

Bezoekadres
Cruquiusweg 5
Amsterdam



Gemeente Amsterdam
Dienst Milieu en Bouwtoezicht

Postbus 922
1000 AX Amsterdam
Telefoon 020 254 36 00
Fax 020 620 10 16
www.dmb.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 922, 1000 AX Amsterdam

Amsterdam RAI B.V.
t.a.v. de heer MA Jongkind
Europaplein 8
1078 GZ Amsterdam

29 FEB. 2012

Datum	29 FEB. 2012
OLO dossiernummer	256119
Zaaknummer	HZ_WABO-2011-012948
Behandeld door	R. Kramer
Telefoonnummer	020 2543600
Email	r.kramer@dmb.amsterdam.nl
Adres \ Locatieaanduiding	Europaplein 8
Onderwerp	Definitieve omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 25 november 2011 om vergunning tot:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het planologisch strijdig gebruiken (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Besluiten:

1. een omgevingsvergunning te verlenen voor:
 - het gedeeltelijk veranderen van de bestemming van de gronden op de locatie Europaplein 8 gelegen tussen de bebouwing van de RAI en het Beatrixpark van openbare ruimte in een bestemming ten dienste van horeca-exploitatie, inclusief zalenverhuur;
 - het oprichten en in stand houden van seizoensgebonden bebouwing met stadstrand en terras in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober, met een instandhoudingstermijn tot en met 31 oktober 2015;
 - het oprichten en in stand houden van seizoensgebonden bebouwing in de periode van 1 november tot en met 28 februari, met een instandhoudingstermijn tot en met 28 februari 2016;
2. met toepassing van art. 6.2. Wabo te verklaren dat dit besluit op de dag na publicatie hiervan in werking treedt.

Gemeente Amsterdam
Dienst Milieu en Bouwtoezicht

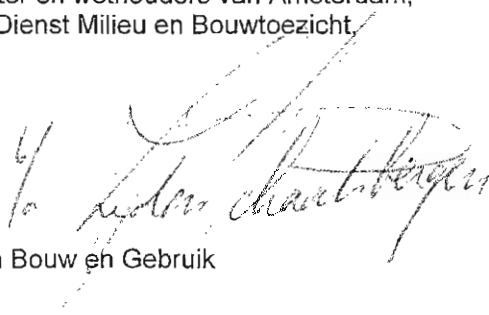
pagina 2 van 6

De overwegingen bij dit besluit zijn hierna opgenomen. Wij hebben aan deze omgevingsvergunning voorschriften verbonden, die eveneens hierna zijn opgenomen.

Hoogachtend,

namens Burgemeester en wethouders van Amsterdam,
de directeur van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht
voor deze,

A.A. Diamandidis
Hoofd Vergunningen Bouw en Gebruik



Bijlagen

Aanvraagformulier, handelen in strijd met bestemming, gemerkt 1;
Aanvraagformulier, activiteit bouwen Zuidpool, gemerkt 2;
Aanvraagformulier, activiteit bouwen Strandzuid, gemerkt 3;
Overzicht ruimtestaat Strandzuid en Zuidpool, gemerkt 4;
Tekeningen boekje Strandzuid, gemerkt 5;
Tekeningen boekje Zuidpool, gemerkt 6;
Tekeningen en bijlagen boekje Strandzuid en Zuidpool, gemerkt 7;

Ruimtelijke onderbouwing d.d. 27 december 2011, gemerkt RO,
met bijlagen:

Tekening planlocatie, gemerkt RO 1;
Verkenkend (water) bodemonderzoek, d.d. 09-07-2010, gemerkt RO 2;
Twee beschikking Wet milieubeheer, d.d. 16-05-2007 en d.d. 15-12-1999, beide
gemerkt RO 3;
Akoestisch onderzoek Strandzuid, d.d. 8-12-2006, gemerkt RO 4;
Controlemeting, d.d. 26-08-2011, gemerkt RO 5, (NB bijlage RO 6 en 7 niet
bestaand, betreffen bijlage RO 5);
Akoestische aspecten Zuidpool, d.d. 02-09-2010, gemerkt RO 8;
Melding art. 8.19 Wet milieubeheer, d.d. 30-09-2010, gemerkt RO 9;
Natuurtoets, d.d. 09-04-2010, gemerkt RO 10;
Archeologische Quickscan, d.d. 05-11-2009, gemerkt RO 11.

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed
besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33
van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zie:
<http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779>).

Beroepsclausule

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1 eerste lid onder d
van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken met ingang van de dag na
die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd
beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen,
Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het indienen van beroep schort de werking
van dit besluit niet op.

Het projectgebied Amsterdam Zuidas is in de Crisis- en herstelwet aangewezen als gebiedsontwikkeling met nationale uitstraling (bijlage II, Aa nummer 2). De voorgenomen vergunning maakt daarvan onderdeel uit. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen, en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Als onverwijld spoed dat vereist kan gelijktijdig om een voorlopige voorziening worden verzocht bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wij verwijzen u naar de publicatie **Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid**. Daar vindt u informatie over hoe u beroep kunt instellen als u het ook niet eens bent met het besluit.

Zie: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties-pb51/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid.html>.

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na publicatie van dit besluit.

De voorbereidingsprocedure

Wij hebben de aanvraag op 25 november 2011 ontvangen.

De adviezen zijn verwerkt in de overwegingen bij dit besluit (zie hieronder De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wabo).

Het ontwerpbesluit is op 5 januari 2012 gepubliceerd en heeft daarna zes weken ter inzage gelegen, tot 15 februari 2012.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn zienswijzen ingediend. Voor de reactie op deze zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota van Beantwoording.

De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elk aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Aan deze omgevingsvergunning zijn voor zover nodig voorschriften verbonden.

Planologie

Toets van de aanvraag aan de planologische voorschriften

Het plan heeft betrekking op een gebied waar het bestemmingsplan "RAI e.o." van kracht is, waarbij het terrein is aangewezen voor "Openbare ruimte behorende bij tentoonstellings- en congresruimte (EBx) en onder andere aangewezen voor openbare ruimte.

Het plan is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan. De gronden waarop het plan is geprojecteerd zijn ingevolge artikel 4 van de planregels bestemd voor "Openbare ruimte behorende bij tentoonstellings- en congresruimte (EBx)" en onder andere aangewezen voor openbare ruimte. Er mag op deze gronden slechts gebouwd worden overeenkomstig de bestemming.

Afwijken van het bestemmingsplan

Buitenplanse afwijking (ruimtelijk projectbesluit)

Beoordeling of het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, zodat de afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegestaan.

Het is mogelijk van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (projectbesluit ruimtelijke ordening).

Wij zijn van oordeel dat het project aan deze voorwaarden voldoet. Hierbij verwijzen wij naar de Ruimtelijke Onderbouwing van 27 december 2011 behorend bij deze vergunning.

De Gemeenteraad heeft op 8 september 2010 besloten dat een verklaring van bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid van de Wabo in een geval als het onderhavige niet is vereist.

Er is geen sprake van gemeentelijke kosten die verhaald dienen te worden.

Welstand

De aanvraag is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand omdat het hier een tijdelijk bouwwerk betreft.

Tijdelijkheid bouw

In de toekomstvisie RAI is op de locatie van Strand Zuid / Zuidpool een publieksfunctie, al dan niet met horeca, voorzien. In de periode voorafgaand aan de definitieve invulling van deze locatie zal de huidige tijdelijke exploitatie van Strand Zuid / Zuidpool worden gecontinueerd. Dit rechtvaardigt het verbinden van de voorwaarde van tijdelijkheid van de bebouwing conform art. 5.16 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aan de vergunning.

Bouwtechniek, bouw- en sloopveiligheid gebruiksveiligheid

Toets van het bouwwerk c.a

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2003.

De fly-over van Amsterdam RAI die tijdens exploitatie van Zuidpool deel uit maakt van één en hetzelfde brandcompartiment dient te zijn uitgevoerd als een ruimte waardoor een brand- en rookvrije vluchtroute voert. Dit overeenkomstig Bouwbesluit 2003 afdelingen 2.12 en 2.15.

De beide toegangen van de fly-over dienen 60 minuten WBDBO te zijn uitgevoerd.

Voorschriften in verband met de uitvoering van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen mag, niet worden begonnen voordat voor zover nodig door het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, e
- b. het straatpeil is uitgezet.

Gereedmelding bouwwerkzaamheden

1. Bij de volgende bouwwerkzaamheden wordt bij het bevoegd gezag een melding ingediend van het gereedkomen van:
 - a. het aanbrengen van putten en van grond- en woningaansluitleidingen van de riolering en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden het meetniveau, en
 - b. het aanbrengen van de thermische isolatie in de uitwendige scheidingsconstructies.
 - c. andere onderdelen
2. De hierboven genoemde constructieonderdelen worden tot twee werkdagen na melding niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog onttrokken.

3. Van het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt ten hoogste op de dag van beëindiging van die bouwwerkzaamheden bij het bevoegd gezag een melding ingediend.

Ontvangst melding email

De hierboven bedoelde meldingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van de heer P. Hoogewoonink.

Email: p.hoogewoonink@dmb.amsterdam.nl

Werken in de openbare ruimte

Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

Meer...

Wij maken u er op attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning voor het bouwen, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Erfpacht

De omgevingsvergunning voor het bouwen houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren. Indien het bouwplan een bestemmings- of bebouwingwijziging omvat én de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam om privaatrechtelijke toestemming te vragen.

U kunt daarvoor contact opnemen met het secretariaat van Bureau Erfpacht (Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, telefoon 0205526234, website www.erfpacht.amsterdam.nl), of een email sturen naar: erfpachtcontrole@oga.amsterdam.nl. Indien u voor de start van de bouw contact met ons opneemt, kunnen wij u informeren over de eventuele canonconsequenties van uw erfpachtrecht.

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Strandzuid / Zuidpool

Inleiding

Het voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning (HZ_WABO-2011-006516) voor Strandzuid / Zuidpool heeft, conform het bepaalde in art. 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), gedurende zes weken (van 5 januari 2012 t/m 15 februari 2012) voor een ieder ter inzage gelegen. Dit voornemen geldt als vervanging voor het ontwerp-projectbesluit dat eerder, van 31 maart 2011 t/m 11 mei 2011, ter visie heeft gelegen. Dit projectbesluit was aangevraagd om een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken voor de duur van zes jaar. Het tijdelijke karakter hing onder meer samen met het feit dat op de locatie van Strandzuid / Zuidpool op termijn een hotel was voorzien. Inmiddels zijn de plannen van RAI en gemeente voor de locatie van het hotel gewijzigd. Dat heeft geleid tot een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning voor Strandzuid / Zuidpool, waarbij voor onbepaalde tijd wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De bebouwing in zijn huidige vorm behoudt een tijdelijk karakter. De oorspronkelijke aanvragen om een projectbesluit en tijdelijke bouwvergunningen zijn ingetrokken.

De zienswijzen met betrekking tot het oorspronkelijke projectbesluit zijn hetzij binnen de termijn van tervisielegging ontvangen, hetzij binnen de termijn ter post bezorgd en binnen een week nadien ontvangen. Alle zienswijzen zijn daarmee tijdig ingediend. Aan de indieners is meegedeeld dat hun zienswijze, voor zover hieraan niet is tegemoetgekomen, zal worden beschouwd als zijnde gericht tegen het voorliggende ontwerpbesluit. Het betreft de volgende zienswijzen:

1. mr. F.C.S. Warendorf, namens de Bomenstichting; zienswijze d.d. 17 april 2011, ontvangen 20 april 2011
2. H. Wals, namens de VvE Cornelis Dopperkade 1- 2; zienswijze d.d. 9 mei 2011, ontvangen 12 mei 2011;
3. Mw. M. Munnikma, namens Vereniging Vrienden van het Beatrixpark; zienswijze d.d. 10 mei 2011, ontvangen 12 mei 2011;
4. J.Polstra – Karssen, namens VvE Princesseflat; zienswijze d.d. 10 mei 2011, ontvangen 12 mei 2011;
5. mw. A.J.H. Mante, namens VvE Beatrixflat; zienswijze d.d. 10 mei 2011, ontvangen 10 mei 2011;
6. Vereniging Beethovenstraat-Parnassusweg; zienswijze d.d. 10 mei 2011, ontvangen 12 mei 2011;
7. R.J. Sikkel, namens de VvE Parkhove; zienswijze d.d. 11 mei 2011, ontvangen 12 mei 2011;
8. A. Dronkert; zienswijze d.d. 11 mei 2011, ontvangen 12 mei 2011;

Naar aanleiding van de tervisielegging van de ontwerp-omgevingsvergunning zelf zijn de onderstaande vier (aanvullende) zienswijzen ingediend:

- 1b. mr. F.C.S. Warendorf, namens de Bomenstichting; zienswijze d.d. 14 februari 2012, ontvangen 16 februari 2012;
- 3b. mr. A.A.M. Hesseling, namens de Vereniging vrienden van het Beatrixpark; zienswijze d.d. 14 februari 2012, ontvangen 16 februari 2012;
- 5b. mw A.J.H. Mante, namens VvE Beatrixflat; zienswijze d.d. 14 februari 2012, ontvangen 14 februari 2012 (bij stadsdeel Zuid); zienswijze maakt ook integraal onderdeel uit van de zienswijze onder 3b;
9. drs. F.F. de Smeth, namens de Stichting Overleg RAI-buurtten; zienswijze d.d. 14 februari 2012, ontvangen 15 februari 2012 (bij stadsdeel Zuid);

Ook deze zienswijzen zijn tijdig ingediend / ontvangen en kunnen in behandeling worden genomen. De zienswijzen onder 1b, 3b en 5b worden bij de behandeling hieronder als onderdeel beschouwd van de zienswijzen onder respectievelijk 1, 3 en 5, tenzij anders vermeld.

De zienswijzen hebben voor een belangrijk deel betrekking op dezelfde thema's en worden hieronder daarom per betreffend thema gebundeld behandeld. Voor zover nog onderdelen resteren, worden die daarna apart behandeld.

Van belang is verder dat op 25 januari 2011 door de Dienst Zuidas een overleg is georganiseerd tussen omwonenden (indieners van zienswijzen), vertegenwoordigers van Zuid B.V. (exploitant Strandzuid / Zuidpool), de Dienst Milieu en Bouwtoezicht en de Zuidas. Aanleiding voor dit overleg waren vragen die waren gezezen voor en tijdens de hoorzitting naar aanleiding van bezwaarschriften gericht tegen een gedoogbesluit voor de exploitatie van Zuidpool. Tijdens het overleg is in hoofdzaak gesproken over:

- de bevoegdheidsverdeling tussen de centrale stad en stadsdeel Zuid;
- de positie van de Dienst Zuidas ten aanzien van Strandzuid / Zuidpool;
- de vraag wat de exploitatie van Strandzuid / Zuidpool precies behelst;
- wat de exploitanten van Strandzuid / Zuidpool doen om overlast voor de omgeving te voorkomen c.q. te beperken

In de reactie op de zienswijzen zal op sommige plaatsen naar (de uitkomsten van) dit overleg worden verwezen.

Voor de goede orde wordt voorafgaand aan de beantwoording van de zienswijzen hieronder eerst kort ingegaan op de aan de aanvraag om omgevingsvergunning voorafgaande besluitvorming.

Aanvankelijk is aan de exploitatie van Strandzuid (vanaf 2006) en later Zuidpool (vanaf 2009) planologisch-juridische medewerking verleend in de vorm van tijdelijke vrijstellingen ex art. 17 WRO (oud). Op 30 september 2010 is een aanvraag ingediend voor een tijdelijk projectbesluit ex art. 3.10 Wro (oud) voor de duur van zes jaar, gecombineerd met twee aanvragen om tijdelijke bouwvergunningen. Voor de exploitatie van Strandzuid is in maart 2011, vooruitlopend op de verwachte vergunningverlening, onder strikte voorwaarden een gedoogbesluit genomen.

De tijdelijkheid van het aangevraagde projectbesluit was gekoppeld aan de verwachte oprichting van een hotel op de locatie van Strandzuid / Zuidpool. Vanwege de wijziging van de plannen voor dit hotel, waaraan ook blijkens de Toekomstvisie thans een andere locatie is toebedacht, kon niet meer worden voldaan aan het juridisch vereiste dat de tijdelijkheid van het project met objectieve gegevens wordt onderbouwd. In verband hiermee zijn de bedoelde aanvragen ingetrokken en vervangen door de aan de orde zijnde aanvraag om omgevingsvergunning, waarmee wordt beoogd te voorzien in een afwijking van het bestemmingsplan voor onbepaalde tijd, gecombineerd met de tijdelijke, seizoensgebonden, gebouwen en andere bijbehorende bouwwerken. Om vooruitlopend op de verlening van de onderhavige omgevingsvergunning in de winter van 2011 / 2012 Zuidpool te kunnen exploiteren is daarvoor (op 29 september 2011) eveneens een gedoogbesluit genomen.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

1. Bevoegdheidsverdeling; verhouding aanvraag RAI / exploitant (zienswijzen 2, 3, 5, 6, 9)

Met name als het gaat om handhaving is niet duidelijk hoe de bevoegdheidsverdeling is. Evenmin is duidelijk wie bij Strandzuid zelf aanspreekbaar is voor overlast. Er is geen vertrouwen in de handhaving als de concrete verantwoordelijkheden, verplichtingen en bevoegdheden niet duidelijk zijn vastgelegd.

Reactie:

Op grond van het aanwijzingsbesluit van de Zuidas als grootstedelijk gebied, zoals nadien gewijzigd, is onder meer de Wabo-omgevingsvergunning (die onder meer de activiteiten bouw, milieu, en afwijken van bestemmingsplan omvat) een bevoegdheid van de centrale stad. Het stadsdeel Zuid is bevoegd als het gaat om de meer beheersmatige taken, zoals de horecavergunning en de exploitatievergunning. Ook de uitvoering Algemene Plaatselijke Verordening, waarin onder meer de evenementenvergunning is opgenomen, berust bij het Dagelijks bestuur van het stadsdeel.

Het toezicht op de naleving van de milieuvergunning en de bevoegdheid tot handhaving ter zake ligt bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Het met de Amsterdam RAI B.V. (hierna: RAI) gesloten convenant doet hieraan niet af. Strandzuid en Zuidpool vallen bovendien uitdrukkelijk niet onder het convenant. De geluidsnormen waaraan de exploitant van Strandzuid en Zuidpool is gebonden, zijn onderdeel van de milieuvergunning van de RAI.

Voor activiteiten die niet tot de reguliere exploitatie van de horecagelegenheid Strandzuid / Zuidpool behoren, moet bij stadsdeel Zuid een evenementenvergunning worden aangevraagd. Het gaat dan met name om (grootschalige) evenementen waarbij de openbare orde in het geding zou kunnen zijn. Bij verlening van een evenementenvergunning wordt voor wat betreft de geluidswaarden verwezen naar de milieuvergunning (die als hogere regeling voor gaat).

Strandzuid en Zuidpool maken deel uit van de milieu-inrichting waarvoor aan de RAI een milieuvergunning is verleend. Het oorspronkelijke projectbesluit was aangevraagd door de RAI als planologisch hoofdgebruiker en de (tijdelijke) bebouwing (paviljoens e.d.) door Zuid BV als exploitant / huurder van dit deel van het terrein. Vanwege de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarin onder meer is bepaald dat “onlosmakelijke” activiteiten (waaronder bouwen en planologisch afwijkend gebruik) in één vergunningaanvraag moeten worden ondergebracht, is de aanvraag om omgevingsvergunning voor het geheel ingediend door de RAI.

Zuid B.V. is in 2006 opgericht met als bedrijfsomschrijving: “Voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot de exploitatie van een restaurant, strandpaviljoen aan het Europaplein 22 te Amsterdam.” Deze rechtspersoon is aan te merken als de exploitant van Strand Zuid / Zuidpool, en daarmee - naast de RAI zelf - belanghebbende bij de diverse (vergunningen)procedures. Unlimited B.V. is in 2010 opgericht als holding waar Zuid B.V. onder valt. Overigens zijn de privaatrechtelijke verhoudingen niet relevant voor de ruimtelijke belangenafweging.

Tijdens het hierboven genoemde overleg van 25 januari 2012 is door de exploitant van Strandzuid / Zuidpool een informatiefolder voor omwonenden overhandigd, waarin onder meer de contactpersoon van Zuid B.V. wordt vermeld die in geval van klachten direct bereikbaar is tijdens de openingstijden van Strandzuid / Zuidpool.

2. Geluidhinder (zienswijzen 1 t/m 9)

Omwonenden ondervinden geluidsoverlast als gevolg van de exploitatie van Strandzuid. Het gaat daarbij vooral om bastonen. Voor de flats grenzend aan het Beatrixpark is in de milieuvergunning geen meetpunt opgenomen. Vooral bij grote evenementen kan geluidsoverlast optreden. Aan de activiteiten zouden strikte geluidswaarden moeten worden verbonden, waarbij 75 [zienswijze 5] of 85 dB(A) [zienswijze 4] als grens moet worden gehanteerd. Aan de metingen moet het meten van dB(C)'s worden toegevoegd. Naast overlast van Strandzuid ondervinden omwonenden ook overlast boten van / naar Strandzuid.

Reactie:

De voor Strandzuid geldende geluidsnormen zijn vastgelegd in de milieuvergunning voor de RAI als geheel. De aan de RAI verleende revisievergunning van 15 december 1999 is daartoe op 16 mei 2007 gewijzigd. Voor Zuidpool is op 30 september 2010 een melding ex art. 8.19 Wet milieubeheer gedaan, welke melding in november 2010 door DMB is geaccepteerd; het daartoe strekkende besluit is vanaf 11 november 2010 ter visie gelegd en na afloop van de bezwaretermijn onherroepelijk geworden.

Zoals uit de Ruimtelijke Onderbouwing blijkt heeft bureau Tauw in opdracht van de exploitant onderzoek gedaan naar de geluidsproductie tijdens het feest bij Strandzuid op 26 augustus 2011. Uit de metingen naar de geluidproductie blijkt dat aan de geluidsnormen van de milieuvergunning werd voldaan. Een inspecteur van DMB was bij het onderzoek van Tauw aanwezig en heeft de wijze van meten gecontroleerd en de conclusies uit

het onderzoek bevestigd. Bij dit onderzoek is ook (op grond van de Wm onverplicht) aan de gevels van de flats aan de Beethovenstraat gemeten; de normen voor geluidgevoelige bestemmingen (de woningen) werden ook hier niet overschreden.

Volgens de milieuvergunning mag het geluid van de inrichting (i.c. Strandzuid) maximaal 88 dB(A) bedragen; voor de nachtperiode – vanaf 23.00 uur – geldt 5 dB(A) minder. Deze maximale geluidsproductie is afgeleid van de niveaus van geluidsbelasting die toelaatbaar worden geacht aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen (waaronder woningen), zoals opgenomen in de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening. Voor de goede orde zij vermeld dat deze Handreiking voor alle bedrijvigheid, dus ook voor horeca, van toepassing is.

De normstelling voor geluidhinder wordt op grond van de milieuregelgeving gemeten in dB(A), welke norm gebaseerd is op de gevoeligheid van het menselijk oor. Alleen bij dance-events, waarbij een hogere geluidsproductie dan normaal wordt toegestaan, worden soms wel maxima in dB(C)-normen gesteld ter regulering van het laagfrequent geluid. Voor het onderhavige geval is echter van belang dat op het moment dat bij reguliere exploitatie aan de maxima voor geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bebouwing wordt voldaan - zoals bij het feest op Strandzuid van 26 augustus 2011 - de dB(A)-normen in de milieuvergunning voldoende bescherming bieden.

De muziekinstallatie van Strandzuid / Zuidpool is voorzien van een begrenzer. Daarmee wordt voorkomen dat de toegestane maximale geluidsproductie wordt overschreden. Ook bij verhuur aan derden mag alleen gebruik worden gemaakt van de begrensde geluidsinstallatie van Zuid B.V. Dit wordt door de exploitant vastgelegd in de contracten die Zuid B.V. met hen sluit.

Tijdens het overleg van 25 januari 2012 is door de exploitant aangegeven dat de bassen van de geluidsinstallatie - ook al gaat het om geluid dat volgens de milieuvergunning is toegestaan - zullen worden teruggedraaid om mogelijke overlast te voorkomen. Ook zullen meer meetpunten worden gehanteerd (daartoe zal gebruik worden gemaakt van een geluidskaart). Een wand van één van de paviljoens aan de zijde van het Beatrixpark die nu nog open is zal worden dichtgezet en de geluidboxen zullen anders worden gepositioneerd, zodat het geluid niet richting water / Beatrixpark gaat.

Het extra verkeer over water dat gegenereerd wordt door de exploitatie van Strandzuid is, gezien in relatie tot het toenemende verkeer over water in Amsterdam als geheel, relatief beperkt. De Geluidsoverlast als gevolg van muziek van (hard varende) bootjes die al dan niet richting Strandzuid varen is als zodanig niet aan de exploitant toe te rekenen. Overigens is het bruggetje over de Boerenwetering ter hoogte van Strandzuid vanaf 21.00 uur gesloten, zodat bootvervoer van en naar de horeca vanaf dat tijdstip niet meer mogelijk is. Op de vaarroute wordt de afsluiting met een bord aangegeven. Zuid B.V. heeft toegezegd na te zullen gaan of het mogelijk is om de afsluiting voor het waterverkeer nog beter aan te geven, om te voorkomen dat boten onnodig het water richting Strandzuid invaren.

3. Flora en Fauna (zienswijzen 1, 3, 5)

Een groot deel van de op de locatie aanwezige bomen, waaronder volgens de Bomenstichting in potentie monumentale metasequoia's, is ingeklemd tussen paviljoens en zeecontainers. Gewaarborgd moet worden dat de bomen en boomwortels niet worden beschadigd. In twee bomen zijn (ten tijde van indiening zienswijze) eksternesten aanwezig. De aan de ontwerpvergunning ten grondslag gelegde natuurtoets is onvoldoende. Deze was bedoeld voor het oorspronkelijk op deze locatie voorziene hotel. De bomenrij vormt een goede corridor voor vleermuizen van en naar Beatrixpark. In de aanvullende zienswijze van de Bomenstichting (1a) worden, ondanks de maatregelen die in overleg met de Dienst Zuidas, het Stadsdeel Zuid, inmiddels zijn getroffen, nog steeds zorgen geuit omtrent de bescherming van de bomen.

Reactie:

Volgens de exploitant van Strandzuid zijn jaarlijks in overleg met en onder toezicht van de afdeling Groenvoorzieningen van het voormalige stadsdeel Zuideramstel maatregelen genomen ter bescherming van het groen. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de Dienst Zuidas overleg gehad met de Bomenstichting. In overleg met de exploitant zijn maatregelen genomen om de bomen beter te beschermen.

De natuurtoets heeft de ter plaatse aanwezige flora en fauna in beeld gebracht en is voldoende om inzicht te geven in de gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling op een schaal en van een impact als hier aan de orde. Vleermuizen zijn met name gevoelig voor lichthinder. Na klachten over het gebruik van floodlights heeft de exploitant aangegeven hiervan geen gebruik meer te zullen maken. De eksterne nesten zijn ingevolge de Flora en faunawet alleen gedurende de broedtijd beschermd.

Uit onderzoek is gebleken dat de bomen thans in redelijke tot goede conditie verkeren. Er wordt door stadsdeel Zuid een plan gemaakt voor het jaarlijks onderhoud van de bomen. De maatregelen die genomen worden om de kwaliteit van de bomen te verbeteren zullen blijvend geëvalueerd worden zodat ook in de toekomst de kwaliteit van de bomen gewaarborgd blijft.

4. Welstand (zienswijze 1, 3, 5, 6)

De bebouwing op het terrein en de houten schutting met prikkeldraadafrastering zijn in strijd met redelijke eisen van welstand. Vanwege de overschrijding van de maximumtermijn van vijf jaar voor de instandhouding van tijdelijke bouwwerken moeten deze nu op welstand worden getoetst. Er wordt niet aan de minimumeisen voor welstand voldaan. Ten onrechte stelt de gemeente dat de aanvraag niet behoeft te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand “omdat het hier een tijdelijk bouwwerk betreft”. Voor seizoensgebonden bouwwerken geldt het preventieve welstandstoezicht blijkens het bepaalde in art. 2.10 lid 1 onder d Wabo immers onverkort. De bomen worden grotendeels aan het zicht onttrokken, waardoor de belevingswaarde van de bomen wordt aangetast. Dit is in strijd met de Welstandsnota Zuidas.

Reactie:

De planologische afwijking van het bestemmingsplan betreft inderdaad een periode van langer dan vijf jaar (in het oorspronkelijke ontwerpbesluit was een termijn van zes jaar opgenomen; de voorliggende planafwijking geldt voor onbepaalde tijd). Aan de (seizoensgebonden) bebouwing is echter, evenals voorheen, de voorwaarde van tijdelijkheid verbonden. Hiertoe wordt toepassing gegeven aan het bepaalde in art. 5.16 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In geval van tijdelijke bouwwerken vindt geen toetsing aan welstandseisen plaats (art.2.10 lid 1 onder d Wabo). Noch de exploitant, noch de gemeente, staat een langdurige instandhouding van de gebouwen en bouwwerken voor ogen. Met Strandzuid in de huidige vorm is beoogd de levendigheid van de buurt tijdens de verdere ontwikkeling van dit deel van de Zuidas te verhogen. Hoewel de gemeente ook in de eindsituatie een publieksfunctie, waaronder horeca, op deze locatie mogelijk wil maken, staat haar (evenals de RAI zelf) voor de definitieve invulling daarvan qua bebouwing een ander beeld voor ogen. De exploitant heeft tijdens het overleg met omwonenden op 25 januari 2012 aangegeven dat schutting visueel aantrekkelijker zal worden gemaakt.

Het preventieve welstandstoezicht geldt niet voor tijdelijke bouwwerken. Seizoensgebonden bouwwerken zijn in die zin tijdelijk dat ze alleen gedurende het seizoen in stand gehouden (mogen) worden. In het onderhavige geval wordt aan de vergunning conform de aanvraag tevens een termijn verbonden waarna (behoudens verlenging van die termijn) de bouwwerken in het geheel niet meer terugkeren op de betrokken locatie. Vanwege de tijdelijkheid in laatstbedoelde zin geldt hier niet het welstandsvereiste. Bij de toekomstige oprichting van permanente bebouwing is de Welstandsnota Zuidas wel van toepassing en kan met de aan de orde gestelde aspecten rekening worden gehouden.

5. Overige overlast; gevolgen voor het Beatrixpark (zienswijzen 1, 2, 3, 6)

De floodlights veroorzaken lichthinder in het Beatrixpark voor mens en dier. Er bevindt zich zwerfvuil in de omgeving van Strandzuid. Scooters maken gebruik van het fietspad naar Strandzuid vanaf het Beatrixpark, terwijl dit fietspad verboden is voor scooters. Handhaving, onderhoud en instandhouding van de openbare ruimte schieten tekort.

Reactie:

Zoals hierboven al aangegeven zal de exploitant geen gebruik meer maken van floodlights. Tijdens het overleg met omwonenden op 25 januari 2012 is namens Zuid B.V. verder aangegeven dat de exploitant doet wat in haar vermogen ligt om vervuiling van de omgeving tegen te gaan. Overigens vervult Strandzuid inmiddels een monitorfunctie voor Waternet als het gaat om het schoonhouden van het waterbekken. Het is aan de politie om een verbod voor scooters om gebruik te maken van het fietspad langs Strandzuid, dan wel andere voor scooters afgesloten fietspaden, te handhaven.

Langs andere weg dan de onderhavige zienswijzeprocedure zijn ook klachten binnengekomen over hinder als gevolg van vuurwerk. De vuurwerkvergunning betreft overigens een bevoegdheid van de provincie Noord-Holland. Naar aanleiding van de klachten heeft de exploitant toegezegd dat maar één keer per jaar vuurwerk wordt afgestoken, vóór 22.00 uur 's avonds. Het afsteken van vuurwerk zal steeds vier dagen van tevoren worden aangekondigd.

6. Oorspronkelijke aanvraag projectbesluit / aanvragen bouwvergunningen lopen nog (zienswijzen 1, 3, 5 en 9)

In de Staatscourant van 30 maart 2011 is kennis gegeven van de tervisielegging van een ontwerp-projectbesluit en ontwerp-bouwvergunningen inzake Strandzuid / Zuidpool. Van de intrekking van de aanvragen om projectbesluit en bouwvergunningen is in de Staatscourant niets te vinden. Kennelijk lopen deze procedures nog, terwijl voor hetzelfde project nu een omgevingsvergunning is aangevraagd. Een tweede aanvraag voor hetzelfde project kan niet worden gehonoreerd zonder dat de eerste aanvraag is ingetrokken.

Reactie:

Er is geen wettelijke bepaling die publicatie van de intrekking van een aanvraag om projectbesluit / bouwvergunning voorschrijft. De aanvraag van 30 september 2010 is door de RAI ingetrokken bij brief van 5 december 2011 (**zie bijlage 1**). De aanvragen om bouwvergunning zijn door mevrouw mr. M.I. Houben namens Zuid B.V. ingetrokken bij brief van 16 december 2011 (**zie bijlage 2**). Om deze intrekking had de DMB ook verzocht, juist ter voorkoming van het gesignaleerde probleem. Per abuis is in de eerder aangehaalde brief van DMB van 3 januari 2012, gericht aan de indieners van zienswijzen, geen melding gemaakt van de daadwerkelijke intrekking.

7. Behandeling klachten (zienswijzen 3, 5 en 9)

De ombudsman zou (eerste) klachtenbehandelaar moeten worden, met sanctiebevoegdheid.

Reactie:

Het verzoek om te voorzien in een procedure voor de behandeling van klachten in het kader van de exploitatie van Strandzuid treedt buiten de kaders van de onderhavige procedure. Bovendien is, zoals eerder vermeld, de DMB de bevoegde instantie als het gaat om eventuele overtreding van de geluidsnormen uit de milieuvergunning. De milieu-inspecteur is hiertoe (ook buiten kantooruren) bereikbaar.

8. Ontbrekende stukken bij terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning (zienswijzen 3, 5 en 9)

Bij de terzieslegging van de ontwerp-omgevingsvergunning ontbraken (1) het bestemmingsplan RAI en omstreken; (2) de bouwvergunningaanvragen; (3) het in de Ruimtelijke Onderbouwing genoemde VROM-akoestisch rapport; (4) de privaatrechtelijke toestemming van het Bureau Erfpacht; (5) print-out kadaster AF 914.

Reactie:

De onder 1, 3, 4 en 5 genoemde stukken behoren niet tot de op de aanvraag betrekking hebbende stukken als bedoeld in art. 3.11 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Van een akoestisch rapport van VROM is geen sprake; het betreft hier een tabel die te vinden is in de brochure "Activiteitenbesluit: Horeca" van VROM, die onder meer te vinden is op de website van de rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl). Wel ontbrak de aanvullende informatie die door DMB naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning is opgevraagd omtrent de bouwactiviteiten. Deze stukken, die redelijkerwijs niet nodig waren voor de beoordeling van het ontwerpbesluit, worden volledigheidshalve als bijlage bij deze Nota van Beantwoording gevoegd (**bijlage 3**).

9. Kadastrale aanduiding (zienswijzen 3 en 5)

De in de aanvraag om omgevingsvergunning vermelde kadastrale aanduiding (Sectie AF 914) is onjuist. Op deze locatie bevindt zich Hall 11 van het Holland-complex.

Reactie:

De in de aanvraag genoemde kadastrale aanduiding is inderdaad niet correct. Het terrein van de RAI omvat diverse kadastrale percelen; Strandzuid en Zuidpool bevinden zich op het kadastrale perceel ASD18 V 11736 G0000. Door deze omissie zijn naar ons oordeel echter geen belangen van derden geschaad.

10. Besluitvorming stadsdeel Zuid over Evenementen (zienswijzen 3, 5 en 9)

Er moet een locatieprofiel voor Strandzuid worden opgesteld om hiermee controle te kunnen houden over het aantal en de intensiteit van de evenementen. Dit moet worden afgestemd in het proces dat binnenkort van start gaat om een bestemmingsplan op te stellen voor de RAI (trekker DRO). Als er een evenementenprofiel voor Strandzuid wordt opgesteld is dat ook voor de ruimtelijke belangenafweging relevant.

Reactie:

Zoals hierboven onder 1 al is aangegeven is geen evenementenvergunning aan de orde voor zover de activiteiten (waaronder het organiseren c.q. faciliteren van feesten en partijen) binnen de reguliere exploitatie van de horeca vallen en de openbare orde niet in het geding is. De aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op deze reguliere exploitatie.

11. Verhouding omgevingsvergunning tot planologisch beleid (zienswijzen 3, 5 en 9)

De omgevingsvergunning komt te vroeg, er moet eerst een bestemming voor de locatie worden vastgesteld. Uit de toekomstvisie RAI blijkt dat nog nadere studie moet plaatsvinden naar de vraag hoe Strandzuid, Zuidpool of nieuwe recreatieve functies de potenties van het gebied kunnen versterken en rechtdoen. In het eerder door de gemeenteraad vastgestelde "projectbesluit RAI" is opgenomen dat de openbare wandelroute langs de Boerenwetering aan RAI-zijde behouden moet blijven, maar op die wandelroute liggen sedert enkele jaren Strand Zuid resp. Zuidpool.

Reactie:

Blijkens de Toekomstvisie is op de onderhavige locatie een (permanente) publieksfunctie voorzien. De gebruiksfunctie waarin het aangevraagde planologisch afwijkingsbesluit voorziet past binnen dit kader. Uit verdere studie kan blijken of ook andere recreatieve functies hier een plek zouden kunnen krijgen. In dit verband is van belang dat de bebouwing voor Strandzuid en Zuidpool in zijn huidige vorm tijdelijk van aard is. In het projectbesluit uit 2008 is opgenomen dat de route langs de Boerenwetering aan de RAI-zijde behouden moet blijven voor voetgangers. Met het vaststellen van de Toekomstvisie RAI zal het projectbesluit uit 2008 komen te vervallen. In de Toekomstvisie RAI is ook opgenomen dat de route een groene verbinding voor voetgangers zou moeten zijn. Bij de definitieve inrichting van deze zijde zal deze route worden ingepast.

12. Verhouding omgevingsvergunning / milieuvergunning (zienswijzen 3 en 5)

De uitbreiding van Strandzuid, o.a. het Parkpaviljoen met keuken, is van later datum dan de milieuvergunning en daarmee dus in strijd. Bij Strandzuid / Zuidpool is volgens de milieuvergunning slechts één incidentele bedrijfssituatie mogelijk en niet 12. De aankondiging barbecue in juli en augustus en in het weekend DJ's" op de website van Strandzuid is in strijd met de milieuvergunning.

Reactie:

Blijkens de stukken behorende bij de aanvraag van de veranderingsvergunning, die deel uitmaken van hetgeen vergund is, bestaat Strandzuid uit onder meer een "hoofdpaviljoen" en een "parkpaviljoen". Deze stukken maken onderdeel uit van de milieuvergunning. Het is juist dat voor Strandzuid volgens de milieuvergunning slechts één dag per jaar, ten behoeve van een feest met live/DJ-muziek (een akoestisch incidentele bedrijfssituatie), mag worden afgeweken van de in de vergunning vastgelegde grenswaarden en geluidvoorschriften. Het laten verzorgen van de muziek door een DJ is echter als zodanig niet echter in strijd met de milieuvergunning; behoudens in het geval van de incidentele bedrijfssituatie moet dan echter hoe dan ook worden voldaan aan de geluidsnormen uit deze vergunning.

13. Brandveiligheid droogloop (zienswijzen 3, 5, 9)

De brandveiligheid van de droogloop is niet goed geregeld. Er is geen 30-minuten brandwerende scheiding aanwezig tussen RAI en Strandzuid.

Reactie:

De "fly-over" (loopbrug) is betrokken bij het compartiment waar het paviljoen deel van uitmaakt, zowel in Strandzuid als in Zuidpool setting. De ratio achter deze oplossing, die door de brandweer is geaccordeerd, is dat de fly-over een geringe vuurbelasting kent gezien het materiaal waaruit de fly-over is gebouwd. De beide toegangen tot de fly-over zijn recent uitgevoerd met 60 minuten WBDBO (weerstand bij branddoorslag en brandoverslag).

14. Overige onderdelen zienswijzen

a. Het artikel 5.1.1. Bro-overleg ontbreekt in de GRO (zienswijze 1)

Reactie:

De opmerking is terecht. Voorafgaand aan de tervisielegging van het oorspronkelijke projectbesluit had geen overleg gevonden met andere overheden en instanties. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten het ontwerpbesluit alsnog voor te leggen aan de volgende instanties: Vrom-inspectie, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, provincie Noord-Holland, Stadsdeel Zuid en Waternet. Alleen laatstgenoemde heeft gereageerd; bij brief van 10 augustus 2011 heeft Waternet aangegeven geen bezwaar te hebben.

Uit het uitblijven van reacties van de andere genoemde instanties kan worden afgeleid dat deze geen bezwaren tegen het project hebben.

b. Er zou (voor de exploitatie) een proeftijd van een jaar moeten worden ingesteld (zienswijze 5).

Reactie:

Los van de vraag naar de wenselijkheid van het opleggen van een proeftijd, is zulks onder de van toepassing zijnde regelgeving niet mogelijk. Overigens is Strandzuid al enkele jaren in exploitatie, en is inmiddels duidelijk bij de betrokkenen en omwonenden waar de knelpunten voor de omgeving liggen. Bij eventuele overtreding van wettelijke bepalingen en vergunningvoorschriften handhavend worden opgetreden.

Conclusie

De zienswijzen hebben geleid tot overleg tussen gemeente, (vertegenwoordigers van) omwonenden, de RAI en de exploitant van Strandzuid / Zuidpool. Vanuit de gemeente is getracht meer helderheid te geven in de bevoegdheidsverdeling en de gevolgde procedures. De DMB heeft na de indiening van de zienswijzen overleg gevoerd met stadsdeel Zuid en het handhavingstoezicht geïntensiveerd. Er is nu een centraal telefoonnummer beschikbaar in geval van klachten over (geluid)hinder. De bemiddelende rol van de Dienst Zuidas heeft onder meer geleid tot toezeggingen van de exploitant tot het (uitproberen van) maatregelen om aan klachten tegemoet te komen. De naleving van de gemaakte afspraken zal worden gemonitord. In april / mei 2012 zal een de Dienst Zuidas een nieuwe bijeenkomst met de omwonenden en andere betrokkenen partijen.

Met inachtneming van het bovenstaande kan de omgevingsvergunning naar ons oordeel worden verleend.

Bijlagen:

1. Brief RAI d.d. 5 december 2011 (intrekking projectbesluit)
2. Brief mr. M.I. Houben d.d. 16 december 2011 (intrekking bouwaanvragen)
3. Aanvulling aanvraag omgevingsvergunning (bouwactiviteiten)

29-02-2012

DMB/BBJA/RvdK