



Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Lossersestraat 75 te De Lutte		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, Vergunnen en Handhaven	Datum	5 mei 2026
Agendapunt <small>(invulling door Griffie)</small>		Zaaknummer Documentnummer	25Z00676 26.0009208

Wij stellen u voor te besluiten om:

De gemeenteraad voor te stellen om

1. het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, Buitengebied, Lossersestraat 75 te De Lutte" als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0168.TAM22D-0401 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de zienswijze te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen.

Inleiding

Loon- en grondverzetbedrijf Volker, gevestigd aan de Lossersestraat 75 in De Lutte, wil het bedrijfsperceel uitbreiden met circa 8.250 m². Deze uitbreiding is volgens het bedrijf nodig vanwege de groeiende behoefte aan specialistische machines, de opslag van vrijkomende grond, bouwstoffen, materialen en interne afvalstoffen uit eigen werkzaamheden. Daarnaast is de huidige manoeuvreerruimte op het terrein beperkt.

Ook is er behoefte aan meer overdekte stallingsruimte voor machines. Op dit moment worden machines op verschillende locaties in de omgeving gestald, wat leidt tot inefficiënte vervoersbewegingen. Door de bebouwing met 2.000 m² uit te breiden, kunnen deze externe stallingslocaties worden opgeheven en kunnen de machines op eigen terrein overdekt worden gestald. Dit verlengt de levensduur van de machines en biedt extra bescherming voor kwetsbare onderdelen, zoals elektronica en diefstalgevoelige systemen (bijvoorbeeld GPS-apparatuur).

De uitbreiding is niet bedoeld om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden, maar om deze te herinrichten en te concentreren op één locatie, in plaats van verspreid over meerdere plekken. Daarnaast omvat het verzoek de aanleg van een natuurlijke blusvijver, zoals vereist door de verzekeraar, en de wens om een noodweg voor calamiteitendiensten richting de Postweg te realiseren.

Beoogd effect

- Het faciliteren van de uitbreidingswens van een lokale ondernemer teneinde het bedrijf een duurzaam toekomstperspectief te kunnen bieden; en
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Argumenten

1.1 De uitbreiding is van belang voor het toekomstperspectief van een lokaal gebonden bedrijf

Loon- en grondverzetbedrijf Volker heeft haar hoofdlocatie aan de Lossersestraat 75 in De Lutte. De klanten en werkzaamheden bevinden zich vooral in en rond De Lutte. Het bedrijf is lokaal gebonden en veel medewerkers komen uit de gemeente Losser. Door de groeiende behoefte aan (specialistische) machines en aan opslagruimte voor vrijkomende grond, bouwstoffen, materialen

en interne afvalstoffen, is het huidige terrein -ondanks een zeer efficiënte inrichting- te klein geworden. Daarom huurt het bedrijf momenteel drie locaties in de omgeving. Dit leidt tot extra verkeersbewegingen tussen de locaties en kost tijd voor het ophalen en wegbrengen van machines en materialen.

Om in de toekomst efficiënter te kunnen werken, is uitbreiding en herinrichting van het bedrijfsperceel aan de Lossersestraat 75 gewenst. Hierdoor kunnen de drie externe locaties worden opgeheven en kunnen alle bedrijfsactiviteiten worden geconcentreerd op één plek. Dit is niet alleen efficiënter, maar ook beter voor toezicht en veiligheid.

Met de nieuwe bebouwing van 2.000 m² ontstaat bovendien meer overdekte stallingsruimte. Dit verlengt de levensduur van de machines en biedt betere bescherming voor onderdelen die gevoelig zijn voor diefstal of beschadiging. Door de uitbreiding kan ook de buitenopslag worden verplaatst en optimaler worden ingericht. Daarnaast ontstaat er meer manoeuvreerruimte op het terrein, waardoor de kans op schade aan gebouwen en machines afneemt.

1.2 Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd

Aan de Lossersestraat 75 wordt het uit te breiden bedrijfsperceel landschappelijk ingepast met een dichte houtwal. Daarnaast wordt op de hoek van de Lossersestraat en de Postweg een gemengd bos van circa 7.380 m² aangelegd. Verder komt er een natuurlijke blusvijver met struweel langs de randen en wordt het resterende weiland langs de Lossersestraat ingericht en beheerd als natuurgras. Deze maatregelen zorgen gezamenlijk voor een stevige landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel. Een deel van deze maatregelen geldt tevens als investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Omdat sprake is van een forse uitbreiding, is ook een substantiële KGO-investering vereist. Een deel hiervan wordt direct rondom de uitbreidingslocatie uitgevoerd, zoals de aanleg van het gemengd bos van 7.380 m². Daarnaast wordt het naastgelegen Sanderinkbos gerevitaliseerd en wordt op Landgoed Het Lage Kavik circa 6.545 m² nieuw gemengd bosplantsoen en houtsingels aangeplant. Ook wordt een bomenrij van zomereiken gerealiseerd vanaf de Hanhofweg tot aan de kruising Lage Kaviksweg - Hoge Kaviksweg.

Gezien de omvang en kwaliteit van de landschappelijke investeringen is per saldo sprake van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.3 De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders

De ontwikkeling is passend binnen het toekomstbeeld dat in de Omgevingsvisie voor 2040 wordt geschetst. Specifiek wordt in de visie aangegeven dat in Losser een goed vestigings- en ondernemersklimaat heerst en dat er ruimte is om te groeien waarbij deze ontwikkelruimte gepaard gaat met een plus op het gebied van groen en landschap.

Op basis van het gebiedskompas worden geen specifieke beleidsmatige keuzes benoemd die betrekking hebben op deze ontwikkeling. Wel wordt het volgende aangegeven: *“We zetten in op behoud van de bestaande landbouwkundige functie. Gelet op de bestaande landschappelijk en natuurlijke waarden denken we in dit gebied breder dan schaalvergroting. Samen met de sector willen we in dit gebied graag vorm en inhoud geven aan de transformatie van de landbouw en het zoeken naar nieuwe verdienmodellen.”*

Voor het behoud van de landbouwkundige functie is een goed functionerend loon- en grondverzetbedrijf onmisbaar. De machines die tegenwoordig gebruikt worden in de landbouw zijn vaak zo specialistisch en vergen een dusdanig grote investering dat agrariërs deze machines vaak niet zelf aanschaffen. Gelet hierop kan gesteld worden dat met de uitbreiding van het loon- en grondverzetbedrijf indirect wordt bijgedragen aan het verdere behoud van de bestaande landbouwkundige functie in dit gebied. Daarnaast gaat ook in dit geval de extra ontwikkelruimte gepaard met een plus op het gebied van groen en landschap, in argument 1.2 is hier al op ingegaan.

1.4 De noodweg mag uitsluitend gebruikt worden voor calamiteitendiensten

Het plan voorziet ook in de realisatie van een noodweg richting de Postweg. Het ontsluiten van het bedrijfsperceel op de Postweg wordt vanuit landschappelijk en verkeerskundig oogpunt ongewenst gevonden. Voor calamiteitendiensten kan hier een uitzondering op worden gemaakt. In het omgevingsplan is de locatie van de noodweg vastgelegd en is geregeld dat deze weg uitsluitend mag worden gebruikt voor calamiteitendiensten. De noodweg mag niet gebruikt worden als in- en uitrit ten behoeve van het bedrijf.

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

Het TAM-omgevingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen plaatsgevonden. Uw gemeenteraad wordt voorgesteld het TAM-omgevingsplan vast te stellen.

2.1 Er is één zienswijze ingediend

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen. De zienswijze heeft geleid tot een wijziging in de regels van het plan. Daarnaast worden twee bijlagen bij de toelichting aangepast. Ook is het akoestisch onderzoek, mede naar aanleiding van de zienswijze, geactualiseerd. In hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen staan alle wijzigingen overzichtelijk opgesomd.

Omdat de regels van het plan (het juridisch bindende deel) worden gewijzigd, is sprake van een gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van een KGO maatwerkinvulling

Toepassing van de KGO in de gemeente Losser is maatwerk. Daarbij is het belangrijk dat er een evenwichtige balans bestaat tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Zoals onder argument 1.2 al is aangegeven, wordt er fors geïnvesteerd in het kader van de KGO. De ontwikkelingsruimte staat dan ook in verhouding tot de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is sprake van een aanvaardbare ruimtelijke maatwerkinvulling. In haar reactie op het ruimtelijk kwaliteitsplan heeft ook de provincie Overijssel aangegeven dat de voorgestelde KGO-investeringen in verhouding staan tot de uitbreiding van het bedrijf. De provincie heeft daarom ingestemd met het plan en de voorgestelde KGO-investeringen.

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

Aanvrager heeft diverse gesprekken gevoerd met omwonenden en ondernemers. Het gaat hierbij om de adressen omringend aan de Postweg en de burens aan de Lossersestraat. Na overleg met de buurt is het oorspronkelijke ontwerp aangepast.

Naar aanleiding van de zienswijze (zie argument 2.1) is in overleg getreden met de indieners. Dit gesprek heeft niet geleid tot het intrekken van de zienswijze. Wel is afgesproken een volgende keer eerst met elkaar in gesprek te gaan voordat er een zienswijze of bezwaar wordt ingediend.

Vervolg

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

Bijlagen

- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, Buitengebied, Lossersestraat 75 te De Lutte
 - Zienswijze reclamant 1
 - Nota van zienswijzen
 - Raadsbesluit
-

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

secretaris,

A. Oortgiesen

burgemeester,

J.B. Diepemaat