarkt. Deze wordt op dit moment gerund door vrijwilligers. De nieuwbouw zal leiden tot een lichte groei van het aantal klanten. De nieuwbouw zorgt echter niet voor een zodanig aantal klanten dat een volledig commerciële supermarkt weer in beeld komt.

Ook het verenigingsleven zal licht profiteren door de beperkte bevolkingsgroei.

De bouw van de woningen zal ook leiden tot een lichte groei van het gebruik van de sportaccommodaties in het dorp. Die lichte groei is mogelijk op de huidige velden en sporthal.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave (beschikbare locaties)

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma moeten geschikte plekken gevonden worden. Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden, hoe daarmee de kwaliteit van de kern versterkt kan worden en welke plekken weinig of geen milieutechnische en ruimtelijke beperkingen hebben. Op basis van het woningbouwprogramma (aantal en type) is bepaald welke locaties in beeld komen voor woningbouw.

3.1. Welke locaties komen in beeld

In de Omgevingsvisie Deventer zijn in Lettele geen locaties aangewezen voor woningbouw. Om de woningbouwopgave een plek te geven zal in het ruimtelijke beleid bepaald moeten worden waar ruimte gegeven kan worden aan woningbouw.

Voorkeurlocaties voor woningbouw in Lettele

Bouwen binnen de kern heeft prioriteit. Twee wat grotere locaties binnen de kern waar vastgoed mogelijk leegkomt komen hiervoor in aanmerking. Het gaat om de locatie van de school en café Spikker (1 en 2 op de kaart). Ingeschat wordt dat daar ruimte is voor ongeveer 15 woningen. Dat is niet genoeg om te voorzien in de woningbehoefte. Er zijn dus nieuwe woningbouwlocaties buiten de kern nodig.



Met woningbouw aan de oostkant van het dorp (nummer 3) kan Lettele, aansluitend op de eerdere uitbreidingen aan de Korenkamp, op een compacte manier worden afgerond. De landschappelijke inpassing is een aandachtspunt waarbij gebruik gemaakt kan worden van de bestaande landschappelijke elementen. Een voordeel van deze locatie, in tegenstelling tot veel andere locaties, is dat er geen milieutechnische belemmeringen van agrarische bedrijven zijn. Bij de ontwikkeling moet wel rekening gehouden worden met de natuurwaarden (waarnemingen) in dit gebied en de ligging in de nabijheid van het Natuur Netwerk Nederland. Aanvullend ecologisch onderzoek in de volgende onderzoeks- en planfase moet aangeven op welke wijze de ecologische waarden kunnen of moeten worden versterkt.

Op locatie 3 kunnen tussen de 50 à 60 woningen worden gerealiseerd. Daarbij is uitgegaan van een woningdichtheid van 20 tot 25

woningen per hectare die ruimte laat voor een goede ruimtelijke inpassing. Een nadere inpassing en fasering in de tijd moet nog uitgewerkt worden. Samen met de potentiële inbreidingslocaties geeft dit de komende jaren ruim voldoende mogelijkheden om te voorzien in de woningbehoefte van Lettele.

Om te voorzien in de woningbehoefte na de realisatie van deze locatie zijn er verschillende mogelijkheden denkbaar. Dat zal deels ook afhangen van de ontwikkeling rond de milieubelemmeringen van de agrarische bedrijven rondom Lettele. Het onderzoek naar de vervolglocaties zal tijdig worden opgepakt zodat de eventueel nieuwe locaties op tijd klaar zijn om te kunnen voorzien in de lokale woningbehoefte. De aanpak zal vergelijkbaar zijn met die van deze routekaart. Wanneer dat start hangt af van de lokale woningvraag en de snelheid waarmee de nu aangewezen locaties worden bewoond.

Afwegingen bij de overige potentiële locaties

Om verschillende redenen ligt voor een aantal andere locaties die in beeld waren gebracht woningbouw (nu) niet voor de hand.

Door de agrarische bedrijven aan de westkant van Lettele liggen daar milieubelemmeringen vanuit de Wet geurhinder- en veehouderij. In de huidige situatie kunnen op die locaties geen of maar voor een deel woningen ontwikkeld worden. Daarbij komt dat woningbouwlocaties die grenzen aan de dorpskern afbreuk doen aan het zicht op het beschermde dorpsgezicht (kerk, monumentale bomen en historische bebouwing van de erven), de beleving van de Letteler enk en de daar aanwezige historische erven. Voor de locaties ten noorden van de Kapelweide speelt dat minder, maar ook hier liggen milieubelemmeringen.

Locaties ten zuiden van Lettele liggen meer op afstand van het dorp. Bovendien liggen ze of aan het bedrijventerrein of in een landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied.

De ontwikkeling aan de oostkant ten zuiden van de Oerdijk valt voornamelijk af omdat ontwikkeling te veel impact heeft op het landschap met de Lettelerleide, dat bovendien direct grenst aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

3.2. Aandachtspunten bij de uitwerking

Locatie 3 draagt bij aan een stedenbouwkundige afronding van eerdere uitbreidingen aan de oostzijde van het dorp, Korenkamp. De verkeersontsluiting kan zuidelijk vanaf de Oerdijk en mogelijk noordelijk vanaf de Sportweg worden gerealiseerd of via een te onderzoeken nieuwe ontsluiting vanuit de Korenkamp.

De open weides (ruimtes) tussen deze nieuwe rand van het dorp en het bos van landgoed De Oostermaet zijn een kwaliteit voor het dorp die behouden moeten blijven. De aanwezige waardevolle elementen zoals de houtwal aan de oostzijde, en de Lettelerleide en de Oerdijk aan de zuidzijde vormen een logische begrenzing voor de uitbreiding aan deze kant van de kern.

Bij de verdere uitwerking van plannen moeten de volgende punten meegenomen worden:

- De aanwezige waardevolle elementen zoals de houtwal, de Lettelerleide, Oerdijk en watergang inpassen in de uitbreiding. Een goede overgang en begrenzing met een gezicht naar het buitengebied maken.
- Op deze locatie zijn veel waarnemingen gedaan van bijzondere soorten planten en dieren. Een nader onderzoek moet inzicht geven in de waarden en de wijze deze zo goed mogelijk te behouden of elders te compenseren in leefgebied.
- Het effect op het Natuur Netwerk Nederland (NNN).
- Het onderzoeken van een verkeersverbinding vanuit de Korenkamp.

4. Strategie voor de realisatie (toepassing instrumenten)

Voor het invullen van de specifieke woningbouwopgave in Lettele wordt gekozen voor het innemen van een gemeentelijke grondpositie voor locatie 3 door verwerving van de locatie. Dat maakt het mogelijk om een strakke regie te hebben op de woningbouw: op het aantal woningen per jaar en de woningtypen. Zo kan gestuurd worden op een bouw die één op één aansluit op de lokale woningvraag.

We kiezen we volgende werkwijze:

- De gemeente verwerft de gronden van locatie 3 tegen een marktconforme prijs.
- Via ruimtelijk kader en doelgroepenverordening wordt vormgegeven voor welke doelgroepen wordt gebouwd:
 - o 25% sociale huur
 - o 25% sociale koop (deels tussen €200.000 en €250.000 afhankelijk van behoefte jongeren)
 - o Aandeel Particulier Opdrachtgeverschap (PO)
- Via de uitgiftevoorwaarden bepaalt de gemeente aan welke doelgroepen de gronden worden uitgegeven. De inzet zal gericht zijn op lokale woningzoekenden maar door wettelijke beperkingen kan dat niet worden afgedwongen.
- Nader bepaald moet worden op welke wijze gronduitgifte wordt vormgegeven. Dat is mogelijk door via een tender de woningen te laten ontwikkelen door een ontwikkelaar/bouwer, maar kan ook door de gemeente plaatsvinden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- Gemeentelijke gronduitgifte gaat in iedere situatie tegen marktconforme prijzen die jaarlijks zijn vastgelegd in de grondprijzenbrief.
- Zowel in een uitvraag, koopovereenkomst als in de uitgiftevoorwaarden wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen voor 5 jaar. Dit sluit speculanten en beleggers uit.
- Voor het dorp Lettele ligt geen investeringsvraagstuk voor specifieke bovenwijkse voorzieningen voor waardoor het opstellen van een gebiedsprogramma, om kostenverhaal voor deze voorzieningen te regelen, niet nodig is.

Kansen en risico's

- Onduidelijk is nog of gemeente de gronden van locatie 3 marktconform kan verwerven.

5. Aan de slag

Voor de realisatie van de woningbouwambitie buiten de kern Lettele worden de onderstaande stappen doorlopen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er door de gemeente overeenstemming wordt bereikt met de huidige grondeigenaar, dat is echter nog niet zeker.

Woningbouwontwikkelingen op de twee transformatielocaties binnen de bebouwde kom kennen hun eigen dynamiek en de te zetten stappen voor die locaties staan los van de onderstaande stappen.

Augustus 2021	Participatie met het dorp over de routekaart Lettele <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwambitie 2030• Vervolgstappen
September 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Vaststellen routekaart
Sep 2021 – medio 2022	Planvorming en voorbereiden herziene Omgevingsplan <ul style="list-style-type: none">• Onderzoek omgevingsaspecten (inclusief milieu, natuur)• Voorlopig ontwerp en Definitief ontwerp• Inrichtingsplan Openbare Ruimte• Beeldkwaliteitsplan• Participatie
November 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Krediet aankoop gronden• Voorbereiden Bestemmingsplan/Omgevingsplan
Medio 2022– medio 2023	Procedure Omgevingsplan/ Voorbereiden realisatie <ul style="list-style-type: none">• Doorlooptijd Bestemmingsplan/ Omgevingsplan• (Voorbereiden) bouwrijp maken• Uitvoeringsvergunningen
Medio 2023	Realisatie <ul style="list-style-type: none">• Start fasegewijze uitgifte
	Bij 75% verkoop op locatie 3: <ul style="list-style-type: none">• Lokale behoefte voor vervolgfase in beeld brengen• Potentiële locaties voor vervolg in beeld brengen