



Raadsvoorstel

Onderwerp	TAM-omgevingsplan De Lutte Noord		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, Vergunnen en Handhaven	Datum	5 mei 2026
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer	24Z00744
		Documentnummer	26.0008386

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De zienswijzen te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen en het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, de Lutte Noord" als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0168.TAM22A-0401 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Losser heeft samen met woningcorporatie Domijn en een particuliere grondeigenaar een plan ontwikkeld voor de bouw van 24 woningen op de locatie de Lutte Noord. Op deze locatie worden tien sociale huurwoningen, vijf rijwoningen in de koopsector, zes twee-onder-één-kapwoningen en drie vrijstaande woningen gebouwd.

In het plan is rekening gehouden met bestaand groen en wordt voldaan aan de eisen voor waterberging en klimaatadaptie. Een uitsnede van het inrichtingsplan is opgenomen in afbeelding 1. Het volledige inrichtingsplan is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.



Afbeelding 1: Inrichtingsplan de Lutte Noord

Met dit woningbouwplan wordt voorzien in een mix van woningen en doelgroepen. Van de nieuw te bouwen woningen kunnen 15 woningen gerekend worden tot de categorie 'betaalbare woningen'. Door naast rijwoningen ook tweekappers en vrijstaande woningen toe te voegen, ontstaat een buurt met een mix van woningen en doelgroepen.

Om uitvoering te kunnen geven aan het plan, moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Beoogd effect

Het plan levert een bijdrage aan de woonbehoefte in De Lutte waarbij de nadruk ligt op de realisatie van betaalbare woningen.

Argumenten

1.1 Betaalbaarheid staat voorop

Betaalbare woningen vormen het belangrijkste uitgangspunt van het plan. Het plan voorziet in de realisatie van:

- Tien sociale huurwoningen voor senioren en kleine huishoudens;
- Vijf rijwoningen in de betaalbare koopsector (prijzen tussen circa € 325.000 en € 400.000);
- Zes twee-onder-één-kapwoningen in de middeldure koopsector (prijzen circa € 465.000);
- Drie vrijstaande woningen in de dure koopsector.

Dit programma wijkt af van de stelregel 30% sociale huur, 40% betaalbare woningen en 30% dure woningen doordat er een groter percentage sociale huur- en betaalbare woningen wordt gerealiseerd. Voor de Lutte is dit een passende toevoeging, met name omdat in De Lutte jarenlang hoofdzakelijk duurdere woningen zijn gebouwd.

1.2 Er is sprake van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar plan

Het plan voor deze ontwikkeling is tot stand gekomen na een zorgvuldig ontwerpproces. Met het voorliggende ontwerp wordt voorzien in een nieuwe inrichting van deze dorpsrand van de Lutte. Het plan voorziet in de zorgvuldige inpassing van in totaal 24 woningen. Ruimte voor groen, waterberging en klimaatadaptie staan centraal staan bij de inrichting van de openbare ruimte. De ontwikkeling wordt door het bestaande groen langs de Benteimerstraat al grotendeels groen ingepast waardoor hier sprake blijft van een groene dorpsrand. Deze dorpsrand wordt versterkt door aanvullend groen en door het groen als het ware de wijk 'in te trekken'. Daarnaast blijft het bestaande kerkepad behouden als route voor fietsers en wandelaars. De ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via het Johan van Gunder Jensplein op het kruisingplateau met de Plechelmusstraat en de Nieuwstraat. Deze wegenstructuur is in voldoende mate uitgerust om te kunnen fungeren als ontsluitingsweg voor de Lutte Noord.

1.3 Het plan geeft uitvoering aan de Kwaliteitsimpuls de Lutte

Op een aantal locaties in de Lutte is er sprake van een minder geslaagde overgang van de bebouwing naar het landelijk gebied. Mede om deze reden heeft de raad in de Kwaliteitsimpuls de Lutte voor het plangebied voorgeschreven dat er een mooie overgang moet worden gecreëerd tussen de nieuwe bebouwing en het achterliggende landschap. Met het stedenbouwkundig plan wordt hier in voldoende mate rekening mee gehouden. Hierbij wordt het bestaande groen langs de Benteimerstraat als uitgangspunt genomen en wordt dit versterkt met aanvullend groen (in combinatie met waterberging) in het plangebied.

1.4 De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Losser

In de Omgevingsvisie Losser wordt aangegeven dat de Kwaliteitsimpuls de Lutte alle ambities raakt. De omgevingsvisie sluit dan ook volledig aan bij de Kwaliteitsimpuls de Lutte en daar past het voorliggende plan binnen. Daarnaast wordt in de omgevingsvisie specifiek het volgende aangegeven: "Inzet vanuit het dorp is te komen tot een invulling van de uitbreidingswijk de Lutte Noord om hier een mix van seniorenwoningen en starterswoningen te bouwen."

Zoals in argument 1.1 aangegeven, staat betaalbaarheid voorop bij deze ontwikkeling en wordt met het plan voorzien in woningen die geschikt zijn voor zowel senioren als starters. Hiermee voldoet het plan aan dit uitgangspunt en het bepaalde in de Omgevingsvisie Losser.

1.5 Het wijzigen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Om het woningbouwplan mogelijk te kunnen maken, moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Het wijzigen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van uw gemeenteraad.

1.6 Er zijn zienswijzen ingediend op het plan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt in de Nota van zienswijzen welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. Als gevolg van de zienswijzen wordt er een wijziging doorgevoerd op de verbeelding van het plan. Tot slot zijn nog enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in de regels en op de verbeelding van het plan. Deze wijzigingen en de wijziging als gevolg van de zienswijze worden opgesomd in hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen. Omdat hiermee sprake is van wijzigingen in de regels en op de verbeelding (het juridisch bindende deel van het plan), is sprake van een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

1.7 Het omgevingsplan voldoet aan het uitgangspunt van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

Met het TAM-omgevingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen wordt uw raad voorgesteld om het TAM-omgevingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Uw raad heeft in een separaat voorstel de grondexploitatie vastgesteld en het benodigde krediet voor de ontwikkeling verstrekt. Kosten gemoeid met het onderhavige TAM-omgevingsplan worden hieruit gedekt.

Participatie

Op 17 juli 2025 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Tijdens deze bijeenkomst zijn reacties gegeven op het stedenbouwkundig plan/inrichtingsplan. Een aantal omwonenden heeft naderhand in een brief een aantal zorgen en wensen naar voren gebracht. De wethouders Oosterbroek en Engels hebben de brief op 1 oktober 2025 besproken met de omwonenden. De opgehaalde reacties zijn vervat in een participatienota die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen. Naar aanleiding van de reacties is het plan op de volgende punten aangepast:

- Er komt geen doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen de Smidskaamp en De Lutte Noord;
- Er komt een keerlus in De Lutte Noord;
- De verbindingsweg tussen Smidskaamp en de Lutte Noord wordt met het oog op het woongenot van de bewoners van Beatrixstraat 50 in noordelijke richting verschoven met circa 1 meter.

Verder spraken we met de bewoner van Beatrixstraat 50 af dat we vooruitlopend op de realisatie van het plan afschermend groen langs deze woning inplanten. Tevens zijn enkele andere afspraken gemaakt met deze bewoner die zijn verwerkt in het civieltechnisch inrichtingsplan en per brief zijn bevestigd door het college van B&W. Ook zijn er na overleg met de bewoners van de Beatrixstraat 52 enkele wijzigingen doorgevoerd in het civieltechnisch inrichtingsplan. Tenslotte is in het plan waar dit redelijkerwijs aanvaardbaar was, rekening gehouden met de wensen van de kandidaat-kopers van de vrijstaande woningen.

Vervolg

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd en er is de mogelijkheid om tegen dit besluit beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlagen

Datum	Corsa nr.	Omschrijving
Dec 2025	26.0007046	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Lutte Noord
22-01-2026	26.0002985	Zienswijze reclamant 1
30-01-2026	26.0002984	Zienswijze reclamant 2
31-01-2026	26.0002987	Zienswijze reclamant 3
01-02-2026	26.0002986	Zienswijze reclamant 4
03-01-2026	26.0002983	Zienswijze reclamant 5
02-04-2026	26.0007048	Nota van zienswijzen
13-03-2026	26.0007038	Inrichtingsplan
03-12-2026	25.0026706	Participatienota
20-04-2026	26.0008390	Raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling omgevingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 12 mei 2026

secretaris,

A. Oortgiesen

burgemeester,

J.B. Diepemaat