

Portefeuillehoudersoverleg Burgemeester Halsema / WH Mbarki / WH Van Dantzig
 In kopie aan: stadsdeelvoorzitter Scholtes
 Aanleveren via Ibabs; afwachten of bespreking in portefeuillehoudersoverleg gewenst is

Datum	24 oktober 2022
Onderwerp	Vervolg Locatieonderzoek Erotisch Centrum
Beslispunt/ vraag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kennisnemen van scan op hoofdlijnen van vijf locaties sept 2022 2. Instemmen met: <ol style="list-style-type: none"> a) de Groene Zoom en JC Arenaboulevard op shortlist houden b) advies om alleen NDSM-Oost nader te onderzoeken voor shortlist 3. Instemmen met EC naar Commissie Stadsontwikkeling 4. Instemmen met proces en planning
	<p>Ad 1 Kennisnemen van scan op hoofdlijnen van vijf locaties sept 2022 Op 14 juli 2022 is in portefeuillehoudersoverleg een voorlopige shortlist besproken (aan de hand van het uitgebreide locatieonderzoeksrapport uit juli 2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Groene Zoom - Europaboulevard - JC ArenAboulevard <p>Daarna is op verzoek van wethouder Van Dantzig een korte extra ronde gedaan in augustus. Daarbij zijn vijf mogelijke nieuwe locaties gescand:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. NDSM- water/landlocatie b. Pompstation Amstelveenseweg c. Busremise Overamstel d. Buikslotermeerplein/ Noord e. Politieterrein Sloterdijk <p>Op 23 september jl. hebben burgemeester en wethouder Van Dantzig deze scan van vijf locaties besproken. Zij hebben verzocht om een beknopte nadere toelichting over deze vijf locaties (zie hierna), en aangegeven dat in elk geval voor locatie NDSM (zie hierna onder 2) nader uitgebreid onderzoek is gewenst inzake kwalificatie voor de shortlist.</p> <p><u>resultaat analyse op hoofdlijnen van vijf gescande locaties</u></p> <p>a) NDSM-locaties water + land</p> <p>*Een verkenning van een locatie <i>op water</i> aan de NDSM-kade is eerder gedaan in het Verdiepend Locatieonderzoek Erotisch Centrum (maart 2022) als onderdeel van het watergebied van Amsterdam. Bij dat onderzoek is uitgegaan van de toenmalige visie voor het gebied: NDSM-werf wordt een hoogstedelijke stadsbuurt met werken, leisure en culturele voorzieningen. Aan oostzijde van het plangebied inzet op een nieuw park en handhaving van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met leisure, horeca, cultuur en evenementen. Uitkomst van die verkenning was: een waterlocatie bij NDSM behoort tot de 12 kansrijke locaties.</p> <p>Deze <i>waterlocatie</i> is destijds niet meegenomen in het vervolgonderzoek voor de vijf meest kansrijke locaties, want geen multimodaal ov-knooppunt/geen ov-nachtnet, geen parkeervoorzieningen.</p> <p>*Een NDSMlocatie <i>op land</i> is niet verder onderzocht omdat toen nog de nadruk lag op vergroening en er geen plek leek voor een EC.</p> <p>*Uitkomst portefeuillehoudersoverleg van 23 september jl.: verken de mogelijkheden voor een EC op NDSM-Oost (landkavel of water), als aansluiting</p>

op het beoogde culturele/leisure programma. Dit gelet op de gewijzigde visie op het gebied: in plaats van de nadruk op een vergroening meer de nadruk op cultuur/leisure. Dit kan meer mogelijkheden bieden voor een EC. De bereikbaarheid van het gebied blijft een groot aandachtspunt/risico en vergt een flinke impuls.

Advies: nader onderzoek voor toevoegen aan shortlist, indien op bereikbaarheid wordt geïnvesteerd.

b) Pompstation Amstelveenseweg

Deze locatie aan de Amstelveenseweg ligt in projectgebied Verdi van de Zuidas. Op het terrein bevindt zich het pompstation Amstelveenseweg van Waternet, verantwoordelijk voor de watervoorziening in Amsterdam. De locatie ligt dichtbij de A10, is bereikbaar via metrostation Amstelveenseweg en ligt aan een belangrijke doorgaande route. Er liggen geen woningen direct naast of achter de locatie. De omgeving van de locatie bestaat uit kantoren, VU, woningen (op afstand aan de Amstelveenseweg), wat verderop Olympisch stadion en hotels.

Op 2 juli 2019 heeft het college de Projectnota Verdi vastgesteld, waarin o.a. is gekeken naar herontwikkelingsmogelijkheid van het pompstation, maar verdere planontwikkeling heeft nog niet plaatsgevonden.

Een EC is op maaiveld niveau ruimtelijk inpasbaar.

De vele grote watertransportleidingen in de ondergrond zijn echter een groot knelpunt. De functie moet in bedrijf blijven als watervoorziening voor de stad, dus bij herontwikkeling dienen o.a. de leidingen en bijbehorende installaties verlegd te worden, hetgeen een complexe, kostbare en langdurige opgave is. In 2018 is een onderzoek gedaan naar herontwikkeling van het terrein. Hieruit komt naar voren dat met herontwikkeling een bedrag van 5.1.2.b is gemoeid.

Samengevat: weinig kansrijk i.v.m. hoge kosten infrastructuur watervoorziening Amsterdam voorafgaande aan herontwikkeling. Op dit moment wel enige aansluitende leisure functies in de nabije omgeving (verderop liggen Olympisch stadion, hotel). Geen multimodale ov-knoop (station Zuid of RAI te ver weg), wel tram en metro (richting station Zuid of Lelylaan).

Advies: kwalificeert niet voor nader onderzoek, met name vanwege infrastructuur waterleiding; geen multi-modale bereikbaarheid.

c) Busremise Overamstel

De locatie ligt buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam: hoort bij gemeente Ouder-Amstel. Voor de ontwikkeling van het EC is een alternatieve locatie voor de GVB randvoorwaardelijk. Het omliggende gebied is in ontwikkeling. De omgeving krijgt op termijn (binnen 10 jaar) meer stedelijke en verblijfskwaliteit. Er is een metrostation in de buurt (Overamstel), maar niet multimodaal. Er is geen sprake van het verplaatsen van dit logistiek centrum van de GVB; er is zelfs besloten dat er op het terrein wordt uitgebreid en geïntensiveerd. Die plannen worden op dit moment uitgevoerd.

Samengevat: grondgebied van andere gemeente Over-Amstel en geen alternatieve locatie voor GVB. Bereikbaarheid niet optimaal, geen multimodale ov-knoop. Stedelijke ontwikkeling middellange termijn.

Advies: kwalificeert niet voor nader onderzoek, want andere gemeente.

d) Buikslotermeerplein/Noord

P+R Noord

*Hier is gekeken naar het terrein in de kom van de beide afritten (de 'oren') naast het metrostation (oost- en westkant van de afritten). Deze terreinen zijn

op dit moment nog niet beschikbaar, want in gebruik als P+R Noord: zo'n 440 parkeerplekken op maaiveld; deze parkeerplekken worden veel gebruikt.

5.1.2,b

Die ontwikkeling is echter zeker nog geen uitgemaakte zaak. Er bestaat ook een wens de P+R door te ontwikkelen door een gebouw op het westelijke terrein te realiseren. Er ligt daarvoor een ruimtelijke reservering. Zo kan ruimte ontstaan voor meer parkeerplaatsen. Ook biedt deze locatie veel kansen voor ontwikkeling als hub. De planvorming voor een hub is in een pril stadium, er is nog niets vastgelegd.

Een EC in het westelijke deel zou betekenen dat er minder ruimte overblijft voor de P+R daar. Op dit moment zijn er geen alternatieve locaties voor de P+R-voorziening. Verplaatsen en/of een dubbelfunctie is complex en kostbaar.

*De locatie is gelegen naast metrostation Noord en is daarmee goed per overbereikbaar (multimodaal), maar de locatie is niet direct te bereiken vanaf het station vanwege o.a. de barrière IJdoornlaan en de hoogteverschillen.

Hoewel er voorzieningen in de buurt zijn (winkelcentrum Buikslotermeerplein met bioscoop binnen 500 meter van de oostzijde), zal het gebouw zelf een geïsoleerde ligging hebben, omsloten door verkeerswegen. Er zijn niet veel ogen op straat. Een verbetering van de omgeving vraagt om flinke ingrepen. Er zijn al veel problemen met betrekking tot sociale veiligheid nu.

*Op het Buikslotermeerplein worden geen mogelijkheden gezien voor vestiging van een EC. Hier is onder meer een cultuurcluster gepland bestaande uit een museum en bioscoop.

Samengevat: ondanks ligging naast metro Noord, zijn er flinke ruimtelijke aanpassingen nodig om locatie bereikbaar te maken, en ook sociaal veilig i.v.m. geïsoleerde ligging. Weinig stedelijk weefsel, zonder avondfuncties. Gaat ten koste van parkeer (P+R) programma met hubfunctie.

Advies: kwalificeert niet voor nader onderzoek.

e) Politieterrein Sloterdijk

De locatie is afgelegen en er is geen stedelijke kwaliteit in de omgeving; het blijft havengebied. Het is 10 minuten lopen vanaf station Sloterdijk, door een gebied dat niet sociaal veilig is.

De in eerder stadium onderzochte locatie op Sloterdijk 2 Zuid (Rhoneweg) is (mede) om die reden eerder al afgefallen, en het politieterrein ligt nog geïsoleerder.

5.1.2,b

Samengevat: afgelegen, geen stedelijk weefsel, hoge kosten.

Advies: kwalificeert niet voor nader onderzoek.

Ad 2a Instemmen met de Groene Zoom en JC Arenaboulevard op shortlist houden

Dit zijn de twee voorkeurslocaties van de voorlopige shortlist juli 2022. Deze blijven op shortlist staan (conform portefeuillehoudersoverleg BM/WH Van Dantzig).

Uiteraard met onderkenning van de uitdagingen rondom deze locaties.

-Groene Zoom: EC is inpasbaar op het kavel. Geen dubbel grondgebruik nodig. Bouwlogistiek en uitvoering van Zuidasdok, EC en logistieke route RAI vragen om veel afstemming. De bouwweg voor de uitvoering van het Zuidasdok loopt over kavel EC richting Beatrixpark.

Pas bij verdere uitwerking van het gebouw en uitwerking planvorming

Masterplan RAI, kan nader worden ingegaan op de technische inpasbaarheid; dat is in deze fase niet mogelijk (zie ook portefeuillehoudersoverleg sept).

-JC ArenA Boulevard: EC inpasbaar op het kavel, goed bereikbaar, goede aansluiting weefsel. De sociaal-maatschappelijke impact is een belangrijk aspect (Masterplan ZuidOost, advies politie).

Ad 2b Instemmen met advies om alleen NDSM-Oost mee te nemen voor nader onderzoek voor shortlist

We adviseren om alleen locatie NDSM-Oost mee te nemen voor nader onderzoek ten behoeve van kwalificatie voor de shortlist. Stemt u hiermee in (of wilt u dat ook nog één van de andere gescande nieuwe locaties wordt meegenomen voor nader onderzoek)?

Nader NDSM-onderzoek

*De stappen zoals uitgevoerd voor alle locaties uit de Inpassingsstudie d.d. juli (BT 14 juli jl.) zullen ook worden uitgevoerd voor de NDSM-locaties (kade en land). De locaties worden onderzocht op strategische betekenis, ruimtelijke inpassing (incl. bereikbaarheidsaspecten) en sociaal-maatschappelijke impact (door OIS). Verder doen we een financiële verkenning op hoofdlijnen (zoals ook gedaan dit voorjaar voor de zes locaties; o.a. planschaderisico-inventarisatie, consequenties voor de grex) en vragen we de politie om advies.

*Bij een waterkavel zal een boot waarschijnlijk het meest in de rede liggen; dat zal uiteraard worden toegelicht in nader onderzoek.

*Het onderzoek wordt in oktober-november in opdracht van OOV uitgevoerd door PMB in afstemming met de betrokken directies en Team GO.

Ad 3 Instemmen met EC naar Commissie Stadsontwikkeling

De voortgang van het EC is tot nu behandeld in de Cie AZ. Inhoudelijk lijkt het logisch om het EC voortaan te behandelen in de nieuwe Commissie Stadsontwikkeling, omdat we nu richting besluitvorming gaan over de meest geschikte locatie voor het EC in de stad.

Ad 4 Instemmen met proces en planning

Kunt u instemmen met navolgend proces en planning?

**okt-nov* Nader onderzoek locatie NDSM (+ evt. door u toegevoegde locatie)

**rond 11 dec 2022* Portefeuillehoudersoverleg (BM, WH Mbarki/ Dantzig) inzake - concept Locatieonderzoek met advies voorkeurslocaties (incl. proceskosten/ onderbouwing risicoanalyse planschade);

- participatievoorstel (conform toezegging aan raad) met: uitvraag advies aan stadsdelen (proces/ vraagstelling) + gesprekken sekswerkers + vervolg marktconsultatie aan de hand van shortlist;

-toelichting evt. opzet/timing MKBA (doel/vraag/uitvoering) voor alle locaties;

- artist impression Erotisch Centrum

**eind jan 2023* Portefeuillehoudersoverleg inzake concept-collegevoordracht + raadsbrief

**21 feb 2023* Collegevergadering inzake locatieonderzoek + participatievoorstel (met adviesvraag aan stadsdelen)

**eind feb 2023* Raadsbrief over shortlist/ proces (z.s.m. na collegebesluit)

* *maart-meï 2023* Stadsdeeladviestraject 14 wk (i.v.m. stadsdeelpanels)

**mei 2023* Cie Stadsontwikkeling

**juni-juli 2023* Verwerken stadsdeeladviezen en marktconsultaties t.b.v. collegebesluit over definitieve locatie(s)-shortlist)

**sept 2023* bespreking definitieve locatie(s)-shortlist) in college

	*Q4 2023 naar raad met voorstel voorkeurslocatie(s)-shortlist)
Contactpersoon (naam, directie, mail, tel nr)	5.1.2.e OOV, 5.1.2.e @amsterdam.nl, o6 5.1.2.e
	5.1.2.e OOV, 5.1.2.e @amsterdam.nl, o6 5.1.2.e
	5.1.2.e PMB 5.1.2.e @amsterdam.nl, o6 5.1.2.e

Overzicht NDSM-werf Noord, West, Oost

