Velp Zuid, locatie IJssel District

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk
gebied



Velp Zuid, locatie IJssel District

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **7**

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **13**

Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Kantoor 14
Artikel 5 Verkeer 16
Artikel 6 Water 17
Artikel 7 Wonen 17
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2 21

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **25**

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 25
Artikel 10 Algemene bouwregels 25
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 26
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 27
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 30
Artikel 14 Algemene procedureregels 30

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **33**

Artikel 15 Overgangsrecht 33
Artikel 16 Slotregel 34

Bijlagen **35**

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis 37
Bijlage 2 Lijst van gemengde activiteiten 39
Bijlage 3 Parkeernormen 41
Bijlage 4 Lijst van Horeca activiteiten 53
Bijlage 5 Lijst van sportactiviteiten 55

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Velp Zuid, locatie IJssel District met identificatienummer NL.IMRO.0275.BPVZ29-0001 van de gemeente Rheden;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak
een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 achtergevel
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.8 bed and breakfast
het tegen betaling bieden van kortstondig toeristisch verblijf en ontbijt aan huis;

1.9 bedrijf
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, en waarbij de bijbehorende kantoorfunctie niet meer dan 30% van het bedrijfs-vloeroppervlak in beslag neemt;

1.10 bedrijfsvloeroppervlak
de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte. Dit wordt gemeten in het pand, op de vloer van de ruimten die (kunnen) worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

1.11 beroep aan huis
een juridisch, administratief, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig, therapeutisch of (para)medisch beroep, alternatieve geneeswijzen daaronder begrepen, of daarmee gelijk te stellen activiteiten die in een woning dan wel (vrijstaand) bijgebouw worden uitgeoefend, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.12 bestaand
zoals legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 betaalbare koopwoning
een koopwoning met een koopprijs tot maximaal de Nationale Hypotheek Garantie grens;

1.16 bijgebouw
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.17 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen metaal of ander materiaal die (in)direct met de grond is verbonden hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

1.23 broekbos
bos op vochtige of natte bodem (broek) of op bodem die periodiek overstroomd wordt;

1.24 deskundig archeoloog
de door burgemeester en wethouders aangewezen regioarcheoloog, bedrijven die onder het overgangsrecht tot 1 juli 2017 een vergunning hebben alsmede bedrijven die zijn gecertificeerd overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoedwet;

1.25 diepwortelende beplanting
beplanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

1.26 doelgroepenverordening
Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022 of diens rechtsopvolger;

1.27 evenement
een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festival;

1.28 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 gebruiksoppervlak
het gebruiksoppervlak (GBO) is de oppervlakte tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang zoals trapgat, liftschacht of vide;

1.30 hoofdgebouw
een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.31 huishouden
een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven (kunnen ook twee volwassenen zijn), bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Kamerverhuur en bijzondere woonvormen zijn woonvormen waarbij geen sprake is van één huishouden'

1.32 kamerverhuur
het geheel of gedeeltelijk verhuren van een woning of woongebouw -niet zijnde een ruimte in een vrijstaand bijgebouw- via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken in deze kamers van de al dan niet gedeeltelijke combinatie van een kookgelegenheid, een wasgelegenheid (sanitair en/of witgoedvoorzieningen) en een toilet, en waarbij geen sprake is van voorzieningen voor verzorging en begeleiding;

1.33 maaiveld
de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.34 maatschappelijke voorzieningen
voorzieningen van sociale, culturele, (para-)medische, educatieve dan wel levensbeschouwelijke aard;

1.35 middeldure huurwoning
Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluitruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale aanvangshuurprijs, de instandhoudingstermijn en de meldplicht in geval van verhuur zijn bepaald in de 'Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022 ' of de rechtsopvolger daarvan.

1.36 maximum aantal wooneenheden
op de verbeelding weergegeven aanduiding welke bepalend is voor het maximum toegestane aantal woningen;

1.37 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

1.38 nutsvoorziening
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.39 onderbouw
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen (en waarbinnen zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen zoals bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.40 ondergeschikte voorzieningen
voorzieningen behorende bij het woongebouw waarmee het een directe relatie heeft ten behoeve van de bewoners van het pand die qua aard, omvang en verschijningsvorm ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke huiskamer, een wasserette, een chillroom, pakketpunt;

1.41 opslag
het opbergen van goederen - inclusief (vloei)stoffen en materialen - met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;

1.42 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.43 overige bouwwerken
bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.44 professioneel vuurwerk
vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.45 seksinrichting
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.46 sociale huurwoning
Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluitruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale aanvangshuurprijs, de instandhoudingstermijn en de meldplicht in geval van verhuur zijn bepaald in de 'Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022 ' of de rechtsopvolger daarvan;

1.47 stadstraat
een straat met een compact en stedelijk karakter. De stadstraten vormen een verbinding tussen de randwegen rondom het plan en het centrale park. De stadstraat heeft een groene uitstraling en wordt gekenmerkt door bomen/groen aan weerszijde, waterretentiezones tegen de gevel en een keermogelijkheid aan het einde van de straat;

1.48 standplaats
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.49 straatmeubilair
hieronder wordt mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval, -papier, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergronde voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.50 tuin
deel van een perceel dat vanwege zijn stedenbouwkundige, cultuurhistorische dan wel landschappelijke waarde(n) vrij van gebouwen en overkappingen dient te blijven en dat als zodanig geen deel uitmaakt van het erf bij een woning;

1.51 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.52 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.53 woning
een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden en niet zijnde een woonwagen;

1.54 woonvisie
Woonvisie 2020-2026 gemeente Rheden of diens rechtsopvolger;

1.55 woonwagen
een voor de huisvesting van personen bestemde woonruimte die is geplaatst op een woonwagenstandplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

   1. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken;
   2. fiets- en voetpaden, hondenuitlaatplaatsen;
   3. watergangen en waterpartijen;
   4. bruggen en andere civieltechnische werken;
   5. straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn de gronden mede bestemd voor een terras.

c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - broekbos' zijn de gronden mede bestemd voor een broekbos.

d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - natuurbescherming' zijn de gronden mede bestemd voor het behouden van de natuurwaarden.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

3.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

b. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een inrichting voor verkeersdoeleinden.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek zoals opgenomen in de 'Beleidsregel Ontwikkelplan IJssel

District';

2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren;

b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden tevens bestemd voor:

1. (para)medische praktijkruimten, medische klinieken en ruimten voor dagbehandeling;

c. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Kantoor' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**'.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

b. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

c. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

d. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.

b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 3,50 m

bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

   1. lid 4.2.2 onder b ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte met maximaal 6 m.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straatbeeld zoals opgenomen in de 'Beleidsregel Ontwikkelplan IJssel District';

   2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

   3. de vermeerdering bijdraagt aan een verbetering van de architectonische dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen waarbij voldaan wordt aan het 'Beeldkwaliteitsplan';

   4. op of onder het bijbehorende terrein voldoende parkeergelegenheid is voorzien voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen. Daarbij moet worden voldaan aan de normen zoals opgenomen in Bijlage 3 Parkeernormen of diens rechtsopvolger.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders dan als stallings- of opslagruimte.

b. Het gebruik van niet bebouwde grond vóór de bebouwing aan de wegzijde als opslagterrein.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- het aantal woningen extra is ten opzichte van hetgeen in artikel 7 is bepaald;
- voldaan wordt aan de verdeling in woningcategoriën en minimale oppervlakten zoals opgenomen in de doelgroepenverordening en de woonvisie;
- voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11.2 Parkeren;
- voldaan wordt aan de geluidsnormen ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevels.

De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Een wijzigingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan nadat is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is, waaronder wordt begrepen de milieutechnische-, veiligheidstechnische, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de cultuurhistorische, de ecologische- en de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    1. wegen met de daarbij behorende technische voorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken;
    2. geluidwerende voorzieningen;
    3. passages ten behoeve van faunaverkeer (ecoducten en dergelijke).
b. De gronden zijn tevens bestemd voor groen- en parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie en -berging en rioleringswerken, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

5.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van vrijstaande reclame uitingen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, uitsluitend langs de President Kennedylaan.
b. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen.
c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Water, watergangen, beken en waterpartijen.

b. Water- en oeverrecreatie.

c. Bruggen, andere civieltechnische werken, vissteigers en straatmeubilair.

d. Het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke waarden.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd. .

6.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 10 m bedragen;

b. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

   1. woningen, waarbij geldt dat:

      - het aantal sociale huurwoning, middeldure huurwoning en betaalbare koopwoning samen bedraagt ten minste 586 woningen;
      - het aantal sociale huurwoning per bouwvlak mag niet minder bedragen, dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**minimum aantal sociale huurwoningen**';
      - het aantal betaalbare koopwoning samen bedraagt maximaal 150 woningen;

   2. een 1.11 beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;

b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden tevens bestemd voor:

   1. maatschappelijke activiteiten, dienstverlenende activiteiten en activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning, voor zover genoemd in Bijlage 2 Lijst

van gemengde activiteiten uitsluitend voor zover het de beganegrondlaag van de gebouwen betreft tot maximaal 2.400 m² b.v.o. binnen het totale plangebied;

2. sportvoorzieningen voor zover genoemd in Bijlage 5 Lijst van sportactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'sport' tot maximaal 650 m² b.v.o.;
3. een parkeerhub ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
4. ondergeschikte voorzieningen;
5. compacte stadsstraten ten behoeve van de ontsluiting van de woningen.

c. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is de begane grond van het gebouw uitsluitend bestemd voor: lichte of middelzware horeca voor zover genoemd in Bijlage 4 Lijst van Horeca activiteiten, maatschappelijke activiteiten, dienstverlenende activiteiten of activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning, voor zover genoemd in Bijlage 2 Lijst van gemengde activiteiten.

d. De gronden zijn tevens bestemd voor tuinen, parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie en -berging en rioleringswerken, geluidwerende voorzieningen, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de verkeersontsluitingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend nadat advies is ingewonnen bij het Kwaliteitsteam of diens rechtsopvolger waarbij getoetst is aan de 'Beleidsregel Ontwikkelplan IJssel District' zoals bedoeld in artikel 14.1

c. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend nadat advies is ingewonnen bij het Kwaliteitsteam of diens rechtsopvolger waarbij getoetst is aan het 'Beeldkwaliteitsplan' zoals bedoeld in artikel 14.2

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet minder bedragen, dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**minimum aantal wooneenheden**'.

c. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen, dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**'.

d. Het gebruiksoppervlak van een woning mag niet minder bedragen dan 45 m².

e. In afwijking van het bepaalde onder d geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig ziekenhuis' de gebruiksoppervlakte van

een woning niet minder mag bedragen dan 32 m²;

f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**'.

g. In afwijking van het bepaalde onder f mag binnen het bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van 17 m is toegestaan, voor maximaal 35% van de bebouwing de bouwhoogte niet meer bedragen dan 20 m;

h. In afwijking van het bepaalde onder f mag binnen het bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van 27 m is toegestaan, voor maximaal 35% van de bebouwing de bouwhoogte niet meer bedragen dan 30 m;

i. In afwijking van het bepaalde onder f mag binnen het bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van 42 m is toegestaan, voor maximaal 50% van de bebouwing de bouwhoogte niet meer bedragen dan 46 m;

j. In afwijking van het bepaalde onder f mag binnen het bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van 59 m is toegestaan, voor maximaal 20% van de bebouwing de bouwhoogte niet meer bedragen dan 68 m.

7.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.

b. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer dan 75 m^2 bedragen.

c. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen mag van het bestemmingsvlak voor zover gelegen achter de achtergevel niet meer dan 40 bedragen.

d. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

f. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

7.2.4 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.

b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Algemeen

Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in BijlageBijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:

1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 20 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden wordt, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m^2 en deze bij grondgebonden woningen niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven maaiveld;
5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 11.2 Parkeren;
7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

d. Behoudens het gestelde onder a, is het verboden bijgebouwen gelegen buiten het bouwvlak anders te gebruiken dan ten dienste van het hoofdgebouw.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

1. lid 7.1 onder a sub 2 en een beroep aan huis toestaan dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de beroepen aan huis zoals genoemd in artikel 1.11 beroep aan huis waarbij het gestelde in lid 7.3 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
2. lid 7.1 onder a sub 2 en bedrijfsactiviteiten toestaan die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 7.3 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
3. lid 7.3.1 onder a sub 2 en de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de hoofdfunctie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de sociale veiligheid;
7. de externe veiligheid.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundig archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van

overeenkomstige toepassing.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:

   1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
   2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
   3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
   4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
   5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
   6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
   7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
   8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
   9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
   10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

   1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
   2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
   3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:

   1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
   2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

3. dan nadat een advies is ontvangen van een deskundig archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en:
de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', al dan niet gedeeltelijk verwijderen, indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse geen bijzondere archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het plan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene regels

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.

b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:

   1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt overschreden;

   2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;

   3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak en bestemmingsvlak met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;

c. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties.

10.2 Ondergronds bouwen

a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 is het ondergronds bouwen toegestaan voor:

   1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies;

   2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, voor zover geen negatieve gevolgen optreden voor

het grondwatersysteem.

b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.

c. Ondergronds gerealiseerde of te realiseren bouwwerken blijven bij de berekening van het toegestane bebouwde oppervlakte en het toegestane bebouwingspercentage buiten beschouwing, tenzij hierover in deze regels expliciet anders is bepaald.

d. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met een diepte van maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter voor rioleringswerken.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

   1. het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, voer- of vaartuigen of machines;

   2. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;

   3. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties dan wel als markt of standplaats;

   4. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van detailhandelsactiviteiten tenzij elders in deze regels anders is bepaald.

b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 3 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.

c. Als strijdig met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt:

   1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien er voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;

   2. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:

      - buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;

- hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

11.2 Parkeren

11.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het wonen in een woning of het gebruiken van andere functie is uitsluitend toegestaan indien in, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein voldoende parkeergelegenheid is voorzien voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen. Daarbij moet worden voldaan aan de normen zoals opgenomen in Bijlage 3 Parkeernormen of diens rechtsopvolger.

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. De gestelde parkeernormen voor zover in die afwijkingsmogelijkheid wordt voorzien in Bijlage 3 Parkeernormen of diens rechtsopvolger.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 veiligheidszone - lpg

12.1.1 Omschrijving aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt de gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en)- tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige lpg-installatie.

12.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding is geen nieuwbouw of uitbreiding van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

12.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.2 ten behoeve van het vestigen van beperkt kwetsbare objecten mits:

a. Het aantal personen dat wordt blootgesteld aan het risico verantwoord wordt.

b. De mate van zelfredzaamheid van de blootgestelde personen verantwoord wordt.

12.1.4 Specifieke gebruiksregels

a. Het gebruik van de gronden mag niet in die zin worden gewijzigd dat de aangegeven veiligheidszone wordt vergroot.

b. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

12.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding veiligheidszone - lpg wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in het gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunning verlening aanleiding bestaat.

b. Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder a kan slechts worden toegepast indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de externe veiligheid.

12.2 veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten

12.2.1 Omschrijving aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemmingen, tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem.

12.2.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden -in aanvulling op de hiervoor gestelde in de overige bestemmingsplanregels- de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport in de vorm van een risicoanalyse te overleggen, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.

b. Het rapport als bedoeld onder a kan bestaan uit een onderzoek naar de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt.

c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld, dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:

    1. een Projectgebonden Risicoanalyse, indien nodig gevolgd door
    2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
    3. benadering.

d. Alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.

e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die mogen worden opgericht krachtens een reeds verleende vergunning.

12.2.3 Specifieke gebruiksregels

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

12.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm.

b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing indien een rapport in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse is overgelegd, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.

c. Het verbod als bedoeld onder b kan bestaan uit informatie over de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.

d. Het verbod als bedoeld onder a is tevens niet van toepassing op de volgende werken en/of werkzaamheden:

    1. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

    2. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

e. Ingevolge het bovenstaande is een omgevingsvergunning als bedoeld onder a vereist, indien:

    1. geen rapport als bedoeld onder b is overgelegd of

    2. uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld.

f. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:

    1. een Projectgebonden Risicoanalyse, indien nodig gevolgd door

    2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een

    3. benadering.

g. Alle onder f genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.

12.2.5 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' aanpassen, indien uit onderzoek blijkt dat ter plaatse geen ontplofbare oorlogsresten te verwachten zijn.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

   1. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 2 meter mag bedragen;

   2. de bestemmingsbepaling ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering van een hoofdgebouw met niet meer dan 1 m toestaan;

   3. de bestemmingsbepaling ten behoeve van een vermeerdering de bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping tot 6 m.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a onder 1 tot en met 3 kan slechts worden verleend indien:

   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straatbeeld zoals opgenomen in de 'Beleidsregel Ontwikkelplan IJssel District';

   2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

   3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen waarbij voldaan wordt aan het 'Beeldkwaliteitsplan'.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Beleidsregel Ontwikkelplan IJssel District

14.1.1 Toepassing beleidsregel

Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in: artikelen 3.3, 4.3 en 7 van dit bestemmingsplan is de bij dit plan behorende beleidsregels zoals vervat in de 'Beleidsregel Ontwikkelplan IJssel District' van toepassing of diens rechtsopvolger.

14.1.2 Beoordeling en toetsing aan beleidsregels

Toetsing aan de beleidsregels door burgemeester en wethouders vindt plaats op basis van de beleidsregels zoals die gelden op het tijdstip van het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

14.1.3 Wijziging beleidsregels

De 'Beleidsregel Ontwikkelplan IJssel District ', zoals genoemd in artikel 14.1 kunnen na de vaststelling van dit plan door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien, waarna de activiteiten zoals bedoeld in Hoofdstuk 2 worden getoetst aan de gewijzigde versie van deze beleidsregels.

14.2 Beeldkwaliteitsplan

Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikelen 3.3, 4.3 en 7 van dit bestemmingsplan wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan IJssel District' of diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot,

   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Velp Zuid, locatie IJssel District'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ……

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Activiteit	**Randvoorwaarde**
Kantoor	Alleen op afspraak
Reparatie van computers en consumenten artikelen, inclusief ondergeschikte detailhandel	Geen auto's, motorfietsen, bromfietsen, caravans en boten
Haar- en schoonheids-verzorging, inclusief ondergeschikte detailhandel	
webwinkels	Alleen opslag en verzending. Een showroom, afgiftepunt en verkoop ter plekke is uitgesloten
Bieden van bed and breakfast	
Gastouder	Maximaal 6 kinderen. Voldaan moet worden aan de kwaliteitseisen van de Wet kinderopvang. Op de aanmelding als gastouder moet positief zijn beslist
Autorijschool	Lesvoertuigen of aanhangwagens moeten op het bijbehorende terrein worden geparkeerd
Huiswerkbegeleiding	
Het geven van cursussen	

Bijlage 2 Lijst van gemengde activiteiten

LIJST GEMENGDE ACTIVITEITEN			
maatschappelijk **M**	M,D,C		
dienstverlening **D**			
cultuur en ontspanning **C**			
		grootste afstand	categorie
Apotheken	M	10	1
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	M	10	1
Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	D	10	1
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	M-C	10	1
Consultatiebureaus	M	10	1
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	D	10	1
Kleinschalige persoonlijke dienstverlening	D	10	1
Reisorganisaties	D	10	1

Bijlage 3 Parkeernormen

gemeente Rheden

Memo

datum	voor	Afdeling/cluster
14 april 2023	College en leden van de gemeenteraad	Project IJssel District
behandeld door	**ons kenmerk**	**bijlage(n)**
B. Troost	Concept Parkeernormen IJssel District, versie 0.3	-

Onderwerp
Project IJssel District – Parkeernormen IJssel District

Aanleiding

Drie ontwikkelaars en gemeente werken aan het concept Masterplan IJssel District, een nieuwe woonwijk rondom het gebied van ziekenhuis Rijnstate in Velp. Er kunnen veel meer woningen gebouwd worden dan eerder was aankondigt. Aanvankelijk werd nog gesproken over 350 woningen, maar nu blijkt dat op deze plek uiteindelijk zo'n 1.100 woningen gebouwd kunnen worden. De eerste 786 woningen staan er binnen 10 jaar.



figuur 1 Masterplan eerste fase: 786 woningen

Het toevoegen van woningen is voor de gemeente Rheden heel belangrijk. Net als overal elders in het land telt de gemeente veel woningzoekenden, maar de bouwmogelijkheden zijn schaars. Het gevolg is dat bewoners vaak naar elders verhuizen. Met dit plan ontstaat de mogelijkheid om

binnen Velp mensen een nieuwe woning in een moderne, duurzame wijk aan te kunnen bieden. Een wijk waarin veel verschillende soorten koop- en huurwoningen te vinden zullen zijn, waarvan 75% betaalbaar, bestaande uit sociale huur, middenhuur en goedkope koop.

Ook voor deze ontwikkeling is de Nota Parkeernormen Rheden 2015 van toepassing. Deze notitie beschrijft hoe voor dit plan de nota wordt toegepast.

Nota Parkeernormen

Toepassing

Parkeernormen bepalen de parkeerverplichting bij ruimtelijke ontwikkelingen. De toepassing van parkeernormen heeft als doel om een positieve invloed te hebben op de bereikbaarheid, leefbaarheid en een duurzame economische ontwikkeling van de kernen. Daarnaast mogen de belangen van derden bij ontwikkelingen niet onevenredig worden geschaad.

Voor de hoofdfunctie wonen kent de Nota Parkeernormen Rheden 2015 de normen zoals weergegeven in tabel 1.

tabel 1 Parkeernormen hoofdfunctie wonen volgens Nota Parkeernormen Rheden 2015

Hoofdfunctie Wonen	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Vrijstaande woning, 2 onder 1 kapwoning	woning	1,6	0,4
Eengezinswoning, rijwoning, appartement	woning	1,4	0,4
Studio (max. 1 slaapkamer),	woning	0,9	
Service appartement voor zorgbehoevende woning	woning	0,8	
Studentenwoning	woning	0,25	
Verzorgingshuis	woning	0,5	
Verpleeginrichting	100 m² bvo	0,33	
Gezinsvervangend tehuis	100 m² bvo	0,33	

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt in de regels (juridisch bindend) verankerd dat voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente. In een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan worden vervolgens de specifieke parkeernormen en de toepassingsmethodiek opgenomen. De parkeereis die verbonden wordt aan een ruimtelijke ontwikkeling wordt in dat plangebied dus aan het bestemmingsplan ontleend.

In deze Nota Parkeernormen Rheden 2015 is opgenomen dat in specifieke gevallen een op die locatie toegesneden parkeerverplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt dan als zodanig in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en in de bestemmingsplanregels vertaald. In die gevallen gaat het gestelde in het bestemmingsplan voor op de in deze nota opgenomen.

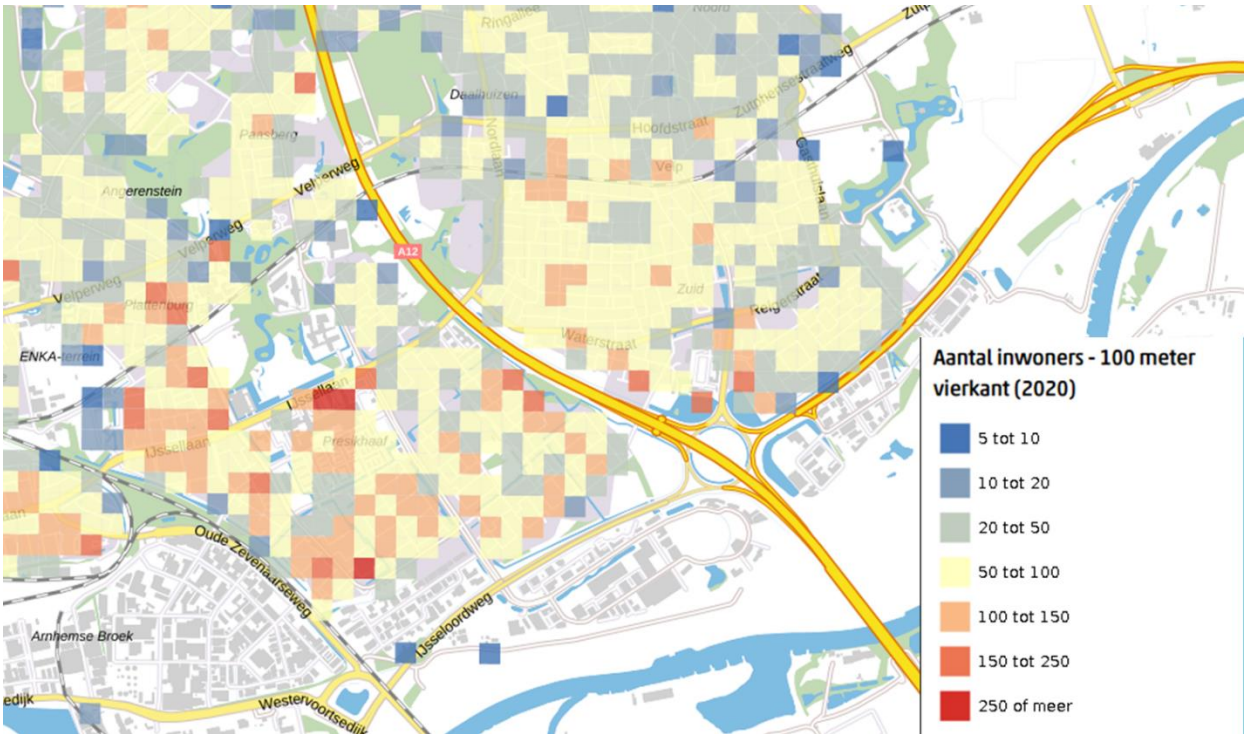
Voor de ontwikkeling van IJssel District zijn de parkeernormen uit de nota niet passend gebleken. Daarom zijn er specifieke normen voor dit project opgesteld, welke in het volgende hoofdstuk zullen worden toegelicht en in hoofdstuk 0 worden gepresenteerd.

Overwegingen voor afwijken

Gebiedstypologie

Welke parkeernormen er voor een gebied gelden is onder andere afhankelijk van de stedelijkheidsgraad. De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op basis van de omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per km²), kortweg OAD. In een gebied met een hoge OAD is het aanbod -en de kwaliteit van andere vervoerswijzen– over het algemeen groter dan in een gebied met een lage OAD. Daarom worden in een gebied met een hoge stedelijkheidsgraad lagere parkeernormen toegepast. Daarnaast kan een onderscheid worden

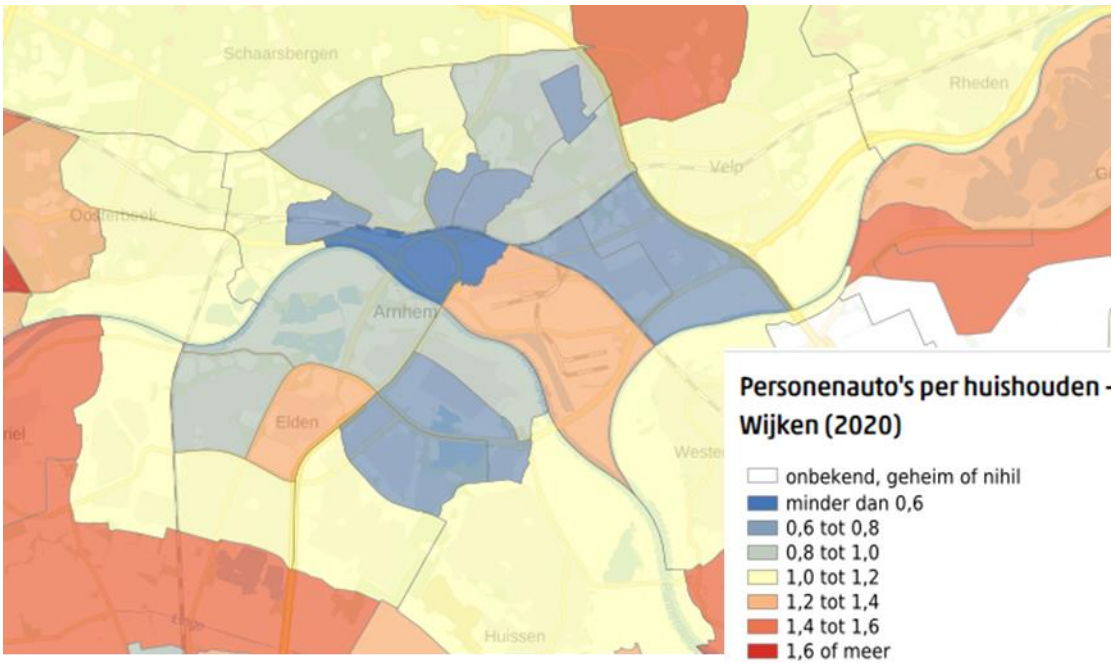
gemaakt naar de stedelijke zone (centrum, schil, rest bebouwde kom, buitengebied) van een gemeente.
De gemeente Rheden valt qua stedelijkheidsgraad -in zijn geheel- in de categorie matig stedelijk met 1.262 adressen per vierkante kilometer. Voor de duidelijkheid binnen de gehele gemeente hanteert de gemeente één parkeernorm per functie voor het totale grondgebied binnen de gemeente. Dit is gebaseerd op de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom' uit ASVV2012 van het CROW.



figuur 2 Aantal inwoners per 100m² in de omgeving [Bron: CBS cbsinuwbuurt.nl]

De ontwikkeling van IJssel District kent een dichtheid: van ca. 180 adressen per 100m vierkant. Dit is veel meer dan het gemiddelde in de kernen van Rheden en ook meer dan die van Velp-Zuid: ca. 52. Ook ligt het dicht tegen Arnhem aan waardoor er meer OV-verbindingen zijn dan in de rest van de gemeente.

Uit gegevens van het CBS (2020) blijkt het gemiddelde autobezit van de gemeente Rheden te liggen op 1 auto per huishouden, van Velp-Zuid op 0,9. In de naastliggende Arnhemse wijk Over het Lange Water is het autobezit 0,8 per huishouden bij een bevolkingsdichtheid van ca. 49 per 100 meter vierkant.



figuur 3 Personenauto's per huishoudens wijken [Bron: CBS cbsinuwbuurt.nl]

Type woningen

Voor de hoofdfunctie wonen (zie tabel 1**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) zijn van de 8 woningtypen die zijn beschreven er 5 voor een specifieke doelgroep. Voor de 3 typen die overblijven zijn de onderlinge verschillen in de norm groot. Verder wordt er geen specifiek onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen, tussen huur en koop. Noch is er onderscheid gemaakt op basis van prijsklasse of grootte van de woning.

Andere gemeenten maken deze onderverdeling wel. Daarom is gekeken naar andere gemeenten en welke normen deze hanteren. Daarbij is gekeken naar:

- Arnhem, omdat Velp en het IJssel District direct tegen deze gemeente aanligt;
- Alphen aan de Rijn, een gemeente die vergelijkbaar is met Rheden;
- Nijmegen die door de Waalsprong ook vergeleken kan worden met de ligging van Velp en het IJssel District.

In de onderstaande tabellen zijn de normen voor wonen opgenomen, waarbij is gekeken naar de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' (indien het onderscheid gemaakt wordt).

tabel 2 Parkernormen gemeente Arnhem

Arnhem **Hoofdfunctie Wonen**	**Eenheid**	**Norm inclusief bezoekers**
Rijwoning	woning	1,5
Half vrijstaande, vrijstaande woning	woning	1,8
< 75 m^2 gbo	appartement	1,0
75 tot 120 m^2 gbo	appartement	1,3
> 120 m^2 gbo	appartement	1,3
Kamerverhuurbedrijf (gem. keuken en badkamer)	kamer	0,6

tabel 3 Parkeernormen gemeente Alphen aan de Rijn

Alphen aan de Rijn **Hoofdfunctie Wonen, rest bebouwde kom**	**Eenheid**	**Norm bewoners**	**Norm bezoekers**
< 30 m² gbo, sociale huur	woning	0,4	0,2
30 – 50 m² gbo, sociale huur	woning	0,5	0,2
50 – 80 m² gbo, sociale huur	woning	0,6	0,3
80 – 100 m² gbo, sociale huur	woning	0,8	0,3
100 – 130 m² gbo, sociale huur	woning	1,0	0,3
> 130 m² gbo, sociale huur	woning	1,2	0,3
< 30 m² gbo	woning	0,4	0,2
30 – 50 m² gbo	woning	0,6	0,2
50 – 80 m² gbo	woning	0,9	0,3
80 – 100 m² gbo	woning	1,1	0,3
100 – 130 m² gbo (1)	woning	1,4	0,3
140 – 160 m² gbo (1)	woning	1,6	0,3
> 160 m² gbo (1)	woning	1,8	0,3
Kamer student (max. 2 bewoners)	kamer	0,1	0,2
Kamer overig (max. 2 bewoners)	kamer	0,4	0,2

(1) Bij appartementen met gezamenlijke parkeerplaatsen mag de parkeernorm met 0,1 pp worden verlaagd.

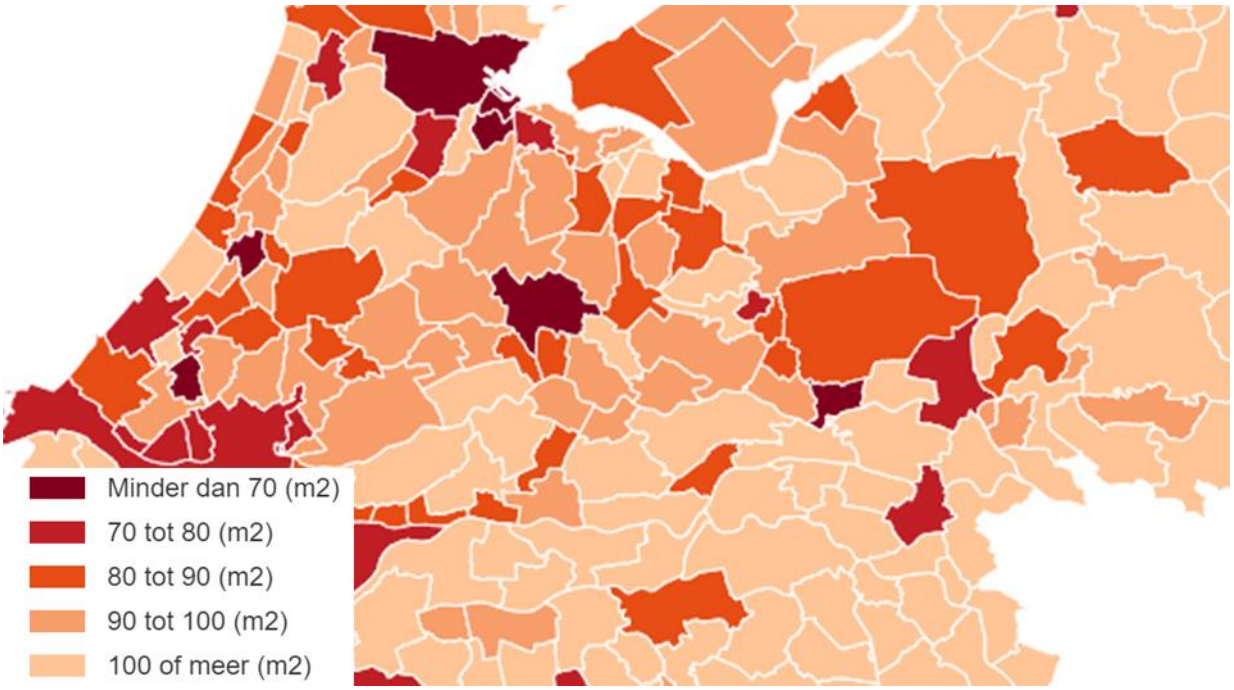
tabel 4 Parkeernormen gemeente Nijmegen

Nijmegen **Hoofdfunctie Wonen, rest bebouwde kom**	**Eenheid**	**Norm bewoners**	**Norm bezoekers**
Huur, appartement, sociale huur	appartement	0,6	0,3
Huur, huis, sociale huur	woning	0,8	0,3
Huur appartement, (middel)duur	appartement	1,0	0,3
Huur, huis, (middel)duur	woning	1,1	0,3
Koop, appartement goedkoop	woning	1,0	0,3
Koop, appartement gemiddeld	woning	1,0	0,3
Koop, appartement duur	woning	1,1	0,3
Koop, rij	woning	1,1	0,3
Koop, 2-onder-een-kap	woning	1,3	0,3
Koop, vrijstaand	woning	1,4	0,3
Kamerverhuur zelfstandig (student)	kamer	0,15	0,05
Kamerverhuur zelfstandig (niet-student)	kamer	0,4	0,2
Kleine eenpersoonswoning	kamer	0,4	0,2

Wat direct opvalt is dat Arnhem en Alphen aan de Rijn de normen gekoppeld hebben aan het oppervlakte gbo (gebruiksoppervlak) van de woning. Nijmegen heeft gekozen voor de indeling zoals de CROW die aanhoudt. Dit laatste is dus gebruikelijker, maar geeft meer ruimte voor discussie, omdat het ruimte voor interpretatie laat wat (middel)duur inhoudt. Omdat voor het IJssel District het om specifieke parkeernormen gaat is gekozen om de normen te koppelen aan oppervlakten gbo.

Uit gegevens van het CBS (referentiejaar 2020) blijkt dan een Nederlander gemiddeld 53 vierkante meter woonoppervlakte heeft. In stedelijk gebied ligt dit lager dan in landelijk gebied. Een inwoner van Amsterdam bijvoorbeeld leeft gemiddeld op 40m². In Arnhem is dat 49m² en in Rheden 56m².

Een éénpersoonshuishouden gebruikt echter gemiddeld meer ruimte, zoals te zien in figuur 4.



figuur 4 Gemiddeld woonoppervlak eenpersoons huishouden

Het gemiddelde woonoppervlak van een eenpersoonshuishouden ligt volgens gegevens van het CBD (referentiejaar 2020) in Rheden op 89m^2, in Arnhem is dat 74m^2. Omdat dit effect heeft op het autobezit, immers heeft in principe een eenpersoonshuishouden geen tweede auto, is keken naar een logische scheiding in grootte van de woningen. Om enige marge te houden is ervoor gekozen om de scheiding te maken bij 65m^2 gbo.

Onderzoek Goudappel

Goudappel heeft de laatste jaren veel onderzoek gedaan naar parkeernormen in Nederland in relatie tot het autobezit. Om dit te onderzoeken heeft Goudappel beschikking over niet-openbare microdata op basis van CBS-gegevens over autobezit, die gekoppeld zijn aan woningtypen. Zo kan voor heel Nederland op gemeente-, wijk- en buurtniveau het autobezit gericht geanalyseerd worden. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden naar autobezit per categorie zoals:

- eigendomssituatie (koop, particuliere huur en sociale huur);
- woningtype (vrijstaand huis, twee-onder-een-kap, rijwoning en appartement);
- huishoudengrootte (1-persoons, 2-persoons en 3+persoons);
- leeftijd (0-30 jaar, 30-65 jaar en 65+ jaar).

In onderstaande tabel is dit autobezit verhoogd met de correcties voor grijze kentekens en autonome groei (4,9% tot 2040) tot een volgens Goudappel passende parkeernorm voor bewoners in verschillende type woningen voor het project IJssel District.

Type woning	Gemiddeld autobezit	Passende parkeernorm bewoners
Sociale huurappartement	0,5	0,57
Particuliere huur, meergezinswoning	0,5	0,57
Koop, meergezinswoning	0,9	1,02
Koop, rijwoning	1,5	1,70

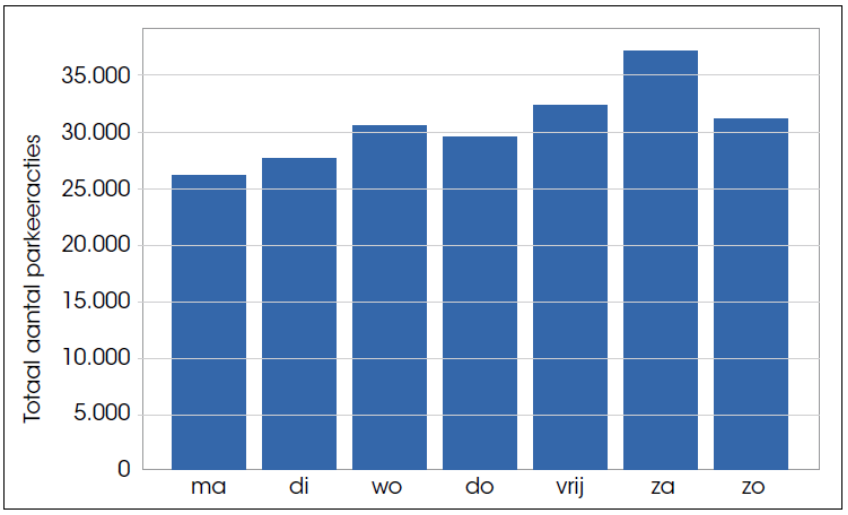
tabel 5 Voorstel Goudappel voor parkeernorm IJssel District, uitgaande van het daadwerkelijke autobezit [Bron: 012688.R1.02, Goudappel 2022]

De microdata laat het autobezit per huishouden zien. In gemeentelijke parkeernormen zit echter ook een bezoekersdeel inbegrepen voor het bezoek van woningen. Het bezoekersaandeel vormt geen onderdeel van het autobezit en dient zodoende nog handmatig te worden toegevoegd aan de microdata over autobezit. Op deze wijze kan een zuivere vergelijking gemaakt worden met de gemeentelijke parkeernormen. Omdat het gemeentelijk beleid 0,4 parkeerplaats per woning voor bezoekers aanhoudt, gaat Goudappel daarin mee. Het maakt wel de opmerking dat het CROW uitgaat van 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek en de meeste Nederlandse gemeenten dit hanteren.

Bezoekers

In de parkeerkencijfers van woningen is ook een component voor bezoekersparkeren opgenomen. Het onderscheid in een bewoners- en een bezoekerscomponent in de parkeerkencijfers voor woningen wordt sinds 2004 door het CROW gemaakt. Daarvoor werd volstaan met één parkeerkencijfer per woningtype, waarmee de facto ook voor bezoekersparkeren een maximale aanwezigheid in de nacht werd aangehouden. Het aandeel bezoekersparkeren is destijds ingeschat op 0,3 pp/woning, ongeacht woningtype en locatie. Al geruime tijd is de ervaring dat het eerder arbitrair vastgelegde parkeerkencijfer voor bezoekersparkeren te hoog is. Daar waar voor het normale parkeren in woonwijken onderscheid wordt gemaakt voor locatiespecifieke kenmerken bij het bepalen van het aantal parkeerplekken, is dit voor bezoekersparkeren voor de functie wonen nog niet het geval. In eerder onderzoek van Spark (2018), dat ook concludeerde dat het huidige kengetal voor bezoekersparkeren te hoog is, is niet ingegaan op het effect van locatiespecifieke kenmerken voor het aantal bezoekersparkeerbewegingen in een bepaalde woonwijk.

De analyse van de parkeerdata tonen aan dat er aanmerkelijke verschillen zijn in het gebruik van de bezoekersvergunning tussen verschillende gebieden die zijn onderzocht. Daarnaast toont de data dat de drukste dag voor bezoekersparkeren zaterdag is (zie figuur 5), de avondperiode het tijdvak met het meeste bezoekersparkeerders, maar het verschil tussen overdag en ’s avonds is kleiner dan oorspronkelijk werd verwacht.



figuur 5 Spreiding van het aantal parkeeracties van bezoekers over de week [Bron Sprak, 2018]

Op grond van het uitgevoerde onderzoek [Marlou Tiesinga ,TU-Delft/Sweco 2021] wordt gesteld dat het parkeerkental en de aanwezigheidspercentages aanpassing verdienen. Zeker voor de stedelijke gebieden (stedelijkheidsgraad van zeer sterk stedelijk t/m matig stedelijk) is vanuit het onderzoek het voorstel om voor rest bebouwde kom (niet gereguleerd parkeren) een kental van 0,15 parkeerplaats per woning te hanteren.

Toekomstige ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op het parkeren. Daarvan zijn rekeningrijden en deelvervoer de belangrijkste.

In het regeerakkoord zijn afspraken gemaakt over 'betalen naar gebruik', beter bekend als rekeningrijden. Het voornemen is om per 2030 niet meer te bepalen voor het bezit van de auto, maar per gereden kilometer. De vaste kosten aan een auto zoals BPM en wegenbelasting worden vervangen door een heffing per gereden kilometer. Hierdoor wordt het bezitten van een auto goedkoper. Het KiM (2022) schrijft dat "Een BnG-heffing (betalen naar gebruik) die voor alle voertuigen gelijk is, leidt waarschijnlijk tot een groeiend wagenpark, omdat autobezit goedkoper wordt." Dit kan dus in de toekomst leiden tot hogere parkeernormen.

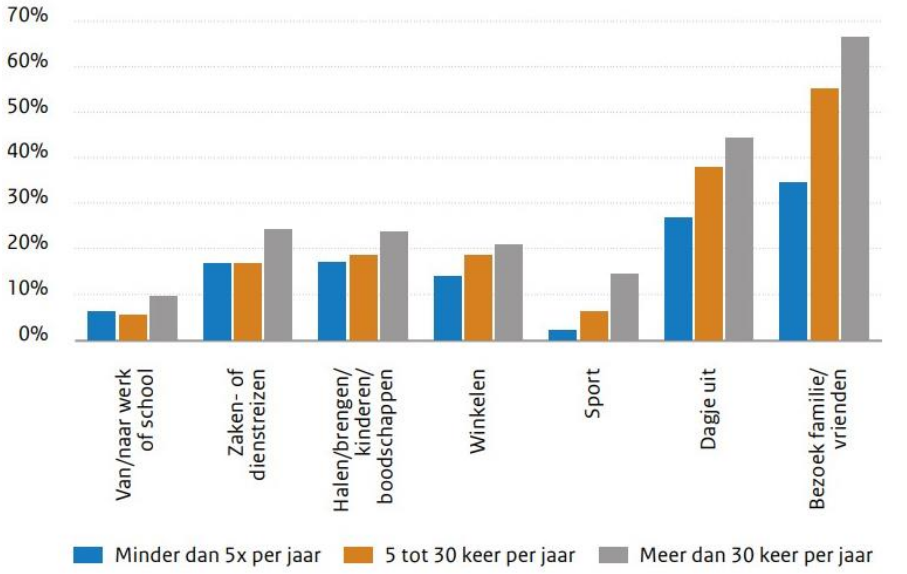
Uit de studie Varianten voor tariefstructuur Betalen naar Gebruik [Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en Ministerie van Financiën, 2022] blijkt dat het autobezit per huishouden in 2030 tot 7,2% kan gaan groeien.

De (door)ontwikkeling van deelvervoer kan juist zorgen voor een lager autobezit. Deelvervoer, inclusief platformen als MaaS (Mobility as a Service), zitten nu nog in de pioniersfase. Er wordt veel geld in onderzoek gestoken en er worden met name in grote steden diverse concepten aangeboden. De voornaamste deelmobiliteitsconcepten zijn de deelauto (o.a. GreenWheels, Mywheels en Sixt), elektrische deelscooter (o.a. GO Sharing, Check en Felyx) en deelfiets (ov-fiets). Het succes is wisselend en de effecten op grote schaal nog moeilijk meetbaar. Het zal waarschijnlijk nog wel even tijd kosten voordat het systeem een breed draagvlak vindt. Deskundigen zijn ervan overtuigd dat het een reële kans van slagen heeft en daarmee het autobezit kan doen afnemen.

In in Factsheet autodelen [Rijkswaterstaat, 2022] staat dat het autobezit van autodelers die incidenteel een deelauto gebruiken (5 keer per jaar of minder), is afgenomen met gemiddeld 27% ten opzichte van de situatie voordat ze een deelauto gingen gebruiken. Nu zal niet iedereen binnen IJssel District hier gebruik van gaan maken. Omdat het onderzoek uitgaat van het effect op de

groep gebruikers en niet op een hele wijk zal bij het IJssel District het percentage veel lager zijn. De inschatting is dat deze zal liggen tussen de 5% en 10%.

Huishoudens met een laag autobezit (<1 auto per huishouden) zullen bij deelautogebruik, doordat ze geen auto meer hebben, vaker de deelauto gebruiker dan huishoudens die daardoor geen tweede auto meer zullen bezitten. Op basis de dezelfde onderzoeken is ingeschat dat de behoefte aan deelautogebruik onder de eerste groep 1/50 zal zijn en onder de tweede groep 1/100.



Figuur 6 Verplaatsingsmotief van deelautogebruikers (18-80 jaar oud), naar frequentie van deelautogebruik

Veel gemeenten hebben reducties op de parkeernormen opgenomen bij inzet van deelauto's. Veelal wordt dan de regel toegepast dat één deelauto 5 privéauto's vervangt. Daaraan wordt dan meestal een maximum reductie van het aantal parkeerplaatsen van 10% gekoppeld. Een voorbeeld hiervan in gemeente Rotterdam.

Voor IJssel District is gekozen om op basis van het woonprogramma het aantal deelauto's te bepalen op basis van de inschatting in percentage deelnemers en gebruik. Per woningtype is deze ingeschat op basis van interpretatie uitgevoerde onderzoeken. Dit is als norm voor het bepalen van het aantal deelauto's, af te ronden in hele getallen naar boven, aan de parkeernorm toegevoegd.

Op basis van bovenstaande kan worden vastgesteld dat het in deze notitie berekende effect op de parkeernorm door toenemend autobezit wordt gecompenseerd door deelauto's te gaan gebruiken.

Parkeernormen IJsseldistrict

Op basis van voorgaande overwegingen is voor het IJssel District gekomen tot onderstaande parkeernormen.

tabel 6 Parkeernormen IJssel District

Type woning (gbo in m^2)	Omschrijving	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Parkeernorm totaal	Norm deelauto
Sociaal					
< 50	App goedkoop	0,5	0,2	0,7	0,02
50-65	App goedkoop	0,6	0,3	0,9	0,02
66-80	App midden	0,8	0,3	1,1	0,02
81-100	App duur	1,0	0,3	1,3	0,02
Overig					
< 50	App goedkoop	0,6	0,2	0,8	0,02
50-65	App goedkoop	0,9	0,3	1,2	0,02
66-80	App midden	1,1	0,3	1,4	0,01
81-100	App midden	1,2	0,3	1,5	0,01
101-130	App duur	1,3	0,3	1,6	0,01
Rijwoning	Grondgebonden woning	1,3	0,3	1,6	0,01

Aan deze parkeernorm is ook een norm voor deelauto's opgenomen. De landelijke trend is dat autobezit nog zal doorgroeien. Met de inzet van deelauto's wordt deze trend voor IJssel District omgebogen Het benodigde aantal deelauto's vervangt privéauto's en verhoogt daardoor de parkeernorm niet.

Voor andere functies voor dan wonen gelden de parkeernormen volgens Tabel 7.

Tabel 7 Parkeernorm overige functies

Hoofdfunctie	Eenheid	Parkeernorm
Bedrijven		
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100m^2 bvo	2,80
Kantoor zonder baliefunctie	100m^2 bvo	1,90
Horeca		
Restaurant	100m^2 bvo	10,00
Cafe, cafetaria	100m^2 bvo	5,00
Recreatie		
Sportschool	100m^2 bvo	3,00
Maatschappelijke instelling		
Medische en maatschappelijke diensten (arts, groene kruis, apotheek, fysiotherapie, schoonheidssalon, tandarts etc.)	100m^2 bvo	3,00

Binnen het IJssel District wordt voor de hoofdfunctie wonen 150 m als acceptabele loopafstand naar parkeervoorzieningen aangehouden

Voor overige parkeernormen en toetsing aan dubbelgebruik is de Nota Parkeernormen Rheden 2015 leidend. Deze zijn niet beschreven in deze notitie.

Berekening bij dubbelgebruik

Bij de berekening van de parkeerplaatsverplichting wordt bij het realiseren van (verschillende) functies gebruik gemaakt van onderstaande aanwezigheidspercentages.

Tabel 8 Tabel aanwezigheidspercentages t.b.v. berekening met dubbelgebruik

Functies	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woonruimte	50%	60%	90%	100%	60%	70%	70%
Seniorenwoning	80%	80%	90%	100%	80%	80%	90%
Bezoekers	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
Kantoor	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%
Sportfuncties	30%	50%	100%	0%	100%	90%	58%
Horeca	30%	40%	90%	5%	75%	100%	45%

Als rekening gehouden wordt met dubbelgebruik komen de parkeernormen uit op de waarden zoals weergegeven in tabel 9. Daarbij is uitgegaan dat het maatgevende moment de werkdag avond is, waarbij 90% van de bewoners en 80% van de bezoekers aanwezig zijn. Indien er sprake is van een privé-parkeerplaats is er voor die plaatsen geen sprake van dubbelgebruik en is er geen sprake van reductie op basis van aanwezigheid.

tabel 9 Parkeernormen IJssel District op basis van dubbelgebruik wonen onderling (maatgevend moment werkdag avond)

Type woning (gbo in m^2)	Omschrijving	Parkeernorm bewoners*	Parkeernorm bezoekers	Parkeernorm totaal	Privé parkeerplaats
Sociaal		90%	80%		
< 50	App goedkoop	0,45	0,16	0,61	Nee
50-65	App goedkoop	0,54	0,24	0,78	Nee
66-80	App midden	0,72	0,24	0,96	Nee
81-100	App duur	0,90	0,24	1,14	Nee
Overig		90%	80%		
< 50	App goedkoop	0,54	0,16	0,70	Nee
50-65	App goedkoop	0,81	0,24	1,05	Nee
50-65	App goedkoop	0,90	0,24	1,14	Ja
66-80	App midden	0,99	0,24	1,23	Nee
66-80	App midden	1,10	0,24	1,34	Ja
81-100	App midden	1,20	0,24	1,44	Ja
101-130	App duur	1,30	0,24	1,54	Ja
Rijwoning	Grondgebonden woning	1,30	0,24	1,54	Ja

* Bij privé parkeerplaats is er geen reductie dubbelgebruik

Bijlage 4 Lijst van Horeca activiteiten

LIJST HORECA- ACTIVITETEN		
Omschrijving	**grootste afstand**	**categorie**
Lichte horeca		
broodjeszaak	10	1a
croissanterie	10	1a
koffiebar	10	1a
lunchroom	10	1a
ijssalon	10	1a
tearoom	10	1a
traiteur	10	1a
Overige lichte horeca		
restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)	10	1b
hotel of pension	10	1b
cafetaria	10	1b
Middelzware horeca		
bar	30	2a
bierhuis	30	2a
biljartcentrum	30	2a
café	30	2a
proeflokaal	30	2a
shoarma/grillroom	30	2a
zalenverhuur		
-zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen	30	2a
restaurant met bezorg- en/of afhaalservice	30	2a
cafetaria met bezorgservice	30	2a
3 zware horeca		
discotheek, muziekcafé	50	3
partycentrum		
-regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen	50	3

Bijlage 5 Lijst van sportactiviteiten

LIJST SPORT		
OMSCHRIJVING	grootste afstand	categorie
Sportscholen, gymnastiekzalen	30	2
Fitnesscentra	30	2

Velp | Rheden | De Steeg | Ellecom | Dieren | Spankeren | Laag-Soeren | Landelijk gebied

Gemeentehuis
Hoofdstraat 3 |
6994 AB De Ste |
postbus 9110 |
ZJ De Steeg
T 026 4976911 |
026 4976518 |
gemeente@rhed
| www.rheden.r

gemeente Rheden