



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Goormatenweg 1 - Overdinkel •

Tubbergen, 9 juni 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Goormatenweg 1

Datum: 9 juni 2025, Tubbergen
Gewijzigd: -
Status: Definitief
Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: LK
Getekend: DA
Gecontroleerd: NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Huidige situatie Goormatenweg	04
	3. Huidige situatie Drielandweg	06
	4. Beleid	08
	5. Nieuwe situatie Goormatenweg	16
	6. Nieuwe situatie Drielandweg	18



1. Aanleiding

1.1 Bouwlocatie Goormatenweg 1

Aan de Goormatenweg 1 in Overdinkel bevindt zich het erf van de initiatiefnemer. Het bestaat uit een woonhuis met enkele opstallen. Het erf is landschappelijk ingepast door de aanplant van verschillende groenstructuren. De planlocatie is gelegen op de overgang van het hoger gelegen dekzandruggen en vlaktes naar het lager gelegen beekdal landschap met ten oosten het ontginningslandschap. Het oorspronkelijke erf is vanaf omstreeks 1910 te zien op historische kaartbeelden. Tegenwoordig kent het erf een verstrooide opzet, passend in het kampenlandschap. Rondom het erf zijn meerdere cultuurhistorische groenstructuren te vinden die behouden zijn gebleven.

1.2 Slooplocatie Drielandweg 3

Aan de Drielandweg 3 te Overdinkel bevindt zich de slooplocatie. Er is sprake van een voormalig agrarisch erf met een woning en meerdere opstallen. Het erf is gelegen in het ontginningslandschap en kent een opvallende opzet. Doorgaans volgde de bebouwing de wegenstructuur of de structuur van de verkaveling. Voor de woning en de schuur is dit het geval, maar de andere schuren staan onder een hoek verdraaiing. Deze verstrooide opzet is niet gelijk kenmerkend voor het ontginningslandschap. Het ontginningslandschap is een grootschalig en rationeel landschap met veelal beplanting langs de weg en/ of boscomplexen. De kenmerken van het ontginningslandschap zijn in de omgeving nog goed te herkennen. Het erf is gelegen op de

overgang van beekdalgebied naar de grootschalige dekzandvlakten.

1.3 Wens initiatiefnemers

De initiatiefnemer aan de Goormatenweg 1 is voornemens om een nieuwe schuur te bouwen. Het gaat om een schuur met een zogeten dwarsdoorrit. Via de doorrit kan men in de nieuwe situatie het erf betreden. De schuur kan verder gebruikt worden voor de opslag van tractoren en werktuigen. Daarnaast is er ruimte voor de opslag van hooi en stro. Via de regeling schuren voor schuren kunnen er extra bijgebouwen toe worden gelaten. De sloopmeters worden van de Drielandweg 3 gehaald door een landschap ontsierend gebouw te slopen.

1.4 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Losser stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie Goormatenweg

2.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied ligt ten zuiden van Losser in een gebied met dekzand dat door beekdalen wordt doorsneden. Het erf zelf ligt op een dekzandkop. De beekdalen voeren het water van de hogere delen af. De overgangsgebieden van hoog naar laag bleken geschikt als landbouwgronden en om erven te stichten. De grond was vruchtbaar en mensen konden hier veilig en droog wonen. Het beekdal was essentieel om het vee, het grasland en de akkers van water te voorzien. Het perceel ligt op de overgang van de dekzandvlaktes en ruggen naar de lager gelegen gebieden van het beekdal.

2.2 Ligging planlocatie in het overgangsgebied

Het natuurlijke landschap is door de mens in gebruik genomen, waardoor een ingericht landschap ontstond. De planlocatie is gelegen in het overgangsgebied van de hoger gelegen dekzandvlaktes en ruggen naar het lager gelegen gebied van beekdalen (zie hoogtekarte, pag. 5). Bebouwing op het erf kent een verstrooide opzet en het is gelegen op een kamp, waardoor het geschaald wordt onder het kampenlandschap.

Boeren kozen de locatie voor hun boerderij strategisch. Het liefst een plek waar meerdere landschappen samen kwamen. Plaggen van de heide werden in de stallen met mest vermengd en uitgereden op de kampen, waardoor deze vruchtbaar genoeg werden voor het verbouwen van gewassen. Door dichtbij het beekdal te vestigen (maten- en flierenlandschap) kon het water gebruikt worden voor



Planlocatie uitzoom (Bron: geo.overijssel.nl).



Planlocatie inzoom (Bron: geo.overijssel.nl).

gewassen en vee. Het maten- en flierenlandschap is een kleinschalig, laaggelegen landschap langs de beken en werd vaak gebruikt voor hakhout en beweiding. Het ontginningslandschap is een grootschalig landschap en kent rechtlijnige, functionele structuren in zowel wegen als de erfopzet. Het kampenlandschap werd gebruikt voor het verbouwen van gewassen en kent voornamelijk organische structuren met open, kleinschalige 'kamers'. De kenmerken van de drie landschappen zijn te herkennen in de omgeving. Voornamelijk de oude structuren van de wegen en het groen zijn nog duidelijk te zien.

2.3 Huidige erfindeling

Vanaf omstreeks 1910 is de eerste bebouwing terug te zien op de historische kaarten. Opvallend is dat rond de jaren '70 de meeste bebouwing verdwenen lijkt te zijn. Rond de jaren '80 komt de bebouwing weer terug op kaart. Deze bebouwing wordt uiteindelijk weer gesloopt en maakt plaats voor het huidige erf. De planlocatie kent nu een woning met enkele opstallen die in een verstrooide opzet zijn gepositioneerd, passend in het kampenlandschap.

2.4 Nieuwe elementen

Erven in het kampenlandschap kennen een organische structuur die herkenbaar moet blijven. Daarnaast dient de openheid van de kampen behouden te blijven met eventueel extra beplanting om de oude structuren terug te brengen.



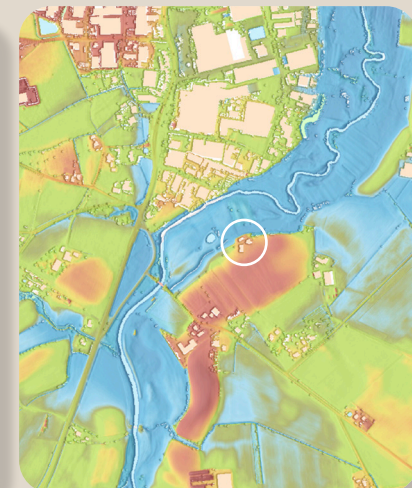
Omstreeks 1900 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1950 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1970 (Bron: topotijdreis.nl).



Hoogtekaart (Bron: viewer.ahn.nl).

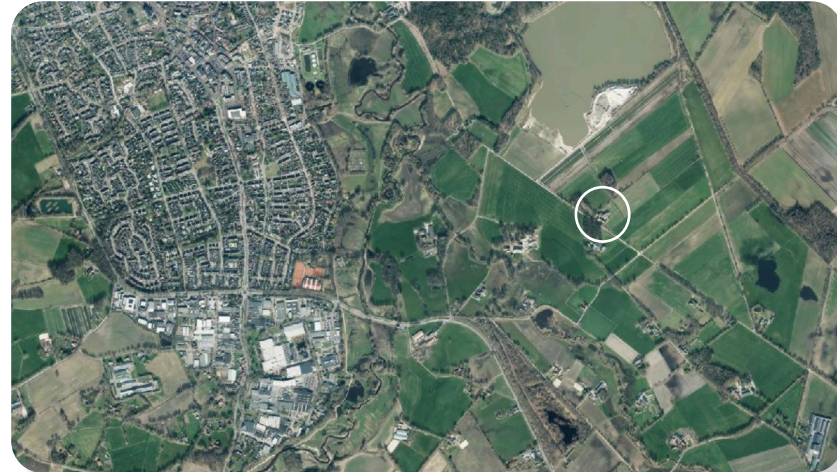
3. Huidige situatie Drielandweg

3.1 Natuurlijk landschap

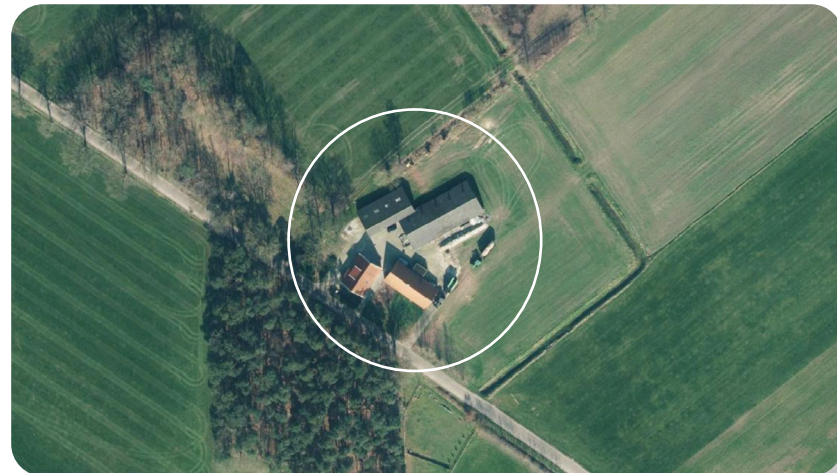
Het plangebied ligt ten oosten van Losser in het grootschalige dekzandgebied dat hier en daar door beekdalen en natte laagtes wordt doorsneden. De beekdalen voeren het water van de hogere delen af. De overgangsgebieden van hoog naar laag bleken geschikt als landbouwgronden en om erven te stichten. De grond was vruchtbaar en mensen konden hier veilig en droog wonen. Het beekdal en de natte laagtes waren essentieel om het vee, het grasland en de akkers van water te voorzien. Het perceel ligt op de overgang van de dekzandvlaktes en ruggen naar de lager gelegen gebieden van het beekdal en natte laagtes.

3.2 Ligging planlocatie in het overgangsgebied

Het natuurlijke landschap is door de mens verder in gebruik genomen, waardoor een ingericht landschap ontstond. De planlocatie ligt op de overgang van het heidelandschap naar een natte laagte (zie hoogtekaart, pag. 7). Het erf heeft de kenmerken van het ontginningslandschap vanwege de rechtlijnige opzet en wegenstructuur. Boeren kozen de locatie voor hun boerderij strategisch. Het liefst een plek waar meerdere landschappen samen kwamen. Plaggen van de heide werden in de stallen met mest vermengd en uitgereden op de kampen, waardoor deze vruchtbaar genoeg werden voor het verbouwen van gewassen. Door dichtbij het beekdal te vestigen (maten- en flierenlandschap) kon het water gebruikt worden voor gewassen en vee. Het maten- en flierenlandschap is een kleinschalig, laaggelegen landschap langs



Planlocatie uitzoom (Bron: geo.overijssel.nl).



Planlocatie inzoom (Bron: geo.overijssel.nl).

de beken en werd vaak gebruikt voor hakhout en beweiding. Het kampenlandschap werd gebruikt voor het verbouwen van gewassen en kent voornamelijk organische structuren met open, kleinschalige 'kamers'. Het ontginningslandschap is een grootschalig landschap. Aanvankelijk was het landschap niet bruikbaar. Door de komst van kunstmest en afwateringstechnieken ontstond er eind jaren '30 bruikbare landbouwgrond. Het landschap is open en kent rechte lijnen en functionele structuren in zowel wegen, het groen als de erven. Het ontginningslandschap is nog goed herkenbaar.

3.3 Huidige erfindeling

Omstreeks 1955 is de eerste bebouwing terug te zien op de historische kaarten. Door de jaren heen zijn er opstallen bij gekomen en verwijderd. De planlocatie kent nu een woning met enkele opstallen die grotendeels in een rechte lijn zijn gepositioneerd. Een deel van de schuren staan onder een hoekverdraaiing. Hoewel dat niet direct kenmerkend is, is het erf passend in het ontginningslandschap.

3.4 Nieuwe elementen

De meeste groenstructuren in de omgeving zijn na de ontginning ontstaan. De openheid van het landschap en naar het landschap vanuit het erf dient behouden te blijven. Er moet vooral ingezet worden op behoud en versterking van het bestaande. Erven in het ontginningslandschap kennen een rechte lijnige structuur die herkenbaar moet blijven.



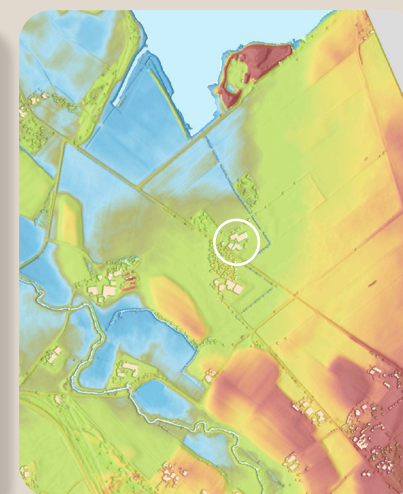
Omstreeks 1900 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1960 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1980 (Bron: topotijdreis.nl).



Hoogtekaart (Bron: viewer.ahn.nl).

4. Beleid

4.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en - verordening Overijssel. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

4.1.1 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

4.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het

zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocaties zijn aangemerkt als "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

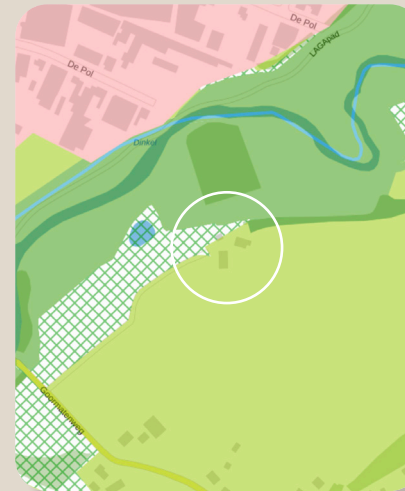
4.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de

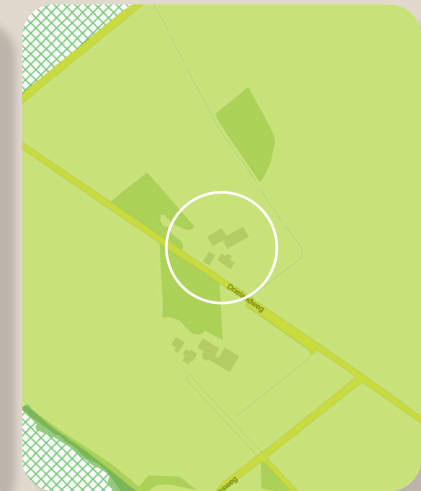
gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Natuurlijke laag

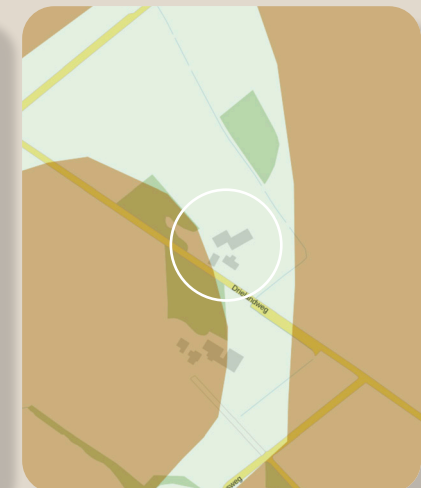
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocaties bevinden zich beide in de 'beekdalen en natte laagtes' met de overgang naar het dekzandgebied. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik en weer verminderd door de schaalvergroting van de landbouw. Hoogteverschillen zijn in de omgeving van de Goormatenweg nog duidelijk waar te nemen. Rondom de Drielandweg zijn de hoogteverschillen minder sterk aanwezig vanwege de ligging in het ontginningslandschap.



Ontwikkelingsperspectief, 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Natuurlijke laag, 'Beekdalen en natte laagtes' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



4.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid van dat landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden.

Goormatenweg 1

Het plangebied van de bouwlocatie wordt in de omgevingsvisie geplaatst onder het 'oude hoevenlandschap'. Dit landschap is in de omgeving te herkennen. Kenmerkend voor dit landschap zijn de verspreide erven met een verstrooide opzet. Vaak zijn de erven gelegen op de flank van de kamp vlakbij een natte laagte en heidevelden. Dit is bij de bouwlocatie ook het geval.

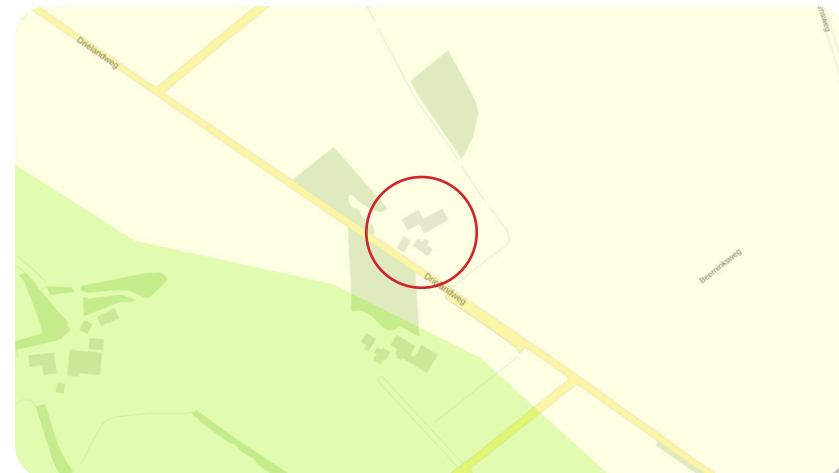
Het landschap kent voornamelijk organische structuren die het landschap volgen. Deze structuren zijn vaak terug te zien in de wegen en het groen. Ten oosten van het erf wordt het landschap rechtlijner vanwege de ligging van het ontginningslandschap.

Drielandweg 3

Het plangebied van de slooplocatie wordt in de omgevingsvisie geplaatst onder het 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Dit landschap is vanaf de jaren '30 ontgonnen vanwege de uitvinding van kunstmest en verbeterde afwateringstechnieken. Kenmerkend



Laag van het cultuurlandschap, 'Oude hoevenlandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



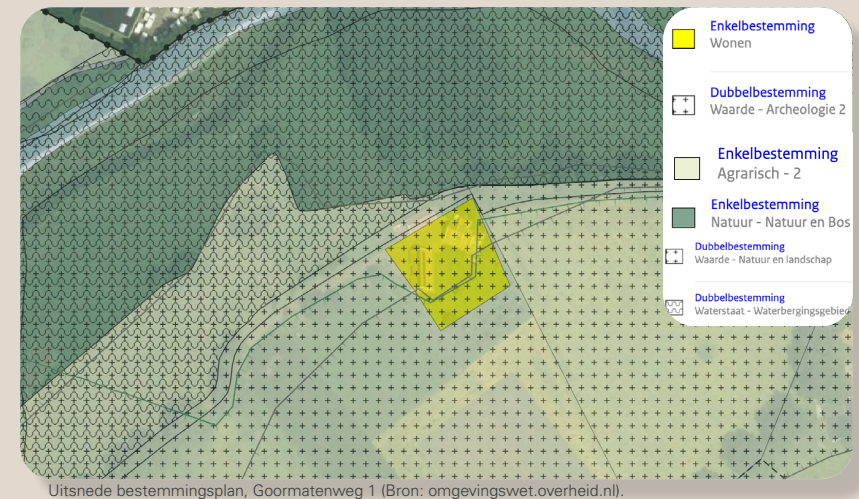
Laag van het cultuurlandschap, 'Jong heide- en broekontginningslandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

voor het landschap is een rechtlijnige structuur met verspreide erven langs de ontginningswegen; vaak grote open ruimtes, deels omzoomd met boscomplexen; en lanen met lange rechtstanden. Het ontginningslandschap is in de omgeving te herkennen en het erf is rechtlijnig opgezet.

4.2 Planologische situatie Goormatenweg 1

Volgens het omgevingsplan van rechtswege is op de planlocatie sprake van de functie "Wonen" met een bouwvlak en een dubbele functie "Waarde - Archeologie 2". Omdat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft niet groot is dan 2.000 m² is een ander onderzoek niet nodig. De rest van het perceel kent de functie "Agrarisch - 2" met een dubbele functie "Waarde - Natuur en landschap" en "Waarde - Waterbergingsgebied". In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak, en daarmee de functie "Wonen", vergroot. Sloopmeters van een te slopen schuur (500 m²) op de locatie aan de Drielandweg 3 worden ingezet volgens de schuren voor schuren regeling. Er wordt op de bouwlocatie een schuur en bijgebouw gebouwd.

De slooplocatie aan de Drielandweg 3 kent de functie "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" met een bouwvlak. In de nieuwe situatie blijft deze functie behouden. Hier wordt een landschap ontsierend gebouw (500 m²) zonder asbest gesloopt. Het bouwvlak wordt aangepast zodat er geen nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan.

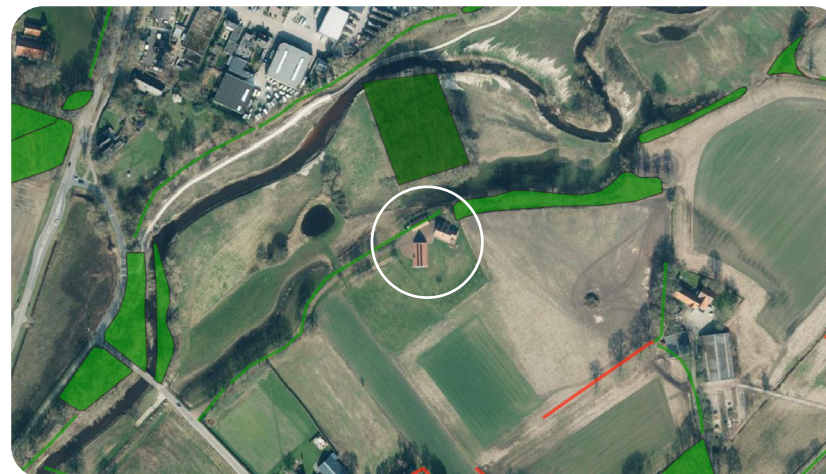


4.3 Cascobenadering Noord oost Twente

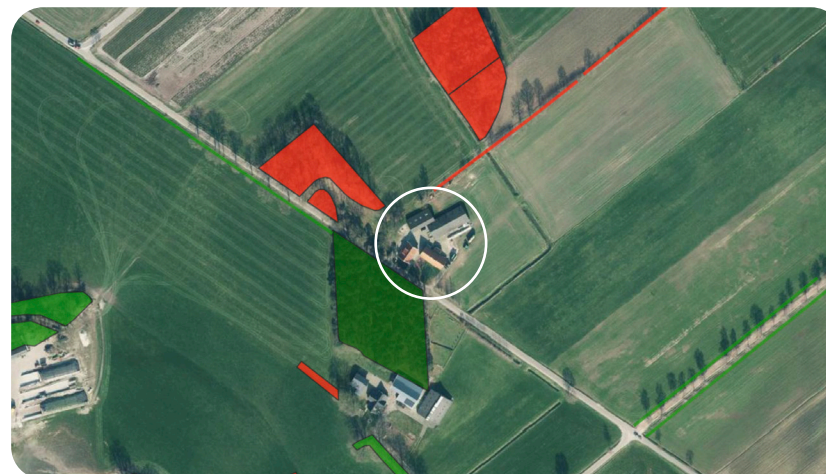
De gemeente Losser hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen (groene lijnen/vlakken). Op de planlocatie zelf is er sprake van een casco element. In de omgeving en grenzend aan het erf zijn ook casco elementen te vinden. Echter, in de voorgenomen ontwikkeling worden deze elementen niet aangetast of verwijderd, maar juist versterkt. De voorgenomen ontwikkeling heeft dus geen gevolgen voor bestaande casco elementen en vice versa. Op de slooplocatie zijn geen casco elementen. In de omgeving zijn enkele elementen aangewezen als “geen onderdeel Casco”. De voorgenomen ontwikkeling heeft echter geen invloed op casco elementen en vice versa.

4.4 Omgevingsvisie Losser 2023-2040

De omgevingsvisie “Omgevingsvisie gemeente Losser” is vastgesteld. De visie geeft de hoofdlijnen voor het langetermijn beleid. Er is een centrale uitgangspunt: “Bij alle ambities en speerpunten staan onze landschappelijke waarden en kwaliteiten centraal.” In de visie is de gemeente opgedeeld in meerdere gebiedskompassen. Aan de hand van deze kaarten worden de locaties beschreven. In de omgevingsvisie zijn vier kernprincipes opgenomen:



Uitsnede cascokaart, Goormatenweg 1 (Bron: geo.overijssel.nl)



Uitsnede cascokaart, Drielandweg 3 (Bron: geo.overijssel.nl)

- Een herkenbaar en gastvrij Losser;
- Een leefbaar en gezond Losser;
- Een toekomstgericht Losser;
- Een innovatief en ondernemend Losser.

Goormatenweg 1

Volgens de gebiedskompassen valt de bouwlocatie onder “In het dal van de Dinkel”. Volgens de kaart zijn de volgende waarden van belang:

- Eén van de best bewaarde bekenstelsels;
- Natuurgebied Zandbergen-Oelemars;
- Kleinschalig kampenlandschap met authentieke sfeer;
- Het dal van de Dinkel en Ruhenbergerbeek doorsnijden de gemeente van zuid naar noord, het dal is dan ook prominent aanwezig;
- Kleine delen van het maten- en flierenlandschap;
- Recreatief aantrekkelijk;
- Functie in waterberging;
- Jonge ontginningen in beekdal;
- Cultuurhistorisch en recreatief waardevol Sterrenbos.

Hierbij dient ingespeeld te worden op:

- Natuurwaarden;
- Recreatieve doelstelling en de kleinschalige vormen hiervan;
- Landschap en de kenmerken hiervan;
- Behoud van de agrarische functie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden door de bestaande waarden waar mogelijk te behouden en te versterken; de natuurwaarden te verbeteren; en het behoud en versterken van de landschapskenmerken. Op voorhand lijken er geen beperkingen te zijn voor de ontwikkelingen.

Drielandweg 3

Volgens de gebiedskompassen valt de slooplocatie onder “Op het vlakke land”. Volgens de kaart zijn de volgende waarden van belang:

- Overwegend agrarisch gebruik, relatief grootschalig;
- Jonge ontginningen met de kenmerkende ruimtematen;
- Relatieve openheid;
- Lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen;
- Ontginningslinten met (blokvormige) erven;
- De landsgrens is fysiek aanwezig en zichtbaar;
- Aantrekkelijk voor weidevogels.

Hierbij dient ingespeeld te worden op:

- De agrarische sector;
- De natuurgebieden en het optimaliseren van Natura 2000-gebieden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden door de bestaande waarden waar mogelijk te behouden en te versterken; de natuurwaarden te verbeteren; en het behoud en versterken van de landschapskenmerken. Op voorhand lijken er geen

beperkingen te zijn voor de ontwikkelingen.

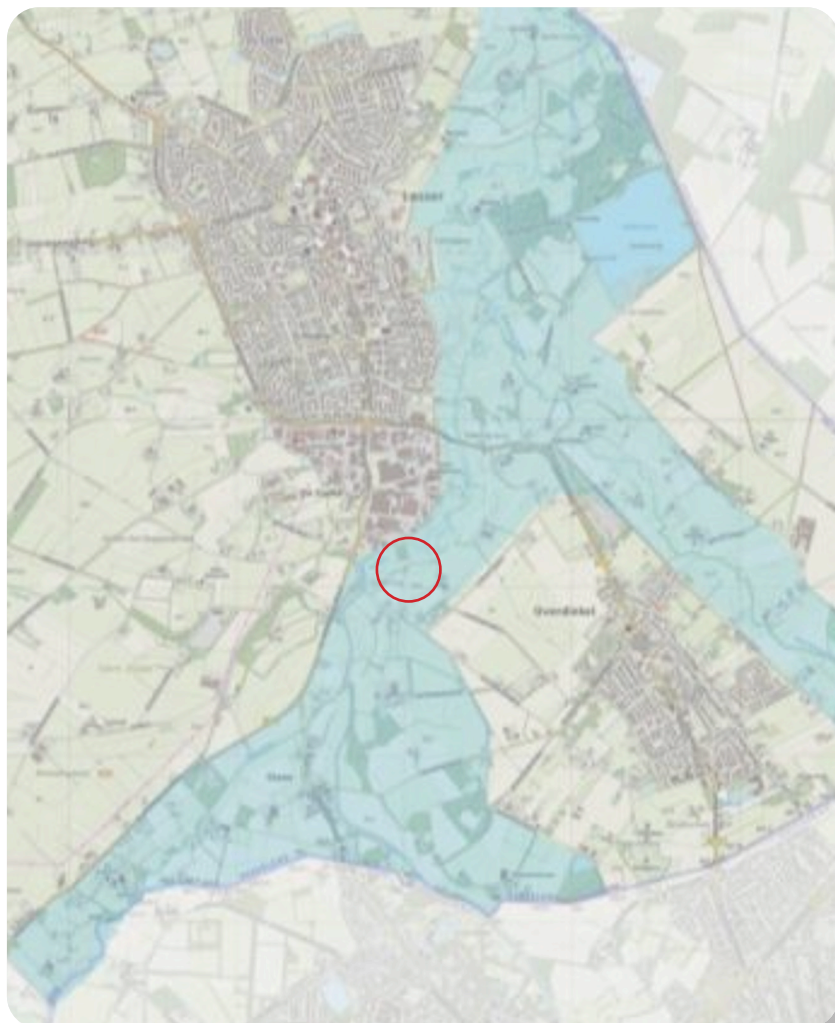
4.5 Beleidsnotitie “Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit”

Leegstand van bebouwing leidt tot zeer onwenselijke gevolgen voor het buitengebied. Denk hierbij aan verwaarlozing van erven/bebouwing en verloedering van het landschap, afname van de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied, risico's voor de volksgezondheid en veiligheid en het risico op mogelijke ongewenste vormen van hergebruik. Om die reden worden meerdere mogelijkheden geboden in het beleid om landschap ontsierende gebouwen te saneren in ruil voor schuren, het uitbreiden van woningen en/of het uitbreiden van schuren.

- a. In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing als zijnde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te kunnen realiseren, moet op het erf waar gebouwd wordt dan wel elders een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-sloopverhouding van 1:2.
- b. Het moet gaan om legale (vergunde) landschap ontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b komen ook voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking in geval waarbij de gebouwen bij vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” in 1982 aantoonbaar aanwezig zijn;

- d. Het mag niet gaan om monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of veldschuren;
- e. Overige voorzieningen (bijvoorbeeld sleufsilo's, mestbassins, kelders) tellen niet mee als sloopoppervlakte, maar dienen wel volledig te worden gesloopt;
- f. Bouwen is alleen mogelijk op een bestaand erf met de bestemming 'Wonen', 'Wonen – Landhuis' en 'Wonen – Voormalig boerderij';
- g. Sloop van een deel van het erf is mogelijk, met dien verstande dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- h. Schuren moeten in het geheel worden ingezet in de Schuren voor schuren regeling;
- i. Inzet van sloopmeters door toepassing van sloopregistratiesysteem is toegestaan;
- j. Er geldt geen maximum oppervlakte aan extra bebouwing op een erf. Er wordt maatwerk geleverd;
- k. De ontwikkeling op de bouwlocatie dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;
- l. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties.

Er wordt 500 m² gesloopt aan de Drielandweg. Conform beleid worden de bouwmogelijkheden aan de Goormatenweg 1 met 250 m² vergroot. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden.



Uitsnede omgevingsvisie, Goormatenweg 1, 'In het dal van de Dinkel' (Bron: geo.overijssel.nl).



Uitsnede omgevingsvisie, Drielandweg 3, 'Op het vlakke land' (Bron: geo.overijssel.nl).

5. Nieuwe situatie Goormatenweg

5.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van Losser in het kampenlandschap. Er is sprake van een overgang richting het lager gelegen maten- en flierenlandschap en het ontginningslandschap. Het erf kent een woning met enkele opstallen die in een verstrooide opzet zijn gepositioneerd. Kenmerken van het landschap zijn door de jaren heen grotendeels behouden gebleven. Zo is de organische structuur van het kampenlandschap terug te zien in het groen en de wegen, maar ook de rechtlijnigheid van het oostelijk gelegen ontginningslandschap is te herkennen.

5.2 Nieuwe situatie

De functie blijft “Wonen” met een bouwvlak, maar beiden worden vergroot ten behoeve van de nieuw te bouwen schuur (C). De overige bouwwerken blijven bestaan (A en B). De nieuw schuur en bijgebouw (H) worden in een verstrooide opzet geplaatst zodat ze passend zijn in de huidige erfopzet en dus ook in het kampenlandschap.

De al bestaande groenstructuren worden grotendeels gerespecteerd (G en T). Er wordt een linde geveld (V) als deze niet behouden kan blijven en een andere boom (zomereik) verplaatst (E). Waar mogelijk worden de groenstructuren versterkt. Zo wordt er een nieuwe bomengroep aangeplant (D); de bestaande walnoot versterkt met 4 zomereiken (F); nieuwe solitaire bomen aangeplant (L en Y); de laanstructuur versterkt (N); een nieuw vogelbosje aangeplant (O); en een elzensingel geplaatst (W). Rondom de bestaande poel (S) wordt een bloemrijk grasland gezaaid (K).

Tevens wordt er een extra weg gerealiseerd (Z). Door deze weg kan groter materieel op het erf komen, maar de weg is ook ten behoeve van de bereikbaarheid van het erf voor hulpdiensten. Deze wordt aangelegd als karrespoor met gebakken klinkers, met half-verharding of puingranulaat.

5.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken, worden de volgende maatregelen getroffen:

- Nieuw te planten bomengroep (D);
- Nieuw te planten zomereiken (F);
- Behoud van bestaande groenstructuren (G en T)
- Zaaïen van bloemrijk grasland (K);
- Nieuw te planten solitaire boom (L);
- Te versterken van de laanstructuur (N);
- Nieuw aan te planten vogelbosje (O);
- Nieuw aan te planten elzensingel (W);
- Nieuw te planten walnoten (Y).

Met deze landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L)

6. Nieuwe situatie Drielandweg

6.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van Losser in het ontginningslandschap met een overgang naar een natte laagte. Het erf kent een woning met enkele opstallen die een rechtlijnige opzet kennen. Hoewel de schuren iets afwijkend zijn, is het erf passend in het ontginningslandschap. Kenmerken van het landschap zijn door de jaren behouden gebleven. De rechtlijnige structuren zijn goed te zien in het groen en de wegen. Groenelementen bestaan in dit landschap vooral uit wegbeplantingen en boscomplexen.

6.2 Nieuwe situatie

De functie is en blijft "Agrarisch - Agrarisch bedrijf". Er wordt een schuur van circa 500 m² gesloopt (D). De sloopmeters worden naar de locatie aan de Goormatenweg 1 gebracht door middel van de schuren voor schuren regeling. De overige bouwwerken en groenstructuren blijven bestaan en behouden (A, B, C, F, G, en H). De bestaande groenstructuren worden versterkt door middel van het aanplanten van fruitbomen (J) en een solitaire boom (K). Enkele coniferen zullen worden geveld (I).

Met de voorgestelde ontwikkeling wordt voldaan aan het gestelde beleid en wordt er rekening gehouden met het landschap waarin het erf gelegen is, door een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

6.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken, worden de volgende maatregelen getroffen:

- Te slopen van een landschap ontsierend gebouw (D);
- Te behouden groenstructuren (F, G en H);
- Nieuw aan te planten fruitbomen (J);
- Nieuw aan te planten solitaire boom (K).

Met deze landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L)

The background of the entire page is a dark gray color with a pattern of thin, light gray wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl