



Raadsvoorstel

Onderwerp	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Buitengebied, Goormatenweg 1 te Overdinkel		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	23-01-2026
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	25z02440 26.0001485

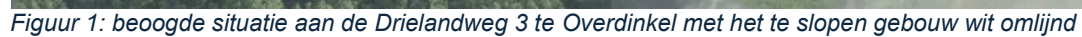
Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Buitengebied, Goormatenweg 1 te Overdinkel" vast te stellen.

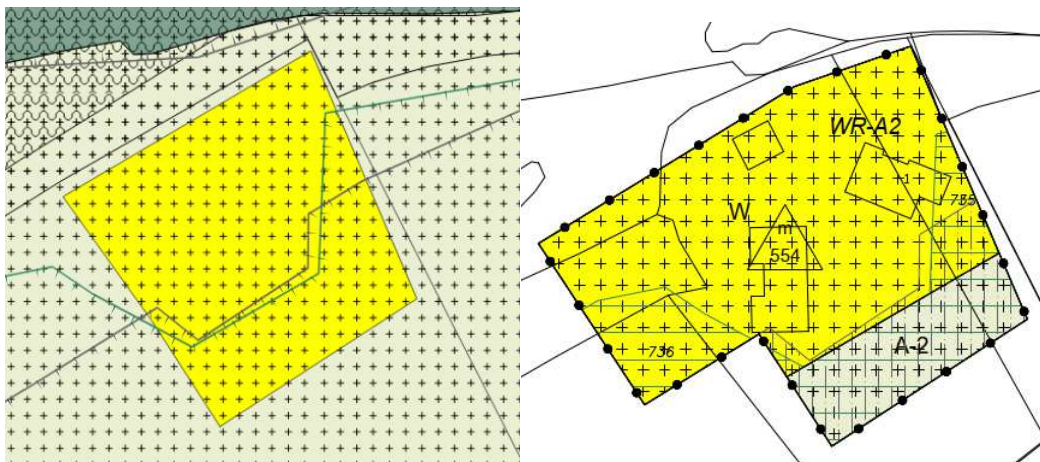
Inleiding

Aan de Goormatenweg 1 in Overdinkel is een woonerf gelegen met een woning en twee bijgebouwen. De initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe schuur en een nieuw bijgebouw te realiseren. De schuur zal dienst doen als opslagruimte voor onder andere tractoren en werktuigen. Het bijgebouw zal worden gebruikt als berging en hobbyruimte. Ook valt een van de bestaande bijgebouwen gedeeltelijk buiten de woonbestemming. Dit gebouw is voorheen vergund en in overeenstemming met de vergunning gebouwd. Om ervoor te zorgen dat alle gebouwen binnen de woonbestemming vallen, moet de woonbestemming op het perceel worden uitgebreid. Het TAM-omgevingsplan maakt dit planologisch mogelijk. In totaal wordt het bouwvlak met ruim 750 m² vergroot, te zien op figuur 3. De maximale oppervlakte aan bebouwing wordt begrensd, waardoor nieuwe bebouwing niet mogelijk is.

Om de ontwikkeling te realiseren wordt gebruikt gemaakt van de schuur-voor-schuur regeling. Dit houdt in dat op het agrarisch perceel aan de Drielandweg 3 in Overdinkel een varkensstal van 509m² wordt gesloopt. Hiervoor wordt 254,5m² teruggebouwd op het perceel aan de Goormatenweg 1. Met dit TAM-Omgevingsplan wordt op de Drielandweg 3 een beperking op het bouwvlak gelegd. Hierdoor is het niet mogelijk om meer te bouwen dan de bestaande oppervlakte aan bebouwing na het slopen van de schuur. Op onderstaande figuur is het te slopen gebouw (D) wit omlijnd weergegeven. De overige bebouwing (A,B,C) betreft de bestaande oppervlakte aan bebouwing na het slopen van de schuur. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit worden er nieuwe bomen aangeplant (K en J).



Figuur 2: beoogde situatie aan de Goormatenweg 1 te Overdinkel met de begrenzing van de huidige woonbestemming in geel



Figuur 3: begrenzing van de huidige woonbestemming (links) en van de gewijzigde woonbestemming (rechts)

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Losser.

Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van Losser

De Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Losser met ambities en opgaves, waarbij de landschappelijke waarden en kwaliteiten centraal staan. De omgevingsvisie kent de ambitie 'een leefbaar en gezond Losser'. Binnen deze ambitie is het in het buitengebied van belang dat bebouwing passend is in het landschap en dat natuurwaarden behouden blijven. Door de nieuwe gebouwen aan de Goormatenweg 1 in een compacte erfopzet te plaatsen en de nieuwe schuur de uitstraling van een hooischuur te geven, past de ontwikkeling goed binnen het oude hoevelandschap en het omringende essenlandschap.

Daarnaast is het plangebied gelegen in het gebiedskompas 'In het dal van de Dinkel'. De focus in dit gebied ligt onder andere op natuur en natuurbeleving. Ook ziet de gemeente hier mogelijkheden voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Binnen de ambitie 'een toekomstgericht Losser' in de Omgevingsvisie, zijn klimaatadaptatie, inrichting van het watersysteem en vergroening belangrijk. Vergroening kan daarbij alleen als het binnen de gebiedstypologie en gebiedskenmerken past. De beoogde ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast- onder andere met bloemrijk grasland, nieuw aan te planten bomen en een natuurlijke overgang richting de Dinkel (zie *TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Buitengebied, Goormatenweg 1 te Overdinkel pagina 309*). Hiermee worden de natuurwaarden in het landschap versterkt en wordt aangesloten bij het gebiedskompas 'In het dal van de Dinkel' en de ambitie 'een toekomstgericht Losser'.

1.2 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het bouwen van de bijgebouwen, de sloop van de varkensstal en de verruiming van de woonbestemming en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De realisatie van de twee bijgebouwen aan de Goormatenweg 1 brengt geen onevenredige schade toe aan de omgeving, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het woon- en leefmilieu en de verkeersveiligheid. Ook is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische, landschappelijke of monumentale waarden, en het heeft geen negatieve invloed op het naastgelegen Natuurnetwerk Nederland en het Natura 2000-gebied 'Dinkelland'. Kortom, er zijn geen ruimtelijke bezwaren en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een uitgebreide toelichting op verschillende omgevingsaspecten wordt verwezen naar de bijlage *TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Buitengebied, Goormatenweg 1 te Overdinkel pagina 5 t/m 55*.



1.3 De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid 'Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit'

Met deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de schuur-voor-schuur regeling. Er wordt een landschapsontsierende varkensstal gesloopt aan de Drielandweg 3. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied ten goede. Aan de Drielandweg 3 in Overdinkel ontstaat door de sloop een compacter erf, dat beter aansluit bij het karakteristieke Twentse erfensemble.

Ondanks dat er bebouwing aan de Goormatenweg 1 wordt toegevoegd, wordt de totale hoeveelheid bebouwing in het buitengebied minder. Er wordt 509m² gesloopt en daar komt 254,5m² voor terug.

Om de kwaliteit te borgen wordt er KGO toegepast en wordt de ontwikkeling aan de Goormatenweg 1 landschappelijk ingepast. Hiermee past de ontwikkeling binnen de beleidsnotitie 'Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit'.

1.4 Er is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten

Om uit te sluiten dat eventuele nadeelschade ten gevolge van de ontwikkeling ten laste van de gemeente komt, is er met de verzoeker een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. Mocht er sprake zijn van nadeelschade dan komen deze kosten voor rekening van de aanvrager.

Kanttekeningen

2.1 Er is nader onderzoek noodzakelijk naar de gevolgen voor beschermde diersoorten

Als gevolg van het slopen van de varkensstal aan de Drielandweg 3 en de ontwikkeling aan de Goormatenweg 1 worden er mogelijk voortplantings- en/of rustplaatsen van beschermde dieren verstoord of vernield. Ook is het mogelijk dat beschermde dieren worden gedood. Om dit duidelijk te krijgen moeten aanvullende onderzoeken worden gedaan. Deze onderzoeken dienen als voorwaarde om de voorgenomen ontwikkeling te mogen uitvoeren.

Als uit de onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling inderdaad negatieve gevolgen heeft voor beschermde diersoorten, moet een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd om de voorgenomen activiteiten te mogen uitvoeren.

2.2 Er kan ongewenst precedent ontstaan over de bouwrechten aan de Goormatenweg 1

Door toepassing van schuur-voor-schuur kan aan de Goormatenweg 1 meer gebouwd worden dan het omgevingsplan toelaat. Als daartegenover geen sloopmeters zouden worden ingebracht, kan dit een precedent scheppen waarin anderen zich benadeeld voelen.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van het beleid "Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit" en wordt de schuur-voor-schuur-regeling toegepast. Hiermee worden bouwrechten verkregen door elders landschapsontsierende en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Het gaat om een bouwrecht in de verhouding 1:2, waarbij twee keer zoveel gesloopt moet worden als mag worden terug gebouwd. Dit levert een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en voorkomt precedent.

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 de bewoners van zes omliggende percelen benaderd. De initiatiefnemer heeft de beoogde plannen laten zien en om reactie gevraagd. Geen van de



omwonenden heeft bezwaar getoond en de reacties waren enkel positief. Daarnaast heeft het ontwerp zes weken ter inzage gelegen. ligt het ontwerp TAM-omgevingsplan- na vaststelling door het college- gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienwijzen ingediend.

Communicatie

- Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad op www.overheid.nl, via de gemeentelijke website www.losser.nl/Nieuws/Bekendmakingen en schriftelijk in weekblad De Week van Losser. Het plan is ook in te zien op de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.
- Het besluit wordt toegelicht in het reguliere persgesprek van B&W.
- De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het genomen besluit.

Vervolg

De gemeenteraad wordt voorgesteld na afweging van alle belangen, een besluit te nemen over het wel of niet vaststellen van het TAM-omgevingsplan. Daarna wordt het besluit gepubliceerd en is er de mogelijkheid om gedurende de periode van ter inzage legging beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n) behorende bij dit BW-voorstel:

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving
22-01-2026	26.0001481	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Buitengebied, Goormatenweg 1 te Overdinkel.pdf
22-01-2026	26.0001483	Plankaart Goormatenweg 1.pdf