

Polderweg 4 Hengstdijk

De woning Polderweg 4 te Hengstdijk is bestemd als 'Agrarisch' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'. In artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- b. het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- d. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ of 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;
- e. bestaande nieuwe economische dragers als vervolgvactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;
- f. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;
- g. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

Ad a.

Het aantal woningen blijft gelijk. De bedrijfswoning wijzigt naar burgerwoning.

Ad b.

Het aantal woningen blijft gelijk. De bedrijfswoning wijzigt naar burgerwoning.

Ad c.

Het bouwvolume van de bebouwing wijzigt niet. De reguliere bouwmogelijkheden die behoren tot de woonbestemming zijn van toepassing.

Ad d.

De wijziging betreft uitsluitend het wijzigen van de bestemming. De reguliere bouwmogelijkheden die behoren tot de woonbestemming zijn van toepassing.

Ad e.

De wijziging voorziet niet in het mogelijk maken van een nieuwe economische drager.

Ad f.

De locatie is niet opgenomen in de lijst met cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten.

Ad g.

Om te bepalen of het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar is, is met name de bodemkwaliteit een aandachtspunt. Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht moet namelijk

beoordeeld worden of de bodemkwaliteit in relatie tot het beoogde gebruik geschikt is. Voor een bedrijfsbestemming gelden namelijk andere eisen dan voor een woonbestemming.

Het bodemonderzoek (Verkenkend bodemonderzoek Polderweg 4 te Hengstdijk, GGM 4 Februari 2002 met kenm.01A5281) geeft de situatie aan zoals deze was bij eigendomsoverdracht destijds in 2002. Onduidelijk is of toen ook alle bedrijfsactiviteiten al zijn beëindigd. Voor 2006 was nog een integrale bedrijfscontrole gepland geweest, echter deze is nooit uitgevoerd. Op grond hiervan is aan te nemen dat het bedrijf ergens in die periode van eigendomsoverdracht ook is beëindigd. Uit het onderzoeksrapport blijkt verder dat de bovengrondse brandstoftanks in 2002 al waren verwijderd en de betreffende deellocaties ook toen zijn onderzocht. De overige normale agrarische bedrijfsactiviteiten zijn voor zover bekend en relevant t.a.v. de bodemkwaliteit toen ook onderzocht. Op grond van de beschikbare gegevens is het o.i. voldoende aannemelijk dat de uitvoering van het agrarische bedrijf niet heeft geleid tot een uitzonderlijke mate van bodembelasting waardoor de bodem in belemmerende mate verontreinigd is geraakt op grond waarvan risico's voor het (voortgezette) gebruik als wonen kunnen worden verwacht.

Voor het doel waarvoor het onderzoek uit 2002 nu wordt gebruikt en ook omdat het op verzoek is van de eigenaar zelf kan worden ingestemd om deze bodemsituatie nog als uitgangspunt te nemen voor de huidige situatie. Voor zover er op de locatie na 2002 nog enige activiteiten zouden kunnen zijn geweest welke in potentie ook bodembedreigend zouden kunnen zijn geweest gaan we er nu van uit dat de huidige eigenaar daarvan op de hoogte moet zijn en dat de eigenaar dit in dit kader ook zou hebben gemeld. Enige kanttekening die kan worden gemaakt is dat de huidige onderzoekpakketten nu meerdere stoffen bevatten waarop wordt onderzocht. Echter de resultaten van het onderzoek uit 2002 geven geen aanleiding om ook voor deze nieuwe stoffen een uitzonderlijke bodembelasting te verwachten anders dan op grond van normaal gebruik en historie of luchtdepositie kan worden verwacht.

Gelet op bovenstaande afweging kan worden gesteld dat gezien de historie en het gebruik van de locatie er op de locatie verhoogde achtergrondwaarden aanwezig zijn, maar dat deze naar verwachting geen belemmering vormen voor voortgezet gebruik als wonen met tuin.

Deze afweging volstaat enkel als beoordeling in kader van onderhavig verzoek tot wijzigen van bestemming voor het voortgezet gebruik als wonen op de locatie. In geen geval kunnen hierin voorkomende situaties of bij toekomstige verzoeken rechten aan worden ontleend en behoudt de gemeente zich het recht zo nodig alsnog om een recent bodemonderzoek te verzoeken ter beoordeling van de bodemkwaliteit.

Ad h.

Binnen een straal van 100m rondom het perceel ligt het agrarisch bouwvlak Margaretsedijk 44 te Hengstdijk. Om te waarborgen dat de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden niet worden beperkt wordt het bouwvlak beperkt tot het woonperceel van Polderweg 4 te Hengstdijk. Vanuit landschappelijk oogpunt is dat bovendien ook wenselijker. Een en ander zoals weergegeven op onderstaande figuur.



- = Agrarisch > Wonen (bouwvlak), Polderweg 4
- = Agrarisch > Wonen (zonder bouwvlak), Polderweg 4
- = Agrarisch > Wonen (bouwvlak), Polderweg 6

De noordelijk percelen (HTN01, sectie P, nummers 693 en 923) zijn ook bestemd als 'Agrarisch' met bouwvlak. Deze percelen zijn onderdeel van het woonperceel Polderweg 6. Gelet op het huidige gebruik en in het kader van milieuzonering wordt deze bestemming ook gewijzigd naar Wonen.

In de directe omgeving van Polderweg 4 te Hengstdijk liggen verder verschillende woonbestemmingen. Met het schrappen van de agrarische bestemming verbetert het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.