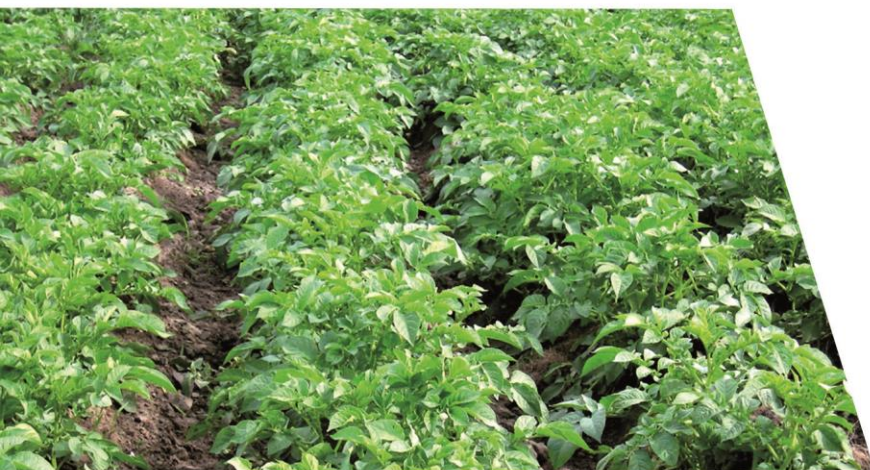
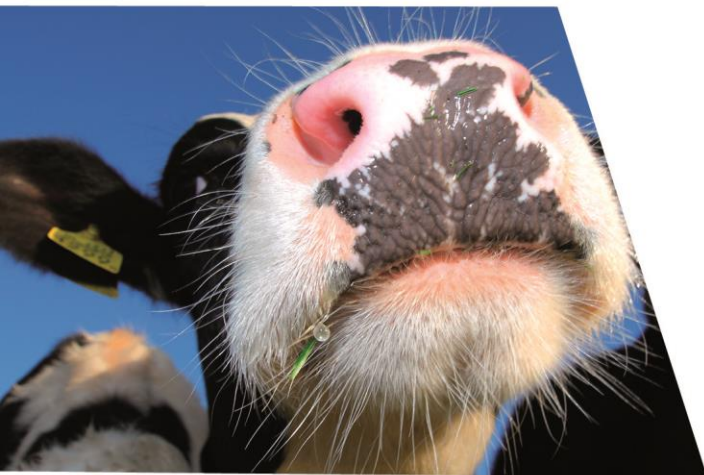
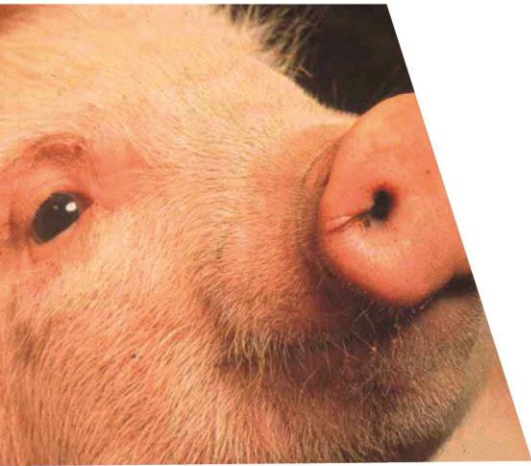




**WIJZIGINGSPLAN**

**WONINGSPLITSING  
OVERKORENWEG 40  
BOEKEND**

**Vastgesteld**

Document: Wijzigingsplan "Overkorenweg 40 Boekend"  
IDN: NL.IMRO.0857.BP201714OVERKOREN-VA01  
Status: Vastgesteld  
Datum: 14 december 2017  
Aanvrager: de heer en mevrouw Bosch  
Auteur: ing. P.W.M. van de Ligt



Spoorweg 4  
5963 NJ Horst  
T +31 (0)77 398 29 21  
F +31 (0)77 398 68 00  
[info@pijnenburgadvies.nl](mailto:info@pijnenburgadvies.nl)

# INHOUDSOPGAVE

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING.....</b>                          | <b>4</b>  |
| 2.1 Ligging plangebied.....                              | 4         |
| 2.2 Beoogde planontwikkeling .....                       | 5         |
| 2.3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden.....              | 5         |
| <b>3. BELEIDSKADER .....</b>                             | <b>8</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                     | 8         |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                             | 10        |
| 3.3 Regionaal beleid .....                               | 12        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                            | 12        |
| <b>4. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN .....</b> | <b>16</b> |
| 4.1 Milieu .....                                         | 16        |
| 4.1.1 Geluid .....                                       | 16        |
| 4.1.2 Lucht.....                                         | 16        |
| 4.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit .....                 | 17        |
| 4.1.4 Externe veiligheid .....                           | 17        |
| 4.1.5 Geur .....                                         | 20        |
| 4.1.6 Bedrijven en milieuzonering .....                  | 20        |
| 4.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....                | 21        |
| 4.3 Ecologie .....                                       | 21        |
| 4.4 Waterhuishouding .....                               | 22        |
| 4.5 Archeologie .....                                    | 22        |
| 4.6 Cultuurhistorie .....                                | 24        |
| 4.7 Verkeer en parkeren .....                            | 24        |
| <b>5. UITVOERBAARHEID.....</b>                           | <b>25</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid .....                    | 25        |
| 5.2 Handhaving .....                                     | 25        |
| 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....               | 25        |
| 5.4 Procedure .....                                      | 26        |

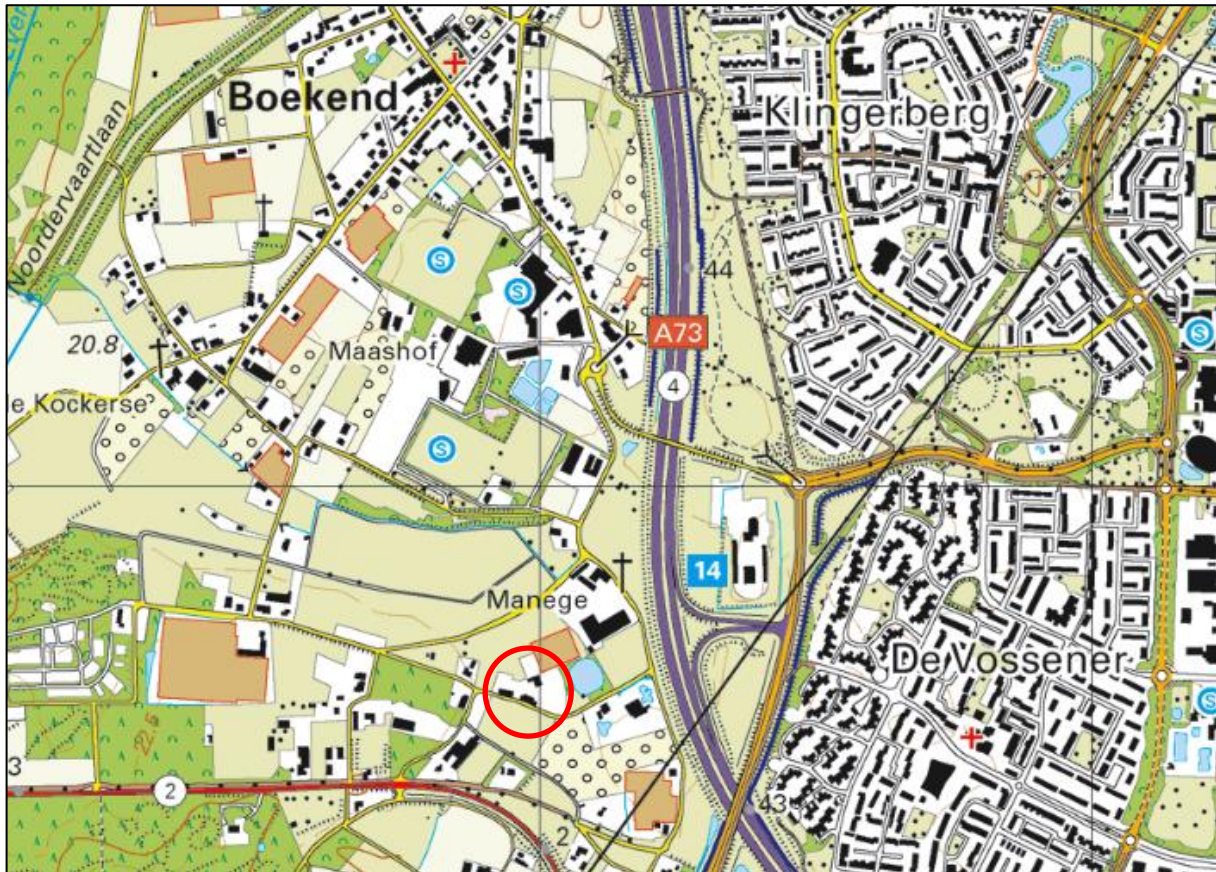
|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>6. JURIDISCHE TOELICHTING .....</b> | <b>27</b> |
| 6.1 Systematiek .....                  | 27        |
| 6.1.1 Inleidende regels .....          | 27        |
| 6.1.2 Bestemmingsregels.....           | 27        |
| 6.1.3 Algemene regels .....            | 28        |
| 6.1.4 Overgangs- en slotregels .....   | 28        |

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: V-Stacks Vergunning berekening

## 1. INLEIDING

Op het adres Overkorenweg 40 in Boekend ligt de woning van de heer en mevrouw Bosch, dit betreft een karakteristieke langgevelboerderij. De heer en mevrouw Bosch zijn voornemens de woning te splitsen tot twee woningen.



Afbeelding 1. Ligging woning Overkorenweg 40

De langgevelboerderij is bestemd tot 'Wonen' en betreft derhalve een (burger)woning. Woningsplitsing van een woning is conform het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" niet direct toegestaan. Conform deze bestemming is ter plaatse uitsluitend één woning toegestaan. In de bestemming 'Wonen' is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bestaande woning te splitsen tot twee woningen, mits aan de opgenomen wijzigingsvoorwaarden voldaan wordt.

Het splitsen van de woning Overkorenweg 40 voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden waardoor de woningsplitsing gerealiseerd kan worden middels de wijzigingsprocedure zoals genoemd in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Middels dit wijzigingsplan wordt de bestaande woning derhalve gesplitst tot twee woningen.

## 2. PLANBESCHRIJVING

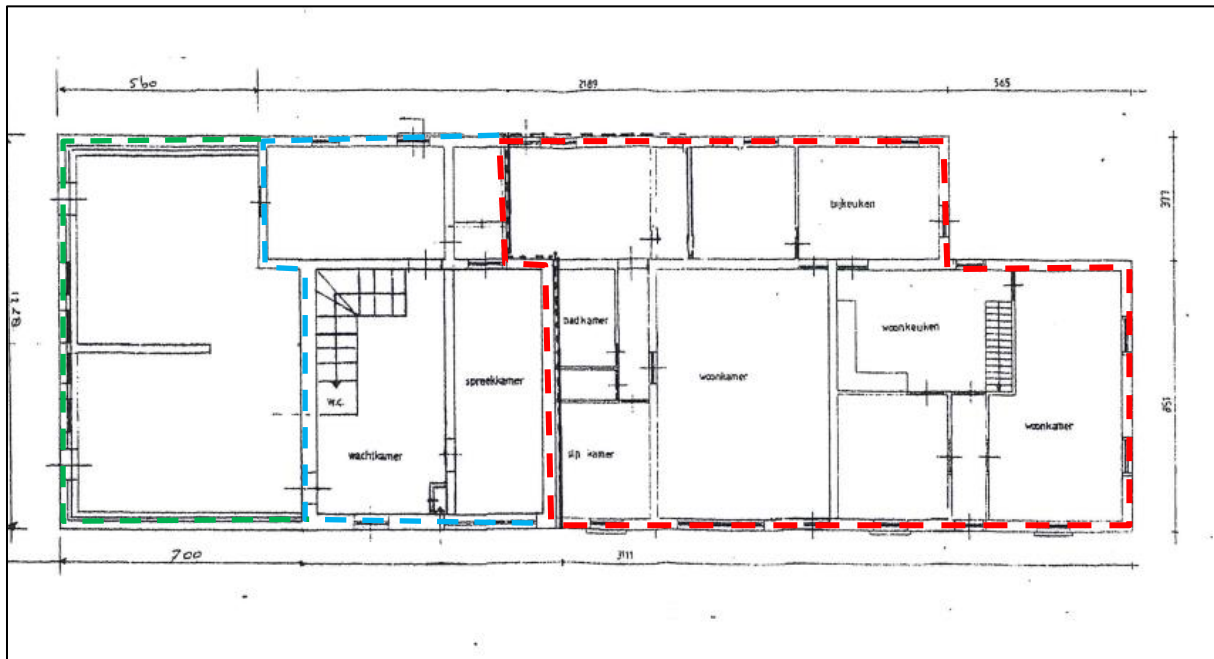
### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Boekend, in het agrarische buitengebied. Boekend maakt onderdeel uit van de gemeente Venlo, gelegen in het noorden van Limburg. Bijna 900 inwoners bevolken de kern en het omringende buitengebied.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (situatie 2016)

De woning ligt aan de Overkorenweg, welke via de provinciale weg N275 uitstekend is te bereiken. Direct naast de woning ligt een andere langgevelboerderij, welke in het verleden al gesplitst is tot twee woningen. Achter de woning is een glastuinbouwbedrijf gelegen en op grotere afstand een manege. Ten oosten ligt de snelweg A73 met daarvoor een dynamisch agrarisch culinair centrum. Onbebouwde percelen zijn hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. In westelijke richting liggen ook enkele bospercelen, als uitlopers van het bos- en natuurgebied van de Blerickse Bergen.



Afbeelding 3. Huidige inrichting en verdeling van het pand (rood de eigenlijke woning, blauw tweede woonruimte, groen praktijkruimte)

Het pand betreft een langgevelboerderij. Nadat initiatiefnemer het pand heeft verworven heeft hij in het pand, naast de eigenlijke woning, een tweede woonruimte gerealiseerd voor directe familieleden en een praktijkruimte aan huis. De tweede woonruimte is echter zeer weinig gebruikt. Door deze driedeling van het pand zijn wel drie huisnummers aanwezig. Zowel de tweede woonruimte als de praktijkruimte staan thans leeg.

## 2.2 Beoogde planontwikkeling

Het plan behelst de formele splitsing van de bestaande langgevelboerderij tot twee woningen. In uiterlijke verschijningsvorm verandert er nauwelijks iets. Inpandige verbouwingen behoeven nauwelijks plaats te vinden, in ieder geval zeker niet verbouwingen van constructieve aard. In de huidige situatie is reeds sprake van drie huisnummers, dit gaat nu twee woningen. De eigenlijke woning blijft zoals in de huidige situatie behouden, de tweede woonruimte en de vroegere praktijkruimte worden samengevoegd tot één nieuwe woning, volledig binnen de bestaande bouwmassa (zie hiervoor afbeelding 4).

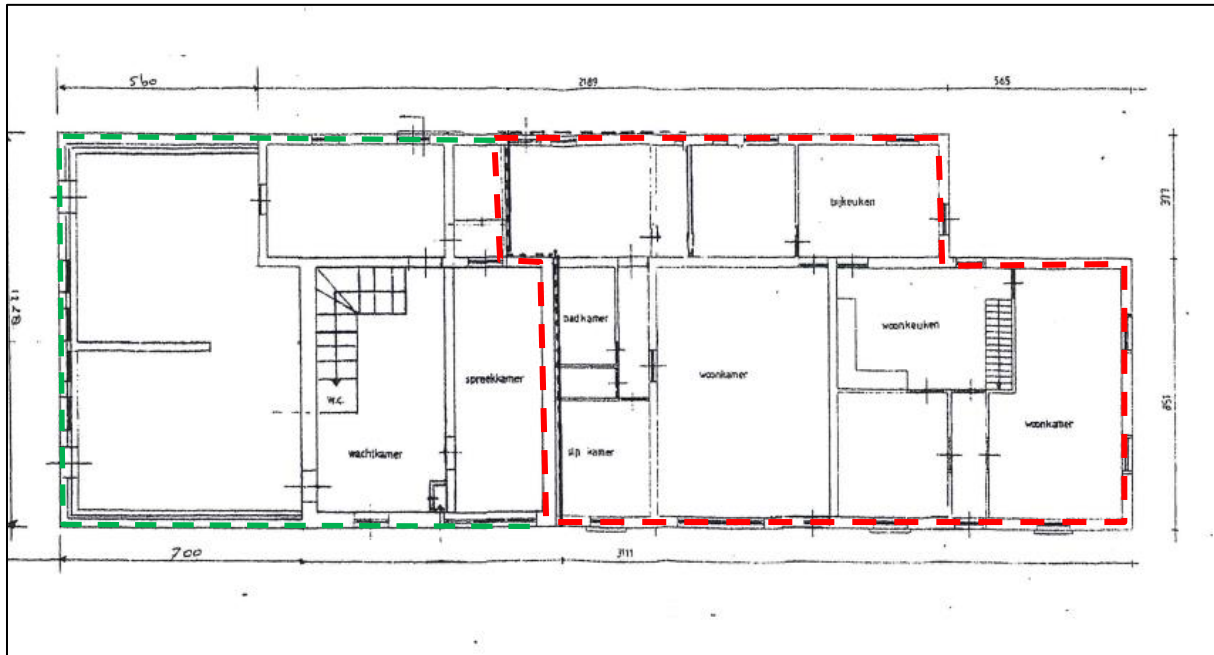
Binnen de woonbestemming ligt een bijbehorend bouwwerk. Dit betreft een voormalige kippenstal met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. De voormalige kippenstal is thans volledig in gebruik als hobbyruimte bij de bestaande woning.

## 2.3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 20, lid 6, onder 2 van het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" is een bevoegdheid opgenomen om het bestaande pand te splitsen tot twee woningen. Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De bestaande woning een langgevelboerderij betreft;

- b. De bestaande woning niet gelegen is binnen de op de verbeelding aangegeven zone 'glastuinbouw concentratie';
- c. Dit leidt tot de instandhouding van de bestaande woning;
- d. Geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van de bestaande woning wordt geplaatst;
- e. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dient te worden teruggebracht tot 100 m<sup>2</sup> of tot maximaal 20% van de slopen oppervlakte tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>.
- f. De voor de splitsing bestaande inhoud mag niet worden vergroot;
- g. Per woning geldt een maximale inhoud van 900 m<sup>3</sup>;
- h. De cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij behouden blijven;



Afbeelding 4. Beoogde indeling van het pand (rood de eigenlijke woning, groen nieuwe woning)

Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- Ad. a. De bestaande woning betreft een langgevelboerderij en een waardevol cultuurhistorisch agrarisch ensemble, gebouwd in 1912.
- Ad. b. De bestaande woning is conform het vigerende bestemmingsplan niet gelegen in de zone 'glastuinbouw concentratie'.
- Ad. c. Gezien de grootte van het pand en de functie als woning is het nagenoeg niet haalbaar voor één gezin het pand te onderhouden. Voor het behoud van dit karakteristieke pand is het dan ook noodzakelijk om het pand te splitsen.
- Ad. d. De tweede woning wordt volledig binnen het bouwmassa van de bestaande langgevelboerderij gerealiseerd. Er vindt derhalve geen uitbreiding van de bebouwing plaats.
- Ad. e. Binnen de woonbestemming bevindt zich achter het hoofdgebouw één bijbehorend bouwwerk. Dit betreft een voormalige kippenstal welke thans volledig in gebruik is als hobbyruimte bij de bestaande woning. De oppervlakte van dit bijbehorend bouwwerk bedraagt 100 m<sup>2</sup>. De woonbestemming bestaat uit een woonvlak waarin het hoofdgebouw is gelegen en een daaraan gekoppeld woonvlak waarin de voormalige kippenstal is gelegen. Dit gekoppelde woonvlak is strak begrensd rondom de kippenstal (zie afbeelding 5). Dit woonvlak wordt ten behoeve van de woningsplitsing in tweeën gesplitst waarbij de ene woning circa 40 m<sup>2</sup> toegewezen krijgt en de andere 60 m<sup>2</sup>. Aangezien deze oppervlakte minder dan 100 m<sup>2</sup> per woning betreft wordt aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.



Afbeelding 5. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

- Ad. f. De bestaande inhoud wordt niet vergroot. Er vindt derhalve geen uitbreiding van de bebouwing plaats.
- Ad. g. Het pand heeft een inhoud van circa 1.750 m<sup>3</sup> en zal ongeveer exact in tweeën worden gesplitst. Elke woning krijgt daarmee een inhoud van 875 m<sup>3</sup>.
- Ad. h. Aan de buitenzijde van het pand wijzigt er feitelijk gezien niets. Het splitsen van de boerderij tot twee woningen heeft geen gevolgen voor de gevelindeling van het pand. In de huidige situatie lijkt het er namelijk al op alsof er al sprake is van drie woningen. De cultuurhistorische waarden blijven derhalve behouden.

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 3.4 volgt het gemeentelijk beleid.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor de drie rijksdoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

In dit wijzigingsplan werken geen hoofddoelen van het Rijk direct door.

De inplandige verbouwing van de langgevelboerderij tot twee woningen is in overeenstemming met de nationale belangen. Bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden, voor zover daar sprake van is, blijven behouden en/of worden versterkt.

Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de woningsplitsing (zie hoofdstuk 4). Uit de beoordeling blijkt dat de woningsplitsing geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit wijzigingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De woningsplitsing is van een dusdanige beperkte omvang op nationaal schaalniveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Gesteld wordt dat sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Gelet op de kleinschaligheid van het woningbouwplan (welke slechts de toevoeging van één woning omvat), voorziet het initiatief, conform de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2013 in zaaknummer 201302867/1/R4, niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro verder niet van toepassing is.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op het plangebied zijn geen van deze belangen van toepassing.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 (zie hierna) en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, een stilstand is niet veroorloofd. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

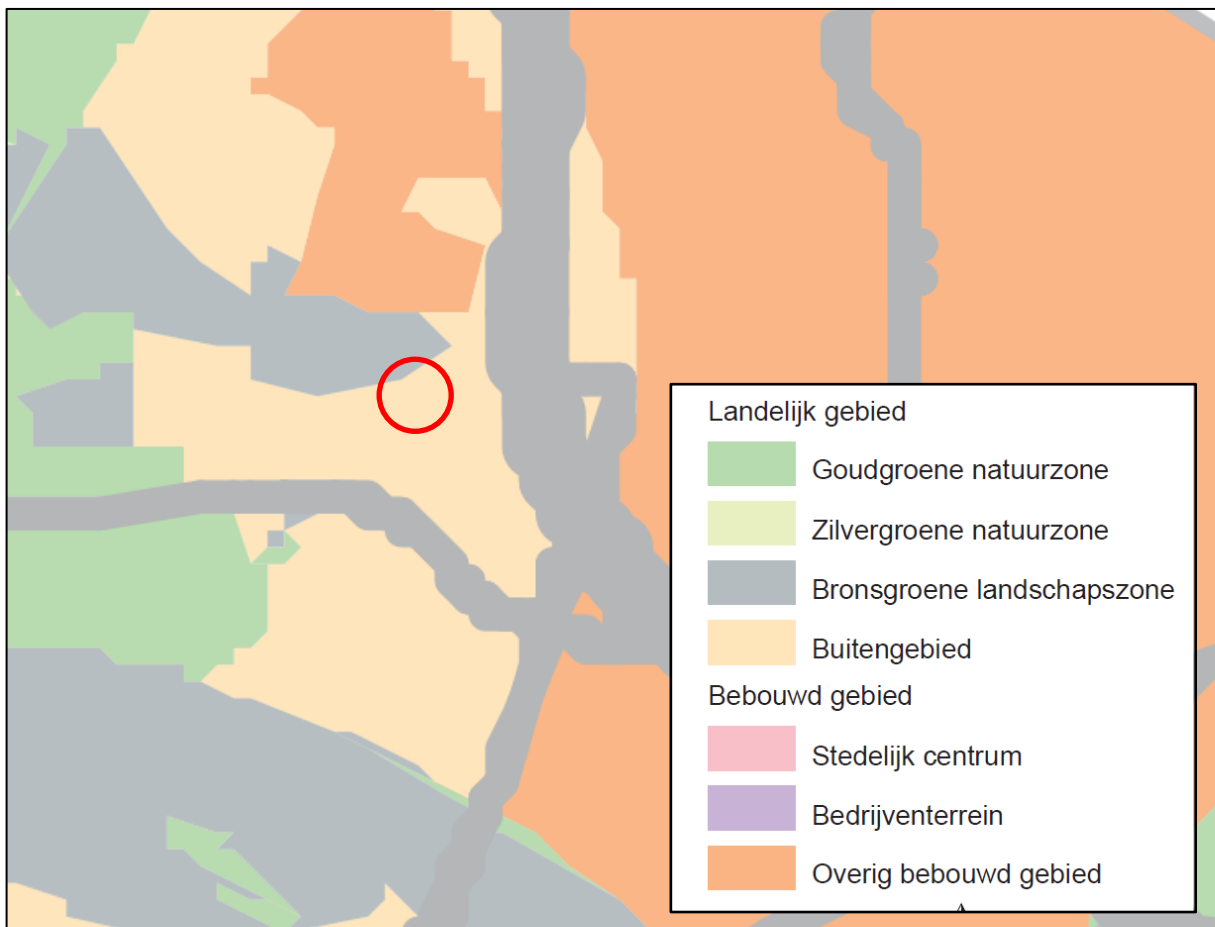
De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstandsvraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen /

burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart 'Zonering Limburg'

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- faciliteren landschap en cultuurhistorie;
- kwaliteit en functioneren ondergrond.

De woningsplitsing past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014. De ligging in de zone 'buitengebied' betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en aansluiting bij de bestaande woonfuncties is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 4.

Daarnaast is met de woningsplitsing sprake van een beter behoud van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Daarmee past de woningsplitsing binnen de doelstellingen van het POL2014.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 van deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden.

Met het initiatief is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel vindt de woningsplitsing plaats binnen bestaande bebouwing, waarbij het pand Overkorenweg 40 als beeldbepalende boerderij kan worden aangemerkt. Herbenutting van beeldbepalende gebouwen wordt in Omgevingsverordening Limburg 2014 als positief ervaren.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg**

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Met het plan is een woningsplitsing gemoeid van een bestaand woonpand gemoeid waar thans drie adressen aanwezig zijn. Dit wordt teruggebracht naar twee woningen. Hiermee wordt voornamelijk aangesloten op de pijlers 2 en 4 van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zonder deze feitelijke woningsplitsing is het pand te groot om te onderhouden. De woningsplitsing betekent een kwalitatieve injectie voor de woon- en leefomgeving, maar ook voor de woningmarkt. Het feitelijke aantal woningen neemt van één naar twee toe. Deze beperkte toename past binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **Visie Venlo 2030**

In de raadsvergadering van 2 juni 2004 is de Visie Venlo 2030 vastgesteld. Deze visie vormt het kompas voor de koers die wordt uitgezet voor de middellange en lange termijn. Rode draad in de visie vormen

vijf wensbeelden: aspecten die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf wensbeelden zijn de volgende:

- stad voor jong en oud;
- duurzame stad;
- grensverleggende stad;
- logistiek en industrieel knooppunt;
- veelzijdige, culturele stad.

Zoals blijkt uit bovenstaande richt de Visie Venlo 2030 zich met name op het stedelijk gebied. Toch komen ook een aantal aspecten naar voren die tevens, dan wel geheel, van toepassing zijn voor de dorpen en het buitengebied.

De gemeente Venlo streeft naar het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Daaraan wordt invulling gegeven door het aantrekkelijk houden van de (bestaande) woon- en leefomgeving en het realiseren van een gevarieerd en passend van woningen voor zowel de huidige als voor toekomstige inwoners.

Door de splitsing kan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden blijven. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Daarnaast sluit de woningsplitsing beter aan de op wensen van de huidige en toekomstige bewoners.

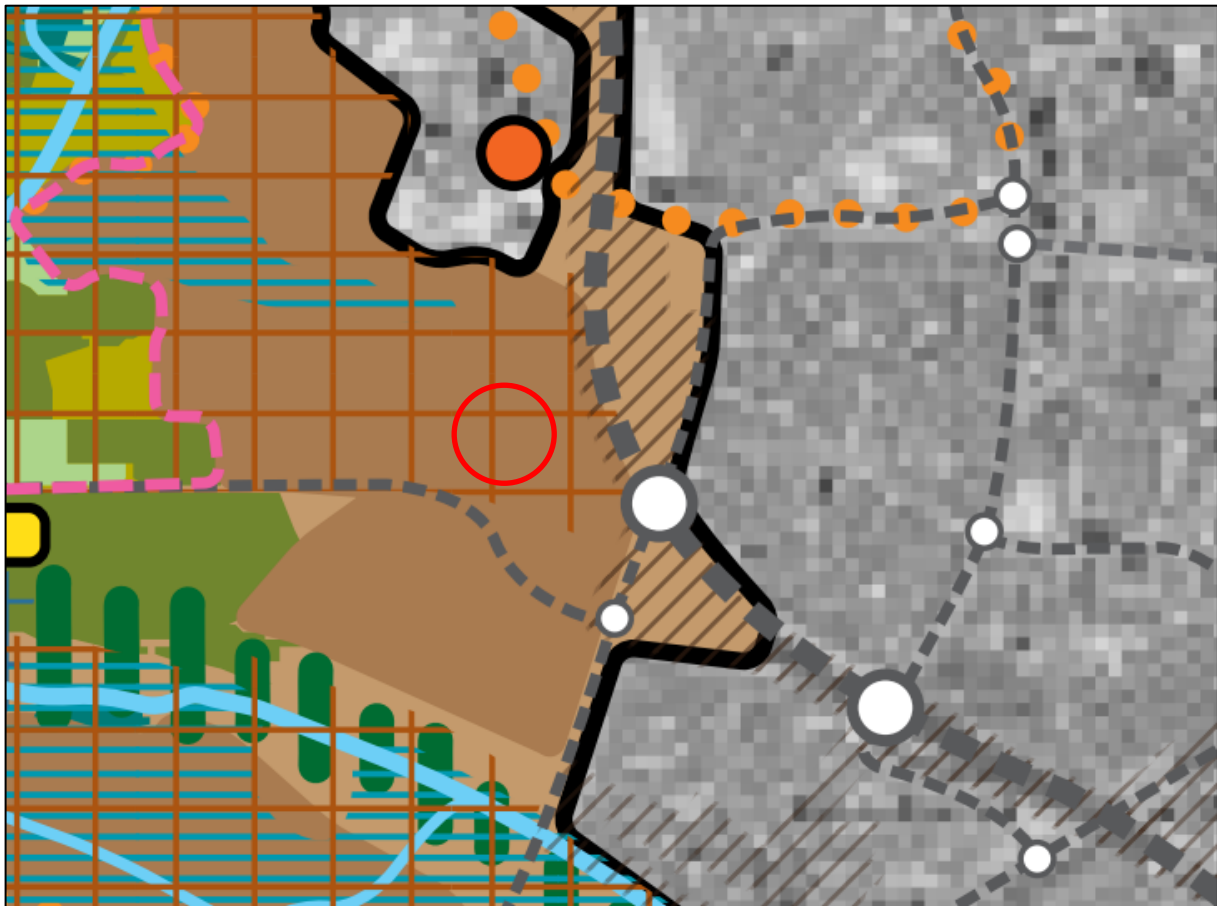
#### **Ruimtelijke Structuurvisie 2014**

De Ruimtelijke Structuurvisie 2014 (RSV) is op 25 juni 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijn aan van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo en is een uitwerking van het ruimtelijk domein uit de Visie Venlo 2030. Dit is de nieuwe structuurvisie voor héél Venlo, zowel stad als land, kijkend tot 2030. Na de vaststelling geldt deze structuurvisie als kaderstellend voor alle ruimtelijke initiatieven in de gemeente Venlo.

Het contrast tussen het stedelijk gebied en buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Het bestaande bebouwde gebied van stad en dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor de toekomstige ruimtevraag voor stedelijke functies. In het buitengebied is de druk op de ruimte juist hoger geworden. Met de structuurvisie wil de gemeente Venlo het contrast tussen stad en land weer versterken.

In het buitengebied streeft de gemeente Venlo naar een grote diversiteit. Dit vraagt om het combineren van meerdere functies in het buitengebied, maar ook om zuinig ruimtegebruik en zuinig zijn op landbouwgrond. Grote winnaars zijn de kwaliteit van het landschap en de beleving van haar gebruikers. Aan bestaande bedrijven in het buitengebied worden kansen geboden om zich door te ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming. In het buitengebied gaat de gemeente zeer terughoudend om met het toestaan van functies die eigenlijk in de stad thuishoren.

In het stedelijk gebied streeft de gemeente naar het maximaal benutten van de bestaande beschikbare ruimte, juist niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven.



Afbeelding 7. Uitsnede structuurkaart

Op basis van de structuurkaart is het plangebied gelegen in het 'Agrarisch productielandschap' en het 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Primair agrarisch productielandschap en cultuurhistorisch waardevolle gebieden kunnen vaak goed samengaan. Het combineren van beide functies is uitgangspunt, maar daar waar initiatieven voor primaire agrarische productie in conflict komen met de cultuurhistorische waarden heeft het behoud van de cultuurhistorische waarden voorrang. Het bijzondere karakter van het buitengebied heeft namelijk een belangrijke aantrekkingskracht op bewoners en toeristen en vormt een belangrijke pijler voor toerisme en recreatie. Bovendien zijn deze cultuurhistorische gebieden kwetsbaar vanuit de wetenschap dat deze zich niet zomaar herstellen.

De woningsplitsing draagt bij aan een beter behoud van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Binnen het gebied 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' ligt het primaat bij het behoud en versterken van cultuurhistorische waarden. Het splitsen van de woning heeft geen nadelige effecten op de functie als 'Agrarisch productielandschap'. Momenteel is er reeds sprake van een woonbestemming voor één woning. Er wordt derhalve geen agrarische grond opgegeven voor de woningsplitsing. Ook worden agrarische bedrijven niet belemmerd aangezien er reeds een woning aanwezig is.

De woningsplitsing past derhalve in de gemeentelijke visie.

### Woonvisie 2016-2021

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale

volkshuisvesting. In de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

Het plangebied is gelegen in Boekend, waar ingezet wordt op het begeleiden van de ontwikkelingen met betrekking tot vergrijzing en ontgroening door de sociale cohesie te versterken zodat de kwaliteit van wonen geborgd blijft binnen het karakter van het dorp. Daarbij blijft ruimte om woningen te ontwikkelen wanneer er een lokale behoefte bestaat. Hierbij ligt de focus op het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad en het onttrekken van woningen met een lage toekomstwaarde.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande woning gesplitst tot twee woningen naar een lokale behoefte en wordt kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad. De ontwikkeling past hiermee binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021.

### **Uitgangspunten Dynamische Woningbouwprogrammering**

De 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' getoetst. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt er in principe geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven.

Het komt voor dat er initiatieven bij de gemeente binnenkomen voor locaties die nog niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Gezien de ruime plancapaciteit wordt op dezelfde wijze met nieuwe initiatieven omgegaan als met initiatieven in categorie 3. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang blijft in principe ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal landen. Ook kleinschalige particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad kunnen doorgang vinden.

Dit kleinschalige particuliere initiatief past binnen de woningbehoefte van Boekend. Gezien de grootte van het pand en de functie als woning is het nagenoeg niet haalbaar voor één gezin het pand te onderhouden. Voor het behoud van dit karakteristieke pand is het dan ook noodzakelijk om het pand te splitsen. De huidige bewoner blijft woonachtig in een deel van het pand terwijl het andere deel van het pand verkocht wordt. Voor deze woning is reeds concrete interesse.

Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op de woningsplitsing. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering, luchtkwaliteit, duurzaam bouwen), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is in dit geval echter niet noodzakelijk. Een toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) is namelijk niet opgenomen onder de wijzigingsvoorwaarden voor de woningsplitsing. De woningsplitsing kan derhalve zonder toets aan de Wgh en zonder akoestisch onderzoek doorgang vinden.

#### 4.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

##### *Heersende luchtkwaliteit*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ( $PM_{2,5}$ ) ter plaatse  $12,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , de concentratie fijn stof ( $PM_{10}$ )  $19,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en de concentratie stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ )  $17,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor  $PM_{2,5}$   $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor  $PM_{10}$   $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt. Voor  $\text{NO}_2$  bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

##### *Effect op luchtkwaliteit*

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende

mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De ministeriële regeling NIKBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Aangezien thans één extra woning wordt toegevoegd draagt de woningsplitsing niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

#### **4.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit**

Bodem- en grondwaterkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de woningsplitsing. Er worden geen nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten. Ter plaatse is reeds een woning aanwezig, voorzien van een woonbestemming, welke bewoond kan worden door één huishouden. Het feit dat het een gebouw betreft voor menselijke bewoning is relevant. Ten tijde van het toekennen van de woonbestemming aan deze woning is immers gebleken dat de bodem geschikt was voor een woonfunctie. Indien de bodem voldoende kwaliteit heeft om te dienen als ondergrond voor een woning voor één huishouden, dan is deze eveneens geschikt als woning voor twee huishoudens. Woningssplitsing van een bestaande woning maakt niet dat de grond waarop gewoond wordt opnieuw onderzocht hoeft te worden. Er is geen sprake van toevoeging of sloop van bebouwing. Een bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

#### **4.1.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Op 25 januari 2012 heeft de veiligheidsregio gemeente Venlo het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' vastgesteld. Externe veiligheid is geen op zichzelf staand thema maar een integraal onderdeel van het gemeentelijk beleid. Het verbindt de domeinen fysieke omgeving, risicobronnen en mogelijkheden tot beheersbaarheid. Bij het maken van afwegingen over het gebruik van de ruimte gaat het om het vinden van een goede balans tussen deze domeinen. In het algemeen geldt dat naarmate de afstand tussen een risicobron en de bebouwde omgeving groter is, het risico lager is. Afstand houden is daarom zinvol, maar binnen de stedelijke context erg lastig; de stad is immers behoorlijk vol gebouwd en de vraag naar ontwikkelingsruimte is groot. De insteek van dit beleidsplan is om de schaarse (industrie)grond maximaal te benutten maar met minimale risico's, waarbij externe veiligheid goed is ingebed in het gemeentelijk planproces.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en

anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

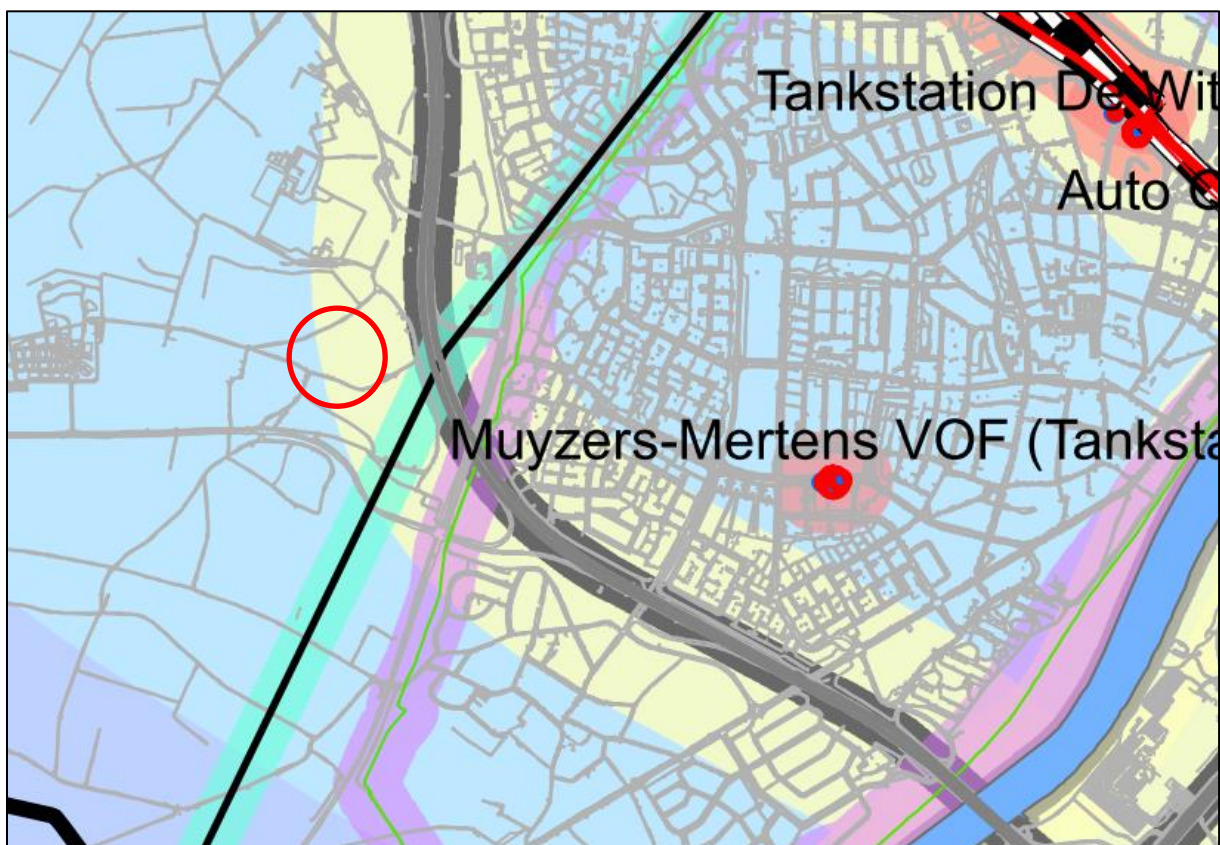
Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Conform de signaleringskaart van de gemeente Venlo en de risicokaart van de provincie Limburg bevinden er zich rondom het plangebied geen objecten met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid.



Afbeelding 8. Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen via de weg*

Op circa 250 m ten oosten van het plangebied ligt de snelweg A73. Over deze weg vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Conform de signaleringskaart ligt het plangebied in het invloedsgebied van toxische gassen. Voor de A73 geldt dat de plaatsgebonden risicocontour op de weg ligt.

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van het incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdingsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt “schuilen” de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij ‘optimale’ weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxische gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over water*

Afstand tot de Maas bedraagt meer dan 1 km. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de vaarroute van gevaarlijke stoffen.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen via het spoor*

Afstand tot de spoorlijnen Eindhoven – Venlo en Venlo – Roermond bedraagt meer dan 1 km. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze spoorlijnen.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen*

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid

buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Revb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

In het plangebied en omgeving vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

#### **4.1.5 Geur**

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een varkenshouderij waar ongeveer 900 vleesvarkens kunnen worden gehouden. Afstand tot deze varkenshouderij bedraagt 100 meter. Vanuit de varkenshouderij wordt geur geëmitteerd.

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot lichamelijke klachten, zoals hoofdpijn, misselijkheid, verstoorde ademhaling en verstoorde hartslag. Ook kan geur psychische klachten veroorzaken, bijvoorbeeld spanningen, structurele onvrede over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten in relatie tot geur afkomstig van veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Venlo beschikt niet over een dergelijke geurverordening.

Naast een minimale afstand van 50 m tot een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij, zijn voor varkens en kippen ook geuremissiefactoren vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij. De geurnorm buiten de bebouwde kom is gesteld op 14 OUE/m<sup>3</sup>.

De afstand van het plangebied tot de veehouderij bedraagt meer dan 50 m. Daarnaast is een indicatieve geurberekening gemaakt om het geureffect op het plangebied te onderzoeken in een worst-case scenario (alle geurbelasting van 900 vleesvarkens D3.1 emitteert vanuit de hoek van het bouwvlak welke het meest dichtbij het plangebied ligt). Hieruit blijkt dat op het plangebied wordt voldaan aan de maximale geurnorm (zie bijlage 1).

#### **4.1.6 Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een

vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied. In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen met daarbij de grootste richtafstand<sup>1</sup> tot woningen en de werkelijke afstand.

| Adres            | Soort bedrijf                             | Richtafstand | Feitelijke afstand |
|------------------|-------------------------------------------|--------------|--------------------|
| Overkorenweg 19  | Algemene bedrijvigheid t.b.v. de landbouw | 50 m         | 75 m               |
| Beeksweg 7       | Glastuinbouwbedrijf                       | 30 m         | 30 m               |
| Heymansstraat 63 | Manege                                    | 30 m         | 125 m              |
| Rieterhofweg 276 | Opslag                                    | 30 m         | 105 m              |
| Maasbreeseweg 2  | Varkenshouderij                           | 50 m         | 100 m              |

Uit de tabel blijkt dat de woningen niet zijn gelegen binnen de richtafstand van enig bedrijf in de nabijheid van het plangebied. In de woningen kan derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Derhalve wordt geconcludeerd dat de omliggende functies geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat. Andersom geldt hetzelfde, de nieuwe woning vormt geen extra belemmering voor de functies. De woningsplitsing is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmeringen mogelijk.

## 4.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming. Ook op kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg blijkt dat ter plaatse geen sprake is van aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen.

## 4.3 Ecologie

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

### *Flora en fauna*

De woningsplitsing vindt volledig inpandig plaats. In de huidige situatie is reeds sprake van drie huisnummers, dit gaat nu twee woningen. Het volledige pand wordt derhalve gebruikt voor het wonen waardoor er reeds een hoge mate van verstoring plaatsvindt voor dieren en planten, het voorkomen van beschermde dier- en plantsoorten is daarmee met zekerheid uit te sluiten. Daarnaast zijn grootschalige verbouwingen niet aan de orde en verbouwingen van constructieve aard zijn zeker niet benodigd. Daarmee worden er eveneens zeker geen beschermde dier- en plantsoorten aangetast. Er is met de woningsplitsing geen sprake van een strijdigheid met de Wnb inzake beschermde flora- en faunasoorten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

<sup>1</sup> De factor geur is niet meegenomen omdat voor dat aspect de Wet geurhinder veehouderij bepalend is. Zie hiervoor paragraaf 4.1.5.

In uiterlijke verschijningsvorm verandert er nauwelijks iets. Inpandige verbouwingen behoeven nauwelijks plaats te vinden, in ieder geval zeker niet verbouwingen van constructieve aard.

#### *Natura2000-gebieden*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Schwalm – Nette – Platte mit Grenzwald und Meinweg, ligt op circa 5,5 km van het plangebied. Gezien het louter splitsen van een bestaande woning zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand met zekerheid uit te sluiten.

## **4.4 Waterhuishouding**

### **Bodemgesteldheid en grondwater**

De bodem in het plangebied is redelijk vlak. De maaiveldhoogte is ongeveer 22,25 m +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit poldervaaggronden, bestaande uit lichte zavel en hoge bruine enkeerdgronden, bestaande uit lemig fijn zand. Ter plaatse gelden grondwatertrappen V en VI.

### **Oppervlaktewater**

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

### **Afvalwater / riolering**

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

### **Grondwaterbescherming**

Omdat sprake is van een inpandige functiewijziging is de woningsplitsing niet van invloed op de grondwaterkwaliteit. Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het plangebied gelegen in de Venloschol. Hier bevinden zich diepe grondwatervoorraden die van nature geologisch beschermd zijn. De woningsplitsing heeft echter geen invloed op de waarden van de Venloschol.

Voor het overige worden volgens de omgevingsverordening geen grondwaterbeschermingsgebieden of overige beschermingsgebieden aangegeven die invloed kunnen hebben op de woningsplitsing.

### **Water in relatie tot het initiatief**

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op bestaande bebouwing, ten behoeve van de woningsplitsing wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant. Watertoets wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

## **4.5 Archeologie**

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

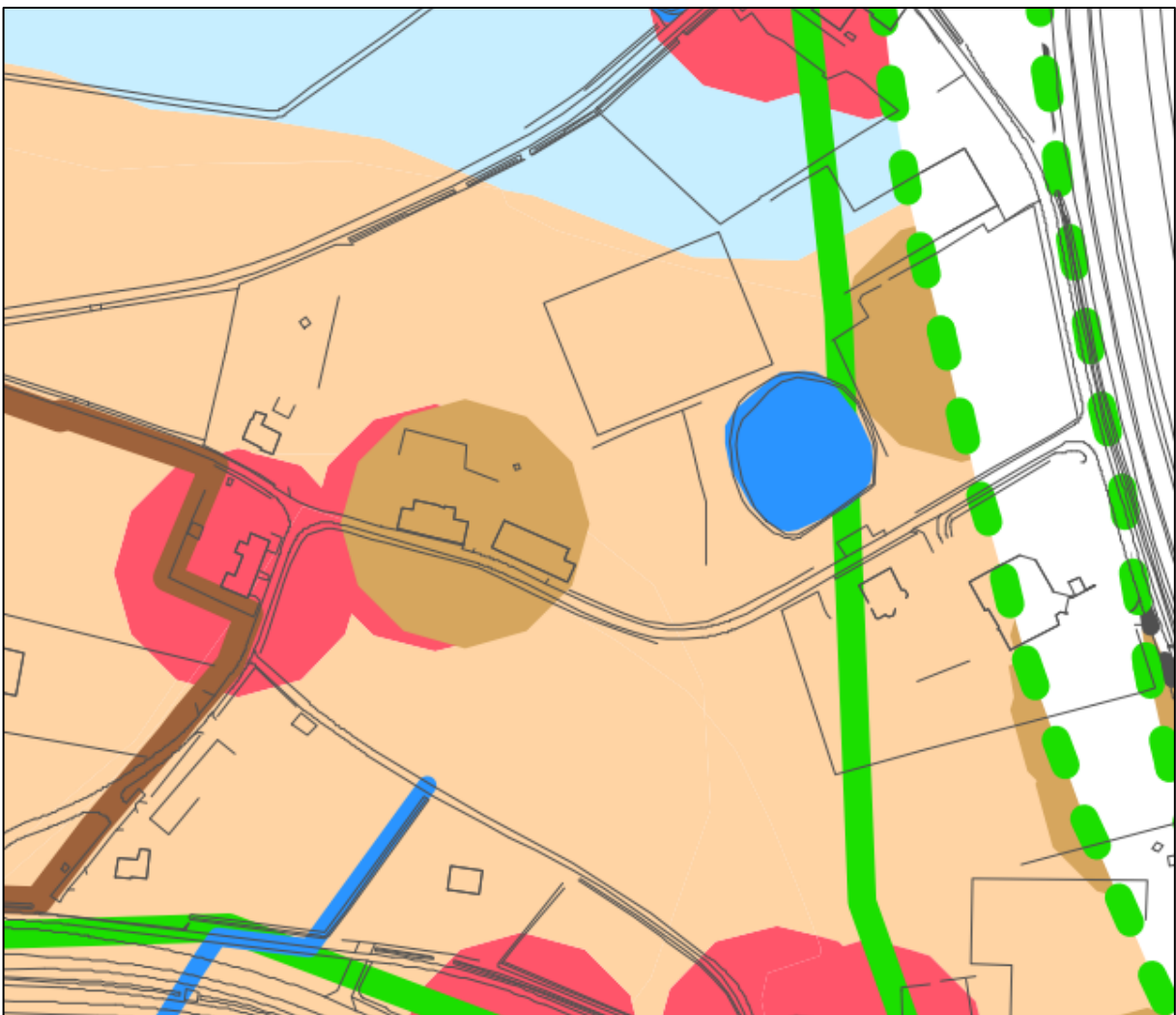
De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie.

Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen. Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

De gemeente Venlo heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007). In 2015 is een update van de archeologische beleidskaart opgesteld; het ABK2015. Conform deze kaart is het plangebied aangewezen als archeologische vindplaats.



Afbeelding 9. Uitsnede ABK2015

Bij een vindplaats schrijft het beleid voor het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. Beleid ondergrens van archeologisch onderzoek: bij planvorming van minimaal 40 cm diepte en een omvang van minimaal 0 m<sup>2</sup>.

Met de woningsplitsing zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. Het aanwezige archeologisch erfgoed blijft daarmee onaangetast behouden in de bodem. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

## **4.6 Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Door de woningsplitsing, waarbij geen bouwactiviteiten zijn voorzien, worden de waarden van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren of bouwwerken niet aangetast. Sterker nog, de woningsplitsing draagt direct bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij. Zonder de woningsplitsing lijkt onderhoud aan het grote pand te duur voor één eigenaar.

## **4.7 Verkeer en parkeren**

Het plangebied is direct gelegen aan de Overkorenweg en daarmee via de provinciale weg N275 naar alle richtingen uitstekend ontsloten. De woningsplitsing heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling, aangezien de verkeerstoename door de realisering van één extra woning zeer beperkt is.

Om de parkeerbehoefte te kunnen bepalen wordt aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317). Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt volgens deze publicatie voor woningen in het buitengebied een parkeernorm van 1,8 tot 2,6 parkeerplaatsen per woning. Op het eigen perceel is voldoende ruimte beschikbaar om deze parkeerbehoefte te kunnen invullen.

## **5. UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De bestemmingswijziging geschiedt geheel voor rekening van de heer en mevrouw Bosch. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder is het gehele plangebied in eigendom. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

In het kader van de Grex-wet is met de bestemmingswijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemers is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemers afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

### **5.2 Handhaving**

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiende besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt. De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Venlo is neergelegd in de nota Programmatisch Integraal Handhaven, door de raad vastgesteld in april 2005. In deze nota is de visie van de gemeente Venlo op handhaving vastgesteld.

In het voorliggende wijzigingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo toegespitst op het plangebied vastgelegd. Het wijzigingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planregels strikt worden toegepast en gehandhaafd.

In de uitgangspunten van de Programmatisch Integraal Handhaven is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving omvat toezicht, controle en sanctionering en is altijd gericht op de naleving van wettelijke regels. Overtredingen die worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingsprotocollen behandeld. De handhavingsprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

### **5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 2 november tot en met 13 december 2017 voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

## **5.4 Procedure**

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad op en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.

## 6. JURIDISCHE TOELICHTING

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregels, die bindend is voor overheid en burgers. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden uitgezet.

### 6.1 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012. Aangezien dit plan een wijzigingsplan betreft, is de inhoudelijke regeling zoveel mogelijk identiek aan het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Venlo”. Alleen daar waar de regels aanpassingen behoeften omdat ter plaatse bepaalde aanduidingen of situaties zich niet voordoen, zijn de regels aangepast aan de situatie ter plaatse.

Hierna worden de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

#### 6.1.1 Inleidende regels

- *Begrippen*: in deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze begrippen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn;
- *Wijze van meten*: om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### 6.1.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming ‘Wonen’ welke is opgesplitst in tweeën aan de orde.

De opbouw van de hoofdbestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. In onderhavig plan betreft dit specifiek het gebruik van de boerderij als twee woningen;
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd;
- *Nadere eisen*: deze regeling geeft aan het college de bevoegdheid nadere eisen te kunnen stellen aan het plan;

- *Specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

### 6.1.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn de regels inzake de gebiedsaanduidingen opgenomen;
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergrond bouwen, bestaande maten en afspraken en regelt verder op welke onderwerpen de bouwverordening een aanvullende werking heeft;
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven;
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, afwijkingsbevoegdheid, nadere eisen of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden.

### 6.1.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*: in deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouw kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan.
- Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 10-01-2017 16:31:32

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Indicatieve berekening Bosch

Berekende ruwheid: 0,530 m

Meteo station: Eindhoven

**Brongegevens :**

| Volgnr. | BronID            | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP Uitr. snelh. | E-Aanvraag |
|---------|-------------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------------|------------|
| 1       | Genijkenkampweg 2 | 205 885  | 375 534  | 3,0       | 4,0             | 0,5      | 4,00            | 20 700     |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnummer | GGLID       | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | Woning west | 205 960     | 375 616     | 14,00    | 11,96         |
| 3          | Woning oost | 205 992     | 375 608     | 14,00    | 8,59          |