Gemeente Amsterdam

Memo Vervolg Verdiepend locatieonderzoek Erotisch Centrum: naar een nadere uitwerking van kansrijke locaties

Aan	Projectmanagers ArenAPoort, RAI, Kenniskwartier, Afrit S109 en Sloterdijk 2 Zuid
Van	Kernteam EC: 5.1.2,e (PMB), 5.1.2,e 5.1.2,e (R&D), 5.1.2,e (PMB), 5.1.2,e (R&D), (5.1.2,e (EZ/MRA), 5.1.2,e (G&O)
Datum	31 maart 2022
Betreft	**Vervolg uitwerking kansrijke locaties**

Het rapport Verdiepend locatieonderzoek Erotisch Centrum (EC) Amsterdam (maart 2022) presenteert het onderzoek in de acht shortlistgebieden (raadsbrief 12 oktober 2021) naar kansrijke locaties voor de vestiging van een EC. Dit onderzoek levert twaalf kansrijke locaties op in zes van de acht shortlistgebieden.

Na bespreking in het Bestuurlijk Team Aanpak Binnenstad (BT) van 9 maart 2022 en verkennend in het college van 15 maart 2022 luidt de opdracht van het college zes kansrijke locaties in drie van de zes shortlistgebieden nader te onderzoeken, met als doel een verdere trechtering tot 2 a 3 locaties. NB: de overige (6) kansrijke locaties vallen niet af, maar blijven als kansrijk aangemerkt. Deze locaties blijven op basis van het onderzoek tot nu toe kansrijk.

Het nader onderzoek voor de zes locaties bestaat uit:
a) globale stedelijke inpassing: schetsontwerpniveau (volumestudie, ontsluiting, aansluiting maaiveld);
b) verkenning van de financiële consequenties op hoofdlijnen;
c) meer gedetailleerde strategische/juridisch-planologische/technische impact rond een locatie.
Wat zit de haalbaarheid van de ontwikkeling mogelijk in de weg? Of kan de ontwikkeling van het EC programmatisch de complete ontwikkeling van de omgeving versterken?

- *Juridisch-planologisch: gevaarlijke stoffen, LIB, bestemmingsplan, wat is er mogelijk binnen de kaders, wat vraagt mogelijk om aanpassingen?*
- *Technisch: kabels en leidingen, wat kan verplaatst worden, wat niet?*
- *Strategisch: versterkt de ontwikkeling van Of schuurt het juist?*

De zes nader te verkennen kansrijke locaties zijn:

Shortlistgebied	***Locatie***
ArenAPoort (Zuidoost)	Ontwikkelkavel Villa ArenA
	Kavel 12, Huis van de toekomst
Zuid/RAI	Westelijk ontwikkelveld Kenniskwartier
	De Groene Zoom
	Afrit S109
Sloterdijk II Zuid	Zuidzone (oost)

<u>Uitwerking onderdelen verdiepingsfase</u>

De onderdelen worden uitgevoerd in opdracht van OOV en onder aansturing van de overall projectmanager Locatieonderzoek van PMB en voorbereid en afgestemd binnen het Kernteam (PMB/R&D/G&O/EZ-MRA). PMB regisseert en coördineert het proces en de afstemming met de overige interne partijen (projectteams gebieden). Voor de verschillende onderdelen is een trekker aanwezig vanuit het kernteam. Om te komen tot een uitwerking van de onderdelen zullen de projectteams worden gevraagd de aanwezige kennis en expertise te delen met het kernteam EC.

Ad. A. Aanpak globale stedenbouwkundige inpassing EC door R&D

Aspecten stedenbouwkundige inpassing per locatie

Context:
- Wat zijn de juridisch-planologische kaders (gevaarlijke stoffen, LIB, bestemmingsplan)?
- In kaart brengen ondergrondse infrastructuur: zijn hier knelpunten?

Inpassing gebouw:
- Hoe kan het programma ingepast worden op de locatie?;
- Wat betekenen ruimtelijke eisen de verschillende functies in het centrum voor de inpassing (in het zicht, niet in het zicht, in de gebouwplint, enz.);
- Hoe wordt de ontsluiting voor publiek, werknemers en logistiek georganiseerd?;
- Wat is de relatie met de omliggende openbare ruimte (aansluiting straat-plein, groen en routes)?;
- Hoe wordt het parkeren opgelost. Als er geen publieke garages zijn, kan dit dan in het gebouw worden ingepast? Hiervoor vragen wij V&OR om advies.

Bijkomende opgaven:
- Welke ruimtelijke aanpassingen op de locatie zijn nodig?;
- Wat betekent het centrum voor eventueel bestaand of gepland programma op de locatie?

Stappen

1. Grove inpassing totale programma per locatie
2. Verzamelen juridisch-planologische kaders
3. In kaart brengen ondergrondse infrastructuur
4. In kaart brengen of parkeren wel/niet in de omgeving mogelijk is

5. Ronde langs projectteams: met welke ruimtelijke, programmatische en juridisch-planologische aspecten moeten we rekening mee houden bij de inpassing?
6. Overzicht ruimtelijke eisen maken en doorvertalen naar schematische opzet van het gebouw als geheel (evt. in verschillende modellen)
7. Inpassing van de schematische opzet van het gebouw op het kavel per locatie
8. Per locatie laten zien wat deze inpassing betekent voor bovengenoemde aspecten
9. Advies juridische procedures

Inschatting planning

	Maart		April		mei		juni	
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								

Rollen
Dit onderdeel wordt getrokken door de stedenbouwkundige van R&D (afstemming, inhoudelijke coördinatie & stedenbouwkundige puzzel), ondersteund door een assistent. De trekker van R&D zal de stedenbouwkundige van het gebied vragen om input en feedback bij de inpassingsstudie. Daarnaast komt de juridische expertise vanuit R&D. De trekker Verdiepend locatieonderzoek EC is betrokken vanuit het Kernteam EC voor de aansluiting met het locatieonderzoek.

Ad B: Verkenning van de financiële consequenties op hoofdlijnen

Het gaat om het in kaart brengen van:

- **Indicatie mogelijke grondopbrengsten per locatie**
  Indicatie door Team Advisering Grondprijzen (TAG) van G&O;

- **Indicatie planschade risico**
  Het gaat hier om planschade risicoanalyse onderzoek per locatiedoor een extern bureau waarbij de oude planologische situatie wordt vergeleken met de nieuwe situatie op de evt. negatieve effecten (o.b.v. een indicatie wat er op die plek gaat komen).

- **Indicatie kostenposten ontwikkeling EC**
  Voor het in kaart brengen van de financiële consequenties dienen de volgende posten inzichtelijk gemaakt te worden:
  - Bouwrijp maken (inclusief Kabels & Leidingen)
  - Inrichting/ aanpassing openbare ruimte
  - Proceskosten (capaciteit + benodigde onderzoeken)
  - V&T
  - Risico's
  - Minderopbrengsten gepland programma (o.a. Kenniskwartier, kavel 9 en 12)
  - Overige, bijvoorbeeld watercompensatie

In Sloterdijk is sprake van een andere grondeigendomssituatie en er is nog geen kavel benoemd, zie ook hieronder bij ad. C. Daar kan dus niet zondermeer gerekend worden op de manier zoals bij Zuidas en ArenAPoort.

De benodigde informatie voor de uitwerking van de hierboven genoemde onderdelen wordt door de projectleider Grondzaken van het Kernteam EC opgehaald bij de planeconomen van de verschillende locaties, op basis van de stedenbouwkundige inpassing per locatie. De planeconomen worden gevraagd om informatie aan te leveren waarmee de financiële consequenties in beeld kunnen worden gebracht. Het aanleveren van informatie, het doorrekenen en het afstemmen zal naar verwachting een aantal losse dagdelen inzet vragen van de planeconomen.

De financiële verkenning zal als kabinetbijlage bij de collegevoordracht worden gevoegd.

Planning en doorlooptijd
Planning van de financiële consequenties is mede afhankelijk van de stedenbouwkundige inpassing. Met de indicatie grondopbrengsten per locatie kan worden gestart als de schematische opzet bekend is (april). Het inzichtelijk maken van de financiële consequenties kan pas starten wanneer de inpassing bekend is (mei). De doorlooptijd wordt geschat op circa 2 maanden (juli 2022), afhankelijk van de beschikbare capaciteit.

Ad. C Strategische/juridisch-planologische/technische impact rond een locatie.

Dit is deels een resultante van A en B: de juridisch/planologisch en technische ruimtelijke aspecten, samen met de financiële consequenties o.a. door relatie met gepland programma worden samengevoegd.

Op basis van de uitkomst van A,B en C wordt getrechterd naar 2 à 3 voorkeurslocaties. De resultaten worden met de opdrachtgever OOV besproken en aan Team GO voorgelegd. Daarna vindt bespreking plaats met de wethouder(s) RO/Grond/Zuidas en beslist het Bestuurlijk Team Aanpak Binnenstad (burgemeester, wethouder EZ en stadsdeelvoorzitter Centrum) over agendering in het college en volgt het verdere bestuurlijk traject zoals hieronder beschreven.

Bestuurlijke planning onderdelen A, B en C
Gezien de doorlooptijden zal de financiële verkenning starten wanneer de inpassing van de schematische opzet van het gebouw op het kavel per locatie in beeld is. De financiële verkenning heeft een doorlooptijd van circa twee maanden en is in juli gereed.
Het pakket van A, B en C wordt na de zomer aan het BT aangeboden. Onder voorbehoud van besluitvorming in het BT wordt het Verdiepende locatieonderzoek met de voorkeurslocaties in het college geagendeerd voor het vrijgeven ervan ten behoeve van de aanvraag advies stadsdelen (Q4 2022). Dit is het moment waarop het locatieonderzoek voor het eerst naar buiten gaat.
Het besluitvormende college over de voorkeurslocaties volgt na het advies stadsdelen (eind Q4 2022). In Q1 2023 wordt het Verdiepende locatieonderzoek inclusief de financiële verkenning aangeboden aan de raad.

Bijlage : Overzicht kansrijke locaties uit het Verdiepend locatieonderzoek Erotisch Centrum Amsterdam (maart 2022)

Amstel III (Zuidoost)
1. Kavels Holterbergweg
2. Hullenbergweg kavel B

ArenAPoort (Zuidoost)
3. Ontwikkellocatie Villa ArenA
4. Huis van de toekomst

Sloterdijk 2 Zuid (Nieuw-West)
5. Zuidzone (oost)

Zuid/RAI (Zuid)
6. Kenniskwartier Zuidas
7. De Groene Zoom
8. Afrit S109

Haven-Stad (West)
9. Kavel Thuishaven
10. Alfadriehoek
11. Kavel M

Waterlocatie (Noord)
12. NDSM-pier