



Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22G, Buitengebied, Lossersestraat 71 te de Lutte		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	20 januari 2026
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	25Z02473 26.0001971

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22G, Buitengebied, Lossersestraat 71 te De Lutte" vast te stellen.
-

Inleiding

Aan de Lossersestraat 71 in de Lutte bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf dat in 2020 is getransformeerd tot minicamping (mini camping PoortBulten). De minicamping is ontstaan als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. In de gewenste/ toekomstige situatie wil initiatiefnemer de functie van het perceel omzetten naar een recreatieve functie en de verblijfsrecreatieve overnachtingsmogelijkheden uitbreiden. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

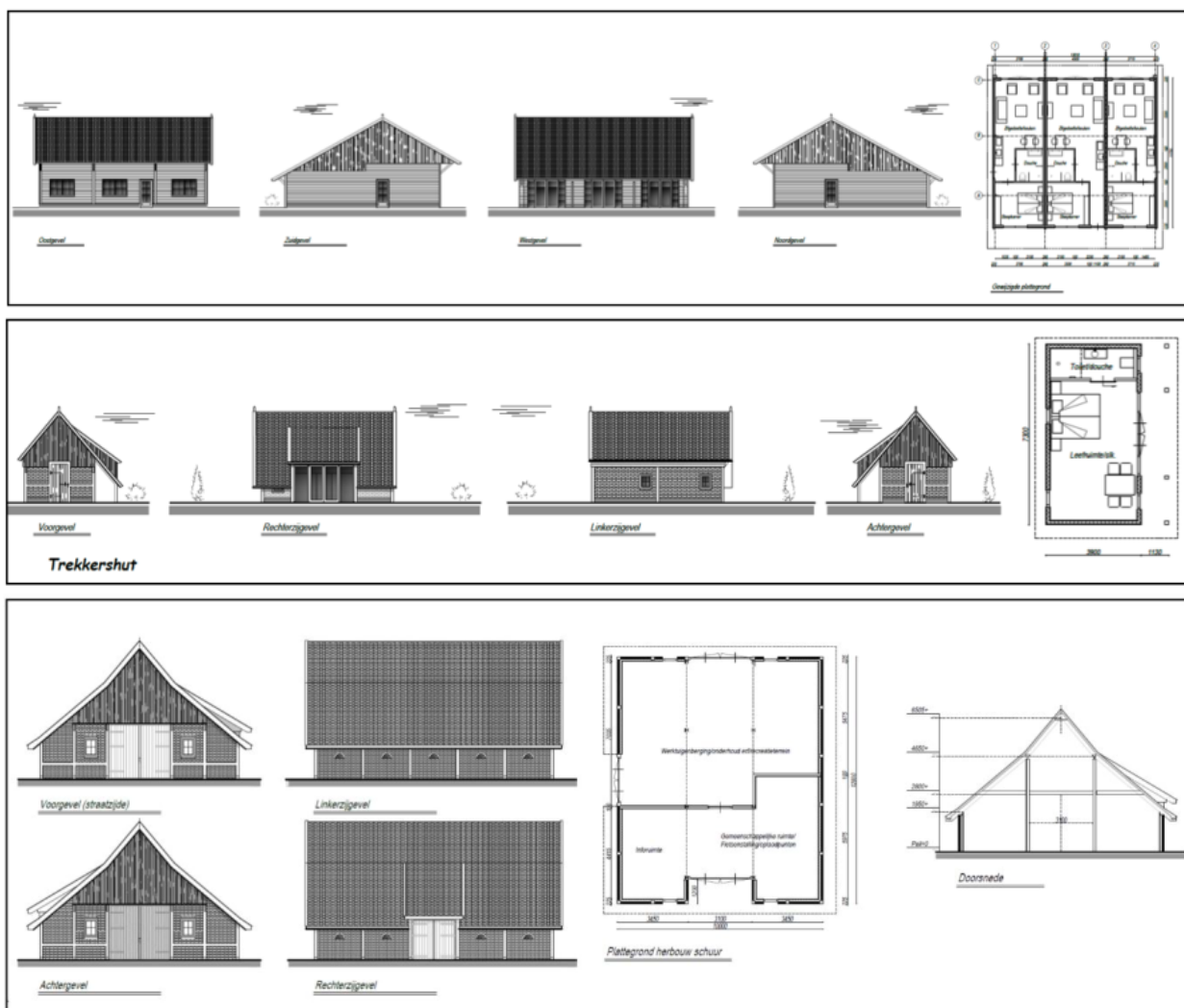
Door het omzetten van de functie kunnen de verblijfsrecreatieve mogelijkheden worden uitgevoerd en uitgebreid. Er is dan geen sprake meer van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf maar van een hoofdactiviteit.

Het gaat om het uitbreiden van het aantal standplaatsen van 25 naar 50 stuks, het ombouwen van een bestaande kapschuur tot drie plattelandskamers, en het toevoegen van een trekkershut die nabij de huidige toegang van de minicamping wordt geplaatst. Daarnaast wordt een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt en wordt op deze locatie een nieuw gebouw van dezelfde oppervlakte teruggebouwd, maar gedraaid. Dit gebouw wordt als gemeenschappelijke ruimte gebruikt en werktuigenstalling.

Met een landschappelijke inpassing en KGO (Kwaliteitsimpuls groene omgeving) wordt deze ontwikkeling ingepast en vindt er een kwalitatieve verbetering plaats.



Afbeelding 1: uitsnede inrichtingsschets



Afbeelding 2: ontwerp plattelandskamers, trekkershut en schuur t.b.v. opslag

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en (recreatieve) aantrekkelijkheid van het buitengebied van de gemeente Losser door te voorzien in een passende vervolgfunctie voor een agrarisch bedrijf zonder duurzaam toekomstperspectief.



Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie gemeente Losser

De voorgenomen ontwikkeling, het omzetten van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming met kampeerplaatsen, trekkershutten en plattelandskamers past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Losser. De visie zet in op het behouden en versterken van landschappelijke waarden en kwaliteiten, waarbij ruimte wordt geboden voor initiatieven die bijdragen aan een vitaal buitengebied.

De locatie ligt binnen het gebiedskompas 'Aan de flank van de stuwwal', waar nadrukkelijk kansen worden gezien voor kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie. Dit sluit aan bij de ambitie 'Een herkenbaar en gastvrij Losser', waarin toerisme en recreatie worden genoemd als belangrijke pijlers voor de lokale economie en leefbaarheid.

De ontwikkeling blijft binnen de bestaande ruimtelijke structuur: het bouwvlak wordt niet vergroot en de inrichting is afgestemd op de aard en schaal van het landschap. Daarmee draagt het initiatief bij aan een zorgvuldig gebruik van ruimte en versterkt het de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied.

1.2 De ontwikkeling heeft een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser

Naast de aansluiting op de Omgevingsvisie past de ontwikkeling ook binnen het recreatieve beleid voor Noordoost Twente. De Nota Verblijfsrecreatie zet in op kwaliteitsverbetering en differentiatie van het verblijfsrecreatieve aanbod. Kleinschalige initiatieven die inspelen op beleving, authenticiteit en landschappelijke inpassing worden nadrukkelijk gestimuleerd.

Het Onderzoek Verblijfsrecreatie Noordoost Twente (2023) bevestigt dat er marktruimte is campings en voor nieuwe vormen van verblijfsrecreatie, met name gericht op doelgroepen die waarde hechten aan rust, natuur en kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierop aan.

Door het realiseren van een kleinschalig, kwalitatief hoogwaardig concept dat past bij de identiteit van het Twentse landschap, wordt niet alleen invulling gegeven aan regionaal beleid, maar ook bijgedragen aan de recreatieve aantrekkelijkheid en economische vitaliteit van het buitengebied.

1.3 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen deze ontwikkeling en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De ontwikkeling omvat het omzetten van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming, het realiseren van een vergroting van het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen, een trekkershut, plattelandskamers en een nieuwe schuur.

Op grond van de Omgevingswet en het Bkl is beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Uit de ruimtelijke motivering bij het TAM-omgevingsplan blijkt dat het plan voldoet aan het ETFAL-criterium en aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de verplaatsing van het bouwvlak en de recreatieve invulling.

1.4. De ontwikkeling is een aanvulling op de ruimtelijke kwaliteit

De voorgestelde recreatieve functie, bestaande uit standplaatsen voor kampeermiddelen, plattelandskamers en trekkershutten, vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Door de toevoeging van landschappelijke elementen, in combinatie met een gerichte investering in de groene omgeving (KGO), wordt per saldo een versterking van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd.



De inpassing omvat onder meer een boomgaard, houtsingels, struweelhagen en erfbeplanting. Deze elementen sluiten aan bij het karakteristieke patroon van het jonge heide- en broekontginningslandschap en zorgen voor een natuurlijke overgang tussen de recreatieve functie en de omliggende agrarische percelen. Hierdoor ontstaat een samenhangend geheel waarin de recreatieve voorzieningen visueel worden opgenomen in het landschap, zonder afbreuk te doen aan de openheid en het agrarisch karakter van het gebied.

De ontwikkeling draagt bij aan een versterkt erfbeeld, verhoogt de biodiversiteit en vergroot de landschappelijke belevingswaarde. De recreatieve functie is kleinschalig en zorgvuldig gepositioneerd, waardoor het gebruik past binnen de maat en schaal van het landschap. De ruimtelijke opzet is niet alleen functioneel, maar ook esthetisch en ecologisch verantwoord.

Met deze landschappelijke inpassing wordt aantoonbaar geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt de functiewijziging zorgvuldig gecompenseerd en wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

2.1. Er is een overeenkomst voor 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 planschadekosten dan komen deze voor rekening van de aanvrager.

Kanttekeningen

1.1 De beoogde locatie ligt vlak naast Natuur Netwerk Nederland (NNN) en heeft een aanduiding natuur & landschap

De beoogde camperplaatsen liggen op gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch – 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap'. Deze gronden zijn primair bestemd voor agrarisch gebruik, met ondergeschikt behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden, zoals lineaire structuren en openheid.

Hoewel het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), ligt de ontwikkeling volledig buiten de actuele begrenzing van het NNN. De aanduiding 'Waarde – Natuur en landschap' is historisch gebaseerd op een eerdere situatie waarin deze gronden onderdeel uitmaakten van het NNN (zie kaartbeeld 2020). Inmiddels is dat niet meer het geval, waardoor de aanduiding niet langer aansluit bij de feitelijke situatie. De gronden worden gebruikt als intensief beheerd grasland en kennen geen wezenlijke natuurwaarden die door de ontwikkeling worden aangetast. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op het NNN of op de landschappelijke waarden.

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast conform het ruimtelijk kwaliteitsplan. Daarmee wordt niet alleen voldaan aan de provinciale instructieregels en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), maar wordt ook een zichtbare kwaliteitsverbetering gerealiseerd.



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 omwonenden aan de Lossersestraat 75 en 72 en Postweg 36 en 41 op de hoogte gebracht van de plannen. Deze omwonenden hebben aangegeven geen problemen te hebben met het plan. Daarnaast houdt de Initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte van alle ontwikkeling met betrekking tot dit initiatief.

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

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 voorstel:

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving
02-02-2026	26.0002355	TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22G, Buitengebied, Lossersestraat 71 te De Lutte_vastgesteld_1.pdf
02-02-2026	26.0002356	Ruimtelijke motivering WOP De Lutte, Lossersestraat 71 (vastgesteld juni 2026).pdf
02-02-2026	26.0002358	Plankaart Lossersestraat 71 (30-01-2026).pdf
02-02-2026	26.0002371	Bijlagen bij regels_Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan.pdf
02-02-2026	26.0002369	Bijlagen bij toelichting_Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan.pdf
02-02-2026	26.0002365	Bijlagen bij toelichting_Bijlage 2 Watertoets.pdf
02-02-2026	26.0002364	Bijlagen bij toelichting_Bijlage 3 Bodemonderzoek.pdf
02-02-2026	26.0002362	Bijlagen bij toelichting_Bijlage 4 Stikstofberekening.pdf
02-02-2026	26.0002361	Bijlagen bij toelichting_Bijlage 5 Natuurwaardenonderzoek.pdf
02-02-2026	26.0002359	Bijlagen bij toelichting_Bijlage 6 Reacties participatie.pdf
23-07-2023	24.0024378	Verblijfsrecreatie Noordoost Twente eindrapport - BRVT, juli 2023



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

Loco-secretaris,

E.S. Apperloo-Drop

Burgemeester,

J. B. Diepemaat