VN2025-017721
bc zuid-oost

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 16 december 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)
Verkeer, Vervoer en Luchtkwaliteit (32)

Agendapunt: B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met advies inzake toepassen van de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto-(ontwerp-)omgevingsvergunning Paasheuvelweg 15(OLO8272981).

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

1) Kennis te nemen van:

a. de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Amstel III Oost voor de realisatie van 113 betaalbare koopwoningen, voorzieningen, een ondergrondse parkeergarage en een vlonder aan het water op het perceel Paasheuvelweg 15 in Amsterdam (OLO 8272981);
b. de casus om de hardheidsclausule toe te passen van de Nota parkeernormen Auto;

2) Het college van B&W positief te adviseren over het verlenen van de (ontwerp-) omgevingsvergunning Paasheuvelweg 15 in afwijking van de Nota parkeernormen Auto conform het toepassen van de hardheidsclausule;

3) Het DB-advies aan college van B&W ter kennisgeving toe te sturen aan de stadsdeelcommissie Zuidoost;

4) Geheimhouding op te leggen op *bijlage 4 Financiële onderbouwing* bij dit DB-voordracht op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, lid 2, onder b en i van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

Kernboodschap

Het DB besluit vanwege een onbillijkheid van overwegende aard om een positief advies te geven aan het college van B&W om de hardheidsclausule toe te passen van de Nota parkeernormen Auto ten behoeve van de (ontwerp-) omgevingsvergunning aan de Paasheuvelweg 15 bestaande uit 113 betaalbare koopwoningen, een broedplaats (kleinschalige atelierruimten, muziekstudios), een theater, twee horecagelegenheden, kantoor en bedrijven, een ondergrondse parkeergarage voor autos en fietsen en een vlonder aan het water.

Bestuurlijke achtergrond

Nota parkeernormen Auto

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Auto vastgesteld. Daarin is bepaald dat op B-locaties de parkeernorm voor koopwoningen boven de 60 m2 bruto vloer oppervlakte (bvo) minimaal 0,6 parkeerplaats per woning is. Voor koopwoningen tussen de 30-60 m2 bvo geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning. Voor sociale en middeldure huurwoningen geldt een parkeernorm van minimaal 0. De Nota parkeernormen Auto bevat ook een hardheidsclausule.

Actualisering investeringsbesluit Amstel III, Bullewijk en Paasheuvelwijk 2021-2024

Op 22 april 2021 is het Actualisering investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelwijk vastgesteld door de raad. Het betreft een actualisering van het in 2017 door de raad genomen investeringsbesluit voor de transformatie van Amstel III. Amstel III is een monofunctioneel kantorengebied. In het investeringsbesluit en de actualisering is bepaald dat Amstel III van monofunctioneel kantorengebied getransformeerd gaat worden naar een gemengde woon-werkwijk. Onderhavig plan draagt bij aan de ambities van het investeringsbesluit en voldoet aan de ruimtelijke kaders uit het investeringsbesluit.

Masterplan Zuidoost

Er is een relatie met het Masterplan Zuidoost, ambitie 3.

Bestuurlijke prioriteit

Hoog

Wettelijke grondslag

Omgevingswet/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De aanvraag is ingediend op 19 december 2023 waardoor het oude recht nog van toepassing is. Op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het college van B&W het bevoegd gezag bij een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (procedure ex artikel 2.12 Wabo).

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (Verordening)

Op grond van de Verordening is de bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan gemandateerd aan het DB van een stadsdeel. Een ondermandaat is verstrekt aan de teammanager VTH. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met de een stedelijk beleidskader dan vervalt dit mandaat en ondermandaat. Het college van B&W is bevoegd om af te wijken van stedelijk beleid.

Het DB mag op grond van artikel 12 lid 2 van de Verordening advies uitbrengen over een voornemen van het college van B&W om een besluit te nemen over een stedelijk kader.

Onderbouwing besluit

Ad 1a- Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning Paasheuvelweg 15 (OLO 8272981).

Op 19 december 2023 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening ten behoeve van een appartementencomplex van 113 betaalbare koopwoningen(420.000, index 2026), circa 755 m2 bruto vloeroppervlakte(bvo) maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een broedplaats, bestaande uit kleinschalige atelierruimten, muziekstudios, een theater van 189 m2 bvo, twee horeca gelegenheden, gezamenlijk circa 195 m2 bvo van horeca I,III/IV, circa 522 m2 bvo startups, zijnde kleine kantoren en bedrijven van categorie 1 van de bij de regels van het bestemmingsplan Amstel III Oost behorende Staat van inrichtingen, een ondergrondse parkeergarage voor autos en fietsen en een vlonder aan het water.

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Amstel III Oost, omdat de bestemming niet voorziet in woningbouw en een vlonder. Verder worden de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan overschreden, onder meer de bouwhoogte, het aanwezige bebouwingspercentage en het maximum vloeroppervlak.

Doordat de aanvraag is ingediend op 19 december 2023, is het oude recht nog van toepassing. Op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de toenmalige Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend tot afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor is de uitgebreide voorbereidingsprocedure noodzakelijk. Onderdeel van die procedure is de terinzagelegging van een ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken.

Het plan voldoet tevens niet aan de geldende parkeernorm. Omdat er strijd is met stedelijke kaders dient het college in te stemmen met de afwijking van de stedelijke kaders en dient het college de ontwerp-omgevingsvergunning vrij te geven voor terinzagelegging.

Ad 1b- Kennis te nemen van de casus om de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto toe te passen.

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Auto vastgesteld. Daarin is bepaald dat op B-locaties de parkeernorm voor koopwoningen boven de 60 m2 bruto vloer oppervlakte (bvo) minimaal 0,6 parkeerplaats per woning is. Voor koopwoningen tussen de 30-60 m2 bvo geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning. Voor sociale en middeldure huurwoningen geldt een parkeernorm van minimaal 0. De Nota parkeernormen Auto bevat ook een hardheidsclausule.

De ontwikkelaar heeft vanaf het begin van de planvorming in het Schetsontwerp (SO) al rekening gehouden met de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning, waardoor men uitkomt op de realisatie van 34 parkeerplaatsen in plaats van 68 parkeerplaatsen conform de Nota parkeernormen Auto geldende parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning. In de afsprakenbrief van de gemeente en de ontwikkelaar d.d. 8 december 2021 en de realisatieovereenkomst d.d. 6 juni 2023 zijn 34 parkeerplaatsen privaatrechtelijk overeengekomen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de woningen netto kleiner zullen zijn dan 60 m2 bvo, omdat er interne bergingen worden gerealiseerd. Door de manier van bouwen met interne bergingen blijft er minder woonruimte over dan met losse bergingen, gemiddeld 58 m2 gebruiksoppervlakte (GO). Daarom is verzocht om de parkeernorm van 30-60 m2 bvo van 0,3 parkeerplaats per woning aan te houden. Deze vraag is naar aanleiding van het voorlopig ontwerp (VO) voorgelegd aan de afdeling van Verkeer & Openbare ruimte(V&OR). V&OR heeft in maart 2023 via de email het volgende advies gegeven: de parkeernorm 0,6 parkeerplaats per woning is van toepassing op woningen boven de 60 m2 bvo. V&OR heeft echter aangegeven dat ze in dit uitzonderlijke geval, bouwen met interne bergingen, akkoord gaat met toepassing van de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning, mits dit niet leidt tot precedentwerking.

Vanuit het planteam is bij de ontwikkelaar aangegeven dat het hanteren van de lagere parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning akkoord is, zonder voorbehoud van precedent. Onderhavig plan bevat 34 parkeerplaatsen. Op het perceel is geen ruimte om meer parkeerplaatsen te realiseren dan deze 34 parkeerplaatsen.

In tegenstelling tot het advies van V&OR is er geen sprake van een uitzonderlijk geval en leidt het toepassen van de lagere parkeernorm voor woningen met een interne berging, welke groter zijn dan 60 m2 bvo tot een precedent. Interne bergingen tellen conform wet- en regelgeving mee met het bvo, waardoor alle woningen groter zijn dan 60 m2 bvo en dus de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning geldt. Hierdoor is onderhavig plan in strijd met de Nota parkeernormen Auto.

Het college kan van de bepalingen opgenomen in de Nota parkeernormen Auto afwijken, voor zover de toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, conform de hardheidsclausule in paragraaf 7.

Omdat er strijd is met stedelijke kaders dient het college in te stemmen met de afwijking van de stedelijke kaders en dient het college tevens de ontwerp-omgevingsvergunning vrij te geven voor terinzagelegging.

Ad 2- Een positief advies aan het college van B&W af te geven over het toepassen van de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto ten behoeve van de (ontwerp-) omgevingsvergunning Paasheuvelweg 15.

De Nota parkeernormen Auto is stedelijk beleid. Het DB is op grond van de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 niet bevoegd om te beslissen over de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, vanwege strijd met stedelijke kaders. Op grond van de Verordening heeft het DB wel adviesrecht.

Voorstel is om het college van B&W positief te adviseren over het toepassen van de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto.

Ad 3- Het DB-advies aan college van B&W ter kennisgeving toe te sturen aan de stadsdeelcommissie

Op grond van de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 heeft het DB adviesrecht bij de verlening van een omgevingsvergunning die afwijkt van stedelijke kaders. Het DB-advies zal ter kennisname naar de stadsdeelcommissie worden gestuurd. De stadsdeelcommissie kan op grond van artikel 19 lid 1 van de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 besluiten om ook advies uit te brengen.

Ad 4-Geheimhouding op te leggen op bijlage 4 Financiële onderbouwing

Het DB legt geheimhouding op *bijlage 4 Financiële onderbouwing* op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. De in de bijlage opgenomen informatie bevat informatie over mogelijke financiële gevolgen van de (ontwerp-)omgevingsvergunning. Het delen van deze juridische en financiële informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Vanwege de genoemde belangen wordt de geheimhouding in de eerste instantie voor onbepaalde duur opgelegd. De geheimhouding kan evenwel worden opgeheven indien vijf jaar zijn verstreken na het onherroepelijk worden van de beslissing van de omgevingsvergunning. Voor het niet nakomen van een overeenkomst verstreken (verjaring) en zijn de financiële cijfers naar waarschijnlijk verouderd zodat dit niet langer opweegt tegen de openbaarmaking van overheidsdocumenten.

Advies en afstemming

a. V&OR akkoord
b. VTH akkoord
c. R&D akkoord

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Met voorliggend besluit wordt afgeweken van de Nota Parkeernormen Auto. Dit draagt bij aan een klimaatneutrale stad (minder uitstoot van (broeikas)gassen. Dit is niet het doel van deze afwijking.

De consequentie van het besluit leidt er toe dat we de omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik in procedure kunnen brengen, waarna de omgevingsvergunning bouw kan worden ingediend. Het te realiseren bouwplan draagt wel bij aan de duurzaamheidsambities van de stad.

Met de realisatie van de plannen verdwijnt het huidige groen op het terrein en in de oever. In plaats daarvan komt er op het dak een natuurvegetatie (sedum), worden er plantenbakken met planten van ecologische waarde geplaatst, en wordt er extra natuurlijk groen aangebracht, waardoor er 112,5 m² meer natuurlijk groen ontstaat dan in de huidige situatie.

Daarnaast wordt een ecologische kade aangelegd aan de noord- en oostzijde met (bloeiende) muurplanten, wat resulteert in 246 m² extra natuur. De natuurwaarde wordt verder versterkt door de plaatsing van een insectenhotel en muurstenen voor solitaire bijen. Ook komen er vijf drijftillen van minimaal 1 m², die vissen beschutting bieden, amfibieën een leefgebied geven en vogels de mogelijkheid bieden om te broeden en te rusten. Door het aanplanten van sterke, inheemse plantensoorten op deze drijftillen wordt het aanzicht aantrekkelijk en wordt de waarde voor insecten verhoogd.

Volgens extern adviesbureau Mertens B.V. kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de plannen aan de Paasheuvelweg 15 in Amsterdam leidt tot een toename van natuur. Zowel kwantitatief als kwalitatief zal de natuurwaarde na uitvoering van de plannen hoger zijn dan in de huidige situatie.

Het nieuwe gebouw wordt grotendeels prefab opgebouwd, wat montage, demontage en hergebruik vergemakkelijkt. Materialen worden efficiënt toegepast om transport en afval te minimaliseren. Energieverbruik wordt beperkt door een goed geïsoleerde schil, groendaken en lokale zonnepanelen. De woningen krijgen een Nilan Compact warmtepompsysteem voor verwarming, koeling, warmwater en luchtverversing, waarmee warmte efficiënt wordt hergebruikt en energieverlies wordt beperkt.

Participatie

Op deze aanvraag is nog oud recht van toepassing. Op grond van de oude inspraakverordening is bij een ruimtelijk besluit waarbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, participatie niet noodzakelijk.

De ontwerp-omgevingsvergunning zal na vrijgave van het college voor zes weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden een zienswijze in kunnen dienen.

Financiële onderbouwing

Ten behoeve van het besluit behoeft er geen financiële onderbouwing. Indien het college niet instemt met het toepassen van de hardheidsclausule, dan ontstaat het risico op schade. In de bijlage wordt hier nader op ingegaan.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Zodra akkoord wordt gegaan met het toepassen van de hardheidsclausule en de ontwerp-omgevingsvergunning, zal er een kennisgeving worden geplaatst in het gemeenteblad dat de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken voor 6 weken ter inzage gelegd worden voor zienswijzen.

Documenten

Registratienr.	Naam

AD2025-079547	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)
AD2025-081804	GEHEIM - GEHEIM Financiele onderbouwing.pdf (pdf)
AD2025-081805	Z2023-ZO001668 13_3_07 Omgevingsvergunning.pdf (pdf)
AD2025-081806	Ruimtelijke onderbouwing Paasheuvelweg 15.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord