Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 27 januari 2026

Portefeuille
Ruimtelijke Ordening
Verkeer, Vervoer en Luchtkwaliteit

Agendapunt
B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het toepassen van de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto ten behoeve van de (ontwerp-)omgevingsvergunning Paasheuvelweg 15 (OLO 8272981)

Het college van burgemeester en wethouders 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) het positieve advies van het dagelijks bestuur Zuidoost(DB) om de hardheidsclausule toe te passen van de Nota parkeernormen Auto;
2) In te stemmen met:
a) het toepassen van de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto;
b) de ontwerp-omgevingsvergunning Paasheuvelweg 15;
c) het vrijgeven voor terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen;
d) het mandaat aan de vergunningverlener VTH stadsdeel Zuidoost om de omgevingsvergunning te verlenen, indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.
e) het opleggen van geheimhouding op bijlage 4 Financiële onderbouwing bij dit collegevoordracht 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 college van B&W stemt in om de hardheidsclausule van de Nota Parkeernormen Auto toe te passen ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Amstel III Oost voor de realisatie van 113 betaalbare koopwoningen, een broedplaats (kleinschalige atelierruimten, muziekstudios), een theater, twee horeca gelegenheden, kantoor en bedrijven, een ondergrondse parkeergarage voor autos en fietsen en een vlonder aan het water op het perceel Paasheuvelweg 15 in Amsterdam.

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 monofunctionele 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.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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 en medewerker VTH. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met 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 1 - 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 het positieve advies van dagelijks bestuur Zuidoost over het toepassen van de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto

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. Op 16 december 2025 heeft het DB positief geadviseerd over het toepassen van de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto. Het besluit van het DB is bijgevoegd.

Ad 2a - In te stemmen met het toepassen van de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto;

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 bevat34 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.

Gezien de toezegging, zonder enig voorbehoud is bij de ontwikkelaar het vertrouwen gewekt dat de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning kon volstaan. De ontwikkelaar kan daarmee een beroep doen op het vertrouwensbeginsel, aangezien het gaat om een toezegging die aan het bevoegde bestuursorgaan (het college) kan worden toegerekend. Een bestuursorgaan mag echter ondanks het gewekte vertrouwen toch aan andere zwaarder wegende belangen voorrang geven. In dat geval kan voor het bestuursorgaan een verplichting ontstaan om schade te vergoeden aan degene bij wie het vertrouwen is gewekt. Hieronder wordt toegelicht waarom het in dit geval voor de hand ligt om het gewekte vertrouwen te honoreren door toepassing van de hardheidsclausule van de Nota parkeernormen Auto.

Allereerst geldt dat er fysiek geen ruimte is om meer parkeerplekken te realiseren op het perceel. In plaats van een 1-laagse ondergrondse parkeergarage zou een 2-laagse ondergrondse parkeergarage moeten worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Dat is echter gezien de technische complexiteit bij hoge grondwaterstand, financieel niet haalbaar.

Daarnaast is onbekend of een 2-laagse ondergrondse parkeergarage geohydrologisch inpasbaar is. Er geldt ter plaatse namelijk tevens het bestemmingsplan grondwaterneutraal bouwen. Voor het gehele gebied geldt dat er niet ondergronds gebouwd mag worden, tenzij met onderzoek wordt aangetoond dat dit grondwaterneutraal kan. De parkeergarage wordt deels in de bestaande watergangen aan de noord- en oostzijde van het plan gebouwd. Een 1-laagse ondergrondse parkeergarage is met maatregelen inpasbaar. Vanwege de ligging van de parkeergarage, waarbij deze aan twee zijden met water is ontsloten, is het mogelijk dat een 2-laagse parkeergarage te veel effect heeft op de grondwaterstand en dus geohydrologisch niet inpasbaar is. Omdat een 2-laagse ondergrondse parkeergarage financieel niet haalbaarheid is, is hier geen nader geohydrologisch onderzoek voor gedaan.

Een bovengrondse parkeergarage is een andere oplossing om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernorm. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk. De voorzieningen in de plint zorgen namelijk voor levendigheid en ogen en oren op straat op het hof wat gecreëerd wordt tussen Paasheuvelweg 15 en Paasheuvelweg 17. Indien dit wijzigt in een blinde gevel dan functioneert het hof niet zoals dat zou moeten en kan dit mogelijk leiden tot een onveilige plek. Parkeren op hoger gelegen lagen zou de organisatie van het gebouw dermate frustreren dat de ontsluitingen voor wonen en werken niet meer goed ingepast kunnen worden. Het gebouw is daar eenvoudigweg te klein voor en biedt derhalve ook geen oplossing.

Het belang wat de regeling beoogt te beschermen is dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor toekomstige bewoners. In Amstel III is er geen mogelijkheid voor parkeren in de openbare ruimte en geldt er geen parkeerregime, waardoor toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. De ontwikkelaar zal dit bij de verkoop van de woningen communiceren. In de omgeving zijn voldoende parkeerplekken beschikbaar waar de bewoners en bezoekers kunnen parkeren. Parkeergarages in de omgeving kampen met leegstand. De toekomstige bewoners kunnen wellicht daar een parkeerplek afnemen, indien daar behoefte aan is. Conform de Nota parkeernormen Auto dienen er 68 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden en in het plan worden er 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het is niet aannemelijk dat het tekort aan parkeerplaatsen voor dit project, zijnde 34 parkeerplekken, tot overlast zal gaan leiden in de omgeving aangezien er tevens geparkeerd kan worden in de omliggende parkeergarages.

De realisatie van minder parkeerplaatsen sluit tevens aan bij de ambitie van het college om het autogebruik terug te dringen en meer autoluwe wijken te maken.

In Zuidoost is er een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen. Dergelijk segment wordt bijna niet gerealiseerd. In dit deelgebied binnen Amstel III, Paasheuvelwijk, zijn dit de enige betaalbare koopwoningen op dit moment in de planning. Deze woningen zijn zeer gewenst voor de binding van bewoners met de buurt. Het is bovendien bijzonder dat er een ontwikkelaar bereid is betaalbare koopwoningen te realiseren, die groter zijn dan 60 m2 bvo. Daarnaast is de broedplaats, met horeca en een theater een zeer gewenste functie op deze centrale plek in het plangebied, omdat daar binnen Zuidoost ook een groot tekort aan is. Indien wordt vastgehouden aan de geldende parkeernorm, dan zullen de woningen en de voorzieningen niet gerealiseerd worden. Er is immers geen ruimte om meer parkeerplekken te realiseren.

Gezien de onomkeerbare investeringen die zowel de ontwikkelaar als de gemeente in het project hebben gestoken, is het onbillijk om te eisen dat voldaan moet worden aan de Nota parkeernormen Auto, omdat zij het gehele proces weer opnieuw moeten doen, met alle kosten van dien.

Consequenties niet afwijken van Nota parkeernormen Auto
Zoals hiervoor al is aangegeven, kan het niet honoreren van het gewekte vertrouwen de gemeente verplichten tot het vergoeden van de schade die de ontwikkelaar daardoor lijdt. Indien het college besluit de hardheidsclausule niet toe te passen dan zal dit zeer waarschijnlijk leiden tot een schadeclaim van de ontwikkelaar. Er is immers in een eerder stadium akkoord gegeven op de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning en hier is tot op heden vanuit de gemeente niet aangegeven dat dit niet juist zou zijn. In de afsprakenbrief en de realisatieovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is eveneens de parkeernorm van 34 parkeerplaatsen overeengekomen. Door vast te houden aan de norm van 0,6 parkeerplaats per woning wordt gehandeld in strijd met de overeengekomen afspraken uit de afsprakenbrief en de realisatieovereenkomst, hetgeen leidt tot schade bij de ontwikkelaar.

Onderhavig plan zal niet doorgaan als wordt vastgehouden aan de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning. De 113 betaalbare koopwoningen en de culturele voorzieningen zullen niet gerealiseerd worden, terwijl daar in het gebied en heel Zuidoost grote behoefte aan is.

Vasthouden aan de parkeernorm leidt er mogelijk toe dat de herontwikkeling van een nieuw plan niet van de grond komt. Indien een 2-laagse ondergrondse parkeergarage gerealiseerd zal moeten worden, leidt dat tot hogere realisatiekosten en is het plan financieel niet haalbaar. De vraag is of de ontwikkelaar nog bereid is om een nieuw plan te ontwikkelen, gezien de tot nu toe al gemaakte ontwikkelkosten en het lange proces van onderhavig project.

Consequenties afwijken van Nota parkeernormen Auto
Doordat het college een besluit neemt op basis van de hardheidsclausule ontstaat er geen precedent voor de toepassing van een lagere parkeernorm voor betaalbare koopwoningen met interne bergingen. Overige ontwikkelaren kunnen geen beroep doen op een lagere parkeernorm op basis van dit besluit, omdat er bij die ontwikkelaren geen toezegging is gedaan dat er bij woningen met een interne berging een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning kan worden toegepast. Binnen Amstel III is dit het enige project waarbij een dergelijke toezegging is gedaan en waarbij in de afsprakenbrief en realisatieovereenkomst de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning is overeengekomen voor woningen boven de 60m2 bvo.

Alles overwegende zal het vasthouden aan de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, waardoor de hardheidsclausule kan worden toegepast.

Aandachtspunten
Er zit grote tijdsdruk op het project. Door de lange doorlooptijd dreigen de grondprijzen te vervallen. Als deze vervallen, is er ook geen project meer. De grondprijzen wijzigen dusdanig dat het plan dan financieel niet meer haalbaar is.

Ad 2b in te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning Paasheuvelweg 15 (OLO 8272981)

Omdat er strijd is met stedelijke kaders dient het college in te stemmen met de afwijking van de stedelijke kaders. De ontwerp-omgevingsvergunning ziet op het planologisch mogelijk maken van 113 betaalbare koopwoningen, 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 op het perceel Paasheuvelweg 15 in Amsterdam, conform de omgevingsvergunningsaanvraag.

Ad 2c In te stemmen met het vrijgeven voor terinzagelegging van de ontwerp-omgevings-vergunning voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen;

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 niet aan de geldende parkeernorm. Vanwege strijd met de stedelijke kaders, dient het college in te stemmen met de afwijking daarvan en dient het college tevens de ontwerp-omgevingsvergunning vrij te geven voor terinzagelegging.

Ad 2d - In te stemmen met het mandaat aan de vergunningverlener VTH stadsdeel Zuidoost om de omgevingsvergunning te verlenen, indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning;

Doordat er strijd is met de stedelijke kaders en hiervan wordt afgeweken conform de hardheidsclausule van de Nota Parkeernormen Auto geldt het mandaat van het college aan het DB en het ondermandaat van het DB aan VTH niet.

Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend, dan hoeft er geen nieuwe belangenafweging plaats te vinden. De omgevingsvergunning wijzigt in dat geval namelijk niet. Om die reden wordt verzocht of er ondermandaat kan worden verleend aan de vergunningverlener VTH om de omgevingsvergunning te verlenen. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, dan vindt er opnieuw een belangenafweging plaats en zal de omgevingsvergunning aan het college worden voorgelegd voor besluitvorming.

Ad 2e Het opleggen van geheimhouding op bijlage 4 Financiële onderbouwing.
Het college 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.

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

Consequenties gedekt? Ja
Overige toelichting
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.

Conclusie
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

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
AD2025-084463	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-003716	1. Z2023-ZO001668 13_3_07 Omgevingsvergunning.docx (msw12)
AD2026-003717	3. DB concept besluitenlijst 16 december 2025.pdf (pdf)

AD2026-003718	2. GRO Paasheuvelweg 15 Amsterdam.pdf (pdf)
AD2026-003719	GEHEIM - 4. Financiële onderbouwing GEHEIM.docx (msw12)
AD2026-003756	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten