

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Wiggersweg 1 en Haweg ong.		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	2 juni 2026
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	25Z02626 26.0002486

Wij stellen u voor te besluiten om:

Het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22e, Buitengebied, Haweg ong. en Wiggersweg 1' als vervat in het digitale bestand met NL.IMRO.0168.TAM22E-0401 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Inleiding

Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt aan de Wiggersweg 1 in Losser de agrarische functie gewijzigd in een woonfunctie. Daarbij blijft de bestaande woning behouden en wordt aan zowel de karakteristieke schuur als aan de rijksmonumentale schuur een woonfunctie toegekend. Daarnaast wordt aan de Haweg ong. in Glane een mestzak gesaneerd en mag hier een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd worden.

De ontwikkeling waarin dit TAM-omgevingsplan voorziet kent een lange voorgeschiedenis. In paragraaf 2.1 van de toelichting bij het TAM-omgevingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de voorgeschiedenis van het voorliggende plan. Samengevat komt het erop neer dat vanwege het niet kunnen realiseren van een nieuw melkveebedrijf aan de Drielandweg/Fleuerweg in Overdinkel, initiatiefnemer recht heeft op twee compensatiewoningen. Eén van deze woningen wordt gerealiseerd op het erf aan de Wiggersweg 1, in de karakteristieke schuur. De andere woning wordt gesitueerd aan de Haweg ong. in Glane, op de plek van de huidige mestzak.

Beoogd effect

- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door het saneren van een landschapontsierende mestzak en de landschappelijke inpassing van beide planlocaties;
- Het behoud van waardevolle en monumentale gebouwen met een bepaalde betekenis voor het gebied door aan deze gebouwen een woonfunctie toe te kennen.

Argumenten

1.1 Het toevoegen van één woning aan de Wiggersweg 1 en één woning aan de Haweg ong. compenseert het niet realiseren van een melkveebedrijf elders

De gemeente Losser was deelnemer en had het voorzitterschap van de uitvoeringscommissie Landinrichting Losser. In het kader van dit landinrichtingsproject Losser Zuid heeft initiatiefnemer haar medewerking verleend en heeft de gemeente Losser (medio 2014) een inspanningsverplichting op zich genomen om met maatwerk de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Wiggersweg van de maatschap naar de Fleuerweg/Drielandweg te Overdinkel mogelijk te maken. Landelijke ontwikkelingen (fosfaatstelsel) en de realisatie van een zonnepark

op een groot deel van de beoogde huiskavel belemmerden de realisatie van een melkveebedrijf op deze locatie.

In overleg met de gemeente Losser is er in 2019 voor gekozen om de verplaatsing/ nieuwvestiging van een melkveebedrijf aan de Fleurweg/Drielandweg niet te realiseren en ter compensatie een tweetal woningen te realiseren: één aan de Wiggersweg 1 te Losser in de aldaar aanwezige karakteristieke schuur en één aan de Haweg te Glane op de locatie van een omvangrijke mestzak. Feitelijk is hiermee de inspanningsverplichting voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf overgegaan op de realisatie van 2 woningen.

1.2 Met het toekennen van een woonfunctie aan karakteristieke en monumentale gebouwen worden deze waardevolle gebouwen hersteld en behouden

Met het plan wordt de vervallen rijksmonumentale schuur hersteld en voorzien van een woonfunctie. Tevens wordt een voor het erf karakteristieke schuur voorzien van een woonfunctie (2e compensatiewoning). Op basis van de Beleidsregel woning- en kavelsplitsing en wonen in karakteristieke en monumentale gebouwen gemeente Losser is het mogelijk om aan karakteristieke en monumentale schuren een woonfunctie toe te kennen. Het doel hiervan is het behoud van waardevolle gebouwen met een bepaalde betekenis voor het gebied.

Voor het herstel/ de herbouw van de rijksmonumentale schuur is een restauratieplan (bijlage 4 van de regels van het TAM-omgevingsplan) uitgewerkt. Met dit plan heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in principe ingestemd. Een definitieve goedkeuring kan de RCE pas afgeven als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In het TAM-omgevingsplan zijn regels opgenomen die tot doel hebben om het gebouw conform het restauratieplan te herstellen/ te herbouwen.

Voor de karakteristieke schuur zijn daarnaast tevens regels opgenomen die strekken tot het behoud van de karakteristieke waarden van de schuur. Op basis van een concreet bouwplan kan de stadsbouwmeester beoordelen of aan deze regels voldaan wordt.

Zowel het toekennen van een woonfunctie aan de rijksmonumentale schuur als aan de karakteristieke schuur is passend binnen de Beleidsregel woning- en kavelsplitsing en wonen in karakteristieke en monumentale gebouwen gemeente Losser.

1.3 Met deze ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbeterd

Met het plan wordt de agrarische functie van het erf Wiggersweg 1 in Losser gewijzigd in een woonfunctie. Daarbij worden, naast de al bestaande woning, aan een karakteristieke schuur en een vervallen rijksmonumentale schuur een woonfunctie toegekend. Het hergebruik en herstel van dergelijke gebouwen voor andere functies is een voorbeeld van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en draagt op zichzelf al bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met de nieuwe situatie wordt een karakteristiek erf hersteld. Het behoud van de karakteristieke waarden en het bebouwingsensemble van het erf is van belang. Om die reden is het erf ook aangeduid als karakteristiek erf in de regels van het omgevingsplan. Daarbij is geregeld dat het niet mogelijk is om vergunningsvrij vrijstaande bijbehorende bouwwerken op te richten. Door het erf daarnaast ook goed landschappelijk in te passen ontstaat een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Aan de Haweg ong. in Glane wordt een mestzak met een oppervlak van circa 1.100 m² verwijderd. Op deze locatie wordt de 2e compensatiewoning gerealiseerd. Door daarnaast dit nieuwe woonerf goed landschappelijk in te passen is per saldo ook op deze locatie sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.4 De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie

Op basis van de omgevingsvisie bevinden zowel de locatie Wiggersweg 1 als de locatie Haweg zich binnen het gebiedskompas 'Op het vlakke land'. Binnen dit gebied wordt de verdere ontwikkeling van de landbouw gefaciliteerd, met alternatieve functies wordt in dit deelgebied terughoudend omgegaan.

De agrarische activiteiten op het erf Wiggersweg 1 zijn al geruime tijd geleden gestaakt. Vanwege de korte afstand tot de kern Losser en de aanwezigheid van meerdere burgerwoningen in de directe nabijheid, heeft een agrarisch bedrijf op deze locatie ook geen toekomstperspectief. Met

het toekennen van een woonfunctie en het toestaan van meerdere woningen op het erf wordt voorzien in een goede vervolgfunctie die geen extra belemmeringen voor de landbouw met zich meebrengt. Daarnaast is één van de doelen uit de Omgevingsvisie (binnen de ambitie 'Een herkenbaar en gastvrij Losser') het leggen van meer nadruk op de bescherming van karakteristieke panden en cultuurhistorische waarden. Ook hier draagt deze ontwikkeling aan bij (zie ook argument 1.4).

Op de locatie Haweg ong. worden momenteel nog agrarische activiteiten toegestaan in de vorm van een mestzak. Deze mestzak is landschapontsierend en levert geen bijdrage aan de waarden en kwaliteiten van het gebied. Met het saneren van de mestzak en het realiseren van een woning wordt een alternatieve functie gerealiseerd op deze locatie. In de directe nabijheid van dit nieuwe erf bevinden zich geen agrarische bedrijven die in hun (toekomstige) ontwikkelmogelijkheden beperkt worden door deze ontwikkeling.

Tot slot voldoet het plan ook aan één van de voornaamste uitgangspunten van de Omgevingsvisie, namelijk dat nieuwe initiatieven moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit (zie argument 1.3). Gelet op het vorenstaande is sprake van een ontwikkeling die in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het plan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.6 Op verzoek van de provincie Overijssel is de toelichting van het plan aangepast

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan voldoet aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Wel heeft zij ambtelijk geadviseerd om de toelichting aan te vullen ten aanzien van de motivering om een woning aan de Haweg ong. in Glane toe te staan. Dit omdat zij de huidige motivering niet geheel toereikend vonden. De toelichting van het plan is naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

Omdat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindende deel van het plan, is hiermee geen sprake van een gewijzigde vaststelling van het plan.

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

Middels het voorliggende plan 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 omgevingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van een maatwerkinvulling met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het toekennen van een woonfunctie aan de rijksmonumentale en karakteristieke schuur is passend binnen een bestaande gemeentelijke beleidsregel. Voor de locatie Haweg ong. zijn geen toepasselijke beleidsregels voorhanden. Zo valt de voorliggende ontwikkeling bijvoorbeeld niet binnen de reikwijdte van de beleidsnota 'Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit' omdat een mestzak niet gezien kan worden als een landschapontsierend gebouw. In dit geval is daarom gezocht naar een maatwerkoplossing binnen de kaders van het provinciale beleidsinstrument van de KGO. Daarbij is gezocht naar een evenwichtige balans tussen ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval bestaan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit uit het verwijderen van de mestzak ter plaatse van circa 1.100 m², het niet realiseren van een nieuw melkveebedrijf aan de Fleuweg/Drielandweg en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonlocatie. De ontwikkelruimte betreft de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning op de locatie van de te verwijderen mestzak. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte in balans is met de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (KGO) en dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke maatwerkinvulling.

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

In paragraaf 3.2 van de toelichting wordt aangegeven dat aanvrager in gesprek is geweest met de direct omwonenden van zowel de locatie Wiggersweg 1 als de Haweg ong. Uit deze gesprekken maakt aanvrager op dat omwonenden geen bezwaar hebben tegen het voorliggende plan en zelfs voordelen zien van de nieuwe situatie.

Verder heeft het plan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen (zie argument 1.5).

Vervolg

Het besluit van uw raad wordt gepubliceerd. Vervolgens 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.

Bijlagen

- TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22e, Buitengebied, Haweg ong. en Wiggersweg 1'
- Concept raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 24 maart 2026

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

J.B. Diepemaat