

Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Water	11
Artikel 6	Wonen	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 12	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 13	Overgangsrecht	22
Artikel 14	Slotregel	23
Bijlagen bij regels		25
Bijlage 1	Memo parkeeronderbouwing	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Rijksweg 125 te Duivendrecht' met identificatienummer NL.IMRO.0437.RIJKSSTRAATWEG125-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel.

1.2 aanduiding

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

1.3 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.5 bed & breakfast

Een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft.

1.6 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bed and breakfasts daaronder niet begrepen.

1.7 bedrijf aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.8 bedrijfsmatige kamerverhuur

Het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.9 beroep aan huis

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestaand

Bebouwing of gebruik dat op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd en/of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarbij in het kader van bouwen de omgevingsvergunningsaanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

1.12 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk

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.

1.15 bijzondere woonvorm met zorg

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding).

1.16 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.

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

Een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.19 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de 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 hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.25 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 gestapelde woning

Boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is.

1.27 hoofdgebouw

Een gebouw, of 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 belangrijkste is.

1.28 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, niet zijnde discotheek of bar/dancing.

1.29 huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.30 kunstwerken

Bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.31 mantelzorg

Langdurende zorg die wordt geboden aan een hulpbehoevende, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis.

1.32 ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, dat is gelegen beneden peil.

1.33 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.34 peil

Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

Voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.

Voor water: de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater

In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.35 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.36 recreatief nachtverblijf

Nachtverblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk te stellen personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.37 seksinrichting

De 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, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 toeristisch nachtverblijf

Kortdurend nachtverblijf ten behoeve van toerisme door personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.39 voorgevel

Een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.40 voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.41 voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.42 waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.43 wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terzieslegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.44 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.45 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

één afzonderlijk huishouden; of

één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, voor zover deze personen niet in een zelfstandige woonruimte gehuisvest zijn.

1.46 woningsplitsing

Het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.47 zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en welke kan worden bewoond zonder dat de bewoner(s) afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakkapellen, dakopbouwen, of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw, antennes en daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.3 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.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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.

2.6 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken;
- g. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. recreatief nachtverblijf.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- e. kunstwerken, zoals duikers.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden met een maximale hoogte van 2 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. mantelzorg, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.1 sub f;
- c. met de daarbij behorende:
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn maximaal 36 woningen toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de waarde die is aangegeven ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte';
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de waarde die is aangegeven ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'maximum goothoogte';
- f. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van inwoning voor mantelzorg.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. per woning is één overkapping in de vorm van een luifel toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, en de omvang van de overkapping maximaal 3 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 lid a ten behoeve van het realiseren van maximaal 40 woningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de door de burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- c. uit onderzoek blijkt dat er geen negatieve gevolgen voor de verschillende milieuaspecten plaats vinden;
- d. de afwijking niet mag leiden tot een aantasting van ecologische waarden.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Beroep aan huis

Ten behoeve van het uitoefenen van een beroep aan huis mag ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt met een maximum van 45 m² mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel of horeca wordt uitgeoefend;
- d. het geen bedrijven betreft die zijn genoemd in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer.

6.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte met uitzondering van mantelzorg;
- c. recreatief nachtverblijf;
- d. woningsplitsing.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofd- of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen omgevingsvergunning zal worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, dan wel aantoonbaar geen overlast wordt veroorzaakt op de openbare weg;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep en/of bedrijf aan huis in gebruik

mag zijn, zulks met een maximum van 45 m².

6.6.2 *Bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 onder a en toestaan dat een woning mag worden gebruikt voor bed and breakfast mits:

- a. sprake is van een oppervlakte van maximaal 65 m²;
- b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.

6.6.3 *Kamergewijze verhuur*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
- h. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
- i. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

6.6.4 *Bijzondere woonvormen met zorg*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 en bijzondere woonvormen met zorg toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
- b. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-voeropervlakte van maximaal 1.500 m²;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en

2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

6.6.5 Woningssplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub d en woningssplitsing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningssplitsing leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- b. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, conform het bestemmingsplan 'Parkeren Ouder-Amstel' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPParkeren-VA01, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. aangetoond is dat er geen belemmeringen vanuit externe veiligheidsoogpunt bestaan, met dien verstande dat, indien de betreffende locatie binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen gelegen is:
 1. het groepsrisico dient te worden berekend; en
 2. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergrond bouwen

8.1.1 Ondergrondse bouwwerken

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is niet toegestaan.

8.1.2 Afwijking ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit geohydrologisch onderzoek volgt dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare verstoring van het grondwater en/of ondergrondse stromingen;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- c. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. escortbedrijf;
- c. prostitutie;
- d. sekswinkel
- e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels, kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 3 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 5 meter;
- d. het bouwen van transformatorhuisjes, mits:
 1. de hoogte niet meer dan 5 meter en;
 2. de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen;
- e. het plaatsen van kunstwerken in artistieke zin, mits de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- f. het plaatsen van lichtmasten, mits de hoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de door de burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 2. voor 36 woningen, overeenkomstig de aangegeven woningtypologieën uit bijlage 1 van deze regels, ten minste wordt voorzien in 23 parkeerplaatsen .

12.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. bij de betreffende ontwikkeling, mits voldoende onderbouwd, minder parkeerplaatsen nodig blijken te zijn;
- d. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt welke stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 12.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht 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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- d. de burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- e. sub a 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.

13.2 Overgangsrecht 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 bepaalde in sub a 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder sub a 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 14 Slotregel

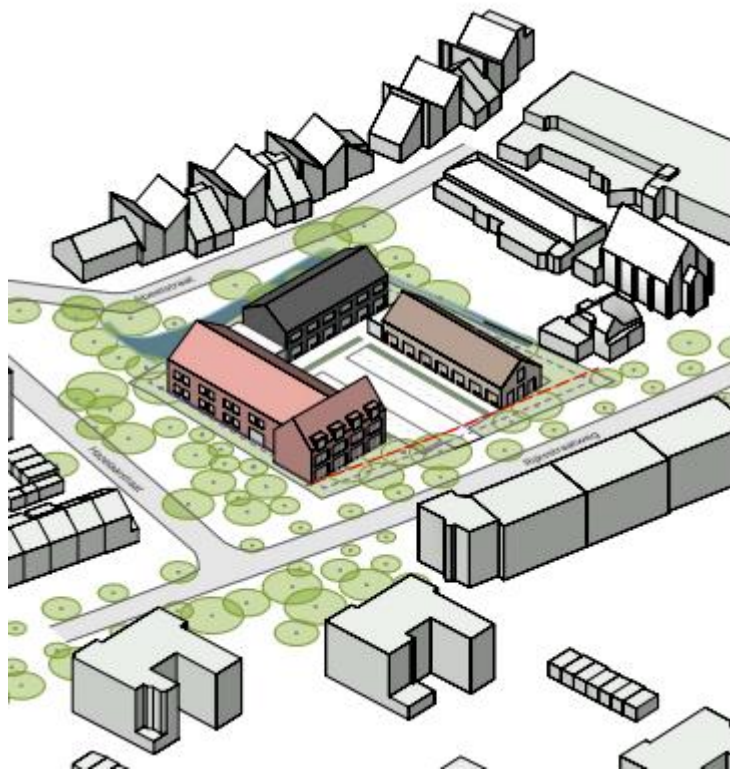
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Memo parkeeronderbouwing

Notitie

Rijksstraatweg 125 Duivendrecht in opdracht van Giessenhof Projectontwikkeling



Auteur Floor van Dorresteijn
Datum 04 mei 2023
Versie Definitief

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LEESWIJZER	3
2	BEPALING PARKEERVRAAG	4
2.1	ALGEMEEN	4
2.2	NORMATIEVE PARKEERVRAAG	4
2.3	DUBBELGEBRUIK VAN PARKEERPLAATSEN	4
3	BEPALING PARKEERAANBOD	5
4	PARKEERBALANS	6
5	MOBILITEITOPLOSSINGEN	6
5.1	VOORWAARDEN INZET DEELMOBILITEIT	7
6	CONCLUSIE.....	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Giessenhof projectontwikkeling is voornemens 36 wooneenheden te realiseren aan de Rijksweg 125 in Duivendrecht. In de huidige situatie zit hier het bedrijf Audio Electronics gevestigd, dat de parkeerbehoefte op eigen terrein oplost. Het ontwerp van de 36 wooneenheden is in nauwe samenspraak met de buurt opgesteld. Giessenhof projectontwikkeling heeft hier een participatietraject doorlopen. Daarbij zijn bewoners en belanghebbenden uit de omgeving betrokken. Dit heeft geleid tot het uiteindelijke voorstel om drie gebouwen met een dorps karakter / boerderij-ensemble op te leveren.

Deze ontwikkeling heeft consequenties voor parkeren. Daarbij is met de buurt en gemeente Ouder-Amstel afstemming gezocht over mogelijke parkeerscenario's. Giessenhof projectontwikkeling was voornemens een deel van de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen en een deel in de openbare ruimte. Dit laatste zou gedaan worden door extra (openbare) parkeercapaciteit in de openbare ruimte te creëren. Hier konden buurtbewoners ook gebruik van maken. De gemeente Ouder-Amstel heeft echter aangegeven dat de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost dient te worden. Waarbij een belangrijk uitgangspunt is dat er niet te veel parkeercapaciteit aangelegd dient te worden. Gratis parkeercapaciteit in de openbare ruimte kan het voor huidige bewoners aantrekkelijker maken om een eigen auto te hebben, terwijl de gemeente juist wil inzetten op een lager autobezit.

Empaction is gevraagd, vanuit haar kennis en ervaring op parkeergebied, te adviseren en ondersteunen bij het parkeer- en mobiliteitsvraagstuk voor de herontwikkeling van de Rijksweg 125 in Duivendrecht. De uitdaging is om tot een duurzame parkeeroplossing te komen waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden. In dit rapport worden mogelijke oplossingsrichtingen voor de parkeeropgave verkend en onderbouwd.

1.2 Leeswijzer

De opbouw van deze rapportage is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de normatieve parkeerbehoefte als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de mogelijkheden beschreven voor het realiseren van parkeeraanbod op eigen terrein. Daarna wordt in hoofdstuk 4 toegelicht hoe de vraag naar en het aanbod van parkeren zich tot elkaar verhouden. Op basis van de parkeerbalans wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de mogelijkheden voor het inzetten van andere mobiliteitsoplossingen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een samenvatting gegeven van de voorgestelde parkeer- en mobiliteitsoplossing.



2 Bepaling parkeervraag

2.1 Algemeen

Voor het berekenen van de parkeervraag wordt uitgegaan van de meest recente parkeernormen van de gemeente Ouder-Amstel (Nota parkeernormen Ouder-Amstel; 2018) en het paraplubestemmingsplan: [Parkeren Ouder-Amstel: Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#).

In deze nota parkeernormen geeft de gemeente aan in te zetten op sturend parkeerbeleid. Waarbij het parkeerbeleid is gericht op de beperking van niet-noodzakelijk autogebruik. Wat ten gunste komt van de leefbaarheid en het gemeentelijk milieubeleid. Daarnaast wordt meer ingezet op de beschikbaarheid van mobiliteitsdiensten (MaaS) en minder op autobezit. Autodelen draagt hieraan bij.

Voor het toepassen van parkeernormen wordt, conform deze nota, gebruik gemaakt van de actuele CROW-kencijfers. Het betreffende gebied waarin deze ontwikkeling zich volgens de nota parkeernormen bevindt is: Duivendrecht buiten het dorpscentrum. Hiervoor geldt dat volstaan wordt met de toepassing van de actuele CROW-kencijfers. De nieuwste kencijfers van het CROW zijn die uit de publicatie 381, gepubliceerd op 10 december 2018. Deze kencijfers worden gehanteerd voor de berekening van de parkeerbehoefte.

2.2 Normatieve parkeervraag

De CROW-kencijfers, publicatie 381 worden gebruikt voor het bepalen van de normatieve parkeerbehoefte. Gezien de locatie van de Rijksstraatweg 125 gaat het om sterk stedelijk gebied, schil centrum.

Tabel 1: normatieve parkeerbehoefte

Functie	Aantal	Functie t.b.v. norm	P-norm		Aantal pp (zonder dubbelgebruik)			
			Eigen geb.	Bezoek	Eigen geb.	Bezoek	Totaal	
Nieuwe situatie								
Woning	13	Koop, tussen/hoek	0,9	0,3	11,7	3,9	15,6	
Woning	11	Huur, etage, midden/goedkoop	0,4	0,3	4,4	3,3	7,7	
Woning	12	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,3	0,2	3,6	2,4	6	
Totaal			1,6	0,8	19,7	9,6	29,3	

De normatieve parkeerbehoefte van de nieuwe situatie ligt (afgerond) op 30 parkeerplaatsen.

2.3 Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte van een ontwikkeling is gedurende de week niet constant. Bij iedere functie zijn de doelgroepen/gebruikers op verschillende momenten aanwezig. In het geval van het Rijksstraatweg 125 hebben bewoners bijvoorbeeld op andere momenten een parkeervraag dan hun bezoekers. Parkeerplaatsen zijn daarom dubbel te gebruiken. Om dit effect inzichtelijk te maken is hieronder de parkeerbehoefte van de te realiseren functies per dagdeel uitgewerkt. Daarbij is

gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de CROW kencijfers, publicatie 381.

Tabel 2: aanwezigheidspercentages

Aanwezigheid	bruto	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Bewoners	100%	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Bezoek	100%	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%

Tabel 3: parkeerbehoefte bij dubbelgebruik

Doelgroep	Totaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	19,7	9,9	9,9	17,7	19,7	15,8	11,8	15,8	13,8
bezoekers	9,6	1,0	1,9	7,7	0,0	6,7	5,8	7,7	6,7
Totaal	29,3	10,8	11,8	25,4	19,7	22,5	17,6	23,4	20,5

De ontwikkeling op de Rijksstraatweg 125 zorgt voor een afgeronde parkeervraag van 26 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is het grootst op de werkdagavond, op dat moment zijn zowel een groot deel van de bewoners, als hun bezoekers aanwezig.

3 Bepaling parkeeraanbod

Binnen het huidige plan is er ruimte voor het realiseren van 23 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten via de Rijksstraatweg. De te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein zijn uitwisselbaar door bewoners en bezoekers. De plaatsen worden niet exclusief ter beschikking gesteld aan individuele bewoners.



4 Parkeerbalans

In onderstaande tabel is de toename van parkeervraag per dagdeel afgezet tegen het te realiseren extra parkeeraanbod op eigen terrein. Op de werkdagavond en zaterdagavond is het aanbod onvoldoende om volledig te voorzien in de toenemende parkeervraag. Op die momenten is sprake van een tekort van 1 tot 3 parkeerplaatsen.

Tabel 4: parkeerbalans

parkeerbalans	Totaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	19,7	9,9	9,9	17,7	19,7	15,8	11,8	15,8	13,8
bezoekers	9,6	1,0	1,9	7,7	0,0	6,7	5,8	7,7	6,7
Totaal	29,3	10,8	11,8	25,4	19,7	22,5	17,6	23,4	20,5
Parkeeraanbod	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0
Parkeerbalans	-6,3	12,2	11,2	-2,4	3,3	0,5	5,4	-0,4	2,5

5 Mobiliteitsoplossingen

De gemeente Ouder-Amstel benoemt in haar nota parkeernormen ook de mogelijkheid tot het inzetten van deelmobiliteitsoplossingen. Het faciliteren en aanbieden van een deelauto kan de mobiliteitsbehoefte van meerdere huishoudens invullen. Een deelauto kan namelijk door meerdere bewoners worden gebruikt. Hierdoor is het autobezit van autodelers lager en zijn er minder parkeerplaatsen nodig om aan de mobiliteitsbehoefte te voldoen.

Conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Ouder Amstel vervangt één deelauto 4 personenauto's. Dit geldt alleen voor het gebruikersdeel van de parkeerbehoefte, voor bezoekers is het gebruik van deelmobiliteit minder aantrekkelijk en is een korting op de parkeernorm dus niet van toepassing. Onderstaande tabellen geven inzicht in het effect van de inzet van één deelauto op de normatieve parkeerbehoefte.

Tabel 5: normatieve parkeerbehoefte incl. deelmobiliteit

Functie	Aantal	Functie t.b.v. norm	P-norm		Aantal pp (zonder dubbelgebruik)		Totaal
			Eigen geb.	Bezoek	Eigen geb.	Bezoek	
Nieuwe situatie							
Woning	13	Koop, tussen/hoek	0,9	0,3	11,7	3,9	15,6
Woning	11	Huur, etage, midden/goedkoop	0,4	0,3	4,4	3,3	7,7
Woning	12	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,3	0,2	3,6	2,4	6
Totaal					19,7	9,6	29,3
		Korting deelmobiliteit, inclusief 1 eigen plaats deelauto			-3	0	-3
Totale parkeerbehoefte					16,7	9,6	26,3

Tabel 6 geeft de parkeerbalans op basis van de aanwezigheidspercentages en de parkeerplaats voor één deelauto. De uiteindelijke parkeerbehoefte komt hiermee op 23 parkeerplaatsen en is daardoor gelijk aan het parkeeraanbod.

Tabel 6: parkeerbalans incl. deelmobiliteit

parkeerbalans	Totaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	15,7	7,9	7,9	14,1	15,7	12,6	9,4	12,6	11,0
bezoekers	9,6	1,0	1,9	7,7	0,0	6,7	5,8	7,7	6,7
Totaal	25,3	8,8	9,8	21,8	15,7	19,3	15,2	20,2	17,7
Parkeeraanbod	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0
Parkeerplaats deelauto	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Parkeerbalans	-3,3	13,2	12,2	0,2	6,3	2,7	6,8	1,8	4,3

5.1 Voorwaarden inzet deelmobiliteit

Het effect van deelmobiliteit is afhankelijk van een aantal factoren. Om succesvol deelmobiliteit te implementeren zijn drie voorwaarden van belang:

1. Het aanbod dient kwalitatief goed te zijn
2. De omgeving moet beschermd zijn tegen eventueel uitwijkgedrag
3. De ontsluiting via andere mobiliteitsdiensten moet op orde zijn.

Kwalitatief aanbod

Een goed concept van deelmobiliteit kan er toe leiden dat het bezitten van een eigen auto minder noodzakelijk is. Het aanbod van deelmobiliteit moet aantrekkelijk zijn voor zoveel mogelijk nieuwe bewoners, zodat zij besluiten geen eigen auto te hebben. Voor een goed concept van deelmobiliteit zijn volgens Empaction een aantal voorwaarden belangrijk, we lichten de belangrijkste hieronder toe:

- Er moet een inclusief aanbod zijn waardoor het voor de verschillende doelgroepen en doeleinden interessant is.
- Dit betekent dat de deelauto ook beschikbaar moet zijn wanneer bewoners hier behoefte aan hebben. Bij de start van de ontwikkeling wordt daarom een deelauto aangeboden. Deelmobiliteit wordt gedurende meerdere jaren op deze locatie aangeboden, mits dit de behoefte is van bewoners. Wanneer er in zijn totaliteit geen vraag naar / behoefte aan deelmobiliteit is, zal in overleg met de gemeente worden besloten hoe om te gaan met het aanbod.
- Deelmobiliteit moet ook betaalbaar zijn en toegankelijk worden ontsloten. Een eigen auto is luxe en gemakkelijk, maar kost ook relatief veel geld aan belasting, verzekering, onderhoud, brandstof en afschrijving. Bij afname van een deelauto zijn de kosten inclusief. Met een reële prijs moet het voor bepaalde doelgroepen makkelijk zijn om via een app of toegankelijk abonnement gebruik te maken van een deelauto. Een twijfelaar wordt zo makkelijker over de streep getrokken. Dit laatste kan ook door een stukje vaste kosten van deelmobiliteit te

verweven in de bijdrage voor de VVE. Op die manier kunnen de gebruikskosten lager uitvallen.

- Er moet duidelijk worden gecommuniceerd over de nieuwe mobiliteitsvorm. Bij verkoop van de percelen/woningen is het belangrijk dat deelmobiliteit gereed staat bij het opleveren van de eerste woningen. Voor nieuwe bewoners is het duidelijk dat zij niet allen over een eigen auto kunnen beschikken. Deelmobiliteit dient om in hun mobiliteitsbehoefte te voorzien. Door dit op te nemen in de huur- of koopovereenkomst en vooraf duidelijk te communiceren komen nieuwe bewoners niet voor verrassingen te staan.

In de basis moet een deelauto op dezelfde locatie worden teruggebracht als waar het wordt afgenomen. Enkele deelaanbieders (en dat zal in de toekomst vaker zo zijn) hebben mobiliteitshubs elders in het land of in de regio, waardoor je de deelauto ook op je bestemming kunt achterlaten. De kosten lopen hierdoor niet door als je op je bestemming geparkeerd hebt. Echter is voor deze ontwikkeling de aan locatie gebonden deelauto de beste oplossing. Wel heeft de gemeente Ouder Amstel aangegeven dat op meerdere locaties in Duivendrecht wordt gekeken naar de inzet van extra deelauto's. Het totaalaanbod in de stad wordt daardoor aantrekkelijker, ook voor nieuwe bewoners van de Rijksstraatweg.

Parkeerregulering omgeving

Wanneer deelauto's worden ingezet moet voorkomen worden dat toekomstige bewoners kunnen uitwijken naar beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving en daar voor overlast zorgen. Wanneer parkeren in de openbare ruimte gratis en onbepaald is, kunnen nieuwe bewoners de auto altijd op relatief korte afstand van de woning parkeren. Ook wanneer het parkeeraanbod op eigen terrein beperkt is. De drempel voor het bezit van een eigen auto is hierdoor laag en de kans op overlast in de omgeving aanwezig.

Op het moment dat er, door middel van parkeerregulering, geen gratis parkeerplaatsen in de buurt zijn, wordt autodelen aantrekkelijker. Daarnaast wordt de omgeving van de nieuwe ontwikkelingen beschermd tegen parkeeroverlast. Door een lagere parkeereis te hanteren wordt er een duidelijk signaal afgegeven aan toekomstige bewoners en worden vooral huishoudens getrokken die minder auto gebonden zijn. Autodelen is in dat geval een aantrekkelijk alternatief voor de eigen auto. Parkeerregulering in de omgeving maakt het mogelijk om het gebruik van de deelauto te optimaliseren.

In de omgeving van de Rijksstraatweg 125 is er sprake van een blauwe zone. Om te voorkomen dat bewoners van de nieuwe ontwikkeling hier parkeren zullen zij niet in aanmerking komen voor een ontheffing. Op die manier zal er geen overlast in de omgeving plaatsvinden.

Concurrerende alternatieven

Deelmobiliteit is nauwelijks interessant voor iemand die voor zijn dagelijkse verplaatsingen, zoals woon-werkverkeer, afhankelijk is van een auto. Voor verplaatsingen die maar een paar keer per week of maand worden gedaan, zoals voor het sporten, bezoek naar vrienden/familie, boodschappen, maar ook voor dienstreizen bij een commerciële functie, kan deelmobiliteit juist wel een meerwaarde bieden. Dit geldt ook voor veel verplaatsingen die een huishouden vaak doet met een tweede of derde auto.

Voor het bereiken van de dagelijkse voorzieningen en de reis van- en naar het werk dient er in dat geval een concurrerend alternatief voor de eigen auto te zijn. De Rijksweg 125 bevindt zich vlak bij het centrum van Duivendrecht. De dagelijkse voorzieningen bevinden zich hierdoor allen binnen fiets- of loopafstand. Voor het woon-werk verkeer is in veel gevallen de afstand groter. Voor de middellange afstanden kan de elektrische fiets een oplossing bieden. Voor de langere afstanden is het OV het enige concurrerende alternatief. Een verplaatsing met het OV is pas competitief als de totale reistijd van de deur-tot-deur (keten)verplaatsing maximaal anderhalf keer zo is als dezelfde reis per auto. Een beperkte reistijd naar een station is een voorwaarde om het OV concurrerend te laten zijn ten opzichte van de auto. Het station Duivendrecht bevindt zich binnen 5 minuten fietsen van de ontwikkellocatie. Vanaf dit station bevind je je binnen 15 minuten in Amsterdam en zijn ook andere locaties in de buurt zeer goed bereikbaar. Daarmee biedt OV een zeer aantrekkelijk alternatief voor de eigen auto.

6 Conclusie

- In totaal zijn er 23 parkeerplaatsen nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers.
- Een deel van de mobiliteitsbehoefte van bewoners wordt gefaciliteerd door in te zetten op deelmobiliteit. Hierdoor is er minder parkeercapaciteit in het gebied nodig.
- Een goed aanbod van deelmobiliteit, bescherming van de omgeving en concurrerende alternatieven in de omgeving maken dat deelmobiliteit hier kansrijk is.
- De geboden dienst wordt voor meerdere jaren gegarandeerd, mits bewoners hier behoefte aan hebben. Als na verloop van tijd blijkt dat er geen vraag is naar deelmobiliteit wordt in overleg met de gemeente bepaald hoe omgegaan wordt met het aanbod.
- In de omgeving is sprake van een blauwe zone. Bewoners van de Rijksweg 125 komen niet in aanmerking voor een ontheffing. Zo veroorzaken zij geen parkeerdruk in de openbare ruimte.



