

Memo

Aan Wethouder van Dantzig
Van Directie Zuidas
Datum 09-08-2022
Onderwerp Stand van zaken locatieonderzoek en voorkeurslocaties Erotisch Centrum in Zuidas

Bijlage

Geachte Wethouder,

Op 14 juli 2022 heeft het Kernteam Erotisch Centrum het boekje *Inpassingsonderzoek Erotisch Centrum zes locaties* aangeboden aan het Bestuurlijk Team (BT) Aanpak Binnenstad, waarvoor u was uitgenodigd.

Op 24 augustus 2022 is er een vervolgoverleg over de genoemde locaties op Zuidas. Met dit schrijven willen wij nogmaals benadrukken dat 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 zijn ons ervan bewust dat het om een per definitie lastig in te passen functie gaat, waarbij 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 volledig 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 stedenbouwkundig, qua volume, ingepast zou kunnen worden.

Aan het Kernteam is input gegeven over de ruimtelijke aspecten waar rekening mee gehouden moet worden om te kunnen beoordelen of locaties gunstiger of ongunstiger ontwikkelkansen

hebben. Dit zijn onder andere:

- **MER:** Voor alle ontwikkelingen in Zuidas zal onderzocht moeten worden in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het programma zoals dat is opgenomen in MER Zuidas-De Flanken (dat ten grondslag wordt gelegd aan alle gebiedsontwikkeling in Zuidas). Op dit moment wordt gewerkt aan een aanvulling op het MER.
- **Verkeer en parkeren:** Uit het voorstel volgt dat er geen parkeerplaatsen of fietsparkeerplaatsen bij de ontwikkeling zijn voorzien. Dit is in strijd met het beleid van de gemeente Amsterdam, in ieder geval voor wat betreft fietsparkeerplekken. Er zal in ieder geval moeten worden onderbouwd wat de parkeerbehoefte (zowel voor fiets als auto) bij een dergelijke functie is en hoe daaraan invulling wordt gegeven. Het lijkt op voorhand niet aannemelijk dat bij een dergelijke functie bezoekers en medewerkers uitsluitend met het ov zullen reizen. Als er geen zelfstandige parkeerplaatsen worden gerealiseerd zal goed moeten worden gekeken of daarvoor voldoende ruimte en mogelijkheden zijn in openbare parkeergarages en of deze parkeervoorzieningen op een acceptabele afstand zijn gelegen. Dit zal een lastige opgave worden binnen Zuidas, waar de bestaande parkeer- en verkeersdruk al een serieus probleem geeft.
- **Planschade:** Bestemmingsplannen en andere planologische besluiten kunnen schade veroorzaken. Het gaat daarbij om schade die bestaat uit inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd. Denk daarbij aan uitzicht, schaduw, karakter van de bestemming, privacy, windhinder, hinder in het algemeen, verkeer, ontsluiting en parkeren. Bij alle drie de locaties binnen Zuidas zijn er gebruikers in de (directe) omgeving. Aan de hand van een planschaderisicoanalyse kan worden bekeken of (mogelijk) sprake is van planschade die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Als een tegemoetkoming in planschade wordt verwacht, dan zal, voor de uitvoerbaarheid van het plan, duidelijk moeten zijn hoe die kosten gedekt zijn.

Er zijn geen haalbaarheidsstudies met bijbehorende onderzoeken uitgevoerd. Toch worden er door het Kernteam al conclusies getrokken die niet beargumenteerd worden. Zo wordt er gesteld dat er geen of nauwelijks restricties zijn bij de te doorlopen juridische planologische stappen.

Op 6 juli 2022 zijn de inpassingsstudies van de zes locaties besproken in Team GO. Zuidas heeft naar aanleiding van dat overleg een memo met ongeveer dezelfde strekking nagezonden om aan te geven dat het bestuur pas een volledig afgewogen keuze kan maken als alle relevante informatie onderdeel is van deze afweging.

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 een

aantal constatering die naar mening van de betrokken projectmanagers cruciaal zijn om mee te nemen in de haalbaarheidsanalyse en uiteindelijk in de bestuurlijke afweging.

1. Groene Zoom / RAI

Het Kernteam Erotisch Centrum is met input van R&D en G&O tot de conclusie gekomen dat inpassing van het erotisch centrum in de Groene Zoom / RAI mogelijk is. Het Erotisch Centrum past wat het Kernteam betreft goed bij de grotere stedelijke functies van het congrescentrum en het hotel. Er is geen woningbouw aanwezig in de directe omgeving en de locatie wordt beoordeeld als functioneel ingerichte verkeersruimte met weinig verblijfskwaliteit en geen stedelijke openbare verblijfsruimte. Er is gemeentelijk geen vastgoedprogramma gepland voor deze locatie.

De beoogde locatie ligt op grond van de gemeente, in de groene zone tussen de RAI en Ringweg, tegenover het NHOW-hotel (zie blauwe driehoek op onderstaande afbeelding).



Relatie Masterplan RAI

Er ligt al geruime tijd een Masterplan RAI waarmee onder meer de versterking van de sociaal-functionele verbinding met de stad wordt beoogd. Onder meer sociale veiligheid is een groot probleem voor bewoners en bezoekers van het NHOW-hotel en ook de RAI. Voorts ondervindt men veel (verkeer)overlast van de RAI.

Het Masterplan richt zich op het transformeren van de (omgeving van de) RAI naar een duurzame en multifunctionele ontmoetingsplek. Startpunt is de aanleg van een ondergrondse infrastructuur (tunnel) waarmee de logistieke processen van de RAI efficiënter, effectiever en flexibeler worden. De realisatie van een ondergrondse logistieke oplossing dient ongelijkvloers (lees: ondergronds) gerealiseerd te worden om te komen tot woningbouw – gelegen boven RAI-functies – met een aantrekkelijk woon-en leefklimaat. Dit betekent ook dat vrachtverkeer – 6.000 door fossiele brandstof aangedreven vrachtwagens per maand die voor de RAI de stad inrijden – het omliggende wegennet niet meer belast. Dit komt ten gunste aan de leefkwaliteit van het gebied en vermindert de (overlast van) mobiliteit in de omliggende woonbuurten. Dit leidt tot een substantiële milieuprestatie.

Naast nieuw vastgoed voor RAI-functies - ter vervanging van verouderde hallen - biedt het Masterplan ook kansen voor de grote woningopgave in Amsterdam. Toevoeging van woningbouw

en de daarbij horende infrastructuur en voorzieningen maakt het RAI-terrein toegankelijker ook voor niet-beursbezoekers.

Ook het realiseren van een overzichtelijke en veilige (hoofd)fietsroute vanuit het Beatrixpark door het hart van het RAI-terrein naar de omliggende woonbuurten Kop Zuidas, Rivierenbuurt en vice versa is een belangrijke drager van het Masterplan.

De RAI heeft zware tijden gehad ten gevolge van de Coronacrisis. Dit bemoeilijkt de uitvoering van het Masterplan.

Masterplan RAI in Coalitieakkoord

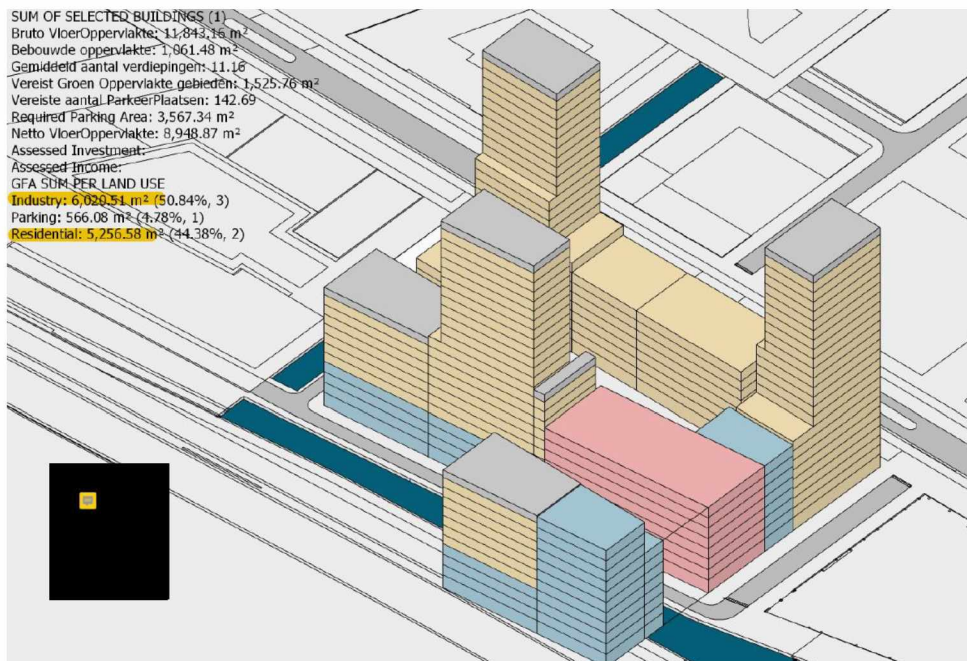
De vestiging van een Erotisch Centrum in de groene zoom bij de RAI zou een extra overlast gevende functie in het gebied betekenen, waarmee de intenties van het Masterplan RAI in sterke mate worden doorkruist en de uitvoering ervan wordt bemoeilijkt. In het recent vastgestelde coalitieakkoord (2022) wordt het Masterplan, en de daarbij horende herontwikkeling, wederom omarmd door het Amsterdamse stadsbestuur. In het coalitieakkoord staat letterlijk "*Samen met de RAI gaan we kijken op welke wijze we het gebied kunnen herontwikkelen ten behoeve van vergroening, verduurzaming, woningbouw en het versterken van Amsterdam als congresstad*". De groene zoom aanwijzen voor het erotisch centrum staat haaks op deze uitgesproken ambitie.

Relatie Zuidasdok en bouwlogistiek

Bij de Groene Zoom zal er ook een grote complexiteit ontstaan in de bouwlogistiek, zeker als de RAI én Zuidasdok gaan bouwen. Dit omdat een aanzienlijk deel van de bouwlogistiek ten behoeve van de noordelijke tunnel via de Groene Zoom zal moeten lopen.

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 roze inkleuring op 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 m² aan woonoppervlak (middensegment) en ruim 6.000 m² kantoor te vervallen.



Berekening gemiddelde prijs per m2 bvo voor MDH					
	Aantal	bvo m2	totaal	€/ bvo m2	€ Totaal
MDH	150	65	9.731	€ 1.716,00	€ 16.697.538,00
MDH MC	120	100	12.000	€ 694,00	€ 8.328.000,00
			21.731		€ 25.025.538,00
Gemiddelde prijs MDH m2/bvo					€ 1.151,63
Verlies aan programma en opbrengsten					
		bvo m2		€/ bvo m2	€ Totaal
Kantoor		6.021		€ 4.294,00	€ 25.852.069,94
Wonen MDH gemiddeld		5.257		€ 1.151,63	€ 6.053.645,45
		11.277			€ 31.905.715,39

Het verlies van 6.021 m2 bvo aan kantoor en 5.257 m2 bvo aan wonen MDH resulteert in een reductie van 31,9 miljoen euro aan grondopbrengsten.

Bij de berekening is enkel rekening gehouden met het door het Kernteam opgegeven metrage maar nog niet met de extra benodigde m2 voor in pandige fietsenstalling, laad- en losvoorziening en bedrijfsafvalinzameling. Het Stedelijk Team ging er bij deze berekeningen vanuit dat de fietsen, het bedrijfsafval en de laad- en losvoorziening konden worden gerealiseerd in de openbare ruimte maar hier is op deze locatie geen ruimte voor.

Er is geen rekening gehouden met de grondprijzen van het Erotisch Centrum zelf. Ook niet met de eventuele verlaging van de grondprijzen op de naastgelegen kavels als gevolg van de vestiging van een Erotisch Centrum.

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 onder andere 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 ruimtevrage voor het Erotisch Centrum. De inpassing van een Erotisch Centrum met onder andere 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 m² 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.

3. Afslag S109 / Europaboulevard

Het Kernteam Erotisch Centrum is met input van R&D en G&O tot de conclusie gekomen dat inpassing van het erotisch centrum in de oksel van Afslag S109 mogelijk is. Er is gemeentelijk geen vastgoedprogramma gepland voor deze locatie.

Zoals in eerdere gesprekken met het Kernteam is aangegeven ligt de locatie S109 geheel binnen de Tracégrens van het programma Zuidasdok en het deelproject Knooppunt Amstel (KNA) dat volgens de huidige planning (bouwperiode) tussen Q3-2025 en Q3-2030 gebouwd wordt. Hieraan voorafgaand wordt vanaf Q2-2023 het aanbestedings- en voorbereidingstraject (Definitief Ontwerp + Uitvoeringsontwerp, mobilisatie, werkvoorbereiding) doorlopen.

Privaat / Publieksrechtelijke situatie

De locatie S109 ligt geheel binnen de geldende Tracégrens voor het programma Zuidasdok. Er geldt ter plaatse een juridisch-planologische restrictie, namelijk het in 2016 vastgestelde Tracébesluit Zuidasdok. Met dit Tracébesluit wordt Zuidasdok juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Daarnaast ligt er een Bestuursovereenkomst (2012) en een Samenwerkingsovereenkomst (2014)

waarin de opdrachtgevers (waaronder Gemeente Amsterdam) zich committeren aan de financiering, aanbesteding en realisatie van Zuidasdok (vergelijkbaar met een investeringsbeslissing). De realisatie van Zuidasdok is in maart 2021 nogmaals bekrachtigd door de opdrachtgevers naar aanleiding van het rapport van Sybilla Dekker over nut en noodzaak van het project.

Uit de bestuursovereenkomst zijn ieder geval artikel 8.13 en artikel 14 relevant. Artikel 8.13 van de bestuursovereenkomst zegt dat indien ondertekenende partijen met eigen wensen of wijzigingen voor de projectscope komen die niet worden gedaan ten behoeve van het project, de uitvoering van dit verzoek volledig voor rekening en risico van de partij komt die het verzoek doet. Ten gevolge van de werking van artikel 8.13 zullen tevens alle door Zuidasdok te maken kosten ten behoeve van een eventuele inpassing voor rekening van de gemeente Amsterdam komen.

Artikel 14 van de bestuursovereenkomst zegt dat de projecten Knooppunt De Nieuwe Meer en Amstel voor rekening en risico van het Rijk zijn. Derhalve ligt ook de besluitvorming over deze knooppunten geheel bij het Rijk.

Hier is vermeldenswaard dat tijdens een recent Bestuurlijk Overleg tussen Rijk en gemeente (8 juni 2022) het Rijk heeft aangegeven de scope van Zuidasdok stabiel te willen houden.

Besluitvorming – impact, verzoek tot wijziging, risico's

Indien de gemeente overweegt de locatie S109 als ontwikkellocatie voor een Erotisch Centrum aan te wijzen en te realiseren voorafgaand / tijdens de realisatie van het programma Zuidasdok dan zal het Rijk (als opdrachtgever van de Knooppunten) én het Opdrachtgeversoverleg (OGO) Zuidasdok hierover een besluit moeten nemen in de vorm van een VTW (verzoek tot wijziging).

Een verzoek van de gemeente zal eerst worden afgewogen door de programmadirectie Zuidasdok, die dit zal beoordelen op de impact op tijd, geld, scope, en risico's van zowel het op te leveren werk alsook de realisatiefase van KNA zelf. De impact van deze wijziging zal vanuit alle project variabelen van KNA geëvalueerd worden. Indien de programmadirectie besluit het verzoek in behandeling te nemen zal een impactanalyse worden uitgevoerd.

Afhankelijk van de uitkomsten zal het verzoek (en de impactanalyse) aan het Zuidasdok Project Beheersingsoverleg (PBO) voorgelegd worden, alwaar in gezamenlijkheid afgewogen wordt het verzoek al dan niet aan het Rijk / OGO Zuidasdok voor te leggen.

Aan het doen van een verzoek zijn (forse) proceskosten verbonden. Allereerst zullen kosten gemaakt worden voor het uitvoeren van een impactanalyse, en vervolgens dient dan het Verzoek tot Wijziging (VTW) opgesteld te worden. Uit artikel 8.13 van de bestuursovereenkomst volgt dat deze kosten voor rekening van de verzoeker komen. Hieronder vallen ook de kosten van eventuele aanpassingen in het Integraal Voorlopig Ontwerp van Zuidasdok/Knooppunt Amstel.

Afhankelijk van de timing zal bij een positief besluit door het Rijk / OGO Zuidasdok de effecten meegenomen worden via een wijziging in de aanbesteding van KNA, of middels een meer/minderwerk opdracht aan de ON van project Knooppunt Amstel.

Huidige onderhandelingen Rijk en Gemeente irt Zuidasdok

Qua timing voor het doen van een eventueel verzoek zal afstemming plaats moeten vinden met de ambtelijk opdrachtgever Zuidasdok van de gemeente Amsterdam. Tot en met september 2022 onderhandelt de gemeente met het Rijk over het tekort van Zuidasdok en de eventuele extra bijdrage van de gemeente hieraan.

Advies

Gezien het bovenstaande is de locatie geschikter voor ontwikkeling nadat het programma Zuidasdok is afgerond en het Tracébesluit is opgeheven. Wel geldt dat er verschillende omgevingsaspecten (met name de complexe en overbelaste verkeerssituatie rondom de S109) dan nog steeds een rol spelen in de verdere uitwerking van deze locatie.