Gemeente Amsterdam

Memo bij notitie Locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum, Van longlist naar shortlist

Aan Pierre van Rossum en [redacted]

Van [redacted] en [redacted] (PMB)

Kopie aan [redacted] (PMB), [redacted] (PMB), [redacted] (R&D)

Datum 28 augustus 2020

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".

Aan de hand van een nadere analyse van 14 mogelijke kansrijke locaties - zoals aanbevolen in de in het voorjaar door R&D uitgevoerde quick scan naar mogelijke 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 is getoetst.

Met opmerkingen [FF1]: Is nog niet de volledige lijst criteria, dat is in deze fase nog niet gedaan

Ook zijn er locaties onderzocht die niet in de quick scan stonden; 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 resulteert in een shortlist van 7 locaties, zie onderstaande tabel.

Met opmerkingen [FF2]: In deze tabel staan de hoofdpunten waarom iets de shortlist heeft gehaald. In de long list tabel staat uitgebreidere toelichting

Short-list locaties	Omschrijving
Amstel III	Kansrijk gebied qua bereikbaarheid en mogelijkheden, maar er moet wel een locatie verworven worden. Gemeente weinig grondpositie. Ligging in ZO dat al een kwetsbaar gebied is (= politiek-bestuurlijk speerpunt) is punt van aandacht.
Sloterdijk 2 Zuid	Gemeente weliswaar weinig grondpositie, maar kansrijk kavel te verwerven in blok 2, nader te onderzoeken.
Sloterdijk 2 Noord	Gemeente geen grondpositie, echter wel Wet voorkeursrecht Gemeenten op aantal kavels. Aandachtspunt: kan andere ontwikkelingen waar de gemeente belang bij heeft frustreren (verplaatsing GVB garage).

RAI locatie + overig Zuidas	RAI locatie is afhankelijk van medewerking RAI, dit moet nader onderzocht worden. I.o.m. Team GO: mogelijkheden Zuidas nader te onderzoeken in vervolgfase. Nog geen inzicht gekregen i.v.m. vakantieperiode.
Hamerkwartier / Hamerstraatgebied	Dit gebied kwam niet uit de R&D quick scan, maar er is hier echter een ondernemer met een pand die wil ontwikkelen. Locatie echter middenin gebiedsontwikkeling Hamerkwartier, transformatie in gevorderde contractuele fase. Onderzoek naar inpasbaarheid locatie in een transformatiegebied met wonen en werken en nabij kwetsbare voorzieningen.
Gemeentelijk Vastgoed/ De Entree 300	De gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille is onderzocht, alleen De Entree 300 kansrijk pand om nader te onderzoeken. Aandachtspunt: Zorgen Team GO over nabijheid kwetsbare voorzieningen (school en woningen) na transformatie. Hier ook kwetsbaar gebied Zuidoost.
Waterlocatie	Mogelijkheden nader te onderzoeken in combinatie met een te transformeren voormalig detent-e Aandachtspunt: Proces vinden (en evt verwerving van) waterkavel waarschijnlijk zeer moeizaam (o problematiek, contracten en afspraken verschillende partners water), sterke bestuurlijke impuls no
Schinkelkwartier	Team GO past niet in omgevingsvisie en planning op langere termijn maar gebied in projectbeslu t mogelijk kansen. Ook locatie qua bereikbaarheid niet optimaal.

Niet kansrijk	Omschrijving
Sloterdijk 1 Zuid	Team GO: Gemeente heeft geen grondpositie gebiedsontwikkeling afhankelijk van eigenaren in be Investeringsbesluit is vastgesteld en 1e ontwikkelingen starten al in 2021.
Havenstad: Zaanstraat emplacement	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. Team GO: ge grondpositie Grondgebied Gemeente Overamstel die toestemming moet geven en afgelopen jare veel projecten is bevraagd. Daarnaast nog andere contractpartners (Ajax NS). Niet haalbaar geach Team GO. Hier ook weer kwetsbaar gebied ZO. Zwaar belast door bezoekers, na herstel van Covid- maatregelen (zie dilemma)
Passengers Terminal	PTA moet eerst verplaatst worden wil er plaats zijn voor ruimte voor een PH/EC. De verwachting niet binnen een redelijke termijn haalbaar is. Valt af o.b.v. planning en afhankelijkheid van verplaat NB nieuwe PTA moet worden gefinancierd uit opbrengsten oude PTA.
Energetica	Biedt nu plaats aan een verdeelstation. Deze dient eerst verplaatst te worden wil het pand beschik maar er kan geen ruimte gevonden worden in de buurt. Pand is daarnaast te groot 12.000m2 en li in woonwijk.
Marineterrein	Kwam uit de quickscan als weinig kansrijk door ontbreken grondpositie de termijn waarop de loca beschikbaar komt (pas over 10 jaar). Onderdeel van complex contractueel krachtenveld met het Ri

Sloterdijk Centrum	Centrum Noord Gemeente heeft geen grondpositie. Programma qua m2 past niet bij de maa van met grote kantoren en hotels (is te klein). Centrum Zuid: woongebied wat zich nog moet bewijzen toevoegen van deze functie risico voor ver transformatie. (Team GO)

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Tabel met opmaak

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmerkingen [FF3]: Nu nog niet optimaal maar in huidige planvorming wordt ok al fekeken naar naderbij verplaatsen metro

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Met opmaak: Lettertype: 9 pt

Arena Poort

Dit uitgaansgebied staat onder druk door Corona (instorten evenementenbranche).
Toevoeging van deze functie is onwenselijk volgens Team GO en stadsdeel gebied moet eerst 'aansterken'
Tevens onderdeel van ZuidOost: kwetsbaar gebied. *(ZIE DILEMMMA)*

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Aandachtspunten

Dilemma's locaties shortlist

De volgende dilemma's doen zich voor:

- **Definieren criteria en** Weging **criteriagebieden**

  Hoe bepalen we of een ~~Wie bepaalt of~~ gebied wel of niet op shortlist komt?
  We hebben nu een aantal criteria geformuleerd en waar vervolgens ook al bepaalde weging heeft plaatsgevonden. GO heeft al een zekere weging toegepast, bijv. m.b.t. grondpositie en lopende contracten en geeft aan dat "planvorming ver gevorderd is". Terwijl er nog geen wegingskader is meegegeven.

  Alle gebieden kennen obstakels. Wanneer weegt een obstakel zo zwaar dat een locatie niet op de shortlist hoort? ~~dilemma's, wat weegt zwaarst?~~
  Bijvoorbeeld: een gemeentelijke grondpositie ontbreekt in vele gebieden. Hoe gaan we hiermee om? Nu is keuze door projectteam in overleg met ambtelijk opdrachtgever gemaakt om gebieden wel/niet op de shortlist op te nemen, daar zit al een zekere weging in.
  ~~worden het k (markt erbij betrekken in latere fase).~~

  Onze conclusie is dat het nodig is nog een extra uitvraagronde te doen met GO (zie hierna), waarbij we de criteria nog wat scherper formuleren

- Bespreekpunt: kun je je vinden in onze criteria en de wijze waarop we deze nu nog aanscherpen? ~~? Dilemma: hoe weeg je?: Hebben geprobeerd criteria smarter te maken.~~

  "fase gebiedsontwikkeling" vertalen wij naar voorontwerp bestemmingsplanfase: het hele denkwerk en alle onderzoeken zijn al gedaan en voorfase met inspraak is al geweest. Dan niet meer opportuun om open te breken.

  "Termijn planvorming 0-5 jaar"
  Verduidelijking 0-5: genoemde locaties worden verwacht binnen 0-5 jr beschikbaar te komen, omdat er in dit stadium nog 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.
  SMART overige criteria?

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,27 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmerkingen [FF4]: En eigenlijk wij onze criteria nu nog wat scherper hebben verwoord

Met opmerkingen [FF5]: Bij welke is het showstopper geweest

Met opmerkingen [FF6]: We hebben m nu toch niet meer als showstopper gedaan?

Met opmaak: Onderstrepen

-Dilemma: hoe weeg je?Voorste is om in de volgende fase een sessie met o.a. GO te organiseren waarin aan de hand van die nog verder aangescherpte criteria en mogelijk ook wegingskader een "zwaardere weging" plaatsvindt van de shortlistlocaties.

- In deze fase 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).

- ~~Nadenken over een wegingsfactor (zie ook verder in dit memo).~~

- **Aantal gebieden uitgelicht:**
  Zuidoost wordt als "kwetsbaar gebied" gezien, waardoor de komst van een voorziening als het PH EC niet wenselijk is. Het gaat hier om De Nieuwe Kern (waar ook de grondpositie een rol speelt, gemeente Ouder-Amstel), Amstel III en Arenapoort. Maar ook het gebouw De Entree. Wij hadden deze gebieden eerder als kansrijk aangemerkt, vanwege de bereikbaarheid per OV én auto en de al aanwezige bezoekersstromen, reuring in het gebied (aandachtpunt is wel dat het niet té druk wordt als evenementen tegelijkertijd plaatsvinden). GO geeft echter aan dat met name het gebied rond de Arenaboulevard kwetsbaar is omdat de evenementenbranche instort als gevolg van covid19. Zou dit ook juist niet een kans kunnen zijn voor het PH/EC? Verder is Zuidoost als geheel een kwetsbaar gebied. Amstel III is wel op de shortlist opgenomen, mede naar aanleiding van gesprekken met GO over mogelijke te verwerven panden. :
  @pierre: Hoe kijk jij hier tegenaan? Ons Advies: bestuurlijk voorleggen.

- **Hamerkwartier** is een vreemde eend in de bijt. Zonder 'initiatief' projectontwikkelaar zou deze niet op de lijst gekomen zijn i.v.m. door Team GO aangegeven aanwezige contacten, kwetsbare functies. Nu een projectontwikkelaar aangeeft daar een prostitutiehotel of erotisch centrum te willen ontwikkelen is deze locatie op de shortlist geplaatst.
- **Marineterrein**: staat nu niet op shortlist. Is wel aantal keer genoemd door burgemeester, maar kent een aantal bezwaren waardoor de haalbaarheid minimaal wordt geacht en deze locatie als "niet kansrijk" op de lijst staat (zie tabel).
- De beschikbare (detentie) boot zou een uitkomst kunnen zijn als een **waterkavel** wordt gevonden. De haalbaarheid van het vinden van een kavel aan het water wordt door lopende afspraken en procedures als zeer lastig ingeschat (complex krachtenveld met lopende contracten, nautische aspecten). Wil OOV/BM hier op inzetten?

~~***Voorstel weging locaties /***~~*verdere proces locatieonderzoek*
Zoals in p. 5 bij Aanpak en planning in de notitie is omschreven, onderscheiden we meerdere fases
Voorstel

Met opmerkingen [FF7]: Hebben we dan voor BM 17 sept ook een wegingsvoorstel voor bij GO?

Met opmerkingen [FF8]: Hebben we dat excelsheet met die langere lijst? Of was dat hetzelfde als rapport pmb nu

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,27 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmerkingen [FF9]: check

Fase 1 wordt fase 1 (van longlist naar shortlist) afgesloten bij de BM, met de aankondiging dat de volgende fase

Fase 2 (fase 2) bestaat op het met o.a. GO kijken naar een weging van de shortlist locaties. In deze fase worden ook de stadsdelen ingelicht. Mogelijk komt hier een kortere shortlist van locaties uit.

Deze fase eindigt met bestuurlijke besluitvorming door de BM, met vraag om de stap naar de markt te kunnen maken (conform advies SITE): dialoog met de markt organiseren tot verdere invulling en weging.
Fase 3 start dan met de door de BM vastgestelde definitieve shortlist en het dialoog met de markt. Op dit moment moet de raad ook worden geïnformeerd.
Fase 4: Na de dialoogronde wordt toegewerkt naar de definitieve afwegingsmatrix ter bestuurlijke besluitvorming door het college (en vervolgens de raad)

Voorstel weging locaties in fase 2

Invulling sessie 'zwaardere toetsing~~weging~~ met GO'

PMB stelt voor om in sept/1e helft oktober~~/november~~ een sessie te organiseren waarin de shortlistlocaties aan een zwaardere toesting~~weging~~ worden onderworpen, vergelijkbaar met een beoordelingscommissie bij een aanbesteding (punten per criterium) . Hierbij worden uitgenodigd: vertegenwoordigers van OOV, PMB, GV, R&D, Aanpak Binnenstad en de leden van Team GO die opdrachtgever zijn voor de gebieden. Zo kan in gezamenlijkheid naar deze opgave worden gekeken (draagkracht/draaglast gebieden). Het resultaat hiervan gaat als advies naar het bestuur.

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.

Hoe gaan wij hiermee om?
~~Wel nog~~ In onderzoek is of er ver~~n~~s~~n~~elling mogelijk is via nimby procedures (zie bijlage in rapport).

Tijdelijkheid

Hierbij een noot over tijdelijkheid. Aan het begin van dit locatieonderzoek is geopperd dat 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 aan dat locatiescan zich primair moet richten op permanente oplossing en niet op tijdelijk omdat: ~~Deze optie is vrij snel daarna niet opportuun gebleken, omdat het geen~~ tijdelijk geen structurele oplossing biedt en we als gemeente dan een dergelijk proces twee keer zouden moeten doorlopen.
Daarbij is de vraag of ~~Bovendien is~~ de doorlooptijd van een tijdelijke voorziening zo ~~niet~~ significant korter zou zijn dan die van (een aantal scenario's van) een definitieve voorziening.

Met opmerkingen [FF10]: Door in flap 17 setpe aan te geven hoe wij de criteria zien, kunnen we aangeven hoe we in fase 2 met GO de aanscnerping doen van hun eerste beoordeling

Met opmerkingen [FF11]:

Met opmerkingen [FF12]: Check of exact conform onderaan.

Met opmerkingen [FF13]: Of heet dit meer Aanscherping

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Superscript

Met opmerkingen [FF14]: Begrijp ik. Moeten we dan wel kunnen uitleggen aan BM. Verlengt weer deze fase

Met opmerkingen [FF15]: Dit naar boven verplaatsen?

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).
Wel is nog gekeken naar hotels als snellere optie, mogelijk ook tijdelijk: maar niets concreets beschikbaar.

~~*Relatie met Aanpak Binnenstad*~~
~~*Willen jullie daar nog iets over zeggen n.a.v. de opm van* [redacted] *Ben het even kwijt wat hij zei*~~

Relatie met marktverkenning
~~*Wat zeggen wij hier over?*~~
Concept rapport marktverkenning is deze week beschikbaar~~afgekomen~~. 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. Conform advies SITE wordt voorgesteld de markt in fase 3 van het locatieonderzoek te betrekken bij de weging.

Verder bestuurlijke traject en informeren stadsdelen

I- Fase 1: ~~I~~n september volgt een moment waarop de burgemeester zich uit kan spreken over de shortlist

II- Fase 2: aanscherping shortlist sept/okt Bij aanvang van fase worden ook de stadsdeelbesturen en wethouder RO geïnformeerd

Bestuurlijk moment: Aan het eind van fase 2 (de zwaardere weging door GO) vragen wij instemming van de BM

-

-op de shortlist en op het voorstel de markt te gaan betrekken (oktober 2020). ~~Samen met GO worden ook de stadsdeelbesturen en wethouder RO geïnformeerd~~

-en op het informeren van raad dat er een dialoogfase komt~~Dan ook de raad informeren (nov – jan 21?)~~

III- Fase 3: de dialoog met de markt wordt gestart periode nov-maart (?advies Site) .
~~Dan ook de raad informeren (nov – jan 21?)~~

IV- Fase 4: op basis van uitkomsten van eerdere weging gemeente én dialoog met de markt wordt het definitieve afwegingskader voorbereid voor besluitvorming.

INVOEGEN PMB

1. Vervolgroute Raad

Dilemma: Om mogelijke onrust rond de locaties te voorkomen en het proces zorgvuldig te kunnen blijven vormgeven de long/shortlist uit het locatieonderzoek niet delen met raad.

4a Wanneer SITE onderzoek, locatieonderzoek en volumestudie delen met raad?
Bespreekpunt met Pierre:

- Wat adviseren we de BM mbt welke stukken wanneer naar de raad kunnen, SITE, locatieonderzoek en volumestudie.

Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief
Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief
Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief
Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief
Met opmerkingen [FF16]: HELPT HET ALS DIT ALLEMAAL NAAR BOVEN VERPLAATST OF JUIST NIET?
Met opmaak: Lijstalinea, Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: I, II, III, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,9 cm
Met opmerkingen [SA17]: Niet alleen ambtelijk stadsdelen maar ook bestuurlijk toch?
Met opmaak: Lijstalinea, Inspringing: Links: 1,9 cm
Met opmerkingen [SA18]: Niet alleen ambtelijk stadsdelen maar ook bestuurlijk toch?
Met opmerkingen [SA19]: Wat is reëel als doorlooptijd…?
Met opmaak: Lijstalinea, Inspringing: Links: 1,9 cm
Met opmaak: Lijstalinea, Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: I, II, III, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,9 cm
Met opmerkingen [SA20]: Wat is reëel als doorlooptijd…?
Met opmaak: Lijstalinea, Inspringing: Links: 1,9 cm
Met opmaak: Lijstalinea, Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: I, II, III, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,9 cm
Met opmerkingen [SA21]: Voorjaar 2021? ,mpeoten we nog middelen in VJN 2021 opnemen..?
Met opmaak: Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

- ~~Bestuurlijk/ politiek dilemma: Om mogelijke onrust rond de locaties te voorkomen en het proces zorgvuldig te kunnen blijven vormgeven zouden we de long/shortlist uit het locatieonderzoek nog niet moeten delen met raad. Want nog geen afstemming met betrokkenen intern/extern. Intern/ bestuurlijk afstemmen kan wel op korte termijn maar extern nog niet (afstemming extern valt binnen opdracht PMB.@check)~~
- ~~Tegelijkertijd bevoelt SITE juist aan om in deze fase al om tafel te gaan met mogelijke marktpartijen waarbij er al locaties kunnen worden genoemd ('gemeente dient aan de voorkant helderheid geven over potentiele locaties')~~
- Volumestudie architect: Dit is een heel aansprekend en concreet product. Op zich ideaal voor BM om met raad te delen. Maar die hoort bij de locatiestudie

Met opmerkingen [DN22]: Zie PMB notitie

Met opmerkingen [DN23]: Let op toevoegen PMB notitie

Lijst van afwegingscriteria (vet = in deze fase 1 meegenomen)

Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet

Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet

Locatie

Algemeen

Met opmaak: Lettertype: Vet

Omgevingsvisie

Met opmaak: Lettertype: Vet

Publiekstrekkers in omgeving

Met opmaak: Lettertype: Vet

Nabijheid kwetsbare functies

Met opmaak: Lettertype: Vet

Spreiding drukte in stad

Bezoekers

Ruimtelijke inpassing

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

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Grondpositie

Met opmaak: Lettertype: Vet

Bestaand pand

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Juridisch planologisch

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

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: Vet

Hoogbouw regels

Milieu

Barrières (Externe veiligheid)

Geluid

Fijnstof

Overig

Veiligheid bezoekers en sekswerkers

Gebied

Beheersbaarheid

Bereikbaarheid

OV

Auto

Fiets

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

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmerkingen [FF24]: NIET IN FASE 1 MEEGENOMEN.

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmerkingen [DN25]: Waarom staan hier vraagtekens?

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Standaardalinea-lettertype, Tekstkleur: Zwart

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmerkingen [FF26]: NIET IN FASE 1

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet