



2^e Bewonersavond woningbouw Bettinkdijk Loo

27-3-2024

Wat gaan we vanavond doen?

- Korte terugblik informatieavond CPO
- Toelichting WVG
- Wat hebben we opgehaald op 18 december en hoe verwerkt in eerste uitwerking plan?
- Vervolgstappen en planning
- Met u in gesprek
- Geen plenaire afsluiting, einde 21.45 uur.

Wet voorkeursrecht gemeenten

- Doel Wvg
- Wvg besluit oktober 2021
- Vaststelling routekaart december 2021
- Aankoop voorkeurslocatie routekaart eind 2023
- Raadsvoorstel intrekken Wvg maart 2024
- Gemeente richt zich nu op locatie Bettinkdijk
- Na afronding Bettinkdijk start eventueel Loo-breed een verkenning naar nieuwe locatie

Plangebied / ontwikkellocatie



Historische context



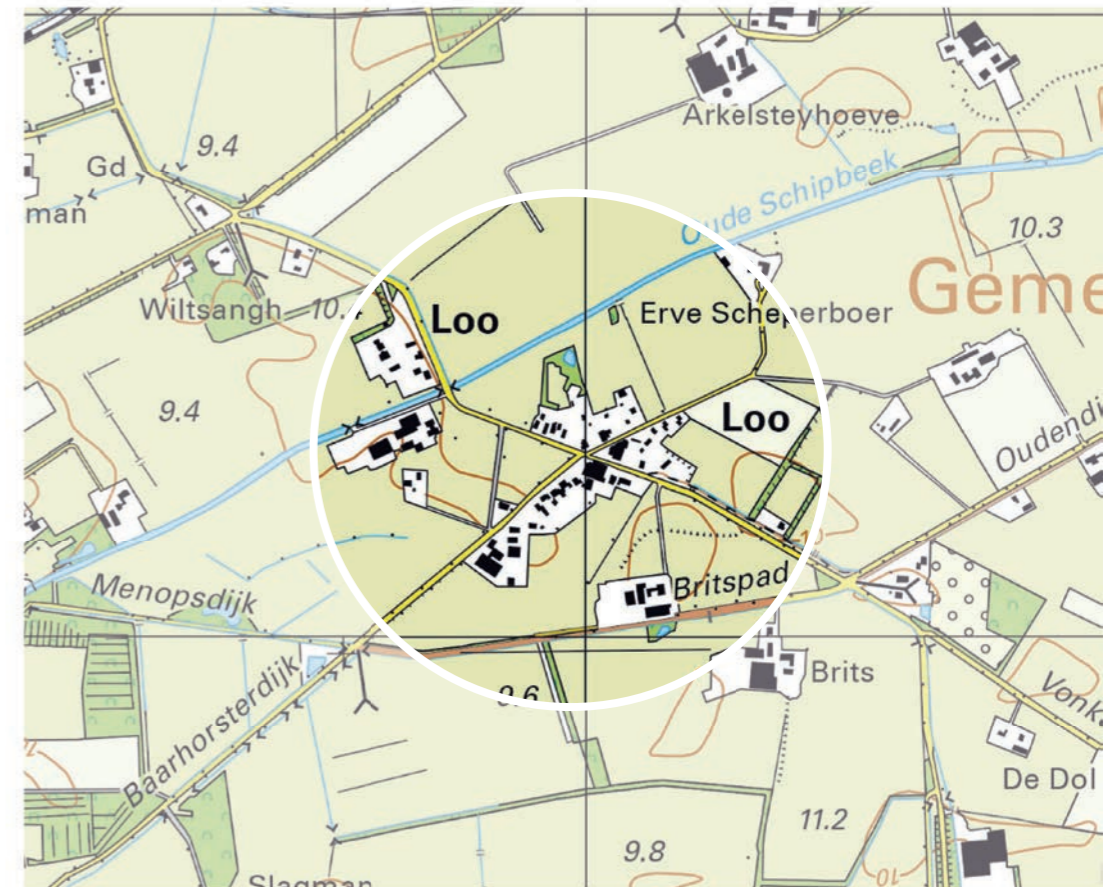
ca. 1900



ca. 1940



ca. 1980



ca. 2020

Jonge kern

- De tegenwoordige kern Loo is ontstaan in de 19e eeuw bij het schooltje voor het buitengebied.

Opzet van de buurtschap



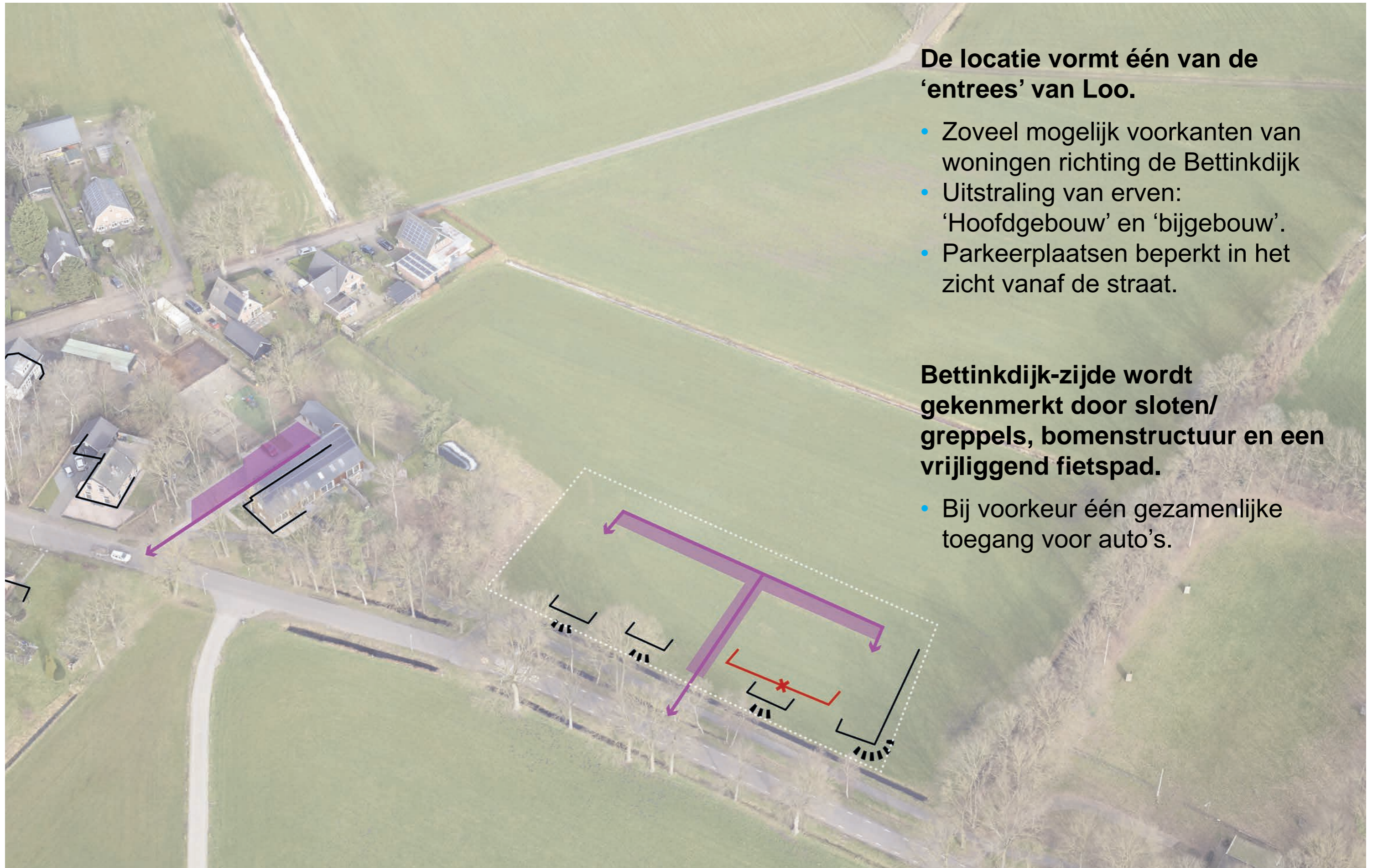
‘Kruispuntdorp’

- Het buurtschap heeft zich ontwikkeld als lintbebouwing aan de Looweg-Bettinkdijk en Baarhorsterdijk-Scheperboersweg

Ontwikkellocatie



Stedenbouw en verkeer: lintbebouwing met één ontsluiting



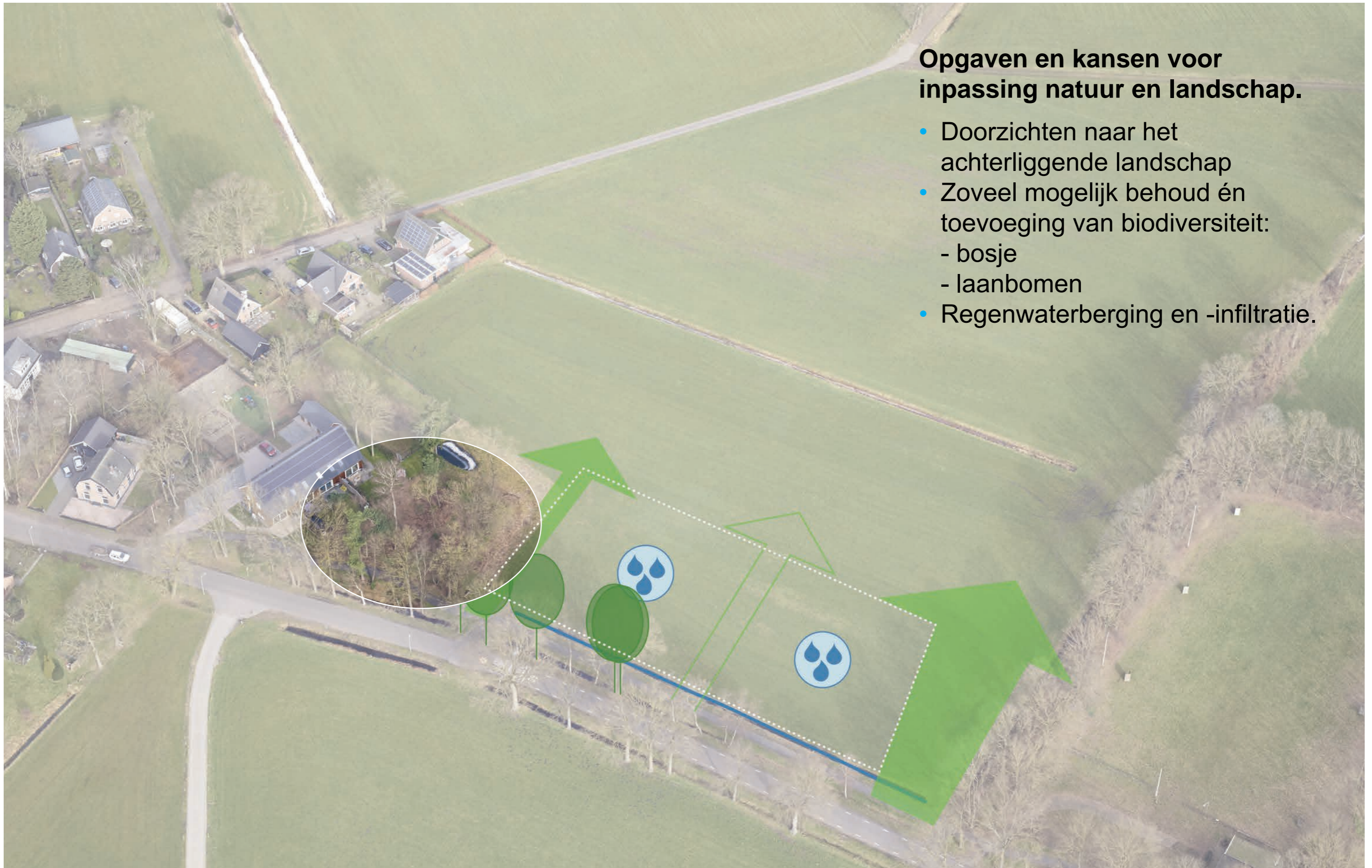
De locatie vormt één van de 'entrees' van Loo.

- Zoveel mogelijk voorkanten van woningen richting de Bettinkdijk
- Uitstraling van erven: 'Hoofdgebouw' en 'bijgebouw'.
- Parkeerplaatsen beperkt in het zicht vanaf de straat.

Bettinkdijk-zijde wordt gekenmerkt door sloten/greppels, bomenstructuur en een vrijliggend fietspad.

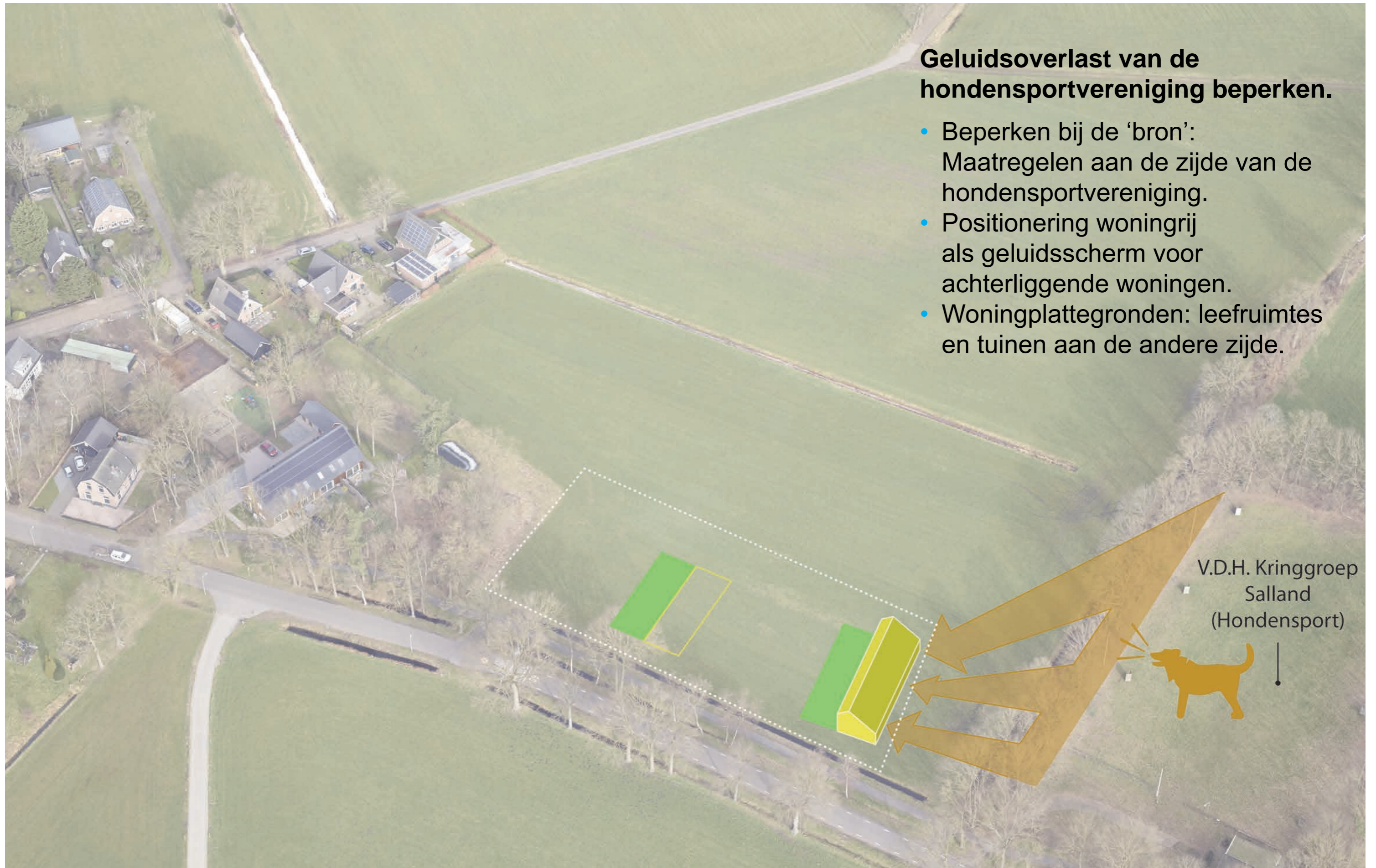
- Bij voorkeur één gezamenlijke toegang voor auto's.

Landschap en water: zichten, begroeiing en infiltratie

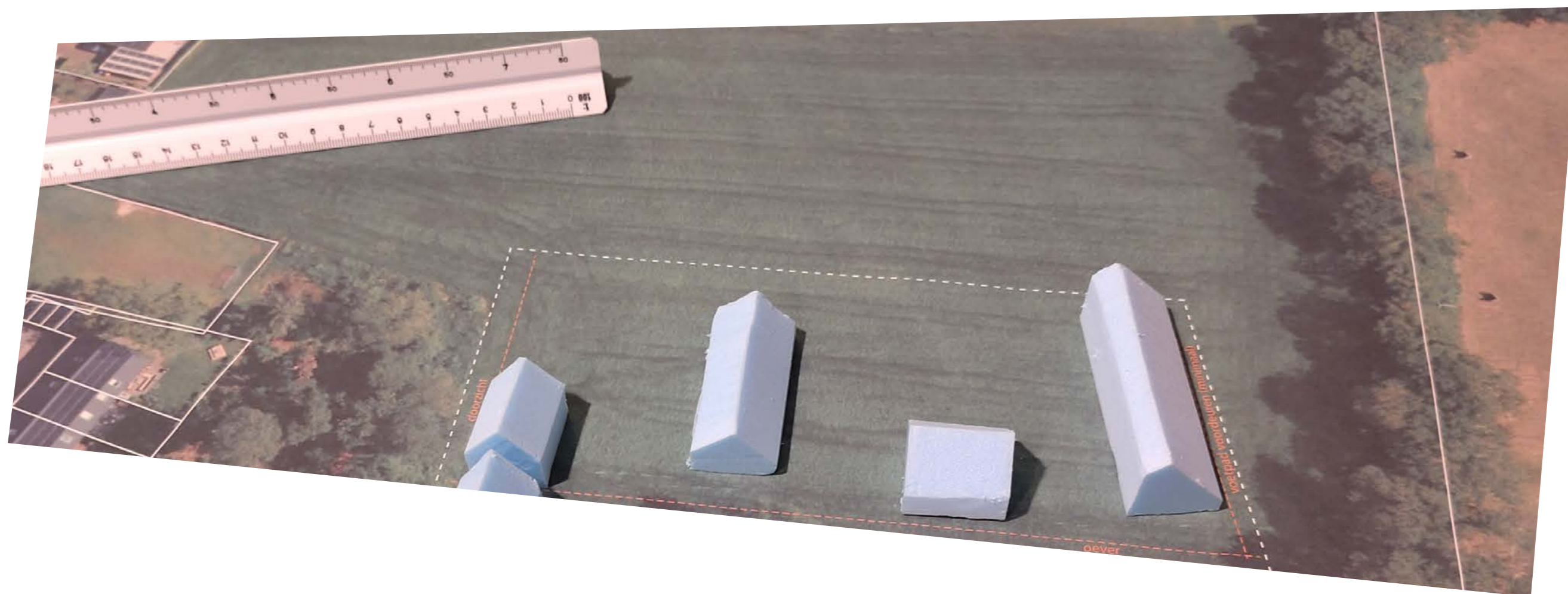


Opgaven en kansen voor inpassing natuur en landschap.

- Doorzichten naar het achterliggende landschap
- Zoveel mogelijk behoud én toevoeging van biodiversiteit:
 - bosje
 - laanbomen
- Regenwaterberging en -infiltratie.



Bewonersavond december 2023





CPO en woonwensen

- Veel interesse in goedkope starterswoningen.
- De starterswoningen worden al onbereikbaar voor (een deel van de) starters. Kijken naar nog kleinere goedkopere woningtypes (<250,000; <200,000 euro).
- Wel/niet uitbreiden van starterswoningen
- Ook interesse gezinswoningen of seniorenwoningen.

- CPO. Positief: samen als inwoners, financieel voordeel.
- Veel vragen over CPO. Betekenis, proces, factoren.
- Graag een extra bijeenkomst voor uitleg over CPO.
- Er zijn aanwezigen die zich beschikbaar willen stellen als begeleider van een CPO-groep.



Landschap, stedenbouw, verkeer

- Een landelijke opzet die past bij de bestaande woningen in Loo
- De opzet voelt vol. Liever kleinschaliger met slechts twee rijen woningen, of een andere opzet zoals een hof
- De nok op 9 meter wordt als erg hoog ervaren.
- Voeg begroeiing toe aan de achterzijde om de woningen en auto's uit het zicht te houden.
- Kijk ook naar andere plekken om te parkeren dan aan de achterzijde.
- Landelijke sfeer wordt ook genoemd met betrekking tot uitstraling van de woningen (beeldkwaliteit).



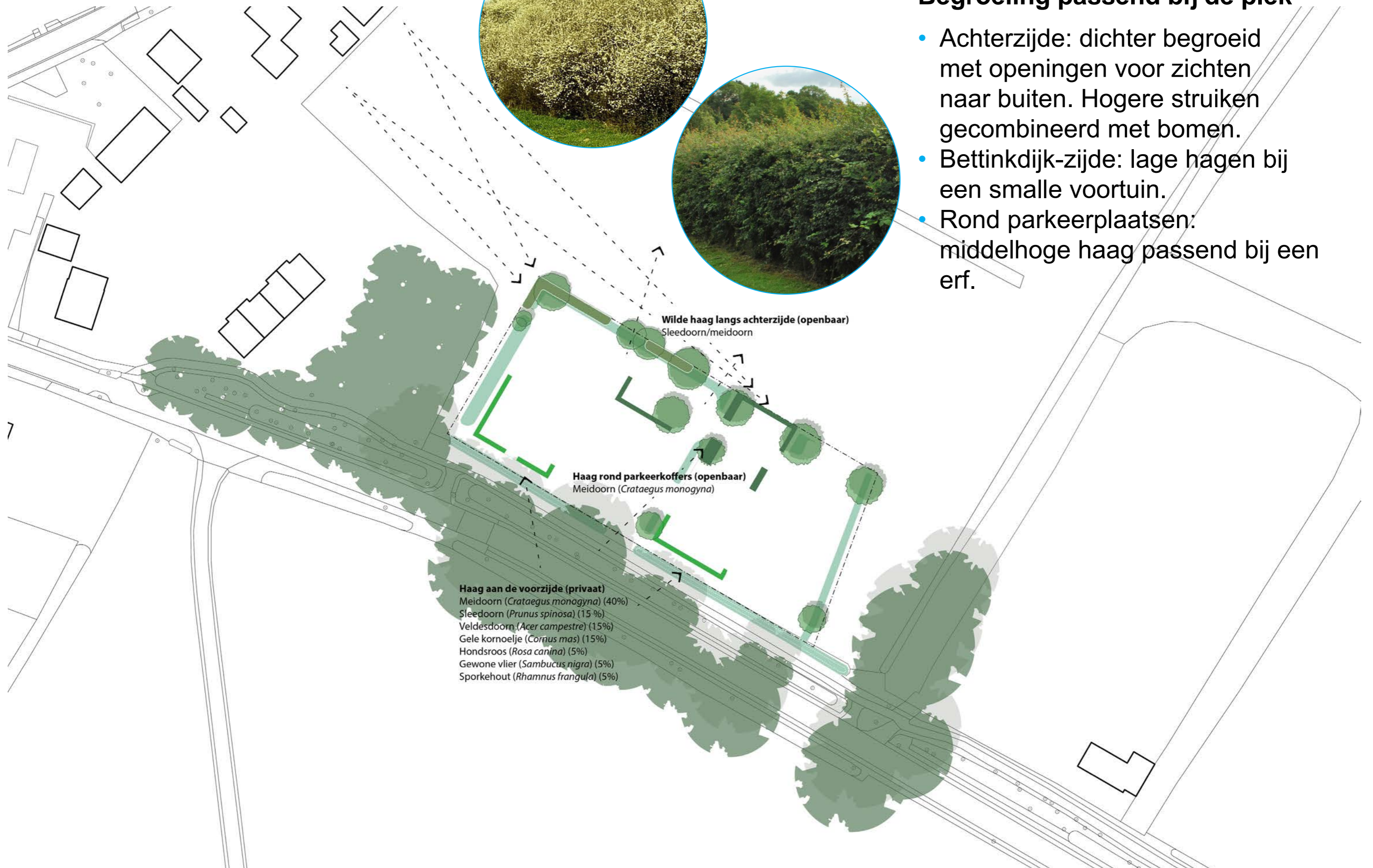
Hof-opzet

- Kan zich met het 'hoofdgebouw' presenteren aan de Bettinkdijk (als onderdeel van het lint).
- Mogelijkheid voor gemeenschappelijke tuin of eigen achtertuinen.
- Teveel geluid in de achtertuinen.
 - Woningen oostzijde staan te ver van geluidsbron om geluid goed te kunnen weren.
 - Woningen westzijde zijn met de achtertuinen naar geluidsbron gericht.
- Minimaal 2 ontsluitingen met parkeerplaatsen zorgen voor 2 rijbanen van 6m breed.
- Ruimte voor een (grotere) woning minder, waardoor per woning te duur (niet realiseerbaar)



Erf-opzet

- Kan zich met twee 'hoofdgebouwen' presenteren aan de Bettinkdijk (als onderdeel van het lint).
- Geluid in de achtertuinen zoveel mogelijk beperkt
 - Woningen oostzijde staan met de voorgevel dicht op de geluidsbron om geluid goed te kunnen weren.
 - Beide rijen woningen hebben de achtertuinen aan de andere zijde.
- 1 ontsluiting zorgt voor meer kaveloppervlak in de breedte
- Ruimte voor een (grotere) woning, waardoor het geheel financieel realistischer is.
- Parkeren op oprit vrijstaande woning direct aan het straatje.
- Overig parkeren op het achterterrein met voldoende ruimte voor groen.



Begroeiing passend bij de plek

- Achterzijde: dichter begroeid met openingen voor zichten naar buiten. Hogere struiken gecombineerd met bomen.
- Bettinkdijk-zijde: lage hagen bij een smalle voortuin.
- Rond parkeerplaatsen: middelhoge haag passend bij een erf.



Infiltratie en afwatering

- Gedeeltelijke waterberging op eigen terrein!
- Overig water richting alle zijden naar wadi's en greppels: infiltratie.
- Afvoermogelijkheid richting greppels langs de Bettinkdijk.

Verharding



Verharding

- 'Erfje' ontsluit parkeerplaatsen vanaf de achterzijde (klinkers).
- Parkeerplaatsen in halfverharding.
- Voetpad naar de voordeuren.

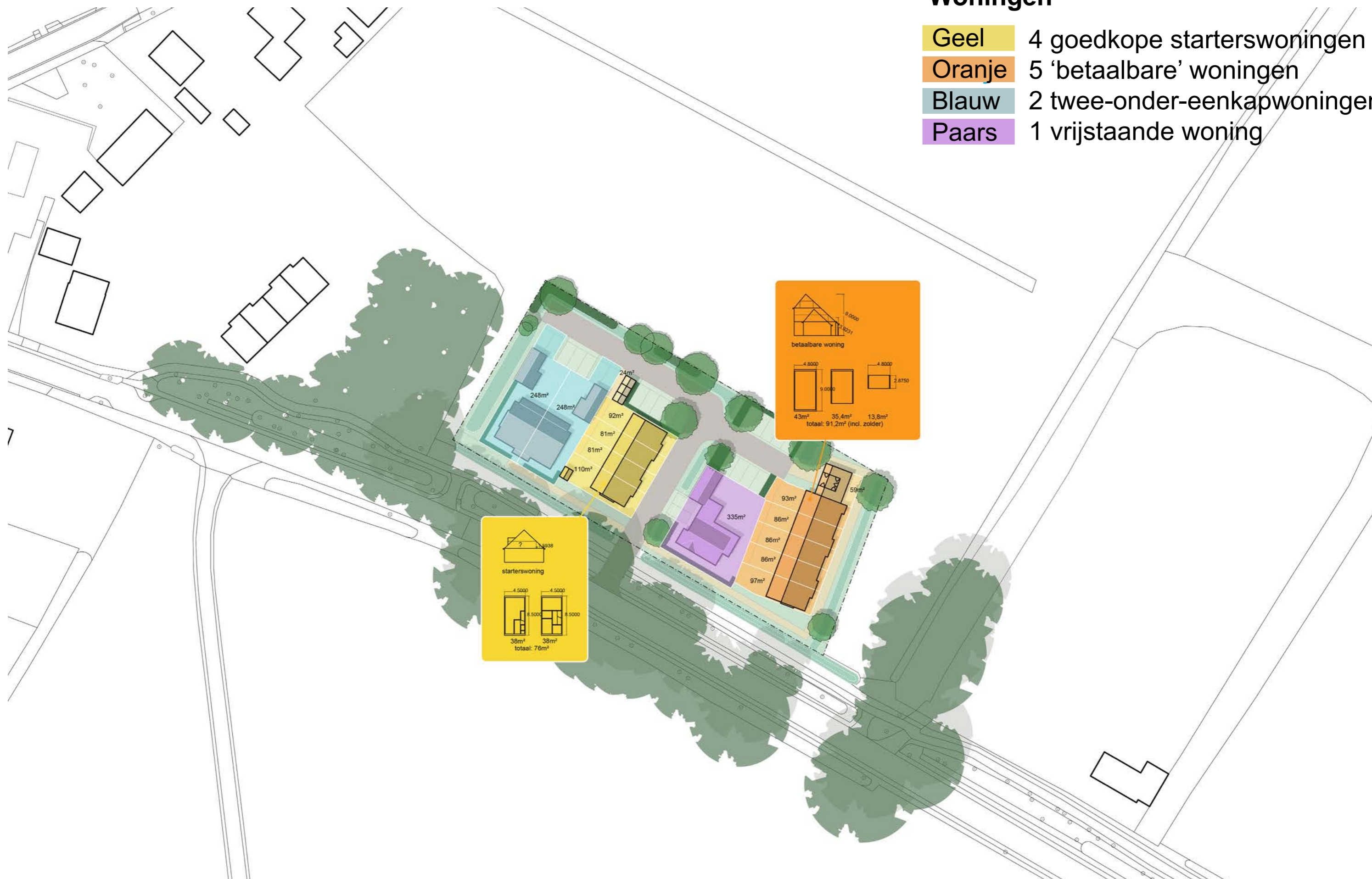
Stedenbouwkundige opzet



Indicatie woningtypen

Woningen

- Geel** 4 goedkope starterswoningen
- Oranje** 5 'betaalbare' woningen
- Blauw** 2 twee-onder-eenkapwoningen
- Paars** 1 vrijstaande woning



Ingezoomd plan met lijn dwarsprofiel



Dwarsprofiel: maaierveldhoogtes



Vervolgstappen en planning

- Uitwerking en presentatie stedenbouwkundig ontwerp, naar verwachting mei 2024 (inloop)
- Besluitvorming college- en raad eind Q2 2024
- Wijziging omgevingsplan 2^e helft 2024
- Opstellen uitgiftecriteria CPO 2^e helft 2024
- Uitgifte en start realisatie in 2025
- Planning onder voorbehoud

We gaan graag met u in gesprek:

- 2 plekken in de zaal met informatie over planuitwerking (stedenbouw, verkeer, landschap, etc.)
- 2 plekken in de zaal over bouwen in CPO
- Overige vragen

Voor vragen na vanavond of informatie?

www.deventer.nl/loo

woningbouwloo@deventer.nl

Of reactieformulier