Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum	2 december 2025
Kenmerk	Z2023-ZO001668
Olo	8272981

Ontwerp- Omgevingsvergunning
gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 113 woningen, ca 755 m^2 bvo maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een broedplaats, bestaande uit kleinschalige atelierruimten, muziekstudio's, 189 m^2 bvo theater, 2 horeca gelegenheden van gezamenlijk ca 195 m^2 bvo van horeca I,III/IV, 522 m^2 bvo startups, zijnde kantoor en bedrijven van categorie 1 van de bij de regels van het bestemmingsplan Amstel III Oost behorende Staat van inrichtingen, een ondergrondse parkeergarage voor auto's en fietsen en een vlonder aan het water op het perceel Paasheuvelweg 15 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de toenmalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Mitigerende maatregelen geohydrologie:

- dat de aanvrager zorg draagt voor de uitvoering van de benodigde mitigerende maatregelen (als omschreven in het Grondwaterneutraal bouwenonderzoek van CWG Ingenieurs (bijlage 6 bij de GRO) die nodig zijn barrièrewerking tegen te gaan, inhoudende dat:
- de aanleg van de kelder via een damwandkuip wordt toegepast met een inheiniveau van NAP -16 m, waarbij de damwanden zullen worden getrokken;
- de ruimte tussen de damwand en de kelder vanaf NAP -5 tot -7 wordt aangevuld met klei om de waterremmende laag te herstellen;
- er drainagematten type EnkaDrain of vergelijkbaar op de zijden van de kelder die niet grenzen aan de watergang worden geplaatst over een hoogte van NAP -3.5 tot -5 meter ter plaatse van het topzandpakket;

- ten behoeve van het verticaal evenwicht een kunstmatige waterremmende laag wordt aangebracht met een dikte van 1,0 meter op een niveau van NAP -15,5 meter, waardoor er geen opbarstrisico ontstaat).

Mitigerende maatregelen geluid

- dat de aanvrager zorgdraagt dat:
    - ten behoeve van de woningen met een dove gevel grenzend aan de woonkamer een afsluitbare loggia wordt toegepast met akoestisch gedempte lamellenroosters en geluidsabsorberend plafond om een stille zijde en buitenruimte te creëren;
    - ten behoeve van de woningen met een dove gevel grenzend aan de slaapkamer een afsluitbare loggia wordt toegepast met akoestisch gedempt lamellenrooster en geluidsabsorberend plafond om een stille zijde te creëren;
    - ten behoeve van de woningen die geen geluidluwe gevel hebben en buitenruimte grenst aan gevel met een geluidbelasting van ten hoogste 52 dB het balkon wordt uitgevoerd met een gesloten balustrade en een geluidsabsorberend plafond;
    - de gesloten balustrade (glas) uitgevoerd moet worden met een hoogte van 1,5 meter en de geluidabsorptie van het plafond moet voldoen aan $\alpha W \geq 0,9$;
    - ten behoeve van de woning type L1 tussen stramien LA en LC op de 9^{e} verdieping een stille zijde wordt gerealiseerd door een afgeschermd raam op het balkon. De gesloten borstwering heeft een hoogte van 1,5 meter en de geluidabsorptie van het plafond moet voldoen aan $\alpha W \geq 0,9$;

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

Bijlage Samenvatting 000 (2025111700114)
2203w GRO Paasheuvelweg 15 Amsterdam.pdf
Bijlage 1 - Quick-scan ecologie.pdf
Bijlage 1a - rapportage natuurcompensatie oevers Paasheuvelweg 15 te Amsterdam 2025.4607.pdf
Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek.pdf
Bijlage 2a - Notitie stille zijden en dove gevels.pdf
Bijlage 3 - Onderzoek windklimaat.pdf
Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek.pdf
Bijlage 5 - Mobiliteit en parkeren.pdf
Bijlage 6 - Grondwaterneutraal bouwen.pdf
Bijlage 7 - Stikstofdepositieonderzoek.pdf
Bijlage 7a - AERIUS_projectberekening_20241023124203_RziJ5YoGHkog_Bouwfasejaar1.pdf
Bijlage 7b - AERIUS_projectberekening_20241023124136_RQJGBSF1saNL_Gebruiksfase.pdf
Bijlage 7c - AERIUS_projectberekening_20241023124150_RhpU99Hfdykj_Bouwfasejaar2.pdf
Bijlage 8 - Voorlopig ontwerp.pdf
Bijlage 9 - Verkeersgeneratie.pdf
Bijlage 10 - Vormvrije m.e.r. beoordeling.pdf
Bijlage 11 - Notitie externe veiligheid.pdf
Bijlage 12 7 november 2025 Positief advies 20251106 advies R&D
2301d Notitie stikstofdepositie Paasheuvelweg.pdf
AERIUS_extra_beoordeling_20251113145602_Ro7Sj2ejBuBV_Bouwfasejaar1.pdf

AERIUS_projectberekening_20251113145612_RhTRMd1JXbSp_Bouwfasejaar2.pdf
AERIUS_extra_beoordeling_20251113145625_RWaqdiX7CBiv_Gebruiksfase.pdf

Rechtsbescherming

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:
de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).
Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 19 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 8 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt d.d ter inzage. Op d.d maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen
geen zienswijzen.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik
(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)
Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Beschrijving project
Het project heeft betrekking op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van 113 woningen, ca 755 m^2 bvo maatschappelijke dienstverlening in de vorm van een broedplaats, bestaande uit kleinschalige atelierruimten, muziekstudio's, 189 m^2 bvo theater, 2 horeca gelegenheden van gezamenlijk ca 195 m^2 bvo van horeca I,III/IV, 522 m^2 bvo startups, zijnde kantoor en bedrijven van categorie 1 van de bij de regels van het bestemmingsplan Amstel III Oost behorende Staat van inrichtingen, een ondergrondse parkeergarage voor auto's en fietsen en een vlonder aan het water op het perceel Paasheuvelweg 15 in Amsterdam. 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.

Vigerend bestemmingsplan:
Op de locatie is het bestemmingsplan Amstel III Oost van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 september 2013. Hier gelden de bestemmingen "Gemengd"(artikel 6), "Groenvoorzieningen"(artikel 7) en "Water"(artikel 11).
Binnen de bestemming "Gemengd" is het volgende toegestaan: kantoren, bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen"; culturele voorzieningen; consumentverzorgende dienstverlening; maatschappelijke dienstverlening; zakelijke dienstverlening; horeca, horeca III en IV, horeca V; sportieve en recreatieve voorzieningen; met de daarbij behorende: groenvoorzieningen en water; (gebouwde en ongebouwde) parkeeraantallen; openbare ruimte; tuinen en erven; wegen en nutsvoorzieningen.
Binnen de bestemming "Groen" is het volgende toegestaan: plantsoenen; parken; groenvoorzieningen; waterlopen en waterpartijen kiosken; met de daarbij behorende: voet- en fietspaden; straatmeubilair; speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
Binnen de bestemming "Water" is het volgende toegestaan: water-, waterlopen en waterpartijen; watergangen; groenvoorzieningen; waterstaatkundige werken en bruggen.
Tevens is het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 7 oktober 2021. Hier geldt de gebiedsaanduiding "Overige zone-1". Binnen de gebiedsaanduiding is het verboden kelders te bouwen of te vergroten.

Strijdigheden bestemmingsplan

Bestemmingsplan Amstel III Oost
Het project is in strijd met de gebruiksregels (artikel 6.1, artikel 7.1, artikel 11.1), de bouwregels (artikel 6.2, 7.2) en de specifieke gebruiksregels (artikel 6.3 h) van het bestemmingsplan.

I. Strijd met gebruiksregels Het bouwplan voorziet in de bouw van 113 woningen, voorzieningen, een ondergrondse parkeergarage en een vlonder aan het water. Binnen de bestemming "Gemengd" is wonen niet toegestaan. Binnen de bestemming "Groen" is wonen en parkeren niet toegestaan. Binnen de bestemming "Water" is een vlonder niet toegestaan.

II. Strijd met bouwregels Het bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met de bouwregels als neergelegd in artikel 6.2 (gelezen in samenhang met de verbeelding) van het bestemmingsplan:
- de maximale bouwhoogte van 20 meter;
- het maximum vloeroppervlak van 3.638 m^2 bvo;
- het maximum bebouwingspercentage van 30%.

Op grond van artikel 7.2 zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan. De op te richten bebouwing is daarmee in strijd.
Op grond van artikel 11.2 is het maximum bebouwd oppervlak 10 m^2.

Strijd met de specifieke gebruiksregels

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 113 woningen, zijnde geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. Dit is in strijd met de specifieke gebruiksregels als neergelegd in artikel 6.3 onder h van het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan (reguliere procedure) Er zijn geen mogelijkheden om voor dit bouwplan af te wijken door toepassing van bij de bestemmingsplannen aangegeven regels (binnenplans) als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 toenmalige Wabo. Evenmin kan voor dit bouwplan worden volstaan met een afwijking van het bestemmingsplan door middel van toepassing van de zogenaamde “kruimelgevallenregeling” als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 van de toenmalige Wabo.

Projectafwijkingsbesluit (uitgebreide procedure) Het is mogelijk om met gebruikmaking van artikel 2.1 lid 1 onder c. juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de toenmalige Wabo, van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voor de motivering van het besluit een Goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Beoordeling van het project
Ten behoeve van het bouwplan is een Goede ruimtelijke onderbouwing (hierna: GRO) opgesteld waarin het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- en milieuaspecten.

De huidige bebouwing op de locatie zal voor de realisatie van het project worden gesloopt.

Hieronder worden de relevante omgevingsaspecten uitgelicht. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar genoemde ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken die als onderdeel daarvan uitmakend aan dit besluit is gehecht, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Vormvrije m.e.r.- beoordeling: Het project is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het toenmalige Besluit Milieueffectrapportage. In dit verband is een aanmeldnotitie opgesteld (bijlage 10 bij de GRO) waar op 6 mei 2025 op is beslist. Besloten is dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het project, waardoor een MER achterwege kan worden gelaten.

Wet geluidhinder
De te bouwen woningen zijn geluidgevoelige functies. Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek (bijlagen 2 en 2a bij de GRO) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer Paasheuvelweg, het railverkeer, inclusief metrolijn 50 en 54 en de Rijksweg A9 worden overschreden. De maximale ontheffingswaarden worden ten aanzien

van de Rijksweg overschreden. De gevels zullen als dove gevel worden uitgevoerd. Ten behoeve van de woningen met een dove gevel grenzend aan de woonkamer wordt een afsluitbare loggia toegepast met akoestisch gedempte lamellenroosters en geluidsabsorberend plafond om een stille zijde en buitenruimte te creëren. Ten behoeve van de woningen met een dove gevel grenzend aan de slaapkamer wordt een afsluitbare loggia toegepast met akoestisch gedempt lamellenrooster en geluidsabsorberend plafond om een stille zijde te creëren. Ten behoeve van de woningen die geen geluidluwe gevel hebben en buitenruimte grenzend aan een gevel met een geluidbelasting van ten hoogste 52 dB wordt het balkon uitgevoerd met een gesloten balustrade en een geluidsabsorberend plafond. De gesloten balustrade (glas) wordt uitgevoerd met een hoogte van 1,5 meter en de geluidabsorptie van het plafond moet voldoen aan $\alpha W \geq 0,9$. Ten behoeve van de woning type L1 tussen stramien LA en LC op de 9e verdieping wordt een stille zijde gerealiseerd door een afgeschermd raam op het balkon. De gesloten borstwering heeft een hoogte van 1,5 meter en de geluidabsorptie van het plafond moet voldoen aan $\alpha W \geq 0,9$. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer samen bedraagt 61 dB. De gecumuleerde geluidbelasting voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, waarmee de gecumuleerde geluidbelasting als 'aanvaardbaar' kan worden geclassificeerd conform het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam.

Het project en de te treffen maatregelen zijn door het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA) beoordeeld en geaccordeerd. Het project is niet in strijd met het Amsterdamse Geluid beleid Hogere waarde geluidhinder.

Verkeer

Uit het onderzoek van V&OR (bijlage 9 bij de GRO) blijkt dat het te ontwikkelen plan op etmaalbasis iets meer autoverkeer genereert (circa 360 extra ritten gemotoriseerd verkeer per etmaal dan de autonome situatie. Het project draagt bij aan de toename van verkeersdrukte op de kruising in het gebied, maar leidt niet tot nieuwe knelpunten. Relevant voor dit studiegebied is wel dat het kavel onderdeel uitmaakt van een uitgebreide ontwikkeling. In het verleden is gebleken dat ieder kavel van het Paasheuvelweg gebied geen probleem oplevert, maar dat alle kavels tezamen het kruispunt bij de enige in- en uitgang van het gebied overbelasten. Dit kan niet aan een enkel kavel worden toegewezen, maar zal wel opgelost moeten worden voordat alle kavels ontwikkeld worden. Bij de Gemeente Amsterdam loopt op dit moment een onderzoek naar de totale druk op dit kruispunt en mogelijke oplossingen om dit kruispunt te ontlasten.

Parkeren

Voor onderhavig project geldt de parkeernorm voor koopwoningen boven de 60 m2 bruto vloer oppervlakte (bvo) minimaal 0,6 per woning is. Voor koopwoningen tussen de 30-60 m2 bvo geldt een parkeernorm van 0,3 per woning. Voor sociale en middeldure huurwoningen geldt een parkeernorm van minimaal 0. De ontwikkelaar heeft vanaf het begin van de planvorming in het Schetsontwerp (SO) al rekening gehouden met de parkeernorm van 0,3 per woning, waardoor men uitkomt op de realisatie van 34 parkeerplaatsen in plaats van 68 parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm van 0,6 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 grondoppervlakte (GO). Daarom is verzocht om de parkeernorm van 30-60 m2 bvo van 0,3 per woning aan te houden. Deze vraag is naar aanleiding van het voorlopig ontwerp (VO) voorgelegd aan de afdeling van Verkeer en Openbare ruimte(V&OR). V&OR heeft in maart 2023 via de email het volgende advies gegeven: De parkeernorm 0,6 per woning is van toepassing op woningen boven de 60 m2 bvo. In dit uitzonderlijke geval, bouwen met interne bergingen, is V&OR akkoord met toepassing

van de parkeernorm van 0,3 per woning, mits het niet leidt tot 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 een lagere parkeernorm voor woningen met een interne berging tot een precedent. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag blijkt namelijk dat de interne bergingen conform wet- en regelgeving meetellen met het bvo, waardoor alle woningen groter zijn dan 60 m2 bvo en dus de parkeernorm van 0,6 per woning geldt. Hierdoor is onderhavig plan in strijd met de Nota parkeernormen Auto.

In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag is de omgevingsvergunning nogmaals voorgelegd aan V&OR en is er een negatief advies ontvangen. Het plan voldoet immers niet aan de geldende parkeernorm van 0,6.

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 per woning kon volstaan. Conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is het niet gerechtvaardigd om de geldende parkeernormen van 0,6 per woning aan te houden. Het college heeft ingestemd met de afwijking van de parkeernorm conform de hardheidsclausule.

Natuur en ecologie

Uit de quickscan van Mertens B.V. (bijlage 1 bij de GRO) naar de aanwezige soorten in de nabijheid van het project is gebleken dat beschermde soorten, vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfsplaats in potentie niet aanwezig kunnen zijn.
In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken, rooien opgaand groen buiten het broedseizoen). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Omgevingswet worden overtreden.
Uit het natuurwaardenonderzoek van Mertens B.V. (bijlage 1a bij de GRO) blijkt dat de natuurwaarden door de ontwikkeling niet worden aangetast. De huidige natuurwaarden worden voornamelijk gevonden in de oever van de watergang omdat het gebied verder grotendeels is verhard. Deze natuurwaarden bestaan uit een natuurlijk uitziende oever met voornamelijk riet. Deze oever is het pioniersstadium niet ontgroeid. Mede als gevolg hiervan leven in de oever (mogelijk) alleen algemeen voorkomende diersoorten zoals kleine zoogdieren (muizen), amfibieën en vogels.
Met de realisatie van de plannen komt het groen op het terrein en in de oever te vervallen. In plaats hiervan komt er op het dak een natuurvegetatie (sedumvegetatie), komen er plantenbakken met planten met natuurwaarden en komt er natuurlijk groen waardoor er 112,5 m2 meer natuurlijk groen komt dan in de huidige situatie. Daarnaast komt er een ecologische kade aan de noord- en oostzijde met (bloeiende)muurplanten. Als gevolg hiervan komt er 246 m2 aan natuur extra terug. Daarbij komt dat de natuur specifiek zal worden versterkt door het plaatsen van een insectenhotel en het opnemen van muurstenen voor solitaire bijen. Daarnaast komen er vijf drijftillen van minimaal 1 m2. Deze drijftillen bieden de mogelijkheid aan vissen om onder te schuilen, geeft leefgebied aan amfibieën en daarnaast kunnen vogels op broeden en rusten. Door het aanplanten van sterke en natuurlijke inheemse plantensoorten op deze drijftillen, hebben ze een fraai aanzicht en zijn ze ook van waarde voor insecten.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er een toename is van natuur bij realisatie van de plannen aan de Paasheuvelweg 15 te Amsterdam. Zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht zal er een hogere natuurwaarde gaan ontstaan na realisatie van de plannen.

De beschermde Natura 2000-gebiedem liggen op een afstand van ongeveer 4 kilometer van de planlocatie 'Botshol' en 'Oostelijke Vechtplassen' en 'Naardermeer' op circa 7,3 kilometer en 9 kilometer ten(zuid)oosten van het plangebied.Het project voorziet in de sloop van de huidige panden en in nieuwbouw op locatie. Door Adromi is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd (Bijlage 7, 7a, 7b en 7c bij de GRO). Uit de berekeningen is gebleken dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

Windklimaat
De projectlocatie ligt in een windrijke omgeving. Deerns heeft een windhinderonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek (bijlage 3 bij de GRO) blijkt dat de toevoeging van het gebouw niet leidt tot een verslechtering van het bestaande windklimaat en een toename van het risico op windgevaar.

Overig
De overige haalbaarheidsaspecten inzake o.a. bodem, luchtkwaliteit, water, bezonning, cultuurhistorie en milieuzonering zijn eveneens onderzocht. Uit die onderzoeken blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit project. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen en motivering die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar de genoemde GRO en de bijbehorende onderzoeken, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Categorieën van gevallen
De aanvraag valt binnen de lijst van categorieën van gevallen vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2010, waarbinnen geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd, ingevolge artikel 2.27 van de toenmalige Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 toenmalige Besluit omgevingsrecht.

Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening
Het plan valt onder de criteria genoemd in het besluit d.d. 19 oktober 2010 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, op grond waarvan het plan niet voor vooroverleg met de provincie behoeft te worden besproken. Het plan is wel voorgelegd aan Waternet en is akkoord bevonden.

Conclusie
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bewaar tegen meewerken aan de omgevingsvergunning. Dit plan is een ensemble dat bestaat uit 3 gebouwdelen. Namelijk een Medium volume langs de buurtstraat en een Small volume als schakel naar het Large volume dat het plan aan de oostzijde afmaakt. Met deze geleding wordt het plan van Paasheuvelweg 17 gespiegeld waardoor voor bewoners van beide adressen zicht en licht optimaal is in relatie tot deze verdichting. Met de schaalsprongen versterkt het de stads-dorp visie uit dit gebied waarin naast de verdichting met hogere volumes veel aandacht is voor de voetganger en het gevoel van de (dorpse) menselijke maat. De menselijke maat krijgt veel aandacht door een beloopbare kade aan de noord- en oostzijde van het plan en een voor voetgangers doorwaadbaar hofje tussen Paasheuvelweg 15 en Paasheuvelweg 17.

Aan de buurtstraat bevindt zich een horeca ruimte en een klein auditorium die onderdeel zijn van een broedplaats. Het plan bevat koopwoningen uit het midden segment. Met die functies van wonen, broedplaats ruimtes en ook

voorzieningen in de plinten wordt voldaan aan de ambities van gemengde woonwijk voor dit gebied zoals beschreven in het vastgestelde actualisering investeringsbesluit Amstel III 2021-2024.

Het gebied kent geen cultuurhistorische beperkingen voor deze toekomstige transformatie.
Het bestaande gebied, bestaand uit ietwat non-descripte kantoor gebouwen uit de jaren ’80 en ‘ 90 ondergaat een transformatie waarbij de grid structuur behouden blijft maar door klassieke stedenbouwkundige thema’s toe te passen, zoals aanbrengen van hiërarchie, zal de cultuurhistorische waarde in de toekomst alleen maar toenemen. De planbegeleiding van dit complex is ver voor het huidige hoogbouwbeleid gestart. Met de functies van wonen, kantoren en ook voorzieningen in de plinten wordt voldaan aan de ambities van gemengde woonwijk voor dit gebied. Het project levert geen onevenredige benadeling voor derden op. Er zijn geen nadelige milieueffecten en er zijn geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg staan. De maximale geluidbelastingen worden overschreden, maar kunnen door dove gevels en aanvullende akoestische maatregelen worden gecompenseerd, waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Vanuit ecologie wordt vastgesteld dat negatieve effecten kunnen worden voorkomen en dat de ontwikkeling zelfs leidt tot een toename van natuurwaarden. Het windklimaat blijft binnen acceptabele grenzen. Verkeer en parkeren veroorzaken geen knelpunten die niet mitigeerbaar zijn. Stedenbouwkundig sluit het plan aan op de gebiedstransformatie van Amstel III richting een gemengde, hoogwaardige woon-werkomgeving en levert het geen onevenredige hinder of benadeling voor derden op. De aanvraag past binnen het gemeentelijk beleid, waaronder de Omgevingsvisie Amsterdam en het Ontwikkelperspectief Amstel III, en valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Overleg met Waternet heeft plaatsgevonden en is positief afgerond.

Gelet hierop en de ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, kan worden meegewerkt met het verlenen van de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.1 eerste lid onder a van de toenmalige Wabo in samenhang met 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de toenmalige Wabo om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan “Amstel III Oost”.

Eindconclusie

Gelet op de uitgevoerde onderzoeken, de aanbevelingen en de Goede Ruimtelijke Onderbouwing wordt geconcludeerd dat het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De strijdigheden met het bestemmingsplan worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht en kunnen worden opgelost door toepassing van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo.

Hiermee kan voor het project worden afgeweken van het bestemmingsplan Amstel III Oost en kan de omgevingsvergunning worden verleend, met inachtneming van de gestelde voorschriften, waaronder de mitigerende maatregelen op het gebied van geohydrologie en geluid.

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO-nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3-formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Toestemming vragen aan Vereniging van Eigenaren (VvE)

Vaak is ook toestemming van uw VvE nodig als u verbouwingsplannen hebt. Neem dus altijd contact op met uw VvE om uw plannen samen door te nemen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.
Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatienummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.

Kabels en leidingen

Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500. Zie: https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding

Voor het maken van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke

Bodem

Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via 088-567 0200.