

**Voordracht voor Bestuurlijk Team Aanpak Binnenstad van 9 maart 2022**

Portefeuille

Algemene Zaken en EZ

Agendapunt

X

---

**Onderwerp**

Voortgang verkenning Erotisch Centrum (EC)

---

**Gevraagde beslispunten**

1. **Besluiten welke locaties verder onderzocht worden**
2. **Kennis nemen van vervolgstappen locatieonderzoek**
3. **Instemmen met de participatielijn rond locatie EC**

---

**Onderbouwing beslispunten**

**Ad 1 Besluiten welke locaties verder onderzocht worden**

**Aanpak 'van gebied naar voorkeurslocatie'**

Doel van het locatieonderzoek is het trechteren van kansrijke gebieden naar een voorkeurslocatie.

In rapport R&D (zie hierna) is in de **acht shortlistgebieden** locaties gezocht. Daarbinnen zijn uiteindelijk **20 locaties** getoetst en 'gescoord' op een groot aantal ruimtelijke criteria. In twee gebieden zijn wel locaties gevonden, maar deze bleken niet kansrijk, hiermee vallen het Eenhoorngebied (Oost) en Sloterdijk 2 Noord (Nieuw-West) af. Daarmee blijven **twaalf kansrijke locaties** in **zes gebieden** over:

**Amstel III (Zuidoost)**

1. Kavels Holterbergweg
2. Hullenbergweg kavel B

**ArenAPoort (Zuidoost)**

3. Ontwikkellocatie Villa Arena
4. Huis van de toekomst

**Sloterdijk 2 Zuid (Nieuw-West)**

5. Zuidzone (oost)

**Zuid/RAI (Zuid)**

6. Kenniskwartier Zuidas
7. De Groene Zoom
8. Afrit S109

**Haven-Stad (West)**

9. Kavel Thuishaven
10. Alfadriehoek
11. Kavel M

**Waterlocatie (Noord)**

12. NDSM-pier

We adviseren uw BT om met circa vijf locaties de volgende onderzoeksfase in te gaan (het is niet haalbaar/ duur/ geeft onnodige onrust om het vervolgonderzoek voor alle

twaalf locaties uit te voeren). *NB. De overige zeven kansrijke locaties vallen dus niet nu af maar blijven in portefeuille.*

Het vervolgonderzoek voor die vijf locaties zal zijn:

- a) verkenning van de financiële haalbaarheid op hoofdlijnen;
- b) globale stedelijke inpassing: schetsontwerpniveau toegangswegen, footprint;
- c) meer gedetailleerde strategische/juridisch/technische impact rond een locatie.

Kortom, uit vervolgonderzoek kunnen belangrijke aandachtspunten komen die relevant zijn voor uiteindelijke selectie van voorkeurslocaties.

**Beslispunt: 5 locaties selecteren voor de volgende onderzoeksfase.**

We lichten hierna de relevante aspecten toe voor uw BT om te komen tot een selectie van vijf locaties voor vervolgonderzoek.

**Twee onderzoeken**

In de bijlagen treft u:

1. **Conceptrapport van R&D:** Verdiepend Locatieonderzoek ontwikkeling Erotisch Centrum inzake de ruimtelijke criteria. In dit rapport zijn alle gevonden locaties in de acht gebieden gescoord als 'kansrijk/niet kansrijk' op basis van *ruimtelijke criteria*.
2. **Conceptrapport van OIS:** Beoordeling sociaal-maatschappelijke criteria. Dit rapport gaat over de *sociaal-maatschappelijke criteria*: de mogelijke impact van een EC op buurt/bewoners, met een inschatting op welke locaties dit aspect het meeste kan spelen (NB Het conceptrapport R&D heeft niet locaties gescoord op deze sociaalmaatschappelijke criteria).

**Conclusie op basis van ruimtelijke criteria**

Een EC met een breed programma (= huidige lijn college) heeft *vanuit de ruimtelijke criteria* het meeste kans van slagen in de gebieden **ArenAPoort** (Zuidoost) en **Zuid/RAI** (Zuid). Hier vonden we in totaal vijf kansrijke locaties. Deze twee gebieden zijn op basis van ruimtelijke criteria duidelijk geschikter dan de overige zes gebieden, omdat de twee gebieden nu al onderdeel zijn van zeer stedelijke verblijfsgebieden, in de nabijheid van grootstedelijke functies én grote publieksfuncties (RAI, JC Arena, Ziggo Dome) en bij een multimodale ov-knoop. Ze zijn bovendien ook met de auto goed bereikbaar en bieden gelegenheid tot parkeren in aanwezige parkeervoorzieningen.

Naast voormelde vijf locaties in Zuidoost en Zuid/Rai, zijn er dus nog **zeven andere** kansrijke locaties die gelegen zijn in gebieden waar nu nog minder stedelijk weefsel aanwezig is maar in de toekomst wel kan komen gelet op de transitieplannen.

**Conclusie op basis van sociaal-maatschappelijke criteria**

De raad heeft via een motie<sup>1</sup> verzocht om de draagkracht van de buurt te betrekken. Sociaal-maatschappelijke criteria zijn moeilijk kwalificeerbare/kwantificeerbare criteria en vragen om een bestuurlijke afweging. OIS heeft deze criteria uitgewerkt en toegepast op de *gebieden* van de shortlist. OIS concludeert dat in het algemeen kan worden gezegd dat bij een prostitutiefunctie een kans bestaat op bepaalde negatieve effecten voor de buurt. Hoe groot die kans is en hoe sterk de impact, kan niet goed

---

<sup>1</sup> Zie aangenomen Motie 147: 'Uitvoeren impactanalyse naar de draagkracht in de buurt bij locatiekeuze'.

worden geduid vooraf. OIS benadrukt daarbij dat het risico sterk afhankelijk is van het uiteindelijke programma van het EC, hoe de ruimtelijke opzet is en welke partijen gaan ontwikkelen en exploiteren.

PMB/OOV benadrukt in dat kader het grote belang om uitstekende eigenaren en exploitanten te vinden voor een EC, want dan kan de overlast aanzienlijk minder zijn dan wat nu wordt ervaren op locaties van openbare raamprostitutie in Amsterdam/ andere prostitutieplekken. Hoe beter de gekozen locatie (in stedelijkheid, bereikbaarheid, aantrekkelijkheid voor bezoekers door overig aanwezig programma), hoe aantrekkelijker het is voor 'goede partijen' om te willen instappen (zie ook uitkomsten marktconsultatie). Zo kan de impact van een EC op de buurt ook positiever worden.

#### *Methodiek OIS*

OIS heeft geduid waaruit de mogelijke negatieve impact kan bestaan, wat de criteria zijn om te zien welke buurt deze het beste kan dragen en op hoeveel personen die risico's betrekking hebben. OIS heeft de mogelijke sociaal-maatschappelijke impact langs drie lijnen in beeld gebracht: via de buurt (draagkracht buurt, leefbaarheid buurt), via bewoners en via kwetsbare jeugd. Omdat niet zeker is in welke mate en hoe impact zich zal voordoen, spreken we over risico's en de mate waarin die tussen de geselecteerde locaties verschillen.

Over de twaalf 'ruimtelijk kansrijke' locaties uit rapport R&D concludeert OIS:

- In ArenAPoort, Amstel III (deze bevinding heeft raakvlakken met het Masterplan voor Zuidoost) en Sloterdijk II Zuid is de kans op negatieve effecten het grootst en ook de verwachte impact. Voor Amstel III en Sloterdijk II Zuid geldt wel dat het aantal bewoners in de omgeving (nu nog) lager is dan in ArenAPoort.
- Voor de NDSM-pier geldt een gemiddelde score, vooral negatief beïnvloed doordat hier veel mensen wonen op beperkte afstand.
- De risico's op negatieve sociaal maatschappelijke impact zijn het laagst in Zuid/RAI en Haven-Stad.

#### **Conclusie rapporten R&D en OIS**

Op basis van ruimtelijke criteria zijn er 12 kansrijke locaties. Daarbij geldt: er zijn twee zeer kansrijke *gebieden* met daarin vijf kansrijke locaties: Zuid/RAI (3 locaties) en ArenAPoort (2 locaties). In ArenAPoort kan sprake zijn van een grotere sociaal-maatschappelijke impact.

#### **Specifieke aandachtspunten rond locaties in gebied Zuid/RAI**

Tot slot is voor een paar locaties in deze fase vanuit gebieden Zuidas/Rai al specifiekere detailinformatie naar voren gebracht (anders dan reeds opgenomen in het R&D rapport).

- Ten aanzien van de drie kansrijke locaties in Zuid/RAI, te weten het westelijk ontwikkelveld Kenniskwartier, De Groene Zoom en Afrit S109 geldt dat deze (deels) onder het tracébesluit Zuidasdok vallen: een deel van de locaties bestemd is als bouwterrein voor Zuidasdok (complexe bouwlogistiek).
- Voor de locatie Afrit S109 vergt het besluitvorming met het rijk om aanspraak te kunnen maken op deze gronden. Voor alle drie de locaties betekent het voorts een complexe bouwlogistiek (meerdere projecten naast elkaar). Wachten tot

Zuidasdok gereed is (bijvoorbeeld voor de Afrit S109) betekent dat de grond – onder voorbehoud van goedkeuring door Zuidasdok - vanaf 2030 (positief scenario) vrij komt.

- De Groene Zoom (locatie in Zuid/RAI). EZ, Zuidas, G&O en Deelnemingen geven aan: de locatie is problematisch om meerdere redenen. Deze locatie staat naast de RAI en maakt deel uit van plannen die RAI en de gemeente hebben in het kader van haar Masterplan. In dit Masterplan wordt het gebied getransformeerd tot een duurzame en multifunctionele ontmoetings- en woonplek. EZ, Zuidas, G&O en Deelnemingen benadrukken dat bij de komst van een Erotisch Centrum dit Masterplan niet in de huidige vorm kan worden uitgevoerd. De komst van een Erotisch Centrum bij de RAI doorkruist volgens deze afdelingen ook de gemeentelijke plannen Economisch Herstel en Investeringsplan 2021-2024 en Meerjarenplan Congressen 2021-2024. <sup>5.2,1</sup>

5.2,1

- Het Kenniskwartier wordt ontwikkeld tot woonwijk. Het Erotisch Centrum moet op het westelijk ontwikkelveld ingepast worden in een U-vormig bouwblok, een zeer complexe opgave, die ten koste gaat van <sup>5.1,2,b</sup>

5.1,2,b

In de haalbaarheidsstudie die we de komende maanden gaan uitvoeren gaan we dieper op dergelijke zaken in, voor alle locaties.

#### Overige kansrijke locaties

Zoals gezegd zijn er in totaal twaalf kansrijke locaties. Ons advies is (circa) 5 locaties mee te nemen naar vervolgonderzoek.

Indien u andere dan de locaties uit Zuidoost en Zuid/Rai wilt meenemen voor vervolgonderzoek, dan springen, gelet op de onderzoeken van R&D en OIS, ook de gebieden Haven-Stad (drie locaties) en/of Sloterdijk 2 Zuid (één locatie) in het oog.

**BESLISPUNT: Met welke (circa) vijf locaties wil het BT door naar de volgende onderzoeksfase?**

#### **Ad 2 kennis nemen van vervolgstappen locatieonderzoek**

In vorig BT/weekendmap bent u al geïnformeerd over de vervolgstappen; hierbij een samenvatting. Met hier specifiek twee elementen uitgelicht:

- Er geldt een verplichte adviesvraag aan de stadsdelen waarin de 2 à 3 voorkeurslocaties liggen, vóórdat het college besluit over de voorkeurslocatie. Dat biedt ook bepaalde participatie over de locatiekeuze, via de band van stadsdelen (zie hierna punt 3 Participatie).
- De politie (eenheidsleiding) wil vroegtijdig kunnen adviseren over veiligheidsaspecten in stadsdelen. Burgemeester is al akkoord met een vertrouwelijke (want locaties nog niet openbaar) adviesvraag aan de eenheidsleiding.

Dit leidt tot het volgende proces:

- a. 9 maart BT: Beslissing over nader te onderzoeken circa 5 locaties
- b. Maart: concept-locatieonderzoek vertrouwelijk naar eenheidsleiding politie voor advies over te onderzoeken locaties
- c. Maart/april: vervolgonderzoek voor vijf locaties:
- d. 11 mei BT: definitief locatieonderzoek met voorkeurslocaties inclusief uitkomsten van voormeld onderzoek, en het advies politie. Het BT trechtert via het locatieonderzoek naar 2 à 3 voorkeurslocaties.
- e. Mei: WH Grondzaken/Zuidas/EZ informeren over locatieonderzoek (via staven)
- f. Mei: locatieonderzoek met BT-advies 2 à 3 voorkeurslocaties naar college, met verzoek om akkoord met vrijgeven van locatieonderzoek t.b.v. de adviesaanvraag bij stadsdelen. *NB Bij vrijgeven ook een raadsbrief/ persbericht*
- g. Mei/juni: college doet adviesvraag aan stadsdelen waarin de voorkeurslocaties vallen (minimaal 4 weken termijn stadsdelen voor advies). De raad wordt gelijktijdig geïnformeerd dat deze adviesvraag wordt uitgezet.
- h. Juli/aug: BT legt - na verwerking stadsdeeladviezen - de voorkeurslocaties ter besluitvorming voor aan college.
- i. Q3: collegebesluit voorkeurslocatie naar de raad.

Verkiezingen/duur coalitievorming kunnen voor vertraging zorgen.

### **Ad 3 Instemmen met de participatielijn**

In Cie. AZ benadrukten raadsleden het belang van inspraak inzake de locatiekeuze. De burgemeester heeft toegezegd een voorstel voor participatie te zullen doen aan de raad. In de raadsbrief d.d. oktober 2021 schetste het college al navolgende participatielijn: 1. het college legt de voorkeurslocatie voor aan de raad (=participatie via representatieve democratie); en 2. pas nádat de voorkeurslocatie is vastgesteld door college met steun raad, volgt een participatietraject met burgers *over de exacte inpassing van het EC op de locatie*.

Kortom, geen burger-participatie over locatiekeuze, maar alleen over de concrete inpassing op de gekozen locatie (via het programma van eisen; bijvoorbeeld: welke maatregelen kunnen getroffen in de omgeving om eventuele overlast te beperken). Het college koos daarvoor vanwege het NIMBY-karakter van de functie.

**NB** In de raadsbrief stond nog niets over de verplichte adviesaanvraag bij stadsdelen met een voorkeurslocatie. Dat geeft de burgers uit die stadsdelen dus toch een vorm van participatie in de fase van locatiekeuze (vóórdat het college met een voorkeurslocatie kiest en daarmee naar de raad gaat). Deze burgers kunnen hun standpunten inbrengen bij de stadsdeelcommissie. Het projectteam PMB/OOV zal aan het stadsdeel inhoudelijke en desgewenst organisatorische ondersteuning bieden (bijvoorbeeld via technische sessie voor de stadsdeelcommissie), zodat de participatie optimaal kan zijn.

***Beslispunt: Bent u akkoord met deze lijn?***

---

### **Volgende processtappen**

Zie punt 2

---

### **Advies / afstemming**

PMB, R&D

---

**Documenten**

<b>Naam</b>
Nvt

---

**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

---

**Uitslag**