

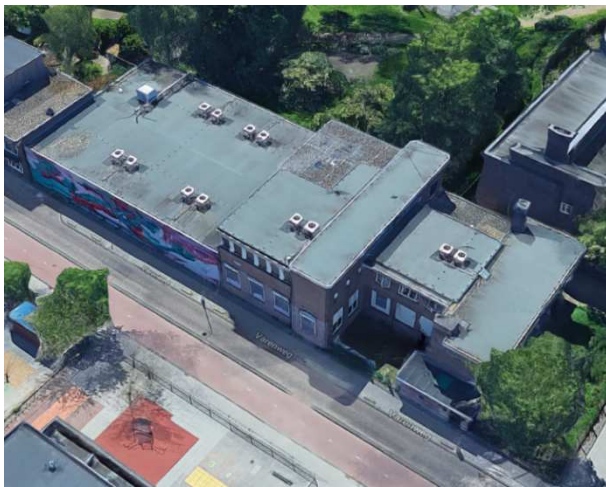


Gemeente Amsterdam Noord

Advies: Wingerdweg 38-40
7 (15) appartementen in bestaand/te vergroten bedrijfspand
Type aanvraag/procedure: concept OLO aanvraag
Datum staf RO: 18 juni 2018

Beschrijving initiatief

Initiatief betreft het veranderen en vergroten van een bestaand bedrijfspand in 15 appartementen met een variërende grote van 55 m² tot 86 m² BVO aan de Wingerdweg 38-40. Het pand betreft geen monument.



Zuidwestgevel (bestaand)

Bestaand



Zuidwestgevel (gewijzigd)

Nieuw

Advies (t.b.v. terugkoppeling naar aanvrager / t.b.v. vergunning)

Het stadsdeel wil niet meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het vergroten van het bedrijfspand en omzetten van de functie naar wonen ten behoeve van het realiseren van 15 appartementen.

Op de bestemming Bedrijf is wonen niet toegestaan. Ook wordt de maximale bouw- en goothoogte overschreden met 4,50 meter en het hekwerk overschrijdt de maximale hoogte met 5,53 meter. Parkeren bevindt zich niet op eigen terrein.

Het huidige bedrijfspand aan de Wingerdweg heeft een vervallen uitstraling. Het ligt op de hoek met de Varenweg. Dit is de verbindingroute voor voetgangers en fietsers tussen metrohalte Noorderpark en het Mosplein. Het is wenselijk om deze in de OV knoop Noorderpark

gelegen locatie op middellange termijn te herontwikkelen. Voor het gebied is in het kader van Koers 2025 een gebiedsuitwerking aangekondigd. In dit kader kunnen functiewijzigingen en toevoeging van volume straks beoordeeld worden op basis van een stedenbouwkundig kader. In het kader van de aanpak Ontwikkelbuurten beperkt de aanpak voor Volewijk zich op dit moment tot de openbare ruimte. Op dit moment kan de bedrijfsruimte wanneer deze leegkomt weer snel worden ingevuld. Bedrijfsruimte wordt steeds schaarser en daarom is het wenselijk om de bestaande bedrijfsruimte volledig te behouden voor bedrijvigheid in de buurt en de gewenste functiemenging.

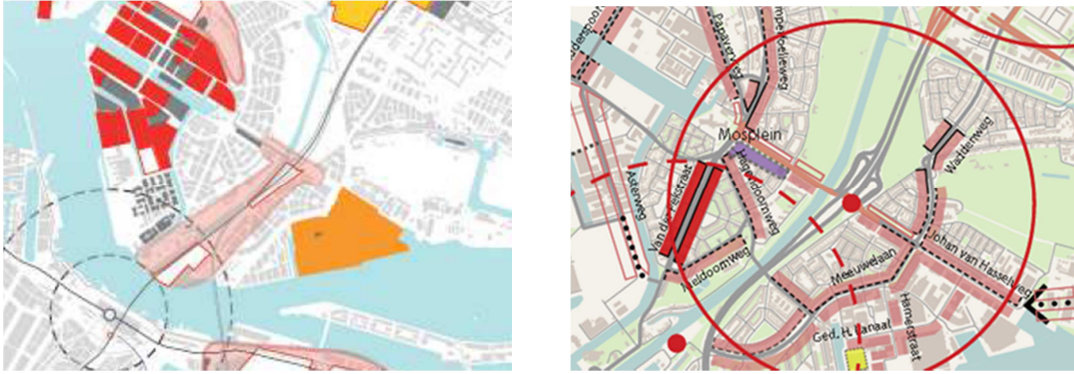
Een tweede reden om niet mee te werken is stedenbouwkundig. Het gebouw ligt in een beschermd stadsgezicht en is door de welstand als orde 3 is aangemerkt. Het gebouw is als eenheid ontworpen. De eerste bouwlaag bestaat uit baksteen en de tweede laag is wit gestukt. Het toevoegen van een extra contrasterende opbouw boven het gedeelte waar al een contrasterende opbouw in materialisering is, past niet binnen de harmonische stedenbouwkundige opzet. Afwijkende bouwhoogten en op- en aanbouwen die in strijd zijn met de harmonische eenheid van het gebouw zijn onwenselijk. Bovendien raakt de uitstraling van het gebouw uit balans omdat er hoogteverschillen zullen optreden die niet evenwichtig zijn aangebracht. De 2 extra woningen in de dakopbouw tasten het gebouw in vormgeving dan ook aan. Daarnaast zorgt het dakterras op de hier boven genoemde dakopbouw voor verrommeling van het straatbeeld omdat het zich bevindt op een hoek en de hekwerken zichtbaar zullen zijn vanaf de straat. De komst van het nieuwe metrostation zal een impuls geven aan de buurt waardoor de kansen toenemen om er een economische rendabel bedrijfspand van te maken. Verbetering van de uitstraling van het pand door het uitvoeren van achterstallig onderhoud kan hier eveneens aan bijdragen.

Vervolgproces:

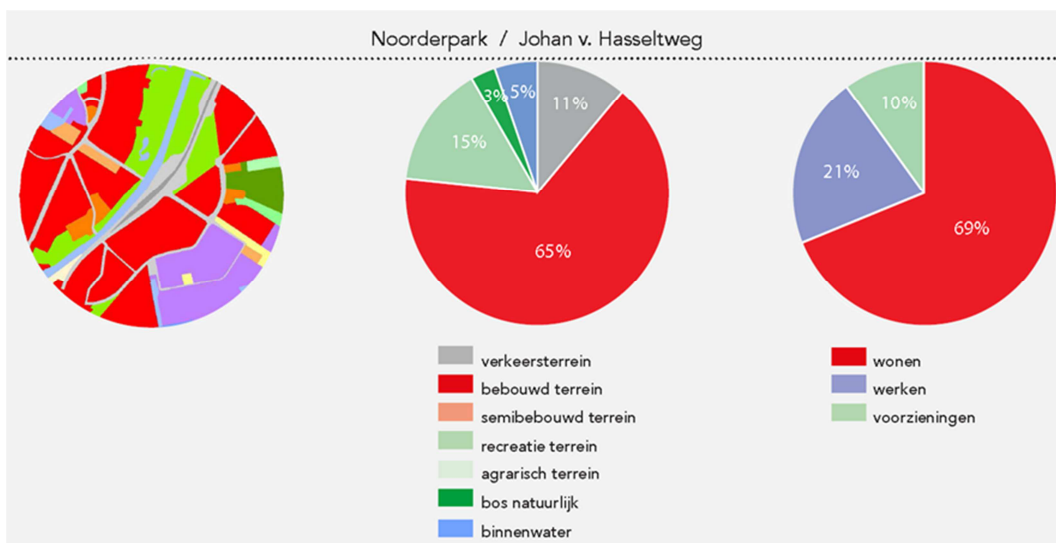
De ambtelijk contactpersoon **5.1, 2, e** koppelt het advies schriftelijk terug naar de initiatiefnemer.

Overwegingen (intern)

- De aanvraag betreft het vergroten van een bedrijfspand en het realiseren van 15 woningen.
- De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Oud Noord:
 - Bouw en goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen en bedraagt in de nieuwe situatie 11,50 m. gemeten vanaf maaiveld
 - De bouwhoogte van het hekwerk ten behoeve van het dakterras mag max. 7 meter bedragen en bedraagt in de nieuwe situatie 12,53m. gemeten vanaf maaiveld.
 - Het gebruik wonen is in strijd met de bestemming
 - Parkeren (geen parkeerplaatsen op eigen terrein)
- De Wingerdweg 38-40 is gelegen in het gebied Johan van Hasseltzone waar een gebiedsuitwerking voor zal worden gemaakt in het kader van Koers 2025. Vooralsnog is er eerste een principenota opgesteld voor de Sixhaven. De planning voor de gebiedsuitwerking voor de Noorderpark knoop is nog niet bekend.



- De locatie is gelegen in de OV knoop Johan van Hasseltweg/Noorderpark. Bij het OV knoop Noorderpark/Johan van Hasseltweg zien we met tegen de 70% een flink accent op wonen. Op de tweede plaats komen hier de kantoren en bedrijven die 1/5 deel van het bvo in gebruik hebben. Deze liggen vooral aan de Oostzijde van het Noord-Hollands Kanaal. 10% is in gebruik ten behoeve van voorzieningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze knoop – met het Noorderpark - ook een groot aandeel aan groen heeft. Dit is weliswaar geen bebouwing maar is wel een belangrijke voorziening. En ook voor het Noorderpark met zijn evenementen en bezoekers is ligging bij een OV knoop een voordeel.
- Wordt de dichtheid rondom het metrostation Noorderpark vergeleken met die van de (toekomstig) grootstedelijke gebieden dan zien we dat de dichtheden in de (toekomstig) grootstedelijke gebieden beduidend hoger zijn. Dit wordt in belangrijke mate verklaard door het verschil in omvang van de gebieden, maar niet alleen. Rondom dit metrostation zal het het moeilijkst worden om de gewenste dichtheden te bereiken. Waar er woningbouwgebieden liggen betreffen dit beschermde tuindorpen. Er liggen wel mogelijkheden tot toevoegen van programma in combinatie met het ontwikkelen van stadsstraten.
- Concluderend kan worden gesteld dat de locatie rondom het metrostation Noorderpark tot de best bereikbare locaties in Noord behoren en hiermee nog een enorme groeipotentie heeft voor verdichting en functiemenging (met name voor regionale voorzieningen en arbeidsintensieve bedrijvigheid). Ingezet zou moeten worden op een minimale bruto woningdichtheid van 50 en een netto woningdichtheid op (semi-) en bebouwd terrein van 70-100 woningen per ha. Dit betekent dat voor de gebieden rondom de OV-knoppen een passend stedenbouwkundig programma nodig is om deze ambitie ook te kunnen realiseren.



- De Johan van Hasseltweg wordt door het stadsdeel als een potentiële stadsstraat aangemerkt.
- Het versterken van het winkelcentrum Mosveld en Hagdoornweg heeft prioriteit.
- De locatie maakt onderdeel uit van de Ontwikkelbuurt Volewijk waarvoor een Principebesluit wordt opgesteld in het kader van de aanpak Ontwikkelbuurten.
- Het is wenselijk om deze in de OV knoop Noorderpark gelegen locatie op termijn te herontwikkelen. Voor het gebied is in het kader van Koers 2025 een gebiedsuitwerking aangekondigd. In dit kader kunnen functiewijzigingen en toevoeging van volume straks beoordeeld worden op basis van een stedenbouwkundig kader.
- Verdichting kent in de toekomst betere mogelijkheden.
- Het ligt op de hoek met de Varenweg. Dit is de verbindingsroute voor voetgangers en fietsers van de metrohalte Noorderpark naar het Mosplein.
- In Volewijk is veelvuldig vraag naar bedrijfsruimte. Het is daarom wenselijk om de ruimte te behouden voor bedrijvigheid of maatschappelijke voorzieningen in de buurt. Wanneer het gehele pand wordt gebruikt voor wonen, is er het risico dat het nooit meer als bedrijfsruimte terug komt.
- Het pand is daarbij met het naastgelegen pand Wingerdweg 28-34 en het gedeelte aan de Varenweg het enige bedrijfscluster rondom het knooppunt Noorderpark of de Van de Pek-/Gentiaanbuurt. Ook het omzetten van de functie van bedrijfsfunctie naar woonfunctie heeft niet de voorkeur.
- Het gebouw heeft op dit moment een vervallen uitstraling. Een herontwikkeling als bedrijfspand is daarom wenselijk en zal het gebouw ten goede komen in de buurt. Daarnaast zal het naastgelegen fietspad meer sociale controle verkrijgen en zal de anonimiteit van het gebied afnemen.
- De verkeerstructuur is rommelig en ook de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige structuur oogt niet als eenheid. De lagere scholen tegenover het pand hebben een buurtfunctie, de locatie op korte afstand van een metrohalte met een regionaal bereik is niet logisch.
- Het gebouw is als een eenheid ontworpen. De eerste bouwlaag bestaat uit baksteen en de tweede laag lijkt wit gestuct te zijn. De dakopbouw met twee extra woningen zal de uitstraling van het pand verstoren omdat de opbouw wordt voorgesteld boven het gedeelte van het gebouw waar al een contrasterende opbouw in materialisering is. Het toevoegen van een extra contrasterende opbouw past niet binnen de harmonische stedenbouwkundige opzet. Het stedenbouwkundig advies is daarom negatief. Bovendien zal het gebouw uit zijn balans raken omdat er hoogteverschillen zullen optreden die niet evenwichtig zijn aangebracht. Tevens is de winst met twee woningen relatief gezien nihil, terwijl het gebouw enorm wordt aangetast. Indien er wordt meegewerkt is het stedenbouwkundig wenselijk om 13 woningen te realiseren zonder opbouw en dakterras.
- De overschrijding van de bouwhoogte ten behoeve van het dakterras zorgt voor verrommeling van het straatbeeld. Doordat het gebouw twee laags is, en op een hoek en in een ruime omgeving bevindt, zullen de hekwerken van de dakterrassen in het straatbeeld aanwezig zijn.
- Daarbij in acht nemende dat het pand een welstandelijke Orde Drie waardering heeft, de gemeente een (niet) sloopbeleid (Amsterdams Sloopkader) kent en het zich bevindt in een beschermd stadsgezicht heeft behoud van het pand in de oorspronkelijke staat op dit moment de voorkeur.
- Het is niet duidelijk wat de woningbouwcategorieën zijn waardoor de parkeerbehoefte nu niet te bepalen is. Gezien de omvang van de appartementen, zullen er in ieder geval een aantal appartementen zijn waarvoor vanuit het parkeerbeleid minimale parkeernormen gelden. Wanneer die niet op eigen terrein opgevangen kunnen worden, houdt dat een afwijking in van het parkeerbeleid. Dat zal goed gemotiveerd moeten worden.

- Zonder mee te werken aan dit initiatief zullen er gezien de omliggende ontwikkelingen die hierboven zijn beschreven voldoende kansen voordoen om het achterstallig onderhoud weg te werken en er een economisch rendabel bedrijfspand van te maken
- In geval er wordt meegewerkt dient de aanvraag omgevingsvergunning te voorzien in een goede ruimtelijke ordening waaruit blijkt dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing. In de onderbouwing moet op alle gebruikelijke omgevingsaspecten worden ingegaan. Aandachtspunten daarbij zijn in ieder geval: Wegverkeerslawaaï, de ligging in beschermd stadsgezicht, de invloed van de naastgelegen bedrijfsbestemming aan de Wingerdweg 28-40 en van de maatschappelijke bestemming aan de overzijde van de Varenweg en parkeren.

Bijlage

1. Ter invulling door het de ambtelijk contactpersoon

Korte omschrijving aanvraag	: het realiseren van 7 appartementen in een bestaand bedrijfspand en het vergoten van het berijfspand
Locatie/adres aanvraag	: gebouw Wingerdweg 38-40
Gebied	: Oud-Noord
Datum ontvangst bij stadsdeel	: 13 februari 2018
Datum doorgestuurd naar IB	: 23 maart 2018
Behandelend ambt./contactpers.	: 5.1, 2, e
Naam aanvrager	: Midvast B.V.

In geval van (concept-) OLO aanvraag nog in te vullen door Vergunningen:

Soort aanvraag	: concept aanvraag - een schriftelijke reactie over de haalbaarheid van een voorgenomen project
Dossiernummer OLO	: 3465223
Zaaknummer Join	: Z18/83926
Laatst mogelijke beslisdatum	: 10 april 2018
Aanvraag verlengd ja/nee	: nee
Tijdelijke aanvraag ja/nee	: nee
Grond	: Eigendom

2. Korte beschrijving initiatief door ambtelijk contactpersoon

Initiatief betreft het veranderen en vergroten van een bestaand bedrijfspand in 7 appartementen. Het pand betreft geen monument.

3. Bestemmingsplantoets door de ambtelijk contactpersoon

Het initiatief is op de volgende punten in strijd met het geldende bestemmingsplan:

1. Bouw en goothoogte strijdig met artikel 3 lid 2 sub b onderdeel 2 en 3. Bouw en goothoogte mag max. 7 meter bedragen en bedraagt in de nieuwe situatie 11,50 m. gemeten vanaf maaiveld
2. Bouwhoogte hekwerk t.b.v. dakterras strijdig met artikel 3 lid 2 sub b onderdeel 2 . De bouwhoogte mag max. 7 meter bedragen en bedraagt in de nieuwe situatie 12,53m. gemeten vanaf maaiveld.
3. Het gebruik wonen in strijd met de bestemmingsomschrijving Bedrijf artikel 3.1
4. Parkeren (geen parkeerplaatsen op eigen terrein)

GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Naam vigerend bestemmingsplan: Oud Noord

Datum bestemmingsplan vastgesteld: onherroepelijk 2010-08-10

Bestemmingen: Bedrijf artikel 3

Uitsnede van de plankaart en planvoorschriften bijvoegen



STRIJDIGHEID MET BESTEMMINGSPLAN

1. Bouw en goothoogte strijdig met artikel 3 lid 2 sub b onderdeel 2 en 3. Bouw en goothoogte kan max. 7 m. bedragen en bedraagt in de nieuwe situatie 11,50 m. gemeten vanaf maaiveld
2. Bouwhoogte hekwerk t.b.v. dakterras strijdig met artikel 3 lid 2 sub b onderdeel 2 . De bouwhoogte kan max 7 m. bedragen en bedraagt in de nieuwe situatie 12,53m. gemeten vanaf maaiveld.
3. Het gebruik wonen in strijd met de bestemmingsomschrijving Bedrijf artikel 3.1
4. Parkeren (geen parkeerplaatsen op eigen terrein)

Het initiatief voldoet niet aan artikel 4 van bijlage II van het Bor voor toepassing van een buitensplanse ontheffing.

Vraag aan IB: Is er vanuit het IB. de bereidheid om mee te werken aan het initiatief?

Gevraagde adviezen

De aangekruiste adviezen zijn noodzakelijk t.b.v. formuleren van het gezamenlijke integrale RO eindadvies, overige deeladviezen zijn welkom. Adviezen hieronder schriftelijk in dit formulier opnemen en retourneren naar **5.1, 2, e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)

- Planologie (RVE (R&D, beleid)
- Stedenbouw (RVE R&D)
- Adviseur Landschap (RVE R&D)
- RVE Economie (beleid)
- Accountmanager EZ Bedrijven
- Water en Groen (RVE R&D, beleid)
- Beheer Openbare Ruimte / wijkbeheer
- Kabels en leidingen
- Voorzieningen / MIPS A
- Openbare Orde en Veiligheid OOV
- Kunst en Cultuur
- Sport
- RVE Wonen
- RVE V&OR Verkeer
- RVE V&OR Parkeren
- Projecten (uitvoering) verkeer en openbare ruimte
- RVE Grond en Ontwikkeling (erfpachtwijziging)
- RVE G&O (huurcontract)
- Gebiedscoördinator
- Projectleider ontwikkelgebied Stadsdeel
- Projectleider Team Go (Integraal advies !)
- Jurist, RVE Juridisch Bureau (JB)
- Bestemmingsplanjurist, (RVE R&D, Team Noord/Centrum)
- VTH - Handhaving [legalisatieverzoeken]
- VTH - Vergunningen - Horeca exploitatievergunningen en -terrassen
- VTH – Vergunningen - Evenementen
- VTH – Vergunningen - Bouw

Deeladvies, ter invulling door adviseur

1. Deeladvies vanuit de discipline: Planologie

Naam adviseur: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Advies wel/niet meewerken: ja / nee / nee, tenzij (onder welke randvoorwaarden?)

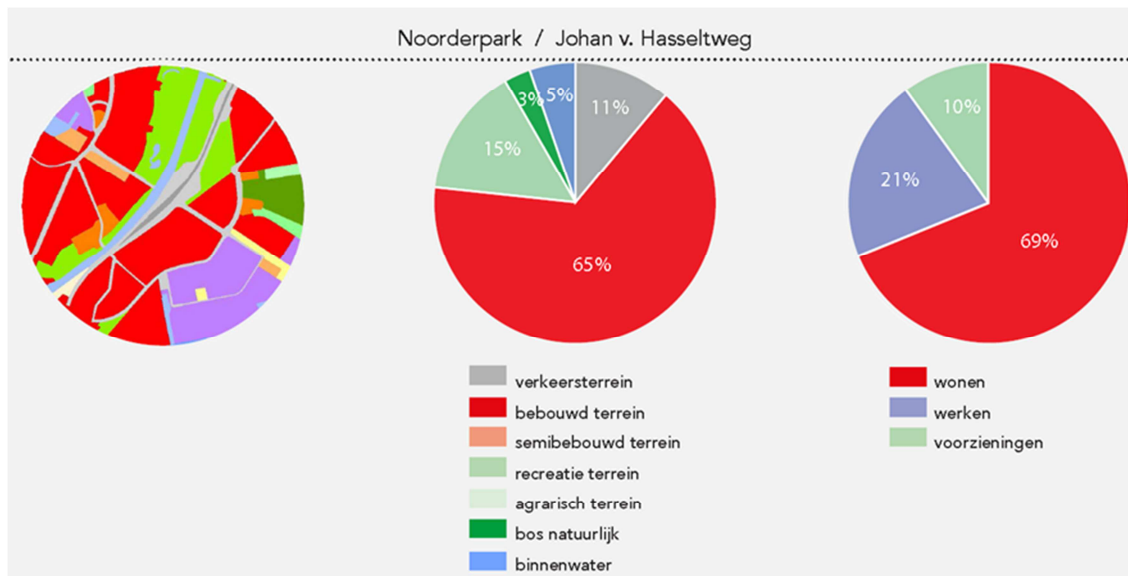
Niet meewerken

Onderbouwing / overwegingen bij het advies:

- De Wingerdweg 38-40 is gelegen in het gebied Johan van Hasseltzone waar een gebiedsuitwerking voor zal worden gemaakt in het kader van Koers 2025. Vooralsnog is er eerste een principenota opgesteld voor de Sixhaven. De planning voor de gebiedsuitwerking voor de Noorderpark knoop is nog niet bekend.



- De locatie is gelegen in de OV knoop Johan van Hasseltweg/Noorderpark. Bij het OV knoop Noorderpark/Johan van Hasseltweg zien we met tegen de 70% een flink accent op wonen. Op de tweede plaats komen hier de kantoren en bedrijven die 1/5 deel van het bvo in gebruik hebben. Deze liggen vooral aan de Oostzijde van het Noord-Hollands Kanaal. 10% is in gebruik ten behoeve van voorzieningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze knoop – met het Noorderpark - ook een groot aandeel aan groen heeft. Dit is weliswaar geen bebouwing maar is wel een belangrijke voorziening. En ook voor het Noorderpark met zijn evenementen en bezoekers is ligging bij een OV knoop een voordeel.
- Wordt de dichtheid rondom het metrostation Noorderpark vergeleken met die van de (toekomstig) grootstedelijke gebieden dan zien we dat de dichtheden in de (toekomstig) grootstedelijke gebieden beduidend hoger zijn. Dit wordt in belangrijke mate verklaard door het verschil in omvang van de gebieden, maar niet alleen. Rondom dit metrostation zal het het moeilijkst worden om de gewenste dichtheden te bereiken. Waar er woningbouwgebieden liggen betreffen dit beschermde tuindorpen. Er liggen wel mogelijkheden tot toevoegen van programma in combinatie met het ontwikkelen van stadsstraten.
- Concluderend kan worden gesteld dat de locatie rondom het metrostation Noorderpark tot de best bereikbare locaties in Noord behoren en hiermee nog een enorme groeipotentie heeft voor verdichting en functiemenging (met name voor regionale voorzieningen en arbeidsintensieve bedrijvigheid). Ingezet zou moeten worden op een minimale bruto woningdichtheid van 50 en een netto woningdichtheid op (semi-) en bebouwd terrein van 70-100 woningen per ha. Dit betekent dat voor de gebieden rondom de OV-knopen een passend stedenbouwkundig programma nodig is om deze ambitie ook te kunnen realiseren.



- De Johan van Hasseltweg wordt door het stadsdeel als een potentiële stadsstraat aangemerkt.
- De locatie maakt onderdeel uit van de Ontwikkelbuurt Volenwijk waarvoor een Principebesluit wordt opgesteld in het kader van de aanpak Ontwikkelbuurten.
- Het is wenselijk om deze in de OV knoop Noorderpark gelegen locatie op termijn te herontwikkelen. Voor het gebied is in het kader van Koers 2025 een gebiedsuitwerking aangekondigd. In dit kader kunnen functiewijzigingen en toevoeging van volume straks beoordeeld worden op basis van een stedenbouwkundig kader.
- Verdichting op deze locatie kent in de toekomst betere mogelijkheden.
- Het ligt op de hoek met de Varenweg. Dit is de verbindingroute voor voetgangers en fietsers van de metrohalte Noorderpark naar het Mosplein.
- In Volewijk is veelvuldig vraag naar bedrijfsruimte. Het pand is het enige bedrijfscluster in het gebied. Het is daarom wenselijk om de bedrijfsfunctie te behouden.
- Het gebouw heeft op dit moment een vervallen uitstraling. Een herontwikkeling als bedrijfspand is daarom wenselijk en zal het gebouw ten goede komen in de buurt. Daarnaast zal het naastgelegen fietspad meer sociale controle verkrijgen en zal de anonimiteit van het gebied afnemen.
- De verkeersstructuur is rommelig en ook de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige structuur oogt niet als eenheid. De lagere scholen tegenover het pand hebben een buurtfunctie, de locatie op korte afstand van een metrohalte met een regionaal bereik is niet logisch.
- Het pand bevindt zich in een beschermd stadsgezicht en is aangemerkt als orde 3. Behoud van het pand in de oorspronkelijke staat heeft op dit moment de voorkeur.
- Zonder mee te werken aan dit initiatief zullen er gezien de omliggende ontwikkelingen die hierboven zijn beschreven voldoende kansen voordoen om het achterstallig onderhoud weg te werken en er een economisch rendabel bedrijfspand van te maken.

2. Deeladvies vanuit de discipline: Stedenbouw

Naam adviseur: 5.1, 2, e

Advies wel/niet meewerken: ja / nee / nee, tenzij (onder welke randvoorwaarden?)

Ja, mits

Onderbouwing / overwegingen bij het advies:

- Het gaat niet om 7 woningen zoals aangegeven in dit document maar om 15 woningen.
- We missen 3D beelden, hierdoor is de inpassing van de opbouwen moeilijk te beoordelen.
- Het gebouw staat er nu vervallen bij. De rolluiken zijn dicht, er is graffiti op de muren, etc. Een herontwikkeling is gepast en zal het gebouw ten goede komen. Bovendien zal het naastgelegen fietspad meer sociale controle verkrijgen en zal de anonimiteit van het gebied afnemen.
- Het gebouw is als een eenheid ontworpen. De dakopbouw met twee extra woningen zal dit beeld verstoren. Het wordt voorgesteld boven het gedeelte van het gebouw waar al een contrasterende opbouw is. De eerste bouwlaag bestaat uit baksteen en de tweede laag lijkt wit gestuct te zijn. Nog een contrasterende opbouw past niet binnen de harmonische stedenbouwkundige opzet. Bovendien zal het gebouw uit zijn balans raken omdat er hoogteverschillen zullen optreden die niet evenwichtig zijn aangebracht.
- De winst met twee woningen is relatief gezien nihil, terwijl het gebouw enorm wordt aangetast.
- Doordat het gebouw twee laags is, zich op een hoek en zich in een ruime omgeving bevindt, zullen de hekwerken van de dakterrassen in het straatbeeld aanwezig zijn. De terrassen ogen daarnaast willekeurig waardoor het straatbeeld zal verrommelen. Wij gaan akkoord met 13 woningen, zonder opbouw en zonder dakterras.

Deeladvies vanuit de discipline: accountmanager EZ bedrijven

Naam adviseur: 5.1, 2, e

Advies wel/niet meewerken: ja / nee / nee, tenzij (onder welke randvoorwaarden?)

Wel meewerken, mits het huidige aantal m2 bedrijfsruimte wordt gehandhaafd (kan ik nu niet in de stukken terugvinden)

Onderbouwing / overwegingen bij het advies:

Toevoegen van woningen is vanuit EZ perspectief niet bezwaarlijk als de bestaande bedrijfsruimte terug komt in het nieuwe gebouw. Vierkante meters bedrijfsruimte moeten zoveel mogelijk behouden blijven om bedrijvigheid in de buurt te behouden of voor maatschappelijke voorzieningen. Er is veelvuldig vraag naar bedrijfsruimte in de Volewijk. Wat vervalt ten gunste van wonen komt waarschijnlijk nooit meer als bedrijfsruimte terug.

Indien het bestaande gebouw blijft bestaan is het advies dat dit volledig als bedrijfsruimte beschikbaar moet blijven. Bedrijfsruimte wordt overal in Amsterdam en zeker ook in stadsdeel Noord een steeds schaarser wordende functie, die uit maatschappelijk en economisch oogpunt moet worden beschermd.

3. Deeladvies vanuit de discipline: Bestemmingsplanjurist

Naam adviseur: 5.1, 2, e

Advies wel/niet meewerken: ja / nee / nee, tenzij (onder welke randvoorwaarden?)

Meewerken.

Onderbouwing / overwegingen bij het advies:

- Volgens de tekeningen gaat het niet om een toevoeging van 7 appartementen, maar om 15 appartementen.
- Het geldende bestemmingsplan bevat geen parkeernomen. Op dat punt kan de aanvraag dan ook niet strijdig zijn met het bestemmingsplan.

- De appartementen moeten voldoen het 40-40-20 beleid. Niet na te gaan is of daaraan voldaan kan worden.
- Het perceel is gelegen in beschermd stadsgezicht. Advisering door M&A is noodzakelijk.
- Aangezien de woningbouwcategorieën niet gegeven zijn, is de parkeerbehoefte nu niet te bepalen. Gezien de omvang van de appartementen, zullen er in ieder geval een aantal appartementen zijn waarvoor vanuit het parkeerbeleid minimale parkeernormen gelden. Wanneer die niet op eigen terrein opgevangen kunnen worden, houdt dat een afwijking in van het parkeerbeleid. Dat zal goed gemotiveerd moeten worden.
- Bij een eventueel vervolg zal de aanvraag omgevingsvergunning vergezeld moeten gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing. In de onderbouwing moet op alle gebruikelijke omgevingsaspecten worden ingegaan. Aandachtspunten daarbij zijn in ieder geval:
 - Wegverkeerslawaaï;
 - De ligging in beschermd stadsgezicht;
 - De invloed van de naastgelegen bedrijfsbestemming aan de Wingerdweg 28-40 en van de maatschappelijke bestemming aan de overzijde van de Varenweg.
 - Parkeren.

4. Deeladvies vanuit de discipline: Afdeling Bouw

Naam adviseur: 5.1, 2, e

Advies wel/niet meewerken: ja / nee / nee, tenzij (onder welke randvoorwaarden?)

Ja, mits stedenbouwkundig akkoord. Wonen lijkt mij een passende bestemming.

Onderbouwing / overwegingen bij het advies: