



**ad fontem**  
RUIMTELIJK ADVIES

*Aan:*  
Gemeente Losser  
t.a.v. de heer Ter Avest  
Postbus 90  
7580 AB Losser

Zenderen, 18 oktober 2018  
Ons kenmerk: 17JA091  
Bijlagen: -

*Betreft:*      *aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling landgoed Oelinkotte*

Geachte heer Ter Avest,

Naar aanleiding van uw bericht van 19 september jl. is voorliggende meldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Een meldnotitie is, sinds 16 mei 2017, nodig wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een meldnotitie nodig.

### **Kenmerken van het betreffende project**

Aan de Oldenzaalsestraat in De Lutte is het plan opgevat om een nieuw landgoed te realiseren nabij het bestaande erf Oelinkotte. Bij collegebesluit van 14 december 2010 is op grond van de regeling voor nieuwe landgoederen besloten in principe medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van het plan om te komen tot de oprichting van een nieuw landgoed "De Oelinkotte". Daarna is de totaalvisie "Ontwikkeling landgoed Oelinkotte, om en nabij het erf Oelinkotte aan de Oldenzaalsestraat te Losser" met bijbehorend beplantingsplan uitgewerkt. Op 27 juni 2017 heeft het college besloten om in te stemmen met deze totaalvisie en het aangepaste beplantingsplan.

Op de voormalige cultuurgronden worden twee woonbestemmingen ter grootte van 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt, waarop een landhuis met een maximale inhoud van 2000 m<sup>3</sup> en een poortwoning van 750 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd. Als maatschappelijke tegenprestatie voor de ontwikkeling van het landgoed zal 4,5 hectare cultuurgrond worden ingericht als bos- en/of natuurterrein en wordt het geheel opengesteld voor het publiek (wandelaars). In totaal wordt 2.028 m aan nieuw (openbaar) wandelpad aangelegd. Tevens worden 5 parkeerplekken aangelegd voor bezoekers van het landgoed.

### **Plaats van het project**

Het gebied waar het nieuwe landgoed wordt gerealiseerd ligt nabij de Oldenzaalsestraat nummer 151 in De Lutte, ten zuidoosten van de snelweg A1. Het gehele plangebied is ruim twintig hectare groot en bestaat voornamelijk uit maïsland en vervult daarmee een agrarische functie. Het projectgebied ligt voor een heel klein gedeelte binnen het Natuurnetwerk Nederland, maar op enige afstand van Natura2000-gebied (520 m, gebied Landgoederen Oldenzaal).

#### **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**

Stationsstraat 37 | 7622 LW Borne | T 074 255 70 20 | IBAN NL88ABNA0491760361 | BIC ABNANL2A  
KvK Veluwe-Twente 08140851 | Btw nr. NL 8151.28.939.B01 | [info@ad-fontem.nl](mailto:info@ad-fontem.nl) | [www.ad-fontem.nl](http://www.ad-fontem.nl)

### **Kenmerken van de potentiële effecten**

Voor wat betreft de potentiële milieueffecten is het volgende van belang/relevant.

#### *Ecologie en landschap*

Voor het projectgebied is een quickscan Natuurwaarden uitgevoerd d.d. 29-10-2017. Een negatief effect op het Natura 2000 gebied is uit te sluiten op basis van het karakter van de ontwikkeling, het toekomstige gebruik en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteiten hebben geen significant negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN. Het ontwikkelen van een landgoed, direct naast gronden die tot het NNN behoren heeft een positief effect op het NNN door de investeringen in landschap en ecologie.

De gemeente Losser heeft de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapskwaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Losser heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Tubbergen, Dinkelland en Oldenzaal de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap.

Op landgoed Oelinkotte komen alle landschapselementen voor die in de cascobenadering benoemd worden. De elementen die tot het daadwerkelijke casco behoren blijven allen behouden en worden zelfs versterkt; ook de elementen die niet tot het casco behoren blijven behouden en worden versterkt. De cascobenadering geeft tevens aan waar (nieuwe) landschapselementen gewenst zijn, ook deze locaties zijn betrokken in de planvorming. Deze drie te onderscheiden cascocategorieën – die drie voornoemde elementen - worden ingeplant. Er wordt derhalve ruimschoots invulling gegeven aan de cascobenadering. De ontwikkeling van het landgoed heeft hiermee een positief effect op de cascobenadering en de achterliggende doelstellingen.

#### *Luchtkwaliteit*

Het nieuwe landgoed en de twee woningen zorgen voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen in het gebied. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario, kan het aantal verkeersbewegingen op 30 per dag gesteld worden. Dit aantal wordt verdeeld over bewoners en bezoekers van de twee woningen en bezoekers van het landgoed (recreanten).

De bijdrage van het extra verkeer voor wat betreft luchtkwaliteit is niet in betekende mate. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

#### *Verkeer en parkeren*

Het plangebied wordt voornamelijk ontsloten via de erftoegangsweg die ook gebruikt wordt voor het woonerf Oldenzaalsestraat 151 in De Lutte. Deze erftoegangsweg ontsluit op de Oldenzaalsestraat (N734). Deze provinciale weg kan een (beperkte) toename van verkeersbewegingen gekoppeld aan het initiatief eenvoudig afwikkelen.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Daarnaast beschikt het landgoed ook over een parkeerplaats aan de straatzijde ten behoeve van bezoekers. De parkeerplaats wordt eenvoudig aangelegd met een verharding van gebroken puin. De omvang is voldoende voor circa 5 auto's en het geheel wordt gerealiseerd in de nabijheid van de Oldenzaalsestraat (toegangsweg). Deze parkeervoorzieningen zijn toereikend om in voldoende parkeergelegenheid te voorzien.

#### *Water*

Op 8 september 2017 is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de digitale watertoets voor de gewenste ontwikkeling verricht. Uit de watertoets blijkt dat de normale procedure van toepassing is. In vervolg hierop is contact gezocht met het waterschap Vechtstromen. Bij email bericht van 15 oktober 2017 geeft het

waterschap aan dat in verband met de uitbreiding van verhard oppervlak 55 mm neerslag geborgen moet kunnen worden. Hiervoor moet 137 m<sup>3</sup> waterberging aangelegd worden. Het plangebied biedt hiervoor voldoende mogelijkheden en hier wordt met de planvorming ruimschoots aan voldaan, bijvoorbeeld door de aanleg van circa 800 m<sup>2</sup> aan poelen.

De nieuw te bouwen woningen zullen worden aangesloten op het drukriool indien dat aanwezig is binnen redelijke afstand. Als dat niet het geval is wordt voorzien in een IBA. De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied is voldoende diep ter plaatse van de nieuwe woningen. Het vormt hiermee geen belemmeringen voor de bouw van de woningen.

#### *Geluid*

Met het realiseren van woningen worden geen geluidbelastende functies voor de omgeving gerealiseerd. Ten aanzien van het aspect geluid kent de planontwikkeling naar buiten toe derhalve geen (mogelijk) belangrijke milieugevolgen.

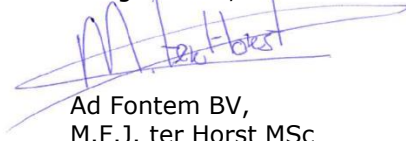
#### *Bodem*

De woningbouwontwikkeling betreft geen bodembelastende activiteit. In het kader van de planontwikkeling is nader onderzocht of het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. In het plangebied – ter plaatse van de toekomstige woningen - is hiertoe een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Voor het overige zorgt ontwikkeling van het landgoed ter plaatse niet voor significante negatieve milieueffecten. De milieueffecten van de ontwikkeling zijn beperkt te noemen. Bovendien heeft de landgoedontwikkeling juist als doelstelling een positieve bijdrage te leveren aan milieuaspecten zoals ecologie.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,



Ad Fontem BV,  
M.F.J. ter Horst MSc