

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Sector Ruimtelijke & Econ. Ontwikkeling

Notitie

Aan Commissie ROVB

Datum 3 juni 2010

L.s.,

Er is mede naar aanleiding van de gestelde vragen en de twee in de raad aangenomen moties over een betaalbare feestaccommodatie, in de programmabegroting 2009 voorzien in een onderzoek naar de behoefte, aard, omvang, locatiecriteria en exploitatiemogelijkheden van een dergelijke voorziening.

De stand van zaken

De opdracht is opgepakt en er is in dat verband tevens met enkele initiatiefnemers overleg gevoerd. Op dit moment is een rapportage afgerond waarin de aard van een dergelijke accommodatie, de te stellen randvoorwaarden, het programma en de locatiecriteria aan bod komen.

Er blijkt in aanvulling op de bestaande voorzieningen een urgente behoefte aan een betaalbare accommodatie voor de grotere (en veelal overlast veroorzakende) bijeenkomsten. Bij deze bijeenkomsten gaat het om feesten en partijen, daarbij moet eigen catering en maaltijdbereiding mogelijk zijn. Het voorlopig uitgangspunt is een complex van circa 1000 m². Amstel III voldoet aan de te stellen locatiecriteria.

De vraag is actueel en het is wenselijk op zo kort mogelijke termijn tot een oplossing te komen. Daarom wordt nu gericht gezocht naar mogelijkheden om tot de realisatie van een betaalbare accommodatie te komen. De volgende activiteiten worden in samenhang met de aanpak van Amstel III ondernomen:

- a. optimalisatie gebruik bestaande locaties door een toegankelijk loket op te zetten
- b. verkenning leegstaande panden in Amstel III
- c. verkenning vrij beslisbare en te bebouwen terreinen Amstel III

In de tussentijd staat het stadsdeel open voor tijdelijke oplossingen op wellicht suboptimale locaties.

Toelichting locatiecriteria

De vraag naar een feestaccommodatie komt voort uit de bevolking van Zuidoost. Een goede bereikbaarheid van een dergelijke voorziening voor die doelgroep is daarom een vereiste. De schaal en aard van de te verwachten activiteiten leidt tot een zodanige overlast in de vorm van geluid, verkeersbewegingen en parkeren voor een woongebied, dat er voldoende afstand moet zijn.

De analyse van de voorbeelden elders in Amsterdam en andere grote steden laat zien dat deze functies altijd buiten de woongebieden zijn gelegen. Om die reden is het met wonen gemengde centrumgebied van het stadsdeel evenmin geschikt als vestigingsgebied. Gezien het structurele karakter van het gebruik vallen ook de groene zones in het stadsdeel af. Zo resteren als mogelijke vestigingsplaats de werkgebieden in en rond het stadsdeel. Er is bij de voorbeelden elders altijd sprake van een combinatie van parkeren op eigen terrein en de openbare weg, waar (bij werkgebieden) in de avonduren en in het weekeinde meestal wel ruimte is. Gezien haar ligging komt daarom Amstel III in aanmerking als vestigingsplaats.

Toelichting voorlopig programma

Er is een directe relatie tussen de grootte van het gebouw en de mogelijke en toegestane exploitatie. De echt grote feesten zullen minder vaak aan de orde zijn dan de wat kleinere. Een rendabele exploitatie met alleen voor particulieren betaalbare tarieven blijkt niet mogelijk. Structurele subsidiëring is echter voor het Stadsdeel geen uitgangspunt. Er moeten daarom voor een gezonde exploitatie ook andere bronnen van inkomsten zijn. Een grotere zaalcapaciteit maakt ook een commerciële exploitatie mogelijk. Waar in dit geval het omslagpunt ligt is niet eenvoudig te bepalen en valt buiten het kader van dit verkennende onderzoek.

De voorbeelden elders in Amsterdam en de grote steden, programmeren veelal ook algemene evenementen, muziek- en dansavonden. Hoewel er in die gevallen soms een nadruk ligt op een bepaalde etniciteit, is er geen sprake van exclusiviteit voor een bepaalde groep. De schaal van deze locaties loopt uiteen van 400 tot 2000 m².

De voorgestelde 1000 m² is ook het uitgangspunt geweest bij een eerder door Marktplan verricht haalbaarheidsonderzoek. Voor de inpassing een dergelijk gebouw met parkeren op maaiveld is een kavel van circa 5000 m² nodig.

Toelichting selectie exploitant

De realisatie en exploitatie van een feestaccommodatie is geen overheidstaak. Er dient daarom een marktpartij gevonden te worden. Het stadsdeel kiest echter nadrukkelijk voor een sturende rol bij de verdere ontwikkeling en realisatie. Bij de selectie van een marktpartij zijn locatie, programmering en tariefstelling (= betaalbaarheid) van belang. Een aandachtspunt is verder dat de selectie transparant met gelijke kansen voor een ieder tot stand komt.

Voor het Stadsdeel geldt bij eventuele medewerking aan de realisatie dat:

- a. er geen strijdigheid ontstaat met haar vastgestelde accommodatiebeleid,
- b. dus geen exclusiviteit voor een bepaalde bevolkingsgroep,
- c. de woonomgeving gevrijwaard blijft van structurele overlast,
- d. het ook in andere opzichten ruimtelijk inpasbaar is,
- e. er geen structurele financiële bijdrage van het Stadsdeel nodig is,
- f. betaalbaar (mede)gebruik is vast te leggen en te waarborgen, en
- g. een gezonde financiële exploitatie mogelijk blijkt.

De eerdere initiatiefnemers worden betrokken bij de uitwerking van de mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,

Emile Jaensch