

Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit Strandzuid/Zuidpool

versie 8 maart 2011

Kenmerk DMB	:	K16/0933 DMB 2010
Plaatsaanduiding	:	Europaboulevard
Projectbeschrijving	:	Verzoek tot het nemen van een projectbesluit voor het gedeeltelijk veranderen van de bestemming openbare ruimte naar de bestemming stadsstrand/horeca, mede ten behoeve van een tweetal seizoensgebonden bouwwerken.
Opgesteld door	:	initiatiefnemer
Beoordeeld door	:	R. Kramer, R. van der Keur (DMB), R. Bakker (DRO)
Datum indiening	:	30 september 2010

1.1 Inleiding en planbeschrijving

Namens Amsterdam RAI is op 30 september 2010 een aanvraag gedaan voor het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van de exploitatie in de zomermaanden van een stadstrand met horecavoorzieningen 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 m² tussen Amsterdam RAI en het Beatrixpark waar in de maanden april tot en met september een stadsstrand wordt geëxploiteerd. Het stadsstrand wordt gefaciliteerd door een aantal horecavoorzieningen met bijbehorende terrassen.

De horecavoorzieningen zijn vormgegeven als strandpaviljoens met een aantal buitenbarren, in oppervlakte variërend van 18 tot circa 300 m² en een aantal terrassen variërend in oppervlakte van 70 tot circa 250 m².

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 paviljoens kunnen tevens 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 Amsterdam RAI 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 Amsterdam RAI 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 uiteenlopende vormen van bijeenkomsten / evenementen met uitlopende vormen van muzikale omlijsting binnen de toegestane geluidsnormen.

De verhuur van Strandzuid geschiedt, zo is uit de cijfers van de voorafgaande 5 jaar gebleken, voor 75% ten behoeve van zakelijke evenementen en voor 25% ten behoeve van particuliere evenementen. Het gemiddeld aantal personen op een zakelijk evenement ligt tussen de 75 en 150 personen, op een particulier evenement 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 en gebruik als evenementenlocatie. 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 geluidsniveau.

Strandzuid is van maandag tot en met zondag 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. De keuken sluit om 22:00 uur.

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 m². 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.

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

Zuidpool is alleen op aanvraag voor bijeenkomsten en als cateringlocatie voor grote RAI-beurzen geopend. De gemiddelde openingstijd bedraagt dan 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 en de Huishoudbeurs.

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 evenementenlocatie 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 gemiddeld 3 à 4 bijeenkomsten per week plaats waarbij op 50% van de evenementen 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 die plaatsvinden in Amsterdam RAI 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 70% afkomstig van de RAI als beursbezoeker, 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 projectbesluit

Naast de aanvraag projectbesluit zijn een tweetal aanvragen om bouwvergunning ingediend voor het realiseren en in stand houden van de bouwwerken die onderdeel uitmaken van Strandzuid en Zuidpool. Het projectbesluit dient het bouwen, in stand houden en exploiteren van deze bouwwerken planologisch mogelijk te maken. De bedoelde bouwaanvragen zijn als **bijlage 1** en **2** bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

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 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 geluidruimte van de normen uit deze vergunning uitgegaan dient te worden.

De onderzoeken voor de bouw van het hotel hebben betrekking op dezelfde locatie als waar Strandzuid en Zuidpool geëxploiteerd worden en kunnen derhalve relevant worden geacht voor de ruimtelijke inpasbaarheid van het project.

1.5 Aanleiding en doel

Strandzuid is op de onderhavige locatie, gelegen binnen de RAI, 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 om het Zuidas-gebied leefbaarder te maken voor de bewoners.

Een van deze ideeën 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 als horeca- en evenementenlocatie.

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. Het gaat daarbij om een evenementenlocatie en horecagelegenheid welke voornamelijk functioneert tijdens en ten behoeve van grote evenementen in Amsterdam RAI. 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 wel Zuidpool te (blijven) exploiteren tot het moment dat op de onderhavige locatie een hotel gebouwd zal worden, zoals beoogd door Amsterdam RAI, wordt er nu voor gekozen een projectbesluit aan te vragen. Aan de aanvraag is een termijn van zes jaar gekoppeld, ingegeven door de verwachte termijn waarop het hotel op de locatie (uiterlijk) gebouwd zal worden.

Thans bestaat tussen Amsterdam RAI en de exploitant van Strandzuid/Zuidpool overeenstemming over het voortzetten van het gebruik van deze gronden totdat het hotel dat voorzien is op de onderhavige locatie zal kunnen worden gerealiseerd.

1.6 Plangebied

Het verzoek heeft betrekking op het gebied tussen de Amsterdam RAI en het Beatrixpark, kadastraal bekend als sectie AF, perceel 9.14. Op de als **bijlage 3** 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. Zo is onlangs de meest recente toevoeging in de vorm van het Elicium geopend. In Amsterdam RAI worden ieder jaar 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 m² 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 evenementen- en congressencomplex Amsterdam RAI. Dit betekent dat in de zeer nabije omgeving van het project verschillende soorten functies voorkomen. In de RAI vinden Beurzen congressen en evenementen plaats, terwijl in de nabijheid van het gebied ook wordt gewoond. Tevens zijn er in de omgeving functies aanwezig zoals restaurants, scholen, winkels en een metro-, een tram- en een 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 congrescentrum RAI kunnen worden geboden c.q. door haar bezoekers benut.

Gezien het succes van Strandzuid en Zuidpool, in combinatie met de beschikbaarheid van de locatie tot de bouw van het aldaar beoogde hotel, is een voortgezette – zij het tijdelijke - instandhouding van Strandzuid/Zuidpool gewenst.

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 de RAI.

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 internationaal stuk stad wordt gecreëerd. Amsterdam RAI heeft daar met Strandzuid al op ingehaakt door voor het concept Strandzuid de AEO 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. Tijdens de ontwikkeling van Zuidas is bovendien ruimte gewenst voor tijdelijke 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 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.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Milieuaspecten

Bodem

Op 9 juli 2010 is door 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. Dit verkennend onderzoek wordt als **bijlage 4** 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 ook 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 Amsterdam RAI 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 bezoekers van de RAI, 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 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 Amsterdam RAI. 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 fietsenrekken geplaatst door Strandzuid en daarnaast verstrekt de exploitant van Strandzuid parkeerkaarten tegen een gereduceerd tarief aan eigen bezoekers die niet al voor hun bezoek aan Amsterdam RAI 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 Amsterdam RAI 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 februari).

De extra verkeersaantrekkende werking van Strandzuid/Zuidpool is – ten aanzien van de reeds bestaande verkeersstroom van en naar Amsterdam RAI – 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 via of wel 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 de RAI 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 (**biilage 5**).

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 **biilage 6**.

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
	Café/bar met dansen	90-100
	Ouderenpubliek	85-95
Disco	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 mede als evenementenlocatie – kan de beschikbare geluidruimte voldoende worden geacht voor deze activiteiten. De evenementen en 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 maximale geluidsproductie van activiteiten op de locatie van Strandzuid en Zuidpool bedraagt, zoals gezegd, maximaal 88 dB(A).

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 via een eigen sound management systeem gecontroleerd op het geproduceerde geluidniveau. Om ten alle tijden het muziekgeluid te kunnen controleren en bij te kunnen sturen indien nodig is tevens een geluidmeter aanwezig op een eventuele evenementenlocatie 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 7**). 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 8** 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 nu 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 Amsterdam RAI heeft de exploitatie van Strandzuid en Zuidpool slechts een beperkte 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 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. 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 m² b.v.o.kantoren, 700.000 m² 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 milieuvergunning verleend aan de 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 $1.10 \cdot 10^{-6}$ /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.

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 Amsterdam RAI. 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.

In het rapport (kenmerk R001-4686817AIH-nda-V03-NL, als **bijlage 9** 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. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt daarmee de hypothese dat de grond maximaal licht verontreinigd is gedeeltelijk verworpen. Voor de overige analyseresultaten 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 10** geeft aanleiding tot de conclusie dat vanwege de beperkte omvang van het plangebied (circa 5.000 m²) 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.