

## Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit Strandzuid/Zuidpool

versie 27 december 2011

### 1.1 Inleiding en planbeschrijving

Namens Amsterdam RAI is een aanvraag gedaan voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik en het oprichten en in stand houden van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van de exploitatie in de zomermaanden van een horecavoorziening met stadstrand en terras onder de noemer Strandzuid alsmede het exploiteren van deze horecavoorziening zonder het bijbehorende stadstrand in de wintermaanden onder de naam Zuidpool.

### 1.2 Strand Zuid

Strandzuid is een locatie van circa 2500 m<sup>2</sup> tussen het Amsterdam RAI Convention Centre (verder: Convention Centre) en het Beatrixpark waar in de maanden april tot en met september een stadsstrand wordt geëxploiteerd. Strand Zuid/Zuidpool is een horeca gelegenheid die bestaat uit alles wat zich binnen de omheinde locatie bevindt (strand, paviljoens, terrassen en bijbehorende zaken zoals meubilair, aankleding, sfeerverlichting en een muziekinstallatie).

De horecavoorziening bestaat uit verschillende strandpaviljoens met een aantal buitenbars, in oppervlakte variërend van 18 tot circa 300 m<sup>2</sup> en een aantal terrassen variërend in oppervlakte van 70 tot circa 250 m<sup>2</sup>.

Op het gehele terrein, afgezien van de terrassen, wordt een zandlaag aangebracht teneinde het stadsstrand te creëren. Op het stadsstrand kunnen mensen verblijven, recreëren, zonnen, (in beperkte mate) sporten en eten en drinken nuttigen.

De reguliere bedrijfsvoering bestaat uit een café-restaurant met een mogelijkheid tot zalenverhuur die zich het beste als volgt laat omschrijven

- Een dagelijkse openbare gelegenheid waar een consumpties, hapjes en maaltijden kunnen worden genuttigd (café/restaurant). In de zomer wordt er ook achtergrondmuziek gedraaid op de terrassen. Het volume is afgeregeld conform de Wm vergunning.
- In dezelfde gelegenheid kan de exploitant (besloten) feesten en partijen organiseren. In de zomer is er ook muziek buiten de paviljoens, op het strand mogelijk. Ook dan is het volume afgeregeld conform de Wm vergunning.
- Dezelfde gelegenheid kan worden afgehuurd voor (zakelijke) bijeenkomsten, feesten en partijen, in zijn geheel dan wel in onderdelen. Bijvoorbeeld ten behoeve van een beurs in de RAI maar ook los daarvan door bedrijven en particulieren. In de zomer is tevens muziek buiten de paviljoens, op het strand, mogelijk. Ook dan is de muziek afgeregeld conform de Wm vergunning.

- Eén keer per jaar kan ontheffing van de geluidsvoorschriften van de Wm vergunning worden gevraagd.
- Bijeenkomsten die niet binnen de reguliere bedrijfsvergunning vallen, dienen middels een evenementenvergunning aangevraagd te worden.

De paviljoens kunnen dus benut worden ten behoeve van bijeenkomsten van zowel zakelijke als persoonlijke aard, waaronder lunches, diners, (bedrijfs)borrels, lezingen, het vieren van verjaardagen, productpresentaties, trouwpartijen en publieksborrels met muzikale omlijsting. Ook functioneren de paviljoens van Strandzuid als volwaardig café en restaurant.

Veel van de organisatoren van beurzen en evenementen welke plaatsvinden in het Convention Centre maken gebruik van de mogelijkheid in Strandzuid de lunch of het diner te nuttigen dan wel daar een bijeenkomst te organiseren voor hun leveranciers, bezoekers of speciale gasten. Ook functioneert Strandzuid als verlengstuk van het Convention Centre op het gebied van catering tijdens grotere evenementen.

Strandzuid behelst dan ook zowel een volwaardig stadsstrand waar gerecreëerd en ontspannen kan worden als wel een horecafaciliteit in de vorm van een café / restaurant welke het stadsstrand faciliteren maar welke ook afgehuurd kunnen worden door derden voor verschillende vormen van bijeenkomsten met uitlopende vormen van muzikale omlijsting binnen de toegestane geluidsnormen.

De verhuur van Strandzuid geschiedt (naast de reguliere café/restaurant exploitatie), zo is uit de cijfers van de voorafgaande 5 jaar gebleken, voor 75% ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten en voor 25% ten behoeve van particuliere bijeenkomsten. Het gemiddeld aantal personen op een zakelijke bijeenkomst ligt tussen de 75 en 350 personen, op een particuliere bijeenkomst bedraagt het gemiddelde bezoekersaantal 25 tot 100 personen.

De exploitatie van de horeca op Strandzuid kan dan het beste gekwalificeerd worden als een café/restaurant met de mogelijkheid tot zalenverhuur. De horecafaciliteiten zijn gericht op het verstrekken van voedsel en drank voor gebruik ter plaatse aan regulier publiek dat afkomt op het stadsstrand. Het gaat daarbij voornamelijk om bewoners uit de directe en iets verder gelegen omgeving van Strandzuid. Daarnaast vinden in de paviljoens bijeenkomsten plaats, waarbij de nadruk ligt op borrels, lunches en diners.

De bijeenkomsten in de paviljoens van Strandzuid worden ondersteund door muziek, waarvan de geluidsniveaus door middel van een limiter gereguleerd worden op het toegestane geluidniveau.

Strandzuid is dagelijks geopend van 10:00 uur tot 24:00 uur: dat is in het weekend niet anders. Dit zijn de openingstijden exclusief de tijd die de bezoekers nodig hebben om te vertrekken.

Gezien de toekomstvisie van Amsterdam RAI (en de Zuidas) ten aanzien van de onderhavige locatie, waar voor de toekomst behoud van een publieksfunctie met horeca gewenst wordt, ziet de aanvraag om omgevingsvergunning op het (voor onbepaalde tijd) planologisch mogelijk maken van een horecavoorziening ten behoeve van café, restaurant en zalenverhuur. De zalenverhuur dient gezien te worden in het verlengde van de reguliere café/restaurantexploitatie, zoals dat de afgelopen zes jaar ook heeft plaatsgevonden.

Gezien de grote mate van verbintenis tussen deze café/restaurant/zalenverhuurexploitatie met exploitatie en bedrijfsvoering van het Convention Centre, kenmerkt de exploitatie van de onderhavige en verzochte horeca zich door verschillende activiteiten waarbij derden (een gedeelte van) de

horecavoorziening benutten ten behoeve van diners, borrels en/of festiviteiten, zodat het verhuren c.q. ter beschikking stellen van de horecaruimte aan derden planologisch mogelijk dient te zijn. Het verhuren van een ruimte in een café of restaurant voor bijvoorbeeld een afscheidsborrel, verjaardag, jubileum, trouwreceptie, diner of feest kan binnen de gebruikelijke exploitatie plaatsvinden. Deze vorm van zalenverhuur, zoals eveneens beoogd op de onderhavige locatie, wijkt niet wezenlijk af van een normale exploitatie als café of restaurant en past binnen de voor de inrichting geldende geluidseisen.

### 1.3 Zuidpool

Zuidpool behelst een voortzetting van de horeca-exploitatie gedurende de winterperiode. De totale oppervlakte van Strandzuid wordt met zo'n 40 % teruggebracht tot circa 1500 m<sup>2</sup>. De partybeach wordt voor de winterperiode opgebouwd over de terrassen van Strandzuid waardoor een overdekte situatie wordt gecreëerd. Tevens kan de locatie voorzien worden van een winterse attractie zoals een ijsbar en schaatsbaan.

De aanwezige paviljoens worden geëxploiteerd in de periode oktober tot en met maart en behelzen voornamelijk een horecavoorziening ten behoeve van Amsterdam RAI en de in het Convention Centre plaatsvindende beurzen/evenementen. Het streven is om op de zondagen voor publiek toegankelijke bijeenkomsten/borrels te organiseren, mogelijk met muzikale omlijsting.

Zuidpool is derhalve alleen op aanvraag voor bijeenkomsten en als cateringlocatie voor grote beurzen/evenementen in het Convention Centre geopend. De gemiddelde openingstijd bedraagt momenteel 4 à 5 uur per dag en gemiddeld 3 tot 4 dagen per week, inclusief de zondagen.

De locatie kan ook gehuurd worden door particulieren die een verjaardagsborrel willen geven, een huwelijksfeest of een babyshower. Onderdeel van de bedrijfsvoering is eveneens de horecafunctie voor Amsterdam RAI tijdens grotere evenementen zoals METS, de Horecava, de Huishoudbeurs en andere evenementen in het Convention Centre.

Ook Zuidpool is een horecavoorziening welke te kenschetsen is als café/restaurantexploitatie, al dan niet afgehuurd ten behoeve van derden. Ook in Zuidpool vinden veel bijeenkomsten plaats, waaronder (bedrijfs)borrels, lunches, diners, publieksborrels en presentaties, zodat ook hier sprake is van een locatie met diverse vormen van muzikale omlijsting binnen de toegestane geluidsnormen.

In tegenstelling tot de exploitatie van Strandzuid is er in beginsel geen sprake van muziekgeluid in de buitenlucht maar wordt muziek belast en gegenereerd in het paviljoen zelf. In 95 % van de gevallen vinden activiteiten ook volledig binnen plaats.

In Zuidpool vinden op dit moment gemiddeld 3 à 4 bijeenkomsten per week plaats waarbij op 50% van de bijeenkomsten zo'n 50 tot 100 personen aanwezig zijn, op 30% van de bijeenkomsten 100 tot 200 personen, op 15 % 200 tot 500 personen en 5 % van 500 tot circa 1250.

Het publiek op de bijeenkomsten is veelal afkomstig van de beurzen/evenementen die plaatsvinden in het Convention Centre of van bedrijven die gesitueerd zijn in het Zuidas-gebied. Dit kunnen bedrijven zijn die een personeelsfeest, bijeenkomst voor klanten, productpresentatie of vergelijkbare bijeenkomsten organiseren.

Van de bezoekers van Zuidpool is circa 70% afkomstig van evenementen in het Convention Centre, 15% afkomstig uit het Zuidas-gebied, 10% publiek voor de zondagmiddag en 5% afkomstig van bedrijven van buiten Amsterdam, zo is uit de eerdere exploitatie gebleken.

#### 1.4 Omvang vergunningsaanvraag

De omgevingsvergunning dient het bouwen, in stand houden en exploiteren van de bouwwerken en het stadsstrand planologisch mogelijk te maken. Zoals boven aangegeven is het de bedoeling planologisch afwijkend gebruik ten behoeve van horeca mogelijk te maken. Onderdeel van deze exploitatie is tevens het ter beschikking stellen van de horecaruimten ten behoeve van verhuur aan derden. Met het oog op de gewenste permanente planologische toestemming voor dit gebruik, is het wellicht mogelijk dat in de (nabije) toekomst eveneens een permanent bouwwerk wordt neergezet, in overeenstemming met de ambities van Amsterdam RAI zoals weergegeven in haar toekomstvisie. De huidige aanvraag ziet echter op het bouwen van tijdelijke bouwwerken, in lijn met de exploitatie van Strandzuid en Zuidpool in de afgelopen jaren.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is onder andere gebruik gemaakt van de milieuvergunning die aan Amsterdam RAI is verleend, de laatste 8.19 Wm melding van Amsterdam RAI ten aanzien van Zuidpool en een aantal onderzoeken die zijn verricht ten behoeve van het eerdere bouwplan van Amsterdam RAI om op termijn een hotel op de onderhavige locatie te laten bouwen.

De milieuvergunning is thans nog steeds van kracht en actueel, zodat onder andere ten aanzien van de beschikbare toegestane geluidsvolume van de normen uit deze vergunning uitgegaan dient te worden.

Hoewel inmiddels duidelijk is geworden dat het plan voor de bouw van een hotel op deze locatie niet ten uitvoer zal worden gebracht, hebben de onderzoeken voor de bouw van het hotel betrekking op dezelfde locatie als waar Strandzuid en Zuidpool geëxploiteerd worden en kunnen derhalve relevant worden geacht voor de ruimtelijke inpasbaarheid van het project. Gezien de vergelijkbare functie waarvoor de onderhavige omgevingsvergunning wordt aangevraagd (eveneens een horecafunctie) kunnen deze onderzoeken ook inhoudelijk bruikbaar worden geacht.

#### 1.5 Aanleiding en doel

Strandzuid is op de onderhavige locatie, gelegen binnen het RAI-terrein, geëxploiteerd sinds 2005, naar aanleiding van een prijsvraag welke in 2004 was uitgeschreven door het Stadsdeel ZuiderAmstel, Projectbureau Zuidas en het Amsterdam Stadsblad met het verzoek om ideeën teneinde het Zuidas-gebied leefbaarder te maken voor de bewoners.

Het winnende idee resulteerde in de exploitatie van een jaarlijks terugkerend stadsstrand met bijbehorende horecafaciliteiten onder de naam Strandzuid.

Strandzuid is, zoals boven omschreven, een stadsstrand met horecafaciliteiten dat voor publiek in principe alle dagen van de week vrij toegankelijk is en dat tevens benut wordt door Amsterdam RAI als wel door derden.

Het stadsstrand bestaat sinds 2005 en is een groot succes gebleken. Sinds 2009 is ook een veel kleinschaligere wintereditie in gebruik genomen onder de naam Zuidpool, welke voornamelijk functioneert tijdens en ten behoeve van grote evenementen in het Convention Centre. Wel is ook op zondag de locatie in beginsel voor publiek toegankelijk.

Bij aanvang van de exploitatie van – oorspronkelijk – Strandzuid was nog niet duidelijk in hoeverre de horecavoorziening en het stadstrand een jaarlijks terugkerende activiteit zouden zijn, zodat in eerste instantie gekozen werd voor het aanvragen van een tijdelijke bouwvergunning.

Gezien de wens zowel Strandzuid als Zuidpool te (blijven) exploiteren wordt er nu voor gekozen een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze omgevingsvergunning dient planologisch afwijkend gebruik als café, restaurant en zalenverhuur mogelijk te maken. Thans wordt tevens de bouw van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van deze exploitatie aangevraagd. De tijdelijke bouwwerken kunnen vervangen worden door permanente bouwwerken indien de planologische afwijking door middel van de omgevingsvergunning formeel is vergund en de Toekomstvisie van Amsterdam RAI ten aanzien van de locatie definitief is vastgesteld. Op dat moment is het gebruik van de gronden ten behoeve van een publieksfunctie als horeca voor de langere termijn mogelijk en loont het te investeren in een permanent bouwwerk.

### 1.6 Plangebied

Het verzoek heeft betrekking op het gebied tussen het Convention Centre en het Beatrixpark, kadastraal bekend als sectie AF, perceel 9.14. Op de als **billage 1** bijgevoegde kaart is de planlocatie weergegeven.

### 1.7 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is RAI en omstreken, waarbij het terrein is aangewezen voor openbare ruimte behorende bij de tentoonstelling- en congresruimte (Ebx).

Krachtens het bestemmingsplan zijn deze gronden aangewezen voor openbare ruimte ten behoeve van de in artikel 3 vermelde tentoonstelling- en congresruimte, met inbegrip van al dan niet overdekte voetpaden, fietspaden, pleinen, toegangswegen, laad- en losplaatsen, ondergrondse doorgangen, kelders, ongebouwde parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

In artikel 4 lid 2 is voorts opgenomen dat op de gronden slechts mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Gelet op deze bestemming is exploitatie van een stadsstrand en horeca binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

## Hoofdstuk 2 planbeschrijving

### 2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Op de locatie werd op 2 februari 1961 het huidige congres- en evenementencomplex de RAI aan het Europaplein geopend. Sinds de opening zijn er nog vele uitbreidingen geweest. De meest recente toevoeging is het Elicium. In het Convention Centre worden ieder jaar zo'n 600 evenementen, zoals beurzen, tentoonstellingen, congressen en theatervoorstelling georganiseerd waar jaarlijks tussen de 1,5 en 2 miljoen bezoekers op afkomen.

Het terrein is gelegen binnen het gebied de Zuidas. In dit gebied staat ruim anderhalf miljoen m<sup>2</sup> bebouwing met een grote diversiteit aan hoogwaardige functies. Er zijn vele internationale bedrijven

met hun (hoofd) kantoor in de Zuidas, onder andere in het World Trade Center. Daarnaast bevinden zich binnen het gebied een groot aantal verschillende voorzieningen en faciliteiten, waaronder hotels, sportcentra, kinderopvang, beroepsopleidingen en internationale scholen.

Het gebied kan gekenschetst worden als een grootstedelijk voorzieningengebied, waar de sfeer als metropool duidelijk voelbaar is. Er zijn veel hoogwaardige infrastructurele voorzieningen aanwezig binnen het gebied. Het gebied kenmerkt zich tevens door veel moderne hoogbouw.

## 2.2 Functies

Het gebied waarvoor het projectbesluit wordt aangevraagd is, zoals hierboven beschreven, gelegen binnen het RAI-terrein. Dit betekent dat in de zeer nabije omgeving van het project verschillende soorten functies voorkomen. In het Convention Centre vinden beurzen, congressen en andere evenementen plaats, terwijl in de nabijheid van het gebied ook wordt gewoond. Tevens zijn er in de omgeving functies aanwezig zoals restaurants, scholen, winkels, trams, en een metro- en NS station.

## 2.3 Ontwikkelingen

Zoals hierboven uiteengezet wordt het projectbesluit aangevraagd ten behoeve van het faciliteren van de horecalocaties Strandzuid en Zuidpool, welke reeds gedurende enkele jaren zeer succesvol worden geëxploiteerd en hebben bewezen een aanvulling te zijn voor zowel de buurt als voor de faciliteiten welke door Amsterdam RAI kunnen worden geboden c.q. door haar bezoekers benut.

Gezien het succes van Strandzuid en Zuidpool, in combinatie met de wens de locatie permanent ter beschikking te kunnen stellen ten behoeve van horeca-exploitatie is een instandhouding van Strandzuid/Zuidpool gewenst. De wens tot het benutten van de onderhavige locatie ten behoeve van een publieksfunctie, al dan niet in combinatie met horeca, is tevens neergelegd in de toekomstvisie van Amsterdam RAI.

## Hoofdstuk 3 Toepasselijk beleidskader

### 3.1 Provinciaal beleid

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 – kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010 is de provinciale ambitie neergelegd ten aanzien van, onder andere, de positie van Amsterdam.

Op pagina 12 van de Structuurvisie is het volgende opgenomen: *“Noord-Holland heeft in 2040 haar eigen positie in de wereld versterkt. De metropoolregio Amsterdam is verder gegroeid tot een internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio.”*

En even verderop: *“De inzet op stedelijke woonmilieus heeft de bestaande steden van Noord-Holland verder getransformeerd tot hoogstedelijke milieus. Deze hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. In de metropoolregio Amsterdam wordt dit transformatieproces ondersteund door investeringen in een samenhangend netwerk van openbaar vervoer. De bereikbaarheid is optimaal door slimme benutting van de weginfrastructuur en de bijbehorende inzet van de nieuwste technologie op het gebied van verkeer en vervoer. Door met locatiebeleid te sturen op bereikbaarheid is de juiste functie op de juiste*

*plek gekomen. Door te verdichten in regionale centra in Noord-Holland noord zijn voorzieningen toegankelijk en bereikbaar gebleven.”*

Het onderhavige project is in lijn met dit beleid, nu het bijdraagt aan functiemenging in het gebied, past in een hoogstedelijk gebied en een hoogwaardige voorziening biedt in de vorm van binnenstedelijke recreatie en een unieke locatie voor bijeenkomsten en een ondersteuning van de congres- en evenementenfunctie van het Amsterdam RAI Convention Centre.

### 3.2 Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 – economisch sterk en duurzaam, zijn de ambities ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied waarin het onderhavige perceel is gelegen neergelegd. De gemeente Amsterdam wenst onder meer in dit gebied te komen tot intensivering van gebruik van de bestaande stad. Zo zullen er 70.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen. Één van de locaties waarop deze woningen zullen worden gerealiseerd betreft de Zuidas (pagina 10 Structuurvisie). Tevens wordt ingezet op verdere ontwikkeling van de Zuidas als de internationale toplocatie van Nederland (pagina 10 Structuurvisie).

Op pagina 78 en verder van de Structuurvisie wordt de ambitie ten aanzien van de Zuidas verder uitgewerkt. De bedoeling is dat op de Zuidas in de komende jaren een nieuw stedelijk centrum wordt gecreëerd. Amsterdam RAI heeft daar met Strandzuid al op ingehaakt door voor het concept Strandzuid de AEO (Association of Event Organizers) Excellence Award te bemachtigen voor meest innovatieve venue in Europa.

Het moet niet alleen het belangrijkste deel van het stadscentrum voor (inter)nationale kennisontwikkeling worden, er zal ook op grote schaal gewoond gaan worden in verschillende prijsklassen. Tevens dienen er voorzieningen gerealiseerd te worden als winkels, kinderopvang, (internationale) scholen en horeca. De Zuidas dient uit te groeien tot het zakencentrum voor de metropool Amsterdam, doch tevens van heel Nederland. Met het plan voor de Zuidas wordt beoogd de stedelijke kwaliteit te realiseren die nodig is om de rol van toplocatie te bestendigen en verder te ontwikkelen.

Overigens blijkt uit de Structuurvisie ook (pagina 102) dat de banengroei binnen de sector internationaal toerisme en congressen vooral in de horecabranche zit. Het belang van deze sector voor Amsterdam kan niet worden onderschat en biedt bovendien veel kansen.

Op pagina 182 is, waar het gaat over Stadsdeel Zuid, duidelijk aangegeven dat de centrale opgave voor het stadsdeel in het eerste en het volgende decennium de verdere realisering van de Zuidas is. In de Structuurvisie wordt het Zuidasgebied beschouwd als een cruciale schakel tussen Schiphol en de Amsterdamse binnenstad. Station Zuid wordt één van de belangrijkste OV-knooppunten in Nederland. Op de Zuidas vindt verdichting plaats op de best bereikbare plek. Er is sprake van een sterke mate van functiemenging van wonen, werken en voorzieningen. Het gebied is internationaal onderscheidend met een Amsterdams karakter.

In de Visie Zuidas uit 2009 is aangegeven (pagina 77) dat ingezet wordt op integratie van de RAI door ondermeer voort te bouwen op het thema entertainment aan de oostzijde. Voorts wordt duidelijk gemaakt dat de Zuidas behoefte heeft aan goede basisvoorzieningen, waaronder ook goede horecavoorzieningen begrepen kunnen worden.

Stedelijke voorzieningen overstijgen bovendien het draagvlak van Zuidas. Het gaat om een mix van hoogwaardige voorzieningen op het gebied van cultuur, detailhandel, horeca, leisure en winkels. De horecavestigingen zijn bij uitstek belangrijk om mensen in Zuidas langer te laten verblijven en ontmoetingsplekken te creëren. Hierdoor ontstaan sociale brandpunten en terrassen verhogen de levendigheid op straat. In Zuidas is bovendien ruimte gewenst voor voorzieningen en evenementen die de kwaliteit en naamsbekendheid van Zuidas ondersteunen.

Het project Strandzuid/Zuidpool sluit hier naadloos bij aan; het is een (tijdelijke) hoogwaardige horecavoorziening, welke tevens binnenstedelijke, grotendeels vrij toegankelijke, recreatiemogelijkheden biedt en bovendien de faciliteiten van Amsterdam RAI ondersteunt. Dit maakt verdere ontwikkeling van dit gedeelte van de Zuidas mogelijk en draagt bij aan verlevendiging van de buurt. Bovendien betekent het een locatie voor samenkomst van buurtbewoners, congresgangers en (internationale) bezoekers van Amsterdam.

In de Toekomstvisie van Amsterdam RAI van mei 2011 is aangegeven dat een permanente publieksfunctie gewenst is. In deze Toekomstvisie in ten aanzien van deze locatie op pagina 41 opgenomen: *“Publieksfuncties langs de openbare kade (terras, aanlegplaatsen etc.) versterken het meer openen van de RAI aan deze zijde. Nadere studie moet uitwijzen hoe strand Zuid, Zuidpool of nieuwe recreatieve functies de potenties van het gebied recht doen en kunnen versterken”.*

## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

### 4.1 Milieuaspecten

#### *Bodem*

Op 9 juli 2010 is door advies- en ingenieursbureau Tauw (verder Tauw) een verkennend (water) bodemonderzoek verricht naar de onderhavige locatie, dit in het kader van de plannen van Amsterdam RAI om ter plekke in de toekomst een hotel te realiseren. Nu de onderhavige aanvraag eveneens ten behoeve van een horeca-exploitatie wordt gedaan, is dit onderzoeken ook inhoudelijk bruikbaar voor de aanvraag. Dit verkennend onderzoek wordt als **bijlage 2** bij de onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De doelstelling van het onderzoek lag in het bepalen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de (water) bodem (grond en grondwater) ter plaatste van de onderzoeklocatie. Deellocatie 1, welke in het onderzoek is betrokken, betreft het gedeelte waarop momenteel de locatie van Strandzuid en Zuidpool zijn gevestigd (zie bladzijde 11).

Naar aanleiding van het onderzoek kan samenvattend worden gesteld dat de onderzoekslocaties over het algemeen maximaal licht verontreinigd zijn met kobalt, PAK (som 10) en PCB (som 7). Ter plaatse van boring 20 is op een diepte van 3,5-4,5 M-MV een sterke verontreiniging met PAK (som 10) en lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. De verontreiniging is te relateren aan de bijmenging met asfaltbrokjes en olieplaatjes. De herkomst van deze asfaltbrokjes is onbekend. Het grondwater is licht verontreinigd. De locatie is ten aanzien van asbest onverdacht.

De aangetroffen verontreiniging met PAK (som 10) op de onderzoekslocatie betreft een immobiele verontreiniging, welke is te relateren aan de bijmenging met asfaltbrokjes, waarvan de herkomst



onbekend is. Verwacht wordt dat de omvang van de verontreiniging gering is, aangezien de bijmenging met asfaltbrokjes bij andere boringen niet is waargenomen. Op dit moment vormt de verontreiniging, vanwege de diepte waarop het is aangetroffen geen milieuhygiënische belemmering voor de wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Echter wanneer in de sterk verontreinigde (groter dan teken interventiewaarde) grond wordt gewerkt is het noodzakelijk om de verontreiniging nader te onderzoeken en de omvang te bepalen.

Ten aanzien van het gewenste project is er bodemtechnisch dan ook geen beletsel.

#### *Verkeer en parkeren*

De bereikbaarheid van de locatie is, zo blijkt uit het onderzoek naar verkeer en vervoer naar aanleiding van de milieuvergunning van Amsterdam RAI, ten aanzien van alle vervoerswijzen goed te noemen. Uiteraard zijn de manieren waarop het Convention Centre met vervoersmiddelen te bereiken is ook van toepassing op de bereikbaarheid van Strandzuid/Zuidpool. Het fietspadennet sluit goed aan op dit complex. Ten aanzien van het openbaar vervoer zijn er de tram, metro, verschillende buslijnen en de trein waarvan voor allen geldt dat de frequentie hoog is.

De verkeersaantrekkende werking van Strandzuid / Zuidpool is daarbij beperkt.

Allereerst is uit de exploitatie van de afgelopen jaren gebleken dat slechts een beperkt gedeelte van de bezoekers van Strandzuid / Zuidpool per auto naar de inrichting komt. Het gaat dan voornamelijk om nationale bezoekers van het Convention Centre, die tevens gebruik maken van Strandzuid/Zuidpool. De meeste bezoekers maken gebruik van (brom)fietsen en het openbaar vervoer.

Amsterdam RAI trekt jaarlijks gemiddeld ruim 1,5 miljoen bezoekers voor circa 600 evenementen, zoals ook terug te lezen is in de Milieu- en Financieel Jaarverslagen van Amsterdam RAI. Strandzuid trekt jaarlijks, zo is gebleken uit de exploitatie, zo'n 52.700 bezoekers, waarvan er 20.500 tevens bezoekers zijn van evenementen in het Convention Centre. Het aantal bezoekers van Strandzuid dat uitsluitend door deze faciliteit wordt gegeneerd bedraagt dan ook zo'n 32.200 op jaarbasis, oftewel 178 zelfstandige bezoekers per dag (uitgaande van openstelling gedurende de maanden april tot en met september).

De bezoekers die met eigen vervoer komen kunnen gebruik maken van parkeergarages van Amsterdam RAI. De bezoekers met auto, die specifiek voor Strandzuid / Zuidpool komen parkeren in P1, de garage aan de kant van de A10.

Gedurende de zomermaanden worden zeker 250 fietsplekken gecreëerd door Strandzuid en daarnaast verstrekt de exploitant van Strandzuid parkeerkaarten tegen een gereduceerd tarief aan eigen bezoekers die niet al voor hun bezoek aan evenementen in het Convention Centre gebruik maken van de parkeergarage. Op grond van het aantal jaarlijks verkochte parkeerkaarten kan opgemaakt worden dat slechts 10 % van de bezoekers van Strandzuid, oftewel jaarlijks zo'n 3.000, met de auto komt.

Zuidpool trekt jaarlijks 12.300 bezoekers, waarvan ruim 5.000 tevens bezoekers van het Convention Centre zijn. Dit betekent dat Zuidpool ongeveer 7.300 zelfstandige bezoekers per jaar trekt, oftewel 48 per dag (uitgaande van openstelling in de maanden oktober tot en met maart).

De extra verkeersaantrekkende werking van Strandzuid/Zuidpool is – ten aanzien van de reeds bestaande verkeersstroom van en naar het Convention Centre – dan ook beperkt te noemen, mede gezien het feit dat een aanzienlijk deel van de bezoekers van Strandzuid/Zuidpool tevens bezoekers van Amsterdam RAI is.

De zelfstandige bezoekersstroom van Strandzuid/Zuidpool bestaat bovendien voornamelijk uit lokale bezoekers, die komen voor het stadsstrand en daar komen met een bootje (Strandzuid), of wel met het openbaar vervoer of de fiets. Voor de bezoekers die wel met de auto komen, zijn in de parkeergarages van het Convention Centre voldoende plekken beschikbaar.

#### *Akoestiek/geluid*

Op 16 mei 2007 is een milieuvergunning verleend aan Amsterdam RAI, aangevraagd ten einde Strandzuid in de milieuvergunning op te nemen (**bijlage 3**).

In de onderhavige milieuvergunning is in paragraaf 5.7 uitvoerig ingegaan op de geluidsaspecten van Strandzuid. De door de inrichting veroorzaakte geluidsbelasting in de omgeving is in kaart gebracht in het akoestisch rapport van Tauw, kenmerk R002-4488079ARB-pws-V02-NL, van 8 december 2006, tevens bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als **bijlage 4**.

De vigerende geluidnormen uit de milieuvergunning zijn de te hanteren geluidnormen, ook in het kader van de exploitatie van Strandzuid/Zuidpool. Op grond van de toepasselijke geluidnormen voortvloeiend uit de vigerende milieuvergunning kan en mag door Strandzuid/Zuidpool tot en met 88 dB(A) gedurende dag- en avondperiode en tot en met 83 dB(A) gedurende de nachtperiode geproduceerd worden.

Ten aanzien van de reguliere geluidproductie van verschillende vormen horeca wordt in de regel uitgegaan van onderstaande tabel, opgesteld naar aanleiding van praktijkmetingen van akoestische adviesbureaus en op advies van het ministerie van VROM.

Type	Activiteit	dB(A)
Restaurant	Praten en achtergrondmuziek	60-75
Café	Rustig (bruin) café/bar	75-80
	Café/bar met jukebox	80-85
	Café/bar, drukke bar	85-90
	Café/bar, jongerenbar	90-95
Disco	Café/bar met dansen	90-100
	Ouderenpubliek	85-95
	Jongeren	90-105
	Live-muziek	95-115

Gezien de activiteiten welke in het kader van Strandzuid en Zuidpool worden ontwikkeld – de exploitatie van een stadstrand en de exploitatie van een café/restaurant met zalenverhuur – kan de beschikbare geluidruimte voldoende worden geacht voor deze activiteiten. De bijeenkomsten op de

locatie worden immers vorm gegeven als café- en restaurantactiviteiten. Dat wil zeggen: als lunch, diner of borrel, waarbij geluidsniveaus van 60 tot 90 dB(A) normaal zijn. De maximaal toelaatbare geluidsproductie van activiteiten op de locatie van Strandzuid en Zuidpool bedraagt, zoals gezegd, maximaal 88 dB(A).

Binnen de vigerende milieuvergunning van Amsterdam RAI, waaronder ook de exploitaties van Strandzuid en Zuidpool mogelijk zijn, zijn de woningen aan de Beethovenstraat aan de zijde van het Beatrixpark niet meegenomen als meetpunten. Omdat de bewoners van deze straat wel in het verleden te kennen hebben gegeven geluid waar te nemen van Strandzuid, is een berekening gemaakt van de maximale grenswaarden qua geluidbelasting op de gevels van deze woningen, door extrapolatie van de geluidnormen welke gelden op de in de milieuvergunning gehanteerde meetpunten aan de Wielingenstraat en de Diepenbrockstraat. Hier vanuit gaande mag het maximale geluidniveau op de gevels van de woningen aan de Beethovenstraat niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde bedragen, met pieken (L<sub>Amax</sub>) die niet hoger liggen dan 10 dB(A) bovende respectievelijke waarden behorende bij de betreffende periode van de dag (50dB(A) tussen 7.00 uur en 19.00 uur, 45 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur en 40 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur. Metingen van Tauw wijzen uit dat deze geluidwaarden bij een reguliere exploitatie van Strandzuid niet overschreden worden. Een rapportage ten aanzien van de geluidwaarden aan de Beethovenstraat en daar verrichtte metingen wordt als **bijlage 5** bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de rapportage blijkt dat de te verwachten geluidsniveaus op de betreffende woningen aan de Beethovenstraat (als meetpunt is Beethovenstraat 149 aangehouden vanwege het feit dat vanuit dat punt in het verleden is aangegeven geluid waar te nemen als gevolg van de exploitatie van Strandzuid) het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 37 en 38 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode bedraagt.

Uit de geluidkaarten van de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht Amsterdam alsmede gegevens uit de MER-rapportages van projectbureau Zuidas en metingen verricht door Tauw blijkt dat het bestaande referentieniveau aan de Beethovenstraat als gevolg van bestaande geluidbronnen, voornamelijk verkeersgeluid, reeds 50 en 45 dB(A) bedraagt in de dag- en avondperiode, zodat de maximale geluidbelasting afkomstig van Strandzuid, afgaande op de toegestane geluidproductie op grond van de vigerende milieuvergunning, niet boven dit reeds bestaande achtergrondgeluid uitkomt. De berekende waarden voor het geluid afkomstig van Strandzuid in de representatieve bedrijfssituatie bedragen in dezelfde perioden respectievelijk 37 en 38 dB(A). In de nachtperiode zal, indien de geluidproductie van Strandzuid conform de vigerende geluidmilieuvergunning met 5 dB(A) verlaagd wordt, ook dan geen overschrijding van het heersende referentieniveau optreden. De bedoelde metingen van Tauw en de beoordeling daarvan door de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam worden als **bijlage 6 en 7** bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Gelet op het feit dat dus de geluidproductie van Strandzuid geen bijdrage levert aan het maximale geluidniveau op de gevels aan deze woningen die het reeds bestaande geluidniveau op de gevel van de woningen overstijgt, kan ook ten aanzien van deze woningen het planologisch mogelijk maken van de gewenste horeca- exploitatie ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

#### *Strandzuid*

De muziekinstallatie welke benut wordt gedurende de exploitatie van Strandzuid is afgesteld op de toegestane niveaus en voorzien van een limiter teneinde dit maximale muziekniveau te garanderen. Zowel bij Strandzuid als bij Zuidpool wordt alle geproduceerde muziek uitsluitend via een eigen sound

management systeem gecontroleerd op het geproduceerde geluidniveau. Om te allen tijde het muziekgeluid te kunnen controleren en bij te kunnen sturen indien nodig is tevens een geluidmeter aanwezig op een eventuele locatie buiten, waardoor op een gekoppeld scherm altijd af te lezen is welk geluidniveau geproduceerd wordt. Zekerheidshalve wordt deze meter afgeregeld op 85 dB(A). Het sound managementsysteem wordt aangestuurd door een Cobra Express 8x8 unit, zodat de volledige locatie opgedeeld kan worden in verschillende zones, waarbij iedere zone beschikt over een eigen limiter. Ook de monitor van een eventuele DJ wordt door dit systeem aangestuurd en begrensd, zodat ook muziekgeluid geproduceerd door een DJ niet meer kan bedragen dan wat op grond van de vigerende normen is toegestaan.

Tenslotte worden alle partijen die geïnteresseerd zijn in het organiseren van een bijeenkomst in Strandzuid op de hoogte gesteld van het maximale geluidniveau en wordt dat ook vastgelegd in het daartoe af te sluiten contract.

#### *Zuidpool*

Ten behoeve van de exploitatie van Zuidpool, welke aanzienlijk lichter van aard is dan die van Strandzuid, is op 2 september 2010 een aanvullende notitie gemaakt door Tauw (akoestische aspecten exploitatie Zuidpool bij Amsterdam RAI, kenmerk N003-4739141ARB-srb-V01-NL, bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als **bijlage 8**). Tevens is ten behoeve van Zuidpool een melding verandering van inrichting ex artikel 8.19 Wet milieubeheer gedaan door Amsterdam RAI op 30 september 2010. Deze melding wordt als **bijlage 9** bij de onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Waar Strandzuid mede gekenmerkt wordt door een buitenexploitatie, betreft Zuidpool uitsluitend een binnenexploitatie, hetgeen de akoestische situatie positief beïnvloedt.

De conclusie van deze notitie luidt dat het feit dat het open terras van Strandzuid in de winterperiode vervangen wordt door een paviljoen en de extra isolerende voorzieningen zonder meer zal resulteren in lagere geluidsniveaus bij de woningen dan tijdens de exploitatie van Strandzuid. Uitgaande van gelijkblijvende geluidsniveaus (85-88 dB(A) gedurende dag- en avondperiode en 80-83 dB(A) gedurende de nachtperiode in verschillende delen van het paviljoen zal ruimschoots voldaan kunnen worden aan de toepasselijke grenswaarden

#### *Lucht*

Voorts is gebleken dat de relevante emissies naar lucht door de inrichting, veroorzaakt door geringe toename van verkeer van en naar de inrichting, geen reële bijdrage leveren aan de concentraties van relevante stoffen in de lucht, zodat de aanvraag ondanks de overschrijding van grenswaarde in de omgeving van de inrichting kan worden vergund. Ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen als gevolg van de bezoekersstromen van en naar het Convention Centre heeft de exploitatie van Strandzuid en Zuidpool slechts een zeer bescheiden toename van het aantal vervoersbewegingen ten gevolg.

Het gaat dan om – voor Strandzuid en Zuidpool gezamenlijk – om bijna 40.000 extra bezoekers, ten opzichte van ruim 1,5 miljoen bestaande bezoekers voor Amsterdam RAI, waarvan dan ook nog het grootste deel op het stadstrand afkomt en daar naar toe komt door middel van fiets, boot(je) en openbaar vervoer.

Het project is dan ook niet in strijd met de eisen die aan een goede luchtkwaliteit gesteld worden.

Ingevolge (artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder d, van) de Wet milieubeheer kan een projectbesluit worden genomen indien deze uitoefening is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een op grond van artikel 5.12, eerste lid, of artikel 5.13, eerste lid, vastgesteld programma: het NSL.

Het NSL is 1 augustus 2009 in werking getreden. Het project Zuidas is in zijn geheel opgenomen in het NSL (Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Volstaan kan worden met een zogenaamde programmatoets. Bij deze toetsing worden de

projecten aan het NSL getoetst. Er hoeft alleen te worden aangetoond dat het project is genoemd of beschreven in het NSL, dan wel past binnen het NSL of daarmee niet in strijd is.

Het project Zuidas wordt in het NSL getypeerd als een gemengd project. De omvang van het project Zuidas, zoals opgenomen, is voor wat betreft de Zuidas Flanken als volgt: 1.100.000 m<sup>2</sup> b.v.o.kantoren, 700.000 m<sup>2</sup> b.v.o. woningen (5.600); onder het kantoren programma worden tevens geacht te worden verstaan voorzieningen.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het gebied van de Zuidas Flanken. Programmatisch maakt het onderdeel uit van het NSL-programma.

#### *Externe veiligheid*

Op 16 mei 2007 is een aanvullende milieuvergunning verleend aan Amsterdam RAI. Hierin is, onder paragraaf 5.9, ingegaan op aspecten ten aanzien van externe veiligheid. Hieruit blijkt dat de inrichting niet valt onder het besluit risico's zware ongevallen 1999 en ook niet onder het besluit externe veiligheid inrichtingen.

Door Adviesgroep AVIV BV op 20 november 2009 een notitie 'Externe veiligheid A10 Zuidas bouwplan hotel RAI' geschreven. Aangezien het hotel voorzien is op de locatie ten behoeve waarvan het projectbesluit is aangevraagd, zijn de conclusies uit deze notitie eveneens van toepassing op de externe veiligheid van Strandzuid/Zuidpool.

Geconcludeerd wordt dat buiten de weg het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde van  $1.10 \cdot 10^{-6}/\text{jr}$ . Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het te bouwen hotel, en daarmee evenmin voor de Strandzuid/Zuidpool. In de toekomstige situatie is het groepsrisico hetzelfde als in de huidige situatie.

Het onderzoek is verricht ten aanzien van een hotel met een minimale oppervlakte van 6.000 m<sup>2</sup>, zo blijkt onder andere uit het ten behoeve van hetzelfde bouwplan verrichte bodemonderzoek (**bijlage 2**). De onderhavige aanvraag heeft echter betrekking op een aanzienlijk kleiner gebied: 2500 m<sup>2</sup>, en voorziet niet in het bouwen van een bouwwerk met meerdere lagen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is er dan ook geen beletsel voor het onderhavige project.

#### 4.2 Overige aspecten

##### *Flora en fauna*

Het project is voorzien op een geheel verharde locatie binnen de contouren van het RAI-terrein. Er zijn dan ook geen gevolgen voor de flora en fauna te verwachten. Ter bescherming van de bomen die op het terrein aanwezig zijn, wordt er om de bomen maximaal 15cm zand aangebracht en worden er

om de bomen bakken geplaatst ter bescherming. De locatie is reeds sinds tenminste 2005 compleet verhard, zodat aangenomen kan worden dat zich geen nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van de aanwezige flora en fauna hebben voorgedaan.

Tauw heeft – tevens ten behoeve van de voorgenomen bouw van een hotel op de onderhavige locatie – een onderzoek verricht naar de aanwezige flora en fauna. De conclusies uit dit onderzoek kunnen tevens van toepassing geacht worden op Strandzuid/Zuidpool, nu het om dezelfde locatie gaat en de activiteit ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning wordt aangevraagd (horeca in de vorm van café/restaurant met zalenverhuur) geen intensievere of meer belastende functie is dan de functie ten behoeve waarvan het rapport is opgesteld (horeca in de vorm van een hotel).

In het rapport (kenmerk R001-4686817AIH-nda-V03-NL, als **bijlage 10** bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd) wordt geconcludeerd dat er van het bouwplan, gezien de op de locatie aanwezige beschermde soorten, geen nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de flora en fauna.

#### *Water*

Gedurende de exploitatie van Strandzuid wordt de waterkant benut als stadsstrand. Er wordt echter niet in het water gezwommen. Dit wordt ook niet toegestaan. Wel wordt de waterweg benut ten behoeve van bootjes welke bezoekers vervoeren naar Strandzuid. Dit brengt geen belasting van de waterkwaliteit met zich mee. Overigens is de brug, welke toegang van bootjes tot Strandzuid mogelijk maakt, slechts geopend van 10:00 tot 21:00.

Gedurende de exploitatie van Zuidpool in de wintermaanden is er feitelijk geen belasting van het naastgelegen water.

Het grondwater is betrokken bij het verkennend bodemonderzoek dat Tauw heeft verricht. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de locatie maximaal licht verontreinigd is, waarin geen beperkingen voor het bebouwen van de locatie voortvloeien. Voor de overige analysesresultaten en toetsing van het grondwater wordt verwezen naar de betreffende paragrafen uit het verkennend bodemonderzoek.

#### *Monumenten en archeologie*

De bouwwerken behorende bij het project betreffen geen monumenten, noch rijksmonument noch gemeentelijk monument.

Door de gemeente Amsterdam, bureau monumenten en archeologie is een archeologische quickscan uitgevoerd ten behoeve van het op de locatie te realiseren hotel. Aangezien Strandzuid/Zuidpool op dezelfde locatie zijn voorzien, kan dit onderzoek tevens van toepassing worden geacht op het aangevraagde project.

De archeologische quickscan (Omnummer 37936, bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd als **bijlage 11**) geeft aanleiding tot de conclusie dat vanwege de beperkte omvang van het plangebied (circa 5.000 m<sup>2</sup>) en de lage dichtheid van archeologische structuur een voorafgaand archeologisch onderzoek ten behoeve van het bouwplan niet noodzakelijk is. Invloed van de exploitatie van Strandzuid/Zuidpool op de archeologie is dan ook niet te verwachten.

#### Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Zowel Strandzuid als Zuidpool zijn reeds eerder geëxploiteerd, met Strandzuid bestaat zelfs al een jarenlange ervaring.

Uit de bekende exploitatie is duidelijk geworden dat beide vormen rendabel geëxploiteerd kunnen worden, binnen de huidige randvoorwaarden.