



MEMO

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W

Documentnummer

31 oktober 2024

Zaaknummer

Onderwerp: Tijdelijke huisvesting Waterval

649171

Beste raadsleden,

Inleiding

Zoals met u gedeeld zijn wij een onderzoek gestart naar de mogelijkheid om het gemeentelijk opslagterrein aan de Waterval te kunnen herontwikkelen. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van tijdelijke woningen voor een periode van 15 jaar. Binnen de gemeente Boekel is een tekort aan sociale huurwoningen kijkend naar de prognose voor de komende jaren. Een deel van de sociale huurwoningen zou worden ingezet voor Oekraïense vluchtelingen.

We hebben eerder een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waaruit de locatie aan de Waterval als meest gunstig naar voren is gekomen. Hier kunnen 25-30 woningen/appartementen (van verschillende grootte) worden gerealiseerd in de vorm van een kleine wijk met groen en parkeervoorzieningen.

BOPA – ruimtelijke motivering met onderzoeken

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient een ruimtelijke motivering te worden opgesteld. In deze motivering dient aangetoond te worden dat het initiatief past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Onderdeel van de ruimtelijke motivering bij huisvestingsprojecten is het toetsen van het initiatief aan de verschillende milieuaspecten in de fysieke leefomgeving. Voor huisvestingsprojecten langer dan 10 jaar moet een geuronderzoek worden uitgevoerd.

Het beoordelen van een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geur wordt gedaan aan de hand van afstanden, voorgrondbelasting en achtergrondbelasting.

Hiervoor gelden standaard eisen en/of geurnormen, maar de gemeente Boekel heeft middels de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel 2023” eigen (strengere) normen vastgesteld.

Het plangebied aan de Waterval is op basis van de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij gelegen binnen het gebied ‘Kernrandzone en woonwerk landschap’.

Voor deze zone geldt een maximale geurnorm van 7 OU voor de voorgrondbelasting en 13 OU voor de achtergrondbelasting.

Met voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van de veehouderij die de meeste geur bij de woningen veroorzaakt, met de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting van alle veehouderijen samen bedoeld.

Voorgrondbelasting

De hoogst berekende voorgrondbelasting voor het voorgenomen plangebied is 9,9 OU.

Dit is een overschrijding met 2,9 OU ten opzichte van de norm (7 OU) die vastgesteld is voor de “Kernrandzone en woonwerk landschap”.

Achtergrondbelasting

De hoogst berekende achtergrondbelasting voor het voorgenomen plangebied is 11,39 OU en ligt dus beneden de norm van 13 OU.

Beoordelen woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de geurbelasting geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is, als die minstens de helft is van de achtergrondbelasting. Dat is hier het geval.

Zoals bovenstaand al aangegeven vindt er een overschrijding van 2,9 OU plaats in het plangebied op basis van de voorgrondbelasting en wordt de voorgrondbelasting van max. 7 OU nergens gehaald in het plangebied.

Het aspect geur (voorgrondbelasting) vormt daarmee een belemmering voor de realisatie van dit project .

Besluit

Aan de hand van bovenstaande heeft het college besloten dat het project Waterval in deze vorm niet gerealiseerd kan gaan worden.

Wij hebben aangegeven de buurt te informeren over het vervolg traject. De buurtbewoners die eerder schriftelijk zijn geïnformeerd ontvangen een brief waarin ze op de hoogte worden gebracht van onderhavig besluit.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens het college van de gemeente Boekel
Wethouder Brands