

**PROJECTBESLUIT  
LANGELILLE - LANGELILLEWEG 2**



**Projectbesluit Langelille - Langelilleweg 2**

**Code 119967 / 22-12-11**



## TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De beoogde ontwikkeling	4
2. 3. Bereikbaarheid en parkeren	6
<b>3. BELEID</b>	<b>7</b>
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Ecologie	9
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	10
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Agrarische bedrijven	12
4. 6. Bodem	12
4. 7. Geluid	13
4. 8. Luchtkwaliteit	13
4. 9. Externe veiligheid	14
<b>5. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>15</b>
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>16</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Grondexploitatie	16
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	16

Bijlage 1      **Reactie Wetterskip Fryslân**



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Op 20 augustus 2010 is bij de gemeente het verzoek binnen gekomen voor de verbouw van de woonboerderij gelegen op het perceel Langelilleweg 2 te Langelille (zie figuur 1). Deze verbouw is nodig voor de uitbreiding van de woonfunctie. De bestaande contouren van het pand blijven gelijk, de gevels en het dak worden echter wel vernieuwd. De verbouwing past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Dit projectbesluit maakt de verbouw mogelijk.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

### 1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied* (vastgesteld op 20 juni 1988 en goedgekeurd op 24 januari 1989 en gedeeltelijk herzien in 1995). In het geldende bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Woondoeleinden'.

Binnen deze bestemming is voor woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> een binnenplanse vrijstelling opgenomen om het gebruiksoppervlak uit te breiden tot 250 m<sup>2</sup>. Het huidige woonoppervlak is op dit moment circa 150 m<sup>2</sup>. Het verzoek is om het woonoppervlak uit te breiden naar een totaal gebruiksoppervlak van circa 875 m<sup>2</sup>. Het verzoek kan daarom niet middels een binnenplanse vrijstelling mogelijk worden gemaakt.

De gemeente Weststellingwerf wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Omdat het verzoek voor 1 oktober 2010 bij de gemeente is ingediend kan het project mogelijk worden gemaakt met een procedure ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het zogenoemde 'projectbesluit'.

### **1. 3. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het project. Hierbij wordt ingegaan op de huidige situatie en de ruimtelijke en functionele aspecten van het project. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het project is gegeven in hoofdstuk 5. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het project. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Huidige situatie

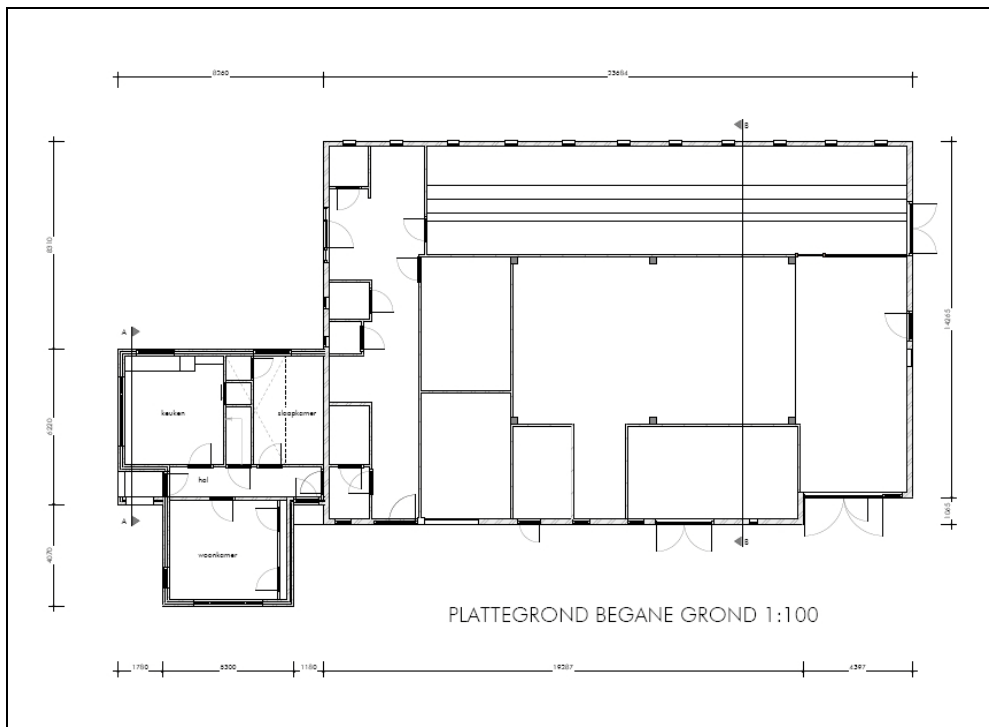
Het projectgebied ligt tussen de Tjonger en de Langelilleweg. Het projectgebied ligt aan de rand van de Groote Veenpolder. Dit is een open veenpolder met langgerekte kavels. In de polder komt verspreid liggende (agrarische) bebouwing voor. Beplanting in dit gebied is geconcentreerd rondom erven en dorpen. Aanwezige wegen zijn voornamelijk onbeplant. Het gebied is in gebruik als weidegrond. De begrenzing van het projectgebied is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. De begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied is in het landschap gemarkeerd door middel van erfbeplanting. Aan de noord- en zuidzijde bevinden zich woonpercelen. Ook deze percelen zijn op deze wijze in het landschap gemarkeerd.

De woonboerderij op het erf bestaat uit twee delen, een woongedeelte en een stalgedeelte. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. De woning heeft een goothoogte van circa 3 meter en een nokhoogte van circa 6 meter. De begane grond heeft een vloeroppervlak van circa 75 m<sup>2</sup>. Op de verdieping is, onder de kap, eenzelfde oppervlak beschikbaar voor wonen. In totaal is het bruto vloeroppervlak (bvo) voor wonen circa 150 m<sup>2</sup> (zie figuur 3).



Figuur 3. De begane grond in de bestaande situatie

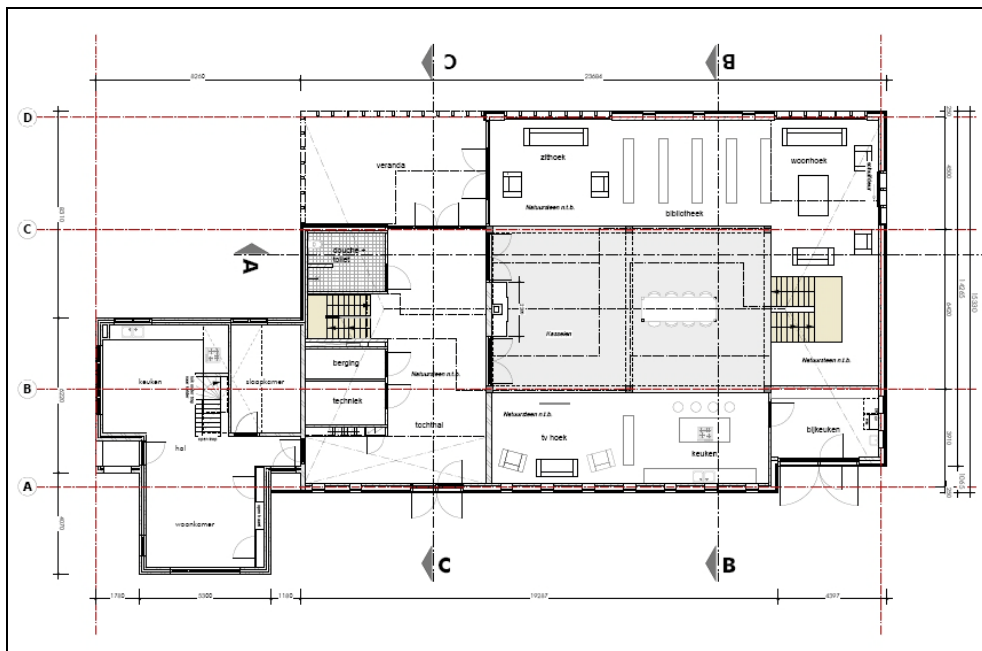
Het stalgedeelte bestaat uit 1 laag met een hoge (met riet bedekte) kap, met een goothoogte van circa 3 meter en een nokhoogte van circa 10 meter. Omdat er geen verdiepingen in zitten, heeft het een bvo van ongeveer 295 m<sup>2</sup>.

In het projectgebied bevinden zich, naast de woonboerderij, verschillende bijgebouwen.

## 2. 2. De beoogde ontwikkeling

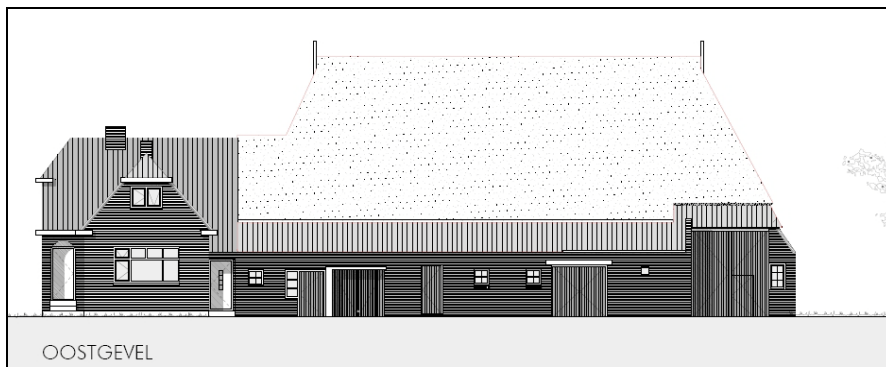
In de toekomstige situatie wordt de gehele woonboerderij verbouwd om zo het bestaande gebruiksoppervlak uit te kunnen breiden. In het woongedeelte worden de begane grond en verdieping verbouwd om meer openheid te krijgen. Het gebruik van dit deel van het pand blijft gehandhaafd.

In het stalgedeelte worden de grootste wijzigingen doorgevoerd. Allereerst wordt een grote kelder aangelegd, met daarin ruimte voor berging(en). Op de begane grond worden verschillende functies toegevoegd, onder andere een bibliotheek, een woonhoek en een keuken. Tot slot wordt in het stalgedeelte een verdiepingsvloer aangebracht. Op de verdieping worden onder andere slaapkamers en een badkamer gerealiseerd (zie figuur 4).

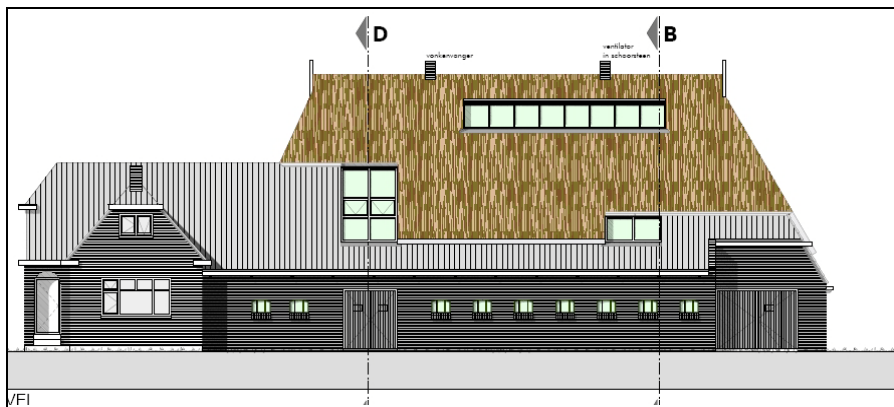


Figuur 4. De begane grond in de nieuwe situatie

Het casco van het pand wordt voor de uitbreiding van het woonoppervlak niet veranderd. De vormgeving en de hoofdvorm van de voormalige boerderij blijven gelijk aan de huidige situatie. Wel worden de gevels van het stalgedeelte aangepast, evenals het dak (zie ook figuren 5 en 6). Hierdoor krijgt de boerderij een nettere uitstraling, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.



Figuur 5. Een gevelaanzicht van de wegzijde in de bestaand situatie



*Figuur 6. Een gevelaanzicht van de wegzijde in de nieuwe situatie*

### **2. 3. Bereikbaarheid en parkeren**

De woning is via de Langelilleweg van twee zijden benaderbaar. Naar het noorden bestaat onder andere de mogelijkheid om via Echtenerbrug naar Lemmer (en de A6) te komen. Naar het zuiden toe is er aansluiting met het dorp Langelille. De verkeerssituatie van het perceel veranderd niet.

De bewoners van de boerderij moeten, net als in de huidige situatie, parkeren op eigen erf, hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

### 3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit projectbesluit. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is rijksbeleid hierbij niet van belang. Er worden geen rijksbelangen geschaad met dit initiatief. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### ***Streekplan Fryslân 2007***

In het *Streekplan Fryslân 2007* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Naast de kwaliteit van de ruimte staat de wisselwerking tussen steden en platteland centraal. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied. Er wordt getracht een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland te vinden, met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

De vitaliteit van het platteland krijgt een extra impuls. Dit kan door nieuwe vormen van wonen, werken en recreëren en verzorging proactief te combineren met het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing, het afronden en opknappen van onsamenhangende bebouwing en met nieuwe landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Er wordt gezocht naar zogenaamde 'kwaliteitsarrangementen' in het landelijk gebied waar deze koppeling in zit. Hierbij zijn ook meer grootschalige ontwikkelingen mogelijk.

Belangrijk bij het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing is onder meer de instandhouding van beeldbepalende gebouwen in het landschap en het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en omgeving. De beoordeling van hergebruikvormen is primair een taak van de gemeente.

##### ***Verordening Romte Fryslân***

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 9 maart 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald.

In de Verordening staat dat nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied worden toegestaan als er sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen.

De provincie vindt het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten een provinciale aangelegenheid. Daarom moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf worden opgesteld. Daarbij moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het kleilandschap.

#### Conclusie provinciaal beleid

Het project past binnen het provinciaal beleid. Bij dit projectbesluit gaat het om de verbouw van een woning. De nieuwe woning krijgt dezelfde ligging op het perceel als de huidige woning. Het perceel is nu al op de gebruikelijke wijze gemarkeerd in het landschap door middel van erfbeplanting. Deze beplanting blijft behouden, waardoor kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast.

### **3. 2. Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurplan Weststellingwerf***

Het *Structuurplan Weststellingwerf* is door de gemeenteraad van Weststellingwerf vastgesteld op 25 februari 2002. Het vormt een ruimtelijk toetsings- en uitwerkingskader voor de (middel)lange termijn. Het is een ruimtelijk plan op hoofdlijnen, waarin de essentiële keuzen met betrekking tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt voor zowel het bebouwde gebied als het buitengebied. Voor de korte termijn gaat het om beslissingen over concrete ruimtelijke projecten, voor de langere termijn gaat het meer om het aangeven van richting op basis van een globale, maar integrale afweging.

#### ***Welstandsnota Weststellingwerf***

Als gevolg van de gewijzigde Woningwet 2003 moeten gemeenten hun welstandsbeleid inzichtelijk maken. De welstandsbeoordeling van bouwplannen mag sinds 1 juli 2004 uitsluitend plaatsvinden op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. In de Welstandsnota Weststellingwerf zijn de welstandscriteria voor de gemeente vastgelegd.

Het projectgebied ligt in welstandsgebied 12, Landelijk gebied. In dit welstandsgebied wordt aangegeven dat verwacht wordt dat steeds meer boerderijen hun agrarische functie verliezen.

Eventuele nieuwe functies in deze vrijkomende panden mogen geen afbreuk doen aan de verschijningsvorm van het boerenerf. Voor welstandscriteria van boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria.

#### Conclusie gemeentelijk beleid

Het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid. Het Structuurplan biedt geen concreet beleid voor de verbouwing. Ten aanzien van de Welstandsnota is het zo dat het plan inmiddels positief beoordeeld is door de Welstandscommissie.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het projectbesluit is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

### 4. 1. Ecologie

#### ***Normstelling en beleid***

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

#### Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

#### ***Toetsing en uitgangspunten voor het projectbesluit***

#### Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Rottige Meenthe & Brandmeer'. Dit gebied ligt ten noorden en oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1.200 meter. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand is er geen negatief effect op dit gebied.

Daarnaast maakt de Tjonger deel uit van de EHS. Het projectgebied ligt buiten de contour van de EHS. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Buiten de EHS geldt dit beleid niet. Binnen het projectgebied is dus geen sprake van het 'nee, tenzij'-beleid. Wel moet de invloed van het voornemen op de natuurwaarden van de EHS worden nagegaan. Omdat er nu ook al wordt gewoond is er geen verandering in de invloed op de natuurwaarden van de EHS. Tijdens de bouwwerkzaamheden vinden er geen werkzaamheden binnen de Tjonger plaats. Gesteld wordt dat er geen invloed is op de natuurwaarden van de EHS van de Tjonger.

### Soortenbescherming

De werkzaamheden aan de woonboerderij kunnen eventueel vleermuizen schaden. Daarom is een verkennend vleermuizenonderzoek <sup>1)</sup> uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn er geen vleermuizen aangetroffen. Door het ontbreken van geschikte verblijfplaatsen worden er ook geen vleermuizen verwacht. Een negatief effect van de geplande ingreep op de populatie van Meervleermuizen in het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rottige Meenthe & Brandemeer' is ook uitgesloten.

Verder worden door het initiatief geen sloten gedempt en bomen gekapt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een groot risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied is momenteel in gebruik als woonperceel. Het plangebied kan daarom als ernstig verstoord worden aangemerkt en zal daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied zijn voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten optreedt.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat wel het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

Ten aanzien van soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

## **4. 2. Archeologie en cultuurhistorie**

### ***Normstelling en beleid***

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven.

De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

### ***Toetsing en uitgangspunten voor het projectbesluit***

#### Archeologie

In het projectgebied kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de Steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Verder kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-Bronstijd - vroege Middeleeuwen. Voor dit gebied wordt archeologisch onderzoek geadviseerd voor ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1)</sup> Verkennend vleermuizenonderzoek voor de verbouw van een boerderij te Langelille, Buro Bakker, 2008.



Bij de aanvraag gaat het om een verbouw van een bestaande woonboerderij, die niet wordt uitgebreid. Het is daarom niet nodig om archeologisch onderzoek uit te voeren.

#### Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische kaart (bouwhistorie) is de boerderij een karakteristieke vorm van jongere bouwkunst. Het is in het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) geïnterpreteerd en bekend onder code Fr-Wes-354.

Het MIP is opgevolgd door het Monumenten Selectieproject (MSP). Tijdens dit project zijn uit de inventarisatie van het MIP objecten geselecteerd die in aanmerking konden komen voor bescherming op grond van de Monumentenwet. Inmiddels zijn de meeste van deze objecten opgenomen in het bestand met rijksmonumenten, het pand Langelilleweg 2 echter niet. Er is echter bij de planvorming nadrukkelijk rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van het pand. De verbouwing levert geen belemmeringen op voor de bestaande cultuurhistorische en archeologische waarden.

### **4. 3. Water**

#### ***Normstelling en beleid***

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

#### ***Toetsing en uitgangspunten voor het projectbesluit***

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt niet toe door de verbouwing. De afvoer van rioolwater vindt plaats op de bestaande wijze. Voor de afvoer en berging van hemelwater is voldoende oppervlakte aanwezig in de vorm van onder andere het open water de Tjonger of de Kuinder. Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het verbouwen.

Ter invulling van de watertoets is het project aangemeld via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan geen waterschapsbelang in het geding is (zie bijlage 1).

#### 4. 4. Milieuzonering

##### ***Normstelling en beleid***

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het projectbesluit***

Ten noorden van het projectgebied ligt, op een afstand van ongeveer 150 meter een camping. Volgens de VNG-uitgave valt een camping in milieucategorie 3.1. Hiervoor wordt een afstand van minimaal 50 meter geadviseerd. De camping ligt op een afstand van ruim 100 meter vanaf de woning. De camping vormt dan ook geen belemmering voor de woning.

Verder liggen in de omgeving van het projectgebied geen bedrijven die hinder kunnen veroorzaken voor de woonfunctie in het plangebied. Op de omliggende agrarische bedrijven wordt in paragraaf 4.5 ingegaan. Er is dan ook geen belemmering vanuit milieuzonering.

#### 4. 5. Agrarische bedrijven

##### ***Normstelling en beleid***

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het projectbesluit***

Ten noordoosten van het projectgebied ligt een agrarisch bedrijf, op een afstand van circa 110 meter. Voor dit bedrijf zijn de vaste afstanden uit het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Dit komt neer op 50 meter. Hieraan wordt voldaan, waardoor het bedrijf geen belemmering vormt voor de woning in het projectgebied. Andersom geredeneerd vormt de woning ook geen belemmering voor het agrarische bedrijf.

#### 4. 6. Bodem

##### ***Normstelling en beleid***

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

**Toetsing en uitgangspunten voor het projectbesluit**

In het projectgebied is verkennend bodemonderzoek <sup>2)</sup> uitgevoerd. Op basis van de analyseresultaten zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond boven de achtergrondwaarde. Verder zijn in de boven- en ondergrond geen gehalten boven de achtergrondwaarden en/of rapportagegrenzen gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, nikkel, zink en naftaleen aangetoond boven de streefwaarde. Tijdens het onderzoek zijn er geen sporen van asbest aangetroffen.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk zijn. Milieutechnisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen verbouwing.

**4. 7. Geluid****Normstelling en beleid**

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

**Toetsing en uitgangspunten voor het projectbesluit**

De Langelilleweg is een weg met een 60 km/uur-regime. Dit project heeft betrekking op een interne verbouwing, waarbij aan de hoofdvorm van de woonboerderij geen veranderingen optreden. De afstand tussen de woonboerderij en de weg verandert door de werkzaamheden niet. In de akoestische situatie (wat betreft wegverkeerslawaaï) treden ten opzichte van de huidige situatie geen veranderingen op. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het project voldoet hiermee aan de *Wet geluidhinder*.

**4. 8. Luchtkwaliteit****Normstelling en beleid**

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

---

<sup>2)</sup> Verkennend bodemonderzoek Langelilleweg 2 Langelille, van der Poel consult, juni 2010.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### ***Toetsing en uitgangspunten voor het projectbesluit***

Bij dit project gaat het om één, reeds bestaande, woning. Dit valt onder het Besluit 'niet in betekenende mate'. Vanuit luchtkwaliteit gelden er daarom geen belemmeringen.

#### **4. 9. Externe veiligheid**

##### ***Normstelling en beleid***

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*, de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het projectbesluit***

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er over de wegen in de omgeving van het projectgebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen.

## **5. JURIDISCHE VORMGEVING**

Dit projectbesluit maakt de verbouw van een woonboerderij mogelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie van de onderhavige gronden zijn aangegeven op de, bij deze onderbouwing behorende, projectkaart. Met dit projectbesluit wordt een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt voor het bouwplan zoals dat op 20 augustus 2010 werd aangevraagd.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een projectbesluit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Dit projectbesluit wordt in het kader van het vooroverleg aangeboden aan diverse overlegpartners. Vervolgens wordt het ontwerp-projectbesluit 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

### **6. 2. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het projectbesluit. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

### **6. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Het gaat hier een particulier initiatief. Omdat de initiatiefnemer de woning zelf zal bewonen, is de economische uitvoerbaarheid niet afhankelijk van de verkoopbaarheid van de woning. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

===