

Geuronderzoek Boelenhoefseweg 3 - Hoogland

Datum : 5 april 2024 / Update 2 mei 2024
Locatie : Boelenhoefseweg 3 - Hoogland
Betreft : Geuronderzoek naar agrarische activiteiten / herontwikkelingsplan wonen
Opgesteld : A.P. Stam
Bijlage : Geen

Aanleiding

Dhr. H.G.J. van Wee heeft op het perceel Boelenhoefseweg 3 in Hoogland een agrarisch bedrijf. Recent is besloten om de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Daartoe is met de gemeente Amersfoort een anterieure overeenkomst opgesteld om op locatie Boelenhoefseweg 3 een landgoed te ontwikkelen, waarbij vijf extra wooneenheden aan het plan worden toegevoegd: (4) woningen vanuit de landgoederenregeling en (1) ruimte voor ruimtewoning. Onderstaand de verbeelding van het plan.



Afbeelding 1. Verbeelding beoogde situatie.

Toetsing beleidskader

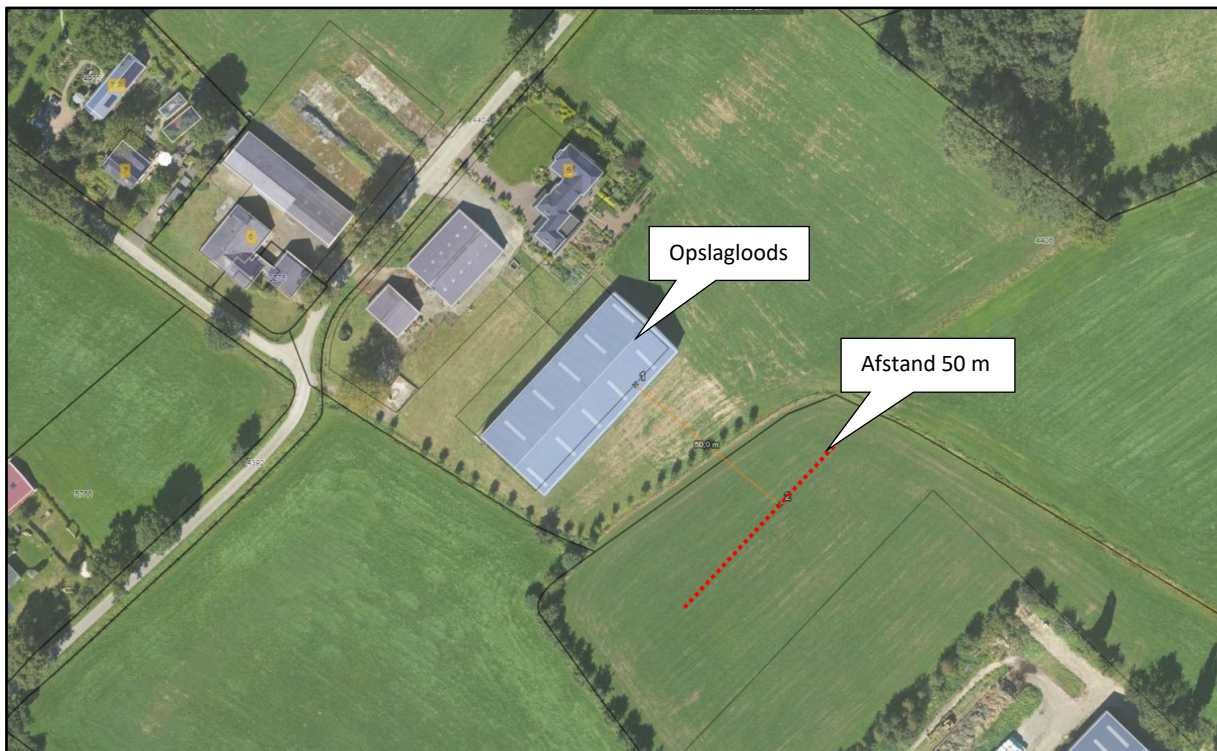
In het kader van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) is inzicht vereist in de milieuzonering / geuronderzoek ter plaatse van het plangebied in relatie tot de nieuw te ontwikkelen woningen en de bestaande omliggende (agrarische) bedrijvigheid. Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In de onderhavige situatie is nog geen sprake van een Omgevingsplan. De huidige bestemmingsplannen vormen het tijdelijke Omgevingsplan. Onderstaand de planologische verbeelding van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2. Verbeelding vigerende planologische situatie, BP "Buitengebied West" d.d. 20-12-2011

Het perceel 'Weerhorsterweg 5' is het enige bedrijfsperceel dat in de nabijheid van het plangebied gelegen is. Dit betreft een perceel met de agrarische bestemming waar conform de planregels enkel een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Op 5 april 2024 is overleg geweest met de eigenaar van het perceel en is gevraagd naar zijn voornemen voor de langere termijn, omdat de eigenaar namelijk eerder in het plan van initiatiefnemer was opgenomen en ook te kennen had gegeven het agrarische bedrijf te willen stoppen. Zoals gezegd is de vraag opnieuw voorgelegd, wat de plannen zijn voor de lange termijn. Het antwoord daarop was, voorlopig het handhaven van de agrarische bestemming. Dat houdt in dat voor onderhavige onderbouwing moet worden uitgegaan van de agrarische gebruiksmogelijkheden.

Bedrijfsspecifiek kan het volgende worden opgemerkt, planologisch is enkel een volwaardig, grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. De eigenaar heeft aangegeven over ca. 6-7 ha. land te beschikken, gelet op de geringe oppervlakte land, kunnen slechts zeer geringe dieraantallen worden gehouden, zodat zeker geen sprake is van een volwaardig bedrijf, dat conform de planregels wordt verlangd.



Afbeelding 3. Luchtfoto bedrijfsperceel Weerhorsterweg 5.

De meest nabijgelegen bebouwing betreft een opslagloods / wagenberging die in 2011 is vergund voor het opslaan en stallen van landbouwmachines en balen hooi en stro. Er worden geen dieren gehouden. Voor deze loods is een strak omlijnd bouwvlak opgenomen.

Alhoewel in de feitelijke situatie op het perceel Weerhorsterweg 5 conform het vigerende beleid, niet meer gesproken kan worden over een agrarisch bedrijf dient toch rekening te worden gehouden met de planologische mogelijkheden van het perceel.

In artikel 22.312 van het Omgevingsplan tijdelijk deel, is bepaald wat de minimale afstand behoort te zijn tussen huisvesting landbouwhuisdieren en een geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt voor locaties gelegen buiten de bebouwde kom 50 meter.

Tabel 22.3.12 Afstand tot een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden ×

Tabel 22.3.12 Afstand tot een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden

Geurgevoelig object	Afstand
Gelegen binnen de bebouwde kom	100 m
<u>Gelegen buiten de bebouwde kom</u>	<u>50 m</u>

In afbeelding 3 is de afstand opgenomen waarbinnen de oprichting van nieuwe wooneenheden niet is toegestaan. De geprojecteerde woningen worden allemaal buiten de 50 meter contour gemeten vanaf grens bouwvlak gesitueerd.

Conclusie

Doordat ten aanzien van het perceel Weerhorsterweg 5 aan de richtafstanden kan worden voldaan, kan tevens worden gesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). Het agrarische bedrijfsperceel Weerhorsterweg 20 is gelegen op afstand van ca. 450 meter, en betreft een melkveehouderij waarvoor eveneens een vaste afstand geldt van 50 meter tot een geurgevoelig object. Beide locaties vormen in het kader van milieuzonering / geurhinder, geen belemmering voor de uitvoering van het beoogde bouwplan.