



**Gemeente  
Amsterdam**

Versie 1  
16 februari 2024

## Podium Echo

Ruimtelijke motivatie

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging .....	3
1.3 Geldende bestemmingsplan .....	4
1.3.1 Toets aan het bestemmingsplan .....	5
<b>2 De ontwikkeling</b> .....	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie.....	6
2.2 Nieuwe situatie.....	6
2.2.1 De Tunnel .....	6
2.2.2 Programma .....	7
<b>3 Beleidskader</b> .....	<b>8</b>
3.1 Inleiding.....	8
3.2 Gemeentelijk beleid.....	8
3.2.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050 'Een menselijke metropool' .....	8
<b>4 Omgevingsaspecten</b> .....	<b>10</b>
4.1 Inleiding.....	10
4.1.1 Geluid .....	10
4.1.2 Bedrijven en milieuzonering .....	11
4.1.3 Ecologie .....	12
4.1.4 Externe veiligheid .....	13
4.1.5 Verkeer .....	13
<b>5 Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>15</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	15
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	15
5.2.1 Participatie .....	15

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het hart van ArenAPoort West wordt het project Eleven Square gebouwd: op het grasveld naast AFAS Live tegenover de Johan Cruijff ArenA. In Eleven Square komen ruim 1.100 woningen, een hotel, een theater, een supermarkt, kantoren, horeca en leisure. Deze functies zijn verdeeld over vier gebouwen.

Onderdeel van Eleven Square is een ondergrondse parkeergarage. Vanwege bouwtechnische redenen is de inrit van deze parkeergarage al opgeleverd, terwijl deze naar verwachting de komende twee tot drie jaar nog niet in gebruik wordt genomen. De inrit bestaat uit een hellingbaan en daarnaast een ondergronds deel van circa 450 m<sup>2</sup>.

Voorafgaande aan de definitieve ingebruikname van 'De Tunnel' wordt aan deze ruimte een tijdelijke invulling gegeven. Ten behoeve van deze tijdelijke invulling dient tijdelijk te worden afgeweken van het bestemmingsplan door middel van een 'omgevingsvergunning afwijken'. Er is vóór 1 januari 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De vergunning wordt verleend op basis van artikel 2.23 Wabo jo. Artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallenlijst). Ten behoeve van de procedure dient een ruimtelijke motivatie opgesteld te worden. Voorliggende notitie vormt deze ruimtelijke motivatie.

## 1.2 Ligging

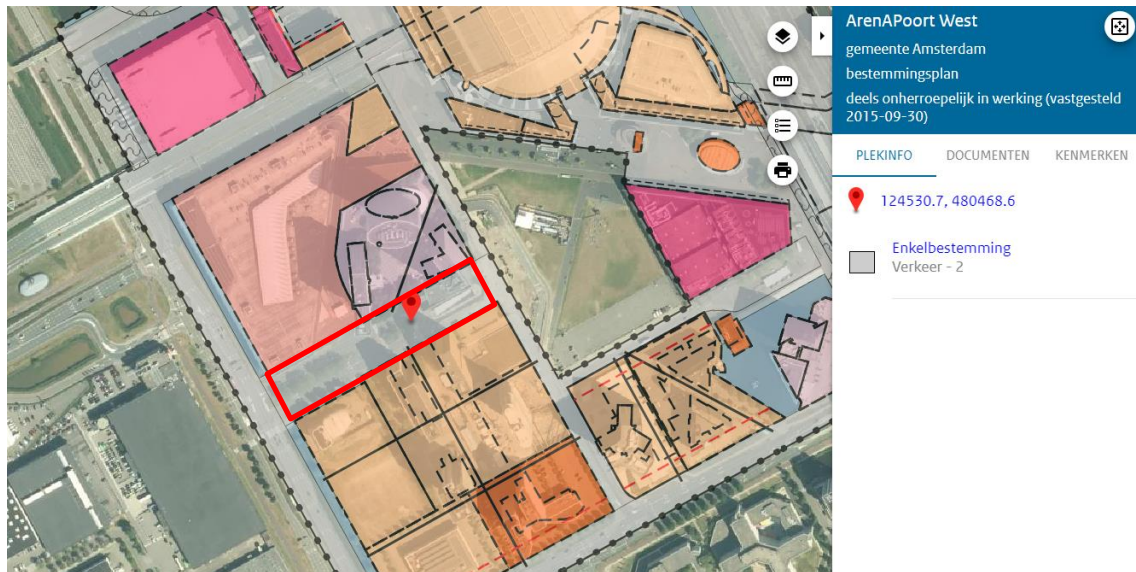
Het plangebied is gelegen aan De Entree naast de parkeergarage P5 Villa ArenA.



Afbeelding 1.1 ligging projectlocatie (binnen rode lijn).

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt, naast een aantal voor de beoogde tijdelijke invulling niet relevante bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten, het bestemmingsplan ArenAPoort West zoals vastgesteld op 29 november 2013.



Afbeelding 1.2 uitsnede uit het bestemmingsplan ArenAPoort West. Het projectgebied binnen de rode lijn.

#### Gebruiksregels

De gronden zijn aangewezen met de bestemming 'Verkeer – 2. Volgens artikel 21 lid 1 van de regels van het bestemmingsplan zijn de als 'Verkeer -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wijkontsluitingswegen;
  - b. busbanen;
  - c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'openbaar vervoerstation' een busstation;
  - d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein voor bussen en of trailers ten behoeve van evenementen;
  - e. parkeervoorzieningen met de daarbij horende in- en uitritten;
  - f. voet- en fietspaden, met inbegrip van vluchtwegen;
  - g. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
  - h. water;
  - i. groenvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- a. voorzieningen ten behoeve van busverkeer, zoals haltes;
  - b. lichtmasten;
  - c. taluds;
  - d. bermen;
  - e. geluid- en luchtschermen;
  - f. waterlopen;
  - g. waterstaatkundige werken;

Podium Echo

- h. straatmeubilair;
- i. ondergrondse infrastructuur;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

### **Bouwregels**

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 4 m.

### **1.3.1 Toets aan het bestemmingsplan**

Het tijdelijke initiatief past niet binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan en ook niet binnen de bouwregels. De tunnel zal tijdelijk in gebruik worden genomen ten behoeve als podium voor muziek, theater, dans, kunst, mode en debat. De ondergrondse ruimte zal worden ingericht tot club met bar en podium. Dit is in strijd met de bestemming 'Verkeer – 2'.

## 2 De ontwikkeling

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het casco van de tunnel en de ondergrondse ruimte gereed.



Afbeelding 2.1 huidige situatie projectgebied.

### 2.2 Nieuwe situatie

#### 2.2.1 De Tunnel

De tijdelijke invulling van de inrit (hellingbaan) en het ondergrondse deel, met een oppervlakte van circa 450 m<sup>2</sup>, zal bestaan uit een divers programma dat het hele jaar door mogelijk is. De binnenruimte wordt primair ingericht als poppodium, faciliteiten voor DJ's en een hoogwaardig licht- en geluidsysteem. De binnenruimte krijgt ook een bar en een flexibele 'lounge' ruimte.

De hellingbaan wordt ingericht als terras met beneden een buitenpodium. Boven het buitenpodium is ruimte voor een doek voor een buitenbioscoop en een overkapping. Het terras wordt op deze manier gebruikt als buitenbioscoop, horeca, theater en debat.

Podium Echo

De openbare ruimte voor de tunnel wordt ook inricht om zo voldoende ruimte te benutten voor het exploiteren van De Tunnel. De buitenruimte wordt zodanig ingericht dat bezoekers niet door de modder naar binnen hoeven. Ten behoeve van de vindbaarheid wordt een markante entree ontworpen die van veraf zichtbaar is. Het markante 'entreegebouw' bestaat uit gestapelde containers. Achter het entreegebouw wordt de ruimte benut voor sanitair, lockers voor bezoekers en opslag.

### **2.2.2 Programma**

ECHO zal zich richten op een dag-, avond- en nachtprogramma. De belangrijkste activiteit is het organiseren van 'nachtcultuur', bestaande uit onder meer het organiseren van feesten, muzikale- en culturele evenementen, dansvoorstellingen en debatavonden. Naast nachtcultuur zal de locatie ook overdag en in de avond open zijn om eten, drinken en alcohol op het terrein te verkopen. Het kan hierbij gaan om lunch voor de omliggende kantoren en bewoners van Zuidoost, vrijdagmiddagborrels, mini-festival, buitenbioscoop of dans- en theater.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Het initiatief betreft een tijdelijke ontwikkeling die door middel van een tijdelijke vergunning mogelijk wordt gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk om te toetsen aan Rijks-, provinciaal- en of regionaal beleid. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het relevante gemeentelijk beleid.

### 3.2 Gemeentelijk beleid

#### 3.2.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050 'Een menselijke metropool'

##### 3.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie van de gemeente Amsterdam is op 8 juli 2021 vastgesteld en dient als leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Amsterdam is de kernstad van een snelgroeiende metropoolregio. Groei en transitieopgaven vragen in toenemende mate om samenwerking op regionale en landelijke schaal. Tegelijk is de kwaliteit van de directe leef-omgeving juist belangrijker geworden. De opgestelde Omgevingsvisie moet handvatten bieden voor het opereren in het spanningsveld tussen grote en kleine schaal, tussen beleid voor de korte termijn en keuzes en grote investeringen voor de lange termijn, tussen de noodzaak ruimtelijk richting te geven en de wens tegelijk ruimte te bieden aan initiatieven uit de samenleving.

De groei van Amsterdam wordt mogelijk gemaakt binnen de huidige stadsgrenzen. Aan de hand van vier buurttypen is de opgave tot verdichting ten behoeve van wonen en werken vorm gegeven. De projectlocatie valt in deze systematiek binnen de kaders van 'stedelijk centrum'. In stedelijke centra concentreren zich lokale en stedelijke voorzieningen. Ze hebben een verzorgende rol voor omliggende buurten en het stadsdeel (boodschappen, dienstverlening en ontmoeting).



Afbeelding 3.1: uitsnede uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (bron: maps.amsterdam.nl)

Podium Echo

#### *Betekenis voor het project*

De projectlocatie is gelegen in de gebiedscategorie 'stedelijk centrum'. De tijdelijke invulling komt geheel overeen met de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

#### 3.3.1.4 Nota parkeernormen Auto

Op 7 juni 2017 heeft de Gemeenteraad de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld. Het gebied ArenAPoort, waarbinnen De Tunnel gelegen is, geldt als A-locatie. De A-locaties kenmerken zich door een zeer goede OV-bereikbaarheid. Gebieden die dichtbij een intercitystation zijn als A-locatie aangemerkt. In deze gebieden schrijft de gemeente alleen een maximumparkeernorm voor.

In en rond het plangebied geldt dat er sprake is van een hoge parkeerdruk / er in het geheel geen capaciteit aanwezig is door het ontbreken van parkeerplaatsen op straat.

#### *Betekenis voor het project*

Ingevolge de Nota Parkeernormen Auto krijgen huurders, kopers en werknemers van de nieuwbouw geen parkeervergunning voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de directe nabijheid van De Tunnel bevinden zich meerdere parkeergarages. Bezoekers en werknemers dienen daar te parkeren voor zover er capaciteit aanwezig is. In het gebied ArenAPoort zijn meerdere grote evenementlocaties en concertzalen. Gedurende grote events in de omgeving is er voortdurend overleg over parkeren. De locatie goed te bereiken per OV.

#### 3.3.1.4 Nota parkeernormen fiets en scooter 2018

Op 15 maart 2018 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen fiets en scooter vastgesteld. Bij nieuw te bouwen woningen is de verplichting om een (fietsen)berging te realiseren vastgelegd in het Bouwbesluit 2012.

#### *Betekenis voor het project*

Het plan voorziet in voldoende stallingsruimte voor fietsen. In de nabijheid van De Tunnel worden 325 fiets parkeerplekken gerealiseerd waaronder aan 122 fietsnietjes.

#### 3.3.1.5 Horecabeleid

Zuidoost heeft een eigen horecabeleid voor het stadsdeel. In het beleid wordt er vanuit gegaan dat vanwege de groei en de ontwikkelingen rond de Boulevard en Amstel III, er behoefte is aan meer kwalitatieve horeca.

Door de gemeente zelf is het 'Selectiedocument tijdelijke culturele invulling 'De Tunnel' in ArenaPoort' opgesteld op basis waarvan het huidige initiatief wordt gerealiseerd.

De Tunnel functioneert als placemakinginitiatief en helpt in de verdere ontwikkeling van ArenAPoort West als inspirerende woon-, werk- en evenementenlocatie. De tijdelijke invulling kan positief bijdragen aan de beeldvorming van het gebied.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Ten behoeve van de tijdelijke ontwikkeling worden er geen constructieve bouwwerkzaamheden uitgevoerd die bijvoorbeeld het oppervlakte van de bestaande bebouwing vergroten of die de bodem in gaan. Bovendien zijn alle milieueffecten van tijdelijke aard. In deze notitie zal dus alleen aan een beperkt aantal milieu- en omgevingsfactoren aandacht worden besteed.

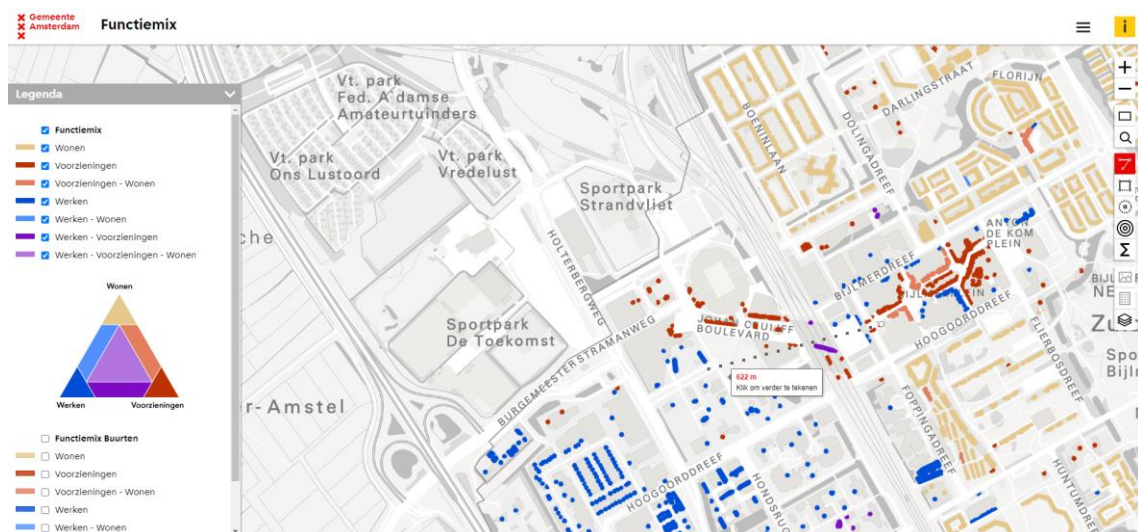
#### 4.1.1 Geluid

##### *Kader*

Bij het toepassen van een ruimtelijke procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, een spoorweg, of een gezoneerd industrieterrein valt, moet bij de voorbereiding van een plan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) binnen die geluidszone. Een ruimtelijk plan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidsgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden.

##### *Betekenis voor het project*

Het project maakt geen geluidsgevoelige functies mogelijk. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen gelegen.



Podium Echo

Op de functiemix-kaart van Amsterdam is te zien dat de afstand tussen De Tunnel en de meest nabij gelegen woning meer dan 600 meter bedraagt. Op 300 meter van De Tunnel zijn op basis van het bestemmingsplan Amstel III Oost aan de Hoogoorddreef maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Deze zijn feitelijk niet aanwezig en ook niet voorzien. Het betreft een locatie met grootschalige, nieuwe, kantoorgebouwen.

De aangegeven afstanden van 300 meter en 600 meter van, al dan niet feitelijk aanwezige, gevoelige bestemmingen borgt dat de tijdelijke invulling zal voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor de beoordeling van de akoestische situatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

#### 4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor de beoordeling hoe de nieuwe tijdelijke situatie zich verhoudt tot bestaande functies in de nabijheid van De Tunnel wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

De activiteiten van De Tunnel zijn divers. Er is sprake van horeca, theater, concerten, evenementen. Deze activiteiten vallen allen ten hoogste binnen milieucategorie 2 van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' met een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen.

De omgeving van de projectlocatie kenmerkt zich door een grote afwisseling van (publieks-)functies zoals AFAS-live, Ziggo-dome, Cruyff-Arena, Pathé en diverse grote hotels en andere horecagelegenheden. Er is sprake van een 'gemengd gebied' waardoor de richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Milieucategorie (bron: VNG 2007)	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (in m)	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (in m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel: Richtafstanden uit de brochure Bedrijven en milieuzonering

De activiteiten van De Tunnel sluiten goed bij aan bij de bestaande activiteiten rondom de projectlocatie. De activiteiten zijn relatief bescheiden ten opzichte van de andere activiteiten rondom de Arena.

Podium Echo

Naar verwachting worden er in 2026 nieuwe geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd binnen het project Eleven Square. Dat is ook het moment dat de tunnel in gebruik wordt genomen voor de permanente situatie en de tijdelijke invulling zal eindigen. Er zal dus nooit sprake zijn van een situatie waarbij er gewoond wordt binnen een afstand van 30 of 10 meter van De Tunnel.

#### 4.1.3 Ecologie

##### *Soortenbescherming*

De projectlocatie bestaat uit een tunnelbak en een ondergronds deel. Er is geen sprake van een habitat dat geschikt is voor beschermde soorten.

##### *Gebiedsbescherming*

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van Rijks-, provinciaal- of gemeentelijk aangewezen te beschermen (natuur)gebied. Negatieve effecten als gevolg van overige verstoringvormen dan stikstofdepositie (zoals geluid, trillingen, verlichting, mechanische effecten of menselijke aanwezigheid) zijn uitgesloten wegens de grote afstand tussen plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Botshol op circa 5 kilometer afstand).

Ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van het project Eleven Square, ten behoeve waarvan de tunnel is gerealiseerd, is door Sweco op verschillende momenten stikstofonderzoek uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma AERIUS. Hierbij is zowel de aanlegfase als de gebruiksfase in beeld gebracht.

Het doorgerekende programma bestaat uit:

- Kantoor: 43.600 m<sup>2</sup>
- Detailhandel: 4.050 m<sup>2</sup>
- Horeca: 17.228 m<sup>2</sup>
- Theater: 9.750 m<sup>2</sup>
- Wonen: 85.000 m<sup>2</sup> (1.155 woningen)
- Expeditie: 2.700 m<sup>2</sup>
- Leisure: 3.100 m<sup>2</sup>
- Fietsenstalling: 3.500 m<sup>2</sup>
- Parkeergarage: 13.000 m<sup>2</sup> (ca. 383 auto's)

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. De Tunnel maakt maar een fractie mogelijk van het doorgerekende programma en betreft bovendien een tijdelijk initiatief dat per definitie ook niet cumuleert met Eleven Square omdat de tunnel en ondergrondse ruimte juist zijn gerealiseerd ten behoeve de gebruiksfase van Eleven Square.

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Podium Echo

#### 4.1.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

Bij externe veiligheid risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt. Het bevoegd gezag dient het groepsrisico te verantwoorden, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden. De regionale brandweer dient in gelegenheid te worden gesteld om over deze aspecten advies uit te brengen.

Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen gericht op gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen, vervoer van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), luchthavens en windmolens.

##### *Betekenis voor het project*

Er liggen geen relevante risicobronnen in de nabijheid van het project. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### 4.1.5 Verkeer

De mobiliteit die door De Tunnel veroorzaakt wordt, komt bovenop de aantallen bezoekers van het bestaande Centrumgebied Zuidoost. Die bezoekers komen vooral voor de winkelvoorzieningen, maar ook de entertainment concentraties van de Johan Cruijff ArenA, de Ziggo Dome en AFAS Live, die respectievelijk 55.000, 18.000 en 6.000 toeschouwers kunnen herbergen

Zeker wanneer deze drie evenementen organiseren die in tijd samenvallen, wordt het verkeers- en vervoersysteem zwaar beproefd. Tijdens zo'n "triple" wordt veel geëist van het

Podium Echo

verkeersmanagement, waarvoor de gemeente samen met de relevante bedrijven in dit stadsdeel een aparte organisatie heeft ingericht om de verkeersstromen in goede banen te kunnen leiden.

De extra verkeersbewegingen als gevolg van De Tunnel zijn een fractie van de bestaande intensiteiten op de omliggende (drukke) wegen. De parkeernorm voor de tijdelijke invulling is o. Ten behoeve van de ontwikkeling Eleven Square is verkeersonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat Eleven Square geen nieuwe knelpunten veroorzaakt. Het programma van De Tunnel heeft ten opzichte van Eleven Square een zeer beperkt. Als Eleven Square in gebruik wordt genomen is de tijdelijke invulling De Tunnel beëindigt. Er is dus nooit sprake van cumulatie.

Het verkeer rondom de locatie wordt niet gehinderd. Er lopen van beide zijden van de weg zebrapaden naar het begin van het terrein waar ook de ingang zich bevindt. Tijdens de events in en bij Echo zal er waar nodig ook toezicht zijn op verkeersveiligheid rondom Echo.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen in geval het een bouwplan betreft voor het toevoegen van één of meerdere woningen. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Participatie

PM.