

**Nota van zienswijzen
Tam-omgevingsplan Hoofdstuk
22a, De Lutte Noord**



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Procedure en opzet.....	3
1.2 Ingediende zienswijze	3
2. Zienswijzen: samenvatting inhoud, reactie en conclusie	4
Zienswijze 1	4
Zienswijze 2	5
Zienswijze 3	5
Zienswijze 4	6
Zienswijze 5	6
3. Wijzigingen.....	8

1. Inleiding

1.1 Procedure en opzet

Het ontwerp “Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, De Lutte Noord” en de bijbehorende stukken hebben voor een periode van zes weken (met ingang van 25 december 2025) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingekomen op het ontwerp TAM-omgevingsplan.

In deze Nota van zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Daarna wordt een conclusie getrokken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de wijzigingen.

1.2 Ingediende zienswijze

Er zijn 5 zienswijzen ingekomen. Het betreft de volgende zienswijzen:

- a) Zienswijze van Reclamant 1 met kenmerknummer 26.0002985 en dagtekening 22 januari 2026.
- b) Zienswijze van Reclamant 2 met kenmerknummer 26.0002984 en dagtekening 30 januari 2026.
- c) Zienswijze van Reclamant 3 met kenmerknummer 26.0002987 en dagtekening 31 januari 2026.
- d) Zienswijze van Reclamant 4 met kenmerknummer 26.0002986 en dagtekening 1 februari 2026.
- e) Zienswijze van Reclamant 5 met kenmerknummer 26.0002983 en dagtekening 3 februari 2026.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Zienswijzen: samenvatting inhoud, reactie en conclusie

De zienswijzen wordt hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) In 1981 zijn er door de gemeente Losser extra aanvullende eisen gesteld na het indienen van het bouwplan voor de woning van reclamant. Op advies van welstand zijn de gevels zo ontworpen dat er voor een dorpsafronding werd gezorgd. Met deze gedachten ging reclamant er ook vanuit dat dit een definitieve afronding van het dorp De Lutte betrof richting de Bentheimerstraat. Ook zijn hierdoor extra kosten gemaakt.
- b) Reclamant wil het bouwplan echter niet in de weg staan. Wel vindt reclamant de bouw- en nokhoogte van de woningen te hoog. Dit heeft reclamant ook eerder kenbaar gemaakt.

Gemeentelijke reactie

- a) In 1981 was met de nieuwbouw aan de Beatrixstraat ook sprake van een dorpsafronding. Op dat moment waren er immers geen plannen om het dorp De Lutte verder uit te breiden richting de Bentheimerstraat. Nu, circa 45 jaar later, is sprake van gewijzigde inzichten en een gewijzigde gemeentelijke visie op het dorp De Lutte. De uitbreiding van De Lutte met het woningbouwplan De Lutte Noord maakt onderdeel uit van deze visie.
- b) Reclamant geeft aan dat vanwege de afronding van het dorp de goot- en bouwhoogte te hoog te vinden. Wij delen deze mening niet. De afronding van een dorp is maatwerk. Daar waar op de ene locatie een lagere goot- en bouwhoogte meer passend is, kan op een andere locatie een hogere goot- en bouwhoogte als passend worden gezien. In dit geval wordt het nieuwbouwplan door de hoog opgaande groenstructuur langs de Bentheimerstraat naar onze mening al goed ingepast. Hierdoor is er aan deze zijde geen aanleiding om een lagere goot- en bouwhoogte te hanteren. Ook aan de zijde van de Beatrixstraat is geen aanleiding om een lagere goot- en bouwhoogte te hanteren. Deze woningen, waaronder de woning van reclamant, mogen op basis van het omgevingsplan een goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 6 en 10 meter. Dit maakt dat naar onze mening een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Overigens krijgen de 3 vrijstaande woningen aan de zijde van de Smidskaamp wel een lagere goothoogte. Hiervoor is gekozen omdat de bestaande naastgelegen woning aan de Smidskaamp ook een lagere goothoogte kent. Door aan deze zijde voor de nieuwbouw een lagere goothoogte te hanteren dan 6 meter, ontstaat een vanuit stedenbouwkundig oogpunt meer verantwoorde overgang.

Conclusie

De zienswijze heeft geen wijziging van het TAM-omgevingsplan tot gevolg.

Zienswijze 2

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Reclamant wijst op de aanwezigheid van diverse soorten en plaatst vraagtekens bij het flora- en faunaonderzoek.
- b) In 1981 zijn er door de gemeente Losser extra aanvullende eisen gesteld na het indienen van het bouwplan voor de woning van reclamant. De gemeente gaf aan dat het hier een dorpsafronding betrof waardoor de bouwplannen moesten worden aangepast. Hierdoor had reclamant ook te maken met extra kosten.
- c) Reclamant vindt de goot- en nokhoogten in het plan te hoog en is van mening dat hiermee de visie van de gemeente met voeten wordt getreden.

Gemeentelijke reactie

- a) Reclamant benoemt een aantal soorten die volgens reclamant aanwezig zijn in het gebied en plaatst vraagtekens bij het flora- en faunaonderzoek. Dit wordt verder niet onderbouwd met een onderzoek. Het flora- en faunaonderzoek dat onderdeel uitmaakt van het TAM-omgevingsplan is uitgevoerd door een ter zake deskundig ecoloog. Er zijn geen redenen voor ons om te twijfelen aan het flora- en faunaonderzoek of de uitkomsten daarvan.
- b) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1. onder a.
- c) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1. onder b.

Conclusie

De zienswijze heeft geen wijziging van het TAM-omgevingsplan tot gevolg.

Zienswijze 3

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Reclamant is van mening dat sprake is van een mooi bouwplan dat goed is voor de ontwikkeling van het dorp De Lutte.
- b) In 1981 zijn er door de gemeente Losser extra aanvullende eisen gesteld na het indienen van het bouwplan voor de woning van reclamant. De gemeente gaf aan dat het hier een dorpsafronding betrof waardoor de bouwplannen moesten worden aangepast. Hierdoor had reclamant ook te maken met extra kosten.
- c) Reclamant vindt de goot- en nokhoogten van 6 meter en 10 meter in het plan te hoog. Naar mening van reclamant heeft dit niets te maken een dorpsafronding en ook gezien de plaatselijke situatie vindt reclamant dit te fors, massaal en massief. Hierbij wordt ook gewezen op de vrijstaande woningen die wel een lage goothoogte krijgen.
- d) Het perceel gemeente Losser, sectie O, nummer 1443 is onderdeel van het omgevingsplan. Dit perceel is echter in eigendom bij reclamant.

Gemeentelijke reactie

- a) Wij zijn blij te horen dat reclamant het een mooi bouwplan vindt. Deze mening zijn wij ook toegedaan.
- b) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1. onder a.
- c) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1. onder b.

- d) Het door reclamant bedoelde perceel is inderdaad onbedoeld opgenomen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan zal hierop worden aangepast door het perceel van reclamant uit het plan te halen.

Conclusie

De zienswijze heeft een wijziging van het TAM-omgevingsplan tot gevolg. Het perceel Losser, sectie O, nummer 1443 is uit het plan gehaald.

Zienswijze 4

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Op de informatiebijeenkomsten is aangegeven dat met het bouwplan sprake is van een afronding van het dorp en dat er rekening wordt gehouden met de bestaande woningen. De goothoogte van 6 meter in het plan is hoger dan de bestaande woningen. Hiermee is naar mening van reclamant geen sprake van een dorpsafronding.
- b) Reclamant kan zich niet vinden in de eerder genoemde hoogte omdat hiermee sprake is van extra inkijk bij de bestaande woningen.

Gemeentelijke reactie

- a) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1. onder b.
- b) De afstand tussen de woning van reclamant en de dichtstbijzijnde woning in het nieuwbouwplan bedraagt iets meer dan 10 meter. Wellicht heeft het nieuwbouwplan enige inkijk en daarmee enig aantasting van privacy tot gevolg. Gelet op de afstand tot het woonperceel van reclamant en het feit dat sprake is van een bouwplan in een stedelijke omgeving, is deze inkijk of aantasting van de privacy naar onze mening niet onevenredig. Daarnaast zijn wij van ook mening dat in dit geval het algemeen belang van de bouw van woningen voor de woonbehoefte in De Lutte, zwaarder weegt dan het belang van reclamant bij het voorkomen van enige inkijk.

Conclusie

De zienswijze heeft geen wijziging van het TAM-omgevingsplan tot gevolg.

Zienswijze 5

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Reclamant heeft overleg gehad met ambtenaren van de gemeente Losser. Daarbij zijn reclamant een aantal zaken toegezegd die niet, of niet correct, zijn verwerkt in het ontwerpplan.
- b) De doorgang naar het Haverkotte zou minimaal 5,80 meter uit de perceelsgrens van het perceel van reclamant komen te liggen en er zou hierbij een groene scheidingsstrook aanwezig zijn. Deze groenstrook zou in overleg met reclamant, binnen de grenzen van het redelijke, worden ingericht waarbij rekening wordt gehouden met de wens voor afschermend groen. De doorgang krijgt een breedte van 4 meter en is uitsluitend bedoeld voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten. Reclamant verzoekt het vorenstaande te borgen in de planregels en op de verbeelding.
- c) De gemeente heeft reclamant toegezegd dat een verbinding in het midden van het hofje Beatrixstraat zou worden aangesloten en niet direct naast het perceel van reclamant.

Reclamant verzoekt de tekening hierop aan te passen en uit te sluiten dat de aansluiting direct naast het perceel van reclamant gerealiseerd kan worden.

- d) Aan reclamant is toegezegd dat de keercirkel wordt afgerond en compact wordt uitgevoerd. De aangrenzende groenstrook tussen het perceel van reclamant en de keercirkel wordt minimaal 1,5 meter breed. Reclamant verzoekt deze maatvoering op te nemen in de planregels.
- e) Reclamant verzoekt om te onderzoeken of de keercirkel 4 tot 5 meter verplaatst kan worden in noordelijke richting. Op die wijze kan het meest westelijke deel van de groenstrook ook minimaal 5,80 meter breed worden.

Gemeentelijke reactie

- a) Het klopt dat er overleg is geweest met reclamant over enkele aanpassingen aan het civieltechnisch inrichtingsplan. Deze aanpassingen zijn inderdaad niet verwerkt in het ontwerp TAM-omgevingsplan. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat de laatste overleggen met reclamant hebben plaatsgevonden op het moment dat het ontwerp TAM-omgevingsplan al ter inzage lag. Anderzijds heeft dit te maken met het feit dat de met reclamant besproken aanpassingen aan het inrichtingsplan geen aanleiding geven tot het aanpassen van het omgevingsplan. Hierbij verwijzen wij reclamant ook naar onze reactie onder b.
- b) De met reclamant besproken aanpassingen aan het inrichtingsplan, passen binnen het TAM-omgevingsplan. Er is daarmee geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan hierop aan te passen. Ook is dit niet noodzakelijk vanuit het oogpunt van een ruimtelijk aanvaardbaar plan. De wijzigingen waarover overeenstemming is worden wel verwerkt in het civieltechnisch inrichtingsplan. Dit is ook zo met reclamant besproken en reclamant heeft een brief van het college van B&W ontvangen met een bevestiging van de gemaakte afspraken.
- c) Verwezen wordt naar onze reactie onder b.
- d) Verwezen wordt naar onze reactie onder b.
- e) Door de afsluiting in de Smidskaamp wordt een doodlopend wegvak gerealiseerd. Hierdoor is het noodzakelijk om een keerlus te realiseren van een dusdanig formaat dat een hulpdienstvoertuig (bijvoorbeeld een brandweerauto) hier kan keren. Dit ook conform de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019. In dit geval is in het plan al de minimale maat voor een dergelijke keerlus toegepast. Het is niet mogelijk om met het huidige plan de keerlus in noordelijke richting te verplaatsen. Daar is onvoldoende ruimte aanwezig voor een keerlus van voldoende formaat volgens de eerdergenoemde handreiking.

Conclusie

De zienswijze heeft geen wijziging van het TAM-omgevingsplan tot gevolg.

3. Wijzigingen

De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijziging van de verbeelding van het TAM-omgevingsplan, te weten:

- Het perceel Losser, sectie O, nummer 1443 is uit het plan gehaald.

Daarnaast is de volgende wijziging doorgevoerd in de regels en op de verbeelding van het plan:

- Artikel 6.1 is gewijzigd door 'paden en verhardingen' en 'parkeervoorzieningen' direct onder 'geluidswerende voorzieningen' op te nemen. Hiermee wordt verduidelijkt dat deze functies niet per definitie ondergeschikt hoeven te zijn aan bijvoorbeeld de groenvoorziening.
- De functie 'Wonen' van de meest noordelijke kavel voor de vrijstaande woningen is uitgebreid zodat een meer optimale situering van de woning gerealiseerd kan worden.