
Wijzigingsplan “Ellestraat 30, Heikant”.

Notitie ambtshalve wijzigingen

Hulst, 13 mei 2024

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Leeswijzer	3
3.	Ambtshalve wijzigingen	4
4.	Overzicht aanpassingen.....	5
	Bijlage.....	8

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerp wijzigingsplan “Ellestraat 30, Heikant ” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, van 30 november tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend wel zijn ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de ambtshalve wijzigingen die bij de vaststelling in het wijzigingsplan worden doorgevoerd.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerp wijzigingsplan is gebleken dat ambtshalve wijzigingen noodzakelijk zijn gebleken. Op de locatie Ellestraat 32 bevindt zich aan de achterzijde van het perceel een paardenbak. Deze paardenbak is reeds meer dan 20 jaar aanwezig en rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan Kern en Hulst 1H vastgesteld 15 april 2021.

De afstand tussen de paardenbak en de te realiseren woning bedraagt 43 meter. Dit is kleiner dan de 60 meter richtafstand. Hiervoor is advies opgevraagd bij de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland.

In het advies van de RUD is aangegeven dat de woning aan de Magdalenastraat 3 kan worden gezien als maatgevende woning. De afstand tussen de paardenbak en deze woning is circa 42 meter. Bij het opstellen van het moederplan is er van uit gegaan dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het RUD advies is toegevoegd als bijlage bij deze notitie.

In de toelichting van het wijzigingsplan dient het onderdeel milieuaspecten verder te worden onderbouwd. In de toelichting dient te worden opgenomen dat de paardenbak gelegen op de locatie Ellestraat 32 geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen woning. Aangezien de toelichting niet juridisch bindend is kan het wijzigingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.



Afbeelding 1: afstand paardenbak tot maatgevende woning Magdalenastraat 3

4. OVERZICHT AANPASSINGEN

4.1 Toelichting

4.1.1 Paarden op het perceel Ellestraat 32 Paardenbak

Op het perceel Ellestraat 32 is een paardenbak aanwezig. Op basis van een luchtfoto uit 2003 kan worden geconstateerd dat de paardenbak er al minstens 20 jaar ligt.



afbeelding 4.2, luchtfoto van het perceel Ellestraat 32 uit 2003 (bron: www.zeeland.nl)

In 'bijlage 1 Aanpassingen Kernen Hulst' is onder 1. 'Wijzigingen Regels' kort gesteld opgenomen dat paardenbakken standaard uitgesloten worden, met uitzondering van die paardenbakken die voor tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan legaal aanwezig waren. Middels een omgevingsvergunning is het mogelijk om een paardenbak te vergunnen.

De eventuele milieu hygiënische belemmeringen voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid door de aanwezigheid van de paardenbak worden onderstaand gezien vanuit het aspect 'maatgevende woning' en de relevante milieuaspecten.

Maatgevende woning

In afbeelding 4.3 is de ligging van de paardenbak ten opzichte van de te realiseren woning weergegeven. De afstand tussen de paardenbak en de te realiseren woning is circa 43 meter.



Afbeelding 4.3: afstand paardenbak naar toekomstige woning Ellestraat ong.

In afbeelding 4.4 is de ligging van de paardenbak ten opzichte van de bestaande woning Magdalenastraat 3 weergegeven. De afstand tussen de paardenbak en de woning Magdalenastraat 3 is circa 42 meter.



Afbeelding 4.4: afstand paardenbak tot dichtstbijzijnde woning van derden Magdalenastraat 3

De woning Magdalenastraat 3 kan gezien worden als maatgevende woning. Bij het opstellen van het moederplan is er van uit gegaan dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve zal dit ook het geval zijn bij de nieuw te realiseren woning.

Milieuaspecten

De milieuaspecten die bij het gebruik van een paardenbak (het meest) relevant (kunnen) zijn, zijn geurhinder en vliegenoverlast. Een paardenbak is géén dierenverblijf. Voor een dierenverblijf dat

onder het Besluit activiteiten leefomgeving of de 'bruidsschat' valt, dient binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter tot woningen van derden aangehouden te worden. Dat geldt niet voor de paardenbak. Gelet op het extensieve gebruik van de paardenbak en het ontbreken van aan te houden afstanden tussen geurgevoelige objecten en een paardenbak, kan gesteld worden dat er ter plaatse van de te realiseren woning, voor het aspect geur, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op het extensieve gebruik van de paardenbak, dan wel het niet voortdurend aanwezig zijn van paarden op de locatie van de paardenbak, ligt vliegenoverlast niet in de rede. Vliegenoverlast is meestal te linken aan mestopslag. Deze vindt niet plaats in, of nabij de paardenbak. Het is derhalve niet te verwachten dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake zal zijn van vliegenoverlast. Eventuele verspreiding van stof is eenvoudig te voorkomen door, indien de weersomstandigheden daartoe nopen, over te gaan tot besproeien van de paardenbak. In het kader van goed nabuurschap mag van de eigenaar/gebruiker van de paardenbak verwacht worden dat deze stofhinder zal voorkomen. Ter plaatse van de te realiseren woning is derhalve geen stofhinder te verwachten ten gevolge van onderhavige paardenbak.

Conclusie

Gesteld kan worden dat ten gevolge van de paardenbak bij de te realiseren woning geen sprake zal zijn van hinder met betrekking tot de milieuaspecten geur, vliegenoverlast en stof. Ter plaatse van de te realiseren woning zal derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Houden van paarden

De paardenbak op het perceel Ellestraat 32 wordt privé en als hulpmiddel bij coaching gebruikt door de eigenaresse van Ellestraat 28. In de (voormalige) schuur op Ellestraat 32 zijn de twee paarden van de eigenaresse van Ellestraat 28 gestald. Onderstaand wordt ingegaan op eventuele milieu hygiënische belemmeringen voor het toepassen van eerdergenoemde wijzigingsbevoegdheid als gevolg van het stallen van deze paarden.

Het houden van twee paarden is geen milieubelastende activiteit die in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt geregeld (artikel 3.200). Er is namelijk geen sprake van het houden van landbouwhuisdieren. In het Bal zijn daarom geen regels opgenomen voor het houden van twee paarden.

In de bruidsschat zijn regels opgenomen voor het houden van vijf paarden en meer (artikel 22.96). Er gelden daarom geen regels (met betrekking tot geur) voor het houden van twee paarden in de bruidsschat.

In de Verordening Fysieke Leefomgeving Hulst (2023) zijn geen voorwaarden opgenomen over het houden van minder dan vijf paarden. Hiermee wordt aangegeven dat het houden van ten hoogste vier paarden van een dusdanige omvang is dat dit geen invloed heeft op een goed woon- en leefklimaat en normaliter geen nadelige gevolgen heeft.

Eindconclusie met betrekking tot het houden van paarden en de paardenbak op Ellestraat 32

De paardenbak op het perceel Ellestraat 32 levert geen milieu hygiënische belemmeringen op voor het realiseren van een woning naast Ellestraat 32. Dit blijkt uit een beoordeling van de relevante milieuaspecten en de ligging van de maatgevende woning Magdalenastraat 3.

Het houden van twee paarden op het perceel Ellestraat 32 is niet gebonden aan (milieu)regels uit het Bal en/of de bruidsschat en/of de Verordening Fysieke Leefomgeving Hulst (2023). Het houden van twee paarden heeft geen onevenredige invloed op een goed woon- en leefklimaat van omliggende percelen.

Bijlage

Gemeente Hulst
t.a.v. mevrouw C. Danker - de Maat
Postbus 49
4560 AA Hulst

ons kenmerk : Z2024-00031031
document nr. : D2024-00015656
contactpersoon : P.M.J. van den Brande
tel. : 31 (0)6 51204562
e-mail : pmj.vandenbrande@rud-zeeland.nl
verzonden : 29 april 2024

Terneuzen, 25 april 2024

Betreft: Ellestraat ong. naast 32 Heikant

Geachte mevrouw Danker - de Maat,

Verzoek

In uw e-mail van 20 maart jongstleden geeft u aan dat op de locatie Ellestraat ong. naast 32 te Heikant momenteel een wijzigingsplanprocedure loopt voor het toevoegen van één woning middels navolgende wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan Kernen Hulst 1H:

“63.5.5 wetgevingszone – wijzigingsgebied Heikant 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen voor de realisatie van een nieuwe woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse zijn de volgende bouwwerken toegestaan: ten hoogste 1 woning, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen en van overige gebouwen ten hoogste 3 m;
- c. de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast, indien het agrarisch bedrijf op het perceel Ellestraat 32 is beëindigd, dan wel nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen zijn voor woningbouw vanwege dit bedrijf.”

U geeft aan dat het agrarisch bedrijf op Ellestraat 32 is beëindigd.

Op het perceel Ellestraat 32 is een paardenbak aanwezig. Dit is al minstens 20 jaar het geval. De afstand van de paardenbak tot het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning is 43 meter. Dit is kleiner dan 60 meter. U verzoekt aan te geven of in casu van deze 60 meter kan worden afgeweken.

Uitgangspunt

In bijlage 1 Aanpassingen Kernen Hulst is onder 1. Wijzigingen Regels kort gesteld opgenomen dat paardenbakken standaard uitgesloten worden, met uitzondering van die paardenbakken die voor tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan legaal aanwezig waren. Middels een omgevingsvergunning is het mogelijk om een paardenbak te vergunnen.

Milieuhygiënische belemmeringen wijzigingsbevoegdheid

De eventuele milieuhygiënische belemmeringen voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid door de aanwezigheid van de paardenbak worden onderstaand gezien vanuit het aspect 'maatgevende woning' en de relevante milieuaspecten.

Maatgevende woning

Op onderstaande foto is de ligging van de paardenbak ten opzichte van de te realiseren woning weergegeven. De afstand tussen de paardenbak en de te realiseren woning is circa 43 meter.



Op onderstaande foto is de ligging van de paardenbak ten opzichte van de bestaande woning Magdalenastraat 3 weergegeven. De afstand tussen de paardenbak en de woning Magdalenastraat 3 is circa 42 meter.



De woning Magdalenastraat 43 kan gezien worden als maatgevende woning. Bij het opstellen van het moederplan is er van uit gegaan dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve zal dit ook het geval zijn bij de nieuw te realiseren woning.

Milieuaspecten

De milieuaspecten die bij het gebruik van een paardenbak (het meest) relevant (kunnen) zijn, zijn geurhinder en vliegenoverlast. Een paardenbak is géén dierenverblijf. Voor een dierenverblijf dat onder het Besluit activiteiten leefomgeving of de 'bruidsschat' valt, dient binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter tot woningen van derden aangehouden te worden. Dat geldt niet voor de paardenbak. Gelet op het extensieve gebruik van de paardenbak en het ontbreken van aan te houden afstanden tussen geurgevoelige objecten en een paardenbak, kan gesteld worden dat er ter plaatse van de te realiseren woning, voor het aspect geur, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op het extensieve gebruik van de paardenbak, danwel het niet voortdurend aanwezig zijn van paarden op de locatie van de paardenbak, ligt vliegenoverlast niet in de rede. Vliegenoverlast is meestal te linken aan mestopslag. Deze vindt niet plaats in/nabij de paardenbak. Het is derhalve niet te verwachten dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake zal zijn van vliegenoverlast.

Eventuele verspreiding van stof is eenvoudig te voorkomen door, indien de weersomstandigheden daartoe nopen, over te gaan tot besproeien van de paardenbak. In het kader van goed nabuurschap mag van de eigenaar/gebruiker van de paardenbak verwacht worden dat deze stofhinder zal voorkomen. Ter plaatse van de te realiseren woning is derhalve geen stofhinder te verwachten ten gevolge van onderhavige paardenbak.

Conclusie

Gesteld kan worden dat ten gevolge van de paardenbak bij de te realiseren woning geen sprake zal zijn van hinder met betrekking tot de milieuaspecten geur, vliegenoverlast en stof. Ter plaatse van de te realiseren woning zal derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Houden van paarden

De paardenbak wordt privé en als hulpmiddel bij coaching gebruikt door de eigenaresse van Ellestraat 28. De bewoner van Ellestraat 32 is haar oom. In de (voormalige) schuur op Ellestraat 32 zijn de 2 paarden van de eigenaresse van Ellestraat 28 gestald. Onderstaand wordt ingegaan op eventuele milieuhygiënische belemmeringen voor het toepassen van eerdergenoemde wijzigingsbevoegdheid als gevolg van het stallen van deze paarden.

Het houden van 2 paarden is geen milieubelastende activiteit die in het Besluit activiteiten leefomgeving wordt geregeld (artikel 3.200). Er is namelijk geen sprake van het houden van landbouwhuisdieren. In het Bal zijn derhalve geen regels opgenomen voor het houden van 2 paarden.

In de bruidsschat zijn regels opgenomen voor het houden van 5 paarden en meer (artikel 22.96). Er gelden derhalve geen regels (met betrekking tot geur) voor het houden van 2 paarden in de bruidsschat.

(Toetsen aan) het Bal en de bruidsschat behoort tot het takenpakket van RUD Zeeland. Daar het houden van 2 paarden niet behoort tot het takenpakket van RUD Zeeland, ligt het niet in de rede dat RUD Zeeland zich uitspreekt over eventuele milieuhygiënische belemmeringen voor het houden van 2 paarden. Dit wordt gereguleerd via de Verordening Fysieke Leefomgeving Hulst (2023). Of het houden van 2 paarden in onderhavige situatie eventuele nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat dient derhalve door de gemeente zelf beoordeeld te worden.

Eindconclusie

De paardenbak op het perceel Ellestraat 32 levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor het realiseren van een woning naast Ellestraat 32. Dit blijkt uit een beoordeling van de relevante milieuaspecten en de ligging van de maatgevende woning Magdalenastraat 3.

Het houden van 2 paarden op het perceel Ellestraat 32 is niet gebonden aan (milieu)regels uit het Bal en/of de bruidsschat. Op grond van deze regels is derhalve niet te beoordelen of er ter plaatse van de te realiseren woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het houden van 2 paarden is gereguleerd via de Verordening Fysieke Leefomgeving Hulst (2023). De eventuele nadelige gevolgen hiervan worden normaliter door de gemeente (Hulst) zelf beoordeeld.

Nadere informatie

Voor vragen naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,

DB RUD Zeeland, namens dezen,



Mw. mr. ing. I. Jansen
Hoofd afdeling Vergunningen

