

Raadsvoorstel

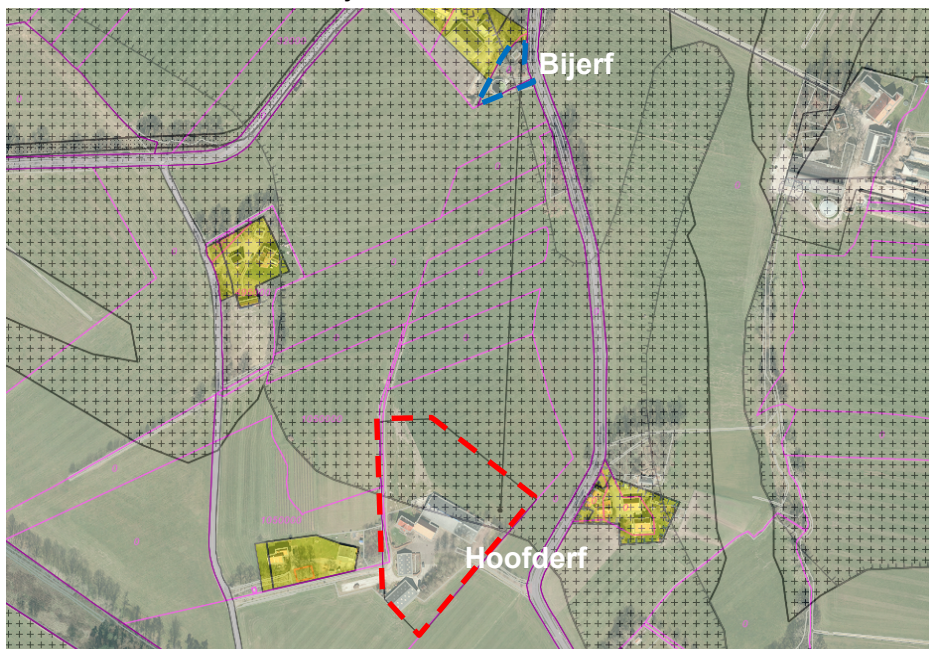
Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Nijenhaerweg 16, Beuningen		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, Vergunnen en Handhaven	Datum	26 februari 2026
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	25Z02723 26.0004208

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het omgevingsplan “TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22h, Buitengebied, Nijenhaerweg 16 te Beuningen” als vervat in het digitale bestand met NL.IMRO.0168.TAM22H-0401 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Inleiding

Aan de Nijenhaerweg 16 in Beuningen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Aanvrager wil de landschap ontsierende voormalige agrarische bebouwing in het kader van de Rood voor Rood-regeling te slopen. Het erf bestaat uit twee agrarische bouwvlakken die op basis van het omgevingsplan bedoeld zijn voor één agrarisch bedrijf. In afbeelding 1 wordt dit weergegeven met de termen ‘hoofderf’ en ‘bijerf’.



Afbeelding 1: situering hoofd- en bijerf Nijenhaerweg 16

Voor het hoofderf gaat het verzoek uit van:

- de sloop van circa 1.679 m² aan landschap ontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- het behoud van de huidige bedrijfswoning;

- het behoud van de karakteristieke schuur en het toekennen van een woonfunctie aan deze schuur;
- de bouw van twee compensatiewoningen;
- de landschappelijke inpassing van het erf.

Voor het bijerf gaat het verzoek uit van:

- het behoud van de niet landschap ontsierende gebouwen (3-tal kleine gebouwen in gebruik voor opslag);
- de sloop van een landschap ontsierende mestsilo van circa 122 m².

In totaal wordt aan de Nijenhaerweg 16 1.801 m² aan landschap ontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarnaast wordt 150 m² van de sloopvouchers die verstrekt is voor de locatie Hanhofweg 19-21 in De Lutte ingezet. De sloop van in totaal 1.951 m² geeft een recht op twee compensatiewoningen. Het woonerf bestaat daarmee in de nieuwe situatie uit in totaal 4 woningen (de bestaande woning, een woning in de karakteristieke schuur en twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood). In afbeelding 2 wordt de nieuwe opzet van het woonerf aan de Nijenhaerweg 16 weergegeven.



Afbeelding 2: Nieuwe situatie erf Nijenhaerweg 16 te Beuningen

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, het hergebruik van een karakteristiek gebouw en de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf.

Argumenten

1.1 Toepassing van de Rood voor Rood-regeling draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

In de Beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit zijn de regels voor Rood voor Rood opgenomen. Op basis van de beleidsnotitie kan voor de eerste 850 m² te slopen landschapontsierende bebouwing één compensatiewoning worden toegekend. Bij elke extra 1.100 m² kan een volgende compensatiewoning worden toegekend. De sloop van in totaal 1.951 m² geeft op basis van het Rood voor Rood beleid recht op twee compensatiewoningen. Het voorliggende plan voldoet ook aan de overige regels van het Rood voor Rood beleid. Zo worden:

- de compensatiewoningen gebouwd op de slooplocatie;
- worden alle overige ontsierende gebouwen en mestplaten en sleufsilos verwijderd (of zijn al verwijderd); en
- wordt voldaan aan de minimale slooppoppervlakte van 50 m².

Daarnaast wordt het erf aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan goed landschappelijk ingepast. De sloop van de landschapontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het erf zorgen voor een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

1.2 Realisatie van een woning in de karakteristieke schuur draagt bij aan het behoud van deze waardevolle gebouwen

Het toekennen van een woonfunctie aan de karakteristieke schuur maakt ook onderdeel uit van het voorliggende plan. De “Beleidsregels woning- en kavelsplitsing en wonen in karakteristieke en monumentale gebouwen gemeente Losser” biedt hiervoor mogelijkheden.

Omdat de schuur niet is meegenomen in de inventarisatie ‘karakteristieke erven en panden in de gemeente Losser’, heeft Het Oversticht beoordeeld of het gebouw wel of niet karakteristiek is. Uit haar advies (zie bijlage) blijkt dat de schuur genoeg potentie bezit om aangemerkt te kunnen worden als karakteristiek pand. De uitgangspunten uit het advies zijn vertaald in een juridische regeling in het TAM-omgevingsplan. Daarmee is voldoende verzekerd dat de karakteristieke kenmerken van de schuur behouden blijven.

Uit een beoordeling van de beleidsregels blijkt dat op alle onderdelen voldaan kan worden aan de beleidsregel. Met het toekennen van een woonfunctie aan de schuur wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van waardevolle gebouwen met een bepaalde betekenis voor het gebied. Ook draagt dit op zichzelf al bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

1.3 De ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat het landelijk gebied transformeert naar een gebied waar landbouw, bedrijvigheid, wonen, recreatie, natuur, landschap en water een goede plek hebben gevonden. Als gemeente willen wij het landelijk gebied vitaal houden. Het is een grote uitdaging om verpaupering te voorkomen en bestaande bebouwing overeind te houden. Ook wordt aangegeven dat in het gemeentelijk beleid meer nadruk gelegd gaat worden op de bescherming van karakteristieke panden. Gelet hierop is in dit geval sprake van een ontwikkeling die goed past binnen de Omgevingsvisie en de daarin opgenomen beleidsuitgangspunten.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

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

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

Met dit 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

N.v.t.

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 is in reactie op het principeverzoek geadviseerd om in gesprek te gaan met omwonenden over het plan. Aanvrager heeft hier uitvoering aan gegeven door het plan voor te leggen en toe te lichten aan diverse omwonenden. Er is een bewijs overlegd waaruit blijkt dat een aantal omwonenden zijn geïnformeerd en ook akkoord kunnen gaan met de voorgenomen ontwikkeling.

Vervolg

Het besluit van uw gemeenteraad wordt gepubliceerd. Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Corsa doc. nr.	Omschrijving
26.0004214	TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22h, Buitengebied, Nijenhaerweg 16 te Beuningen
25.0023794	Advies Oversticht karakteristieke schuur
26.0004215	Concept raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 10 maart 2026

secretaris,

A. Oortgiesen

burgemeester,

J.B. Diepemaat