Gemeente Amsterdam
Noord

Advies staf RO

Omschrijving:	Sloop van de bestaande woning en het oprichten van 8 nieuwe woningen
Locatie:	Zuideinde 366
Soort aanvraag:	Conceptaanvraag
Procedure:	-
Datum staf RO:	

Beschrijving van het initiatief

De initiatiefnemer wil de bestaande woning gelegen aan het Zuideinde 366 slopen en acht nieuwe woningen oprichten.



Uitsnede bestemmingsplan





Gewenste ontwikkeling

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan op het perceel één woning toestaat.

Advies
Het voorstel is niet akkoord, zowel vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren als vanwege strijd met het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf'.

De locatie is opgenomen in het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf' uit 2003. Dit beleidskader ziet op bouwaanvragen in strijd met het bestemmingsplan die het toevoegen van woningen achter de linten in Kadoelen betreffen. De locatie valt binnen een zone waarvoor het toevoegen van extra woningen in de tweede linie achter het lint niet mogelijk is. Er zijn in 2006, 2007, 2008 en 2009 vergelijkbare aanvragen ingediend voor deze locatie. Op deze aanvragen is op basis van het beleidskader negatief geadviseerd, omdat er sprake was van aantasting van het lint van het Zuideinde. Slechts in uitzonderingsgevallen komt afwijken van het beleidskader in beeld. Hiervoor is een goede motivering nodig en dit dient aan het bestuur te worden voorgelegd.

Het voorgestelde bouwplan bevindt zich in een veenlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen wat het geheel een landelijk karakter geeft. In dit opzicht is de structuur bijzonder binnen de gemeente Amsterdam. Doorgaans worden vanuit het beleid alleen ondergeschikte functies dan wel bedrijfsfuncties toegestaan op de achtererven. Dit om de verstedelijking van de achtererven in dit landelijk ogend gebied tegen te houden. Het voorstel gaat uit van een strook woningen die geschakeld zijn en die de richting van het perceel niet volgen. Dergelijke bebouwing is niet typerend binnen deze stedenbouwkundige structuur. Het zal zorgen voor een verstedelijkt aanzicht vanaf de Stellingweg, terwijl het stedenbouwkundig gezien aan te raden is om aan te sluiten op het landelijke karakter. Gezien de enorme perceelgrootte en de woningbouwopgave die de stad telt is woningbouw, binnen een andere configuratie, wellicht toch denkbaar, mits het geheel aansluit op de landelijke structuur en de bebouwing voldoende ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing aan het Zuideinde. Het betreft immers een relatief groot perceel, dat voor weinig andere doeleinden gebruikt gaat kunnen worden. In dit opzicht vormt het een uitzondering ten opzicht van de andere percelen aan het Zuideinde.

Het gebied grenst tevens aan de Molenwijk, waarvoor een principenota is opgesteld. Deze is bekrachtigd door middel van een principebesluit dat is genomen op 15 dec 2020 door B&W. Hierin is een herprofilering en verlenging van de Stellingweg opgenomen als nadere studie. Om het mogelijke project niet te verhinderen met deze woningbouwlocatie, wordt gevraagd om rekening te houden met een mogelijke verschuiving van de weg in oostelijke richting met een maximum van 5 meter. In het akoestische onderzoek dient hiermee rekening te worden gehouden. De gemeente gaat graag in gesprek om de consequenties en mogelijke oplossingen voor het woningbouwplan toe te lichten.

Voor het vervolg gelden de volgende randvoorwaarden waarbij het is aan te raden om contact op te nemen met de stedenbouwkundige:

- De bebouwing dient wat betreft zijn nokrichting aan te sluiten op de richting van de percelen.
- Eén geschakeld bouwvolume in de vorm van een strook is te dominant voor het achtererf. De bebouwing dient in een meer organische en vrijstaande vorm te worden ontworpen.
- Het aanzicht vanaf de Stellingweg dient zo groen mogelijk te blijven, waarbij het bijplanten van bomen een toegevoegde waarde is.
- Het geheel dient niet als een straat te worden ontworpen met geclusterde parkeerplekken. Het is ook aan te raden om de beëindiging van de toegangsweg groen te houden, zodat men vanaf het Zuideinde niet doorkijkt naar woningbouw.
- De bebouwing op het achtererf dient wat betreft zijn hoogte, maar ook uitwerking ondergeschikt te zijn aan de bebouwing direct aan het Zuideinde. Waarbij schuurtypen geschikt zijn.
- De locatie van de bebouwing direct aan het Zuideinde is akkoord. Hoewel er een onderscheid dient te zijn tussen de bebouwing in de twee verschillende zones.

Juridische aandachtspunten:

- De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen geprojecteerd zijn, zijn bestemd als Tuin-1. Wonen is geen toegestane functie in de bestemming Tuin-1. Er worden nieuwe hoofdgebouwen opgericht die in de geldende bestemming niet zijn toegestaan. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing. Er is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig waarin wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten en waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig. Met de aanvraag worden nieuwe geluidgevoelige objecten geïntroduceerd binnen de geluidzone van de Stellingweg. Om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening dient ook de akoestische situatie ter plaatse van het Zuideinde in beeld te worden gebracht.
  Tevens dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar de effecten van de mogelijke herprofilering en verlenging van de Stellingweg (zoals opgenomen in het principebesluit Molenwijk d.d. 15 december 2020). Dit betreft een verschuiving van de weg in oostelijke richting met een maximum van 5 meter.
- Er is een quickscan flora- en fauna nodig i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.
- Er is advies van V&OR nodig voor wat betreft het parkeren en de verkeersituatie ter plaatse.
- Afstemming met de waterbeheerder is nodig.
- Er dient een bodemonderzoek te worden verricht.
- Er is een archeologisch rapport nodig.
- Op de luchtfoto is te zien dat er een aantal bomen staan op het terrein. Indien er bomen gekapt moeten worden voor het bouwplan is een kapvergunning nodig.
- Er dient een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer te worden afgesloten.
- De gronden zijn in particuliere eigendom. Er dient een anterieure overeenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer m.b.t. kostenverhaal van door de gemeente gemaakte kosten.

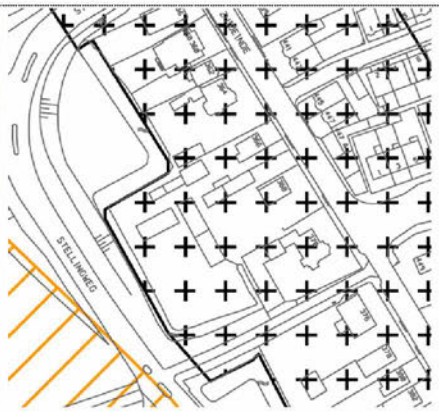
VV&OR heeft aangegeven dat er wordt geparkeerd op eigen terrein dat is conform beleid (12 parkeerplaatsen voor 8 woningen.
Verkeerskundig zijn er wel een paar kleine opmerkingen:

- De ontsluitingsweg (is dit een eigen weg) langs woning 2 naar het parkeerterrein is wel erg smal (maat is niet ingetekend).
- Wat gaat hier rijden? Vuilophaal, pakketbezorging, verhuisvrachtwagen, nood/hulpdiensten etc., het is wel incidenteel maar toch, die kunnen bij de parkeerplaatsen vervolgens lastig keren.
- Maatvoering van dat parkeerterrein voldoet aan de normen van het CROW (5.00 m parkeervakken, 6.00 m rijbaan), dus dat is prima.
- Alleen zijn er twijfels bij de bereikbaarheid van het laatste parkeervak (er moet meer insteekruimte beschikbaar zijn, eventueel ook om te keren) vooral voor grotere voertuigen.

Gemeente Amsterdam
Noord

Verzoek om advies t.b.v. de Integrale adviestafel stadsdeel Noord

1. Algemene gegevens (in te vullen door medewerker van Vergunningen)	
Omschrijving van de aanvraag	1. Het, na sloop, oprichten van 4 gebouwen met bestemming ervan tot 8 grondgebonden woningen bestaande uit: o 1 gebouw met 2 woningen (bouwnummer 1 en 2); o 1 gebouw met 6 woningen (bouwnummer 3 t/m 8); o 1 gebouw met 2 bergingen; o 1 gebouw met 6 bergingen. 2. Het inrichten van het terrein (o.a. aanleggen van een ontsluitingsweg, tuin, voetpad en 12 parkeerplaatsen).
Locatie/adres aanvraag	terrein aan het Zuideinde 366
Naam aanvrager	Aanvrager: Euroflon b.v. t.a.v. 5.1,2,e / Gemachtigde: W3 Architecten en Ingenieurs b.v t.a.v. 5.1,2,e
Gebied	Oud-Noord / Noord-West / Noord-Oost
Datum ontvangst bij stadsdeel	12 oktober 2020
Advies gevraagd op	16 december 2020
Medewerker Vergunningen	5.1,2,e
Soort aanvraag	Conceptaanvraag omgevingsvergunning
Dossiernummer OLO	5515603
Zaaknummer Join	Z2020 / No08573
Laatst mogelijke beslisdatum	Niet van toepassing
Aanvraag verlengd ja/nee	Niet van toepassing
Tijdelijke aanvraag ja/nee	ja / nee
2. Korte beschrijving (in te vulling door medewerker van Vergunningen)	
Er is een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend om op het, na sloop van de bestaande bebouwing, vrijkomende terrein Zuideinde 366 acht woningen te bouwen met bijbehorende berging(en).	
3. Bestemmingsplantoets (in te vullen door medewerker van Vergunningen)	
A. GELDEND BESTEMMINGSPLAN	
Naam bestemmingsplan	Kadoelen-Oostzanerwerf III (No: 76 blad C en G)
Bestemming(en)	'Tuin – 1': artikel 22, lid 22.1 'Wonen-1': artikel 28, lid 28.1 'Waarde – Archeologie – 1': artikel 32, lid 32.1
Datum onherroepelijk	Raadsbesluit 19-06-2013 vastgesteld, in werking 26-11-2013, onherroepelijk 21-08-2014.
Uitsnede verbeelding	

	 
Regels	**'Wonen-1'**: artikel 28, lid 28.1 Bestemd voor: a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; b. short stay; c. parkeervoorzieningen; d. bergingen en andere nevenruimten; e. tuinen en erven; f. groenvoorzieningen; g. speelvoorzieningen; h. water; i. waterhuishoudkundige voorzieningen. alsmede voor: j. zakelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "gemengd"; k. bedrijven in eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf"; l. horeca van categorie 1 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1"; m. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3"; n. horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4"; o. detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel". **'Tuin – 1'**: artikel 22, lid 22.1 Bestemd voor: a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; b. erven; c. voetpaden; d. parkeervoorzieningen; e. groenvoorzieningen; f. water; g. waterhuishoudkundige voorzieningen. **'Waarde – Archeologie – 1'**: artikel 32, lid 32.1 Bestemd voor: De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)' zijn naast de op de aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)' is

	primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
B. STRIJDIGHEID MET BESTEMMINGSPLAN	
Strijd met het bestemmingsplan	ja
Waarom (verwijs naar artikelnummers van eerder genoemde regels)	1. Artikel 28, lid 28.2.2 onder a voor oprichten van meerdere woningen buiten het bouwvlak; 2. Artikel 28, lid 28.2.2 onder f voor het onderschrijden van de dakhelling; 3. Artikel 22, lid 22.2.2 onder a voor het overschrijden van het maximaal aantal m2 aan bijgebouwen; 4. Artikel 22, lid 22.2.1 joncto 22.1 Ontsluitingsweg (Verkeer) is geen toegestane functie in de bestemming 'Tuin-1'
C. TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN (indien van toepassing)	
Naam toekomstig bestemmingsplan	Niet van toepassing
Datum voorbereidingsbesluit	Niet van toepassing
Toekomstige bestemmingen	Niet van toepassing
D. STRIJDIGHEID MET TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN	
Strijd met toekomstig plan	ja/nee Niet van toepassing
Waarom (verwijs naar artikelnummers van eerder genoemde regels)	Niet van toepassing
4. (Deel)advies, in te vullen door adviseur	
Naam	
Afdeling/team	Ruimte & Duurzaamheid (stedenbouw, juridisch en planologie) Integrale eindconclusie
Meewerken	ja/nee
Motivering/voorwaarden	Het voorstel is niet akkoord, zowel vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren als vanwege strijd met het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf'. De locatie is opgenomen in het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf' uit 2003. Dit beleidskader ziet op bouwaanvragen in strijd met het bestemmingsplan die het toevoegen van woningen achter de linten in Kadoelen betreffen. De locatie valt binnen een zone waarvoor het toevoegen van extra woningen in de tweede linie achter het lint niet mogelijk is. Er zijn in 2006, 2007, 2008 en 2009 vergelijkbare aanvragen ingediend voor deze locatie. Op deze aanvragen is op basis van het beleidskader negatief geadviseerd, omdat er sprake was van aantasting van het lint van het Zuideinde. Slechts in uitzonderingsgevallen komt afwijken van het beleidskader in beeld. Hiervoor is een goede motivering nodig en dit dient aan het bestuur te worden voorgelegd. Het voorgestelde bouwplan bevindt zich in een veenlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen wat het geheel een landelijk karakter geeft. In dit opzicht is de structuur bijzonder binnen de gemeente Amsterdam. Doorgaans worden vanuit het beleid alleen ondergeschikte functies dan wel bedrijfsfuncties toegestaan op de achtererven. Dit om de verstedelijking van de achtererven in dit landelijk ogend gebied tegen te houden. Het voorstel gaat uit van een strook woningen die geschakeld zijn en die de richting van het perceel niet volgen. Dergelijke bebouwing is niet typerend binnen deze stedenbouwkundige structuur. Het zal zorgen voor een verstedelijkt aanzicht vanaf de Stellingweg, terwijl het stedenbouwkundig gezien aan te raden is om aan te sluiten op het landelijke karakter. Gezien de enorme perceelgrootte en de woningbouwopgave die de stad telt is woningbouw, binnen een andere configuratie, wellicht toch

	denkbaar, mits het geheel aansluit op de landelijke structuur en de bebouwing voldoende ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing aan het Zuideinde. Het betreft immers een relatief groot perceel, dat voor weinig andere doeleinden gebruikt gaat kunnen worden. In dit opzicht vormt het een uitzondering ten opzicht van de andere percelen aan het Zuideinde. Het gebied grenst tevens aan de Molenwijk, waarvoor een principenota is opgesteld. Deze is bekrachtigd door middel van een principebesluit dat is genomen op 15 dec 2020 door B&W. Hierin is een herprofilering en verlenging van de Stellingweg opgenomen als nadere studie. Om het mogelijke project niet te verhinderen met deze woningbouwlocatie, wordt gevraagd om rekening te houden met een mogelijke verschuiving van de weg in oostelijke richting met een maximum van 5 meter. In het akoestische onderzoek dient hiermee rekening te worden gehouden. De gemeente gaat graag in gesprek om de consequenties en mogelijke oplossingen voor het woningbouwplan toe te lichten. Voor het vervolg gelden de volgende randvoorwaarden waarbij het is aan te raden om contact op te nemen met de stedenbouwkundige: • De bebouwing dient wat betreft zijn nokrichting aan te sluiten op de richting van de percelen. • Eén geschakeld bouwvolume in de vorm van een strook is te dominant voor het achtererf. De bebouwing dient in een meer organische en vrijstaande vorm te worden ontworpen. • Het aanzicht vanaf de Stellingweg dient zo groen mogelijk te blijven, waarbij het bijplanten van bomen een toegevoegde waarde is. • Het geheel dient niet als een straat te worden ontworpen met geclusterde parkeerplekken. Het is ook aan te raden om de beëindiging van de toegangsweg groen te houden, zodat men vanaf het Zuideinde niet doorkijkt naar woningbouw. • De bebouwing op het achtererf dient wat betreft zijn hoogte, maar ook uitwerking ondergeschikt te zijn aan de bebouwing direct aan het Zuideinde. Waarbij schuurtypen geschikt zijn. • De locatie van de bebouwing direct aan het Zuideinde is akkoord. Hoewel er een onderscheid dient te zijn tussen de bebouwing in de twee verschillende zones. Juridische aandachtspunten: • De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen geprojecteerd zijn, zijn bestemd als Tuin-1. Wonen is geen toegestane functie in de bestemming Tuin-1. Er worden nieuwe hoofdgebouwen opgericht die in de geldende bestemming niet zijn toegestaan. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing. Er is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig waarin wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten en waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. • Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig. Met de aanvraag worden nieuwe geluidgevoelige objecten geïntroduceerd binnen de geluidzone van de Stellingweg. Om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening dient ook de akoestische situatie ter plaatse van het Zuideinde in beeld te worden gebracht. Tevens dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar de effecten van de mogelijke herprofilering en verlenging van de Stellingweg (zoals opgenomen in het principebesluit Molenwijk d.d. 15 december 2020). Dit betreft een verschuiving van de weg in oostelijke richting met een maximum van 5 meter. • Er is een QuickScan flora- en fauna nodig i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. • Er is advies van V&OR nodig voor wat betreft het parkeren en de verkeersituatie ter plaatse.

- Afstemming met de waterbeheerder is nodig.
- Er dient een bodemonderzoek te worden verricht.
- Er is een archeologisch rapport nodig.
- Op de luchtfoto is te zien dat er een aantal bomen staan op het terrein. Indien er bomen gekapt moeten worden voor het bouwplan is een kapvergunning nodig.
- Er dient een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer te worden afgesloten.
- De gronden zijn in particuliere eigendom. Er dient een anterieure overeenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer m.b.t. kostenverhaal van door de gemeente gemaakte kosten.

Ruimtelijke deeladviezen:

Advies ruimtelijke ordening beleid:
Provinciale Verordening: n.v.t.
Structuurvisie: n.v.t.
Koers 2025: ja, draagt bij aan woningbouwopgave
De aanvraag betreft een stedenbouwkundige afwijking. Er is sprake van een particuliere transformatie waarin 8 woningen worden gerealiseerd. Sturing op woningdifferentiatie is niet aan de orde bij kleine transformaties naar (individuele) woningen als er sprake is van 10 of minder woningen.

Advies stedenbouwkundig:
Stedenbouwkundige overwegingen/aandachtspunten:

Het voorstel is niet akkoord, alhoewel een woningbouwprogramma denkbaar is. Het voorgestelde bouwplan bevindt zich in een veenlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen wat het geheel een landelijk karakter geeft. In dit opzicht is de structuur bijzonder binnen de gemeente Amsterdam. Doorgaans worden vanuit het beleid alleen ondergeschikte functies dan wel bedrijfsfuncties toegestaan op de achtererven. Dit om de verstedelijking van de achtererven in dit landelijk ogend gebied tegen te houden. Het voorstel gaat uit van een strook woningen die geschakeld zijn en die de richting van het perceel niet volgen. Dergelijke bebouwing is niet typerend binnen deze stedenbouwkundige structuur. Het zal zorgen voor een verstedelijkt aanzicht vanaf de Stellingweg, terwijl het stedenbouwkundig gezien aan te raden is om aan te sluiten op het landelijke karakter. Gezien de enorme perceelgrootte en de woningbouwopgave die de stad telt is woningbouw, binnen een andere configuratie, toch denkbaar, mits het geheel aansluit op de landelijke structuur en de bebouwing voldoende ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing aan het Zuideinde. Het betreft immers een relatief groot perceel, dat voor weinig andere doeleinden gebruikt gaat kunnen worden. In dit opzicht vormt het een uitzondering ten opzicht van de andere percelen aan het Zuideinde.

Het gebied grenst tevens aan de Molenwijk, waarvoor een principenota is opgesteld. Deze is bekrachtigd door middel van een principebesluit dat is genomen op 15 dec 2020 door B&W. Hierin is een herprofilering en verlenging van de Stellingweg opgenomen als nadere studie. Om het mogelijke project niet te verhinderen met deze woningbouwlocatie, wordt gevraagd om rekening te houden met een mogelijke verschuiving van de weg in oostelijke richting met een maximum van 5 meter. In het akoestische onderzoek dient hiermee rekening te worden gehouden. De gemeente gaat graag in gesprek om de consequenties en mogelijke oplossingen voor het woningbouwplan toe te lichten.

Voor het vervolg gelden de volgende randvoorwaarden waarbij het is aan te raden om contact op te nemen met de stedenbouwkundige:
- De bebouwing dient wat betreft zijn nokrichting aan te sluiten op de richting

van de percelen.

- Eén geschakeld bouwvolume in de vorm van een strook is te dominant voor het achtererf. De bebouwing dient in een meer organische en vrijstaande vorm te worden ontworpen.
- Het aanzicht vanaf de Stellingweg dient zo groen mogelijk te blijven, waarbij het bijplanten van bomen een toegevoegde waarde is.
- Het geheel dient niet als een straat te worden ontworpen met geclusterde parkeerplekken. Het is ook aan te raden om de beëindiging van de toegangsweg groen te houden, zodat men vanaf het Zuideinde niet doorkijkt naar woningbouw.
- De bebouwing op het achtererf dient wat betreft zijn hoogte, maar ook uitwerking ondergeschikt te zijn aan de bebouwing direct aan het Zuideinde. Waarbij schuurtypen geschikt zijn.
- De locatie van de bebouwing direct aan het Zuideinde is akkoord. Hoewel er een onderscheid dient te zijn tussen de bebouwing in de twee verschillende zones.

Advies RO-juridisch

Juridische overwegingen/aandachtspunten:

- De locatie is opgenomen in het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf' uit 2003. Dit beleidskader ziet op bouwaanvragen in strijd met het bestemmingsplan die het toevoegen van woningen achter de linten in Kadoelen betreffen. De locatie valt binnen een zone waarvoor het toevoegen van extra woningen achter het lint niet mogelijk is. Er zijn in 2006, 2007, 2008 en 2009 vergelijkbare aanvragen ingediend voor deze locatie. Op deze aanvragen is op basis van het beleidskader negatief geadviseerd, omdat er sprake was van aantasting van het lint van het Zuideinde.
  Afwijken van het beleidskader vergt een goede motivatie en zal aan het bestuur moeten worden voorgelegd. Tevens dient het risico op precedentwerking in beeld te worden gebracht. Indien er in één geval afgeweken wordt van het beleidskader, zal het lastig worden om dat in vergelijkbare gevallen niet te doen.
- Voor het overige betreft de aanvraag in eerste instantie een stedenbouwkundige en landschappelijke afweging. Aangezien er een negatief stedenbouwkundig advies is afgegeven, kan er op dit moment niet worden meegewerkt aan onderhavige aanvraag. Hieronder worden voor de volledigheid enkele juridische aandachtspunten opgesomd.
- De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen geprojecteerd zijn, zijn bestemd als Tuin-1. Wonen is geen toegestane functie in de bestemming Tuin-1. Er worden nieuwe hoofdgebouwen opgericht die in de geldende bestemming niet zijn toegestaan. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing. Er is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig waarin wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten en waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit R&D stedenbouw kunnen stedenbouwkundige randvoorwaarden worden meegegeven.
- Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig. Met de aanvraag worden nieuwe geluidgevoelige objecten geïntroduceerd binnen de geluidzone van de Stellingweg. Om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening dient ook de akoestische situatie ter plaatse van het Zuideinde in beeld te worden gebracht.
  Tevens dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar de effecten van de mogelijke herprofilering en verlenging van de Stellingweg (zoals opgenomen in het principebesluit Molenwijk d.d. 15 december 2020). Dit betreft een verschuiving van de weg in oostelijke richting met een maximum van 5 meter.
- Er is een QuickScan flora- en fauna nodig i.v.m. de mogelijke aanwezigheid

	van beschermde soorten. • Er is advies van V&OR nodig voor wat betreft het parkeren en de verkeersituatie ter plaatse. • Afstemming met de waterbeheerder is nodig. • Er dient een bodemonderzoek te worden verricht. • Er is een archeologisch rapport nodig. • Op de luchtfoto is te zien dat er een aantal bomen staan op het terrein. Indien er bomen gekapt moeten worden voor het bouwplan is een kapvergunning nodig. • Er dient een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer te worden afgesloten. • De gronden zijn in particuliere eigendom. Er dient een anterieure overeenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer m.b.t. kostenverhaal van door de gemeente gemaakte kosten. • De locatie maakt geen onderdeel uit van beschermd stadsgezicht; het pand is geen monument; geen ligging in Hoofdgroenstructuur.
4. (Deel)advies, in te vullen door adviseur	
Naam	5.1.2,e
Afdeling/team	VTH- Handhaving
Meewerken	ja/nee, mits
Motivering/voorwaarden	1. Dit bouwplan dient te worden voorzien van een positief advies van RVE Ruimte en Duurzaamheid: zowel de bestemmingsplanjurist als ook stedenbouw dienen een positief advies af te geven. Is dit bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar? Is het mogelijk te groot qua aantal woningen/ bebouwing en zo ja: wat zijn de mogelijkheden om wel mee te werken als het plan wordt aangepast? Het lijkt vrij omvangrijk en de vraag is of dit gewenst is i.v.m. het de oppervlakte van het terrein. 2. Daarbij dient te worden meegewogen of op makkelijke wijze geparkeerd kan worden (ook in verband met draaicirkel grotere voertuigen). 3. Is het in dit geval, indien we willen meewerken, niet 'beter' om te kiezen voor het wijzigen van het bestemmingsplan? 4. Indien er wegen/ uitritten/ verharding worden gerealiseerd dan zullen daarvoor mogelijk ook een omgevingsvergunning nodig zijn.
4. (Deel)advies, in te vullen door adviseur	
Naam	5.1.2,e
Afdeling/team	RVE V&OR – Verkeer, Vervoer & Parkeren
Meewerken	ja/nee, geen bezwaar
Motivering/voorwaarden	Het parkeren wordt op eigen terrein georganiseerd, dat is prima en conform beleid (12 pp voor 8 woningen). Verkeerskundig zijn er wel een paar kleine opmerkingen: • De ontsluitingsweg (eigen weg?) langs woning 2, naar het parkeerterrein is wel erg smal (maat is niet ingetekend). • Wat gaat hier rijden, vuilophaal, pakketbezorging, verhuisvrachtwagen, nood/hulpdiensten etc., het is wel incidenteel maar toch, die kunnen bij de parkeerplaatsen vervolgens lastig keren. • Maatvoering van dat parkeerterrein voldoet aan de normen van het CROW (5.00 m parkeervakken, 6.00 m rijbaan), dus dat is prima. • Alleen hebben we onze twijfels bij de bereikbaarheid van het laatste parkeervak (er moet meer insteekruimte beschikbaar zijn, evt. ook om te keren) vooral voor grotere voertuigen.
4. (Deel)advies, in te vullen door adviseur	
Naam	5.1.2,e
Afdeling/team	Team Gebiedspool Molenwijk
Meewerken	ja/nee
Motivering/voorwaarden	Akkoord, geen aanvullingen op de Integrale eindconclusie van R&D.
4. (Deel)advies, in te vullen door adviseur	
Naam	5.1.2,e

Afdeling/team	Gebiedsteam Noord West
Meewerken	ja/nee
Motivering/voorwaarden	Zuideinde is volgens mij een lintbebouwing en ook als zodanig verkeerstechnisch ingericht en afgestemd op de bewoners en bezoekers. In principe is de verkeerssituatie op het gehele traject Zuideinde belabberd en ook als focuspunt vanuit het gebied in 2021 opgevoerd. Met de bouw van extra woningen worden de verkeersbewegingen/stromen op het Zuideinde nog groter, dan het nu al is. Nog even afgezien van alle parkeerproblemen van bezoekers. Deze parkeren hun auto op het Zuideinde, die al vol staat. Bij alle inbreilocaties Zuideinde (vergelijkbare situaties) ontstaan deze knelpunten.

5. Gevraagde adviezen: **Gevraagd:** ☐ **Ontvangen:** ☐

De gemerkte adviezen zijn noodzakelijk voor het formuleren van het integrale advies

- ☑ Planologie (RVE Ruimte en Duurzaamheid)
- ☑ Stedenbouw (RVE Ruimte en Duurzaamheid)
- ☑ Bestemmingsplan jurist (RVE Ruimte en Duurzaamheid)
- ☑ Landschap (RVE Ruimte en Duurzaamheid)
- ☐ Water en Groen (RVE Ruimte en Duurzaamheid)
- ☐ Economie (RVE Economie)
- ☐ Gebiedsmakelaar bedrijven
- ☑ VTH – vergunningen -Handhaving
- ☐ Monumenten en Archeologie
- ☐ Welstand
- ☐ Uitvoering projecten Verkeer en Openbare Ruimte
- ☐ Erfpacht (RVE Grond en Ontwikkeling)
- ☐ Huurcontract (RVE Grond en Ontwikkeling)
- ☑ RVE V&OR - Verkeer
- ☑ RVE V&OR - Parkeren
- ☐ RVE Wonen
- ☐ Beheer Openbare Ruimte Wijkbeheer
- ☐ Buitenreclame
- ☐ Kunst en Cultuur
- ☐ RVE Sport
- ☐ VTH – Vergunningen - Evenementen
- ☐ Openbare orde en veiligheid
- ☐ VTH - Vergunningen - Horeca exploitatievergunningen en terrasvergunningen
- ☐ Voorzieningen/Mipsa
- ☐ Projectleider Team Go
- ☑ Gebiedscoördinator
- ☐ Havenstad