

## Raadsvoorstel

|                                               |                                                                |                       |               |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Onderwerp</b>                              | Vaststellen TAM-omgevingsplan Stroothuizerweg 43-45, Beuningen |                       |               |
| <b>Portefeuillehouder</b>                     | J. Engels                                                      |                       |               |
| <b>Team</b>                                   | Plannen, Vergunnen en Handhaven                                | <b>Datum</b>          | 18 maart 2026 |
| <b>Agendapunt</b><br>(invulling door Griffie) |                                                                | <b>Zaaknummer</b>     | 25Z02744      |
|                                               |                                                                | <b>Documentnummer</b> | 26.0004263    |

---

### Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het omgevingsplan “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Buitengebied, Stroothuizerweg 43-45 te Beuningen” als vervat in het digitale bestand met NL.IMRO.0168.TAM22M-0401 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.

---

### Inleiding

Aan de Stroothuizerweg 43-45 te Beuningen bevindt zich een voormalig agrarisch erf. Op het erf waren een ruime hoeveelheid voormalige agrarische bebouwing en twee bedrijfswoningen aanwezig. De eigenaar van het erf heeft, op basis van de verstrekte sloopvoucher, de landschapontsiende voormalige agrarische bebouwing, met een oppervlakte van 2.469 m<sup>2</sup>, inmiddels gesloopt.

In het kader van de Rood voor Rood regeling wil de eigenaar 1.950 m<sup>2</sup> van de sloopvoucher inzetten. Dit geeft recht op twee compensatiewoningen. Samen met de twee bestaande woningen, wenst de eigenaar een nieuw woonerf te ontwikkelen. Het gaat om een woonerf voor in totaal vier woningen.

De op het erf aanwezige niet-landschapontsiende bebouwing met een oppervlakte van 424 m<sup>2</sup> blijft daarbij behouden. Deze worden gebruikt als bijbehorende bouwwerken bij de woningen. Daarnaast wil de aanvrager één compensatiewoning bouwen met een grotere inhoud dan 750 m<sup>3</sup>. Daarvoor wordt 402 m<sup>2</sup> van de sloopvoucher ingezet. Voor een extra schuur aan de Oude Dijk 57 in Beuningen, wordt nog eens 117 m<sup>2</sup> van de voucher ingezet.

De luchtfoto in afbeelding 1 geeft een beeld van de voorheen aanwezige situatie op het erf. In afbeelding 2 wordt de opzet van het gewenste erf in schets weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto erf Stroothuizerweg 43-45 in Beuningen voor sloop



Afbeelding 2: Gewenste situatie erf Stroothuizerweg 43-45 in Beuningen

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft op verzoek van de eigenaar een erfadvies uitgebracht. Op basis van dit erfadvies is de huidige voorgestelde erfopzet nader uitgewerkt. Een belangrijk onderdeel van het erfadvies is de schuur met het rode pannendak. Het Oversticht geeft aan dat dit een te behouden element is op het erf. Vanwege de bouwkundige staat en slechte wijze van funderen is deze schuur redelijkerwijs niet te transformeren tot een woning. Deze schuur wordt daarom herbouwd als woning in eenzelfde maatvoering, uitstraling en kleurstelling. Op deze wijze blijft sprake van een beeldbepalend en kenmerkend element op het erf.

De herontwikkeling of transformatie van het erf is niet mogelijk binnen de kaders van het geldend omgevingsplan. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt voorzien in de juiste kader.

### Beoogd effect

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

### Argumenten

#### 1.1 De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid "Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit"

Op basis van het beleid "Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit", meer specifiek de Rood voor Rood regeling uit het beleid, moet voor één compensatiewoning 850 m<sup>2</sup> gesloopt worden en voor een tweede compensatiewoning vervolgens 1.100 m<sup>2</sup> gesloopt worden.

Op dit erf wordt in totaal 2.469 m<sup>2</sup> gesloopt waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de sloopnorm. Het restant aan te slopen m<sup>2</sup> boven de 1.950 m<sup>2</sup> (850 + 1.100), in totaal 519 m<sup>2</sup> wordt als volgt ingezet:

- 117 m<sup>2</sup> wordt ingezet om aan de Oude Dijk 57 in Beuningen een extra schuur te realiseren. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.
- 402 m<sup>2</sup> wordt ingezet voor de vergroting van één van de woningen met 201 m<sup>3</sup>.

Zoals uit de toelichting op het TAM-omgevingsplan blijkt voldoet het plan aan de in het beleid "Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit" opgenomen regels voor Rood voor Rood, Schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen en Schuren voor schuren. 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 Er is sprake van een verantwoorde en aanvaardbare erfopzet*

De erfopzet zoals weergegeven in afbeelding 2 komt op hoofdlijnen overeen met de door de ervenconsulent voorgestelde erfopzet. In de gewenste opzet bestaat het erf uit verschillende volumes die met elkaar een samenhangend erfensemble vormen.

Voornaamste afwijking ten opzichte van het advies van de ervenconsulent is de herbouw van de grote schuur als woning. Door deze woning in dezelfde afmetingen en met een overeenkomstige uitstraling en kleurstelling te herbouwen, wordt wel aangesloten bij de gedachte achter het behoud van dit beeldbepalende gebouw. Hiervoor zijn ook regels opgenomen in het TAM-omgevingsplan. Daarbij is het in overleg met de stadsbouwmeester mogelijk om deze 'schuurwoning' een meer eigentijdse uitstraling te geven.

De voorgestelde erfopzet is verantwoord en aanvaardbaar en zorgt samen met de sloop en landschappelijke inpassing voor een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### *1.3 De ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie*

Het Rood voor Rood beleid is één van de beleidslijnen die volgens de Omgevingsvisie een bijdrage levert aan de ambitie van 'Een leefbaar en gezond Losser'. Deze bijdrage wordt geleverd door enerzijds de sloop van ontsierende bebouwing en anderzijds doordat hiermee nieuw woningaanbod wordt toegevoegd.

Daarnaast wordt binnen de ambitie 'Een innovatief en ondernemend Losser' aangegeven dat wij het landelijk gebied vitaal willen houden. Hierbij wordt onder andere aangegeven dat aspecten als zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit (zie argument 1.1 en 1.2) erg belangrijk zijn. Ook wordt hierbij verwezen naar de Beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit, deze nota bevat onder meer het Rood voor Rood beleid.

Op basis van het gebiedskompas bevindt het erf zich 'Op het vlakke land', en dan specifiek het noordoostelijke deelgebied. Voor dit deelgebied wordt aangegeven dat zich hier de natuurgebieden bevinden die onderdeel uitmaken van het Natura 2000-gebied 'Dinkelland' en dat de gemeente de ontwikkelingen in dit gebied tot een nog aantrekkelijker natuurgebied ondersteunt. In dit geval is het agrarisch bedrijf voorheen aangekocht door de provincie Overijssel in verband met de ontwikkeling van het Natura 2000-gebied. De eigenaar heeft het erf gekocht van de provincie en wenst het erf te transformeren tot een woonerf zonder agrarische functie. Dit past goed binnen het gevoerde provinciale beleid en leidt niet tot extra negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

### *1.4 Een zienswijze is ingetrokken*

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Overleg tussen de indiener en initiatiefnemer heeft ertoe geleid dat de zienswijze is ingetrokken. Er is dan ook geen sprake van een zienswijze op het TAM-omgevingsplan.

### *1.5 Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd vastgesteld*

In het ontwerp TAM-omgevingsplan was nog sprake van een resterende sloopvoucher van 201 m<sup>2</sup>. In het voorliggende plan zijn deze m<sup>2</sup> deels ingezet voor het verder vergroten van één van de woningen (164 m<sup>2</sup>). Daarnaast wordt aan de Oude Dijk 57, naast de eerder aan deze locatie toebedeelde 80 m<sup>2</sup>, nog eens 37 m<sup>2</sup> toebedeeld (zie ook argument 1.1).

Daarnaast was er nog sprake van 100 m<sup>2</sup> bestaande niet-landschapsontsierende bebouwing die nog niet was toebedeeld aan één van de woningen. Ook deze m<sup>2</sup> worden toebedeeld aan één van de woningen zodat daar een groter bijbehorend bouwwerk gebouwd kan worden.

Tot slot is naar aanleiding van een opmerking van de provincie het meest oostelijke vlak met functie 'Wonen' verkleind. Aan deze gronden is de functie 'Agrarisch - 2' toegekend.

Het vorenstaande is verwerkt in de regels en op de verbeelding. Daarmee is sprake van een gewijzigd TAM-omgevingsplan.

**1.6 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.

**Kantttekeningen**

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**

De initiatiefnemer heeft het plan besproken met de directe buurman (in de nabije omgeving tevens de voornaamste belanghebbende). Van het gesprek is een beknopt participatieverslag gemaakt dat als bijlage bij dit voorstel is opgenomen. Ten aanzien van de genoemde spuitzonering wordt opgemerkt dat dit plan niet voorziet in een dergelijke zonering en dus geen beperkingen oplegt aan het gebruik van de agrarische gronden van de buurman.

**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**

|            |                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 26.0005757 | TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Buitengebied, Stroothuizerweg 43-45 te Beuningen |
| 25.0026026 | Participatieverslag                                                               |
| 26.0004265 | Concept raadsbesluit                                                              |

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 31 maart 2026

secretaris,

A. Oortgiesen

burgemeester,

J.B. Diepemaat