

## **Memo verplaatsing agrarisch bedrijf Eikenstraat naar Eikenstraat ongenummerd te Ellecom irt GO**

In de Omgevingsvisie staat de kern van het GO als volgt aangegeven:

*De GO heeft een dubbeldoelstelling: er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.*

*De kernkwaliteiten van de GO bestaan uit de aanwezige ecologische waarden, de ecologische samenhang met inliggende en aangrenzende natuur van het GNN, de geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid en de landschappelijke waarden.*

Op de volgende pagina staat het betreffende artikel uit de Omgevingsverordening welke als toetsingskader dient bij nieuwe ontwikkelingen in het GO. Uit dit artikel blijkt onder meer dat het van belang is te beoordelen of er sprake is van een al dan niet grootschalige ontwikkeling en/of een al dan niet grootschalige uitbreiding. Hieruit komt direct het vraagstuk:

In planologische zin hebben de locatie Eikenstraat 3 en Buitensingel 60 tezamen een bouwvlak van circa 21.250 m<sup>2</sup> (12.500 m<sup>2</sup> en 8750 m<sup>2</sup>). Het nieuwe bouwvlak aan de Eikenstraat ongenummerd betreft een bouwvlak van circa 20.000 m<sup>2</sup>. Het opheffen van de huidige bouwvlakken van circa 21.250 m<sup>2</sup> en toevoegen van een nieuw bouwvlak van 20.000 m<sup>2</sup>, allebei in GO gelegen, is in planologisch zin geen uitbreiding en aangezien het hier gaat om de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf is er ook geen sprake van een nieuwe functie in het gebied.

Wel zal er in het kader van de functieverandering aan de Eikenstraat 3 enkel bouwvlakken worden toegekend voor de maximaal 4 wooneenheden, maar deze betreffen geen uitbreiding als bedoeld in 2.7.2.2 maar hoogstens een nieuwe kleinschalige ontwikkeling als bedoeld in 2.7.2.1 sub 2.

Vanuit het gestelde in dit artikel kan worden geconcludeerd dat vanuit de gedachte dat het agrarisch bedrijf verplaatst wordt ten gunste van de bronbossen van Middachten (gezien verplaatsingssubsidie van provincie dus ook provinciaal belang) en de kwaliteitsverbetering van het erf aan de Eikenstraat 3, ook in relatie tot de beschermde buitenplaats Middachten vanwege de sloop van grootschalige bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van woningen in een erfrelatie tot het rijksmonument boerderij Borghkeppel, de ontwikkeling per saldo bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het GO. Uiteraard dient dit onderbouwd te worden met een verdere uitwerking en planologisch gelijktijdig verankerd te worden. Wellicht goed om hier tevens bij aan te geven dat het opheffen van in totaal circa 21.500 m<sup>2</sup> aan bouwvlakken nagenoeg gelijk zal zijn met het leggen van bouwvlakken rondom de bestaande te handhaven bebouwing (de boerderijen) en de toevoeging van nieuwe bouwvlakken voor het nieuwe agrarische bedrijf en de nieuwe woningen.

Kan met deze gedachtenlijn volstaan worden voor de motivering dat de ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld in voldoende mate passend zijn binnen het gestelde van de omgevingsverordening voor de GO? Welke aandachtspunten zijn er vanuit de provincie waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van het bestemmingsplan?

## **Omgevingsverordening 2.7.2 Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone (GO)**

### Artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:

- a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.

2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

### Artikel 2.7.2.2 Uitbreiding

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk worden gemaakt, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan in een bestemmingsplan de uitbreiding van bestaande grondgebonden landbouwbedrijven en van extensieve openluchtrecreatie met meer dan 30 % mogelijk worden gemaakt, indien:

- a. uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast; en
- b. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel in een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

3. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op de uitbreiding van landgoederen in de zin van de Natuurschoonwet, voor zover het daarbij opstellen betreft als bedoeld in het Toelatingsbesluit Natuurschoonwet.

4. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30% mogelijk worden gemaakt, indien:

- a. uit de toelichting blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast; en
- b. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander,
- c. gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.