

---

**Bestemmingsplan “Heuvelstraat 1, Heikant - Warandastraat 4, Sint Jansteen”.**

Notitie  
Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 2 maart 2021

## Inhoud

1.	Inleiding.....	3
	1.1 Algemeen .....	3
	1.2 Leeswijzer .....	3
2.	Zienswijzen.....	4
3.	Ambtshalve wijzigingen .....	5

### Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Algemeen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelstraat 1 Heikant, Warandastraat 4, Sint Jansteen' heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 14 januari tot en met 24 februari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

### **1.2 Leeswijzer**

Deze notitie bevat het overzicht van de ambtshalve wijzigingen. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de eventueel ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

## **2. ZIENSWIJZEN**

### **2.1 Ingediende zienswijze**

Er zijn binnen de daarvoor gestelde periode geen zienswijzen naar voren gebracht.

### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er worden ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.

#### 1. Grondwaterbeschermingsgebied

Het perceel aan de Warandastraat ligt binnen de werking van het bestemmingsplan Kernen Hulst. In dat bestemmingsplan is tijdens de herziening in 2018 abusievelijk de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' niet opgenomen op de verbeelding. Zodoende is ook bij deze herziening van het bestemmingsplan op het perceel Warandastraat 4 de aanduiding niet overgenomen. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor waterwinning. Zodoende dient op de verbeelding de aanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied te worden opgenomen. In de regels worden de volgende voorwaarden opgenomen:

#### **61.5 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

##### **61.5.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor waterwinning.

##### **61.5.2 Bouwregels**

Voor bouwen op deze gronden gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze aanduiding;
- b. er mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de waterwinning.

##### **61.5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 61.5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het grondwaterbeschermingsgebied;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder omtrent de in sub a genoemde voorwaarde.

##### **61.5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

###### **a. Verbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van ondergrondse transportleidingen voor gassen en vloeibare stoffen;
- b. het aanleggen van andere ondergrondse constructies, installaties, leidingen of apparatuur;
- c. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- d. egalisatie of andere vormen van ophoging of afgraving van gronden;
- e. het aanleggen van foliemestbassins;
- f. het uitvoeren van grondboringen;
- g. het storten van voor de drinkwatervoorziening schadelijke stoffen.

###### **b Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 61.5.4 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden dan wel de bescherming van de waterwinning betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### **c Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 61.5.4 onder a zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het grondwaterbeschermingsgebied;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de in sub a genoemde voorwaarde.

## **2. Aspect Water**

In de regels van het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, waaronder voor het regelen van waterberging voor de toename van verharding op de percelen. Het Waterschap heeft abusievelijk het woord 'overloop' hierin benoemd, wat niet de bedoeling is. In zowel artikel 6.4.2 'Voorwaardelijke verplichting' onder a. als 7.3.3 onder a. wordt het woord 'overloop' verwijderd.

Daarnaast dienen voorgenoemde voorwaardelijke verplichtingen te worden aangevuld met 'de nader met het waterschap afgestemde waterbergingsopgave dient te worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor bouwen'. De voorwaardelijke verplichting moet ook worden opgenomen binnen de bestemming Sport.

In de Watertoetstabel van de Warandastraat is abusievelijk het adres Kauterstraat benoemd. Dit klopt niet en moet worden aangepast naar 'Warandastraat'. Daarnaast worden oppervlaktes benoemd welke in de huidige situatie niet aanwezig zijn. De bebouwde oppervlaktes in de huidige situatie onder 'voorkomen overlast door oppervlaktewater' worden aangepast naar 0 m<sup>2</sup>.

Omdat de voorwaardelijke verplichting zodanig wordt aangepast, dient ook de Watertoetstabel te worden aangepast. Bij het thema 'Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater' dient voor beide locaties te worden aangegeven op welke manier het hemelwater wordt opgevangen. Beide oplossingen zijn al beschreven, maar er dient een keuze te worden gemaakt. Voor beide percelen zal een solitaire waterberging worden gerealiseerd, welke door middel van infiltratie via de bodem en het grondwater afvoert.

In de Watertoetstabel dient onder 'Onderhoud oppervlaktewater' van de Warandastraat te worden opgenomen dat bij de secundaire waterloop langs de Warandastraat de Keur Watersysteem van toepassing is. Langs de waterloop geldt een beschermingszone van 7 meter uit de insteek. Binnen deze zone dient voor een aantal werkzaamheden een watervergunning te worden opgenomen.

Voor de Heuvelstraat dient onder 'voorkomen overlast door hemel- en afvalwater' te worden toegevoegd dat er in de planregels van het bestemmingsplan voor de aanleg van de benodigde waterberging de voorwaarden hiervoor als verplichting zijn opgenomen. Tevens dient onder 'Wegen in beheer bij het waterschap' te worden toegevoegd dat binnen de afstand van 20 meter van de weg de Keur Waterschap van toepassing is en binnen deze afstand een ontheffing nodig is van het Waterschap.

## **3. Bijlagen bij de regels**

Bij de regels ontbrak bijlage 2: de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging, waarin staat aangegeven welke kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten er aan huis kunnen worden uitgeoefend binnen de bestemming Wonen-Vrijstaand. De tabel Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging wordt toegevoegd als bijlage 2 bij de regels.

#### *4. Bijlagen bij de toelichting*

De toelichting van het bestemmingsplan telt in totaal 9 bijlagen. Bijlage 8 (de watertoetstabel) en bijlagen 9 (vooroverlegreactie Waterschap) zijn bij de digitalisering van het plan niet goed gekoppeld. Deze bijlagen dienen bij vaststelling van het bestemmingsplan te worden opgenomen, zodat ze ook digitaal in te zien zijn.

#### *Conclusie*

Bovenstaande wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding. Het bestemmingsplan dient daardoor gewijzigd te worden vastgesteld.

# Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

1

## Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar



SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
014	016	4	- plantsoendienstverlening en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101,102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, chargeovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	<b>B1</b>
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	<b>B1</b>
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	<b>B2</b>
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<b>B2</b>
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	<b>B2</b>
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief leer)	<b>C</b>
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	<b>B1</b>
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	<b>B1</b>
2223	1814	A	Grafische afwerking	<b>A</b>
2223	1814	B	Binderijen	<b>B1</b>
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	<b>B1</b>
2225	1814		Overige grafische activiteiten	<b>B1</b>
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	<b>A</b>
24	20, 21	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	<b>C</b>
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612	2312		Glas-in-lood-zetterij	<b>B1</b>
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	<b>B2</b>
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	<b>B1</b>
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	<b>B2</b>

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
28	25, 33	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken, incl. reparatie	<b>B1</b>
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	<b>B1</b>
36	95/32	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofferderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>A</b>
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	<b>B1</b>
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	<b>B1</b>
3661.1	32991		Sociale werkvoorziening	<b>B1</b>
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	<b>B1</b>
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	<b>A</b>
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	<b>B1</b>
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	<b>B1</b>
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	<b>B1</b>
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
453	432		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitrij)	<b>B1</b>
453	4321		Elektrotechnische installatie	<b>B1</b>
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitrij)	<b>B1</b>
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	<b>A</b>
5020.5	45205		Autowasserijen	<b>B1</b>
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	<b>B1</b>
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in dranken	<b>C</b>
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	<b>C</b>
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	<b>C</b>
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	<b>C</b>
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	<b>C</b>

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	<b>C</b>
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	<b>C</b>
5153	4673	2	- indien b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	<b>C</b>
5154	4674	2	- indien b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	<b>C</b>
518	466	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m <sup>2</sup> , exclusief machines voor de bouwnijverheid	<b>C</b>
518	466		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2.000 m <sup>2</sup> , exclusief machines voor de bouwnijverheid	<b>B1</b>
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	<b>C</b>
52	95	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	<b>A</b>
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	<b>B1</b>
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>	<b>C</b>
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	<b>B1</b>
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321	5221		Caravanstalling	<b>B1</b>
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	<b>C</b>
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	<b>B2</b>
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	<b>C</b>
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	<b>C</b>
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	<b>A</b>
72	58, 63	B	Datacentra	<b>B1</b>
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	<b>A</b>
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	<b>C</b>
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	<b>A</b>

<b>SBI-1993</b>	<b>SBI-2008</b>		<b>OMSCHRIJVING</b>	<b>CATEGORIE</b>
		<b>VNG-nr.</b>		
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	<b>B1</b>
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	<b>B1</b>

SBI 93/08/SvB f  
maart 2012