

Voordracht voor portefeuillehoudersoverleg Locatieonderzoek Erotisch Centrum van 14 juli 2022

Portefeuille Algemene Zaken, EZ en RO/Grond

Agendapunt X

Onderwerp

Locatieonderzoek Erotisch Centrum (EC)

Gevraagde beslispunten

- 1. Kennisnemen van de vier delen van het locatieonderzoek**
 - Deel 1: Inpassingsstudie
 - Deel 2: Financiële verkenning zes locaties
 - Deel 3: Onderzoek OIS sociaal-maatschappelijke draagkracht
 - Deel 4: Advies politie Eenheid Amsterdam
 - 2. Besluiten welke 2 à 3 locaties u wil voorleggen aan betreffende stadsdelen voor advies**
 - 3. Kennisnemen van overige ontwikkelingen**
-

Onderbouwing beslispunten

Inleiding

Het college verkent locaties voor een EC buiten het centrum van Amsterdam. Daarvoor heeft zij in november 2020 acht zoekgebieden op een shortlist geplaatst. In die acht gebieden zijn mogelijke ontwikkellocaties voor het EC onderzocht. Van de twaalf kansrijke locaties uit dat onderzoek heeft het college (bespreking beperkt kabinet) op 15 maart 2022, mede op basis van het onderzoek van OIS naar sociaal-maatschappelijk draagvlak in de buurten waarin de locaties liggen, aangegeven zes locaties (gelegen in drie gebieden) nader te willen onderzoeken op inpasbaarheid van het EC en een verkenning van de financiële consequenties. Het gaat om:

Shortlistgebied	Locatie
Zuid/RAI	Westelijk ontwikkelveld Kenniskwartier
	De Groene Zoom
	Europaboulevard
ArenAPoort (Zuidoost)	Johan Cruijff Boulevard
	De Entree
Sloterdijk II Zuid	Rhonestweg

Inmiddels heeft de korpsleiding van de politie Eenheid Amsterdam geadviseerd over de gebieden waarin de locaties liggen.

Ad 1 Kennis nemen van de vier delen van het locatieonderzoek

Deel 1 Inpassingsstudie (bijlage 1)

Uit de inpassingsstudie blijkt dat het EC inpasbaar is op de zes locaties, maar dat op alle locaties zowel kansen als dilemma's zijn. Uit paragraaf 3.2: Uit het ruimtelijk onderzoek blijkt dat De Groene Zoom, de Europaboulevard en de Johan Cruijff Boulevard 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 Erotisch Centrum sluit op

deze locaties goed aan bij de huidige c.q. geplande stedelijke functies in de omgeving. Aan de Rhoneweg zijn de mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling beperkt als gevolg van een gevaarlijke stoffen-route (externe veiligheid, consequenties voor het groepsrisico), waarbij geldt dat het voor een belangrijk deel bedrijfengebied zal blijven. Maar er is ook de nodige ontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied met (leisure)functies aan de zijde van Station Sloterdijk en een enkele ontwikkeling aan de kant van de Rhoneweg. 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 2)

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-/infrastructuurle ingrepen (bijvoorbeeld aanpassing openbare ruimte, watercompensatie). Daarnaast is een planschaderisico-inventarisatie uitgevoerd.

De hoofdpunten van de Inpassingsstudie en de Financiële verkenning zijn samengevat in onderstaand overzicht.

Overzicht kansen en dilemma's per locatie n.a.v. inpassingsstudie en financiële verkenning

Locaties	Kans	Dilemma's
Kenniskwartier (Zuid/RAI)	<ul style="list-style-type: none"> Onbebouwde ontwikkellocatie Bereikbaar vanaf station Zuid/Amstelveenseweg (12 minuten) 	<ul style="list-style-type: none"> Inpassing in woonblok, doet afbreuk aan leefkwaliteit van het woongebied Ten koste van gepland woningbouwprogramma en kantoren
Groene Zoom (Zuid/RAI)	<ul style="list-style-type: none"> Verdichtingslocatie Naast OV-knooppunt RAI Past bij grotere stedelijke functies (o.a. congrescentrum) 	<ul style="list-style-type: none"> Krap kavel, driehoekvorm, ingeklemd tussen tracégrens Zuidasdok en logistieke oplossing Masterplan RAI. Combineren en afstemmen met Zuidasdok en Masterplan RAI.
Europaboulevard (Zuid/RAI)	<ul style="list-style-type: none"> Verdichtingskavel 4 min loopafstand station RAI Veel ruimte op de kavel, mogelijkheid voor verschillende gebouwconfiguraties Niet ten koste van gepland programma, wel watercompensatie nodig. 	<ul style="list-style-type: none"> Kavel binnen Tracébesluit, toestemming Zuidasdok nodig (minimaal 6 mnd besluitvorming) of wachten tot afronding Zuidasdok (2030/35), afstemming tijdens uitvoering Verkeersknooppunt en flinke ingrepen openbare ruimte nodig
Johan Cruyffboulevard (ArenAPoort)	<ul style="list-style-type: none"> Onbebouwde ontwikkellocatie 6 min loopafstand station Bijlmer Arena Onderdeel uitgaansgebied 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid risicosupporters is een aandachtspunt Kantoorprogramma in GREX
De Entree (ArenAPoort)	<ul style="list-style-type: none"> Onbebouwde ontwikkellocatie 10 min loopafstand station Bijlmer Arena 	<ul style="list-style-type: none"> Inpassing in woonblok/ gemengde woonbuurt met voorzieningen (basisschool)
Rhoneweg (Sloterdijk II Zuid)	<ul style="list-style-type: none"> Nabij station Sloterdijk Genoeg ruimte voor verschillende gebouwconfiguraties EC 	<ul style="list-style-type: none"> 5.1,2,b Aan de Rhoneweg zijn mogelijkheden gebiedsontwikkeling beperkt door een gevaarlijke stoffen-route (externe veiligheid, consequenties voor het groepsrisico); het zal

voor belangrijk deel bedrijvengebied blijven. Er is ontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied met (leisure)functies aan de zijde van het station en een enkele ontwikkeling aan de kant van de Rhoneweg

- route vanaf station is niet helder; door infrastructurele barrière (viaduct) ontbreekt logische verbinding met SloterdijkCentrum

Nadere reactie ambtelijk opdrachtgevers van de betreffende gebieden

De Inpassingsstudie en de Financiële verkenning zijn besproken in Team Gebiedsontwikkeling (Team GO, het overleg van de directeur G&O met de ambtelijk opdrachtgevers van de gebieden). De teksten uit het onderzoek zijn afgestemd met alle projectteams rond de zes locaties. De ambtelijk opdrachtgevers van de drie gebieden waarin de locaties liggen, geven het volgende aan:

Locaties Zuid/RAI: de directie Zuidas is van mening dat de impact van een EC zodanig groot is dat het de gebiedsontwikkeling op slot kan zetten. Zij wijst nadrukkelijk op de bezwaren/dilemma's op de drie locaties, te weten:

- De relatie met het Masterplan RAI en de ambities van het college die daaraan ten grondslag liggen, plus de complexiteit van de bouwlogistiek rondom Zuidasdok bij locatie *De Groene Zoom*; Directie Zuidas stelt dat vestiging van een EC in de groene zoom bij de RAI een extra overlastgevende functie in het gebied betekenen, waarmee de intenties van het Masterplan RAI in sterke mate worden doorkruist en de uitvoering ervan wordt bemoeilijkt.
- Het effect op het woon-en leefklimaat in het *Westelijk Ontwikkelveld van Kenniskwartier* en ^{5.1,2,b}
- Voor de locatie *Europaboulevard* stelt directie Zuidas dat vanwege de complexiteit van de aanvraag om over de grond te kunnen beschikken bij Zuidasdok de locatie geschikter is voor ontwikkeling nadat het programma Zuidasdok is afgerond en het Tracébesluit is opgeheven (vanaf 2033).

Locaties Zuidoost/ArenAPoort: de ambtelijk opdrachtgever Zuidoost/ArenAPoort ziet kansen op locatie *JC Boulevard*. Niet op *De Entree* vanwege het dilemma met woningbouw en komst school. Belangrijk is dat de omliggende functies JC ArenA, Ziggo Dome, Villa ArenA en AFAS Live daarbij goed worden meegenomen door het bestuur. Benoemt het belang van creëren van meerwaarde voor Zuidoost door een functie voor Zuidoost zelf en die nog ontbreekt bijvoorbeeld in de vorm van een club als onderdeel van het EC.

Locatie Sloterdijk II: de ambtelijk opdrachtgever wijst op het dilemma dat op de locatie Rhoneweg de mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling beperkt zijn als gevolg van het bereikbaar houden van de haven voor het vervoer gevaarlijke stoffen (externe veiligheid, consequenties voor het groepsrisico). Het toevoegen van een grote publiekstreckende functie als het EC leidt ertoe dat ander programma niet kan worden ontwikkeld. De mate waarin dit gebeurt en de consequenties op de grondexploitatie zijn nu nog niet bekend en worden nader onderzocht.

Daarnaast geeft Team GO aan dat voor de gebieden, met name Zuidoost en Nieuw-West, voldoende Toezicht en Handhaving een belangrijke voorwaarde is voor vestiging

van het EC.

Deel 3 OIS: Sociaal-maatschappelijke impact van het EC op buurten (bijlage 3)

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, de bewoners en specifiek de kwetsbare jeugd.

Deel 4 Advies Politie (bijlage 4)

De korpsleiding van de politie Eenheid Amsterdam heeft geadviseerd aan de hand van risico's op het gebied van openbare orde en veiligheid.

De hoofdpunten van OIS en Advies Politie zijn samengevat in onderstaand overzicht.

Overzicht bevindingen OIS en politie

Locaties	
Zuid/RAI <ul style="list-style-type: none"> ❖ Kenniskwartier ❖ Groene Zoom ❖ Europaboulevard 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ OIS: Het totaal risico op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in gebied Zuid/RAI is gemiddeld of lager. ▪ Politie: Vanuit het oogpunt van openbare orde en veiligheid, zou vestiging van het EC in het gebied Zuid/RAI in vergelijking met andere gebieden op minder bezwaren van de politie stuiten.
ArenAPoort <ul style="list-style-type: none"> ❖ Johan Crujffboulevard ❖ De Entree 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ OIS: Het totaal risico op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied is hoger. ▪ Politie: Vanuit het oogpunt van openbare orde en veiligheid negatief advies, het gebied is door een informele infrastructuur zeer geschikt voor het verrichten van criminele ondermijnende activiteiten. Daarnaast vindt het overgrote deel van de verslaafdenopvang voor de stad in Zuidoost plaats (gebiedsverboden om de overlast te beperken). ▪ De Politie wijst op het Masterplan Zuidoost waarbij zij samen met betrokken partners de bewoners van Zuidoost een positief perspectief wil bieden voor de toekomst, vestiging EC zou contraproductieve beweging zijn. ▪ De Politie adviseert derhalve met klem om het EC niet in Zuidoost te vestigen.
Sloterdijk II Zuid <ul style="list-style-type: none"> ❖ Rhoneweg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ OIS: Risico op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied gemiddeld of hoger. ▪ Politie: Locatie heeft niet de voorkeur van de Politie, o.a. vanwege ondermijning, wapenbezit, incidenten illegale prostitutie en mensenhandel.

Weerstand vanuit de verschillende gebieden

Zoals te verwachten met een dergelijke NIMBY-functie is er weerstand vanuit bewoners en bedrijven uit de verschillende gebieden. We zien dit met name sterk vanuit **Zuidoost** met onder andere petitie en demonstraties. Hierbij wordt vaak benadrukt dat de komst van een EC niet strookt met de intenties van het Masterplan Zuidoost. ^{5.2,1}

5.2,1

De weerstand in **Zuid** uit zich bijvoorbeeld door vier Wob-verzoeken die vorig jaar door verschillende bewonersverenigingen zijn ingediend. ^{5.2,1}

5.2,1

Bij de weerstand in **Nieuw-West** (gebied Sloterdijk II Zuid) wordt het Masterplan Nieuw-West aangehaald.

Ad 2 Besluiten welke 2 à 3 locaties u wil voorleggen aan betreffende stadsdelen voor advies

Beslispunt: met welke 2 à 3 locaties wil u verdergaan?

Vervolgstappen: Na uw besluit gaat het richting college voor het vaststellen van 2 à 3 voorkeurslocaties door het college. Daarna volgt het bekendmaken van de 2 à 3 voorkeurslocaties en het locatieonderzoek, gelijktijdig met de adviesaanvraag aan de stadsdelen waarin de voorkeurslocaties zich bevinden. Daarna kan het locatieonderzoek inclusief het advies van de stadsdelen richting de raad.

Ad 3 Kennisnemen van overige ontwikkelingen

5.2,1

Volgende processtappen

Zie ad 2

Advies / afstemming

PMB, R&D, G&O

Documenten

Naam
Bijlage 1_ Kabinet_Inpassingsstudie Erotisch Centrum
Bijlage 2_ Kabinet_Financiële verkenning locaties EC_concept
Bijlage 3_Kabinet_Rapport OIS_Sociaal-maatschappelijke impact
Bijlage 4_Kabinet_Advies politie Erotisch Centrum

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2,e	o6	5.1.2,e	5.1.2,e	@amsterdam.nl, OOV
5.1.2,e	o6	5.1.2,e	5.1.2,e	@amsterdam.nl, OOV
5.1.2,e	o6	5.1.2,e	5.1.2,e	@amsterdam.nl, PMB

Uitslag