

Onderbouwing Langeweg 2 te Ossenissee

Op het perceel Langeweg 2 te Ossenissee zijn de agrarische activiteiten gestopt en wordt nu gebruikt als burgerwoning. Logischerwijs kan de agrarische bestemming gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. De wijzigingsregels uit artikel 3.6.7 van het geldende bestemming 'Buitengebied Hulst' zijn hierop van toepassing en worden gemotiveerd.

1. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);

De voormalige bedrijfswoning is afgebrand en wordt herbouwd.

2. 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;

Op het perceel is maximaal 1 woning toegestaan.

3. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;

Er wordt een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter.

De bouwhoogte mag maximaal 4 meter hoger zijn dan de goothoogte, te weten: 10 meter.

De inhoud van de woning bedraagt maximaal 750m³.

Daarnaast is artikel 32.6 "Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten" van toepassing indien hoogten en volumes meer of minder bedragen dan opgenomen.

4. 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;

Zie onder 3.

5. bestaande nieuwe economische dragers als; vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;

Er zijn geen nieuwe economische dragers verleend op het perceel.

6. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;

Het perceel Langeweg 2 te Ossenissee staat in bijlage 3 opgenomen als categorie B. De wijziging betreft uitsluitend het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen'. Met de wijziging is geen sloop voorzien.

7. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;

Op **DATUM** is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Het bodemonderzoek is **bijgevoegd**.

8. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

De dichtstbijzijnde functie in de omgeving is een woonbestemming op ruim 90 meter. Binnen 100 meter van het perceel zijn geen bedrijven bestemd die gehinderd kunnen worden in de (agrarische) bedrijfsvoering, Er is geen aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies te verwachten.