



Datum 1 oktober 2024  
Kenmerk Z2023-NW000275  
Olo 7557327

## Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

### Het college van burgemeester en wethouders is van plan

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het ruimtelijk inpasbaar maken van padelbanen op het parkeerdak van de Akerpoort op de locatie Zuidermolenweg 36 in Amsterdam.
- om op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

### Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

### Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

#### ***Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling***

- Rondom en nabij de banen 1 tot en met 4 en baan 7 worden de schermen gerealiseerd en in stand gehouden zoals opgenomen op de locaties en met de hoogtes zoals aangegeven op figuur 6.1 uit het akoestisch onderzoek van FI 18785-5-RA-003 d.d. 13 december 2023.
- Rondom de banen 5 en 6 worden de schermen met een hoogte van 3 meter op de locaties zoals getoond op figuur 6.1 uit het akoestisch onderzoek gerealiseerd en in stand gehouden.
- De padelbanen mogen vanaf 8:00 uur in de ochtend tot 23.00 uur open, met uitzondering van banen 5 en 6 die niet tijdens de avondperiode van 19.00 uur tot 23.00 uur open mogen zijn.

### Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B01.OLO7557327\_publiceerbareaanvraag
- B02.OLO7557327\_ruimtelijke onderbouwing 2-8-2024 -FI 18785-3-RA-005

- B03.OLO7557327\_akoestisch onderzoek FI\_18785-5-RA-003
- B04.OLO7557327\_bestaande\_toestand\_-\_oo
- B05.OLO7557327\_bestaande\_toestand\_-\_o1\_dakaanzicht
- B06.OLO7557327\_bestaande\_toestand\_-\_o2\_gevelaanzichten
- B07.OLO7557327\_bestaande\_toestand\_-\_o3\_doorsnede
- B08.OLO7557327\_nieuwe\_toestand\_-\_oo\_situatietekening
- B09.OLO7557327\_nieuwe\_toestand\_-\_o1\_dakaanzicht
- B10.OLO7557327\_nieuwe\_toestand\_-\_o2\_gevelaanzichten
- B11.OLO7557327\_nieuwe\_toestand\_-\_o3\_doorsnede

ONTWIKKERP

## Rechtsbescherming

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: [www.amsterdam.nl/bezwaar/jb](http://www.amsterdam.nl/bezwaar/jb)

U kunt ook bezwaar maken per post:

**Gemeente Amsterdam**  
**t.a.v. Juridisch Bureau**  
**Postbus 483**  
**1000 AL Amsterdam**

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- [www.amsterdam.nl/veelgevraagd](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd)
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan pagina)

### Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

**Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam**  
**Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht**  
**Postbus 75850**  
**1070 AW AMSTERDAM**

### 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 Nieuw-West  
Osdorpplein 1000  
1068 TG Amsterdam  
Postbus 2003  
1000 CA 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.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met E. Mulders, via [e.mulders@amsterdam.nl](mailto:e.mulders@amsterdam.nl).

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

#### Intrekking

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 31 januari 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 2 februari 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 27 maart 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 4 juli 2023 zijn aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 13 juli 2023 is de activiteit "Bouwen" door de aanvrager ingetrokken.
- Op 5 september 2023 is een aangepast akoestisch onderzoek ontvangen.
- Op 12 oktober 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens n.a.v. aangepaste akoestisch onderzoek.
- Op 9 januari 2024 zijn aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 23 februari 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen (hoogte van de schermen).
- Op 15 april 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 24 april 2024 is een verzoek gedaan om de ruimtelijke onderbouw aan te passen.
- Op 5 juli 2024 is de aangepaste ruimtelijke onderbouw ontvangen.
- Op 30 juli 2024 is een verzoek gedaan om de ruimtelijke onderbouw aan te passen.
- Op 2 augustus 2024 is de aangepaste ruimtelijke onderbouw ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

### **Terinzagelegging en zienswijzen**

Het ontwerpbesluit ligt zes weken ter inzage vanaf de dag van bekendmaking. De terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt bekend gemaakt via de websites: [www.amsterdam.nl/bekendmakingen](http://www.amsterdam.nl/bekendmakingen) en [www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant](http://www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant).

ONTWERP

## 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.

### Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan bedrijventrum Osdorp' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Bedrijf". Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. perifere detailhandel;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. grootschalige detailhandel, met dien verstande dat:
  1. de winkelvloeroppervlak (wvo) minimaal 1.500 m<sup>2</sup> per vestiging in één branche dient te bedragen;
  2. het bepaalde onder sub d1 is niet van toepassing voor:
    - maximaal 2 vestigingen op de adressen Ookmeerweg 404 / 406;
    - maximaal 2 vestigingen op de adressen Ookmeerweg 400 / 412;
    - maximaal 2 vestigingen op de adressen Zuidermolenweg 58 / 60;
  3. de totale winkelvloeroppervlak (wvo) van alle vestigingen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 14.286 m<sup>2</sup>;
- e. zakelijke dienstverlening tot een maximale brutovloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> per vestiging;
- f. horeca van categorie 4 tot een maximale brutovloeroppervlakte van 140 m<sup>2</sup> ter plaatse van Zuidermolenweg 24;
- g. horeca van categorie 4 tot een maximale brutovloeroppervlakte van 215 m<sup>2</sup> ter plaatse van Zuidermolenweg 52;
- h. daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

9. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie 3.1", uitsluitend bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
10. risicovolle inrichting niet zijn toegestaan;
11. bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken niet zijn toegestaan;
12. bedrijfswoning / dienstwoning niet zijn toegestaan.

### Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 3.1 en artikel 3.2.3 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

### Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikel 3.1 en artikel 3.2.3 van de bepalingen van dit bestemmingsplan omdat:

#### Motivering

##### *Omgevingsvisie*

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is gebaseerd op vijf strategische keuzes die sturing gaan geven aan ruimtelijke ontwikkeling van de stad tot 2050. Die keuzes zijn: Meerkernige ontwikkeling, Groeien binnen grenzen, Duurzaam en gezond bewegen en Samen stadmaken.

Voor het bouwplan is de keuze duurzaam en gezond bewegen van belang. Op grond van deze strategische keuze moeten we slim gebruik maken van een verdichtende stad en dus slim gebruikmaken van de schaarse ruimte. Een intensief bebouwde stad is in principe een gezonde plek om te leven, zolang de lucht schoon is en de leefomgeving veilig is en uitnodigt tot spelen en bewegen.

Het bouwplan voorziet in padelbanen op een parkeerdek wat niet gebruikt wordt, omdat de parkeerplaatsen niet noodzakelijk blijken. Deze ruimte gebruiken voor bewegen in de vorm van padel, is slim gebruik maken van onbenutte ruimte en past als zodanig binnen de strategische keuze duurzaam en gezond bewegen.

De parkeergarage waarop de padelbanen komen staat op het bedrijventerrein Osdorp. Dit bedrijventerrein is op grond van de Omgevingsvisie aangemerkt als een Binnenstedelijke bedrijventerrein. Op deze bedrijventerreinen zijn volgens de visie plekken voor maakbedrijven en stadsverzorgende bedrijvigheid. Ze worden geïntensiveerd en verduurzaamd, waarbij de bedrijfsruimte bereikbaar en betaalbaar moet blijven. Er is hier geen ruimte voor woningbouw. De opgave op de bedrijventerreinen binnen Amsterdam is volgens de visie efficiënt met de ruimte om te gaan en indien mogelijk de werkfunctie flink te verdichten.

De padelbanen op het dak van een ongebruikt deel van een parkeergarage levert een efficiënter en intensievere vorm van ruimtegebruik op.

Het bouwplan past binnen de Omgevingsvisie 2050.

##### *Geluid*

Door Peutz is onderzoek naar de geluidsproductie van de padelbanen op de meest nabijgelegen woningen. Padelbanen kunnen namelijk vanwege het contactgeluid dat de bal maakt met de aanwezige wanden rondom de padelbaan overlast voor de omgeving veroorzaken. In het onderzoek is gekeken of voldaan kan worden aan de in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering 2009 opgenomen geluidsnormen. Het onderzoek is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst.

Uit het onderzoek blijkt dat zonder maatregelen niet kan worden voldaan aan de geluidsnormen uit de VNG-brochure in de avondperiode. Aan de omgevingsvergunning worden dan ook voorschriften verbonden die borgen dat bij nabijgelegen woningen sprake is van een adequaat woon- en leefmilieu. Met verbinden van die voorwaarden zijn wij van mening dat sprake is van een adequaat woon- en leefmilieu en laten daarbij meewegen dat in het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij de banen zeer intensief worden gebruikt.



### *Hitte*

Omdat in de omgeving van het parkeerdek waarop de padelbanen komen sprake is van een hoge mate van verharding en het gaat om padelbanen op een parkeerdek waarop geen of weinig schaduw is en op padelbanen ook geen verkoeling ontstaat door wind vanwege de wanden rondom de padelbanen, kunnen op zomerse dagen de temperaturen op de banen tot grote hoogte oplopen. Sporten bij hoge temperaturen levert risico's voor de gezondheid op. Wij adviseren exploitant van de padelbanen dan ook aan bij hoge temperaturen zorg te dragen voor:

- Goede voorlichting over sporten bij hoge temperaturen en de risico die er zijn;
- Voldoende schaduwplekken en watertappunten te realiseren nabij de padelbanen;
- Bij afkondiging van een nationaal hitteplan het gebruik van de banen te beperken en tussen 12.00 en 15.00 gebruik van de banen niet toe te staan.

### *Belangenafweging*

Wij laten het belang van aanvrager en het algemeen belang dat bestaat bij het hebben van voldoende sportvoorzieningen zwaarder wegen dan de andere belangen die een rol spelen.

Een goede ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze vergunning.

### **Conclusie**

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

### Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

#### *Rijk*

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet is vereist.

#### *Provincie en Waterschap*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro heeft vooroverleg met de Provincie en Waterschap plaatsgevonden. Provincie heeft nog aangegeven dat er wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat dit niet juist was opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding van deze reactie is dit aangepast in de onderbouwing. Waterschap heeft aangegeven dat de hemelwaterverordening wel van toepassing is op het voorzieningengebouw dat op het parkeerdek komt. In de ruimtelijke onderbouwing is dit aangepast en is aangegeven dat het gebouw met een groen dak uitgevoerd wordt om te voldoen aan de hemelwaterverordening.

### Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Exploitatieplan (artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro))

In principe stelt de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 1 (Wro) een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. Omdat in onderhavig geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk middels een anterieure overeenkomst (planschadeverhaalsovereenkomst) tussen Liberty real Estate B.V. en de gemeente Amsterdam.

ONTWIKKELING