

		Blz.
Hoofdstuk I:	Inleidende bepalingen	
Artikel 1.	Begripsbepalingen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	10
Hoofdstuk II:	Beschrijving in hoofdlijnen - algemeen -	
Artikel 3.	Beschrijving in hoofdlijnen	12
Artikel 4.	Beschrijving in hoofdlijnen - hoofdopzet	14
Hoofdstuk III:	De bestemmingsvoorschriften	
Artikel 5.	Woongebied	19
Artikel 6.	Bijzondere woonvorm	31
Hoofdstuk IV:	Algemene bepalingen	
Artikel 7.	Dubbeltelbepaling	34
Artikel 8.	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	35
Artikel 9.	Procedure bij vrijstelling	36
Artikel 10.	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	37
Artikel 11.	Gebruik van opstallen en gronden	38
Artikel 12.	Overgangsbepaling	40
Hoofdstuk V:	Algemene bepalingen	
Artikel 13.	Strafbepaling	42
Artikel 14.	Slotbepaling	42

Hoofdstuk I: Inleidende bepalingen**Artikel 1. Begripsbepalingen**

1. het plan : bestemmingsplan Zaltbommel 2005; De BinnenVergt.
2. de plankkaart : de als zodanig gewaarmerkte tekening, welke samen met deze voorschriften het plan uitmaakt.
3. aanbouw : een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
4. aan-huis-gebonden beroep : het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, niet zijnde detailhandel, dat in een bestaand gebouw wordt uitgeoefend en als functie ondergeschikt is aan de woonfunctie van het hoofdgebouw. Onder een aan-huis-gebonden beroep wordt geen seksinrichting en/of escortbedrijf begrepen.
5. aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten : het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig

- zijn, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend.
6. ander bouwwerk : een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
7. ander werk : een werk, geen bouwwerk zijnde.
8. bebouwingspercentage : een percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken, met uitsluiting van het deel van het bouwperceel waar de beneden peil gelegen gebouwen de bebouwingscontour van de boven peil gelegen gebouwen overschrijden.
9. bedrijfsploeroppervlakte : de totale vloeroppervlakte van de ruimte die gebruikt wordt voor een bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten alsmede de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte.
10. begane grond : de bouwlaag of opgetilde bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het maaiveld.
11. bestemmingsgrens : een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
12. bestemmingsvlak : een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
13. bouwen : het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
14. bouwgrens : een op de plankaart aangeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
15. bouwlaag : een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op

- gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de verdiept aangelegde parkeergarage, onderbouw en zolder.
16. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
17. bouwvlak : een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop (hoofd)gebouwen zijn toegelaten.
18. bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
19. bouwwijze : de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde of gestapelde woningen waarbij:
- onder 'vrijstaande woning' wordt verstaan een grondgebonden woning, die niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen zijnde woningen;
 - onder 'halfvrijstaande woning' wordt verstaan een grondgebonden woning die aan één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw – zijnde een woning - is begrensd;
 - onder een 'aaneengebouwde woning' wordt

- verstaan dat de grondgebonden woning deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen - zijnde een woning -, die naar twee zijden door scheidsmuren van hoofdgebouwen zijnde woningen is begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen zijnde woningen die de aldus gevormde rij beëindigen;
- onder 'gestapelde woning' wordt verstaan een complex van woningen, waarbij de woningen naast en/of boven elkaar zijn gesitueerd en waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het straatniveau, is gewaarborgd.
20. bijgebouw : een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, in één bouwlaag dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
21. bijzondere woonvorm : een woonzorgvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting en/of zorg van één of meer zelfstandig wonende personen of groepen
22. commerciële dienstverlening : het bedrijfsmatig en tegen betaling aanbieden en verlenen van diensten, niet zijnde goederen en maatschappelijke, medische of niet op het publiek gerichte diensten, aan personen die deze diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

-
23. commerciële doeleinden : hieronder wordt verstaan commerciële dienstverlening en detailhandel.
24. dak : een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.
25. detailhandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
26. dienstverlening : activiteiten met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige activiteiten.
27. escortbedrijf : de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of een in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.
28. gebouw : elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
29. grondgebonden woning : een woning op de begane grond met voor- en/of achtererf en bestaande uit niet meer dan drie bouw-

- lagen, die geen deel uitmaakt van een complex van gestapelde woningen.
30. gronden buiten het plan : een als zodanig op de plankaart aangeduid vlak welke geen onderdeel uitmaakt van dit plan.
31. horeca : vormen van horeca-activiteiten waarbij (alcoholische) dranken, logies en/of (kleine) maaltijden worden aangeboden zoals cafés, restaurants, lunchrooms, broodjeszaken en dergelijke.
32. hoofdgebouw : een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
33. kap : een geheel of gedeeltelijk niet horizontale dakconstructie gevormd door tenminste twee schuin hellende dakvlakken met een nader te bepalen hellingshoek.
34. maatschappelijke zorg- en welzijnsdoeleinden : educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
35. ondergeschikte horeca/detailhandel : een detailhandel- of horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan detailhandel of horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor detailhandel of de horecavoorziening.
36. peil : de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk

aansluitende afgewerkte maaiveld, met uitzondering van de bouwwerken op de verdiept aangelegde parkeergarage niet zijnde een grondgebonden woning.

Voor de hoogte van bouwwerken op een verdiept aangelegde parkeergarage wordt als peil aangehouden de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de parkeergarage waarbij deze bovenzijde maximaal 1,2 meter boven het aansluitende gemiddelde afgewerkte maaiveld mag zijn gelegen. Voor niet-grondgebonden woningen welke direct aansluitend aan een parkeergarage worden gebouwd wordt als peil aangehouden de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de aangrenzende parkeergarage.

37. plat dak

: een dak met een dakhelling van minder dan 20°.

38. seksinrichting

: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- een seksbioscoop;
- een seksautomatenhal;
- een sekstheater;
- een parenclub;
- een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen

- een erotische massagesalon;
al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, zulks met uitzondering van woningen waarin niet meer dan één prostituee werkzaam is (thuisprostitutie).
39. uitbouw : een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
40. uitbreiding hoofdgebouw : een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
41. verkeers- en verblijfsdoeleinden : het gebruik van de gronden voor de inrichting van interne ontsluitingswegen, langzaam verkeersroutes, erftoegangswegen, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en andere bouwwerken
42. voorgevelrooilijn : de als zodanig op de kaart aangegeven lijn, die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden, behoudens toegelaten afwijkingen krachtens deze voorschriften.
43. wettelijke regelingen : waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen c.q. verordeningen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
44. woning / wooneenheid : (een complex van) ruimte(n), uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
45. woongebouw : een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel

- boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
46. woonhuis : een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
47. woonservicezone : niet nader aangeduide zones binnen de te onderscheiden deelgebieden binnen de bestemming “Woongebied” waar woonzorgvormen zijn toegelaten, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met zorg- en welzijnsvoorzieningen ten behoeve van de huisvesting en/of zorg van één of meer zelfstandig wonende personen of groepen

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. (bouw- of nok-)hoogte van een bouwwerk : vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend.
2. goothoogte van een bouwwerk : van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak of scheidsmuur tot aan het peil van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.
3. oppervlakte van een bouwwerk : buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.
4. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk : tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van de scheidsmuren).
5. de dakhelling : de hoek gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
6. de voorgevelbreedte : de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de voorgevelrooilijn.
7. ondergeschikte bouwdelen : bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, borstweringen tot een maximale hoogte van 0,7 meter en overstekende daken buiten beschouwing

gelaten, mits de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorgevelrooilijn, het bouwvlak c.q. bouwgrenzen, het bouwvlak niet meer dan 1 meter bedraagt. Bij niet-grondgebonden woningen mag deze overschrijding bij verhoogde stoepen (trappen) die als entree dienen op de begane grond maximaal 1.50 meter bedragen.

9. verticale diepte van een gebouw : gemeten vanaf peil tot aan het diepste punt van het gebouw.

Hoofdstuk II Beschrijving in hoofdlijnen - algemeen-

Artikel 3. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met dit plan de beschreven doeleinden worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt beschreven:

hoofddoelstelling

1. Het bestemmingsplan richt zich op de herontwikkeling van het plangebied tot een binnenstedelijk woongebied met een eigen kwaliteit en identiteit. Het nieuwe woongebied sluit aan op het bestaande stedelijke gebied en wordt globaal begrensd door de Aakstraat in het westen, de Gisbert Schairtweg/Marten van Rossemsingel in het noorden, de Koningin Wilhelminastraat in het oosten en het Thorbeckeplein/Waluwstraat in het zuiden. Het bestemmingsplan voorziet verder in het behoud van het reeds aanwezige verzorgingshuis “De Wielewaal”.

bestemmingsplan en uitvoering

2. Het Masterplan/beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van dit plan, bevat een gedetailleerde uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten en inrichtingseisen voor de locatie Binnenvergt. In verband hiermee is gekozen voor een planfiguur met een globaal karakter, een zogenaamd globaal eindplan waardoor, mede met het oog op de gefaseerde uitvoering, voldoende flexibiliteit in het plan is ingebouwd. Het bestemmingsplan is daardoor een plan, dat de toekomstige ontwikkeling kwantitatief en kwalitatief slechts in hoofdlijnen beschrijft. In relatie tot het Masterplan/beeldkwaliteitsplan zijn de bestemmingsplanregeling en de toelichting steeds leidend.

fasering

3. De herontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Er wordt een occupatiestrategie gehanteerd die - zonodig - tussentijds wordt bijgesteld en die er op is gericht om de ontwikkeling en uitvoering van de verschillende planonderdelen zodanig onderling af te stemmen, dat de beoogde ambities daadwerkelijk worden gerealiseerd. Knelpunten in de uitvoering of in het functioneren van plandelen tijdens de uitvoeringsperiode (bereikbaarheid, fysieke en sociale veiligheid) worden hierdoor zoveel mogelijk voorkomen. De uitvoeringsperiode duurt naar schatting 5 tot 8 jaar (zie faseringskaart). De start van de bouw fase 1a en 1b is begin 2008, eind 2008 voorzien.

aanpak

4. Voor het totale plangebied wordt een integrale en samenhangende ontwikkeling beoogd, in ieder geval in verband met de onderlinge afstemming van functies, bouwhoogten, de realisering van voorzieningen voor parkeren, een optimale verdeling van functies, de ondergrondse infrastructuur en de inrichting van de buitenruimte.

juridische status

5. De uitvoering van het plan wordt getoetst aan deze beschrijving in hoofdlijnen en de uitgangspunten van het masterplan/beeldkwaliteitsplan. Hetgeen tevens betekent dat het Masterplan/ beeldkwaliteitsplan een belangrijk toetsingskader vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan. In relatie tot het Masterplan/beeldkwaliteitsplan zijn de bestemmingsplanregeling en toelichting steeds leidend.

nadere eisen en vrijstellingen

6. Op grond van de beschrijving in hoofdlijnen zoals vervat in dit hoofdstuk kunnen door burgemeester en wethouders nadere eisen worden gesteld en/of vrijstellingen worden verleend.

Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen - hoofdopzet

Bij realisatie van de hoofddoelstelling (artikel 3) wordt gestreefd naar het volgende:

ten aanzien van het plangebied in relatie tot omgeving

1. Het plangebied wordt door het grotendeels instandhouden van de bestaande infrastructuur, als onderlegger van het stedenbouwkundig plan, opgedeeld in 4 deelgebieden, genummerd Romeinse I tot en met IV. Het aanwezige verzorgingshuis wordt gehandhaafd en krijgt de bestemming “Bijzondere woonvorm”.
2. Voor de (interne) verkeersontsluiting van elk van deze gebieden wordt aangesloten op het bestaande stedelijke (hoofd)routes, te weten de Aakstraat, de Gisbert Schairtweg/Marten van Rossemsingel, Koningin Wilhelminastraat en Thorbeckeplein/-Waluwstraat;

ten aanzien van het totale gebied:

3. Het te realiseren plangebied omvat
 - minimaal 310 en maximaal 347 woningen;
 - maximaal 500 m² b.v.o., daarvan valt 100 m² b.v.o. binnen de bestemming “Bijzondere woonvorm”, waarbinnen maatschappelijke functies, sociaal-recreatieve functies en daaraan gelieerde ondergeschikte detailhandel- en horecafunctie(s) zijn toegelaten;
 - circa 550 parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en werkenden;
4. Uitgangspunt is een duurzame ontwikkeling. In ieder geval wordt getoetst op mogelijkheden van duurzaam, meervoudig (verdiept aangelegde parkeergarage in combinatie met waterberging) en intensief ruimtegebruik, materiaalgebruik en duurzaam waterbeheer. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt er binnen het plangebied bergingscapaciteit gerealiseerd die in overeenstemming is met de vereisten uit het Masterplan/beeldkwaliteitsplan;
5. Het aantal parkeerplaatsen wordt gerelateerd aan het programma. Voor de woningen worden de parkeernormen gehanteerd zoals vermeld in de ASVV 2004. Voor kleine

appartementen voor ouderen in de woonzorgsector wordt gerekend met een parkeernorm van 1. Voor kleine appartementen (2-3 kamers) en ruime appartementen (meer dan 3 kamers) geldt een norm van respectievelijk 1,2 en 1,5 parkeerplaats per woning. Voor grondgebonden woningen wordt een norm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de overige beperkte functies wordt het aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van de aard en de omvang van de functie, een en ander in overeenstemming met de normen zoals opgenomen in de ASVV 2004;

6. Voor het parkeren ten behoeve van de woonfunctie geldt dat voor het totale plangebied de parkeerbehoefte voor minimaal 50% in verdiept aangelegde parkeergarages onder de geplande bebouwing en (semi-)openbare ruimte dient te worden opgevangen. Hierbij geldt de restrictie dat bij de gefaseerde ontwikkeling, zoals weergegeven op de bij dit voorschrift gevoegde faseringskaart, van de afzonderlijke fasen de parkeerbehoefte, welke moet worden ondergebracht in verdiept aangelegde parkeergarages onder de geplande bebouwing en (semi-) openbare ruimte, nooit minder dan 40% mag bedragen. Uitzondering hierop vormen fase II en IV. Voor fase II zal het percentage in alle gevallen 50% of zoveel meer bedragen dat voor het totale plangebied de 50% wordt gehaald.

Daar waar het parkeren niet ondergronds gerealiseerd kan worden zal in de binnenhoven worden geparkeerd. Bij de realisatie van parkeerplaatsen op het maaiveldniveau zal de doelstelling van meervoudig ruimtegebruik nadrukkelijk worden betrokken. Voor fase IV geldt dat hier met name grondgebonden woningen worden gerealiseerd, zodat hier in dat geval - met in achtneming van het overige gestelde in deze bepaling – geen minimumpercentage van 40% maar van 30% mag worden aangehouden.

7. Een grote differentiatie in hoogte en schaal van bouwmassa's is gewenst. Zorgvuldige inpassing is noodzakelijk om confrontaties te voorkomen en kwaliteiten (bijv. uitzicht) te optimaliseren. De hoogtedifferentiatie, de voorgevelbreedte, nokrichting en kapvorm kunnen aan nadere eisen onderworpen worden in relatie tot de beoogde karakteristiek van het gebied. De gevelbreedte van een (deel van een) gebouw bedraagt in beginsel

maximaal 16 meter in verband met de beoogde differentiatie in het straatbeeld. Om een bebouwingsbeeld te creëren dat overeenkomt met het bebouwingsbeeld dat is vastgelegd in het de Masterplan/beeldkwaliteitplan kunnen nadere eisen gesteld worden aan de voorgevelbreedte;

8. De hoofdinfrastructuur van de wegen in het plangebied is op de plankaart aangeduid met “interne ontsluiting”. De routes voor fietsers en voetgangers is door middel van de nadere aanduiding “langzaam verkeerroute” op de plankaart aangegeven.
9. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingbeeld, een goede woonsituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
10. Vrijstellingen kunnen worden verleend voor maximaal een drietal locaties ten aanzien van de voorgevelbreedte. De voorgevelbreedte mag hier maximaal 40 meter bedragen. Verder kan vrijstelling worden verleend in deelgebied II binnen de doeleindenomschrijving voor maximaal 200 m² extra bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.);
11. Het verlenen van vrijstelling is mogelijk om het maximaal toegestane aantal woningen in het plangebied uit te breiden. Voor het totale plangebied mag het aantal woningen per deelgebied met maximaal 10% toenemen.
12. Het verlenen van vrijstelling door het college van burgemeester en wethouders is mogelijk van de eis dat voor het totale plangebied dat de parkeerbehoefte voor minimaal 50% in verdiept aangelegde parkeergarages onder de geplande bebouwing en (semi-)openbare ruimte dient te worden opgevangen. De vrijstelling voor het totale plangebied is mogelijk onder de hierna genoemde voorwaarden tot minimaal 40%. Op het moment dat fase II wordt ontwikkeld zal worden beoordeeld of het meervoudige ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit in fase II dusdanig wordt vormgegeven dat - ondanks het feit dat er onder het zuidelijke bouwblok van fase II geen verdiept aangelegde parkeergarage wordt gerealiseerd - een percentage van minimaal 40% voor het hele plangebied kan worden geaccepteerd. Hierbij dient te worden aangetoond dat een parkeergarage onder het meest zuidelijke bouwblok financieel niet haalbaar is én te

worden aangetoond dat met de alsdan aangedragen alternatieve parkeeroplossing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren én de kwaliteit van de openbare ruimte én ook geen afbreuk wordt gedaan aan de functie waterberging en waterafvoer die gecombineerd is met de dan te realiseren parkeervoorzieningen. Er moet derhalve worden voldaan aan de genoemde doelstelling van meervoudig ruimtegebruik.

13. De inrichting van de interne ontsluitingswegen, zoals nader aangeven op de plankaart, dient plaats te vinden met in achtneming van de dwarsprofielen, zoals nader aangeven op de plankaart, behoudens afwijkingen in deze voorschriften.

ten aanzien van de deelgebieden:

Deelgebied I en II

14. In dit deelgebied wordt voornamelijk ingezet op de ontwikkeling van een woonservicezone voor verschillende doelgroepen. Voor de ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden:
 - a. Binnen dit deelgebied zijn zorg en welzijn, naast wonen, de belangrijkste functies. De doelstelling is dat mensen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Om dit te ondersteunen worden tevens diensten aangeboden voor zorg en welzijn voor de bewoners in heel Zaltbommel;
 - b. De kwaliteit van het woonmilieu en de verblijfskwaliteit in het openbare gebied behoeven daarbij zorgvuldige uitwerking, waarbij wordt ingezet op ruimtelijke en functionele kwaliteit;
 - c. De beperkte vestiging van zorg- en welzijnvoorzieningen - naast de woonfunctie.

Deelgebied I	<u>Woningen:</u> - max. aantal: 72 <u>Overige functies:</u> - max.: 100 m ² b.v.o.
Deelgebied II	<u>Woningen:</u> - max. aantal: 130 <u>Overige functies:</u> - max.: 300 m ² b.v.o.

Deelgebied III en IV

15. In deze deelgebieden wordt voornamelijk ingezet op de ontwikkeling van een stedelijk gebied, zoals beschreven in artikel 3 en in de voorgaande leden 1 tot met 13. Voor de ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden:

- a. De belangrijkste functie in deze gebieden is “wonen”. De kwaliteit van het woonmilieu en de verblijfskwaliteit in het openbare gebied behoeven daarbij zorgvuldige uitwerking, waarbij wordt ingezet op ruimtelijke en functionele kwaliteit;
- b. Realisering van een stedelijk milieu met - naast de woonfunctie - een beperkte vestiging van zorgvoorzieningen voor zover het totaal in de deelgebieden I tot en met III de 400 vierkante meter bedrijfsvloeroppervlakte als genoemd in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 4 niet overschrijdt;
- c. Indicatief wordt uitgegaan van het volgende programma:

Deelgebied III	<u>Woningen:</u> - max. aantal: 95
Deelgebied IV	<u>Woningen:</u> - max. aantal : 50

Hoofdstuk III De bestemmingsvoorschriften

Artikel 5. Woongebied

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor “Woongebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woondoeleinden, waarbij wonen als hoofdfunctie kan worden aangemerkt en ondergeschikt daaraan het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep;
 - b. maatschappelijke zorg- en welzijnsdoeleinden en daaraan ondergeschikte detailhandel- en horecafunctie;
 - c. verkeers- en verblijfsdoeleinden (waaronder erftoegangswegen) in de vorm van interne ontsluitingswegen en langzaam verkeersroutes zoals weergegeven op de plankaart;
 - d. parkeerdoeleinden waaronder mede begrepen zijn (verdiept aangelegde) parkeergarages;
 - e. doorgangen, verbindingsbruggen, atriums en toegangs- en achterpaden;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. waterpartijen en watergangen en de daarbij behorende bouwwerken (mede ten behoeve van het ontvangen ,bergen en/of afvoeren van water;
 - h. erven, erfbeplanting en tuin;

Toegelaten bebouwing

2. Op gronden met deze bestemming zijn, met in achtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen (hoofdstuk II) en de uitgangspunten in het Masterplan/beeldkwaliteitsplan (bijlagen bij de toelichting), uitsluitend de navolgende bouwwerken toegelaten:
 - a. woongebouwen c.q. gestapelde woningen;
 - b. woningen, die als hoofdgebouw worden aangemerkt;
 - c. bij het hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

- d. verdiept aangelegde parkeergarages, behorende bij en (gedeeltelijk) gelegen onder hoofdgebouwen, met uitzondering van de hoofdgebouwen gelegen in deelgebied IIIB;
- e. op de plankaart ter plaatse van de aanduiding “ruimtelijk accent” een woongebouw in 5 bouwlagen;
- f. andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1 vermelde doeleinden.

Bebouwingsregeling

- 3. Bij het bouwen van bouwwerken zoals vermeld in lid 2 gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de bepalingen in deze voorschriften.
 - A. Voor de gebouwen, zoals vermeld in lid 2, gelden de volgende algemene bepalingen:
 - 1. de wegen, ter plaatse van de aanduiding “interne ontsluiting” kunnen uitsluitend worden verschoven daar waar deze aanduiding aan weerszijden wordt begrensd door een onderbroken voorgevelrooilijn. Deze verschuiving bedraagt maximaal 10 meter naar weerszijden. De afstand van de onderbroken voorgevelrooilijn tot de interne ontsluiting blijft daarbij ongewijzigd;
 - 2. de hoofdgebouwen dienen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, daar waar deze een ononderbroken lijn vormt;
 - 3. hoofdgebouwen mogen de voorgevelrooilijn, daar waar deze een onderbroken lijn vormt, met maximaal 1,5 meter overschrijden of zij mogen met maximaal 1,5 meter achter deze lijn gebouwd worden;
 - 4. verdiept aangelegde parkeergarages zijn toegelaten onder de hoofdgebouwen en de binnenhoven;
 - 5. de verticale diepte van de verdiept aangelegde parkeergarage bedraagt maximaal 3,5 m;
 - 6. kelders zijn uitsluitend toegelaten onder de grondgebonden woningen;
 - 7. de verticale diepte van de kelder bedraagt maximaal 3 meter;
 - 8. binnen de bestemming zijn – behoudens uitzonderingen genoemd in de overige voorschriften - grondgebonden aaneengebouwde woningen, halfvrijstaande

woningen, vrijstaande woningen , woongebouwen c.q. gestapelde woningen toegelaten met de volgende in onderstaande tabel aangegeven maximale goothoogte en hoogte;

9.

type woning	max. goothoogte	max. hoogte
grondgebonden woning	7 m	12 m
gestapelde woning in 2 bouwlagen	6,8 m	13,5 m
gestapelde woning in 3 bouwlagen	9,9 m	16,6 m
gestapelde woning in 4 bouwlagen	13 m	19,7 m
gestapelde woning in 5 bouwlagen	16,5 m	23 m

10. de toegelaten gebouwen mogen tot een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 30 m² worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
11. voor de gezamenlijke maximale oppervlakte, het maximale bebouwingspercentage en de maximale goothoogte en hoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn per woningtype de volgende waarden bepaald:

maximale maten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen

woningtype	gezamenlijke oppervlakte in m²	bebouwingspercentage	goothoogte in m¹	hoogte in m¹
aaneengesloten woning	30	50	3	5
halfvrijstaande woning	40	50	3	5

vrijstaande woning	50	50	3	5
gestapelde woning	5		3	3

12. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 13. voor de goothoogte en hoogte van gebouwen ten behoeve van atriums gelden de maximale goothoogte en hoogte van de aansluitende gestapelde woningen;
 14. gebouwen zijn niet toegestaan op de gronden met de aanduiding interne ontsluiting met dien verstande dat deze aanduiding indicatief is overeenkomstig het bepaalde in lid 3.A.1 van dit artikel;
 15. de voorgevelbreedte van de naar de openbare weg gekeerde voorgevel bedraagt maximaal 16 meter.
 16. ten behoeve waterpartijen en watergangen en de daarbij behorende bouwwerken mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water, zoals genoemd in lid 2 sub f en lid 1 sub g van dit artikel, dienen de voorzieningen te worden uitgelegd op een totale hoeveelheid te bergen en/of af te voeren hoeveelheid water van 2.970 m³, en dient minimaal te worden voorzien in een bergingscapaciteit van 924 m³.
- B. Voor de gebouwen, zoals vermeld in lid 2, gelden in de verschillende deelgebieden voorts de volgende specifieke bepalingen:

Deelgebied I

1. in totaal mag maximaal 70 % van de gronden behorende tot dit gebied worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken;

2. voor het toegelaten woningtype, het maximum aantal woningen per type, de maximale goothoogte en hoogte van het hoofdgebouw zijn de volgende waarden bepaald:

type woning	max. aantal woningen	max. goothoogte	max. hoogte
grondgebonden woningen	72	7 m	12 m
gestapelde woningen in 2 bouwlagen		6,8 m	13,5 m
gestapelde woningen in 3 bouwlagen		9,9 m	16,6 m
gestapelde woningen in 4 bouwlagen		13 m	19,7 m

3. maximaal 20 % van de hoofdgebouwen mag worden voorzien van een plat dak;
4. maximaal 10% van de hoofdgebouwen - niet zijnde grondgebonden woningen - welke worden voorzien van een kap mogen worden gerealiseerd met een zelfstandige woning in de kap;.
5. maatschappelijke zorg- en welzijnsdoeleinden met recreatieve ruimten en/of ondergeschikte detailhandel is toegelaten tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m²;

Deelgebied II

1. in totaal mag maximaal 75% van de gronden behorende tot dit gebied worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken;
2. voor het toegelaten woningtype, het maximum aantal woningen per type, de maximale goothoogte en hoogte van het hoofdgebouw zijn de volgende waarden bepaald:

type woning	max. aantal woningen	max. goothoogte	max. hoogte
grondgebonden woningen	130	7 m	12 m
gestapelde woningen in max. 2 bouwlagen		6,8 m	13,5 m
gestapelde woningen in max. 3 bouwlagen		9,9 m	16,6 m
gestapelde woningen in max. 4 bouwlagen		13 m	19,7 m
gestapelde woningen in max. 5 bouw- lagen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “ruimtelijke accent”		16,5 m	23 m

3. maximaal 20 % van de hoofdgebouwen mag worden voorzien van een plat dak;
4. maximaal 10% van de hoofdgebouwen - niet zijnde grondgebonden woningen - welke worden voorzien van een kap mogen worden gerealiseerd met een zelfstandige woning in de kap;
5. binnen het deelgebied II, zijn maatschappelijke zorg- en welzijns doeleinden met ondergeschikte horeca-/detailhandelsfunctie toegelaten met een oppervlakte van respectievelijk maximaal 200 m² en 100 m²;

Deelgebied IIIA en Deelgebied IIIB

1. in totaal mag maximaal 75% van de gronden behorende bij dit gebied worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken;
2. voor het toegelaten woningtype in deelgebied IIIA gelegen ten noorden van de in dit gebied opgenomen aanduiding “langzaam verkeerroute”, het maximum aantal woningen per type, de maximale goothoogte en hoogte van het hoofdgebouw zijn de volgende waarden bepaald:

type woning	max. aantal woningen	max. goothoogte	max. hoogte
grondgebonden woningen	53	7 m	12 m
gestapelde woningen in max. 2 bouwlagen		6,8 m	13,5 m
gestapelde woningen in max. 3 bouwlagen		9,9 m	16,6 m
gestapelde woningen in max. 4 bouwlagen		13 m	19,7 m

3. in deelgebied IIIA zijn ter plaatse van de aanduiding “grondgebonden woning-
en” uitsluitend grondgebonden woningen toegelaten;
4. voor het toegelaten woningtype in deelgebied IIIB gelegen ten zuiden van de in
dit gebied opgenomen aanduiding “langzaamverkeer route”, maximum aantal
woningen per type, maximale goothoogte en hoogte van het hoofdgebouw zijn
de volgende waarden bepaald:

type woning	max. aantal woningen	max. goothoogte	max. hoogte
grondgebonden woningen	42	7 m	12 m
gestapelde woningen in max. 2 bouwlagen met een kap		7 m	12m

5. binnen de gronden van deelgebied III-B zijn uitsluitend op de op de plankaart weergegeven hoeken van het deelgebied beneden- en bovenwoningen toegestaan in de vorm van gestapelde woningen in maximaal twee bouwlagen met een kap;
6. in deelgebied III B zijn ter plaatse van de aanduiding “grondgebonden woning- en gestapelde woningen” uitsluitend grondgebonden woningen toegelaten én op de in deze aanduiding gelegen hoeken, gestapelde woningen;
7. ter plaatse van de aanduiding genoemd in lid 6 geldt een afwijkende bouwhoogte; voor minimaal 50% van de hoofdgebouwen in deze strook geldt een maximale bouwhoogte van 10,5 meter;
8. het aantal gestapelde woningen dat uitsluitend op de in lid 5 van dit artikel genoemde hoeken in deelgebied III-B mag worden toegelaten bedraagt maximaal 12;
9. maximaal 20 % van de hoofdgebouwen mag worden voorzien van een plat dak;
10. maximaal 10% van de hoofdgebouwen - niet zijnde grondgebonden woningen - welke worden voorzien van een kap mogen worden gerealiseerd met een zelfstandige woning in de kap;

Deelgebied IVA en IVB

1. de diepte van de bouwstrook, gemeten vanaf de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 12 meter;

2. voor het uitsluitend in de bouwstrook toegelaten woningtype, het maximum aantal woningen per type, de maximale goothoogte en hoogte van het hoofdgebouw zijn voor deelgebied IV de volgende waarden bepaald;

type woning	max. aantal woningen	max. goothoogte	max. hoogte
grondgebonden woningen in deelgebied IVA	50	7 m	12 m
grondgebonden woningen in deelgebied IVB		6 m	11 m

3. maximaal 20% van de hoofdgebouwen in deelgebied IV mogen worden voorzien van een plat dak;
- C. 1. Voor andere bouwwerken, zoals vermeld in lid 2, sub f, bedraagt de hoogte vóór en achter de voorgevel van het hoofdgebouw respectievelijk maximaal 1 en 2,5 meter, met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsmasten waarbij een maximale hoogte van 8 meter is toegelaten;
2. De verticale diepte en oppervlakte voor andere bouwwerken, zoals vermeld in lid 2, sub f, ten behoeve van nutsvoorzieningen, gemeten vanaf het aansluitende terrein, bedragen respectievelijk maximaal 2,5 meter en 25 m².

Toegelaten andere werken

4. Op gronden met deze bestemming mogen de navolgende andere werken of werkzaamheden aanwezig zijn of worden uitgevoerd:
- a. het aanbrengen van verhardingen voor erfverharding, parkeerplaatsen en toegangs- en achterpaden;

- b. het aanleggen, beheren en onderhouden van tuinen en groenvoorzieningen.

Inrichting

- 5. Bij de inrichting van de gronden met de bestemming “Woongebied” dienen de op de plankaart aangeduide dwarsprofielen in acht te worden genomen.

Nadere eisen

- 6. Burgemeester en wethouders zijn - met in achtneming van het bepaalde in de artikelen 3 en 4 en de daarin vervatte beschrijving in hoofdlijnen (hoofdstuk II) en de uitgangspunten van het Masterplan/beeldkwaliteitsplan, alsmede met in achtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 3A en 3B ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit bevoegd nadere eisen te stellen aan:
 - a. de goothoogte en hoogte van de gebouwen met dien verstande dat de goothoogte en hoogte van het hoofdgebouw minimaal 0,25 meter moet en maximaal 0,75 meter mag afwijken van de goothoogte en hoogte van het naastgelegen hoofdgebouw;
 - b. aan de voorgevelbreedte, de geleding, de gelaagdheid, de ritmiek en de nokrichting en de kapvorm van de bebouwing teneinde een stedenbouwkundige samenhang te realiseren, zoals voorgestaan in de in de aanhef van deze bepaling genoemde artikelen;
 - c. de situering van de bebouwing ten behoeve van de toegankelijkheid, de kwaliteit en de veiligheid van interne ontsluiting en langzaamverkeerroute;
 - d. situering en afmetingen van bebouwing ten behoeve van de doorgangen, de inrichting en de openbare toegankelijkheid van (binnen)terreinen en de aansluiting met de bestaande bebouwing;
 - e. de situering en afmetingen van nutsvoorzieningen.

Vrijstelling

- 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 3.A.2 voor een aanbouw in de vorm van een balkon met dien verstande dat:

1. de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 m boven de verdiepingsvloer;
 2. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1,25 m;
- b. lid 3.A.2 en lid 3.A.3 en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde én wordt voldaan aan het gestelde in de artikelen 3 en 4 ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- c. lid 1, sub a juncto, lid 3.A.10 en toestaan dat binnen de bebouwing een aan-huis-gebonden bedrijf wordt toegelaten onder de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie dient als overwegende functie te worden gehandhaafd;
 2. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
 3. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
 4. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 5. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf bedraagt maximaal 30 m²;
- d. lid 3.A.15 en toestaan dat de breedte van de voorgevel bij maximaal 3 hoven ten hoogste 40 meter mag bedragen mits wordt voldaan aan het gestelde in de artikelen 3 en 4 ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. lid 3.B. met betrekking tot het maximaal toegestane aantal woningen in de deelgebieden I tot en met IV en toestaan dat per deelgebied het aantal woningen met maximaal 10 % mag worden uitgebreid onder voorwaarden dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, overeenkomstig hetgeen is bepaald in de ASVV 2004, én wordt voldaan aan het gestelde in de artikelen 3 en 4 ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit;

- f. lid 3.B, onder deelgebied II, sub 5, en toestaan dat de totale oppervlakte aan ondergeschikte horeca-/ detailhandel met maximaal 200 m² mag worden uitgebreid onder voorwaarden dat:
1. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 2. in voldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, overeenkomstig hetgeen is bepaald in de ASVV 2004;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. aan het gestelde in de artikelen 3 en 4 ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit wordt voldaan.

Artikel 6. Bijzondere woonvorm

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor " Bijzondere woonvorm " aangewezen grond gelegen binnen de bestemmingsvlakken I , II en III is bestemd voor:
 - a. zorgdoeleinden in een woongemeenschap voor begeleid wonen en daaraan gelieerde ondergeschikte detailhandelsfunctie;
 - b. maatschappelijke doeleinden;
 - c. erven, parkeren, erfbeplanting en tuin;
 - d. parkeerdoeleinden waaronder mede begrepen zijn (verdiept aangelegde) parkeergarages.

Stedebouwkundige inrichting

2. Bij de inrichting van de gronden voor dit plan geldt dat bij de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van deze bestemming voldaan moet worden aan de norm van 50 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel, tenzij op basis van de normen die zijn opgenomen in de ASVV 2004, ten behoeve van de in lid 1 genoemde functie, kan worden aangetoond dat volstaan kan worden met een lager aantal.

Toegelaten bebouwing

3. Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend de navolgende bouwwerken toegelaten:
 - a. hoofdgebouwen ten behoeve van de onder lid 1 genoemde zorgdoeleinden waaronder maximaal 63 appartementen, 12 woonzorgappartementen, en gemeenschappelijke ruimten, zorgvoorzieningen en bijgebouwen;
 - b. andere bouwwerken ten behoeve van de onder lid 1 vermelde zorgdoeleinden.

Bebouwingsvoorschriften

4. Bij het bouwen van bouwwerken gelegen in bestemmingsvlak I, II en III gelden de aanduidingen op de plankaart.

Tevens gelden voor bestemmingsvlak I de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, behoudens ondergeschikte bouwdelen;
- b. aan de zijde van de Marten van Rossumsingel dient de gevel samen te vallen met de aldaar aangegeven bouwgrens;
- c. het bebouwingspercentage voor bestemmingsvlak I bedraagt 80%;
- d. de hoogte van de gebouwen in bestemmingsvlak I voor maximaal 40% van het bestemmingsvlak I, ten hoogste 12 meter mag bedragen en voor de overige 60% ten hoogste 9 meter mag bedragen;
- e. de hoogte van dakopbouwen ten behoeve van technische installaties, trappenhuizen en liftopbouwen maximaal 14 meter mag bedragen met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m²;
- f. de hoogte van de gebouwen minimaal 3,50 meter mag bedragen;
- g. de ruimte voor aan de zorg gelieerde ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m²;
- h. voor andere bouwwerken zoals vermeld in lid 3, sub b, bedraagt de hoogte binnen het bouwvlak maximaal 2,5 meter, met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsmasten waarbij een maximale hoogte van 6 meter is toegelaten en met uitzondering van pergola's waarbij een maximale hoogte van 2,75 meter is toegelaten;

Verder gelden voor bestemmingsvlak II de volgende bepalingen;

- i. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, behoudens ondergeschikte bouwdelen;
- j. het bebouwingspercentage voor bestemmingsvlak II bedraagt 100%;

- k. de hoogte van de gebouwen in bestemmingsvlak II mag maximaal 9 meter bedragen;
- l. de hoogte van de gebouwen moet minimaal 3,50 meter bedragen;
- m. voor andere bouwwerken zoals vermeld in lid 3, sub b, bedraagt de hoogte binnen het bouwvlak maximaal 2,5 meter, met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsmasten waarbij een maximale hoogte van 6 meter is toegelaten en met uitzondering van pergola's waarbij een maximale hoogte van 2,75 meter is toegelaten;

Verder gelden voor bestemmingsvlak III de volgende bepalingen;

- n. voor andere bouwwerken zoals vermeld in lid 3, sub b, bedraagt de hoogte binnen het bestemmingsvlak III maximaal 2,5 meter, met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsmasten waarbij een maximale hoogte van 6 meter is toegelaten.

Toegelaten andere werken

- 5. Op gronden met deze bestemming en gelegen binnen de bestemmingsvlakken I, II en III mogen de navolgende andere werken of werkzaamheden aanwezig zijn of worden uitgevoerd:
 - a. het aanbrengen van verhardingen voor erfverharding, parkeerplaatsen en toegangs- en achterpaden;
 - b. het aanleggen, beheren en onderhouden van tuinen en groenvoorzieningen.

Hoofdstuk IV Algemene bepalingen**Artikel 7. Dubbeltelbepaling**

Grond die in aanmerking genomen moet worden bij een verleende bouwvergunning mag, behoudens intrekking van die bouwvergunning niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 8. Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Vrijstellingbevoegdheid t.b.v. doeleinden van openbaar nut

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor het bouwen van gebouwen ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes, etc. mits:
 - a. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - b. de oppervlakte maximaal 25 m² per gebouw bedraagt.

Vrijstellingbevoegdheid minimale en maximale eisen

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik vrijstelling te verlenen van de in de voorschriften gestelde minimale en maximale eisen tot een maximale afwijking van de gestelde eisen van 10%, met uitzondering van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen en het toegelaten aantal woningen.

Artikel 9. Procedure bij vrijstelling

1. Alvorens een vrijstelling wordt verleend geven burgemeester en wethouder aan de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende gronden en/of gebouwen en overige belanghebbenden de gelegenheid kennis te nemen van de voorgenomen vrijstelling, zodat zij indien gewenst hun zienswijze kenbaar kunnen maken.
2. Het kennisgeven van een voorgenomen vrijstelling dient te geschieden door tervisielegging van de op de voorgenomen vrijstelling betrekking hebbende stukken gedurende 14 dagen. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. Gedurende de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders.

Artikel 10. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Artikel 11. Gebruik van opstallen en gronden

Algemene bepaling

1.
 - a. Het is verboden opstallen - of delen daarvan - en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.
 - b. Voor zover niet toegelaten in artikel 5 lid 3, B van deze voorschriften is het verboden om bij gestapelde woningen, bouwlagen gelegen onder de kap te gebruiken als een zelfstandige wooneenheid;
 - c. Het is verboden de verdiept aangelegde parkeergarages anders te gebruiken dan voor het stallen van motorvoertuigen en het onderbrengen van installatie- en bergruimten ten behoeve van de woonfunctie.
 - d. Het is verboden kelders onder grondgebonden woningen te gebruiken als parkeergarage.

Uitzonderingsbepaling

2. Het bepaalde in het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing op:
 - a. gebruik van opstallen - of delen daarvan - en grond strijdig met de bestemming aan de grond gegeven in het plan voor zover dit gebruik reeds plaatsvond ten tijde van het van kracht worden van het plan, zolang in de aard van dat gebruik geen wijziging wordt aangebracht;
 - b. een gewijzigd gebruik van opstallen - of delen daarvan - en grond, anders dan ten tijde van het van kracht worden van het plan, indien dit gewijzigde gebruik minder strijdig zal zijn met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van een doelmatiger gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12. Overgangsbepaling

Afwijkend gebruik

1. Bestaande bouwwerken of bouwwerken die krachtens een vóór de tervisielegging van het ontwerpplan aangevraagde bouwvergunning of ingediende melding mogen worden gebouwd en welke qua functie afwijken van de bestemming, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd en uitgebreid, mits het bouwwerk blijft binnen de bestemming waartoe het behoort en de maximale maten die volgens het plan zijn toegelaten niet worden overschreden.

Afwijken van de gestelde eisen

2. Bestaande bouwwerken of bouwwerken die krachtens een vóór de tervisielegging van het ontwerpplan aangevraagde bouwvergunning of ingediende melding mogen worden gebouwd welke uitsluitend afwijken van de in deze voorschriften gestelde eisen van maximale goothoogte, hoogte, inhoud, oppervlakte en afstandsmaten mogen gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd en/of uitgebreid, mits de bouwwerken op het perceel in dezelfde bestemming blijven waartoe zij behoren en de maximale maten die volgens het plan zijn toegelaten niet worden overschreden.

Herbouw bij calamiteit

3. Bestaande bouwwerken of bouwwerken die krachtens een vóór de tervisielegging van het ontwerpplan aangevraagde bouwvergunning of ingediende melding mogen worden gebouwd en welke door een calamiteit zijn of worden getroffen, mogen geheel vernieuwd worden, zomede uitgebreid overeenkomstig het gestelde in het tweede lid van dit artikel, met dien verstande, dat:
 - a. de calamiteit moet hebben plaatsgevonden na de tervisielegging van het ontwerpplan;
 - b. de bouwaanvraag tot gehele vernieuwing moet worden ingediend binnen één jaar na datum waarop de calamiteit plaatsvond;

- c. de gehele vernieuwing mag plaatsvinden op de oorspronkelijke bouwplaats ten tijde van de calamiteit en zo mogelijk dient plaats te vinden met inachtneming van de in deze voorschriften bepaalde bebouwingsgrenzen.

Artikel 13. Strafbepaling

Artikel 14. Slotbepaling

"Voorschriften bestemmingsplan Zaltbommel 2005; De BinnenVergt ".

Griffier, Voorzitter,

d.d. _____ nr. _____

d.d. nr.