

RAADSBESLUIT

Onderwerp : TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i
Korenkamp ong. (naast nummer 2)
Voorstelnummer : 2025-754
Raadstafel d.d. : 3 december 2025
Raadsvergadering : 28 januari 2026

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7-10-2025, nummer 2025-754

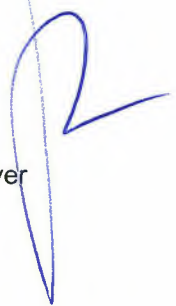
BESLUIT

1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2)' vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2) ongewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 januari 2026

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver



de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

| | |
|----------------------|---|
| Onderwerp | : Vaststellen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2) |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Wijnhoud, |
| Voorstelnummer | : 2025-754 |
| Datum B en W besluit | : 7-10-2025 |
| Team | : DEV-PRO-PA |

Inleiding

Voor een onbebouwd perceel aan de Korenkamp, naast nummer 2, in Lettele is een plan ontwikkeld voor de bouw van één vrijstaande woning waarbij het erf landschappelijk wordt ingepast.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien. Op 27 mei 2025 heeft ons college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2). Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 5 juni 2025 tot en met woensdag 16 juli 2025. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de reactienota zienswijze die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Deze zienswijzen hebben geen wijzigingen van het omgevingsplan tot gevolg. De volgende stap is in te stemmen met de reactienota zienswijze en ten slotte het vaststellen van het TAM-omgevingsplan door uw raad. Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer van de gemeenteraad van 20 december 2023 bent u het bevoegd gezag omdat het plan in strijd is met de door de raad vastgestelde beleid (omgevingsvisie).

Raadsvoorstel

1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2)' vast te stellen
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2) ongewijzigd vast te stellen

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt de 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2)' vast te stellen en het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2) ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd resultaat

De inzet is om door de ontwikkeling van één woning positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie moet de ontwikkeling een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Lettele binnen de gemeente Deventer.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Gemeentewet
- * Omgevingswet
- * Algemene wet bestuursrecht
- * (Tijdelijk) omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'
- * Omgevingsverordening Overijssel 2017
- * De Nota van Uitgangspunten en anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2024-1061)

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispoint 1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2)

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 5 juni 2025 tot en met woensdag 16 juli 2025. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. Het vaststellen van de Reactienota is aan de gemeenteraad. De zienswijzen geven geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen.

Beslispoint 2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2) ongewijzigd vast te stellen

De behoefte aan woonruimte is groot, ook in Lettele. In de 'Routekaart Lettele Wonen en voorzieningen' is de woningbouwambitie uitgewerkt. Onderhavige locatie is hierin niet genoemd maar de routekaart is niet bedoeld om uitputtend locaties te benoemen. Niet benoemde locaties kunnen ook ontwikkeld worden, met hetzelfde doel: een bijdrage te leveren aan de woningbouwontwikkeling in Lettele en daarmee een maatschappelijk doel te dienen.

In de omgevingsvisie is de locatie aangeduid als "sportterrein". Dit betreft een omissie op de kaart. Het besluitgebied ligt namelijk in "groengebieden". Ook in het geval van ontwikkelingen die in principe niet passen, kan worden gezocht naar toekomstbestendige kansen. In dit geval gaat het om een perceel met een agrarische bestemming, maar van reëel agrarisch gebruik is geen sprake. Door de toekomstige uitbreiding van Lettele wordt het perceel een geïsoleerd agrarisch perceel. Een woning is een passende functie, vanwege de ligging in de rand van het dorp, mits landschappelijk goed ingepast. Het initiatief past daarnaast ook binnen de ambitie om aan de Oerdijk een gemengd dorpsmilieu te realiseren en liggen er, door een goede inpassing, kansen om de identiteit van Lettele te versterken en de relatie/overgang tussen platteland en dorp te versterken. Het initiatief wordt als passend beschouwd.

Een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, is de stedenbouwkundige én landschappelijke inpassing van het geheel. Het perceel wordt goed aangesloten op de openbare ruimte. Parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. De planvorming is daarnaast duurzaam uitgewerkt. Onderdeel hiervan is een klimaatadaptieve inrichting van het gebied, denk hierbij aan het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte (regenwater niet naar de riolering afvoeren, maar in de bodem vast te houden). Verder ligt op de agrarische gronden binnen 50 meter van de woonfunctie een spuitvrijzone waarbinnen het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen wordt uitgesloten.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van de uitgevoerde ecologische onderzoeken. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het omgevingsplan.

Uit de participatie en de ingediende zienswijzen komt naar voren dat de meeste direct omwonenden tegen de bouw van een woning op deze locatie zijn. De belangrijkste argumenten van de omwonenden zijn de wens om deze open ruimte in

het dorp te behouden en de bescherming van de natuurlijke waarden.

In het omgevingsplan zijn puntsgewijs de uitgangspunten uiteen gezet. De landschappelijke inrichtingsmaatregelen zoals die zijn opgenomen in het inrichtingsplan zijn verankerd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. In het inrichtingsplan is het uitgangspunt om het groene karakter van het projectgebied zoveel mogelijk te behouden.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte. Daarom is de toevoeging van een woning op deze locatie verantwoord.

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

Op dinsdag 5 maart 2024 heeft een bewonersbijeenkomst, door de gemeente georganiseerd, plaatsgevonden over het plan van de bouw van één woning binnen het projectgebied. In de buurt was weerstand ontstaan naar aanleiding van het plan. Op deze avond hebben de buurtbewoners toegelicht waarom er weerstand is ontstaan. De buurtbewoners hebben aangegeven dat de locatie in de huidige vorm een landschappelijke waarde bevat en bijdraagt aan het aanzicht van de entree van Lettele. De omwonenden koesteren het zicht op groen.

Op 14 mei 2024 werd door de initiatiefnemer een participatiemoment georganiseerd met als doel de verschillende belangen te inventariseren, waaronder die van de eigenaar, de omwonenden en het algemeen belang. Omwonenden en het Plaatselijk Belang Lettele werden voor deze avond uitgenodigd. Plaatselijk Belang gaf aan geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling, blij te zijn met jonge mensen in het dorp, en te hopen op weinig bezwaren van de omwonenden. De algemene sfeer tijdens het gesprek met omwonenden werd gekenmerkt door de eensgezindheid om geen woning op de betreffende locatie te willen. Ze vonden het een stap te ver gaan om mee te denken over de invulling van het projectgebied, mocht er toch een woning worden gebouwd. Hierdoor waren de buurtbewoners niet bereid om mee te denken over de invulling van het projectgebied, wat resulteerde in een schaarste aan aandachtspunten en suggesties voor het planvoornemen. Volgens de buurtbewoners was de enige oplossing om geen woning te bouwen op deze locatie. Ook via andere contactmomenten, voornamelijk e-mail, hebben omwonenden doorgegeven tegen het planvoornemen te zijn. Er was slechts één omwonende die heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de planvorming.

Op 28 november 2024 is een mail, waarin de meest recente versie van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan voor de locatie gepresenteerd werd, aan de omwonenden en het plaatselijk belang verstuurd. De binnengekomen reacties waren van een soort gelijke strekking als eerder in het planproces.

Het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Deventer 'Participatie bij Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma en Omgevingsplan' (conform artikel 10.2 Omgevingsbesluit) is hierboven aangegeven. Beschreven staat hoe buurtbewoners en Plaatselijk Belang bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn. Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is als bijlage 2 bij de motivering van het omgevingsplan opgenomen.

Provincie / waterschap

Voor kernen met een inwoneraantal van 300-1000 inwoners geldt dat voor ontwikkeling tot en met 6 woningen geen vooroverleg met de provincie benodigd is. Het aantal inwoners van Lettele is 1705 (januari 2024) waarvan in de kom van

het dorp 641 en in het landelijk gebied Lettele-Okkenbroek 959.

In het kader van de digitale watertoets heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling. Het advies van het waterschap is meegenomen in de planontwikkeling. Het advies heeft onder andere geleid tot een aanvulling op het inrichtingsplan. In het inrichtingsplan is een waterberging van 15 m² toegevoegd.

Financiële consequenties

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal en de nadeelcompensatie (voorheen planschade) te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

Betrokkenheid raad

De vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan is een raadsbevoegdheid omdat het plan in strijd is met de door de raad vastgestelde beleid (omgevingsvisie).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

Reactienota Zienswijzen

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i
Korenkamp ong. (naast nummer 2)

Gemeente Deventer
September 2025

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|---|--|---|
| 1 | INLEIDING | 3 |
| | ZIENSWIJZEN..... | 3 |
| | LEESWIJZER..... | 3 |
| 2 | ZIENSWIJZEN ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN | 4 |

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 mei 2025 besloten het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2) als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 5 juni 2025 tot en met woensdag 16 juli 2025 ter inzage gelegen, conform artikel 16:30 Omgevingswet en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn in totaal 6 zienswijzen naar voren gebracht.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2). Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

2 Zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Korenkamp ong. (naast nummer 2) heeft ter inzage gelegen van donderdag 5 juni 2025 tot en met woensdag 16 juli 2025. Binnen deze termijn zijn 6 zienswijzen binnen gekomen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven.

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

- a) *Behoud groene buffer in het dorp*
Het perceel heeft een belangrijke functie als groene ruimte in het dorp. Het behoud van de agrarische functie hiervan cruciaal is voor de leefbaarheid en het natuurlijke karakter van Lettele. Het fungeert al jarenlang als een groene buffer in het dorp en draagt bij aan de biodiversiteit, landschappelijke waarde en het welzijn. Zeker nu de uitbreiding van Lettele Oost in aantocht is, wordt de waarde van deze natuurlijke plek alleen maar groter. Een centraal gelegen groene ruimte biedt niet alleen een visuele en recreatieve meerwaarde, maar bevordert ook de sociale samenhang en gezondheid van bewoners. Begrepen wordt dat woningbouw belangrijk is om aan de behoeften van inwoners te voldoen. Toch is het essentieel om een balans te vinden tussen uitbreiding van het dorp met woningbouw en het behoud van natuur. Dit perceel biedt een unieke kans om een stukje natuur in het hart van het dorp te beschermen. Er is immers al een andere optie voor woningbouw in Lettele, namelijk de uitbereiding 'Lettele Oost'.
- b) *Door gemeente benadrukt dat het als groen behouden zou blijven*
Tijdens diverse bijeenkomsten over 'Lettele Oost' is door de gemeente altijd benadrukt dat dit perceel als groen gebied behouden zou blijven. Het feit dat de gemeente nu een positieve grondhouding inneemt ten opzichte van een functieverandering roept veel vragen op. Deze draai staat haaks op de eerder gecommuniceerde visie en wekt de indruk dat er sprake is van een gebrek aan consistentie in beleid en communicatie. Dit doet afbreuk aan het vertrouwen dat inwoners in de gemeente mogen hebben.

Beantwoording:

- a) *Behoud groene buffer in het dorp*
Het plan leidt er ontegenzeggelijk toe dat groen in het besluitgebied verloren zal gaan. Het plan maakt immers de bouw van één woning mogelijk op een nu onbebouwd perceel. Dat zorgt ervoor dat de woon- en leefomgeving van reclamant zal veranderen. Dat sprake is van enige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van het plan is niet uitgesloten maar die aantasting is niet onaanvaardbaar. Het plan voorziet namelijk weliswaar in de bouw van één woning, maar met het plan blijft ook veel groen behouden. Het overgrote deel van het besluitgebied blijft voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. In de regels van het plan is bovendien opgenomen dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe gebouwen overeenkomstig de functie 'Wonen' zonder de aanleg en instandhouding van de beplanting conform de bij het plan behorende inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede inpassing, als strijdig gebruik wordt aangemerkt. In kwantitatieve zin is er dus sprake van een afname in vierkante meters groen maar in kwalitatieve zin zal er sprake zijn van een ecologische meerwaarde.
- b) *Door gemeente benadrukt dat het als groen behouden zou blijven*
In het gehele proces is telkens benadrukt dat wij als gemeente het onderhavige besluitgebied niet betrekken bij de ontwikkeling van 'Lettele-Oost'. Wij kunnen ons indenken dat hiermee het

beeld kan zijn ontstaan dat er geen sprake zou kunnen zijn van een functieverandering richting wonen. Echter is het niet betrekken van dit deel bij 'Lettele-Oost' wat anders dan dat wij niet positieve grondhouding zouden kunnen hebben richting de functie wonen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2.2 Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze:

a) *Verbinding met Lettele-Oost*

In 2022 werd het perceel aangeboden aan de gemeente. De conclusie van de gemeente was dat het koppelen van dit stuk grond aan het project Lettele-Oost zou leiden tot verlies van belangrijke landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Tijdens een gesprek met de makelaar gaf de gemeente duidelijk aan het open weidelandschap te willen behouden. Naar aanleiding van deze informatie besloten buurtbewoners samen een bod uit te brengen, met het doel het perceel gezamenlijk te beheren en er een buurtproject van te maken. Zo zou het groene karakter behouden blijven en tegelijk de sociale verbinding binnen de buurt worden versterkt. Binnen de plannen voor Lettele Oost is juist benadrukt dat deze open ruimte van belang is voor het dorpsaanzicht en de beleving van de Letteler Leide. In het bestemmingsplan Chw Deventer stad en dorpen, 1^e herziening is bovendien nadrukkelijk vastgelegd dat het perceel de bestemming 'Aanlegstelsel agrarisch met waarden' heeft. Dit plan is een juridisch bindend document dat duidelijk aangeeft wat er op een stuk grond wel en niet is toegestaan. Vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur is het onjuist en onrechtvaardig om kort na vaststelling van dit plan een wijziging door te voeren die nadelig uitpakt voor direct belanghebbenden.

b) *Algemeen belang versus particulier belang*

De gemeente heeft zelf erkend dat de bouw van een enkele woning aan de Oerdijk geen significante bijdrage levert aan de woningbouwbehoefte in Lettele (zie reactie op vooroverleg). Er is dus geen sprake van een breed gedragen maatschappelijk belang, maar vooral van een individueel belang. Daarbij valt op dat de prijs die voor de grond is betaald aanzienlijk afwijkt van wat andere burgers normaal gesproken betalen voor vergelijkbare bouwlocaties. Dit roept vragen op over de eerlijkheid en transparantie van de procedure. Bovendien zijn er in Lettele al meerdere lopende woningbouwprojecten waarin nog ruimte is voor nieuwbouw.

c) *Behoud van het dorpskarakter*

In het document *Lettele – toelichting stedenbouwkundig plan* wordt gesteld dat het gebied rond de Letteler Leide als karakteristiek wordt aangemerkt. Er wordt bovendien vermeld: *“Door zichtlijnen open te houden, blijven de houtwal, de bosrand en de schapenweide beleefbaar.”* Het bouwen van een woning op dit perceel zou het authentieke dorpsbeeld echter ernstig verstoren. De openheid zou verdwijnen, en diverse zichtlijnen – onder andere vanaf de Korenkamp en vanuit de richting Okkenbroek – zouden worden geblokkeerd. Hoewel wordt beweerd dat er voldoende open ruimte overblijft, betekent bebouwing in de praktijk een ingrijpende aantasting van het open landschap. Open ruimte is schaars en eenmaal bebouwd is dat onomkeerbaar; daarom is zorgvuldigheid hier geboden.

d) *Gemeentelijk Biodiversiteitsplan 2025–2035*

In het Biodiversiteitsplan 2025–2035 staat dat het behoud en herstel van landschapselementen, zoals struweelhagen, knotwilgen en houtsingels, actief moet worden gestimuleerd. Dit perceel wordt omsloten door een gevlochten meidoornhaag, een element met cultuurhistorische waarde. Woningbouw op deze locatie zou niet alleen schade toebrengen aan deze heg, maar ook het zicht en de beleving ervan negatief beïnvloeden. Bij verlies van het open karakter van het perceel, verdwijnt een waardevol landschappelijk element. In het groenbeleid van de gemeente Deventer staat dat zij zich richten op het behoud en versterken van de natuurlijke diversiteit, met name de flora en fauna. En investeert in meer groen in de stad en dorpen.

e) *Participatie en belangenverstrengeling*

In het participatierapport komt ook het standpunt van Plaatselijk Belang aan bod. De woordvoerder had op dat moment een familierelatie met de initiatiefnemer – zij was diens tante. Dit roept de schijn op van belangenverstrengeling en werpt vragen op over de objectiviteit van het ingenomen standpunt.

Beantwoording:

a) *Verbinding met Lettele-Oost*

Het perceel is inderdaad aangeboden aan de gemeente. Wij hebben vervolgens gekeken naar de mogelijkheden om dat perceel te betrekken bij het plan 'Lettele-Oost'. Wij kwamen tot de conclusie dat een ruimtelijk-programmatische koppeling met dat project te veel impact zou hebben gehad en ten koste zou zijn gegaan van de landschappelijke waarden ter plaatse. Bovendien was sprake van een biedingsprocedure. Alles overziend hebben wij uiteindelijk besloten geen bieding uit te brengen omdat de meerwaarde om het perceel te betrekken bij Lettele-Oost, zowel ruimtelijk als financieel, ontbrak. De afwegingen die daarna zijn gemaakt met betrekking tot de grondhouding richting woningbouw staan volledig op zichzelf en heeft geen directe relatie met het plan 'Lettele-Oost'. Het verzoek richting woningbouw is getoetst en integraal afgewogen en beoordeeld waarbij dus een positieve grondhouding is afgegeven. In het algemeen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend aan een geldend omgevingsplan. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere functies en regels voor gronden vaststellen.

b) *Algemeen belang versus particulier belang*

In onderhavige situatie lijkt door de bouw van één woning er sprake van het belang van het individu en dus een particulier belang. Echter is hier sprake van een algemeen belang, een bijdrage aan de benodigde woningbouw. Dat de bouw van één woning geen significante bijdrage is, wordt niet tegengesproken maar elke woning is er één. Over de prijs die betaald is voor de grond hebben wij geen zeggenschap dat is een afspraak tussen twee partijen en heeft dus ook geen relatie met de procedure.

c) *Behoud van het dorpskarakter*

Het stedenbouwkundig plan waarna gerefereerd wordt is het 'Stedenbouwkundig plan Lettele-Oost' en heeft niet direct betrekking op dit besluitgebied. In de motivering wijzigingsbesluit is uitvoerig beschreven hoe het voorgenomen bouwplan ingepast kan worden rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten en waar nodig dat versterkt kan worden. In lijn van wat onder punt 2.1 onder a is gesteld, leidt de bouw van gebouwen op een onbebouwd perceel per definitie tot het verdwijnen van openheid. Wij zijn echter van oordeel dat er voldoende openheid overblijft, zoals ook beschreven en gevisualiseerd in het ruimtelijk kwaliteitsplan behorende bij de motivering wijzigingsbesluit, zodat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving.

d) *Gemeentelijk Biodiversiteitsplan 2025–2035*

Een belangrijke voorwaarde voor deze woningbouwontwikkeling is zoveel als mogelijk de natuurwaarden te handhaven en de landschappelijke uitstraling te behouden. Voor het geheel is daarom een landschapsplan opgesteld, waarin de landschappelijk gewenste inpassing is uitgewerkt. De bestaande meidoornhaag moet om die reden worden behouden. Daarnaast zijn er diverse uit te voeren maatregelen voorzien zoals het planten van hoogstamfruitbomen, een gemengde heg, een drietal streekeigen solitaire bomen en de aanleg van kruidenrijk grasland. Hiermee neemt in het besluitgebied de biodiversiteit aanzienlijk toe en wordt er gehandeld in lijn met het Biodiversiteitsplan 2025-2035.

e) *Participatie en belangenverstrengeling*

Het enkele gegeven dat de woordvoerder van Plaatselijk Belang een familiere relatie had met de initiatiefnemer betekent niet dat het bestuur van Plaatselijk Belang niet onafhankelijk kon oordelen. Er worden geen andere omstandigheden naar voren gebracht die aanleiding kunnen geven voor twijfel over de objectiviteit van het bestuur van Plaatselijk Belang. Bovendien is aan het standpunt van Plaatselijk Belang geen doorslaggevende betekenis toegekend.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2.3 Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze:

- a) *Toekomstige woonwijk*
De toekomstige woningbouw van 60 woningen is in diverse schetsen niet ingetekend.
- b) *Strijd met rijksbeleid*
Er worden meer dan 11 woningen naast dit perceel geplaatst en is er dus sprake van stedenbouwkundig bouwen en dat is in strijd met rijksbeleid.
- c) *Tekening en omvang woning*
In de schets aangegeven huis is kleiner getekend dan 135 m². Een totale twee-onder-een-kap woning is kleiner dan 135 m².
- d) *Hoogte woning*
De maximale hoogte van 9 meter is hoger dan de huidige twee-onder-een-kap woning aan de Korenkamp en wordt niet als bescheiden van vorm geacht.
- e) *Rooilijn*
De woning staat niet in lijn met de huidige bouw van de Korenkamp, het staat er haaks op.
- f) *Woning voor 1 persoon*
Voor de situatie op dit moment zou er een woning komen voor 1 persoon.
- g) *Rol Plaatselijk Belang*
Plaatselijk Belang in de persoon van de tante van de toenmalige partner van de initiatiefnemer had geen bezwaar, dat was geen verrassing.
- h) *Algemeen belang versus particulier belang*
Het belang van één persoon kan niet boven het algemeen belang gaan van de inwoners van Lettele.
- i) *Bijgebouwen*
Op de verbeelding staat 'bijgebouwen' aangegeven. Afgevraagd wordt of er nog meer gebouwd wordt.
- j) *Geen woning toestaan*
Er hebben zich destijds personen gemeld tijdens de verkoop van het perceel met de bedoeling er een huis op te bouwen. De gemeente heeft aangegeven dat niet toe te staan waardoor er niet geboden werd op het betreffende perceel.
- k) *Strijd met provinciaal beleid*
Deze ene woning is in strijd met het provinciaal beleid. Door de bouw van deze woning en de 60 woningen achter de Korenkamp wordt het landelijke aanzicht ter plaatse sterk aangetast. Het is van groot belang het stuk groen intact te laten. Het evenwicht wordt heftig verstoord door dit plan.
- l) *Oude kaart*
Afbeelding 4.9 is een oude kaart, Oerdijk 182 a t/m d staan er niet op.
- m) *Strijd met gemeentelijk beleid*
De open gebieden tussen de bebouwing zijn kenmerkend voor de lintbebouwing in kleine dorpen zoals Lettele, met bebouwing van dit stuk land gaat het in tegen het gemeentelijk beleid.
- n) *Zichtlijnen*
De zichtlijnen vanuit de Korenkamp (vanzelfsprekend niet ingetekend in dit plan) zijn volledig geblokkeerd met de eventuele bouw van dit pand.

- o) *Afstand spuitzones*
Agevraagd wordt of inderdaad 50 meter afstand van spuiten gewasgebied is.
- p) *Stedelijk ontwikkelingsproject*
Dit plan van 1 woning en de 60 woningen in het plan ernaast samen is wel degelijk een stedelijk ontwikkelingsproject.
- q) *Kikkers*
Er zijn wel kikkers in de Letteler Leide. Het kikkerkoor is duidelijk waarneembaar, vooral in de avond. Een vergunning voor flora en fauna is wel noodzakelijk.
- r) *Houtopstand*
De initiatiefnemer heeft in de zomer van 2023 reeds een walnotenboom gekapt.

Beantwoording:

- a) *Toekomstige woonwijk*
Beide ontwikkelingen kruisen mekaar min of meer. De toekomstige woonwijk is of kan daardoor niet altijd op tekening terugkomen.
- b) *Strijd met rijksbeleid*
Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het nieuwe woongebied aan de andere zijde van de Letterleide en onderhavige locatie kan niet worden beschouwd als één woningbouwlocatie omdat er tussen de te realiseren woningen geen ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Ook de onderlinge afstand maakt dat er geen sprake is van één woningbouwlocatie. Er is hierdoor sprake van een ontwikkeling met één woning en dat is niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling.
- c) *Tekening en omvang woning*
De omvang van de woning is geborgd op de verbeelding en in de planregels van het omgevingsplan. Andere tekeningen of schetsen geven een impressie en dienen slechts ter illustratie.
- d) *Hoogte woning*
De omliggende bebouwing aan de Korenkamp en de Oerdijk kennen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Voor de geprojecteerde woning geldt een goot- en bouwhoogte van 3 en 9 meter.
- e) *Rooilijn*
We kunnen begrijpen dat die indruk bestaat. De woningen georiënteerd richting de Korenkamp zijn breder dan dat ze diep zijn. Bij deze geprojecteerde woning is dit andersom maar de voorgevel is nog steeds georiënteerd op de Korenkamp en daarmee in dezelfde rooilijn.
- f) *Woning voor 1 persoon*
Het minimale aantal personen per woning kan niet worden geregeld omdat dit een niet ruimtelijk relevant criterium is.
- g) *Rol Plaatselijk Belang*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder e is gesteld.
- h) *Algemeen belang versus particulier belang*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder b is gesteld.
- i) *Bijgebouwen*
Binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' kunnen inderdaad aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit is geregeld in artikel 11.3 van de regels.

- j) *Geen woning toestaan*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder a is gesteld.
- k) *Strijd met provinciaal beleid*
Zonder nader te preciseren met welk provinciaal beleid het voornemen in strijd is kan niet nader op dit punt worden ingegaan.
- l) *Oude kaart*
Deze afbeelding is overgenomen uit de Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen van 21 juni 2021. Die bron kan niet worden aangepast voor deze motivering.
- m) *Strijd met gemeentelijk beleid*
Zonder nader te preciseren met welk gemeentelijk beleid het voornemen in strijd is kan niet nader op dit punt worden ingegaan.
- n) *Zichtlijnen*
De woning wordt aan de westkant van het perceel gerealiseerd. Deze plaatsing van woning zorgt ervoor dat de woning aansluit bij de huidige woningen eromheen. Daarbij blijft de openheid zoveel mogelijk behouden en worden zichtlijnen gehandhaafd. De bouw van één woning op een nu nog onbebouwd perceel brengt wel met zich mee dat niet alle (vrije) zichtlijnen in stand kunnen worden gehouden.
- o) *Afstand spuitzones*
In de motivering wijzigingsbesluit is in paragraaf 6.1 ingegaan op de in acht te nemen afstanden met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen. Wij zijn van oordeel dat dit op een correcte wijze is geborgd in het omgevingsplan.
- p) *Stedelijk ontwikkelingsproject*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder b is gesteld.
- q) *Kikkers*
Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de poelkikker, zie bijlage 9 behorende bij de motivering wijzigingsbesluit. Het horen van een 'kikker' betekent niet meteen dat dit ook de poelkikker is. Ook niet dat deze kikker zich in de Lettele Leide bevindt. Dan wel dat deze kikker zich in het besluitgebied bevindt. Dit alles maakt dat wij hier geen dusdanige betekenis aan kunnen toekennen dat de uitkomsten van het onderzoek ter discussie staan.
- r) *Houtopstand*
De relevantie van deze grief is ons niet duidelijk. Zolang er geen sprake is van een vergunning- c.q. meldingsplichtige activiteit staat het iemand vrij om een (walnoten)boom te kappen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2.4 Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze:

- a) *Verkoopprocedure*
In 2022 is het perceel te koop aangeboden aan de gemeente. De conclusie van de gemeente was dat een ruimtelijke koppeling met het project Lettele- Oost ten koste zou gaan van de landschappelijke waarde van het gebied. Tijdens een gesprek met de makelaar gaf de gemeente dan ook aan het open weidelandschap te willen behouden en geen woningbouw te willen op deze locatie. Buurtbewoners hebben vervolgens besloten gezamenlijk een bod uit te brengen, met als doel het perceel in gezamenlijk beheer te nemen en het als buurtproject te onderhouden. Hiermee zou het groene karakter van de locatie behouden blijven en tegelijkertijd de sociale samenhang in de buurt worden versterkt. Dit bod is tot stand gekomen

onder invloed van de door de gemeente verstrekte informatie en communicatie. Indien de verstrekte informatie anders was geweest, hadden buurtbewoners daarop kunnen anticiperen.

b) *Koppeling met Lettele-Oost en bestemmingsplan*

Binnen de planvorming voor Lettele-Oost is juist benadrukt dat deze open plek van betekenis is voor het dorpsbeeld en de beleving van de Letteler Leide. In het bestemmingsplan Chw Deventer stad en dorpen, 1^e is bovendien expliciet vastgelegd dat het perceel de bestemming 'Aanlegstelsel agrarisch met waarden' heeft. Vanuit het principe van behoorlijk bestuur wordt het onjuist en niet rechtvaardig geacht om kort hierna over te gaan tot een wijziging van de bestemming van dit perceel, temeer daar dit nadelige gevolgen heeft voor direct omwonenden en andere belanghebbenden.

c) *Maatschappelijk belang versus individueel belang*

De gemeente heeft zelf erkend dat de bouw van één woning aan de Oerdijk geen wezenlijke bijdrage levert aan de woningbouwopgave voor Lettele (zie antwoordbrief op vooroverleg). Er is dus geen sprake van een breed maatschappelijk belang, maar enkel van individueel belang. Daarbij is de prijs die voor de grond is betaald zeer afwijkend van wat andere burgers doorgaans betalen voor vergelijkbare bouwkvavels. Dit roept vragen op over de rechtvaardigheid van het proces. In Lettele zijn bovendien meerdere lopende nieuwbouwprojecten waarin ruimte is voor het realiseren van een nieuwe woning.

d) *Behoud van het karakteristieke dorpsbeeld*

In het document *Lettele – toelichting stedenbouwkundig plan (Lettele-Oost)* wordt aangegeven dat de zone rond de Letteler Leide als karakteristiek wordt beschouwd. Er staat bovendien: "Door zichtlijnen open te houden, blijven de houtwal, de bosrand en de schapenweide beleefbaar." De bouw van een woning op dit perceel zou het karakteristieke dorpsaanzicht echter sterk beïnvloeden. De openheid verdwijnt en meerdere zichtlijnen – zoals vanaf de Korenkamp en vanuit de richting Okkenbroek – worden wel degelijk aangetast. De suggestie dat er voldoende open ruimte en groen zou overblijven lijkt wellicht geloofwaardig, maar het is wel degelijk een grote aantasting van het open landschap. Open ruimte is schaars en bebouwing is onomkeerbaar; het is zo belangrijk zorgvuldig met ruimte om te gaan.

e) *Biodiversiteitsplan 2025–2035*

In het Biodiversiteitsplan 2025–2035 wordt gesteld dat het behoud en herstel van landschapselementen zoals struweelheggen, knotwilgen en houtsingels gestimuleerd moet worden. Dit perceel wordt omzoomd door een gevlochten meidoornhaag, een element met cultuurhistorische waarde. De realisatie van woningbouw op dit perceel tast niet alleen de heg zelf aan, maar beperkt ook de visuele beleving ervan aanzienlijk. Wanneer het perceel zijn open karakter verliest, gaat een waardevolle landschappelijke beleving verloren.

f) *Participatierapport*

In het participatierapport wordt ook het standpunt van Plaatselijk Belang weergegeven. De woordvoerder had op dat moment een familierelatie met de initiatiefnemer (zij was diens tante). Dit kan de schijn van belangenverstrengeling wekken, en roept vragen op over de onafhankelijkheid van het standpunt dat is ingenomen. Het participatierapport bevat bijdragen van diverse inwoners, waaruit blijkt dat zowel onder direct aanwonenden als andere dorpsbewoners geen enkel draagvlak bestaat voor woningbouw op deze locatie.

g) *Ecologisch onderzoek*

In het ecologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen poelkickers zijn waargenomen en dat er geen kooractiviteit is vastgesteld. Deze metingen zijn echter uitgevoerd buiten de geschikte onderzoeksperiode. In het ecologisch onderzoek voor het nieuwbouwproject Lettele-Oost zijn nog tientallen poelkickers waargenomen binnen het plangebied. Daarnaast is in datzelfde onderzoek een niet-actief nest aangetroffen in een van de eikenbomen aan de rand van het gebied. Deze bevindingen vragen om een hernieuwde ecologische beoordeling.

h) *Bezonnig*

Er wordt gesteld dat de afstand tussen woningen er voor zorgt dat schaduwhinder wordt voorkomen. Er is geen aandacht voor daglichttoetreding. Een woning met een nokhoogte van 9 meter zal wel degelijk een nadelig effect hebben op de daglichttoetreding van de woning.

Beantwoording:

- a) *Verkoopprocedure*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder a is gesteld.
- b) *Koppeling met Lettele-Oost en bestemmingsplan*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder a is gesteld.
- c) *Maatschappelijk belang versus individueel belang*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder b is gesteld.
- d) *Behoud van het karakteristieke dorpsbeeld*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder c is gesteld.
- e) *Biodiversiteitsplan 2025–2035*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder d is gesteld.
- f) *Participatierapport*
Voor de beantwoording van de zienswijze over Plaatselijk Belang wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder e is gesteld.
Ten aanzien van het ontbreken van draagvlak wordt gesteld dat dit niet van doorslaggevend belang is. Er is geen wettelijke regel die bepaalt dat een ruimtelijk plan een ontwikkeling alleen mogelijk mag maken als daarvoor voldoende draagvlak in de omgeving bestaat. Er moet een afweging gemaakt worden tussen het algemene belang van in dit geval woningbouw en de belangen van de omwonenden. Het bestaan van draagvlak is dan ook niet beslissend voor de rechtmatigheid van het besluit.
- g) *Ecologisch onderzoek*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder q is gesteld.
Ten aanzien van dat in Lettele-Oost nog tientallen poelkikkers waargenomen zijn binnen het plangebied wordt gesteld dat in de natuurtoets van de planvorming voor 'Lettele-Oost' is aangegeven dat dichtstbijzijnde waarneming van een poelkikker op circa 200 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt. Dit betreft één individu in een watergang. Een tweede waarneming betreft een populatie van circa 20 dieren op circa 750 meter ten oosten van het plangebied. Het betreft dus geen tientallen exemplaren in het plangebied maar 750 meter verderop. Er is één exemplaar in het plangebied aangetroffen tijdens een waarneming in 2023. Het onderzoek behorende bij dit plan dateert van 2024. Het kan dan goed zijn dat dit ene exemplaar zich niet meer in het plangebied bevindt.
Voor wat betreft het gestelde over een niet-actief nest aan de rand van het gebied 'Lettele-Oost' merken wij op dat de resultaten van de natuuronderzoeken voor dit besluitgebied leidend zijn en niet die van een andere ontwikkeling. Er is om die reden ook geen aanleiding voor een hernieuwde ecologische beoordeling.
- h) *Bezonning*
Gezien de onderlinge afstand van ruim 20 meter tussen de nieuwe woning en de woning van reclamant en gezien de bouwhoogte van de nieuwe woning van maximaal 9 meter, zal het effect van de nieuwe woning op de daglichttoetreding van reclamant beperkt zijn. Ook van de aanwezige bomen in de straat gaat een zekere schaduwwerking uit. Wij stellen ons op het standpunt dat het plan wat bezonning betreft geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2.5 Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze:

- a) *Toekomstige woonwijk*
De toekomstige woningbouw van 60 woningen is niet ingetekend i.v.m. overzicht.
- b) *Strijd met rijksbeleid*
Er worden meer dan 11 woningen naast dit perceel gebouwd en is er wel sprake van stedenbouwkundig bouwen en dat is in strijd met rijksbeleid.
- c) *Tekening en omvang woning*
In de schets aangegeven huis is kleiner getekend dan 135 m². Een totale twee-onder-een-kap woning is kleiner dan 135 m².
- d) *Woning voor 1 persoon*
Voor de situatie op dit moment zou er een woning komen voor 1 persoon.
- e) *Rol Plaatselijk Belang*
Plaatselijk Belang in de persoon van de tante van de toenmalige partner van de initiatiefnemer had geen bezwaar, dat was geen verrassing.
- f) *Algemeen belang versus particulier belang*
Het belang van één persoon kan niet boven het algemeen belang gaan van de inwoners van Lettele.
- g) *Bijgebouwen*
Op de verbeelding staat 'bijgebouwen' aangegeven. Afgevraagd wordt of er nog meer gebouwd wordt.
- h) *Geen woning toestaan*
Er hebben zich destijds personen gemeld tijdens de verkoop van het perceel met de bedoeling er een huis op te bouwen. De gemeente heeft aangegeven dat niet toe te staan waardoor er niet geboden werd op het betreffende perceel.
- i) *Strijd met provinciaal beleid*
Deze ene woning is in strijd met het provinciaal beleid. Door de bouw van deze woning en de 60 woningen achter de Korenkamp wordt het landelijke aanzicht ter plaatse sterk aangetast. Het is van groot belang het stuk groen intact te laten. Het evenwicht wordt heftig verstoord door dit plan.
- j) *Oude kaart*
Afbeelding 4.9 is een oude kaart, Oerdijk 182 a t/m d staan er niet op.
- k) *Strijd met gemeentelijk beleid*
De open gebieden tussen de bebouwing zijn kenmerkend voor de lintbebouwing in kleine dorpen zoals Lettele, met bebouwing van dit stuk land gaat het in tegen het gemeentelijk beleid.
- l) *Afstand spuitzones*
Afgevraagd wordt of inderdaad 50 meter afstand van spuiten gewasgebied is.
- m) *Stedelijk ontwikkelingsproject*
Dit plan van 1 woning en de 60 woningen in het plan ernaast samen is wel degelijk een stedelijk ontwikkelingsproject.
- n) *Kikkers*
Er zijn wel kikkers in de Letteler Leide. Het kikkerkoor is duidelijk waarneembaar, vooral in de avond. Een vergunning voor flora en fauna is wel noodzakelijk.

- o) *Houtopstand*
De initiatiefnemer heeft in de zomer van 2024 (2023?) reeds een walnotenboom gekapt.

Beantwoording:

- a) *Toekomstige woonwijk*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder a is gesteld.
- b) *Strijd met rijksbeleid*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder b is gesteld.
- c) *Tekening en omvang woning*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder c is gesteld.
- d) *Woning voor 1 persoon*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder f is gesteld.
- e) *Rol Plaatselijk Belang*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder e is gesteld.
- f) *Algemeen belang versus particulier belang*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder b is gesteld.
- g) *Bijgebouwen*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder i is gesteld.
- h) *Geen woning toestaan*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder j is gesteld.
- i) *Strijd met provinciaal beleid*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder k is gesteld.
- j) *Oude kaart*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder l is gesteld.
- k) *Strijd met gemeentelijk beleid*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder m is gesteld.
- l) *Afstand spuitzones*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder o is gesteld.
- m) *Stedelijk ontwikkelingsproject*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder p is gesteld.
- n) *Kikkers*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder q is gesteld.

o) *Houtopstand*

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.3 onder r is gesteld.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2.6 Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze:

a) *Toezeggingen en spanningen in de dorpsgemeenschap*

Het voorgenomen besluit staat op gespannen voet met eerdere toezeggingen vanuit de gemeente. De betreffende grond is in het recente verleden verkocht als agrarisch perceel, waarbij uitdrukkelijk is gesteld dat een wijziging naar een woonbestemming voor langere tijd niet aan de orde zou zijn. Deze gewijzigde opstelling benadeelt de verkopende partij in hoge mate en leidt bovendien tot spanningen binnen de dorpsgemeenschap, doordat het vertrouwen in gemeentelijke toezeggingen ondermijnd wordt.

b) *Procedurele punten*

De termijn van inzage is relatief kort, hetgeen een zorgvuldige beoordeling belemmert. Daarnaast ontbreekt een duidelijke weergave van hoe participatie heeft plaatsgevonden en op welke wijze inbreng van bewoners is meegewogen.

c) *Vertrouwensbeginsel en rechtszekerheid*

De wijziging naar een woonfunctie staat haaks op eerdere uitspraken vanuit de gemeente dat het perceel voor langere tijd als landbouwgrond zou worden gehandhaafd. Hiermee wordt in strijd gehandeld met het vertrouwensbeginsel en de rechtszekerheid die burgers mogen ontleen aan gemeentelijke communicatie. De huidige wijziging is daarmee niet alleen ruimtelijk juridisch relevant, maar ook maatschappelijk ontwrichtend, doordat het aanleiding geeft tot wantrouwen en verdeeldheid in de gemeenschap.

d) *Landschappelijke inpassing en cultuurhistorie*

Er ontbreekt een concreet beeldkwaliteitsplan dat overtuigend aantoont hoe de woning landschappelijk wordt ingepast in het bestaande agrarisch gebied.

e) *Ecologie en natuurinclusief bouwen*

Hoewel er een quickscan flora en fauna is uitgevoerd, ontbreken concrete maatregelen en borging bij aantreffen van beschermde soorten. De voorgestelde regels blijven algemeen van toon en niet toetsbaar.

f) *Waterbeheer*

Het plan bevat geen duidelijke onderbouwing van hoe hemel- en grondwaterafvoer worden geregeld, ondanks ligging nabij watergevoelig gebied.

g) *Bodemkwaliteit*

Onduidelijk is hoe bodemverontreiniging wordt voorkomen of hersteld bij de aanleg van de woning.

h) *Strijd omgevingsvisie*

Het plan kijkt af van de gemeentelijke omgevingsvisie waarin behoud van het groene karakter van Lettele nadrukkelijk wordt benoemd. Ook is onvoldoende onderbouwd dat de woning voorziet in een aantoonbare lokale behoefte.

i) *Verzoek*

Verzocht wordt:

- o De planwijziging te heroverwegen in het licht van het eerder gewekte vertrouwen bij betrokkenen.
- o De procedure tijdelijk op te schorten om een transparante toelichting te geven op het besluitvormingsproces dat heeft geleid tot deze koerswijziging.

- Het beleidsmatige en communicatieve traject met de oorspronkelijke grondeigenaar en andere direct betrokkenen openbaar te maken.

Beantwoording:

- a) *Toezeggingen en spanningen in de dorpsgemeenschap*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 onder b is gesteld.
- b) *Procedurele punten*
De termijn voor het indienen van zienswijzen is bepaald op zes weken (artikel 3.16 Awb). Een andere zienswijzetermijn wordt in de rechtspraak in strijd geacht met het systeem van afdeling 3.4 van de Awb. Het staat een bestuursorgaan niet vrij om voor het indienen van zienswijzen een termijn te gunnen die de termijn van zes weken overschrijdt, zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2023:3696.
In hoofdstuk 2 van het motiveringsbesluit en bijlage 2 behorende bij het motiveringsbesluit staat uitgebreid beschreven hoe participatie heeft plaatsgevonden en op welke wijze de inbreng van inwoners is meegewogen.
- c) *Vertrouwensbeginsel en rechtszekerheid*
Voor de beantwoording van de zienswijze over de gemeentelijke communicatie wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 onder b is gesteld.
Ten aanzien van het maatschappelijk ontwrichtende aspect merken wij op dat de ingediende zienswijzen allemaal zijn ingediend door direct omwonenden waardoor er niet gesproken kan worden van een maatschappelijk ontwrichtend effect door de voorgenomen ontwikkeling.
- d) *Landschappelijke inpassing en cultuurhistorie*
In artikel 13 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat het in gebruik nemen van de nieuwe gebouwen (zoals de woning) niet mag plaatsvinden zonder de aanleg en instandhouding van de beplanting conform de bij de regels behorende inrichtingsplan. Hiermee is de landschappelijke inpassing van de woning verzekerd.
- e) *Ecologie en natuurinclusief bouwen*
De diverse uitgevoerde ecologische onderzoeken geven geen aanleiding tot het opnemen van regels in het omgevingsplan. Bij uitvoering van de werkzaamheden gelden de zorgplichten uit de Omgevingswet inhoudende dat degene die een activiteit verricht verplicht is om a) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen, b) voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken en c) als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.
- f) *Waterbeheer*
In paragraaf 6.16 van het motiveringsbesluit en bijlage 13 behorende bij het motiveringsbesluit is inzichtelijk gemaakt hoe rekening is gehouden met de water(huishoud)kundige aspecten. Daaruit blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Met het waterschap heeft afstemming plaatsgevonden. Het waterschap heeft beoordeeld dat met de waterbelangen voldoende rekening is gehouden.
- g) *Bodemkwaliteit*
In paragraaf 6.6 van het motiveringsbesluit staat beschreven dat er een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Uitkomst van dit onderzoek is dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw.
- h) *Strijd omgevingsvisie*
De voorgenomen ontwikkeling is inderdaad in strijd met de gemeentelijke omgevingsvisie. In de motivering wijzigingsbesluit staan de redenen om medewerking aan het initiatief uitvoerig beschreven. Daarnaast staat ook beschreven dat deze woning voorziet in de lokale behoefte omdat de initiatiefnemer reeds inwoner is van Lettele.

i) *Verzoek*

Bij punt 2.1 onder b en punt 2.2 onder a is het standpunt beschreven met betrekking tot de grondhouding ten opzichte van een functieverandering en het verkoopproces. Dit geeft geen aanleiding tot een heroverweging of een opschorting van de procedure.

In het kader van een Woo-verzoek is verzocht om interne en externe communicatie, waaronder e-mails, brieven, memo's en andere documenten, voor zover deze zien op de verkoop van het ondehavige perceel en op het aanbod aan de gemeente Deventer om het perceel te kopen in het jaar 2022. Bij besluit van 9 september is dit toegezonden en daarmee openbaar gemaakt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.