

Verdichting van dorpslinten en
dorpsranden - bijlage bij Kadernota
Buitengebied Losser

Gemeente Losser



BügelHajema

Plek voor ideeën

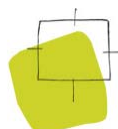
**Verdichting van dorpslinten en
dorpsranden - bijlage bij Kadernota
Buitengebied Losser**

Inhoud

Rapport en bijlagen

16 februari 2011

Projectnummer 136.00.02.50.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Provinciale visie	5
1.3	Uitbreidingslocaties	6
1.4	Begrenzingsen en stappenplan	6
2	Niveau landschap	11
2.1	Stap 1 - niveau landschap	11
2.1.1	Broek- en heidelandschap	11
2.1.2	Essen- en kampenlandschap	13
2.2	Waardering	16
3	Niveau dorpen	19
3.1	Stap 2 - niveau dorpen	19
3.2	Beuningen	20
3.3	De Lutte	20
3.4	Losser	21
3.5	Overdinkel	23
3.6	Glane	24
3.7	Glane - Beekhoek	25

Bijlagen

Inleiding



1 . 1

Algemeen

Wonen in het buitengebied van Losser is geliefd. Het fraaie, kleinschalige landschap spreekt mensen erg aan. In de dorpsranden en de dorpslinten van Losser, De Lutte, Beuningen, Overdinkel, Glane en Glane-Beekhoek is het mogelijk te genieten van het wonen aan het fraaie landschap, maar bovendien te profiteren van de voorzieningen in de dorpen.

In paragraaf 5.4 van de Kadernota Buitengebied Losser wordt aangegeven dat in de dorpen en dorpsranden van de verschillende kernen binnen de gemeente mogelijkheden zijn voor verdichting en invulling met woningbouw. Dit is een wens die ook leeft bij de gemeenteraad.

De mogelijke locaties zijn echter sterk verschillend van karakter. De dorpen liggen in verschillende landschapstypen met verschillende kwaliteiten. Waar kun je wel en waar wil je niet verdichten? Om deze vraag te kunnen beantwoorden, is een helder en objectief afwegingskader noodzakelijk. In dit hoofdstuk zal dat afwegingskader worden geschetst.

1 . 2

Provinciale visie

In de provinciale Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de kansen voor woon- en werkmilieus wil onderzoeken ter versterking van de landschappelijke structuur in dorps- en stadsranden.

In dorpsranden is sprake van twee overlappende invloedssferen: van het dorp en van het buitengebied. De potentiële kwaliteit van de dorpsrand heeft het beste van beide werelden.

De provincie benoemt versnippering en doorsnijding van dorpsranden als probleem, doordat te weinig wordt geïnvesteerd in nieuwe, dragende structuren. De ambitie van de provincie ligt dan ook in het verbinden van woon-, werk- en recreatiemilieus in dorpsranden met het buitengebied door landschappelijke structuren en routes. De provincie wil medewerking verlenen aan het plaatselijk bieden van ruimte voor ontwikkelingen in dorpsranden, mits deze voortbouwen aan de versterking van de relatie tussen dorp en buitengebied.

1 . 3

Uitbreidingslocaties

Naast mogelijke verdichting van dorpslinten en dorpsranden heeft de gemeente ook locaties voor meer projectmatige uitbreidingen. Voor twee van deze locaties zijn al procedures in voorbereiding of doorlopen (De Geurmeij bij Overdinkel en aan de noordkant van Losser). Deze uitbreidingslocaties zijn als zodanig daarom ook aangeduid op de kaarten van de dorpen die bij dit document horen.

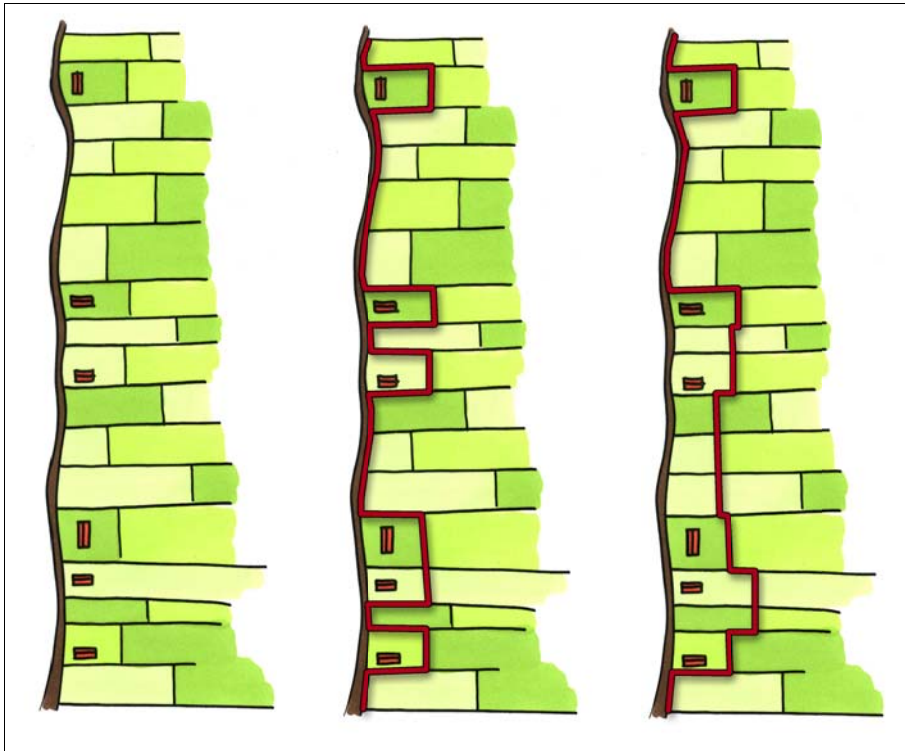
1 . 4

Begrenzingen en stappenplan

Deze studie richt zich op de mogelijke locaties voor verdichting in dorpslinten en dorpsranden. De eerste stap is daarom het vastleggen van de begrenzing van de dorpslinten en dorpsranden. Daarbij is gezocht naar een begrenzing die logisch is vanuit de ruimtelijke opzet van het dorp en aansluit bij de beleving van de dorpsrand. Zo vormen de achtertuinen van woningen, die aan de rand van het dorp liggen, ruimtelijk en gevoelsmatig de grens van het dorp. Verder heeft de gemeente heeft bij de begrenzing van de dorpsranden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- waar de weg de buitenste rand van het dorp vormt en de overgang vormt tussen bebouwd gebied en buitengebied, is de weg tevens de begrenzing van de dorpsrand;
- waar de weg langs de rand van het dorp ligt en de aangrenzende woningen in het dorp met de achterzijde naar de weg zijn gekeerd, is de weg tevens de begrenzing van de dorpsrand;
- waar de overgang tussen bebouwd gebied en buitengebied diffuus is, zoals langs oude uitvalswegen waar een historisch gegroeide situatie tot een geleidelijke overgang naar het buitengebied heeft geleid, kiest de gemeente voor een vloeiende lijn rond de percelen. Daarbij worden open plekken tot de dorpsrand gerekend, mits de breedte van de open plek kleiner is dan tweemaal de breedte van het aan weerszijden liggende bebouwde gebied. Daarbij wordt tot bebouwd gebied gerekend die percelen die aaneengesloten bebouwd zijn.

In figuur 1 wordt getoond hoe de begrenzing van diffuse overgangsgebieden wordt vormgegeven op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten.

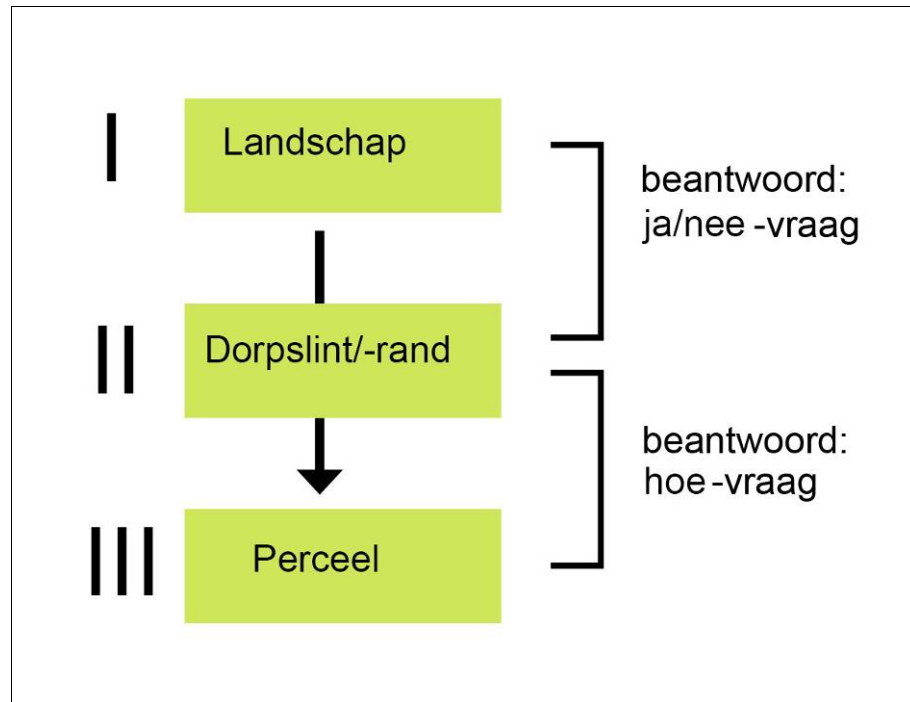


Figuur 1. De dorpsrand wordt niet precies om de aanwezige bebouwing begrensd (midden), maar met een vloeiende doorgetrokken lijn om de bebouwing gelegd

Stappenplan

Om een zo objectief mogelijk en zo navolgbaar mogelijk afwegingskader neer te zetten, is een onderscheid gemaakt in drie afwegingsniveaus:

- op niveau van het landschap;
- op niveau van het lint;
- op perceelsniveau.

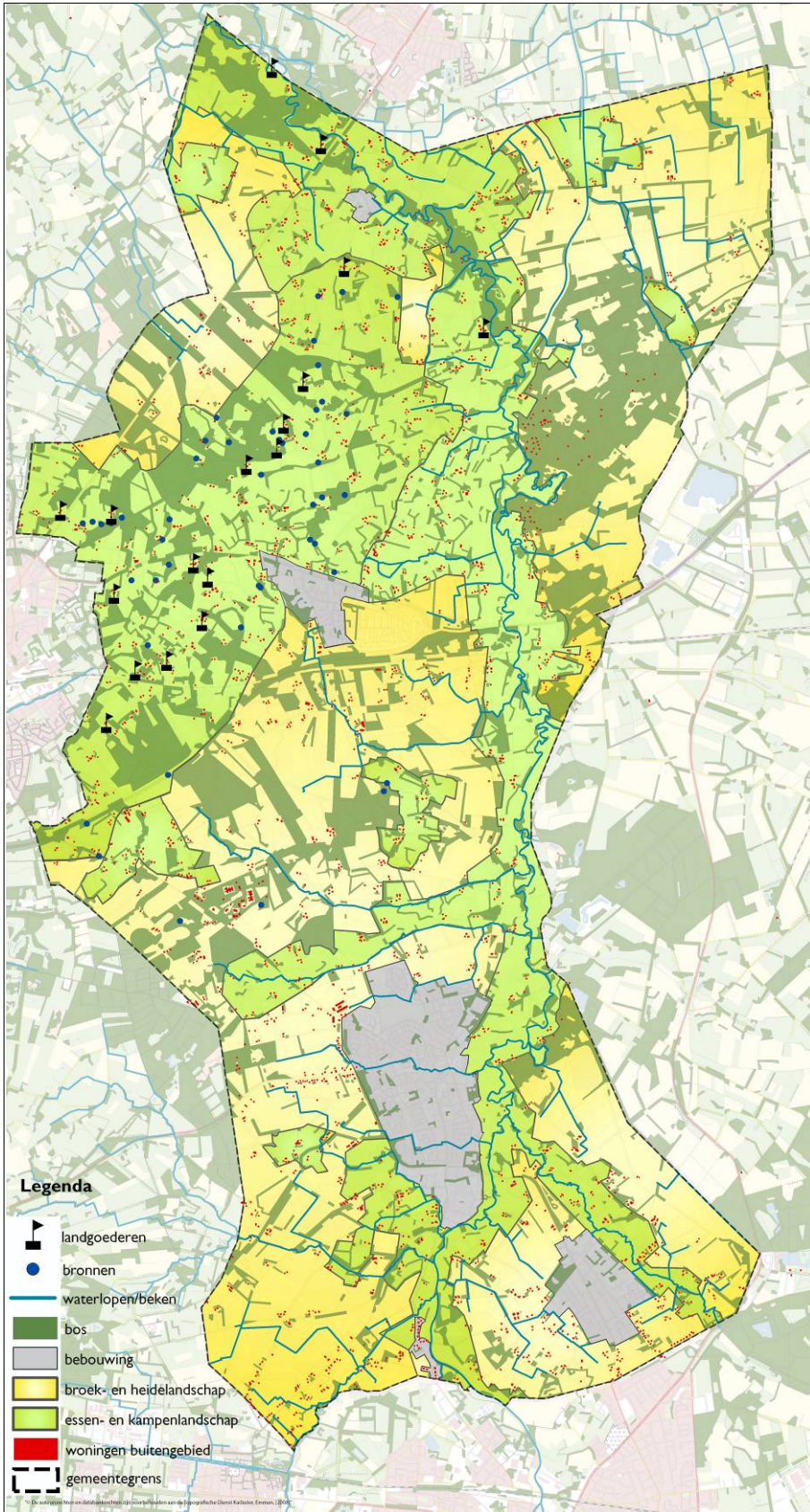


Bij het doorlopen van deze drie niveaus verschuift het accent van de afweging van ja of nee naar hoe. Op het niveau van het landschap wordt allereerst een kwaliteitsindicatie gegeven: is het landschap waar de dorpen in liggen gaaf of herkenbaar? Dit verschil uit zich in een andere benadering van potentiële woonlocaties: nee, tenzij of ja, mits?

Op het niveau van het dorpslint of de dorpsrand ligt het omslagpunt van ja of nee naar de hoe-vraag. In eerste instantie wordt gekeken wat de waarde is van de open plekken in de dorpsrand of het dorpslint. Zijn het bijvoorbeeld waardevolle doorzichten?

Vervolgens kan voor de plekken binnen de dorpslinten en -randen die wel zouden kunnen worden verdicht, worden vastgelegd hoe dat dan zou kunnen. Daarbij is het uitgangspunt van de provincie dat nieuwe ontwikkelingen voortbouwen op de relatie tussen dorp en landschap leidend.

Deze hoe-vraag valt echter buiten de reikwijdte van de kadernota en komt in een later stadium nog aan bod. Voor de kadernota van het bestemmingsplan buitengebied is alleen de waar-vraag relevant.



Figuur 2. Landschapstypen in de gemeente Losser

Niveau landschap

2

2.1

Stap 1 - niveau landschap

Losser is landschappelijk gezien een gevarieerde gemeente. Binnen de gemeente zijn twee landschapstypen te herkennen: het broek- en heidelandschap en het essen- en kampenlandschap. Binnen dit laatste landschapstype nemen de stuwwal van Oldenzaal en het beekdalsysteem van de Dinkel vanwege hun bijzondere gaafheid een belangrijke plaats in.

In het navolgende zullen de twee landschapstypen kort worden beschreven. Per landschapstype worden de belangrijkste karakteristieken genoemd. De mate waarin deze karakteristieken van de twee landschapstypen nog aanwezig zijn, vormt het vertrekpunt voor een waardeoordeel: is het landschap ter plekke gaaf of herkenbaar? Dit waardeoordeel is het eerste afwegingskader.

2.1.1

Broek- en heidelandschap

Landschappelijke karakteristiek

Het landschap van de broek- en heideontginningen ligt verspreid over de gemeente. Het landschap is relatief jong en ontstaan rond 1900. Het zijn gebieden die door hun (bodem)omstandigheden moeilijk in cultuur waren te brengen. De broekontginningen typeren de plekken die aanvankelijk te nat waren voor bebouwing, zoals rond het Kremersveen. De heideontginningen liggen op de hogere en meer drogere delen. Sommige heidegebieden zijn nooit in cultuur gebracht, bijvoorbeeld bij het Beuninger Achterveld, Punthuizen, Stroothuizen en delen van het Lutterzand. De gebieden kenmerken zich door rechte lijnen, enkele sloten en beperkte hoeveelheid beplanting. Hierdoor heeft dit landschap een relatief open karakter in vergelijking met de andere gebieden binnen de gemeente.

De rechte wegen vormen de ontginningsbasis van het gebied. De bebouwing ligt met het woonhuis georiënteerd op de weg op de kop van de kavel. Achter het woonhuis liggen de schuren.

Bebouwingskarakteristiek

Hoewel dit gebied pas later bewoond is geraakt, sluit de bouwstijl van de woningen in grote mate aan bij de Twentse karakteristiek. De woonhuizen zijn van rode baksteen met een oranje/rood pannendak en detailleringen in groene en witte kleurstelling. De nieuwere schuren zijn vaak uitgevoerd in rode baksteen en groene damwanden.

De erven zijn vaak rechthoekig van vorm. Voor op het erf ligt het woonhuis met daarachter de schuren. Erfbeplanting is slechts beperkt aanwezig.



Figuur 3. Sfeerbeeld broek- en heidelandschap

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	
Abiotisch patroon	<ul style="list-style-type: none"> ▪ microreliëf ▪ zandgronden en stuifzanden, in lagere delen beekerdgronden en veengronden ▪ rond De Lutte zeer ondiepe keileem ▪ Lutterzand als aardkundig monument
Biotisch patroon	
- water	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kanalen en sloten, uitlopers beken ▪ waterlopen als perceelsscheiding
- occupatie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jonge ontginningen; grote boerderijen langs wegen ▪ vrijwel alleen agrarische bebouwing ▪ dorpen: Glane-Beekhoek, Overdinkel ▪ strookvormig of blokvormig verkavelingspatroon
- beplanting	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grote bospercelen en kleine boselementen ▪ beperkt aantal houtsingels ▪ loofbos en naaldbossen
KARAKTERISTIEK	
Landschap	<ul style="list-style-type: none"> ▪ microreliëf ▪ relatief open landschap ▪ boerderijen op de kop van de kavel, georiënteerd op de weg ▪ kleinschalig door grote hoeveelheid beplanting (bossen en houtwallen)
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ woonhuis staat voor de schuren ▪ woonhuizen rode baksteen met pannendak in oranje/rode tint; detailleringen in groen en witte kleurstelling ▪ schuren vaak met damwanden
Weginrichting	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wegen als ontginningsbasis gebied
Erf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ compacte erfinrichting ▪ situering bebouwing rationeel georganiseerd op erf ▪ weinig erfbeplanting

Figuur 4. Schematische opzet landschappelijke onderlegger en landschappelijke karakteristiek van het broek- en heidelandschap

2.1.2

Essen- en kampenlandschap

Landschappelijke karakteristiek

Het essen- en kampenlandschap is een gevarieerd gebied. Op en rond de stuwwal kent het gebied veel reliëf en veel hoogteverschillen. In en rond de beekdalen is meer sprake van microreliëf in de vorm van rivierduinen, oeverwallen en eenmansessen.

Bospercelen en houtwallen geven het gebied een kleinschalig en parkachtig karakter. De grote bospercelen horen vaak bij de op de stuwwal gelegen landgoederen van de oude Twentse textielabrikanten. De open plekken in het gebied worden veelal gevormd door essen en escomplexen, zoals de Lutteresch en de Bavelesch.



Figuur 5. Sfeerbeeld essen- en kampenlandschap

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	
Abiotisch patroon	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stuwwalcomplex van Oldenzaal en beekdalsysteem van de Dinkel ▪ veel reliëf (vooral op stuwwal) en microreliëf ▪ smeltwaterdalen ▪ rivierduinen en oeverwallen langs de Dinkel ▪ zand- en eerdgronden ▪ op de stuwwal keileem; langs de Dinkel kleiige beekdalgronden
Occupatiepatroon	
- water	<ul style="list-style-type: none"> ▪ beken met Dinkel als hoofdstroom ▪ bronnen
- occupatie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ boerderijen met eenmanses en esgehuchten ▪ vrijwel alleen agrarische bebouwing ▪ dorpen: Lossers, Beuningens, Glane en De Lutte ▪ landgoederen op de stuwwal en op hoogtes langs beekdal van de Dinkel ▪ onregelmatig verkavelingspatroon
- beplanting	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grote bospercelen bij landgoederen ▪ kleine bosomelementen bij boerderijen ▪ houtwallen en houtsingels op perceelsgrenzen ▪ kenmerkende beplanting: eik, beuk op hogere gronden, es en els langs beken
KARAKTERISTIEK	
Landschap	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sterk microreliëf essen en steilranden ▪ sterke relatie boerderijen met es ▪ kleinschalig door grote hoeveelheid beplanting (bossen en houtwallen) ▪ beken als ordenend principe
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ boerderij temidden van meerdere schuren ▪ villa's met uitzicht over beekdalen ▪ boerderijen veelal van type hallehuis ▪ oudere schuren vaak vakwerkschuren ▪ boerderijen rode baksteen, pannendak in oranje/rode tint, detailleringen in wit en groen ▪ villa's onderscheiden zich door afwijkende kleuren- en vormtaal; vaak wit pleisterwerk en daken van riet of leien
Weginrichting	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wegen niet structurerend voor situering bebouwing ▪ veel zandpaden
Erf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ compacte erfinrichting; één ontsluiting per erf ▪ situering bebouwing op erf schijnbaar willekeurig ▪ veel beplanting op erf aanwezig

Figuur 6. Schematische opzet landschappelijke onderlegger en karakteristiek essen- en kampenlandschap

De boerenerven worden getypeerd door hun schijnbaar ongeordende opzet. Op en rond het erf komt veel beplanting voor. Hierdoor voegen de boerderijen zich op natuurlijke wijze in het landschap.

De authenticiteit van het landschap maakt het gebied cultuurhistorisch bijzonder waardevol. In het gebied zijn verschillende gebouwde en archeologische monumenten gelegen.

Natuur en landbouw zijn de belangrijkste functies in het gebied. Een groot deel van dit gebied behoort tot het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal of het Natura 2000-gebied Dinkelland.

Bebouwingskarakteristiek

In het essen- en kampenlandschap is de agrarische bebouwing overheersend. Veel van de boerderijen zijn van het hallehuistype, met rode baksteen en een oranje/rood pannendak. De deuren, windveren en goten hebben een karakteristieke groen-witte kleurstelling.

De erven lijken ongeorganiseerd waarbij het woonhuis en de schuren onregelmatig ten opzichte van elkaar en een centrale erfruimte zijn georganiseerd. De erfbeplanting loopt door in de landschappelijke beplanting. Hierdoor zijn de erven in het landschap verankerd. Door hun opzet en de aanwezigheid van de beplanting hebben de erven een kleinschalig karakter.

Op de flanken van de stuwwal en op hoogtes langs de Dinkel liggen veel landgoederen. De bij het landgoed horende villa's onderscheiden zich door hun vaak Engelse bouwstijl. Ze hebben een sjeike uitstraling met daken van riet of leien en wit gepleisterde muren.

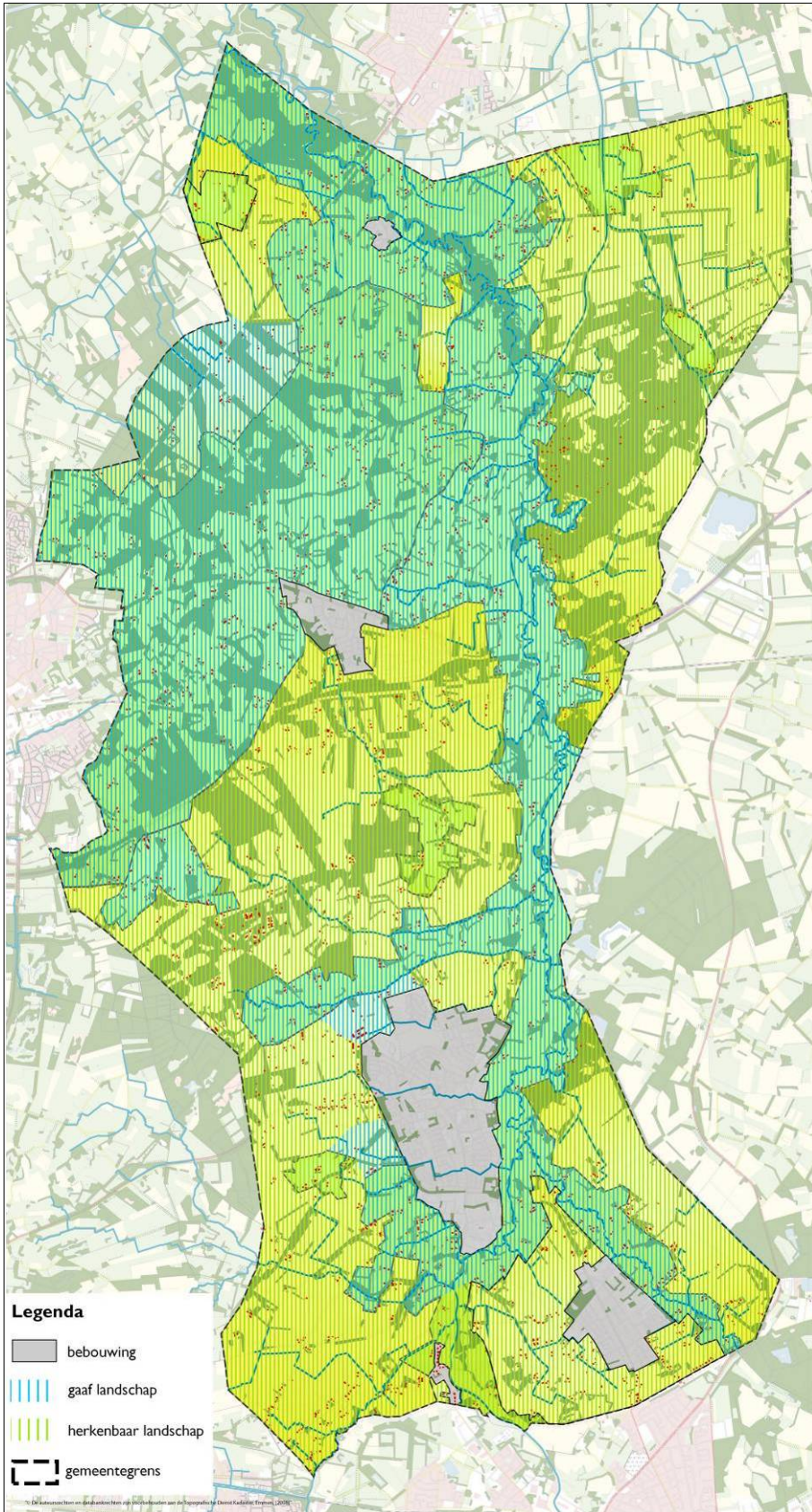
2 . 2

W a a r d e r i n g

Op basis van de landschappelijke beschrijvingen is gekeken in hoeverre de karakteristieken van de twee landschapstypen nog aanwezig zijn binnen de gemeentegrenzen. Aan de hand daarvan is een waardering toegekend: herkenbaar landschap of gaaf landschap. Deze waardering is de basis voor de afweging op landschapsniveau.

Als het omliggende landschap gaaf is, betekent dit dat de aanwezige landschappelijke kenmerken nog veelvuldig aanwezig zijn en daarmee de kwaliteiten van het gebied hoog zijn. Dorpsranden en -linten die grenzen aan gebieden die als gaaf zijn gewaardeerd vanuit landschappelijk oogpunt, worden in principe niet verdicht (nee, tenzij-benadering). Alleen in het kader van rood voor groen- of rood voor rood-ontwikkelingen kunnen hier wel nieuwe initiatieven worden ontwikkeld. Bij rood voor groen-ontwikkelingen is landschappelijke kwaliteitsverbetering op de ontwikkellocatie of elders een voorwaarde. Met rood voor rood-ontwikkelingen wordt in onbruik geraakte, landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere woningen worden gebouwd op planologisch aanvaardbare locaties. Dorpsranden en dorpslinten lenen zich daarvoor.

Verdichting met woningbouw levert in beide gevallen een verbetering van de landschappelijke kwaliteit op en vormt daarmee een legitimatie voor de verdere verdichting van dorpsranden en dorpslinten grenzend aan een gaaf landschap.



Figuur 7. Waardering van het landschap: gaaf of herkenbaar

Wanneer het landschap als herkenbaar is aangemerkt, zijn de landschappelijke karakteristieken wel aanwezig, maar niet in hoge mate. Vanuit het landschap is in dat geval geen directe belemmering aanwezig om aangrenzende dorpslinten en dorpsranden te verdichten. Uiteraard is een goede overgang van dorp naar landschap wel van belang. Vandaar dat in dit geval gesproken wordt over de ja, mits-benadering.

Niveau dorpen

3

3.1

Stap 2 - niveau dorpen

Vanuit het landschappelijk afwegingskader zoomen we verder in tot het niveau van de dorpen en dorpslinten. Van elk dorp is de dorpsrand geanalyseerd. Vragen die hierbij centraal staan, zijn onder andere waar de grens van het dorpsgebied ligt, hoe het dorp in het landschap ligt en waar eventuele waardevolle open ruimten en doorzichten zijn.

De kaarten die horen bij de dorpen zijn in de bijlagen toegevoegd.

De relatie tussen dorp en landschap is een wezenlijk onderdeel van de karakteristiek van een gebied. Groene, open ruimten in de dorpsrand benadrukken het specifieke, landelijke karakter van dorpsranden en lintbebouwing en vormen een waardevol onderdeel van het dorpslint. Het zijn plekken waar het agrarische landschap de dorpsrand raakt en binnendringt. Bovendien hebben deze open plekken vaak ook betekenis als zichtlocatie vanuit het dorp naar het buitengebied.

In sommige gevallen is het dus van belang om dergelijke waardevolle groene open ruimten in het lint te vrijwaren van bebouwing. Om te beoordelen of een open ruimte waardevol is, worden de volgende twee criteria gehanteerd:

- De open ruimte is bepalend voor het contact tussen het dorp en het landschap (bijvoorbeeld omdat het de enige open plek is in de dorpsrand of het dorpslint).
- De open ruimte biedt zicht op een bijzonder landschappelijk element, monumentale bebouwing of een anderszins bijzonder object.

Op de kaarten zijn dergelijke bijzondere open plekken aangegeven (aanduiding waardevolle open ruimte). Op de overige plekken in de dorpsranden en -linten vormt nieuwe bebouwing geen bezwaar (er van uitgaande dat vanuit het landschap ook geen belemmeringen aanwezig zijn).

In het navolgende zullen we per dorp beschrijven wat als dorpslint of dorpsrand wordt beschouwd en welke gebieden wel en welke niet voor verdere verdichting in aanmerking komen. In een later stadium wordt vervolgens buiten deze nota om aangegeven hoe nieuwe bebouwing in de dorpsrand of het dorpslint kan worden ingepast. Achtereenvolgens worden Beuningen, De Lutte, Losser, Overdinkel, Glane en Glane-Beekhoek beschreven.

3.2

Beuningen

Beuningen is het meest noordelijke dorp in de gemeente. Het dorp grenst aan de noordzijde aan het sterk beplante beekdal van de Dinkel. Aan de zuidzijde ligt een gaaf essen- en kampenlandschap. Het dorp heeft een compacte opzet met meest afgeronde dorpsranden. Het zicht vanuit het dorp op het omliggende gebied is beperkt door de positionering van woningen en beplanting. De overgangen van landschap naar dorp zijn fraai met houtwallen en laanbeplanting die tot in het dorp doorloopt. De kwaliteiten van het omliggende landschap zijn dermate hoog, dat het gehele buitengebied rond Beuningen als gaaf is aangeduid. Hierdoor is verdere verdichting van de dorpsrand niet mogelijk met uitzondering van rood voor groen- of rood voor rood-opgaven.



3.3

De Lutte

De Lutte ligt op de flanken van de stuwwal van Oldenzaal. Ten noorden en ten westen van het dorp is het essen- en kampenlandschap sterk glooiend. Aan de zuidzijde grenst het dorp aan het broek- en heidelandschap. Een bijzonder element daarin is het arboretum Poortbulten.

De A1 vormt een duidelijke begrenzing van het dorp aan de zuidzijde. De dorpsrand aan de westzijde is rafeliger. Opmerkelijk is de grote wijk aan de oostzijde van het dorp.

Aan de noordzijde is het de Bentheimerstraat die het dorp begrenst. Hier is een prachtig zicht vanuit het dorp richting het omliggende gebied. De entree van De Lutte vanaf de Plechelmusstraat heeft een streekeigen karakter van-

wege de openheid aan de weg, de beplanting aan de rand van het dorp en het kenmerkende gebouw met Saksische kappen van de dorpsboerderij. Het zicht op de entree is daarom als waardevol aangegeven op de kaart.

De Lutte wordt voor een groot deel omringd door een gaaf landschap. Verdichting met bebouwing wordt daar op voorhand niet toegestaan. Ook hier geldt dat voor rood voor groen- en rood voor rood-ontwikkelingen een uitzondering wordt gemaakt. Aan de zuidzijde van het dorp zijn wel kansen voor een verdichting van het gebied met bebouwing. Hier is het landschap als herkenbaar benoemd.



3 . 4

Losser

Losser is de grootste kern binnen de gemeente. Het dorp wordt gekenmerkt door een compacte opzet met een karakteristieke oude dorpskern die aan de oostzijde van het dorp is gelegen. De historische bleekveldjes vormen een groene overgang van het dorp naar het landschap met het beekdal van de Dinkel.

Door de vele uitbreidingen van het dorp is de overgang tussen dorp en landschap op veel plaatsen vrij hard. Zo vormt de Broekhoekweg een duidelijke begrenzing van het dorp aan de westzijde. De weg markeert de overgang tussen het dorp en het landschap.

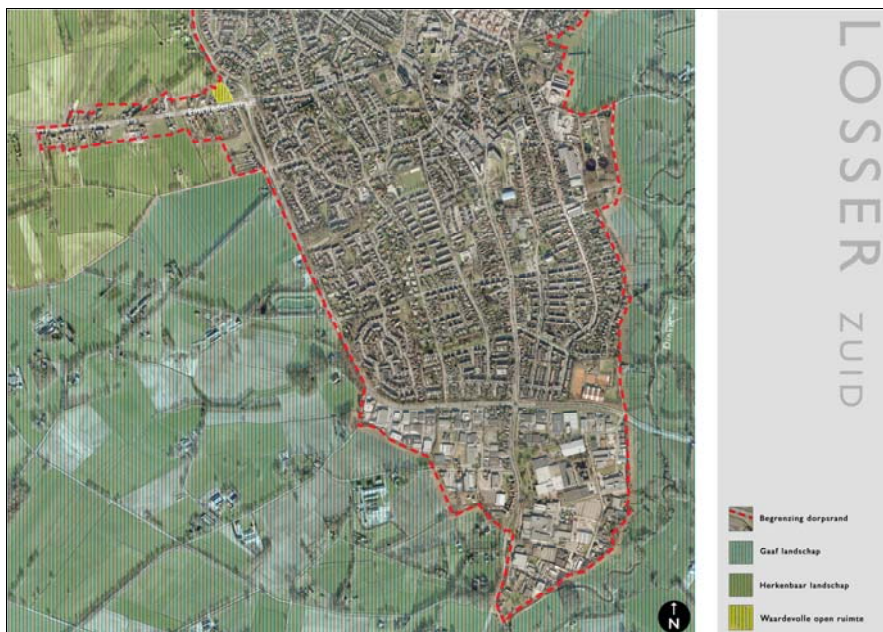
Langs de oude invalswegen, zoals de Enschedesestraat en de Oldenzaal-sestraat neemt de bebouwing toe naarmate het dorp dichterbij wordt genaderd. Hier is sprake van een geleidelijke overgang van dorp naar buitengebied. Deze geleidelijke overgang is ook te zien aan de west- en zuidzijde van het bedrijventerrein 'De Zoeker Esch'.

Als Losser via de Enschedesestraat wordt verlaten, is direct bij de rotonde zicht op het omliggende landschap. Dit is de enige plek waar komend vanuit het dorp rechtdoor het buitengebied kan worden ingekeken. Dat is bijzonder. Daarom is deze zichtrelatie als waardevol aangeduid op de kaart.

Aan de noordzijde is het dorp nog in ontwikkeling. Hier zal nog een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd. De Honingloweg vormt een duidelijke begrenzing van de kern. De bebouwing aan de noordzijde van de weg wordt dus niet meer tot het dorpsgebied gerekend. De vergezichten vanaf de weg richting de lagergelegen Bethlehemsbeek zijn fraai. Daar zijn ook nog sporen van een oude maten- en flierenverkeveling.

Losser is grotendeels omringd door een als gaaf aangeduid landschap. De daaraan grenzende dorpsranden komen derhalve niet in aanmerking voor verdere verdichting met uitzondering van ontwikkelingen via een rood voor rood- of rood voor groen-regeling.





3 . 5

Overdinkel

Overdinkel ligt aan de rand van het broek- en heidelandschap op de overgang naar het essen- en kampenlandschap rond de Ruhenbergerbeek. De vaak rechtlijnige opzet van het broek- en heidelandschap is in het dorp nog te zien. Rond het dorp ligt relatief veel bebouwing aan wegen als de Invalsweg en de Goormatenweg. Ook de Kerkhofweg en de Hoofdstraat, waarlangs het dorp is ontstaan, hebben buiten het dorp veel lintbebouwing. De dorpsrand krijgt daardoor een rafelig karakter.

In het dorp is weinig merkbaar van het omliggende gebied. Langs de Invalsweg is een sterke relatie tussen bebouwing en buitengebied. Hier is vooral de overgang richting de Ruhenbergerbeek waardevol. Het landschap is daar ook als gaaf betiteld, wat inhoudt dat alleen mogelijkheden zijn voor rood voor rood- en rood voor groen-ontwikkelingen.

Tussen de Pastoor van Laakstraat, de Weverstraat en de Goormatenweg wordt het woningbouwplan De Geurmeij ontwikkeld. Met het oog op deze ontwikkeling is de noordzijde van de Pastoor van Laakstraat tot de Lakerinksweg ook tot de dorpsrand gerekend.

Aan de noord-, west- en zuidzijde van het dorp heeft het landschap de aanduiding herkenbaar. Daaraan grenzende dorpsranden kunnen, mits landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast, worden verdicht.



3.6

Glane

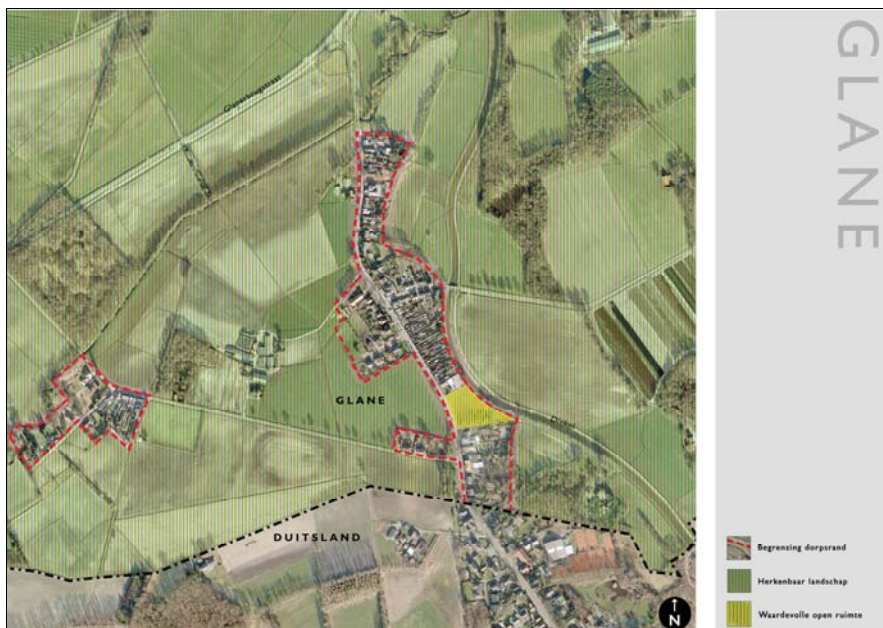
Glane is gelegen op de grens van Nederland en Duitsland. Het lintdorp gaat na de grens naadloos over in het Duitse Gronau. Het dorp grenst aan de oostzijde aan het beekdal van de Dinkel. Aan de westzijde ligt merendeels een broek- en heidelandschap.

Glane heeft zich ontwikkeld tot een lintdorp langs de Gronausestraat en deels langs de Weertsstraat. Aan de westzijde is recentelijk een kleine woonuitbreiding tot stand gekomen aan de Meulderinksesch. De dorpsrand is vooral aan de oostzijde duidelijk begrensd door de Dinkel. Het noordelijk deel van het dorp vormt een afgerond geheel door de aanwezige beplanting.

Aan de Glanergrensweg bij de kruising met de Glanerbeekweg is in de loop der jaren een cluster bebouwing ontstaan met daarnaast een voormalig sportveld. Door de hoeveelheid woningen, de opzet daarvan en de nabije ligging bij Glane wordt de bebouwing voor deze studie als dorpslint beschouwd.

De open plek in de lintbebouwing aan de oostzijde van de Gronausestraat is bijzonder waardevol. Dit is de enige plek waar vanaf de Gronausestraat en de Glanergrensweg fraai zicht is op de Dinkel en omgekeerd.

De kwaliteiten van het omliggende landschap zijn zodanig, dat het gehele buitengebied rond Glane als herkenbaar is aangeduid. Met uitzondering van de locatie van de waardevolle open ruimte is verdere verdichting van het dorpslint mogelijk, binnen de daarvoor gestelde criteria.

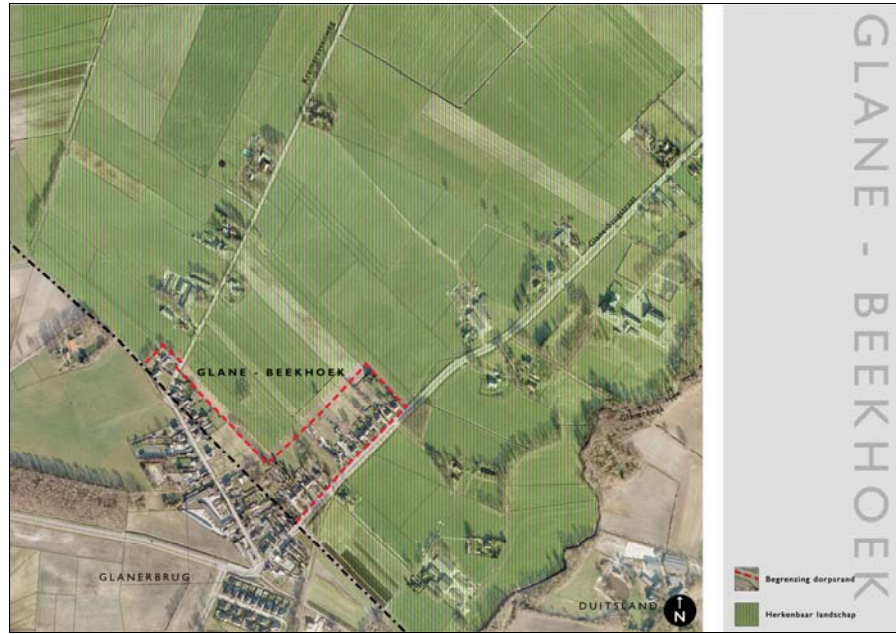


3.7

Glane - Beekhoek

Glane-Beekhoek is een buurtschap aan de rand van Glanerbrug (gemeente Enschede). De beide dorpsgebieden lopen in elkaar over. De bebouwing langs de Glanerbrugstraat en de Glanerveldweg heeft zich geleidelijk aan verdicht tot de huidige kern. Deze verdichting met bebouwing is pas recentelijk beëindigd met het bebouwen van de percelen langs de Glanerveldweg (woningen staan nog niet allemaal op kaart). De aangegeven dorpsrand volgt grotendeels de begrenzing van de lintbebouwing langs de wegen en stopt bij de gemeentegrens.

De buurtschap heeft een open en losse structuur met meerdere doorzichten naar het omringende gebied. Het omringende landschap heeft de aanduiding herkenbaar gekregen. Dat betekent dat binnen de dorpsrand verdere verdichting met bebouwing mogelijk is, mits het landschappelijk en stedenbouwkundig goed wordt ingepast.



B i j l a g e n



BEUNINGEN



Begrenzing dorpsrand




Gaaf landschap



DE LUTTE



-  Begrenzing dorpsrand
-  Gaaf landschap
-  Herkenbaar landschap
-  Waardevolle open ruimte




LOSSER NOORD

-  Begrenzing dorpsrand
-  Gaaf landschap
-  Herkenbaar landschap
-  Waardevolle open ruimte
-  Geplande uitbreiding

LOSSER ZUID



-  Begrenzing dorpsrand
-  Gaaf landschap
-  Herkenbaar landschap
-  Waardevolle open ruimte



OVERDINKEL

Hoofdstraat

Kerkhofweg

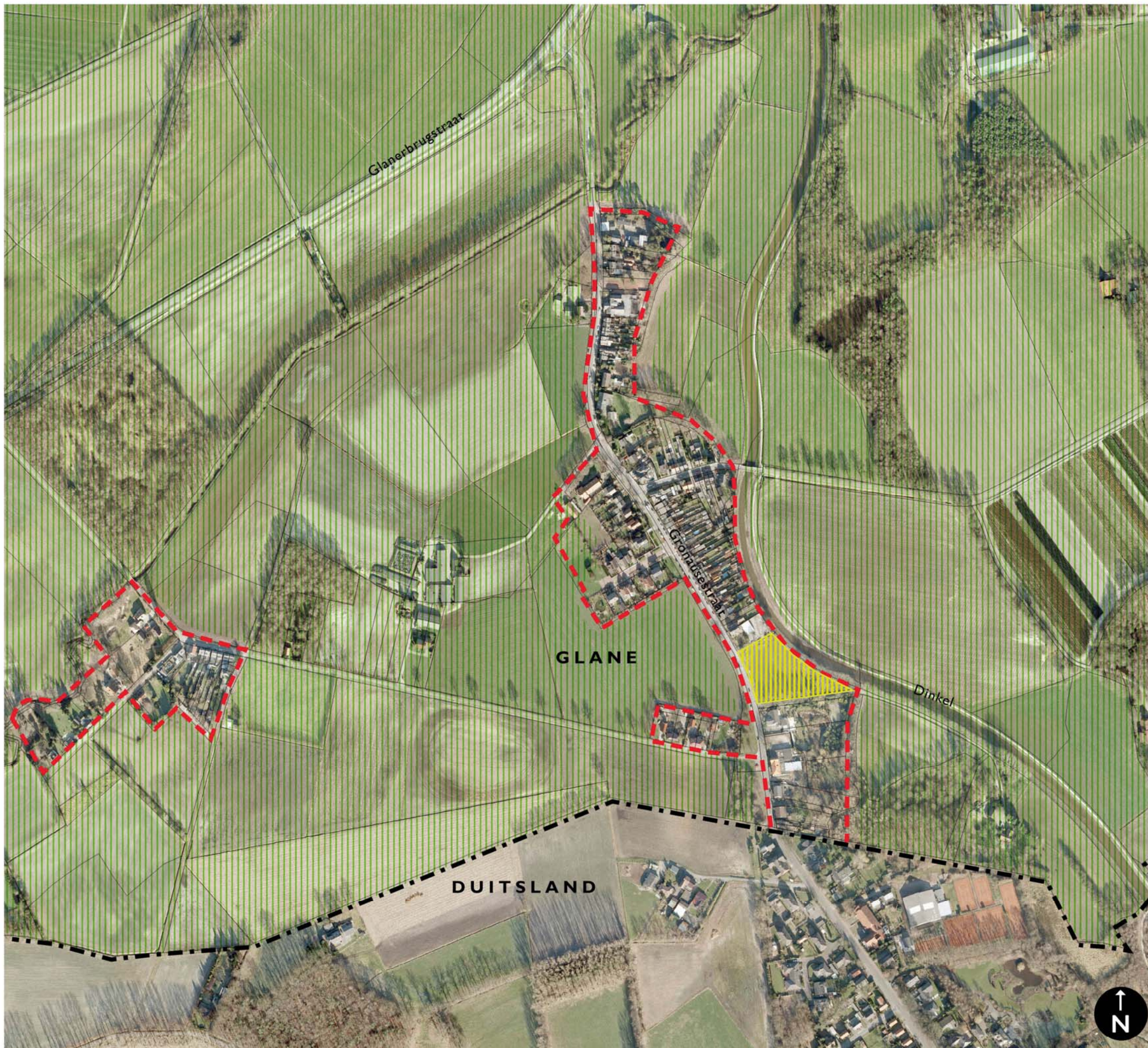
Invalsweg



OVERDINKEL

-  Begrenzing dorpsrand
-  Gaaf landschap
-  Herkenbaar landschap
-  Geplande uitbreiding



GLANE



-  Begrenzing dorpsrand
-  Herkenbaar landschap
-  Waardevolle open ruimte



GLANE - BEEKHOEK

-  Begrenzing dorpsrand
-  Herkenbaar landschap

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Losser

Contactpersoon
De heer G. Kwekkeboom

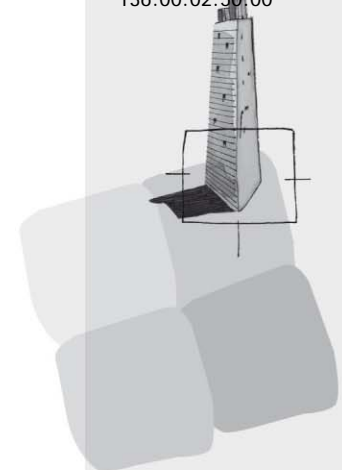
Rapport
Mevrouw J. Schurer-Grasman
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer drs. R.H. Schipper
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
De heer mr. P. Schollema
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
136.00.02.50.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort