Gemeente Amsterdam

[redacted]

Memo bespreekpunten bij '*Notitie locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum, van longlist naar* shortlist'

Aan	Pierre van Rossum en [redacted]
Van	[redacted] (PMB), [redacted] / [redacted] (OOV)
Kopie aan	[redacted] (PMB), [redacted] (PMB), [redacted] (R&D)
Datum	30 augustus 2020

INLEIDING

In opdracht van OOV heeft PMB in juni – augustus de eerste fase van het locatieonderzoek voor een prostitutiehotel of erotisch centrum uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de notitie "Locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum, van longlist naar shortlist".

- R&D heeft eerst een quickscan gedaan op mogelijk kansrijke gebieden; daaruit volgden 14 gebieden. Aan de hand van een nadere analyse van die 14 mogelijke kansrijke locaties - zie pagina 20-21 van de notitie Van longlist naar shortlist) - zijn er in overleg met Team GO (kavels) en GV (panden) een aantal locaties nader bekeken op een aantal aspecten als beschikbaarheid kavels/panden, ontwikkelingen in de buurt (kwetsbare voorzieningen), fase van gebiedsontwikkeling (lopende contracten etc).In de bijlage achterin dit memo is de criterialijst weergegeven en aangeven op welke criteria in deze *fase 1* is getoetst.Ook zijn er locaties onderzocht die niet uit de R&D quickscan volgden; deze zijn ook getoetst aan voormelde criteria. Bij deze toetsing aan criteria heeft feitelijk ook al een bepaalde weging plaatsgevonden (zie hierna bij dilemma's).Dit resulteerde in een voorlopige shortlist van 8 locaties.

<u>Inhoud/doel van dit memo</u>

- We geven een overzicht van het proces "van longlist naar shortlist"
- We vragen aandacht voor een aantal dilemma's met bespreekpunten.
- We doen een voorstel voor de planning, fasering en bestuurlijke besluitvorming.

VAN LONGLIST NAAR SHORTLIST

Short-list locaties	Omschrijving
Amstel III	Kansrijk gebied qua bereikbaarheid en mogelijkheden, [redacted]
Sloterdijk 2 Zuid	Gemeente [redacted].
Sloterdijk 2 Noord	Gemeente [redacted]
RAI locatie + overig Zuidas	[redacted].o.m. Team GO: mogelijkheden Zuidas nader te onderzoeken in vervolgfase. Nog geen inzicht gekregen i.v.m. vakantieperiode.
Hamerkwartier / Hamerstraatgebied	[redacted]
Gemeentelijk Vastgoed/ [redacted]	De gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille is onderzocht, [redacted]
Waterlocatie	Mogelijkheden nader te onderzoeken [redacted].
Schinkelkwartier	Team GO past niet in omgevingsvisie en planning op langere termijn, maar gebied in projectbesluitfase met mogelijk kansen. Ook locatie qua bereikbaarheid nu niet optimaal, maar in hjuidige planvorming wordft ook al gekeken naar naderbij verplaatsen metro.

Niet kansrijk	Omschrijving
Sloterdijk 1 Zuid	[redacted]
Havenstad: [redacted]	Team GO: pas vanaf 2028/2029 verwerving en ontwikkeling mogelijk. Valt af door planning.
De Nieuwe Kern	In quick scan als kansrijk aangemerkt, mede vanwege de uitstekende bereikbaarheid. [redacted].
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted].

Marineterrein	Kwam uit de quickscan als weinig kansrijk, door ontbreken grondpositie, de termijn waarop de locatie beschikbaar komt (pas over 10 jaar). Onderdeel van complex contractueel krachtenveld met het rijk.
[redacted]	
Sloterdijk Centrum	Centrum Noord; Gemeente heeft geen grondpositie. Programma qua m2 past niet bij de maat van het gebied, [redacted]
Arena Poort	[redacted])

AANDACHTSPUNTEN EN DILEMMAS

I Definiëren criteria en weging criteria

Hoe bepaal je of een gebied wel of niet op shortlist komt? En wanneer betrek je wie daarbij?
Tot nu toe hebben we een aantal criteria geformuleerd en meegegeven aan GO. GO heeft daar vervolgens al een bepaalde weging op toegepast. Bijvoorbeeld: GO geeft regelmatig als argument dat "planvorming vergevorderd is" en daarom een locatie niet op de shortlist thuishoort. Terwijl de vraag is: wat is vergevorderd, en hoe weeg je dat.
Dilemma/ bespreekpunt: Alle gebieden kennen obstakels. Wanneer weegt een obstakel zo zwaar dat een locatie niet op de shortlist hoort? [redacted]

Wij willen de criteria nog wat aanscherpen. Als volgt:

- Vergevorderde fase van gebiedsontwikkeling": dat willen wij definiëren als dat de planvorming zich al bevindt in de fase voorontwerp bestemmingsplan of een daarmee vergelijkbare fase: het hele denkwerk en alle onderzoeken zijn al gedaan en voorfase met inspraak is al geweest. In dat geval lijkt inderdaad niet meer opportuun om open te breken en de locatie op shortlist te zetten.Overige criteria: aanwezigheid kwetsbare functies? Betrokkenheid buurt? Hoe SMART te maken?Moeilijk nader in te vullen zijn: OV-bereikbaarheid: wat is reëel, hoe ver gaat de doelgroep reizen etc.

Onze conclusie is dat het nodig is nog een extra uitvraagronde te doen met GO begin september waarbij we de criteria nog wat aanscherpen. Na afronding van die extra ronde met GO is de shortlist gereed en kan deze naar BM.
Daarna willen we naar vervolgfase 2 (verdere verdieping): een verdiepingssessie met GO, stadsdelen, Programma Aanpak Binnenstad, Gemeentelijk Vastgoed waarin aan de hand van die nog verder aangescherpte criteria en een "zwaardere weging" plaatsvindt van de shortlistlocaties. Zo kan in gezamenlijkheid naar deze opgave worden gekeken (draagkracht/draaglast gebieden).

Bespreekpunt:

- Kun je je vinden in onze criteria voor fase 1 en de wijze waarop we deze nu nog aanscherpen?

- Akkoord met ons voorstel tot een Aanscherpingronde criteria met GO in de komende twee weken?
- Akkoord met ons voorstel voor een fase 2 Verdiepende sessie met meerdere clubs om in gezamenlijk de shortlistlocaties te bespreken en verder te wegen?

Aandachtspunten algemeen:

- In fase 1 kan slechts beperkt, én nog niet op een volledige lijst criteria worden getoetst; het kan dus zijn dat een aantal op de shortlist weer afvalt bij nader onderzoek. Aan BM toelichten dat in deze fase 1 en 2 nog niet alles kan worden onderzocht; dit hangt niet alleen samen met tijd/capaciteit, maar ook voor belangrijk deel dat pas verder kan worden onderzocht indien intern/extern bekend mag zijn op welke locaties verder wordt gezocht (markt erbij betrekken in latere fase 3).Toelichting inzake het criterium 'beschikbaarheid binnen 0-5 jaar': als een locatie hier positief op scoort betekent dit dat in dit stadium geen concrete aanwijzingen zijn (contractueel of anderszins) dat ze pas ná 5 jaar beschikbaar zijn. NB Of ze inderdaad binnen die periode of zelfs binnen 2 jaar beschikbaar zouden kunnen komen kan pas blijken uit verder concreter onderzoek dat in fase 2 of 3 pas echt kan.

II Dilemma's voor een aantal gebieden uitgelicht:

[redacted]

[redacted].

[redacted]

[redacted]?

In de kansrijke gebieden (zie 'Shortlist') zou ook nog gekeken kunnen worden naar panden van derden, die via verwerving in het bezit van de gemeente kunnen komen. Dat is nu nog niet gedaan (in dat geval zou in de matrix de financiële consequenties van een dergelijke verwerving worden opgenomen) .Bespreekpunt: aanvullende zoekopdracht aan GV naar panden van derden in shortlistgebieden Nu doen of in fase 3, de dialoogfase meenemen?

III Ontwikkeltijden
Het tot stand brengen van de voorziening neemt een aantal jaren in beslag, terwijl de burgemeester van het momentum gebruik wil maken en liefst "binnen 2 jaar wil openen". Het meest snelle scenario is die van 3,5 jaar bij de Waterlocatie of transformatie. Echter ligt hier planningsoptimisme op de loer: deze voorziening is bij uitstek onderhevig aan bezwaarprocedures die een grote vertraging tot gevolg kunnen hebben.
NB Het is momenteel nog in onderzoek is of er versnelling mogelijk is via nimby-procedures, maar uitgangspunt is toch wel dat je sowieso niet binnen 2 jaar open bent.
Bespreekpunt: presentatie aan BM.

IV Tijdelijke locaties in locatieonderzoek?
Aan het begin van dit locatieonderzoek is overwogen of een tijdelijke locatie (we spreken dan over 10 jaar) sneller beschikbaar zou kunnen zijn en het initiatief evt. als pilot gestart zou kunnen worden (op voorwaarde dat een ontwikkelaar/exploitant hierin mee gaat). OOV geeft (in navolging van overleg me [redacted] / Pierre) aan dat locatiescan zich primair moet richten op permanente oplossing en niet op tijdelijk omdat: tijdelijk geen structurele oplossing biedt en we als gemeente dan een dergelijk proces twee keer zouden moeten doorlopen.
Daarbij is de vraag of de doorlooptijd van een tijdelijke voorziening zo significant korter zou zijn dan die van (een aantal scenario's van) een definitieve voorziening.
Bestemmingsplan-technisch is de kans groot dat dit als een stedelijk ontwikkelingsproject moet worden aangemerkt en dan is afwijken via een kruimel niet aan de orde (en bij deze gevoelige bestemming niet wenselijk).
NB Wel is nog gekeken naar hotels als snellere optie, mogelijk ook tijdelijk: maar niets concreets beschikbaar.
Bespreekpunt: zie verwoording in PMBrapport: akkoord? Kunnen we zo BM voldoende meenemen?

V Moment van Openbaar maken shortlist locaties door informeren raad (zie ook bij vervolgfase en planning)
Dit is een gevoelig moment dat veel onrust kan geven in de stad. Reeds het breder intern bekend maken kan onrust veroorzaken. Dit is een dilemma, zie hierna bij 'Planning en fasering, bestuurlijke vervolgstappen (informeren raad)'. Bespreekpunt

VI Relatie met rapport SITE marktverkenning
Concept rapport marktverkenning is deze week beschikbaar. Daarin zijn nog een aantal opties genoemd door marktpartijen. Deze zullen ook aan de locatiescan worden toegevoegd, dit is nog

niet gebeurd. Dit kan in september worden gedaan. Bespreekpunt: BM adviseren om conform advies SITE fase 3 van het locatieonderzoek in dialoog?

PLANNING EN FASERING, BESTUURLIJKE VERVOLGSTAPPEN
Voorstel [1] is om het locatieonderzoek voort te zetten in de volgende 4 fases.

Fase 1 (juni – september 2020) afsluiting van "van longlist naar shortlist"
Deze fase willen we afsluiten met nog een rondje met GO de komende 2 weken en daarna het bestuurlijk moment: een gesprek (streven is in 3e week van september) met de BM met:

- een presentatie van de shortlist; en volumestudieeen toelichting op de volgende fases; toelichting dat de stadsdeeldirecties en voorzitters worden geïnformeerd en de WH RO om op een goede manier fase 2 in te kunnen gaan. SITE rapport

Fase 2 (september – november 2020) verdiepingsslag shortlist + afweging
In fase 2 wordt een verdiepingsslag gemaakt en vanuit de gezamenlijke opgave van de stad met GO, Programma Binnenstad, stadsdelen (@pierre: nog anderen?) gekeken naar de shortlist en een afweging in gezamenlijkheid. Mogelijk volgt daaruit een kortere shortlist van locaties met een advies over de meest kansrijke locaties.
Bestuurlijk moment: Deze fase eindigt met besluitvorming door de BM met de vraag om:

- De stap naar de markt in te zetten in een fase 3 (conform advies SITE): dialoog met de markt organiseren, waarin in elk geval (nader vorm te geven) de volgende hoofdpunten van belang zijn: kosten van de ontwikkeling, locatie, ontwikkeltijd en wat wil de markt. Voordat fase 3 wordt ingezet, informeert de BM de raad met stukken over het locatieonderzoek, de marktverkenning en de volumestudie.

(zie bespreekpunt: shortlist locaties wordt dan moment openbaar, en deze prostitutiefunctie ligt erg gevoelig.)

Fase 3 (december2020 –voorjaar/ 1e halfjaar 2021) dialoogfase
Hierin wordt via de (door BM geaccordeerde) shortlist de dialoogfase met de markt ingezet (afstemmen met uitkomsten rapport SITE). NB: We praten dan in principe dus over meerdere locaties met de markt.
Mbt de duur van de dialoogfase: nog onduidelijk, afhankelijk van verloop dialoogfase/advies SITE
Bestuurlijk moment: presentatie (tussen)uitkomsten 1e dialoogronde

Fase 4 (1e halfjaar 2021) definitief afwegingsmatrix
Na de dialoogronde wordt toegewerkt naar de definitieve afwegingsmatrix ter bestuurlijke besluitvorming door het college (en vervolgens de raad).
Omdat afhankelijk is van duur dialoogfase nog geen specifieke periode genoemd.

[1] NB Voorlopig is hierin ook alvast het advies van SITE tot een dialoogronde vervat. NB Afhankelijk van een aantal nog te maken keuzes (zie dilemmas en bespreekpunten)

BIJLAGE

Lijst van afwegingscriteria (groen = in deze fase 1 meegenomen) zwart: nog niet getoetst in deze fase.

Locatie

Algemeen
Omgevingsvisie
Publiekstrekkers in omgeving
Nabijheid kwetsbare functies

Spreiding drukte in stad

Bezoekers

Ruimtelijke inpassing

Kavel(s) *(alleen o.b.v. footprint/oppervlakte, nog geen werkelijke inpassing gedaan)*
Grondpositie
Bestaand pand

Juridisch planologisch

Bestemmingsplan *(globaal in deze fase – gekeken naar vigerend bp)*
Hoogbouw regels

Milieu

Barrières (Externe veiligheid)
Geluid
Fijnstof
Overig

Veiligheid bezoekers en sekswerkers

Gebied
Beheersbaarheid

Bereikbaarheid

OV (nog niet aangescherpt)
Auto (idem)
Fiets (idem)

Parkeren (auto en fiets)

Proces

Verwerven *(globaal in deze fase)*
Gebiedsontwikkeling
Politiek

Financieel

Investering
Grondopbrengsten
kostenverhogende stedenbouwkundige randvoorwaarden

Planning

Locatie beschikbaar
Ontwikkeltijd

Risico's

Draagvlak

Gebiedsontwikkeling
Stadsdeel

Duurzaamheid

Overig