

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h, Buitengebied, Belvedereweg 2 te de Lutte		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	26-01-2026
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	25Z02474 26.0001260

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Buitengebied, Belvedereweg 2 te de Lutte" vast te stellen
-

Inleiding

Aan de Belvedereweg in de Lutte heeft in het verleden een Rood-voor-Rood plan plaatsgevonden. Hierbij is de landschapsontsierende bebouwing gesloopt en daarvoor is onder andere deze woonbestemming gerealiseerd.

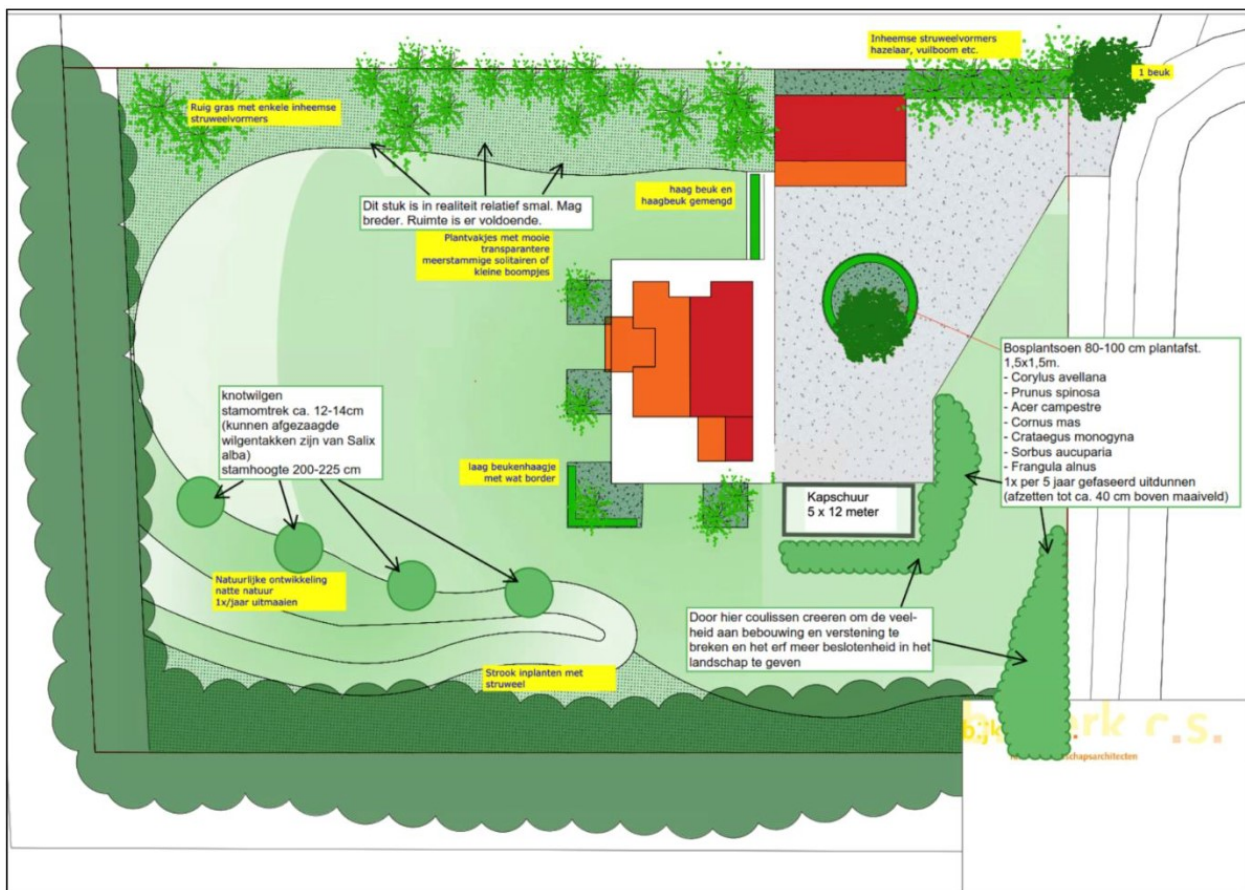
Op het perceel aan de Belvedereweg 2 in de Lutte geldt een bestemmingsvlak wonen met omliggend agrarische grond. De initiatiefnemer is voornemens een schuur te realiseren. Dit is gelet de verdeling van de woon- en agrarische bestemming niet mogelijk. De woonbestemming heeft een bepaalde omvang waardoor er minder dan 5000 m2 (nu is dat ca. 4850 m2) aan aansluitend grond aanwezig is. Deze oppervlakte is nodig om een gebouw te realiseren ten dienste van het hobbymatig houden van dieren, het stallen van voertuigen, materiaal en materieel voor het onderhoud van het perceel.

Door het bestemmingsvlak 'wonen' te verkleinen, ontstaat voor de initiatiefnemer voldoende aansluitend perceel/ grond (minimaal 5000 m2 aan aansluitend agrarisch perceel) rondom het woonperceel om een schuur te realiseren. Tegelijkertijd wordt hiermee de mogelijkheid beperkt om vergunningvrij achter de woning te bouwen.

Deze aanpassing biedt ook een kans om de erfkwaliteit te verbeteren. Het oorspronkelijke landschappelijke inpassingsplan is nog steeds niet uitgevoerd, maar wordt ook deels aangepast, zodat het beter aansluit op de huidige situatie en het karakter van de omgeving.

De nieuwe inrichting past binnen het kenmerkende erfensemble van deze regio: een hoefijzervormige opzet waarbij de schuren vóór de woning staan. Hierdoor is bovendien minder verharding nodig, omdat achter de woning geen bijbehorende bouwwerken meer worden toegestaan en er dus ook geen verharding aangelegd hoeft te worden.

Met deze aanpassing wordt een ruimtelijk samenhangend en landschappelijk passend erf gerealiseerd dat bijdraagt aan de kwaliteit en herkenbaarheid van het buitengebied.



Afbeelding 1: uitsnede inrichtingsschets

Beoogd effect

- Het leveren van een bijdrage aan een duurzaam toekomstperspectief van het agrarisch bedrijf; en
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en (recreatieve) aantrekkelijkheid van het buitengebied van de gemeente Losser.

Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie gemeente Losser

De ontwikkeling sluit aan bij uitgangspunten uit de Omgevingsvisie gemeente Losser. In onze omgevingsvisie staan de landschappelijke waarden en kwaliteiten van het buitengebied centraal. Het perceel ligt in het gebied 'Aan de flank van de stuwwal', dat wordt gekenmerkt door het kleinschalige kampenlandschap met houtwallen, zandwegen en solitaire erven.

Door het bestemmingsvlak, te verkleinen, kan het erf op de gewenste wijze worden ingericht. Deze erfopzet past binnen de aard en schaal van dit landschap. Het erf komt in een erfensemble dat zich kenmerkt door de situering in hoefijzervorm.

Door de bestemming te verkleinen, kan de bebouwing alleen vóór de woning geplaatst worden. Dit resulteert in beperkingen voor het realiseren van bebouwing achter de woning. Hierdoor wordt het open karakter achter de woning behouden en wordt de herkenbare ervenstructuur in het gebied versterkt.

De ontwikkeling past hierdoor binnen de visie en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

1.2 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de verkleining van het bestemmingsvlak en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het TAM-Omgevingsplan voorziet in het verkleinen van de woonbestemming en het versimpelen van het vergunningentraject. Dit laatste door in de planregels van de woonbestemming rekening te houden met de bevoegdheid om een nieuwe schuur te bouwen ten dienste van het onderhouden van het perceel, als wordt voldaan aan de voorwaarde uit het Omgevingsplan.

Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de omgevingskwaliteit of de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden. De nieuwe situering sluit beter aan bij de erfstructuur in het gebied en past binnen de schaal en karakteristiek van het omliggende landschap.

Door het bouwvlak te verkleinen en compacter te positioneren, ontstaat een logischere erfopzet met een duidelijke overgang tussen het woonerf en het agrarisch gebied. De landschappelijke openheid blijft behouden en de inrichting sluit aan bij de traditionele erven die kenmerkend zijn in het buitengebied.

Daarnaast verbetert de milieusituatie. Door de verkleining van de woonbestemming worden de afstanden van de woonbestemming tot omliggende bestemmingen groter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is geen sprake van milieugevoelige functies en ook de milieubelasting (zoals geur, geluid en stof) neemt niet toe. Voor overige milieuaspecten, zoals bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid, zijn geen belemmeringen te verwachten.

Op basis hiervan concluderen we dat sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de zin van de Omgevingswet. De verkleining van de bestemming en aanpassing in de regels is zowel ruimtelijk als milieukundig aanvaardbaar en draagt bij aan een functioneel en landschappelijk goed ingepast erf.

1.3. De ontwikkeling is een aanvulling op de ruimtelijke kwaliteit

Zoals eerder genoemd zorgt de wijziging van het bouwvlak ervoor dat achter de woning geen bebouwing is toegestaan. Met deze aanpassing kan enkel in het voorerf nog een nieuwe schuur worden gerealiseerd. Het bouwvlak wordt verkleind en gewijzigd om de openheid achter de woning te behouden.

De bestaande landschappelijke inpassing die in werking is sinds het eerdere rood-voor-rood plan, wordt vervangen door een nieuwe inpassing die specifiek is afgestemd op dit perceel en de gewenste ontwikkeling. De nieuwe schuur wordt zorgvuldig ingepast door toevoeging van landschappelijke elementen en versterking van het groen op het erf.

De inpassing omvat onder meer coulissen, bosplantsoen, erfbeplanting en het planten van vier wilgen. Deze maatregelen zorgen voor een natuurlijke overgang naar het omliggende bosgebied en de agrarische percelen en versterkt het landschappelijke karakter van het erf. Door deze maatregelen worden de gewenste schuur en het erf functioneel, esthetisch en ecologisch verantwoord ingepast, en vindt er een verbetering plaats van de landschappelijke kwaliteit.

2.1. Er is een overeenkomst voor nadeelcompensatie gesloten

Om uit te sluiten dat eventuele nadeelschade ten gevolge van de ontwikkeling ten laste van de gemeente komt, is met de verzoeker een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. Deze overeenkomst is onderdeel van het TAM- Omgevingsplan. Mocht er sprake zijn van planschadetekosten dan komen deze voor rekening van de aanvrager.

Kanttekeningen

1.1 Borging ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De daadwerkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering is afhankelijk van een zorgvuldige uitvoering van het Landschappelijk Inpassingsplan. Het eerder vastgestelde landschappelijke

inpassingsplan is niet volledig uitgevoerd. Met het nu voorliggende plan wordt deze omissie hersteld en wordt de landschappelijke afronding van het erf alsnog geborgd.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten en de ambtelijke kosten kunnen worden verhaald op aanvrager via de gemeentelijke legesverordening.

Participatie

Verzoeker heeft de naaste burens vooraf informeel op de hoogte gebracht van de plannen. Het betreffen de omwonenden met de huisnummers 1, 3, 4, 5 en 6. Geen van hen gaf aan moeite te hebben met het initiatief en waren positief.

Vervolg

Het besluit wordt gepubliceerd en er is de mogelijkheid om gedurende de periode van ter inzage legging beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n) behorende bij dit BW-voorstel:

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving
22-01-2026	26.0001477	Motivering Belvedereweg 2, De Lutte vastgesteld (20-1-2026)
22-01-2026	26.0001476	Verbeelding (plankaart)
22-01-2026	26.0001666	Regels Belvedereweg 2, De Lutte Vastgesteld (26-1-2026)
22-01-2026	26.0001473	Erfinrichtingsplan
17-11-2025	25.0025176	Overeenkomst nadeelcompensatie - Belvedereweg 2, de Lutte

Het college van burgemeester en wethouders van Losser, datum 10 februari 2026

Loco-secretaris,

E.S. Apperloo-Drop

Burgemeester,

J. B. Diepemaat