



Raadsvoorstel

Onderwerp	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p, Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	10-02-2026
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	25z02934 26.0003697

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p, Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte" vast te stellen.
-

Inleiding

Aan de Austweg 1 in de Lutte bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel is een boerderij uit omstreeks 1900 aanwezig, met daaromheen later gerealiseerde bijgebouwen en schuren. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt. In de toekomstige situatie wil de initiatiefnemer daarom de agrarische bedrijfsbestemming omzetten naar de woonbestemming. Dit wordt mogelijk gemaakt met een TAM-omgevingsplan. Door het omzetten van de functie is er in de toekomst geen agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk op het perceel.

Er wordt na omzetting van de agrarische functie gebruik gemaakt van de saneringsregeling onder wonen. Hiermee kan bestaande bebouwing worden gesloopt. Van de gesloopte bebouwing mag 250 m² in de verhouding 1:1 worden teruggebouwd. Wanneer er meer dan 250m² terug gebouwd wordt, geldt de verhouding 1:2. Dat betekent dat van de gesloopte vierkante meters boven de 250m², de helft mag worden teruggebouwd. Er kan dus niet meer gebouwd worden dan de bestaande oppervlakte aan bebouwing op het perceel. Ook blijft het bouwvlak gelijk waardoor de ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke structuur blijft. Het bouwvlak is met een rode stippellijn aangegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 1: bestaande situatie aan de Austweg 1 te de Lutte

Twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn in verband met de slechte staat van de gebouwen reeds gesloopt (zie A op bovenstaande afbeelding). Daar is een sloopvouchere voor afgegeven die aansluit bij de saneringsregeling. Tegelijkertijd is een vergunning afgegeven voor een nieuw te bouwen werktuigenberging (B op bovenstaande afbeelding). Dit object past beter bij het erf en dient o.a. ter stalling van voertuigen voor onderhoud van het perceel.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Losser.

Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie gemeente Losser

De Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Losser met ambities en opgaves, waarbij de landschappelijke waarden en kwaliteiten centraal staan. De omgevingsvisie kent de ambitie 'een herkenbaar en gastvrij Losser'. Binnen deze ambitie is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt gebruikt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in een wijziging van de bestemming. Er wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd, in de toekomstige situatie wordt juist bebouwing gesloopt. Ook blijft de ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke structuur: het bouwvlak wordt niet vergroot. Daarmee draagt het initiatief bij aan een zorgvuldig gebruik van ruimte.

De locatie ligt binnen het gebiedskompas 'Aan de flank van de Stuwwal'. Dit gebied kenmerkt zich door essen, kampen en bosgebieden op de glooiingen van de stuwwal. De visie zet in op het behouden en versterken van landschappelijke en natuurlijke waarden en kwaliteiten. Met het wijzigen van de agrarische bedrijfsfunctie naar wonen vindt er enkel een planologische wijziging plaats, waardoor natuurwaarden en landschapselementen behouden blijven.

1.2 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen deze ontwikkeling en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De ontwikkeling omvat het omzetten van een agrarische bestemming naar de woonbestemming. Deze planologische wijziging voorziet niet in de realisatie van nieuwe



bebouwing, en heeft ruimtelijk gezien geen gevolgen. De ontwikkeling brengt geen onevenredige schade toe aan de omgeving, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu. Ook is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische, landschappelijke, natuurlijke of monumentale waarden. Kortom, er zijn geen ruimtelijke bezwaren en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een uitgebreide toelichting op verschillende omgevingsaspecten wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die is toegevoegd als bijlage bij de regels (*TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22p, Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte*)..

1.3 De ontwikkeling levert een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

Door de agrarische bedrijfsfunctie om te zetten naar de woonfunctie, is er in de toekomst geen agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk op het perceel. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van de saneringsregeling, waardoor de bestaande oppervlakte aan bebouwing ook de maximale toegestane oppervlakte is. Dat betekent dat er in de toekomst niet meer bebouwing op het perceel kan worden gerealiseerd, dan in de huidige situatie het geval is. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Ten slotte betreft het enkel een planologische wijziging, waardoor natuur- en landschapselementen behouden blijven. De beoogde ontwikkeling is daarmee een aanvulling op de ruimtelijke kwaliteit.

1.4 Er is een overeenkomst nadeelcompensatie afgesloten

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 wordt onderdeel van het Ontwerp TAM- Omgevingsplan. Mocht er sprake zijn van planschadecosten dan komen deze voor rekening van de aanvrager.

Kanttekeningen

-

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 de aanvrager via de gemeentelijke legesverordening.

Participatie

De initiatiefnemers zijn langs de directe burens gegaan om de plannen te bespreken. De burens hebben positief gereageerd op de plannen. Er is geen bezwaar is tegen de beoogde ontwikkeling. Daarnaast heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Op het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Communicatie

- Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad op www.overheid.nl, via de gemeentelijke website www.losser.nl/Nieuws/Bekendmakingen en schriftelijk in weekblad De Week van Losser. Het plan is ook in te zien op de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.
- Het besluit wordt toegelicht in het reguliere persgesprek van B&W.

Vervolg

De gemeenteraad wordt voorgesteld na afweging van alle belangen, een besluit te nemen over het wel of niet vaststellen van het TAM-omgevingsplan. Daarna wordt het besluit gepubliceerd en is er 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
29-01-2026	26.0002922	TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22p, Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte
30-01-2026	26.0002921	Plankaart Austweg 1 De Lutte