

## Nota van wijzigingen

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat op een aantal punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen worden hierna beschreven. De betreffende punten worden in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

<b>Toelichting</b>	<b>Opmerking</b>	<b>Aanpassing</b>
-	-	-
<b>Regels</b>	<b>Opmerking</b>	<b>Aanpassing</b>
Parkeernorm wro-zone.	Parkeernorm wro-zone	De volgende regel wordt in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen:  ten behoeve van de woningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. per woning worden tenminste 2 parkeerplaatsen aangelegd;</li> <li>2. wanneer de planwijziging gefaseerd wordt toegepast, geldt dat per wijziging voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen;</li> </ol>
Art. 23.5	De goot- en nokhoogte wro-zone bedraagt resp. maximaal 11 en 11 meter. Gebruikelijk is een maximale goothoogte van 7 meter.	De goothoogte wordt aangepast van maximaal 11 meter naar maximaal 7 meter.
<b>Verbeelding</b>	<b>Opmerking</b>	<b>Aanpassing</b>
Kasteellaan 21 t/m 35	Binnen de bestemming "Maatschappelijk" zijn een aantal seniorenwoningen gesitueerd.	Op de verbeelding wordt bestemming "Wonen" in plaats van "Maatschappelijk" opgenomen voor de woonhuizen aan de Kasteellaan.
Laagstraat	Groenstrook ter hoogte van garagebedrijf langs de Laagstraat/Steenweg moet bestemd worden volgens kadastrale eigendomssituatie (F 254 en F 258 en F256).	Bestemming bedrijf aanpassen naar groen.
Julianastraat 20	Hoekperceel Julianastraat-Irenestraat als tuinbestemming meenemen.	Bestemming verkeer aanpassen naar tuin.

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Oudheusden d.d. 5 februari 2013

Suitbertusstraat 12 t/m 22	Per abuis is voor de woningen aan de Suitbertusstraat 12 t/m 22 geen tuinbestemmingen opgenomen	Op de verbeelding wordt bestemming "Tuin" opgenomen voor de voorzijden van de woonhuizen aan de Suitbertusstraat 12 t/m 22.
Kad. perc F 1040, 1041 en 1042.	Het voormalige Heverslo pand is inmiddels gesloopt. De bedrijfsbestemming wordt daarom gewijzigd in een bestemming Groen. Daarnaast valt het perceel binnen het gebied van wijzigingsbevoegdheid wro-zone 3 (Kasteellaan e.o.)	Op de verbeelding is de bestemming van het perceel gewijzigd van "Bedrijf" naar "Groen" (F1041 en F1042). Daarnaast krijgt een klein gedeelte een verkeersbestemming (F 1040) i.v.m. de bestaande weg.
Van Deelenstraat 103 en 105	Kad. Percelen C1994 en C2118 in particulier eigendom en in gebruik als tuin.	Bestemming wijzigt van groen naar tuin.
Kad perc. F 822	Voor het waterschapsgebouw aan de Oosters (uiterst zuidelijk perceel binnen de kom van Oudheusden) moet rekening gehouden worden met een hindercontour.	

Onderstaand de aanpassingen aan de vier wijzigingsbevoegdheden, met als doel een zoveel mogelijk eenduidige regeling te hanteren.

**23.2 Wro-zone-wijzigingsgebied - 1**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van 'Wro-zone-wijzigingsgebied - 1' de bestemmingen Agrarisch, Groen, Sport en Verkeer - Verblijfsgebied wijzigen in de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Wonen met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 160;
- b. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- d. ten behoeve van de woningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd:
  1. per woning worden tenminste 2 parkeerplaatsen aangelegd;
  2. wanneer de planwijziging gefaseerd wordt toegepast, geldt dat per wijziging voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;

## Nota van wijzigingen bestemmingsplan Oudheusden d.d. 5 februari 2013

- g. er is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld dat aansluit op de omgeving;
- h. er wordt voorzien in een goede verkeersontsluiting ten aanzien van de omgeving;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast
- j. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. de nieuwe woningen dienen aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- l. aangetoond is dat de financiële uitvoerbaarheid voldoende is verzekerd;
- m. aan de wijzigingsbevoegdheid wordt niet eerder toepassing gegeven dan de woningbouwplanning toestaat.

### **23.3 Wro-zone-wijzigingsgebied - 2**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van 'Wro-zone-wijzigingsgebied - 2' de bestemmingen Bedrijf, Groen, Maatschappelijk, Sport, Verkeer en Verkeer-Verblijf wijzigen in de bestemmingen Gemengd, Sport, Verkeer en Verkeer-Verblijf, Water en Wonen met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 50;
- b. er zijn uitsluitend zorggerelateerde woningen toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 14 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 14 meter;
- e. ten behoeve van de woningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd:
  - 1. per woning worden tenminste 2 parkeerplaatsen aangelegd;
  - 2. wanneer de planwijziging gefaseerd wordt toegepast, geldt dat per wijziging voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen;
- f. in het wijzigingsplan wordt voorzien in een regeling waarmee de waarden van het attentiegebied EHS voldoende worden gewaarborgd;
- g. er is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld dat aansluit op de omgeving;
- h. er wordt voorzien in een goede verkeersontsluiting ten aanzien van de omgeving;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast
- j. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. de nieuwe woningen dienen aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- l. aangetoond is dat de financiële uitvoerbaarheid voldoende is verzekerd;
- m. aan de wijzigingsbevoegdheid wordt niet eerder toepassing gegeven dan de woningbouwplanning toestaat.

### **23.4 Wro-zone-wijzigingsgebied - 3**

## Nota van wijzigingen bestemmingsplan Oudheusden d.d. 5 februari 2013

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van 'Wro-zone-wijzigingsgebied - 3' de bestemmingen Detailhandel, Groen en Verkeer-Verblijf wijzigen in de bestemmingen Groen, Verkeer-Verblijf met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging is pas mogelijk wanneer is aangetoond dat er sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat.
- b. vóóraf wordt inzicht gegeven in:
  1. de archeologische waarde;
  2. de bodemhygiëne;
  3. de ecologische waarden;
- c. vóóraf wordt een watertoets uitgevoerd;
- d. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. planwijziging is pas mogelijk wanneer de economische alsmede maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

### **23.5 Wro-zone-wijzigingsgebied - 4**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van 'Wro-zone-wijzigingsgebied - 4' de bestemming Maatschappelijk wijzigen in de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer, Verkeer-Verblijf, Water en Wonen met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 20;
- b. er zijn uitsluitend zorggerelateerde woningen toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- e. ten behoeve van de woningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd:
  1. per woning worden tenminste 2 parkeerplaatsen aangelegd;
  2. wanneer de planwijziging gefaseerd wordt toegepast, geldt dat per wijziging voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen;
- f. er is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld dat aansluit op de omgeving;
- g. er wordt voorzien in een goede verkeersontsluiting ten aanzien van de omgeving;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast
- i. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- j. de nieuwe woningen dienen aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- k. aangetoond is dat de financiële uitvoerbaarheid voldoende is verzekerd;
- l. aan de wijzigingsbevoegdheid wordt niet eerder toepassing gegeven dan de woningbouwplanning toestaat.