

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Lettele-Oost

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 26-03-2024
Notanummer	: 2024-233
Datum	: 26-03-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp Lettele-oost_deel 1.pdf, Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp Lettele-oost_deel 2.pdf, Bijlage 2 grondexploitatie Lettele-Oost.docx, Toelichting planeconomische verkenning (geheim).docx

### Parafering

<li>19-03-2024: Wethouder</li><li>19-03-2024: Programmamanager</li>

### Agendering

\* 21-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 20-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

26-03-2024

B & W d.d.: 26-03-2024

### Besluit

1. Het stedenbouwkundig plan Lettele-Oost vast te stellen en ter kennisgeving aan te bieden aan de raad
2. De raad voor te stellen de grondexploitatie Lettele-Oost vast te stellen
3. Geheimhouding op te leggen op bijlage 2 'Grondexploitatie Lettele-Oost' en deze te verstrekken aan de raad
4. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de grondexploitatie Lettele-Oost (bijlage 2) op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid.

### Inleiding

In december 2021 stelde de gemeenteraad de routekaart Wonen & Voorzieningen Lettele vast. De routekaart werd opgesteld in samenspraak met de inwoners van Lettele en beschrijft de woningbouwopgave voor de komende jaren. Bovendien is in de routekaart gekozen voor uitbreiding van het dorp aan de oostzijde.

Op 24 mei 2023 stelde de gemeenteraad, als vervolg op de Routekaart, het Ontwikkelperspectief voor de locatie Lettele-Oost vast. Het Ontwikkelperspectief

bevat de ruimtelijke- en programmatische kaders en kwam op basis van brede participatie tot stand. Bovendien stelde de raad gelijktijdig met het ontwikkelperspectief het aankoopkrediet voor de gronden beschikbaar. De raad koos daarmee als vervolg op de eerdere vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten ter plaatse, definitief voor een actieve rol in de ontwikkeling.

In de tweede helft van 2023 en begin 2024 is op basis van het ontwikkelperspectief een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan bevat een meer gedetailleerde uitwerking van het plan op verkavelingsniveau. Wederom heeft hierbij brede participatie plaatsgevonden. Ook is op basis van het stedenbouwkundig plan een grondexploitatie opgesteld.

De volgende stap in het proces is vaststelling van het stedenbouwkundig plan door het college B&W en vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Door de gefaseerde bouw van 60 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**

- \* Geheimhouding Gemeentewet en Woo
- \* Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Lettele Wet voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021
- \* Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- \* Toezegging informatie verkoop sociale koopwoningen, raadsvergadering 10 mei 2023
- \* Toezegging informatie alternatieve locatie moestuinen, raadsvergadering 10 mei 2023
- \* Ontwikkelperspectief Lettele-Oost, raadsbesluit 24 mei 2023
- \* Besluit aankoopkrediet gronden, raadsbesluit 24 mei 2023
- \* Voorbereidingskrediet Lettele-Oost, raadsbesluit 20 december 2023

### **Betrokken partijen en participatie**

Zowel de routekaart als het ontwikkelperspectief kwamen op basis van brede participatie met betrokkenen in Lettele tot stand. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is hier vervolg aan gegeven. Eind 2023 zijn een tweetal bijeenkomsten georganiseerd in Lettele, bestaande uit één avond voor direct aanwonenden en één avond voor overige inwoners van Lettele. Tijdens deze bijeenkomsten zijn twee mogelijke stedenbouwkundige modellen gepresenteerd. Vervolgens is hierover in kleine groepjes met bewoners gesproken en konden aanwezigen reageren op de modellen. Met de opbrengst uit deze bijeenkomsten en de vaststaande kaders is het definitieve stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Na besluitvorming in het college van B&W zal het plan worden gepresenteerd in Lettele tijdens een inloopbijeenkomst.

Op verzoek van college en raad is in de periode na vaststelling van het ontwikkelperspectief gesproken met de moestuinders, met als doel hen te helpen met het vinden van een nieuwe locatie. Dit is echter tot op heden niet gelukt. Wel is aan de noordzijde van het plan ruimte gevonden om circa 1/3e deel van het huidige oppervlak dat door de moestuinders wordt gebruikt terug te brengen. Als de moestuinders gebruik willen maken van deze mogelijkheid dienen daarover nadere afspraken met hen te worden gemaakt.

Tot slot is Woningcorporatie De Marken betrokken geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan, en zijn Waterschap Drents Overijsselse Delta, de Omgevingstafel IJsselland, Stichting IJssellandschap geïnformeerd over de uitwerking.

## **Toelichting op participatiebeleid**

### **Argumenten voor en tegen**

1. Het ontwikkelperspectief vormt de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp. De ruimtelijke uitgangspunten zijn opgenomen in het ontwikkelperspectief Lettele-Oost dat eerder door de raad werd vastgesteld. Op basis van het ontwikkelperspectief zijn twee concept-verkavelingsmodellen uitgewerkt vanuit de gedachte “wonen te gast in het landschap” en geconsulteerd in Lettele. Het eerste model ging uit van volledig grondgebonden woningbouw. Het tweede model bevatte naast grondgebonden woningen gedeeltelijk gestapelde bouw in de vorm van appartementen. Op basis van de uitkomsten tijdens deze participatie is gekozen voor de variant met uitsluitend grondgebonden woningen.

2. Gewijzigd woningbouwprogramma met extra betaalbare woningen. De woningbouwopgave voor Lettele werd door de raad vastgesteld op basis van de Routekaart en nader uitgewerkt in een woningbouwprogramma voor Lettele-Oost in het ontwikkelperspectief. Tijdens de bewonersparticipatie in het kader van stedenbouwkundig plan werd de behoefte aan betaalbare woningen door veel inwoners nog eens benadrukt. Daarom is gekozen om in afwijking van het ontwikkelperspectief 4 middel dure huurwoningen toe te voegen ten koste van 4 dure koopwoningen. Met deze kleine programmawijziging kan een extra doelgroep worden bediend, namelijk degenen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en waarvoor een koopwoning niet passend is. Het totaal aantal van woningen 60 zoals ook opgenomen in het ontwikkelperspectief blijft gelijk. Tot slot werd tijdens de raadsbehandeling van het ontwikkelperspectief gevraagd of het mogelijk is om goedkope koopwoningen in geval deze niet verkocht zouden raken om te zetten naar sociale huur. Dit scenario wordt niet realistisch geacht, gelet op de grote behoefte in Lettele aan goedkope woningen. Deze behoefte is meerdere malen gepeild. Mocht dit scenario zich toch voordoen, dan kan het college de raad daarover informeren.

### **3. Bodem en water bewust bouwen**

Het noordelijk deel van het plangebied kent een hoge grondwaterstand en ligt lager in het landschap. Zoals aangegeven bij de besluitvorming van het ontwikkelperspectief vraagt deze situatie om passende maatregelen om toekomstige wateroverlast te voorkomen. Het stedenbouwkundig plan beoogt zoveel mogelijk recht te doen aan de bestaande situatie waarbij niet is gekozen voor generieke ophoging van het gebied. Daarom is aan de noordzijde (het meest laag gelegen en natste deel van het gebied) gekozen voor vernieuwende woonconcepten met kleine privétuinen waardoor veel ruimte overblijft voor waterberging in openbaar gebied. Voor een gedeelte van de kavels in het noordelijk deel is echter ophoging van maaiveld nodig. Een belangrijk uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk bodem- en water bewust te bouwen.

4. De bestaande moestuinen kunnen gedeeltelijk worden teruggebracht. Een oppervlakte van circa 2500 m<sup>2</sup> aan de noordzijde van het plangebied is op dit moment in gebruik als moestuinen. Gebleken is dat aan de uiterste noordzijde, ter plaatse van de huidige moestuinen, ruimte gecreëerd kan

worden voor collectieve ruimte van ongeveer 800m<sup>2</sup>. Deze ruimte kan worden ingezet om de moestuinen (weliswaar in kleinere omvang) terug te brengen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van college en raad. Wel dient daarbij aangegeven te worden dat de huidige gebruikers van de moestuinen geen formele entiteit vormen. Op het moment dat de moestuinders ook in de toekomst gebruik wensen te maken van de geboden ruimte, dienen zij zich formeel te verenigen zodat afspraken met hen gemaakt kunnen worden over het gebruik. Als dit niet lukt kan de betreffende ruimte op een andere wijze worden aangewend voor een collectieve functie.

5. Op basis van het stedenbouwkundig kan door de gemeenteraad een grondexploitatie worden vastgesteld

Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief besloot de raad het krediet beschikbaar te stellen voor aankoop van de gronden. De gemeente ontwikkelt het plan daarmee voor eigen rekening en risico. Om de uitvoering ter hand te kunnen nemen is vaststelling van een grondexploitatie door de gemeenteraad nodig. Het stedenbouwkundig plan geldt als onderlegger voor de grondexploitatie. Het woningbouwprogramma en openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de gemeentelijke plankosten (inclusief de eerdere voorbereidingskredieten) en planfasering wordt het financieel resultaat bepaald. Door vaststelling van de grondexploitatie worden de budgetten voor de verdere voorbereiding en uitvoering vrijgegeven.

6. Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk

In de grondexploitatie 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.

### **Financiële consequenties en dekking**

De grondexploitatie Lettele is verlieslatend en heeft een negatief exploitatieresultaat ten bedrage van €887.000 (netto contante waarde). Voor deze grondexploitatie zal een voorziening worden getroffen ten laste van de generieke weerstandsreserve van de gemeente. In overeenstemming met de BBV-richtlijnen (Besluit Begoting en Verantwoording Gemeente) en in afstemming met de accountant, zal bij de jaarrekening 2023 al een voorziening worden getroffen voor de aangekochte gronden.

In hoofdstuk 8 van de grondexploitatie zijn de risico's beschreven. Het gesommeerde risicobedrag bedraagt €82.000. De grondexploitatie bevat echter geen ruimte om dit bedrag op te vangen. Dit betekent dat voor de risico's aanspraak gemaakt moet worden op de specifieke gemeentelijke weerstandsreserve.

Het tekort op de grondexploitatie en de oorzaken van dat tekort al eerder geprognoseerd en uiteengezet in een planeconomische verkenning. Deze verkenning werd met de raad gedeeld bij de besluitvorming aankoop gronden en vaststelling van het ontwikkelperspectief. Volledigheidshalve is de planeconomische verkenning bij onderhavig voorstel gevoegd. Op de planeconomische verkenning werd eerder reeds geheimhouding gelegd.

De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de raad de benodigde budgetten daarvoor vrij. Het ontwikkelperspectief en het op basis daarvan uitgewerkte stedenbouwkundig plan bevatten de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten voor de grondexploitatie. Het woningbouwprogramma en

openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de plankosten en de planfasering vormt dit het financieel resultaat. Bovendien worden de eerder door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten overgeheveld naar de grondexploitatie. Gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontvangt de gemeenteraad tweejaarlijks een herziening van de grondexploitatie (inclusief risicoprofiel) en eventuele bijstelling van het verwachte grondexploitatieresultaat.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het stedenbouwkundig plan wordt na vaststelling door het college van B&W op 8 april aanstaande tijdens een inloopbijeenkomst in het dorp gepresenteerd aan de inwoners van Lettele. Ook wordt het plan gepubliceerd op de webpagina: [www.deventer.nl/lettele](http://www.deventer.nl/lettele) [<http://www.deventer.nl/lettele>].

### **Aanpak en uitvoering**

Na besluitvorming over het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie zien de vervolgstappen er als volgt uit.

#### **Stap 1. (juridisch-planologische) procedure**

Lettele-Oost heeft op dit moment nog een agrarische functie. Deze dient met een juridisch-planologische procedure gewijzigd te worden naar een woonfunctie. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan en grondexploitatie kan de procedure daartoe worden voorbereid en opgestart. Bovendien wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld en gelijktijdig in procedure gebracht. Tijdens de juridisch-planologische procedure staat de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen. Afhankelijk van ingekomen zienswijzen zal de raad in Q4 2024 worden gevraagd een besluit te nemen over het omgevingsplan.

#### **Stap 2. Bouwrijp maken**

Op basis van de project specifieke kaders en ook het algemeen gemeentelijk beleid voor aanleg- en beheer van openbare ruimte worden de civieltechnische opgaven nader uitgewerkt. Na raadsbesluitvorming over de juridisch-planologische procedure kan vervolgens de aanbesteding starten waarna het bouwrijp maken kan starten. Afhankelijk van de uitkomsten uit de aanbesteding zal dit plaatsvinden in de eerste helft van 2025.

#### **Stap 3. Gronduitgifte en uitgangspunten**

Omdat sprake is van een gemeentelijke ontwikkel locatie zal het college worden gevraagd om, naast de bestaande (wettelijke) criteria voor gemeentelijke grondverkoop, aanvullende uitgangspunten vast te stellen voor de gefaseerde uitgifte van de gronden. Dit gebeurt op basis van het stedenbouwkundig plan en de onderliggende grondexploitatie. In Lettele bleek eerder brede belangstelling voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Hiervoor dienen specifieke uitgifte- en selectiecriteria te worden geformuleerd. In de categorieën waar CPO niet haalbaar blijkt kunnen kavels indien gewenst in de vorm van Particulier Opdrachtgeverschap (PO) of projectmatig in verkoop worden gebracht. Tot slot dienen afspraken gemaakt te worden met De Marken voor de fasegewijze realisatie van de huurwoningen. De uitgangspunten gronduitgifte kunnen parallel aan de juridisch-planologische procedure worden voorbereid zodat spoedig gestart kan worden met de uitgifte.

#### **Stap 4. Gefaseerde bouw van de woningen**

Op basis de eerder door de raad gestelde kaders is het doel te komen tot een gefaseerde en vraaggestuurde ontwikkeling. Afhankelijk van het verloop van de procedures (zie stap 1.) kan in de loop van 2025 gestart worden met de bouw van



## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Lettele-Oost  
Voorstelnummer : 2024-233  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26-03-2024, nummer 2024-233

### **BESLUIT**

De grondexploitatie voor Lettele-Oost vast te stellen

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

A. Kerver

R.C. König

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Lettele-Oost  
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,  
Voorstelnummer : 2024-233  
Datum B en W besluit : 26-03-2024  
Team : DEV-PRO-WG

### Inleiding

In december 2021 stelde de gemeenteraad de routekaart Wonen & Voorzieningen Lettele vast. De routekaart werd opgesteld in samenspraak met de inwoners van Lettele en beschrijft de woningbouwopgave voor de komende jaren. Bovendien is in de routekaart gekozen voor uitbreiding van het dorp aan de oostzijde.

Op 24 mei 2023 stelde de gemeenteraad, als vervolg op de Routekaart, het Ontwikkelperspectief voor de locatie Lettele-Oost vast. Het Ontwikkelperspectief bevat de ruimtelijke- en programmatische kaders en kwam op basis van brede participatie tot stand. Bovendien stelde de raad gelijktijdig met het ontwikkelperspectief het aankoopkrediet voor de gronden beschikbaar. De raad koos daarmee als vervolg op de eerdere vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten ter plaatse, definitief voor een actieve rol in de ontwikkeling.

In de tweede helft van 2023 en begin 2024 is op basis van het ontwikkelperspectief een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan bevat een meer gedetailleerde uitwerking van het plan op verkavelingsniveau. Wederom heeft hierbij brede participatie plaatsgevonden. Op 26 maart 2024 stelde het college van B&W het stedenbouwkundig plan vast.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. De volgende stap in het proces is vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad. Vervolgens kan de juridische-planologische procedure worden voorbereid en opgestart en na afronding daarvan worden begonnen met de uitvoering.

De grondexploitatie Lettele-Oost (bijlage 2) wordt op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid onder geheimhouding aangeboden aan de gemeenteraad in verband met de onderhandelingspositie van de gemeente.

### Raadsvoorstel

De grondexploitatie voor Lettele-Oost vast te stellen

### Kern raadsvoorstel

Met de grondexploitatie stelt de gemeenteraad het financieel kader vast ten behoeve van de verdere voorbereiding en realisatie van het project Lettele-Oost. Met dit project kunnen gefaseerd in totaal 60 woningen worden gerealiseerd ter bevordering van de leefbaarheid en behoud van voorzieningen in Lettele. De grondexploitatie is uitgewerkt op basis van de kaders zoals opgenomen in het in 2023 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelperspectief Lettele-Oost. Ten opzichte van het ontwikkelperspectief is één programmatische wijziging doorgevoerd. Vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen zijn 4 middel dure woningen aan het programma toegevoegd in plaats van 4 dure koopwoningen.

### Beoogd resultaat

Door de bouw van 60 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**

- \* Geheimhouding Gemeentewet en Woo
- \* Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Lettele Wet voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021
- \* Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- \* Toezegging informatie verkoop sociale koopwoningen, raadsvergadering 10 mei 2023
- \* Toezegging informatie alternatieve locatie moestuinen, raadsvergadering 10 mei 2023
- \* Ontwikkelperspectief Lettele-Oost, raadsbesluit 24 mei 2023
- \* Besluit aankoopkrediet gronden, raadsbesluit 24 mei 2023
- \* Voorbereidingskrediet Lettele-Oost, raadsbesluit 20 december 2023

## **Argumenten ten behoeve van de raad**

1.1 Vaststelling van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief besloot de raad het krediet beschikbaar te stellen voor aankoop van de gronden. De gemeente ontwikkelt het plan daarmee voor eigen rekening en risico. Om de uitvoering ter hand te kunnen nemen is vaststelling van een grondexploitatie door de gemeenteraad nodig. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de gemeentelijke plankosten (inclusief de eerdere voorbereidingskredieten) en planfasering wordt het financiële resultaat bepaald. Door vaststelling van de grondexploitatie worden de budgetten voor de verdere voorbereiding en uitvoering vrijgegeven.

### 1.2 Gewijzigd woningbouwprogramma met extra betaalbare woningen

De woningbouwopgave voor Lettele werd door de raad vastgesteld op basis van de Routekaart en nader uitgewerkt in een woningbouwprogramma voor Lettele-Oost in het ontwikkelperspectief. Tijdens de bewonersparticipatie in het kader van stedenbouwkundig plan werd de behoefte aan betaalbare woningen door veel inwoners nog eens benadrukt. Daarom is gekozen om in afwijking van het ontwikkelperspectief 4 middel dure huurwoningen toe te voegen ten koste van 4 dure woningen. Met deze kleine programmawijziging kan een extra doelgroep worden bediend, namelijk degenen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en waarvoor een koopwoning niet passend is. Het totaal aantal woningen van 60 blijft gelijk. De programmawijziging heeft geen negatief effect op het grondexploitatieresultaat. Tot slot werd tijdens de raadsbehandeling van het ontwikkelperspectief gevraagd of het mogelijk is om goedkope koopwoningen in geval deze niet verkocht zouden raken om te zetten naar sociale huur. Dit scenario wordt niet realistisch geacht, gelet op de grote behoefte in Lettele aan goedkope woningen. Deze behoefte is meerdere malen gepeild. Mocht dit scenario zich toch voordoen, dan zal het college de raad daarover informeren.

### 1.3 Er worden door het college criteria voor gronduitgifte vastgesteld

Omdat sprake is van een gemeentelijke ontwikkel locatie zal het college, naast de bestaande (wettelijke) criteria voor gemeentelijke grondverkoop, aanvullende uitgangspunten vaststellen voor de gefaseerde uitgifte van de gronden. Dit gebeurt op basis van het stedenbouwkundig plan en de onderliggende grondexploitatie. In Lettele bleek eerder brede belangstelling voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Hiervoor dienen specifieke uitgifte- en selectiecriteria te worden geformuleerd. In de categorieën waar CPO niet haalbaar blijkt kunnen kavels indien gewenst in de vorm van Particulier Opdrachtgeverschap (PO) of projectmatig in verkoop worden gebracht. Tot slot dienen afspraken gemaakt te worden met De Marken voor de fasegewijze realisatie van de huurwoningen. De uitgangspunten gronduitgifte kunnen parallel aan de juridisch-planologische procedure worden voorbereid zodat spoedig gestart kan worden met de uitgifte.

## **Betrokken partijen en participatie**

Zowel de routekaart als het ontwikkelperspectief kwamen op basis van brede participatie met betrokkenen in Lettele tot stand. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is hier vervolg aan gegeven. Eind 2023 zijn een tweetal

bijeenkomsten georganiseerd in Lettele, bestaande uit één avond voor direct aanwonenden en één avond voor overige inwoners van Lettele. Tijdens deze bijeenkomsten zijn twee mogelijke stedenbouwkundige modellen gepresenteerd. Vervolgens is hierover in kleine groepjes met bewoners gesproken en konden aanwezigen reageren op de modellen. Met de opbrengst uit deze bijeenkomsten en de vaststaande kaders is het definitieve stedenbouwkundig plan uitgewerkt en gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst in Lettele.

Op verzoek van de raad is in de periode na vaststelling van het ontwikkelperspectief gesproken met de moestuinders, met als doel hen te helpen met het vinden van een nieuwe locatie. Dit is echter tot op heden niet gelukt. Wel is aan de noordzijde van het plan ruimte gevonden om 1/3e deel van het huidige oppervlak dat door de moestuinders wordt gebruikt terug te brengen. Als de moestuinders gebruik willen maken van deze mogelijkheid dienen daarover nadere afspraken met hen te worden gemaakt.

Tot slot is Woningcorporatie De Marken betrokken geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan, en zijn Waterschap Drents Overijsselse Delta, de Omgevingstafel IJsselland, Stichting IJssellandschap geïnformeerd over de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

### **Financiële consequenties**

De grondexploitatie Lettele is verlieslatend en heeft een negatief exploitatieresultaat ten bedrage van €887.000 (netto contante waarde). Voor deze grondexploitatie zal een voorziening worden getroffen ten laste van de generieke weerstandsreserve van de gemeente. In overeenstemming met de BBV-richtlijnen (Besluit Begroting en Verantwoording Gemeente) en in afstemming met de accountant, zal bij de jaarrekening 2023 al een voorziening worden getroffen voor de aangekochte gronden.

In hoofdstuk 8 van de grondexploitatie zijn de risico's beschreven. Het gesommeerde risicobedrag bedraagt €82.000. De grondexploitatie bevat echter geen ruimte om dit bedrag op te vangen. Dit betekent dat voor de risico's aanspraak gemaakt moet worden op de specifieke gemeentelijke weerstandsreserve.

Het tekort op de grondexploitatie en de oorzaken van dat tekort al eerder geprognoseerd en uiteengezet in een planeconomische verkenning. Deze verkenning werd met de raad gedeeld bij de besluitvorming aankoop gronden en vaststelling van het ontwikkelperspectief. Volledigheidshalve is de planeconomische verkenning bij onderhavig voorstel gevoegd. Op de planeconomische verkenning werd eerder reeds geheimhouding gelegd.

De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de raad de benodigde budgetten daarvoor vrij. Het ontwikkelperspectief en het op basis daarvan uitgewerkte stedenbouwkundig plan bevatten de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten voor de grondexploitatie. Het woningbouwprogramma en openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de plankosten en de planfasering vormt dit het financieel resultaat. Bovendien worden de eerder door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten overgeheveld naar de grondexploitatie. Gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontvangt de gemeenteraad tweemaal een herziening van de grondexploitatie (inclusief risicoprofiel) en eventuele bijstelling van het verwachte grondexploitatie resultaat.

### **Betrokkenheid raad**

In december 2021 stelde de gemeenteraad de Routekaart Wonen en Voorzieningen Lettele vast. De routekaart geldt als beleidskader voor de woningbouwopgave voor het dorp Lettele. Voor Lettele-Oost besloot de gemeenteraad al vóór vaststelling van

de routekaart in te stemmen met de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De gemeenteraad stelde in mei 2023 als vervolg op de routekaart het Ontwikkelperspectief Lettele-Oost vast. Het ontwikkelperspectief bevat de ruimtelijke- en programmatische kaders. Ook stelde de raad gelijktijdig het krediet voor aankoop van de gronden beschikbaar.

Nadat de gemeenteraad besluit de grondexploitatie vast te stellen kan de juridisch-planologische procedure worden voorbereid en opgestart. Bovendien wordt gelijktijdig een beeldkwaliteitsplan opgesteld en in procedure gebracht. Tijdens de juridisch-planologische procedure staat de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen. Afhankelijk van ingekomen zienswijzen zal de raad in naar verwachting Q4 2024 worden gevraagd een besluit te nemen in het kader van de juridische-planologische procedure en ook het beeldkwaliteitsplan.

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



J.P. Wassens



R.C. König



## De opgave

In Lettele worden 60 woningen gebouwd ten oosten van het bestaande dorp. De woningbouw is gepland op de weilanden tussen de wijk de Korenkamp en de bestaande houtwal aan de rand van het dorp.

De opgave is de bouw van een gemengde wijk met 'dorps DNA'. Het plan komt tegemoet aan de lokale vraag naar vrije kavels, sociale huurwoningen, middeldure koop- en huurwoningen en goedkope koopwoningen. Om doorstroming binnen het dorp op gang te brengen worden nieuwe woningtypes toegevoegd voor starters. Ook wordt de mogelijkheid geboden aan bewoners om samen als collectief te ontwikkelen en bouwen.

Aan de basis van de ontwikkeling ligt het Ontwikkelperspectief voor Lettele-Oost. Onder begeleiding van Ruimtevolk en gemeente Deventer, zijn inwoners van Lettele en andere geïnteresseerden betrokken bij de inrichting van het plangebied en is een goed beeld verkregen van de doelgroepen die graag in het dorp willen blijven of (weer) komen wonen.



Bewonersavond Lettele

## Dorps DNA

Maar wat is dat eigenlijk, dorps wonen? En hoe kun je hier aan ontwerpen?

Dorpen zijn van oudsher langzaam ontstaan en organisch gegroeid. Een dorp is een nederzetting in de vorm van een eiland, omsloten door landbouw-, natuur- en watergebieden. Daar kwam geen planning aan te pas. Ontwerpen aan een dorp is daarom in zekere zin tegenstrijdig aan de aard van het dorp.

Tegelijkertijd is een dorp geen gestolde gemeenschap. Vernieuwing was en is noodzaak om het dorp van nieuw leven en bestaansrecht te voorzien. Het ontwerpen aan een dorp sluit daarmee aan bij de hedendaagse opgave om toekomstbestendig te bouwen. Bovendien wordt er al decennia aan dorpen gepland om in de lokale en regionale woonbehoefte te voorzien. Daar komt bij dat geschikte woningbouwlocaties steeds schaarser worden. Dit geldt voor de locatie in Lettele in het bijzonder: het plangebied is laag gelegen en het bergen van regenwater vormt een grote uitdaging.

In een dorp is er de ruimte om te rommelen aan eigen huis en erf. Er zijn bijgebouwen en ruime schuren. Werken kan aan huis. Parkeren gebeurt op het erf. Er zijn open plekken waar weinig vast ligt; kinderen kunnen er spelen. Er zijn voorzieningen die in stand gehouden moeten worden, een dorps huis of een school. Dit veronderstelt een zekere mate van collectief gebruik en beheer.

De kunst is daarom om ruimte en aanleidingen te scheppen voor een levendige woonomgeving en condities te scheppen waardoor het dorp zelf tot verdere ontwikkeling komt. Dit ondanks het contrast met de opgave: het bouwen van nieuwe woningtypes die niet allemaal dorps zijn en soms beter passen bij een suburbane uitbreiding dan op de rand van dorp en landschap.



Luchtfoto Lettele

## Karakter dorpsrand

De locatie Lettele-Oost is in gebruik altijd extensieve landbouwgrond geweest, waarbij het landschap veel veranderingen heeft gekend. 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 dorpsrand. De bebouwingsgrens bestaat uit achtertuinen met een bonte variatie in erfafscheidingen.



Woningen aan de Korenkamp staan met hun rug en achtertuinen naar het open landschap



De ecologisch waardevolle houtwal en bosrand vormen de natuurlijke begrenzing van het plangebied



Erfbebouwing aan de Oerdijk



Zicht op de kerk langs het struinpad en dorps bebouwing aan de Letteler Leide: één laag + kap



De zone rond de Letteler Leide is karakteristiek voor het dorp



Moestuinen aan de Sportweg

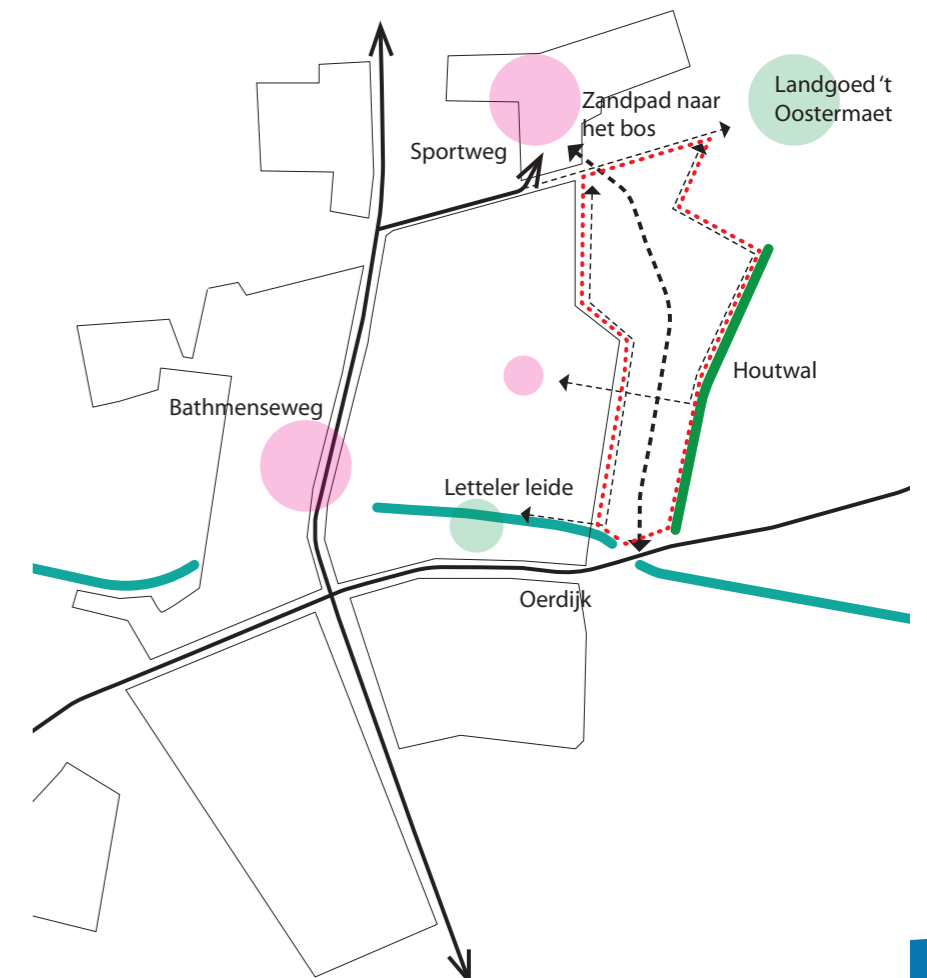
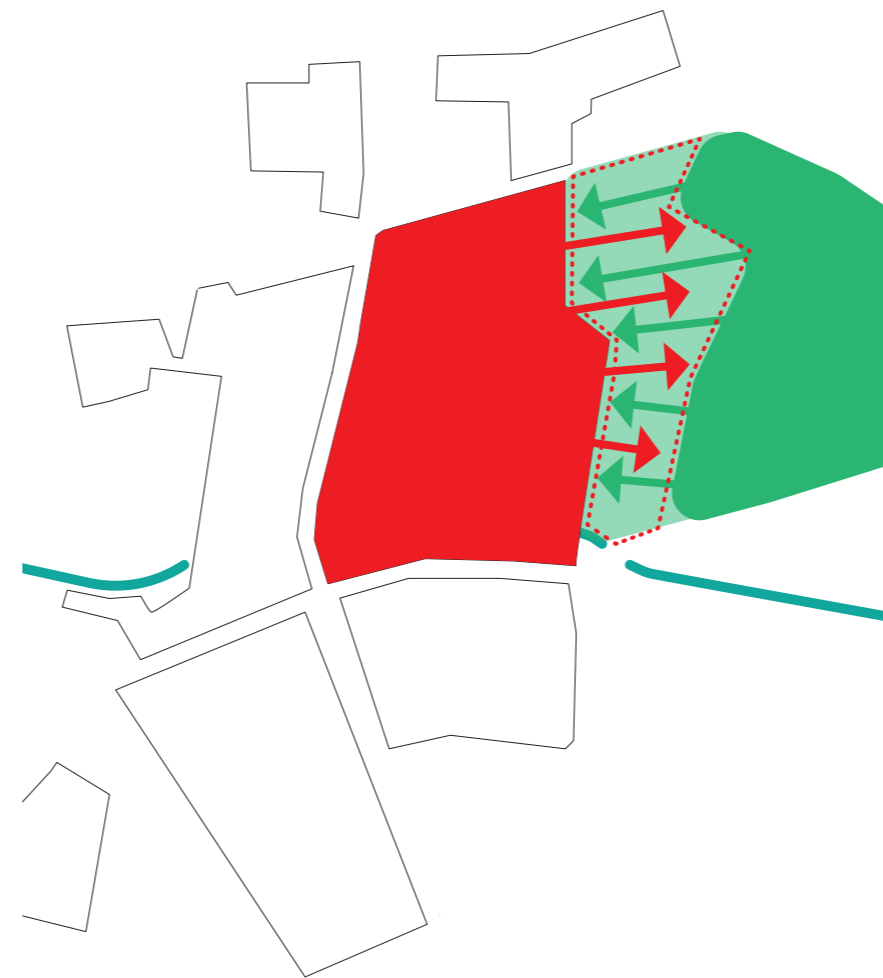


Het laag gelegen noordelijk deel: nat in de winter



Watergangen zorgen voor de afvoer van oppervlaktewater

## Verschuiving dorpsrand



Lettele ligt aan de Letteler Leide, een laagte tussen de hogere dekzandruggen. Aan de oostkant ligt De Oostermaet, een landgoed dat gebruikt werd voor de jacht, met landbouwgronden om een grote boskern. Het gebied maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Het plangebied ligt tussen de Letteler Leide, het landgoed, de wijk Korenkamp en een houtwal. Het dorp breidt oostwaarts uit.

De dorpsrand verschuift door de woningbouwontwikkeling naar de houtwal; de natuurlijke begrenzing van de dorpsrand. Omdat dorp en landschap historisch met elkaar verweven zijn, wordt het landschap versterkt met een natuurvriendelijke oever, retentiegebied en een natuurlijke speelplaats. De woningen voegen zich in de bestaande landschapsstructuur: de houtwal, de watergangen en de deels lage ligging.

Er ontstaan nieuwe verbindingen: langzaamverkeer routes naar De Spil en de Korenkamp, struinpaden langs de watergangen, de Letteler Leide en naar De Oostermaet.

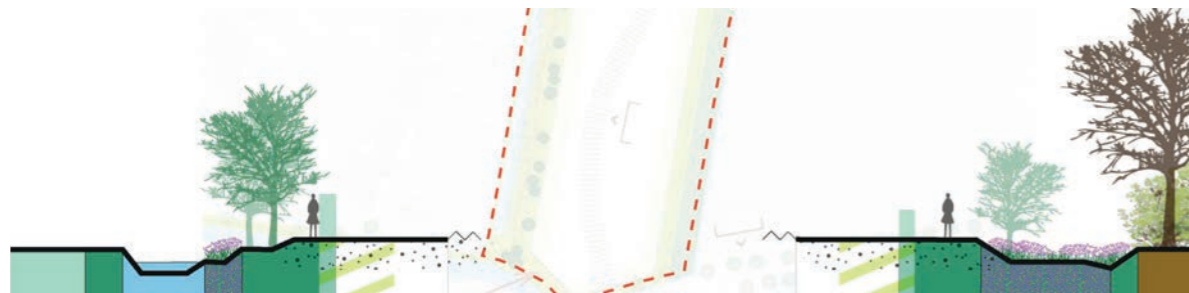


## Ruimtelijk raamwerk

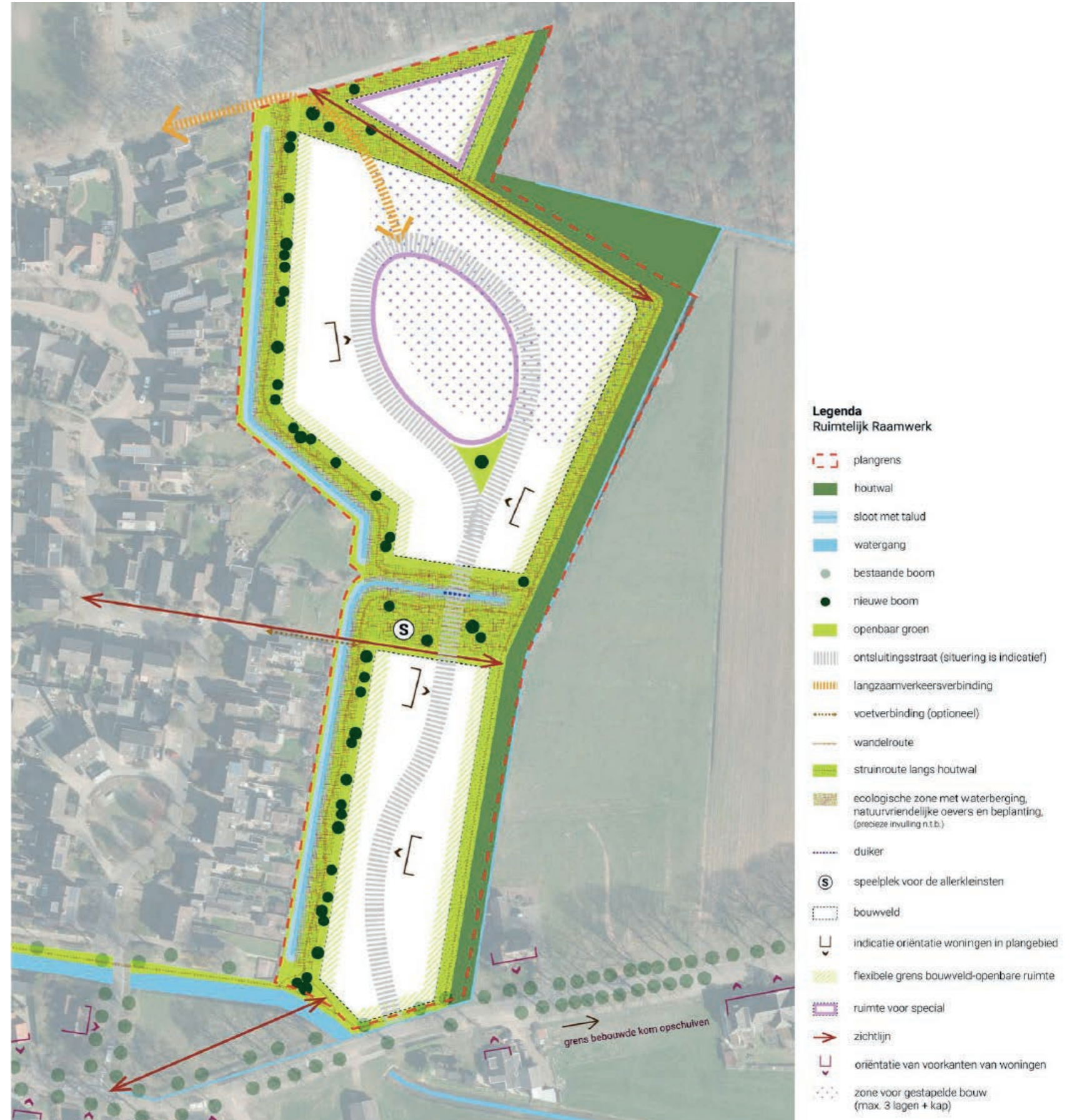
Het ruimtelijk raamwerk is de drager van het ontwerp. Het neemt het huidige landschap als basis en stelt een landschappelijke inrichting van de randen met versterking van de natuurlijke kwaliteiten voor. De contouren voor de bouwvelden liggen op afstand van de houtwal, de Lettele Leide, het landgoed en de natuurvriendelijke oevers. Door zichtlijnen open te houden, blijven de houtwal, de bosrand en de schapenweide beleefbaar.

Voor langzaamverkeer wordt Lettele Oost verbonden met de Korenkamp en Kulturhus De Spil. Een struinroute langs de houtwal en de natuurvriendelijke oever vormen een uitgangspunt van het raamwerk. Auto's rijden via een slingerende lus vanaf de Oerdijk in en uit. Hulpdiensten hebben ook via de Sportweg toegang tot het plangebied.

Woningen liggen aan de straat en in het noordelijk deel is er ruimte voor 'specials', bijzondere woonvormen; gestapeld of collectief bijvoorbeeld. Tussen het noordelijk en zuidelijk deel ligt een groene open plek voor de opvang van regenwater en met natuurlijke speelaanleidingen.



Principeddoorsnede tussen oever en houtwal



## Bodem- en waterbewust bouwen

Het noordelijke deel van het plangebied ligt ongeveer een meter lager dan het zuidelijke deel. In de winter komt het grondwater hier tot aan of zelfs op het maaiveld te staan. 's Zomers kan het grondwaterpeil tot bijna één meter beneden maaiveld zakken. De ontwikkeling moet daarom op een goede wijze inspelen op de fluctuatie in grondwaterpeil. De bestaande oppervlaktewaterstructuur wordt behouden en watergangen worden zo mogelijk verbreed voor waterberging en natuurontwikkeling. Natuurvriendelijke oevers, onderhoudspaden en de houtwal dienen als opvang voor de maatgevende buien.

In het zuidelijk deel van het plangebied kan gedurende het hele jaar regenwater geïnfiltreerd worden. Woningen vertragen de afvoer en houden het water in eerste instantie op eigen terrein vast, met een overloop via het maaiveld richting de waterberging(en) in de openbare ruimte.

In het noordelijk deel kan het water in de winter niet wegzakken door de hoge grondwaterstanden. Hier zorgt veel regenval voor een vernat landschap. De manier van bouwen kan op deze bijzondere situatie worden aangepast door terraswoningen verhoogd aan te leggen en kruipruimteloos te bouwen. Voor kavels direct aan de waterberging is geen infiltratievoorzieningen op de kavels mogelijk. Hemelwater wordt zoveel mogelijk hergebruikt en uiteindelijk via het maaiveld afgevoerd naar de waterberging(en) in de openbare ruimte.

Op plekken waar woningen komen wordt het bestaande maaiveld opgehoogd. Verharding van de openbare ruimte wordt beperkt om water maximaal te infiltreren.



## Landschap, ecologie en natuurinclusief bouwen

Bosrand en houtwal maken deel uit van het Natuur Netwerk Nederland en zijn daarmee beschermde gebieden. Ze vormen een belangrijk leef- en foerageergebied voor egel, das, marter, vleermuis en hagedis. Sloten bieden goede leefomstandigheden voor kikkers, salamanders, en plantensoorten als rietorchidee en kleine pimpernel.

Tussen de Korenkamp en de nieuwe woningen wordt een brede natuurvriendelijke oever aangelegd om de leefomstandigheden en soortenrijkdom te vergroten. Het zorgt er ook voor dat de watergang beter aansluit op de kwaliteit van de oever van de Letteler Leide en maakt de dynamiek van het grondwater beter zichtbaar. Het profiel, inclusief onderhoudspad, wordt gerealiseerd volgens de ambities van het ontwikkelperspectief en in samenspraak met het waterschap uitgevoerd. Hier is nog een ontwerpplag nodig om te komen tot een afgewogen profiel dat recht doet aan alle ambities, eisen en wensen rond de overgang tussen privé- en openbare ruimte.

Aan de houtwal worden woningen op enige afstand geplaatst, om verstoring van dieren te beperken. Langs de houtwal wordt de ruimte voor het onderhoudspad (deels) gebruikt voor een recreatief struinpad. Zo wordt een buffer gecreëerd tussen de natuur en de woningen.

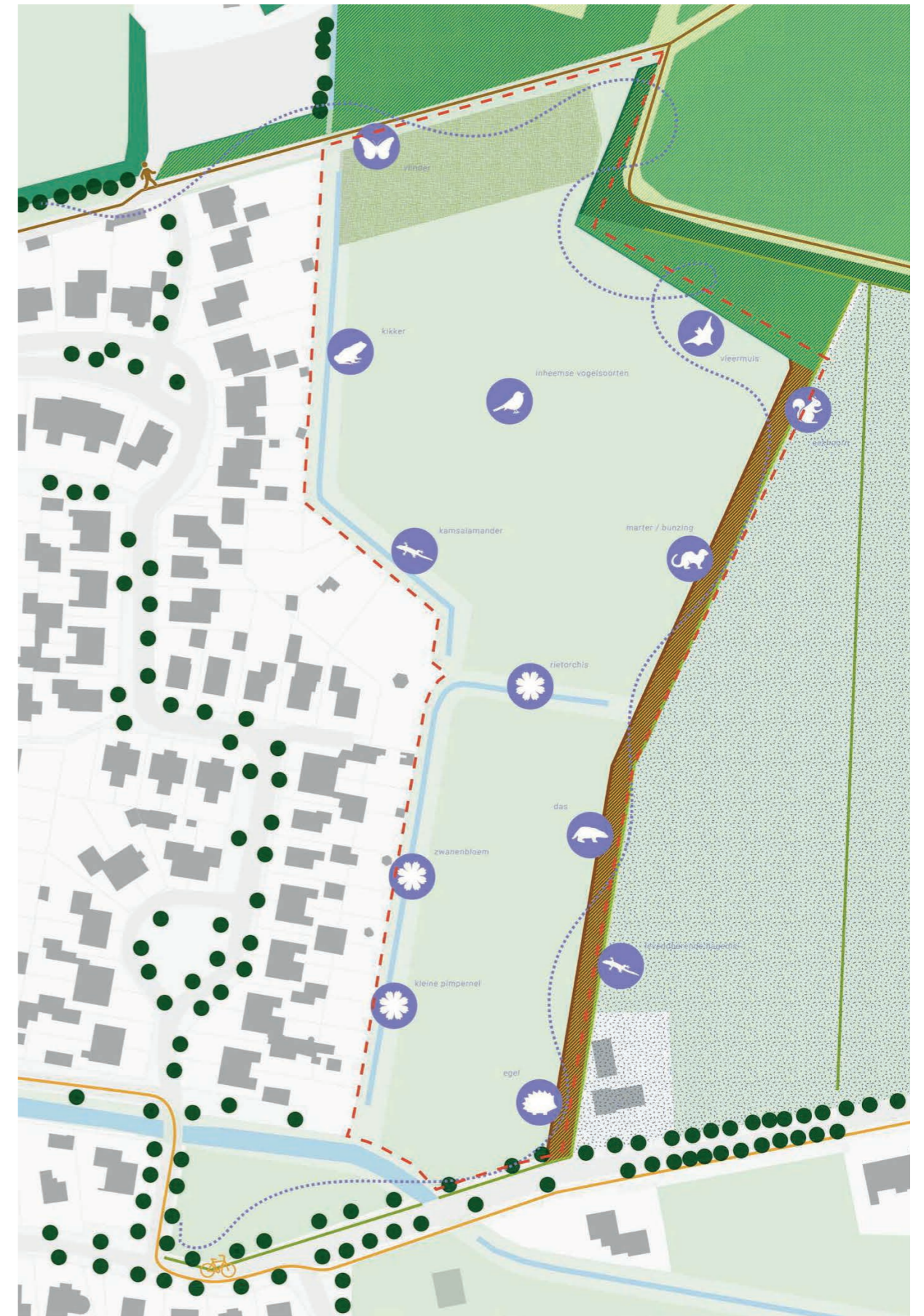
Bij de uitbreiding wordt rekening gehouden met de voorgestelde maatregelen uit het adviesrapport door advies & ingenieursbureau Ecogroen. In het kader van de Omgevingsvergunning worden eisen gesteld voor natuurvriendelijke voorzieningen aan woningen en bij tuininrichting. Hiervoor hanteert de gemeente Deventer de checklist Natuur Inclusief Bouwen (NIB) met een puntensysteem voor ingrepen die het leefgebied van gebiedseigen plant- en diersoorten vergroten.



Salamander



Rietorchis



## Ontsluiting en (recreatieve) routes

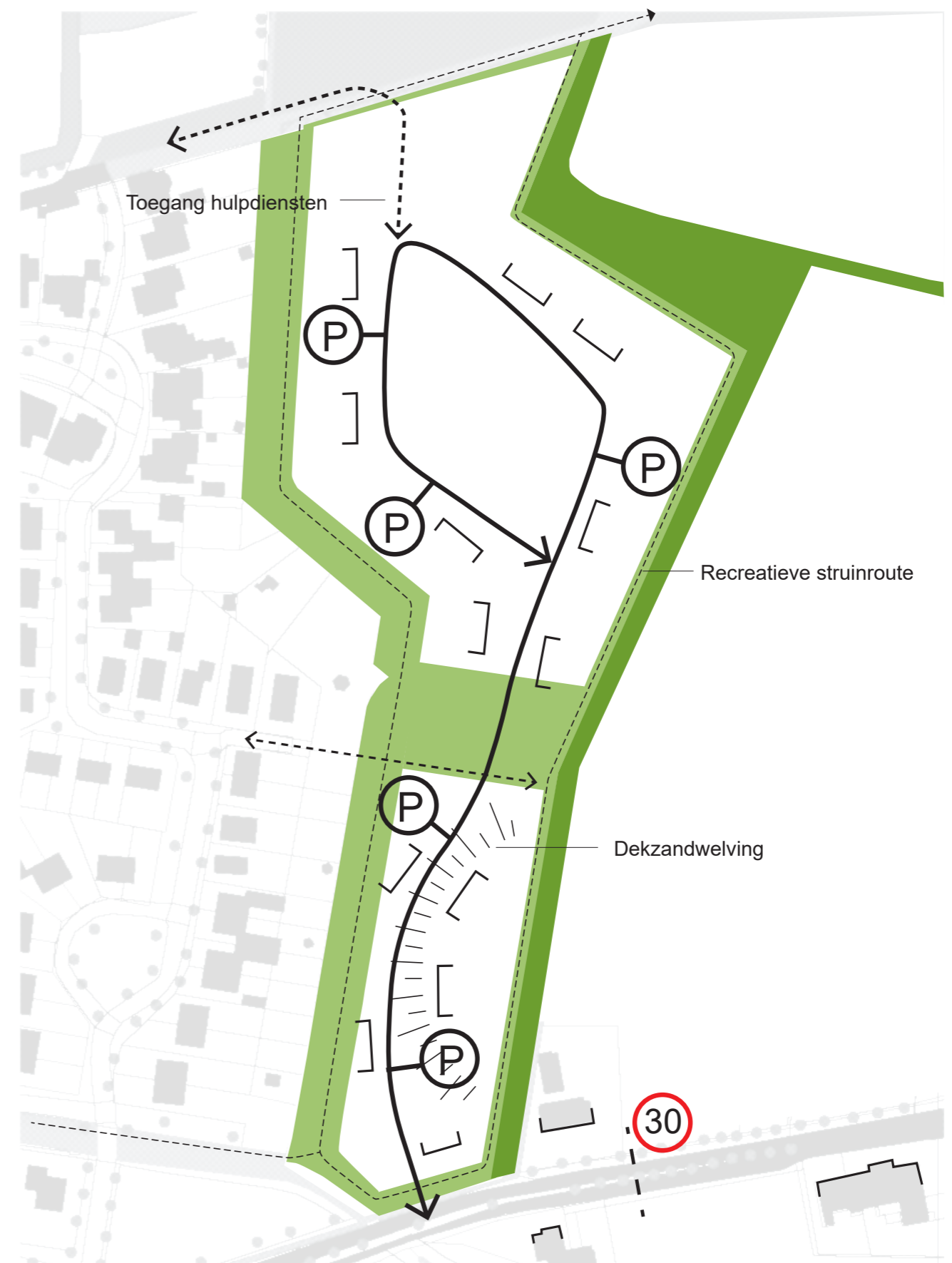
Lettenaren gaven tijdens consultaties aan een duidelijke voorkeur te hebben voor een 'lus' als ontsluiting van het gebied. Deze lus volgt de natuurlijke welving van de dekzandrug. Een smal wegprofiel met krommend verloop zorgt voor lage rij snelheden en sluit aan bij de ontspannen, dorpse sfeer. De auto is te gast in de wijk en komt via de ontsluiting aan de Oerdijk het gebied binnen. Auto's parkeren op eigen terrein, of in parkeerkoffers aan de randen van het gebied. Voor bezoekers zijn er langspaarkeerplaatsen.

Om de wijk bij het dorp te betrekken en de snelheid te verlagen, wordt de komgrens verlegd. Dat betekent dat de snelheid van 60km/u naar 30km/u gaat, ongeveer ter hoogte van Oerdijk 119. De exacte locatie van de komgrens zal in de uitwerking bepaald worden. De aansluiting van de wijk op de Oerdijk wordt vormgegeven met een verhoogd plateau. Dit maakt de aansluiting zichtbaarder en verlaagt de snelheid op het kruispunt. De vormgeving zal vergelijkbaar zijn met bestaande plateau-kruispunten op de Oerdijk zodat het een herkenbaar kruispunt is, waar voetgangers en fietsers makkelijker kunnen oversteken.

Voor een goede verbinding met de sportvelden en toekomstige school locatie aan de noordzijde van het plangebied, is er een fiets- en voetgangersontsluiting naar de Sportweg. Deze verbinding kan bij calamiteiten gebruikt worden door hulpdiensten.

Voor voetgangers wordt de mogelijkheid opgehouden om aan de westzijde van het gebied een verbindingsweg naar de Korenkamp aan te leggen. Omdat de verbindingsweg voor een deel over particuliere grond loopt, is de aanleg hiervan afhankelijk.

Een recreatieve struinroute maakt een ommetje rond het plangebied mogelijk.



## Programma

De raad heeft op 21 juni 2021 Routekaarten met woningbouwprogramma's voor de dorpen als uitgangspunt voor woningbouwontwikkelingen vastgesteld. In de Routekaart Lettele zijn de gewenste categoriën ingeschat op basis van de behoefte per doelgroep. De grootste inzet zit in het uitbreiden van de goedkope en betaalbare woningen voor lokale jongeren, voor ouderen geschikte (kleinere) woningen met de mogelijkheid om lichte zorg te krijgen en (middel) dure woningen voor het behouden en aantrekken van gezinnen met kinderen (huishoudens die toe zijn aan een vervolgstap in hun wooncarrière).

Op basis van de woningbouwambitie van de Routekaart, is in het Ontwikkelperspectief Lettele Oost een voorlopig woningbouwprogramma opgesteld. Bij de totstandkoming van het Ontwikkelperspectief zijn de woonwensen onder inwoners van Lettele meerdere malen gepeild. Daarnaast is door woonstichting De Marken een informatieavond gehouden voor de belangstellenden (zowel jongeren als senioren) voor een sociale huurwoning.

Naast sociale huur en goedkope koop is ook de vraag naar voren gekomen van doorstromende senioren die kleiner willen wonen (en daarbij een veelal ruime eengezinswoning vrijmaken). Deze vrijkomende eengezinswoningen zijn van groot belang voor een vitale dorpsgemeenschap. Voor deze doelgroep is een categorie middeldure huur aan het woningbouwprogramma toegevoegd en is het programma uit het Ontwikkelperspectief verfijnd. Het leidt tot het volgende woningbouwprogramma voor ca. 60 woningen:

Woningbouwprogramma Lettele Oost						Aandeel op totaal
Financieringscategorie	Programma routekaart	Aandeel	Programma Ontwikkelperspectief	Aandeel	Programma Stedenbouwkundig plan	Aandeel
Sociale huur	12 woningen	25%	12 woningen	20%	12 woningen	20 %
Goedkope koop	12 woningen	25%	12 woningen	20%	12 woningen	20%
Betaalbare koop	19 woningen	35%	19 woningen	32%	19 woningen	32 %
Dure koop	7 woningen	15%	7 woningen	12%	7 woningen	12 %
<b>Extra ruimte plangebied</b>			<b>10 woningen</b>		<b>10 woningen</b>	
Middeldure huur aanvulling	-		-		4	6 %
Dure koop aanvulling	-		10	16%	6	10%
<b>Totaal woningen</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>	<b>60</b>	<b>100 %</b>



## Programma

### Parkeren

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 parkeerkeffers tussen de kavels. Voor de parkeerbehoefte in Lettele Oost wordt de norm 'Buitengebied' gehanteerd. Dit leidt tot een parkeeropgave van 116 parkeerplaatsen, waarvan er ongeveer 32 op eigen terrein en 84 in de openbare ruimte geparkeerd worden.

parkeren	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen
PO-kavels vrijstaand (2 lagen+kap)	13	2,4	31,2
middeldure koop (2 lagen+kap)	19	2	38
goedkope koop (rug aan rug / kwadrant)	12	1,6	19,2
middeldure huur (1 laag+kap)	4	2	8
sociale huur (1 laag+kap)	12	1,6	19,2
<b>totaal</b>	<b>60</b>		<b>116</b>
waarvan op eigen terrein			32
waarvan in de openbare ruimte			84

#### Parkeernormen auto:

Functie	Eenheid	Centrum	Eerste schil centrum	Tweede schil centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	aandeel bezoekers
<b>Hoofdgroep Wonen</b>							
Koop, vrijstaand	woningen	1,4	1,4	1,7	2,1	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee - onder- een- kap	woningen	1,4	1,4	1,6	2,0	2,2	0,3 pp per woning
Koop, tussen/ hoek	woningen	1,3	1,3	1,5	1,8	2,0	0,3 pp per woning
Koop, etage, duur	woningen	1,3	1,3	1,5	1,9	2,1	0,3 pp per woning
Koop, etage, midden	woningen	1,2	1,2	1,4	1,7	1,9	0,3 pp per woning
Koop, etage, goedkoop	woningen	1,0	1,0	1,2	1,5	1,6	0,3 pp per woning
Huurhuis, vrije sector	woningen	1,3	1,3	1,5	1,8	2,0	0,3 pp per woning
Huurhuis, sociale huur	woningen	1,0	1,0	1,2	1,5	1,6	0,3 pp per woning
Huur, etage, duur	woningen	1,2	1,2	1,4	1,7	1,9	0,3 pp per woning
Huur, etage, midden/ goedkoop	woningen	0,9	0,9	1,0	1,3	1,4	0,3 pp per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	woningen	0,5	0,5	0,5	0,7	0,7	0,2 pp per kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	woningen	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning en serviceflat	woningen	0,4	0,4	1,0	1,1	1,2	0,3 pp per woning

### Stapsgewijze ontwikkeling

Het is de intentie in fases te ontwikkelen en woningen aan te bieden, zodat meer mensen de kans krijgen in het dorp te blijven wonen. Omdat de programmamix in het noordelijk plandeel het grootst is, worden hier de eerste kavels uitgegeven. Door in de eerste fase het noordelijk plandeel en in de tweede fase het zuidelijk plandeel te ontwikkelen, wordt bovendien voorkomen dat er voor langere tijd een bouwweg met de nodige verkeersbewegingen en overlast door het zuidelijk plangebied loopt.

### Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij CPO verkoopt de gemeente een kavel aan een groep, die op die kavel zijn eigen woningen gaat ontwikkelen. Tijdens de consultaties is door Lettenaren een brede belangstelling geuit voor CPO. Daarom zal voor een aanzienlijk deel van de woningbouwcategorieën (met uitzondering van de huurwoningen) de mogelijkheid worden geboden om deze in CPO te ontwikkelen. Dat wil zeggen voor goedkope koop, betaalbare koop en dure koop en zowel voor starters, gezinnen als ouderen. De uitgiftecriteria worden in een latere fase door het college van b en w vastgesteld. Hoeveel van de te ontwikkelen woningen via CPO worden uitgegeven, wordt vraaggestuurd en naar behoefte bekeken. Daar waar CPO niet wenselijk of niet haalbaar is, is Particulier Opdrachtgeverschap (individueel een eigen woning ontwikkelen) of uitgifte van kavels door de gemeente aan een projectontwikkelaar een mogelijkheid.



CPO groep in Bladel (Brabant)

## Stedenbouwkundig plan: straatbeeld

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan voor Lettele Oost is gebaseerd op dorpse ontwerpprincipes, zowel in de uitstraling van de woningen als in de woonomgeving. De straat in een dorp heeft een richting, maar is zelden kaarsrecht. Lichte krommingen of wendingen zijn het gevolg van plaatselijke variaties in de bodemgesteldheid. Zo ook hier: de straat loopt vanaf de Oerdijk met een lichte welving richting de groene ruimte binnen het plangebied en volgt daarmee het natuurlijke verloop van de dekzandwieling in het zuidelijk deel.

In het noordelijk deel maakt de straat een lus met afbuigingen en knikjes. Woningen staan met wisselende afstand aan de weg. Deze kleine variaties in rooilijn en wendingen zorgen voor een min of meer gesloten straatbeeld, waarbij zich binnen het plangebied steeds wisselende 'momenten' aandienen. De wendingen hebben nog een voordeel: ze werken als verkeersremmende zichtbelemmering en maken het gebruik van verkeersborden overbodig.

Een ander wezenlijk kenmerk van een dorpse straat is dat hij niet één maar meerdere profielen heeft. De straat is in beginsel smal, maar verwijdt zich na het passeren van de watergang tot een kleine 'brink' met een solitaire boom, om daarna in twee richtingen af te buigen. De straat is ontworpen als een ruimte voor gelijkwaardig gebruik door allen en een kleine 4 meter breed. Breed genoeg voor passerende auto's. Door verkeersfuncties niet te scheiden, ontstaat een eenduidig dorps profiel: een verhard midden van gebakken klinkers en groene, onverharde marges om uit te kijken, goederen te lossen of om langs te parkeren.



Dorps straatbeeld



## Openbare ruimte

Het landschap vormt de inspiratie voor de groene plekken in het plangebied: de inrichting van beleefbare natuurvriendelijke oevers langs de watergangen, het mogelijk maken van ommetjes over paden door het plangebied en langs de houtwal, de centrale groene plek met bomen en speelgelegenheid, de weide in het lager gelegen noordelijke deel en de moestuinen aan de rand van de Sportweg. De ruimte is ingericht voor voetgangers en fietsers. Een informele looproute door de weide en om de moestuinen met halfverharde paden en een slingerend verloop, verbindt het gebied met het landschap en kan ook gebruikt worden als binnendorpse verbinding door passanten. De paden komen deels uit op de parkeerplaatsen en maken het lopen tussen parkeerplaats en woning aantrekkelijker.

Het eenvoudige en smalle straatvlak zonder scherp onderscheid tussen de ene en andere weggebruiker zorgt voor een ongedwongen sfeer. In de openbare ruimte aan de straat worden bomen geplant als solitair of in kleine boomgroepen. Inheemse soorten die flink kunnen groeien. De openbare ruimte is verder vrij van obstakels en verkeersborden. De ruimte wijst zelf de weg en daagt het eigen beoordelingsvermogen van de gebruikers uit door een omgeving te scheppen die niet overduidelijk is.

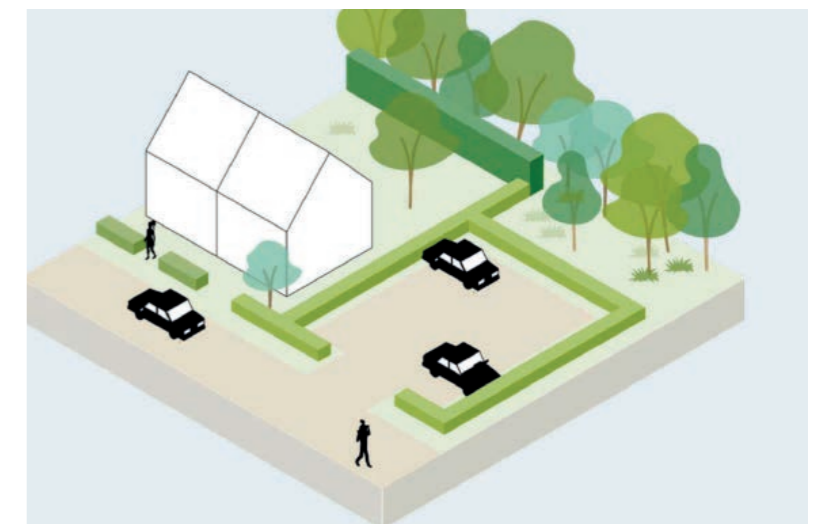
Het parkeren wordt gereguleerd met parkeerkooffers. Deze worden omzoomd met een lage haag om het teveel aan blik te verzachten en om hinderlijke koplampen te dimmen. De ondergrond is half verhard en daarmee waterdoorlatend. Langsparkeerplaatsen voor bezoekers worden subtiel gemarkeerd in de zoom van de weg.



Natuurvriendelijke oever als kwalitatieve openbare ruimte



Geen scheiding van verkeersgebruikers zorgt voor ongedwongen dorpse sfeer



Groene omzoming van parkeerplaatsen





## Zuidelijk plangebied

### Bouwen aan het lint

De Oerdijk wordt gekarakteriseerd door de verspreid liggende erven, die ter hoogte van de aanliggende dorpen overgaan in lintbebouwing. De aanliggende bebouwing wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van vrijstaande woningen, rijtjes en tweekappers in twee of drie lagen. De rooilijnen liggen op afstand van de straat, vaak gescheiden door een berm, smal wandelpad en (diepe) voortuinen. Naast de entree van het plangebied staat een vrijstaande woning. Deze 'entreewoning' is beeldbepalend voor het aanzicht van de nieuwe woonwijk en voegt zich in architectonische uitstraling en in oriëntatie naar de lintbebouwing aan de Oerdijk.

Aan de andere kant van de straat ligt de eerste woning verder terug ten opzichte van de Oerdijk om ruimte te maken voor de beleving van het landschap: de natuurlijke oever van de Letteler Leide.

### Kavels aan de straat

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn de kavels vanwege het smalle profiel tussen houtwal en watergang breder dan dat ze diep zijn. Omdat het huis niet de volle breedte van het kavel vult, toont de zijtuin zich als onderbreking van de huizenwand. Het voordeel van een ruime zijtuin is dat er ruimte genoeg is voor het parkeren van de auto, het bouwen van een ruime schuur of het planten van een boom. Zulke bomen doen mee in het straatbeeld, vormen de achtergrond van de woningen, geven schaduw, of markeren op ontspannen wijze de grens met de buurman.

Het dorpse huis ligt direct aan de straat en tussen de woning en de weg ligt een voorerf of de wegzoom. Er is hier geen duidelijke afbakening van hekken of hagen, evenmin als een diepe voortuin. De woningen verschijnen als één laag met een kap, die in type of oriëntatie kan verschillen. Door de woningen haaks op de straat te zetten, versterken ze de werking van het gekromde wegverloop.

Aan de kant van de Korenkamp grenzen de tuinen aan de watergang met de natuurvriendelijk ingerichte oever. Deze vormt een groene begrenzing van het privé-erf en scheidt enige afstand tot de achtererfafscheidingen van de woningen aan de Korenkamp.



Lintbebouwing aan de Oerdijk



Bebouwing heeft altijd een kap en kapvormen variëren in oriëntatie (Ontwikkelperspectief)



Oriëntatie woningen versterkt het gekromde wegbeeld



## Zuidelijk plangebied

### Sociale en middeldure huurwoningen

Tussen de straat en de houtwal staan twee rijtjes huurwoningen van één laag en een kap. Daar waar het straatprofiel wat meer ruimte biedt, 'springen' de woningen iets naar voren voor een gevarieerd straatbeeld. Op de koppen die grenzen aan de openbare ruimte zijn drie middeldure huurwoningen gesitueerd. Ze staan op een ruimer perceel met ruimte voor één parkeerplaats. De zijgevels kunnen een verbijzondering hebben in de vorm van een groot venster of een erker. Deze woningen hebben een beukmaat van 6 meter en zijn levensloopbestendig in te delen en daarmee geschikt voor meerdere doelgroepen. De acht tussengelegen sociale huurwoningen hebben een beukmaat van 5.7 meter. De kaveldiepte is zo'n 18 meter. Aan de straatzijde is er ruimte voor een smal terras of zitje met een mee-ontworpen erfafscheiding. Aan de achterzijde van de woningen is ruimte voor een achtertuin met buitenberging (ook met kap), grenzend aan het achterpad. Onder het overstek van de berging is ruimte voor 4 containers.

Deze woningen staan bewust met de achterzijde aan de houtwal, om tegemoet te komen aan de behoefte aan privacy van de toekomstige bewoners. Om het contact met het landschap te behouden, is het de intentie om de erfafscheiding tussen achtertuin en onderhoudspad laag te houden.

Tussen de rijtjes ligt een parkeercoffer voor bewoners, die tegelijk een doorkijk vormt naar de houtwal. Bezoekers kunnen parkeren op de langspaarkeerplaatsen in de groene parkeerstrook. Hier is ook de opstelplaats voor containers.

De woningen hebben een eenvoudige en natuurlijke uitstraling en materialisering. De entree is overdekt en ligt terug ten opzichte van de voorgevel. Installaties als een warmtepomp zijn in het ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden. De woningen zijn duurzaam: ze hebben een laag energieverbruik, wekken zelf energie op en zijn gebouwd uit zoveel mogelijk biobased materialen. Positionering en vormgeving van de woningen is in samenspraak met woningstichting De Marken tot stand gekomen.



Eenvoudige hoofdvorm en lage erfafscheidingen



Natuurlijk materiaalgebruik en gedempte kleuren



Open kopgevels en overdekte entree



## Het midden

### Centrale groene plek

Rondom de dwarsloot, die het plangebied opdeelt in noord en zuid, ontstaat een centrale groene plek voor de buurt die er ook voor zorgt dat het zicht vanaf de Korenkamp richting de houtwal gevrijwaard blijft. Hier is plaats voor een speelplek met natuurlijke speelaanleidingen naast de sloot. Ook een poel voor waterberging of een kleine (fruit) boomgaard zijn denkbare dorpse invullingen.

### Ruime kavels aan het landschap

In het middendeel staan de vrijstaande woningen met afwisselende kapvorm aan een verbrede straat met een solitaire boom. Samen geven ze vorm en richting aan de tussenliggende ruimte. Ook hier geen dichte linies van huizen op te smalle kavels, maar kavels die breed genoeg zijn (+20m) voor een moes- of siertuin naast het huis. Het weg laten van een (formeel) voortuin, komt direct ten goede aan ruimte voor een diepere achtertuin.

Tuinen grenzen aan het landschap: de slootkant en de houtwal.

Woningen zijn uitbreidbaar met een erker, serre of dwarskap. Ze zijn niet af. Op het erf is ruimte voor een ruime schuur, als tweede plek op het erf. De woning op het scharnierpunt tussen vrije kavels en rijwoningen markeert de overgang naar het informelere en lager gelegen noordelijke plandeel.

Bij aantoonbare behoefte aan meer twee-onder-een-kap woningen, bestaat de mogelijkheid om onder voorwaarden twee vrije kavels samen te voegen.



Speelplek met natuurlijke speelaanleiding



Schuurwoning met zijtuin



Open relatie tussen woning en landschap



## Noordelijk plangebied

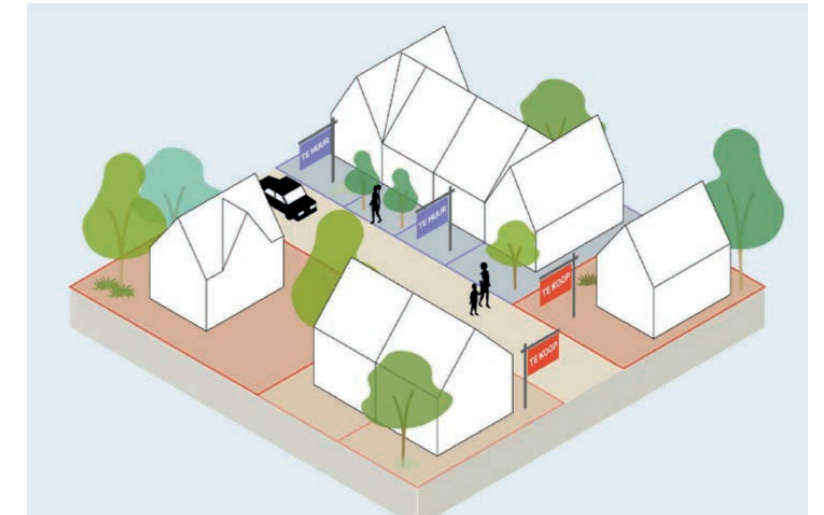
### Diversiteit

Het noordelijk deel van het plangebied wordt gekarakteriseerd door een diversiteit aan woningtypen en een menging van segmenten. Aan de houtwal staan dezelfde huurwoningen als in het zuidelijk deel. Ze hebben privacy aan de achterzijde en kijken aan de voorzijde uit op de lager gelegen weide.

### Betaalbare koopwoningen

Om de weide staan betaalbare verandawoningen in rijtjes van 4 en 6. De woningen worden kruipruimteloos gebouwd en liggen op het landschap. Aan de voorzijde worden ze ontsloten met een pad door een groene zoom. Aan de achterzijde vormt het terras een harde overgang naar het landschap en biedt ruim uitzicht over de weide. De kleinschalige woningen hebben een beukmaat van 6 meter en een langskap die aan de voorzijde de berging overkapt en aan de achterzijde het gebouwde terras overdekt. Met een lage kap en door het gebruik van natuurlijke materialen sluiten de woningen goed aan op de dorpse omgeving. Aan de voorzijde is ook plek voor een bankje of plantenbakken. Hier kunnen bewoners contact maken met voorbijgangers. De bergingen aan de voorzijde bieden voldoende ruimte voor opslag en het uit het zicht bergen van containers.

Tussen de watergang en de lus staan nog eens 5 betaalbare koopwoningen met een diepere achtertuin. Ze hebben een smallere beukmaat. De hoekwoningen hebben een eigen parkeerplaats en berging in de zijtuin.



Mening van segmenten (ontwikkelperspectief)



Veranda's als zone tussen privé en openbaar



Entreepaden over het landschap



Meeontworpen terrassen





## Noordelijk plangebied

### Goedkope koopwoningen

Tussen de lus en de Sportweg liggen goedkope koopwoningen losjes aan de gezamenlijke moestuin. De bestaande moestuinen kunnen daarmee voor ongeveer 1/3e van de omvang een plek krijgen binnen het plangebied. Een wens van de huidige bewoners en passend bij het dorpse karakter.

De blokjes van 4 kwadrantwoningen en 8 rug-aan-rugwoningen zijn 'te gast' in het landschap en profiteren van de groene openbare ruimte rondom. Ze hebben een brede beukmaat van 7 meter om de woning goed in te kunnen delen. Omdat de voorkant meteen ook de achterkant is, zijn de voortuinen ondiep om afschotting te voorkomen. Bergingen worden geclusterd en staan los van de woningen om de gevel vrij te houden voor daglicht en contact met het landschap. De bergingen bieden naast ruimte voor spullen ook een overkapping voor containers. In de berging aan de moestuin is extra ruimte voor tuingereedschap.

Tussen de Sportweg en de lus loopt een langzaamverkeerverbinding die bij calamiteiten gebruikt kan worden door hulpdiensten.



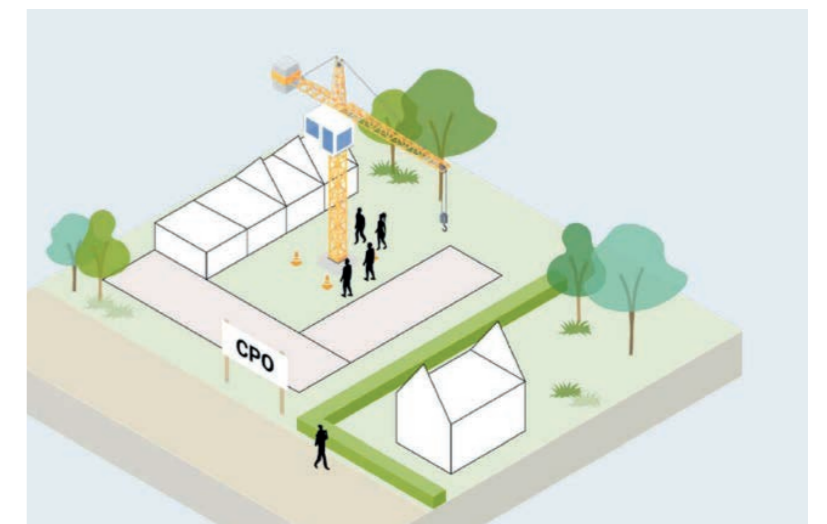
Wonen aan de moestuin



Rug-aan-rugwoningen te gast in het landschap



Geclusterde bergingen



Bouwen is mogelijk als gemeenschappelijk project

## Waterberging

### Watermemo

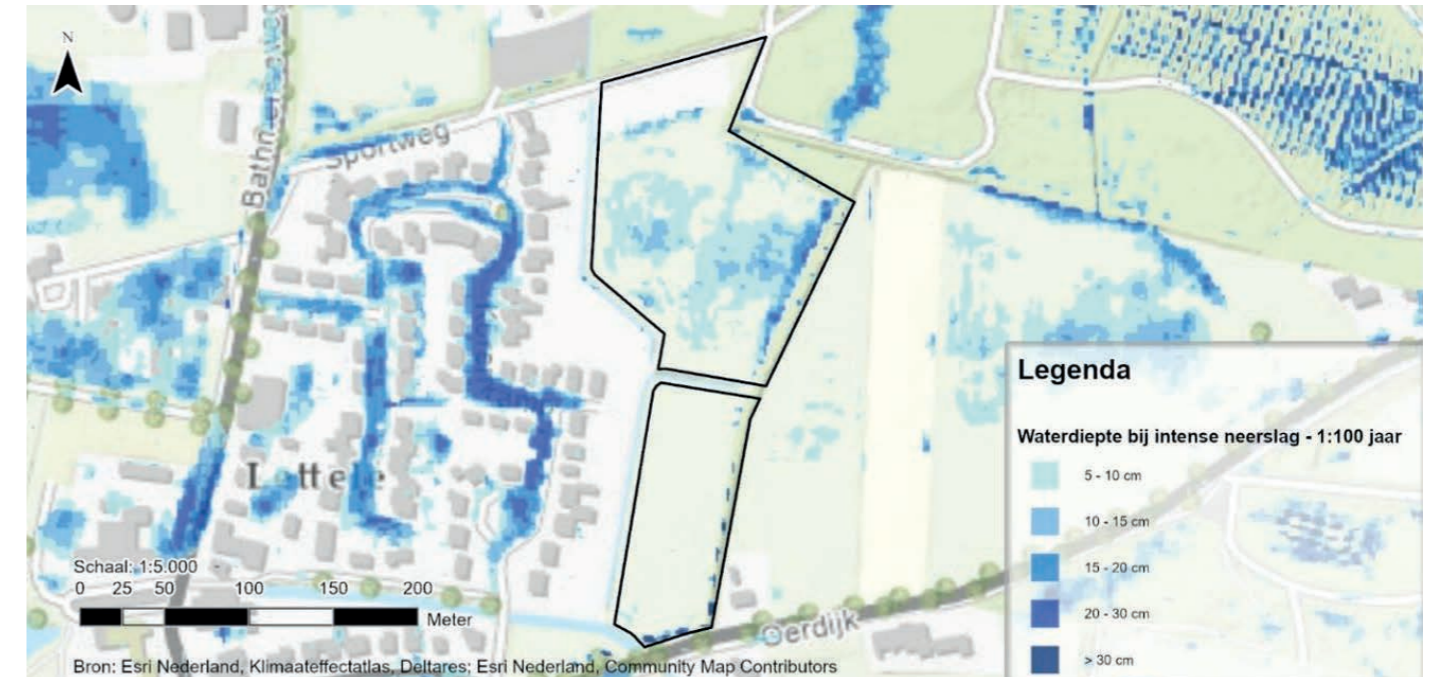
De geplande ontwikkeling mag geen negatieve gevolgen hebben op de waterhuishoudkundige situatie (zowel kwalitatief als kwantitatief). Daarom is het huidige stedenbouwkundige plan door Buro Hoogstraat getoetst aan het beleid van de gemeente Deventer en het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Daarbij is gekeken naar de haalbaarheid van waterberging en infiltratie binnen het gebied. Bij nadere uitwerking van het plan dient een waterhuishoudkundig plan opgesteld te worden om de verschillende opgaven verder uit te werken.

### Belangrijkste bevindingen

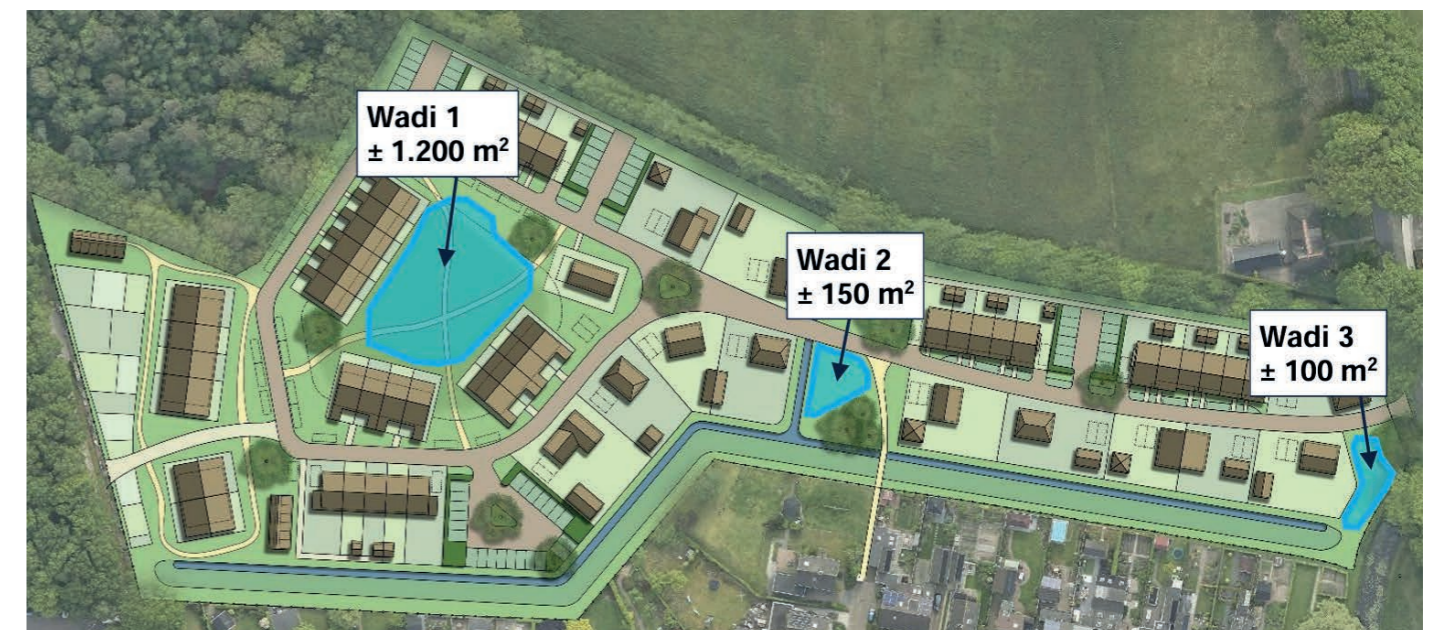
- De gemeente Deventer stelt als eis in het Handboek Eisen Openbare Ruimte (2023) dat tenminste 20 mm berging in een infiltratievoorziening geborgen dient te worden binnen de grenzen van het plangebied. Dit geldt voor zowel openbaar, als uitgeefbaar gebied. Daarnaast dient te worden voldaan aan een bergingseis van 62 mm/uur bij een bui van 64 mm/uur, waarbij geen wateroverlast mag ontstaan.
- De verwachting is dat hemelwater in het gebied geïnfiltreerd kan worden aangezien de bodem tot een diepte van 3,0 m-mv uit zand bestaat. Het oppervlaktewater stroomt langs het noordelijk perceel richting het zuidelijk perceel waar het uitmondt in de Letteler Leide en in westelijke richting stroomt.
- Tijdens hevige neerslag, kunnen situaties voorkomen waarbij de waterdiepte op het maaiveld in het plangebied stijgt tot meer dan 30 centimeter. Met name het noordelijke deel zou bij dergelijke hevige neerslagsituaties te kampen kunnen krijgen met wateroverlast. Hier dient bij eventuele ontwikkeling rekening mee gehouden te worden, bijvoorbeeld door het ophogen of zorgen voor extra berging / hemelwaterafvoer.
- Wateroverlast kan worden voorkomen door het aanleggen van wadi's in de openbare ruimte, door toepassing van infiltratiekratten voor waterberging op eigen terrein, waterbergende fundatie door middel van lava en door water op straat. In totaal kan met deze maatregelen zo'n 2.523m<sup>3</sup> geborgen worden. Ruim voldoende voor de te realiseren berging van 1.556m<sup>3</sup>

### Conclusie

In het huidige stedenbouwkundige plan is voldoende berging realiseerbaar of aanwezig om te voldoen aan de bergingseis van de gemeente Deventer van 20 mm in een voorziening en de 80 mm bergingseis van het WDOD binnen het plangebied.



Waterdiepte bij een bui van 70 mm / 2 uur in het plangebied (Geodan, 2023)



Opties voor een wadi

## Groenplan

### Aanwezige groenstructuur drager van het ontwerp

De groenstructuur vormt de ruimtelijke drager van het ontwerp. De aanwezige houtwal aan de oostzijde, de bosrand van de Oostermaet aan de noordzijde en de laanstructuur in het zuiden van de Oerdijk, zijn waardevolle aanwezige natuurlijke kwaliteiten. Ook de moestuinen zijn landschappelijk sfeerbepalend voor de locatie en daarmee waardevol voor de ontwikkeling.

### Houtwal en bosrand

Om de landschappelijke kwaliteiten te beschermen en waar mogelijk te versterken, wordt tussen de houtwal en bosrand een 4 meter brede ruimte gereserveerd. Door deze zone vrij te houden wordt voorkomen dat wortels van de bomen aangetast worden. Daarnaast kan deze ruimte gebruikt worden als struinpad en onderhoudsstrook.

Door klimaatverandering is verdroging van de houtwal en het bos een reële bedreiging. Water zolang mogelijk vasthouden en teruggeven aan de bodem is dan ook speerpunt van de ontwikkeling. Het regenwater dat langs de houtwal en bosrand valt wordt daarom door een schuin aflopend profiel naar de rand geleid waar ruimte is voor buffering en langzame inzijging.

### De watergang

Om de ecologische waarde van de watergang te verhogen, voor bijvoorbeeld de aanwezige kamsalamander en poelkikker, wordt het profiel van de watergang verbreed en een ecologische oever aangelegd. Het voorlopig ontwerp verbeeldt een mogelijke invulling van deze ecologische oever. Niet alleen voor amfibieën is dit een interessant leefmilieu maar ook voor bijvoorbeeld insecten die weer door vogels en bijvoorbeeld de in Lettele voorkomende Laatvlieger (vleermuis) gegeten worden. Het toevoegen van bomen langs de watergang versterkt deze habitat met extra schuilplaatsen.



### Legenda

-  Bomen
-  Kruidenrijk grasland
-  Kruidenrijk grasland  
Waterretentiezone
-  Watergang met natuurvriendelijke oever
-  Watergang
-  Hagen parkeerterreinen
-  Hagen erfafscheidingen
-  Moestuinen
-  Natuurlijk spelen (doelgroep 4-8 jaar)
-  Groen parkeren

schaal 1:2000



## Groenplan

### Wonen in het landschap

De natuurtoets van Ecogroen (2023) beschrijft het plangebied als ecologisch waardevol. Zo zijn er meerdere concentraties aan waardevolle planten, zoals de gevlekte rietorchis en kleine pimpernel, waargenomen. Het ontwerp is er dan ook op ingericht een blijvende plek te bieden aan aanwezige en eventuele nieuwe soorten, zodat ook na de bouw het landschap beleefd kan worden.

### Water vasthouden

In het hart van het noordelijk gelegen plangebied blijft het grondprofiel en natuurlijke systeem zoals het nu is. Deze zone bevindt zich in een nat deel van het plangebied en is geschikt om gedurende natte perioden water tijdelijk in het plangebied vast te houden. Dit versterkt het natuurlijke watersysteem.

Bewoners, rondom deze weide hebben het landschap als hun tuin. Vanaf hun hoger liggende woning met terras, is wonen midden in het landschap werkelijkheid. In de droge perioden kan over paden van halfverharding door het gebied gelopen worden.

### Open karakter en groene erfafscheidingen

Om het landschap te beleven vanaf de keukentafel is het van belang om open zicht op het landschap te hebben. Het plan is daarom zo ontworpen dat tuinen aan de achterzijde niet afgeschermd hoeven worden. Door de brede watergangzone met rietkragen en bomen als beschutting tussen het struinpad en tuin, wordt voldoende privacy gecreëerd en wordt het landschap een verlengstuk van de private ruimte. Lage hagen als erfafscheiding zijn beeldbepalend. Ze begeleiden de straat en zorgen voor een groen karakter van de wijk.



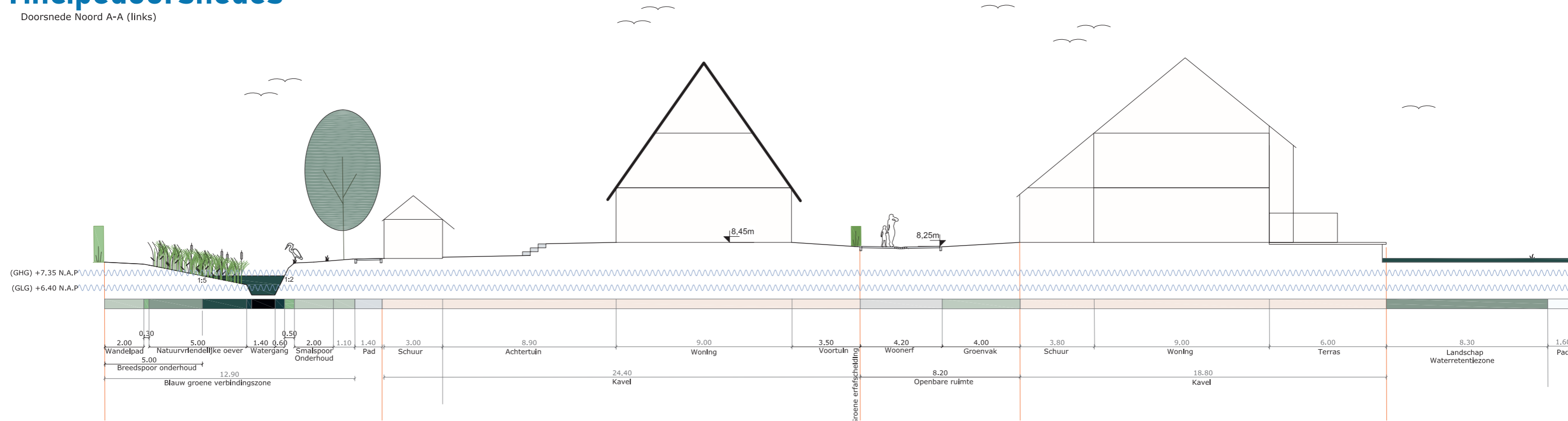
### Legenda

-  Bomen
-  Kruidenrijk grasland
-  Kruidenrijk grasland  
Waterretentiezone
-  Watergang met natuurvriendelijke oever
-  Watergang
-  Hagen parkeerterreinen
-  Hagen erfafscheidingen
-  Moestuinen
-  Natuurlijk spelen (doelgroep 4-8 jaar)
-  Groen parkeren



# Principedoorsnedes

Doorsnede Noord A-A (links)



Doorsnede Zuid B-B

