Gemeente Amsterdam

Portefeuillehoudersoverleg

Voordracht voor portefeuillehoudersoverleg Locatieonderzoek Erotisch Centrum van 9 januari 2023

Portefeuille Algemene Zaken, EZ en RO/Grond

Agendapunt I

Onderwerp
Locatieonderzoek Erotisch Centrum (EC)

Gevraagde beslispunten

1. **Kennis nemen van memo 'Overzicht proces EC en voorkeurslocaties'**
2. **Kennis nemen van de vier delen van het locatieonderzoek**
   - Deel 1: Inpassingsstudie
   - Deel 2: Financiële verkenning
   - Deel 3: Onderzoek OIS sociaal-maatschappelijke draagkracht
   - Deel 4: Advies politie Eenheid Amsterdam
3. **Besluiten welke locatie(s) u wil voorleggen aan betreffende stadsdelen voor advies**
4. **Instemmen met de planning**
5. **Kennis nemen van de Artist Impression van het EC**

Onderbouwing beslispunten

Inleiding
In het portefeuillehoudersoverleg van 14 juli 2022 lagen zes kansrijke locaties voor. In dat overleg is besloten een bredere zoekslag te doen naar kansrijke locaties. Ook is besloten dat *de drie locaties Westelijk Ontwikkelveld Kenniskwartier (gebied Zuid/RAI), De Entree (ArenAPoort) en Rhoneweg (Sloterdijk II Zuid) afvallen* voor de shortlist. Via de brede zoekslag zijn er *drie nieuwe locaties (NDSM-werf Pier, Docklandsplot en P+R Noord) toegevoegd* aan de shortlist. Deze locaties zijn ook verwerkt in het onderzoek (inpassingstudie, advies politie, OIS-onderzoek). Dat betekent dat wij u een *nieuwe shortlist voorleggen met zes locaties*, waaruit we u vragen een keuze te maken voor een verkorte shortlist richting college:

Shortlist

Shortlistgebied	***Locatie***
Zuid/RAI	De Groene Zoom
	Europaboulevard
ArenAPoort	Johan Cruijff Boulevard
NDSM-werf	NDSM-Pier *(nieuw)*
	Docklandsplot *(nieuw)*
Station Noord	P+R Noord *(nieuw)*

<u>Ad 1. Kennis nemen van memo 'Overzicht proces EC en voorkeurslocaties'</u>
Zie bijlage 1: memo
Ter ondersteuning van het college in de besluitvorming over voorkeurlocatie(s) voor een EC is in een overzichtsmemo geschetst de route van college en raad richting een EC met brede functionaliteit zoals we dat nu voor ogen hebben. Er wordt ingegaan op aanleiding, doelen, uitgangspunten en op input van stakeholders. Ook zijn in hoofdlijnen alle stappen beschreven die zijn gezet in het locatieonderzoek; daarmee wordt uitgelegd hoe is gekomen tot de locaties die nu voorliggen ter besluitvorming.

Ad 2. Kennis nemen van de vier delen van het locatieonderzoek (zie bijlage 2)
Opmaat: In alle onderzoekstukken worden wel nog vermeld de drie locaties waarvan u al heeft besloten dat deze afvallen van de shortlist (Westelijk Ontwikkelveld Kenniskwartier, Rhoneweg en De Entree). Dat is ook van belang voor de transparantie en navolgbaarheid van het besluitvormingsproces. Hierdoor wordt in de onderzoekstukken nog gesproken over 'negen locaties'.

Deel 1 Inpassingsstudie (bijlage 2)
Uit de inpassingsstudie blijkt dat het EC inpasbaar is op de onderzochte negen locaties, maar dat op alle negen locaties zowel kansen als dilemma's zijn (zie verderop in deze voordracht).
De conclusie uit paragraaf 3.2: *Uit het ruimtelijk onderzoek blijkt dat De Groene Zoom, de Europaboulevard, de Johan Cruijff Boulevard en de twee locaties op NDSM-werf (NDSM-pier en Docklandsplot) de meest geschikte locaties zijn qua ruimtelijke inpasbaarheid. Het is in een verdichtende stad nergens eenvoudig, maar op deze plekken kan het gebouw ruimtelijk ingepast worden. Een EC sluit op deze locaties redelijk tot goed aan bij de huidige cq geplande stedelijke functies/programma in de omgeving (bij NDSM is aansluiting op horeca en evenementen, maar kan het EC impact hebben op de culturele vrijplaats). De twee locaties in Zuid en in ArenAPoort zijn goed multimodaal bereikbaar, de NDSM-werf is alleen bereikbaar per pont en bus. De P+R-locatie in Noord is weliswaar goed bereikbaar per openbaar vervoer, maar de programmatische aansluiting is beperkt door de grote infrastructurele barrière. Tevens heeft de plek geen verblijfskwaliteit (nu en in de toekomst) en is er geen locatie in de omgeving voor compensatie parkeerplaatsen. Minder kansrijk zijn het Westelijk Ontwikkelveld Kenniskwartier en De Entree, waar inpassing van een Erotisch Centrum afbreuk doet aan de kwaliteit van de leefomgeving, zo dicht bij de woningen.*

Deel 2 Financiële verkenning (bijlage 3)
De financiële verkenning op hoofdlijnen bevat de raming van het verlies aan opbrengsten (wanneer het EC ten koste gaat van gepland programma), van aspecten als verwerving en van de kosten van benodigde technisch-/infrastructurele ingrepen (bijvoorbeeld aanpassing openbare ruimte en watercompensatie). Daarnaast is een planschade risicoanalyse door onderzoeksbureau SAOZ uitgevoerd.

Uitgangspunt is dat de markt het EC ontwikkelt en exploiteert. De gemeente draagt bij aan mogelijke kosten zoals hierboven genoemd (vb. bouwrijp maken, infrastructurele ingrepen). De grondprijs is indicatief opgesteld ten behoeve van de financiële verkenning (kabinet). 5.2,1

5.2,1

Deel 3 OIS: Sociaal-maatschappelijke impact van het EC op buurten (bijlage 4)
Mede op verzoek van de raad (motie 147) is door OIS onderzoek gedaan naar de sociaal-maatschappelijke impact van een EC op buurten. OIS heeft het risico onderzocht op negatieve impact van de komst van het EC langs drie lijnen: de buurt[1], de bewoners[2] en specifiek de kwetsbare jeugd[3]. Uit dit onderzoek blijkt dat de

[1] Versterkt het een buurt of juist niet? Wat betekent het voor het imago van een buurt en welke invloed heeft het op (vestiging) van andere activiteiten? Wat betekenen aantallen bezoekers voor de leefbaarheid?
[2] Hier gaat het om de vraag hoeveel bewoners overlast kunnen ervaren, bijvoorbeeld omdat zij dichtbij wonen. Hier zijn bewonersaantallen relevant
[3] Mogelijke impact kan verlopen via een eventuele aantrekkende werking voor jongeren op (licht) criminele activiteiten. Daarbij kan gedacht worden aan allerlei hand- en spandienst, bijvoorbeeld in relatie tot handel in en gebruik van drugs.

mogelijke impact in het gebied ArenAPoort en het gebied rondom Station Noord op alle drie de lijnen aanzienlijk hoger is vergeleken met de impact in gebied Zuid/RAI. NDSM-werf scoort op twee van de drie lijnen ook *hoger*, en *gemiddeld* op de laatste lijn (impact op de buurt).
(Ter volledigheid: voor de drie al eerder afgevallen locaties geldt: Kenniskwartier: laag; Sloterdijk II Zuid: hoger; Entree: hoger)



De hoofdpunten van de vier delen van het onderzoek zijn samengevat in onderstaand overzicht

Locatie	Kansen	Dilemma's/uitdagingen
Groene Zoom	▪ Verdichtingslocatie. ▪ Naast OV-knooppunt RAI. ▪ Past bij grotere stedelijke functies (o.a. congrescentrum). ▪ Het totaal risico op mogelijke negatieve sociaal-maatschappelijke impact in gebied Zuid/RAI is gemiddeld of lager. ▪ 5.1,2,i ▪ 5.2,1	▪ 5.2,1 5.2,1 ▪ Combineren en afstemmen met Zuidasdok en Masterplan RAI. ▪ 5.2,1 ▪ 5.2,1

	5.2,1	
Europaboulevard	▪ Verdichtingskavel. ▪ 4 min loopafstand station RAI. ▪ Veel ruimte op de kavel, mogelijkheid voor verschillende gebouwconfiguraties. ▪ 5.2,1 ▪ Het totaal risico op mogelijke negatieve sociaal-maatschappelijke impact in gebied Zuid/RAI is gemiddeld of lager. ▪ 5.2,1 ▪ 5.2,1	▪ Kavel binnen Tracébesluit, toestemming Zuidasdok nodig (minimaal 6 mnd. besluitvorming) of wachten tot afronding Zuidasdok (2030/35), afstemming tijdens uitvoering. ▪ 5.2,1
Johan Cruijffboulevard	▪ Onbebouwde ontwikkellocatie. ▪ Multimodale bereikbaarheid: 6 min loopafstand station Bijlmer ArenA. ▪ Onderdeel uitgaansgebied. ▪ 5.2,1	▪ 5.2,1 ▪ 5.2,1 ▪

[4] Toelichting Planschaderisico:

5.2,1

5.2,1

- 5.2,1
- 5.2,1

Nieuwe locaties

Locatie	Kansen	Dilemma's/uitdagingen
NDSM-werf pier	▪ Er zijn al stedelijke functies in de vorm van horeca en (incidentele) evenementen. ▪ Bebouwing in het water, in de vorm van boot of drijvend gebouw. ▪ 5.2,1 ▪ 5.2,1	▪ Vlak naast woonwijk NDSM-werf West. ▪ Geen multimodale bereikbaarheid. Momenteel ov-bereikbaarheid slechts door beperkte pontverbinding en bus. Uitbreiding pontverbinding nodig. ▪ EC kan impact hebben op de culturele vrijplaats. ▪ Beperkt parkeren, p-garage middenin de woonwijk. ▪ Veiligheidsrisico's zijn hoger vanwege ligging aan het water en een doodlopende pier. ▪ Op de locatie rust een reservering voor de aanlanding westbrug. EC in vorm van boot of drijvend gebouw minder flexibel voor ontwikkelende partij. ▪ 5.2,1 ▪ Het risico op een sociaal-maatschappelijke negatieve impact op de buurt is gemiddeld, risico op negatieve impact op de bewoners (stedelijke dichtheid) en kwetsbare jongeren hoger ingeschat. Conclusie: het totaal risico op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied is hoger. 5.2,1

		beïnvloeden.
NDSM-werf Docklandsplot	▪ Onbebouwde ontwikkellocatie, EC is goed inpasbaar. ▪ Er zijn al stedelijke functies in de vorm van horeca en evenementen. ▪ 5.1,2,i ▪ 5.2,1	▪ Woningen op relatief korte afstand. ▪ Geen multimodale bereikbaarheid. Momenteel ov-bereikbaarheid slechts door beperkte pontverbinding en bus. Uitbreiding pontverbinding nodig. ▪ De locatie (nu onbebouwd) is bestemd voor verschuiven parkeren en realisatie sport op NDSM-werf oost, zodat de door de raad vastgestelde vergroening en sport op rest van de werf mogelijk kan worden gemaakt. ▪ EC kan impact hebben op de culturele vrijplaats. ▪ Beperkt parkeren, p-garage middenin de woonwijk. ▪ De twee grote gebouwen op de locatie hebben een rijksmonumentale status en plannen moeten voor advies langs de Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (SIRK, één van de commissies van de CRK) en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE). Monumenten en Archeologie en de RCE hebben eerder aangegeven dat bebouwing op deze plot vermeden moet worden. ▪ 5.2,1 ▪ Het risico op een sociaal-maatschappelijke negatieve impact op de buurt is gemiddeld, risico op negatieve impact op de bewoners (stedelijke dichtheid) en kwetsbare jongeren hoger ingeschat. Conclusie: het totaal risico op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied is hoger. 5.2,1
P+R Noord	▪ Naast metrostation Noord (multimodaal bereikbaar). ▪ Genoeg ruimte op de kavel. ▪ 5.2,1	▪ P+R-locatie, EC inpasbaar ten koste van huidige 221 parkeerplaatsen P+R en 600/700 parkeerplekken in te ontwikkelen garage. Geen locatie in de omgeving voor compensatie parkeerplaatsen.

	▪ Een bepaalde programmatische aansluiting is denkbaar met verschillende publieke functies in de nabije omgeving zoals hotels, bioscoop en horeca op het Buikslotermeerplein. Echter, door de grote infrastructurele barrières is er geen natuurlijke verbinding met het Buikslotermeerplein.	▪ Infrastructurele barrière tussen metro en locatie EC, per auto alleen vanaf de Nieuwe Leeuwarderweg/A10 bereikbaar. ▪ Geen verblijfskwaliteit nu en in de toekomst (want P+R zonder verbinding met omgeving). ▪ Het totaal risico op negatieve sociaal-maatschappelijke impact op dit gebied is hoger dan gemiddeld (hoger risico negatieve impact op de bewoners want relatief veel mensen nabij het gebied (stedelijke dichtheid), tevens risico negatieve impact op kwetsbare jongeren hoger ingeschat). ▪ De politie voorziet op deze locatie een hoge prevalentie van overlast- en veiligheidsincidenten, beeld qua ondermijnende activiteiten/netwerken, jeugdproblematiek en drugshandel en acht deze locatie kwetsbaar voor het vestingen van een EC.

Afgevallen locaties

Locatie	Kansen	Dilemma's/uitdagingen
Kenniskwartier	▪ Onbebouwde ontwikkellocatie. ▪ Bereikbaar vanaf station Zuid/ Amstelveenseweg (12 minuten) ▪ Het totaalrisico op mogelijke negatieve sociaal-maatschappelijke impact in gebied Zuid/RAI is gemiddeld of lager). ▪ 5.1,2,i	▪ Inpassing in woonblok, kan afbreuk doen aan leefkwaliteit van het woongebied. ▪ 5.2,1 ▪
De Entree	▪ Onbebouwde ontwikkellocatie. ▪ Multimodale bereikbaarheid: 10 min loopafstand station Bijlmer ArenA. ▪ 5.2,1	▪ Inpassing in woonblok/ gemengde woonbuurt met voorzieningen (basisschool). ▪ 5.2,1

		▪ 5.1,2,i
Rhoneweg	▪ Multimodale bereikbaarheid: nabij station Sloterdijk. ▪ Genoeg ruimte voor verschillende gebouwconfiguraties EC. 5.2,1	▪ 5.2,1 ▪ ▪ Route vanaf het station niet helder, grote infrastructurele barrière. ▪ Risico op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied gemiddeld of hoger. ▪ 5.1,2,i

5.2,1

<u>Ad 3. Besluiten welke locatie(s) u wil voorleggen aan betreffende stadsdeel voor advies</u>
Beslispunt: met welke locatie(s) wilt u verdergaan en voorleggen aan college/het betreffende stadsdeel voor advies/marktconsultatie en mogelijk een MKBA (zie hierna)?

Bespreekpunt ter tafel: met 1 locatie óf met 2 à 3 locaties richting stadsdelen/raad geeft een andere dynamiek/proces; we bespreken graag de voor-en nadelen.

Ad 4. Instemmen met de planning

Met de planning op hoofdlijnen is ingestemd door burgemeester en WH Van Dantzig via voordracht van 26 oktober 2022. We hebben deze nog wat verder verfijnd.

Beslispunten

Specifiek graag uw instemming met:

- Het bellen van de stadsdeelvoorzitter(s) met een shortlistlocatie in hun stadsdeel *direct* na het besluit in het portefeuillehoudersoverleg (dit kan niet wachten totdat college heeft beslist hierover, er is voorbereidingstijd van het participatietraject nodig (jan/feb), en stadsdeelvoorzitters moeten niet overvallen worden).
- Het (vertrouwelijk) informeren van *alle* stadsdeelvoorzitters over de shortlist in BM-sdvz-overleg
- Het bespreken van dit onderwerp in de commissie AZ of in de commissie Stadsontwikkeling (SO)?

Beschrijving proces

Na uw besluit wordt het college gevraagd de shortlist met 1 of meerdere voorkeurslocaties vast te stellen. Daarna volgt het bekendmaken van de voorkeurslocatie(s) en het locatieonderzoek aan de raad (en daarmee ook aan stad), gelijktijdig met de adviesaanvraag aan de stadsdelen waarin de voorkeurslocatie(s) zich bevinden. Ook vindt er een derde marktconsultatie plaats over de locatie(s) op de shortlist, mede in verhouding tot het globale programma van eisen. In deze fase kan ook nog gekozen voor een MKBA om meer inzicht te krijgen (met name interessant in geval van meerdere locaties op shortlist); een voorstel hiervoor ontvangt u eind januari in het portefeuillehoudersoverleg. Het college zal vervolgens aan de hand van de uitkomsten van de stadsdeeladviezen en de marktconsultatie besluiten of de shortlist wordt aangepast. Daarna gaat de al dan niet gewijzigde shortlist met het locatieonderzoek inclusief het advies van de stadsdelen en marktconsultatie (en een evt. MKBA) richting de raad.

- *Direct na 9 jan* Informeren stadsdeelvoorzitter(s) van de locatie(s) die naar buiten gaan door BM
- *17 jan 2023 College*
  - Zelfde stukken als in PHO 9/1
  - Doel: draagvlak besluit voorkeurslocatie(s)
- *Eind jan 2023* Portefeuillehoudersoverleg
  - Concept raadsbrief
  - Participatievoorstel met stukken: adviesaanvraag aan stadsdeel + uitvraag marktconsultatie
  - Toelichting over evt. MKBA
- *14 feb 2023 College*
  - Zelfde stukken als in PHO
- *Feb 2023* Raadsbrief over voorkeurslocaties en proces
- *Maart–mei 2023* Stadsdeeladviestraject 14 weken (i.v.m. stadsdeelpanel) + derde marktconsultatie (en evt. MKBA)
- *Mei 2023* Commissie AZ/ SO
- *Juni-juli 2023* Verwerken stadsdeeladvies, marktconsultatie (en evt. MKBA) t.b.v. collegebesluit over definitieve locatie
- *Sept 2023* Bespreking definitieve locatie in college
- Q4 2023 Bespreking voorkeurslocatie in raad

Ad 5. Kennisnemen van de Artist Impression EC (bijlage 6)

Op uw verzoek is gewerkt aan een Artist Impression van het EC. In deze Artist Impression hebben we een evenwicht gezocht tussen het neerzetten van een beeld waarin de sfeer en functies goed tot uiting komen, en tegelijkertijd gezorgd dat het niet kan worden opgevat als een 'ontwerp'. Het is immers de bedoeling dat

marktpartijen uiteindelijk tot een ontwerp komen, binnen een door de gemeente aangereikt kader.
In de Artist Impression is uiteraard gezorgd dat de vaste uitgangspunten van het ontwikkelen van een EC naar voren komen: verbetering positie sekswerker, veiligheid, voorkomen overlast. Daarbij is ook de inbedding in de buurt belangrijk; dat vindt u met name terug in de publieksvriendelijke functies begane grond en omschrijving van het brede programma. Natuurlijk is er ook aandacht voor de aansluiting met de LHBTQI-community. Onder meer via de programmering en de ontmoetingsplek 'All Welcome House' (zichtbaar vanaf impressie buitenzijde en binnenzijde).

Goed om te weten is dat de conceptversie van de Artist Impression is besproken 5.1,2,i 5.1,2,i dat leidt tot dusver tot overwegend enthousiaste reacties (met als commentaar: maak het iets minder 'Dubai' en wat meer 'Amsterdam'; maak het 'edgy'). Tijdens een avond met 5.1,2,i was er in het algemeen een positieve reactie op de inzet van het college om in het EC een verbinding te maken met de queer community. Het belang van verbinding en inclusiviteit wordt onderschreven; tegelijkertijd ook zorgen over het mengen van groepen, en meer algemeen: verwachtingenmanagement.

Volgende processtappen
Zie ad 4

Advies / afstemming
PMB, R&D, G&O

Documenten

Naam
Bijlage 1_Memo overzicht proces EC en voorkeurslocaties
Bijlage 2_Kabinet_Inpassingsstudie Erotisch Centrum
Bijlage 3_ 20221208 Kabinet memo Financiële verkenning
Bijlage 4_Kabinet_Rapport OIS_Sociaal-maatschappelijke impact
Bijlage 5_Kabinet_Advies politie Erotisch Centrum
Bijlage 6_Artist Impression Erotisch Centrum

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl, OOV
5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl, OOV
5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl, PMB

Uitslag