Memo

Aan	Team Gebiedsontwikkeling
Van	Directie Zuidas
Datum	06-07-2022
Onderwerp	Stand van zaken locatieonderzoek en voorkeurslocaties Erotisch Centrum in Zuidas
Bijlage	

Geachte leden van Team Gebiedsontwikkeling,

Vandaag heeft het Kernteam Erotisch Centrum het locatie onderzoek en inpassingsstudie Erotisch Centrum ter bespreking voorgelegd aan Team Gebiedsontwikkeling. Het doel van deze bespreking was om de input die vandaag is opgehaald mee te kunnen geven voor het overleg van het bestuurlijk team Aanpak Binnenstad op 14 juli. Afgesproken is dat de input bij het verslag gevoegd zal worden.

Aanleiding voor dit schrijven is dat er voor de 3 genoemde locaties binnen Zuidas de dilemma's onvoldoende in kaart zijn gebracht. Zo heeft een volwaardige ruimtelijke, juridisch-planologische en financiële toets nog niet plaatsgevonden en is de informatie die is opgehaald bij de verschillende projectteams onvolledig uitgewerkt in de diverse stukken. We begrijpen dat het een bredere afweging is voor een per definitie lastig in te passen functie en dat daarbij een groot aantal aspecten meeweegt. Wij zijn van mening dat de impact van een erotisch centrum zodanig groot is dat het de gebiedsontwikkeling op slot kan zetten.

Om het bestuur een volledige afgewogen keuze te kunnen laten maken achten wij het dan ook noodzakelijk om de wat ons betreft relevante informatie onderdeel uit te laten maken van deze afweging.

Achtergrond

Het college van B en W is op zoek naar een locatie voor een Erotisch Centrum in Amsterdam. Het hiertoe ingestelde Kernteam Erotisch Centrum heeft bij haar zoektocht een zestal locaties verspreid over de stad in beeld gebracht, waaronder drie locaties binnen Zuidas. De locaties binnen Zuidas die de afgelopen maanden zijn meegenomen in de locatieverkenning zijn:

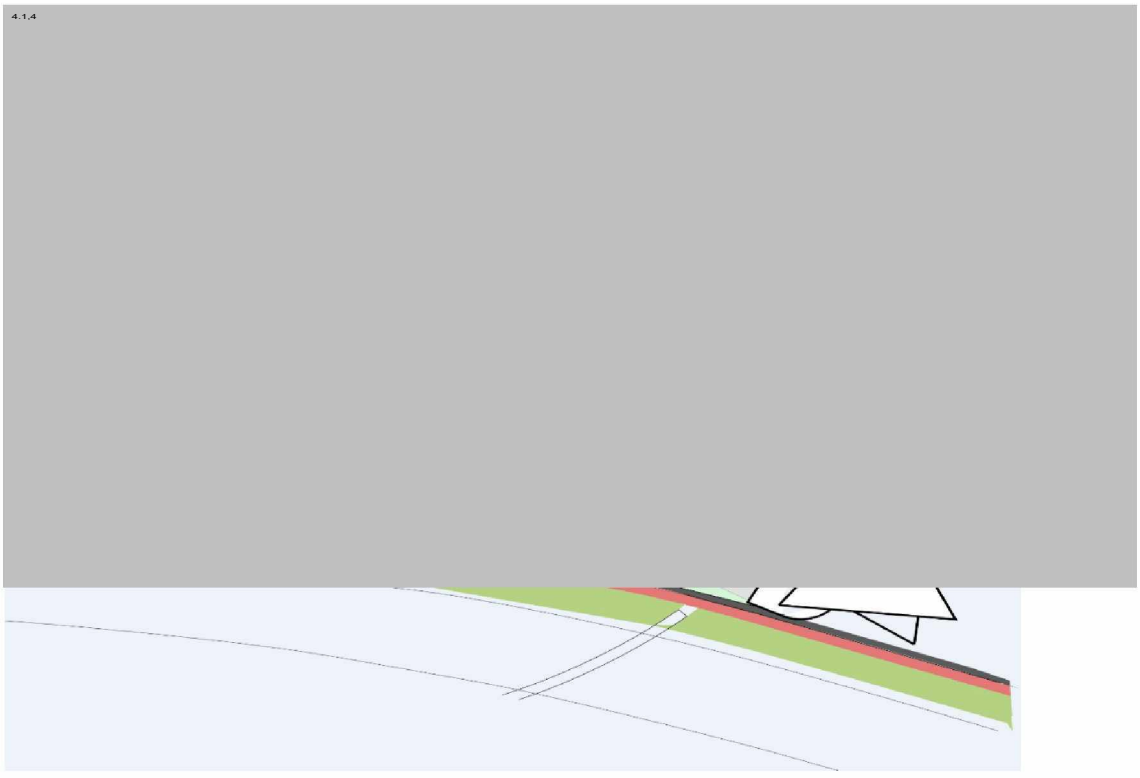
1. De Groene Zoom / RAI
2. Westelijk Ontwikkelveld / Kenniskwartier
3. Afslag S109 / Europaboulevard

De afgelopen maanden heeft het Kernteam met input van de verschillende projectmanagers van Zuidas gewerkt aan drie inpassingsstudies. Hierbij is tot op heden alleen gekeken of het gebouw op het beoogde kavel ingepast zou kunnen worden. Er is wel een eerste planologisch-juridisch advies

gevraagd maar er zijn vooralsnog geen haalbaarheidsstudies met bijbehorende uitgebreide onderzoeken uitgevoerd.

De beoogde planning vanuit Kernteam Erotisch Centrum zoals voorgelegd aan projectmanagers Zuidas
Op 6 juli 2022 worden de inpassingsstudies van de zes locaties besproken in Team GO
De inpassingsstudies van de zes locaties worden op 14 juli 2022 voorgelegd aan het daartoe ingestelde Bestuurlijk Team Erotisch Centrum (onder leiding van de burgemeester) met als doel om de kansen en dilemma's voortkomend uit deze zes inpassingsstudies te bespreken.
De zomer van 2022 is aangewezen om een verdiepingsslag te maken op de locatieverkenningen en om adviezen in te winnen bij de diverse stadsdelen. Op basis van deze uitkomsten worden twee á drie locaties, inclusief stadsdeeladviezen, ter besluitvorming voorgelegd aan het College van B&W in oktober 2022.

Belangrijke input per locatie
De gevolgen van een inpassing van een Erotisch Centrum op de drie locaties binnen Zuidas, die mogelijk als definitieve kansrijke locaties worden voorgelegd aan het Kernteam Erotisch Centrum (en vervolgens aan het College van B en W), zijn verschillend van aard. Hieronder per locatie in Zuidas een aantal constateringen die naar mening van de betrokken projectmanagers cruciaal zijn om mee te nemen in de haalbaarheidsanalyse en uiteindelijk in de bestuurlijke afweging.

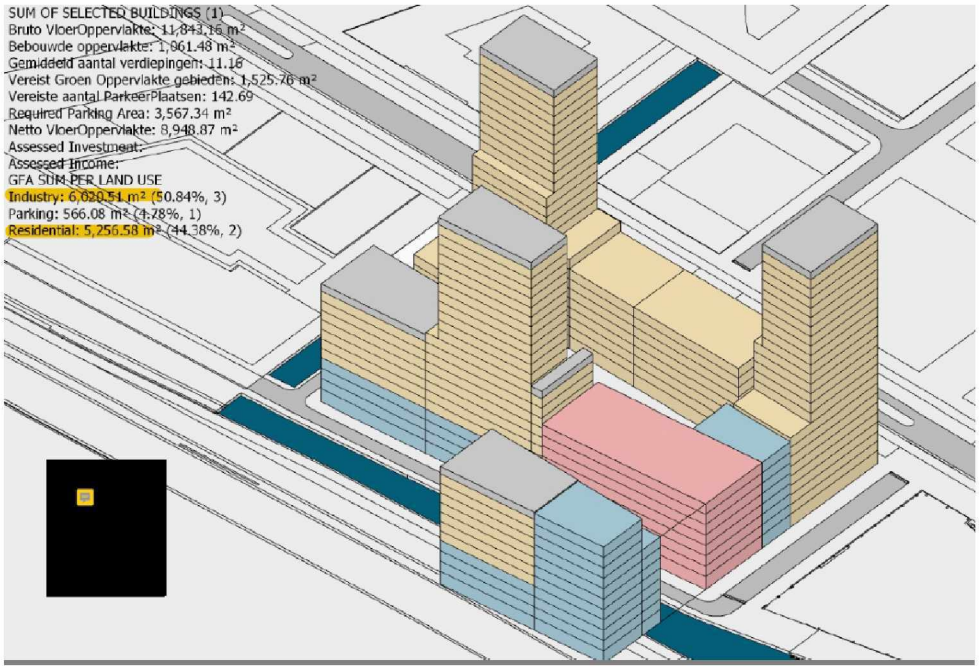


4.1.4

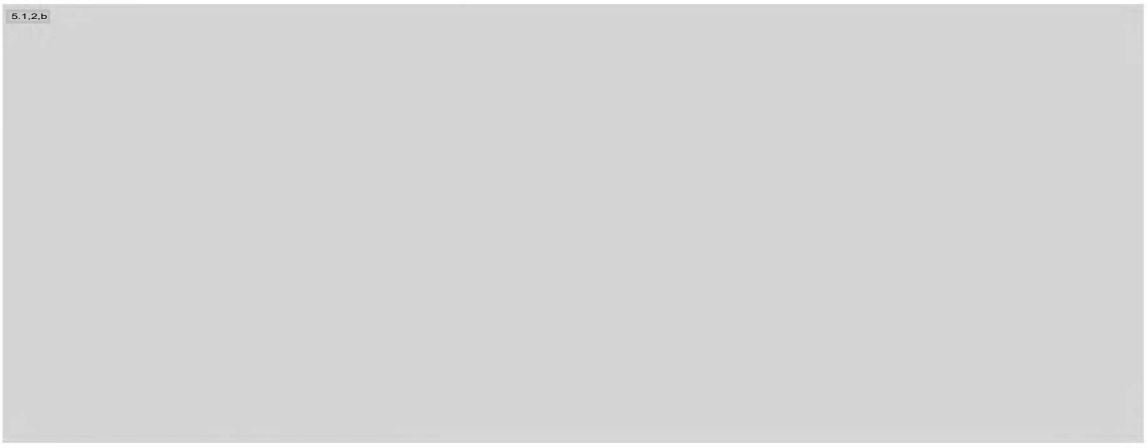
4.1.4

2. Westelijk Ontwikkelveld / Kenniskwartier

Het Kernteam Erotisch Centrum is met input van R&D en G&O tot de conclusie gekomen dat het Erotisch Centrum, gezien het geplande woonprogramma (met circa 750 woningen in hoge dichtheid) en de stedenbouwkundige opzet van het Westelijk Ontwikkelveld, alleen kan worden ingepast op de noordwesthoek van het ontwikkelveld. Deze inpassing (zie rode arcering in de onderstaande afbeelding) heeft ruimtelijke en financiële gevolgen die hieronder in een tabel zijn opgenomen. Zoals te zien is, komt er met deze inpassing 5.256 2m2 aan woonoppervlak (middensegment) en ruim 6.000 m2 kantoor te vervallen.







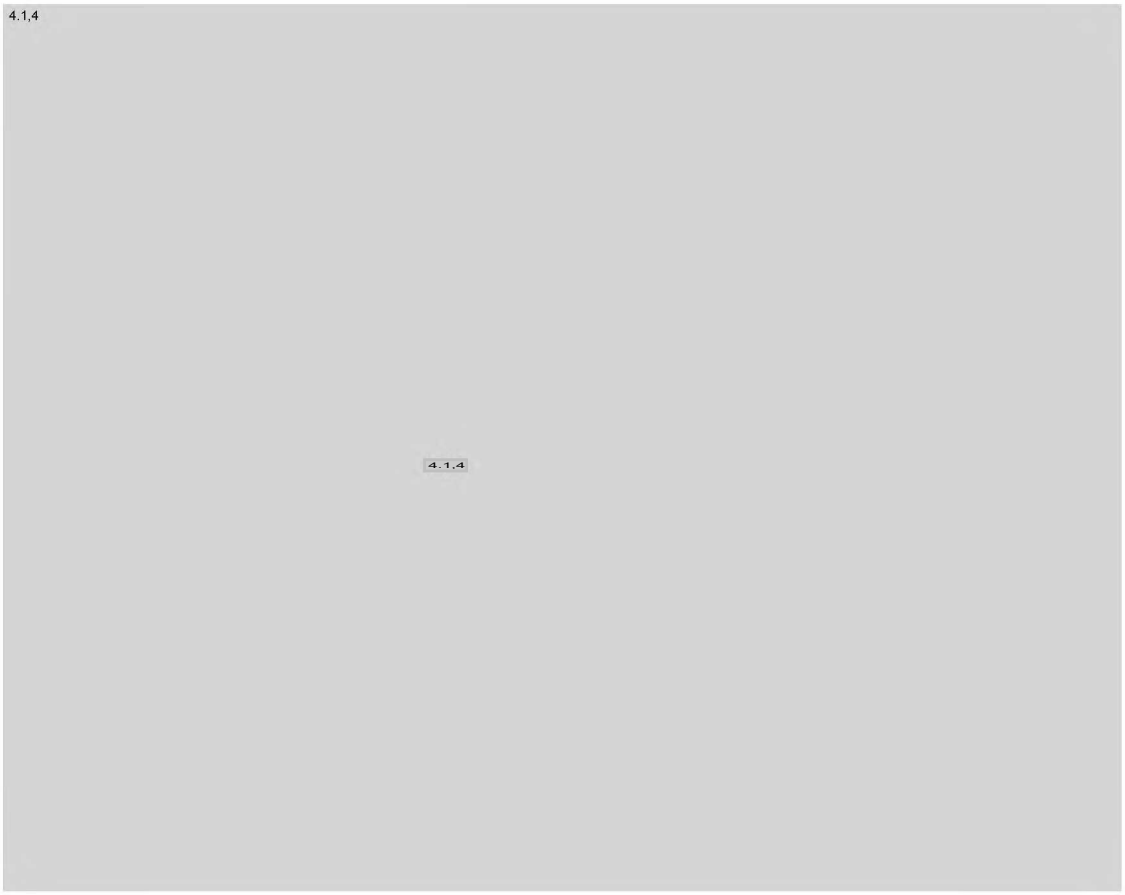
Effect op woon- en leefklimaat

De inpassing heeft gevolgen voor het resterende woonprogramma op het Westelijk Ontwikkelveld dat door het erotisch centrum minder goed afzetbaar zal zijn, waarbij de binnentuin minder goed zal gaan functioneren dan beoogd. Denk hierbij o.a. aan de leefbaarheid, sociale veiligheid en de uitstraling van het woonblok aan de openbare binnentuin in combinatie met piekmomenten voor het erotisch centrum, waarop 800 bezoekers kunnen worden verwacht. Mogelijk komt bij deze inpassing een nog groter deel van het geplande programma op het Westelijk Ontwikkelveld te vervallen als gevolg van extra ruimtevraag voor de het erotisch centrum. De inpassing van een erotisch centrum met o.a. prostitutie, sekstheater en horeca in een woonblok aan een openbare binnentuin doet per definitie afbreuk aan het beoogde rustige woon- en leefklimaat, al is deze door Zuidas aangeleverde formulering in de bijgevoegde matrix afgezwakt naar 'kan afbreuk doen aan de leefkwaliteit'. Zoals eerder richting het Kernteam aangegeven mogen conform het vigerend bestemmingsplan de voorzieningen om die reden niet direct grenzen aan de binnentuin en zijn naast aan seks gerelateerde functies ook de horecacategorieën 1, 2 en 5 niet toegestaan.

Planning Westelijk Ontwikkelveld

Het bestemmingsplan en de Uitwerking voor het Westelijk Ontwikkelveld zijn vastgesteld door het College van B&W en inmiddels onherroepelijk. De directie Zuidas heeft ingestemd met het bouwkundig plan voor de ontwikkeling van 56.000 m2 wonen en 11.000 kantoor op het Westelijk Ontwikkelveld. Volgens planning wordt er in Q1 - 2023 een ontwikkelstrategie aangeleverd waarna de eerste tender op de markt kan worden gezet in Q4 - 2023. Start bouw is voorzien in Q1 - 2026. Met een inpassing van een erotisch centrum wordt de woningproductie op het Westelijk Ontwikkelveld dus niet alleen verkleind maar ook vertraagd.

4.1,4



4.1,4

4.1.4