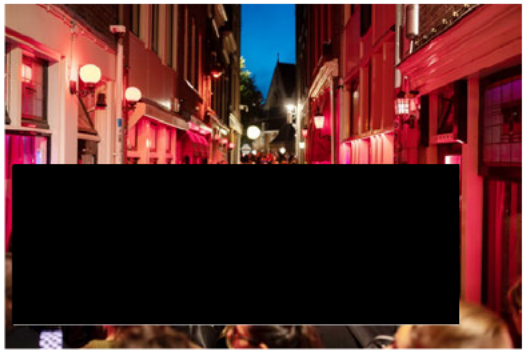
Gemeente Amsterdam

KABINET

Notitie

Shortlist locaties prostitutiehotel of erotisch centrum





CONCEPT

Projectmanagementbureau
In opdracht van Openbare Orde en Veiligheid

Augustus 2020

Colofon

Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Projectteam Locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum

Opdrachtgever
Openbare Oorde en Veiligheid (OOV)
[redacted]

Samenstelling
Projectmanagementbureau (PMB)
[redacted] (senior projectmanager)
[redacted] (projectmanager)
[redacted] (assistent-projectmanager)
[redacted] (senior planningsadviseur)

Met opmaak: Nederlands (standaard)

Met bijdragen van

Ruimte en Duurzaamheid [redacted] (senior beleidsmedewerker)
Gemeentelijk Vastgoed [redacted] (assetmanager) en [redacted] (senior verwerver)
Moke Architecten [redacted] en Jurgen [redacted])

CONCEPT

~~Colofon~~

~~Projectteam Locatieonderzoek prostitutiehotel of erotisch centrum~~

~~PMB~~
[redacted] ~~(senior projectmanager)~~
[redacted] ~~(projectmanager)~~
[redacted] ~~(assistent projectmanager)~~
[redacted] ~~(senior planningsadviseur)~~

~~Met bijdragen van~~
~~Ruimte en Duurzaamheid |~~ [redacted] ~~(senior beleidsmedewerker)~~
~~Gemeentelijk Vastgoed |~~ [redacted] ~~(assetmanager) en~~ [redacted] ~~(senior verwerver)~~
~~Moke Architecten~~ [redacted] ~~en~~ [redacted] ~~)~~

Met opmaak: Nederlands (standaard)

Met opmerkingen [LL1]:

CONCEPT

Inhoud

1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en achtergrond 7
1.2 Aanpak locatieonderzoek 7
1.3 In deze notitie 10

2 Uitgangspunten en programma prostitutiehotel / erotisch centrum 11
2.1 Uitgangspunten 11
2.2 Programma 12
2.2.1 De basis: uurhotel & inpandige ramen 15
2.2.2 Prostitutiehotel 15
2.2.3 Erotisch Centrum 16

3 Volumestudie 18

4 Afwegingscriteria 22

5 Van longlist naar shortlist 24
5.1 Longlist quickscan 24
5.2 Aanvullende zoekopdracht panden Gemeentelijk Vastgoed 30
5.3 Aanvullende zoekopdracht hotelpanden 31
5.4 Aanvullende zoekopdracht panden van derden 34

6 Shortlist 35

7 Vervolgproces en planning 40

CONCEPT

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

In opdracht van Burgemeester Halsema werkt de Directie OOV aan de uitwerking van de scenario's voor de raamprostitutie op de Wallen en het Singelgebied. Naar aanleiding van de overlast door grote drukte in de binnenstad, respectloos gedrag van bezoekers naar sekswerkers en bewoners en het belang van tegengaan van misstanden rond raamprostitutie. In dat kader onderzoekt OOV of in Amsterdam nieuwe legale werkplekken ten behoeve van sekswerkers kunnen worden gerealiseerd.
De scenario's Raamprostitutie Wallen/Singel zijn in de commissie AZ op 28 mei 2020 besproken en hierna wordt de raad schriftelijk geïnformeerd. De commissie staat positief tegen de verdere verkenning van een prostitutiehotel of erotisch centrum en heeft vooralsnog geen voorkeur voor één van beide vormen uitgesproken. Vervolgstap is het nader onderzoeken van de potentiele locaties.

OOV heeft het Projectmanagementbureau (PMB) gevraagd naar aanleiding van een 1e quick scan door Ruimte en Duurzaamheid (R&D) naar potentiele locaties voor een prostitutiehotel of erotisch centrum de meest kansrijke locaties nader te onderzoeken.
In de quick scan zijn vier locaties als kansrijke optionele alternatieve locatie voor het creëren van legale werkplekken voor sekswerkers bestempeld. En elf locaties met beperkingen, maar geadviseerd wordt deze nader te onderzoeken.
Het locatieonderzoek richt zich op ruimtelijke inpassing, omgeving, haalbaarheid en financiële randvoorwaarden van een prostitutiehotel en erotisch centrum. Het onderzoek is onderdeel van een breder programma dat als doel heeft de overlast in de binnenstad te verminderen. Er is veel informatie beschikbaar binnen OOV en over vergelijkbare projecten in andere steden. PMB zal hiervan gebruik maken voor haar het locatie-/haalbaarheidsonderzoek.

1.2 Aanpak locatieonderzoek

De opgave van het PMB richt zich allereerst op het analyseren van de als kansrijke en redelijk kansrijke bestempelde locaties uit de beschikbare quick scan en overige beschikbare informatie. Vervolgens worden de uitgangspunten voor een prostitutiehotel / erotisch centrum aangescherpt in overleg met de opdrachtgever . Op basis van een eerste analyse wordt een selectie gemaakt van de nader te onderzoeken locaties. Doel van deze eerste stap is het komen tot vier à vijf nader te onderzoeken locaties. Vervolgens worden deze potentiele locaties in overleg met Team GO (en Gemeentelijk Vastgoed als het een pand van hen betreft) nader in beeld gebracht en getoetst op de randvoorwaarden van het prostitutiehotel en erotisch centrum. En vindt afstemming plaats met gebiedsontwikkeling en stadsdelen.

CONCEPT

Parallel hieraan wordt aan een architect gevraagd het globale programma van eisen voor het prostitutiehotel of erotisch centrum te vertalen naar een volumestudie. Dit is nodig om een visueel beeld te krijgen van het hotel of centrum en globaal een beeld te krijgen op welke wijze een dergelijk centrum in te passen is op een kavel of binnen een bestaande pand. om het hotel of centrum te kunnen ramen zodat de stichtingskosten in beeld zijn (economische haalbaarheid). De exploitatiekant en marktconsultatie/-verkenning wordt door OOV onderzocht. Alle relevante informatie die bij OOV beschikbaar is en relevant is voor het locatie-/haalbaarheidsonderzoek, neemt PMB mee in haar onderzoek. Tenslotte stelt PMB een afwegingsmatrix op, waarin wordt weergegeven hoe de locaties zich verhouden tot de verschillende randvoorwaarden. Hieruit volgt een overzicht van de geschikte locaties en een advies over het vervolg.

Voor het onderzoek naar de fysieke haalbaarheid werkt PMB samen met Ruimte & Duurzaamheid (R&D) voor o.a. de bestemmingsplananalyse. Ook betrekt PMB R&D bij de volumestudie van de architect.

De sociale aspecten, zoals de reactie van de buurt bij gebiedsontwikkeling valt buiten de opdracht van PMB. Hiervoor zijn omgevingsmanagers van de verschillende gebieden actief. PMB voert overleg met Team GO en de stadsdelen van de locaties die onderhavig zijn aan het onderzoek. Het werkelijke omgevingsmanagement volgt wanneer er tot een locatie gekomen is.

Ook het overleg voeren met stakeholders, zoals belangenverenigingen van de sekswerkers vormt geen onderdeel van de opdracht van PMB. Hiervoor maakt PMB gebruik van de contacten die OOV heeft met de verschillende stakeholders. Een stakeholdersanalyse vormt wel onderdeel van de opdracht, om het krachtenveld in kaart te krijgen. Dit is van belang bij de afweging van de locaties.

Parallel aan het locatieonderzoek loopt een marktverkenning door een extern bureau. De marktconsultatie zal uitwijzen in welke kansen en belemmeringen de markt ziet met betrekking tot de twee varianten, in hoeverre investeerders, ontwikkelaars en exploitanten geïnteresseerd zijn om deze functie vorm te geven op een gewenste locatie. PMB richt zich op de potentiële locaties.

Om een goed afwegingskader te kunnen opstellen is het nodig om zoveel mogelijk feitelijke informatie over de kansrijke locaties te verzamelen. Het type voorziening ligt gevoelig en de bestuurlijke druk (en daarmee de planning) is hoog.

~~Planning Locatieonderzoek~~

Planning Locatieonderzoek

- *Stap 1: Plan van aanpak en Stakeholderanalyse* *juni 2020*

Met opmaak: Kop 2;Paragraaf
Met opmaak: Lettertype: 12 pt
Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Niet Vet

CONCEPT

- Plan van aanpak opstellen incl. risico-analyse en bespreken met opdrachtgever.
- Stakeholders en krachtenveld worden in beeld gebracht o.b.v. schriftelijke informatie aangevuld met informatie van de opdrachtgever.
- Afhankelijkheden en belangen worden inzichtelijk gemaakt.

- *Stap 2: Analyse en verdieping van de quick scan juni- september 2020*
  - Afstemming R&D n.a.v. quick scan
  - Uitgangspunten tegen het licht: definities prostitutiehotel en erotisch centrum inclusief globaal programma en bijbehorende voorzieningen Vervolgens naar gebiedsontwikkeling (directieniveau, Team GO) voor 1e reactie inpassing in gebied en andere suggesties
  - Globale scan locaties, o.a. bestemmingsplannen ed. (voor bestemmingsplananalyse vragen we R&D)
  - Afstemming gemeentelijk Vastgoed; situatie stad leegstand (hotels?) of te koop?
  - Longlist locaties n.a.v. gesprekken GO en GV.
  - Uitgangspunten aanscherpen: ruimtelijke en functionele randvoorwaarden nieuwe locatie (in tabelvorm) in een factsheet.
  - Afwegingsmatrix locaties, met hierin groen – oranje uit quick scan R&D, wellicht aangevuld met nieuwe locaties, afgezet tegen randvoorwaarden.

  Resultaat: advies verder onderzoek (idealiter) naar 4 à 5 locaties.

- **Stap 3: Selectie architect i.o.m. opdrachtgever** *juni 2020*
  - Vraag om volumestudie o.b.v. globaal programma van eisen incl. artist impression.

- *Stap 4: Locatieonderzoek; de diepte in september-december 2020*

  Fysiek
  - Overleg gebiedsontwikkeling voor de 4 a 5 locaties (Team GO en daarna gebiedsmanagers) en stadsdelen
  - Ruimtelijke beeldende volumestudie inpassing varianten prostitutiehotel en erotisch centrum (m.b.v. een nader te selecteren architect)
  - Ruimtelijke beeldende inpassing per locatie (m.b.v. architect)
  - Planologisch-juridische consequenties per locatie, o.a. bestemmingsplananalyse (voornamelijk door R&D, wij sturen aan).
  - Opstellen rapportage

  Sociaal

  Dit onderdeel (overleg met stakeholders) is bij OOV zelf belegd. PMB maakt gebruik van de informatie en uitkomsten van overleg met stakeholders wanneer deze van invloed zijn op het locatieonderzoek.

  Economisch
  - Raming stichtingskosten o.b.v. volumestudie (door extern bureau)

  De uitvoering van de marktconsultatie o.b.v. een gewenst exploitatiemodel ligt bij OOV. PMB betrekt de uitkomsten in haar onderzoek.

CONCEPT

Resultaat: afwegingsmatrix en advies opdrachtgever meest kansrijke locatie + vervolg planvorming

~~Fasering:~~

~~Fase 1 Quick scan longlist~~
~~Fase 2 Verdieping kansrijke locaties: van longlist naar shortlist~~
- ~~quickscan lijst~~
- ~~panden gemeentelijk vastgoed~~
- ~~hotels~~
- ~~panden van derden (in 3e fase)~~

~~Fase 3 Analyse shortlist locaties (kavels, gemeentelijke panden en evt panden van derden)~~

~~1.12~~1.3 In deze notitie

Deze notitie geeft de onderbouwing van de slag 'van longlist locaties uit de quick scan naar nader uit te werken shortlist locaties' weer op basis van een aantal criteria. .
Het genoemde gevulde afwegingskader zal eind 2020 worden gepresenteerd., na nader onderzoek van de shortlistlocaties.~~Deze notitie geeft de onderbouwing van de slag 'van longlist locaties uit de quick scan naar nader uit te werken shortlist locaties' weer op basis van een aantal criteria. .~~
~~Het genoemde gevulde afwegingskader zal eind 2020 worden gepresenteerd., na nader onderzoek vande shortlistlocaties.~~

CONCEPT

2 Uitgangspunten en programma prostitutiehotel / erotisch centrum

2.1 Uitgangspunten

Doel scenario's raamprostitutie
In de brief aan de raad staat dat de verandering in de raamprostitutie op de Wallen/Singel ten dienste moet staan van:

- 1. Waarborgen van de mensenrechten
- 2. Voorkomen en bestrijden van ondermijning, waaronder mensenhandel
- 3. Voorkomen en bestrijden van overlast in de binnenstad "

Voor het locatieonderzoek is voornamelijk punt 3 een belangrijke aanleiding geweest

Aantal werkplekken
Uitgangspunt is 100 werkplekken van ca. 15 m2. Het gaat niet om een vermindering van het aantal vergunde werkplekken. De raad heeft zich hier nog niet nader over uitgesproken.

Doelgroep sekswerkers
Er zijn verschillende groepen sekswerkers:
1. Sekswerkers die nu op de wallen werkzaam zijn
2. Sekswerkers die vanuit woningen werkzaam zijn (uurhuur). Vooral mannelijke sekswerkers en trans sekswerkers. Deze groep is dan ook het meeste gebaat bij een prostitutiehotel (uurhotel).

Doelgroep bezoekers/klanten

- 1. de 'vraag-gerichte klant': komt specifiek voor seksuele dienstverlening en niet voor de Wallensfeer, de kroegen en coffeeshops.
- 2. de 'beschikbaar aanbod-klant': De vraag ontstaat vaak pas ter plaatse, door de mix van sfeer, horeca, (soft)drugs en aanbod van raamprostitutie. Dit type bezoeker, de feesttoerist waarvan aanzienlijk kans is dat deze toch klant wordt, zorgt voor een groot deel van de omzet van de raamsekswerkers op de Wallen.
- 3 de 'echte kijktoerist': deze komt alleen om te kijken en wordt geen klant. Het gaat dan veelal om vrouwelijke bezoekers en families.

Bij het prostitutiehotel of erotisch centrum gaat het voornamelijk om de spreiding van de aantallen. Er is geen voorkeur voor het aantrekken van bepaald type bezoekers. Om de doelen te halen (voorkomen en bestrijden van overlast in de binnenstad) is een erotisch centrum logischer.

CONCEPT

Uitgangspunten nieuwe locatie

- hoge (verblijfs)kwaliteit
- redelijke huurprijzen voor de werkplekken
- toegang voor mindervaliden
- niet te afgelegen locatie (zoveel mogelijk effect sorteren op de drukte op de Wallen)
- niet uit de stad verdrijven; zoveel mogelijk ingebed in het centrale stedelijke weefsel (niet weggestopt op een industrieterrein, ver genoeg van de drukbezochte uitgaansgebieden in Amsterdam).
- overlast voor de omgeving beperken
- goed bereikbaar voor sekswerkers en klanten in ieder geval met OV, maar ook per fiets en auto . Daarnaast moet de locatie goed bereikbaar zijn voor gemeentelijke toezichthouders, politie, zorgpartners en hulpdiensten.
- Vindbaarheid en zichtbaarheid
- Langdurig contract

Bij het pand zijn belangrijke factoren:

- Stand alone of gecombineerd?
- Huurprijs
- Privacy voor werkers en klanten
- Meerdere ingangen?
- Toegankelijkheid
- Zichtbaarheid
- Technische eisen (daglicht, akoestiek, luchtkwaliteit)
- Uniforme kamers of gevarieerde werkplekken?

2.2 Programma

2.2.1 Algemeen

Er zijn twee soorten werkplekken: voor 'face-to-face' werving, en voor werven via internet. Face-to face werving gebeurt door sekswerkers die in deur openingen van een kamer of raam zitten. Daarnaast hebben sekswerkers de mogelijkheid vanuit een hotelkamer klanten te werven via het internet. In het prostitutiehotel/erotisch centrum zijn werkplekken voor zowel vrouwelijke, mannelijke als trans-sekswerkers. Zij kunnen van beide manieren van werven gebruik maken. De werkplekken van deze groepen zijn op aparte verdiepingen om de verschillende klanten te scheiden en ook relatieve anonimiteit te bieden. Voor de louter 'kijktoerist' is het betreden van het gebouw een forse drempel in vergelijking met raambordelen die aan de openbare weg grenzen.

Met opmaak: Kop 2;Paragraaf, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers aanpassen

Met opmaak: Tekstkleur: Auto

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Tekstkleur: Auto

CONCEPT

2.2.2 Prostitutiehotel

Met opmaak: Meerdere niveaus + Niveau: 3 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0 cm + Inspringen op: 0,9 cm

Het prostitutiehotel is exclusief ingericht voor sekswerk en richt zich op de vraag-gerichte klant. Door de afwezigheid van intensieve horeca richt dit type werkplek zich niet op de 'beschikbaar aanbod- klant'. Het hotel is zeer ruimtelijk ingericht, met heldere zichtlijnen en kwalitatief hoogwaardig interieur. Openheid staat centraal: er zijn geen smalle, donkere, doodlopende gangen.

Functies	Tabel met opmaak
100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen) van 15m2 inclusief waskamer en wc.	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
Huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2 (incl. keukentje)	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
Werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente en politie	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
1 kantoorruimte per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
kantoorruimte beveiliging	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
Horeca: kleinschalige bistro	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
	Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt, Tekstkleur: Auto

2.2.3 Erotisch Centrum

Met opmaak: Meerdere niveaus + Niveau: 3 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0 cm + Inspringen op: 0,9 cm

Belangrijk onderscheidend aspect van een erotisch centrum is dat dit zich door het andere erotisch entertainment (**sekstheaters**) en **uitgebreide horeca** ook richt op de bezoeker die primair komt voor de aantrekkelijke mix van al die functies, en pas tijdens het bezoek besluit om wel of niet ook een sekswerker te bezoeken.

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt, Tekstkleur: Auto

Met opmaak: Standaard, Geen opsommingstekens of nummering

Functies minimaal	Tabel met opmaak
100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen), kamers minimaal 15 m2, inclusief wc en wasruimte	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
Huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
Werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente en politie	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
1 kantoorruimte (20 m2) per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
kantoorruimte beveiliging (20 m2)	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
Horeca:	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
• 2 grote cafés	Met opmaak: Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm
• 1 erotisch entertainment gelegenheid zonder prostitutie, bijvoorbeeld een sekstheater/paaldans/bananenbar.	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet
	Met opmaak: Lettertype: Niet Vet

Erotisch Centrum en aanvullende voorzieningen

Voor de uitwerking van een Erotisch Centrum wordt uitgegaan van de realisatie van 100 werkplekken voor sekswerkers met aanvullende voorzieningen (ondergeschikt aan de hoofdfunctie).De aanvullende voorzieningen kunnen bestaan uit; theater/bioscoop/entertainment, horeca, dienstverlening en detailhandel.

CONCEPT

Voor wat betreft detailhandel geldt:
Ondergeschikte detailhandel binnen een andere functie zijnde een ambachtelijk bedrijf, consumenten dienstverlening, alcoholvrije horeca of cultuurinstelling is wél mogelijk buiten de winkelgebieden. Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m2) van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand, horecaruimte, kantoor of de cultuurinstelling bestaat uit winkelruimte. Verder geldt de regel dat de exploitant van de ondergeschikte detailhandel dezelfde exploitant is als die van de hoofdfunctie, waardoor de ondergeschikte detailhandel in het verlengde ligt van de hoofdfunctie.

Bezoekersstromen

Het aantal bezoekers dat het nieuwe prostitutiehotel of erotisch centrum moet bezoeken is niet gekwantificeerd. Uitgangspunt is dat het prostitutiehotel of erotisch centrum een flinke bezoekersstroom zoals die nu over de Wallen loopt opvangt.

~~2.2~~

Met opmaak: Standaard

CONCEPT

Met opmerkingen [LL2]: Toevoegen bijlage

~~Bij een prostitutiehotel gaat het om: kamers per uur en inpandige ramen; het erotisch centrum bevat daarnaast voorzieningen zoals een seksclub , sekstheater en horeca~~

~~5.0.0 De basis: uurhotel & inpandige ramen~~

~~*Wat zeggen we hierover in de raadsbrief?*~~
~~Er zijn twee soorten werkplekken: voor 'face-to-face' werving, en voor werven via internet. De face-to-face werving gebeurt door sekswerkers die in de deuropening van een kamer of een raam zitten. Dit lijkt op de huidige raamprostitutie in Amsterdam, maar de toegankelijkheid tot de prostitutie-zone beperkt wordt doordat je via een entree de inpandige zone (met sekswerkers in de deuropeningen) of een afgesloten hof binnenkomt. Daarnaast hebben sekswerkers de mogelijkheid vanuit een hotelkamer klanten te werven via het internet. Er zijn werkplekken voor zowel vrouwelijke, mannelijke als trans-sekswerkers. Zij kunnen van beide manieren van werven gebruik maken. De werkplekken van deze groepen zijn op aparte verdiepingen om de verschillende klanten te scheiden en ook relatieve anonimiteit te bieden. Voor de louter 'kijktoerist' is het betreden van het gebouw een forse drempel in vergelijking met raambordelen die aan de openbare weg grenzen.~~

~~8.0.0 Prostitutiehotel~~

~~*Wat zeggen we hierover in de raadsbrief?*~~
~~Dit hotel is exclusief ingericht voor sekswerk en richt zich op de vraag-gerichte klant, met slechts zeer kleinschalige horeca. Door de afwezigheid van intensieve horeca richt dit type werkplek zich niet op de 'beschikbaar aanbod-klant'. Op de begane grond zorgt een kleine bistro voor enige levendigheid. Het hotel is zeer ruimtelijk ingericht, met heldere zichtlijnen en kwalitatief hoogwaardig interieur. Openheid staat centraal: er zijn geen smalle, donkere, doodlopende gangen. Elke verdieping bestaat uit een grote plaza waardoor er een goede oriëntatie en overzicht is en ook sociale controle. Alle kamers grenzen direct aan deze plaza die gelijkmatige en toch intiem verlicht is. De kamers zelf zijn ruim en licht, mede door de ramen aan de buitenkant van het gebouw. Op de bovenste verdieping zorgt een groot glazen dak voor veel daglicht of uitzicht op een sterrenhemel. Door het ruimtelijke ontwerp en intensief beheer van de ruimte én de kamers wordt een norm gesteld waaraan bezoekers zich onbewust conformeren; criminaliteit en overlast worden op deze manier (deels) voorkomen.~~

~~**Functies**~~

- ~~100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen). 15m2 inclusief waskamer en wc~~
  ~~we gaan uit van dezelfde m2 kamers voor sekswerk en uur sekswerker, voor flexibiliteit markt~~
- ~~op elke prostitutieverdieping een Huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2 (incl. keukentje)~~
- ~~een werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente, politie~~

CONCEPT

- 1 kantoorruimte per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers
- kantoorruimte beveiliging
- horeca
    - Kleinschalige bistro: drank/eetgelegenheid voor maximaal 50 personen, sluitingstijd minimaal aansluiten aan horeca, maar mogelijk ook ruimer, afhankelijk van regels voor betreffende gebied. NB gescheiden toegang voor horeca en sekswerkplekken
      Referentie omvang: Coffee Company Waterloopplein

21.0.0 Erotisch Centrum

Wat zeggen we hierover in de raadsbrief?
Belangrijk onderscheidend aspect van een erotisch centrum is dat dit zich door het andere erotisch entertainment (**sekstheaters**) en **uitgebreide horeca** ook richt op de bezoeker die primair komt voor de aantrekkelijke mix van al die functies, en pas tijdens het bezoek besluit om wel of niet ook een sekswerker te bezoeken (zie hierna criterium d over verschillende soorten bezoekers).
Deze variant is vergelijkbaar met het Laufhaus in Keulen. Het Laufhaus in Keulen heeft naast de inpandige 'ramen' veel andere functies. Op de bovenste verdieping bevindt zich een **seksclub (bordeel)**. Verder telt het gebouw een **nachtclub, restaurant, schoonheidscentrum, boetiek, zonnestudio** en een paar **bistro's**. Dit eerste 'hoogbouw-bordeel' in Europa werd door het stadsbestuur geïnitieerd om de prostitutie te bundelen en te kunnen controleren en is in de jaren '70 geopend. In Den Haag wordt bij de nieuwe locatie van de raambordelen ook gekeken naar het toevoegen van een **Bed & Breakfast** om sekswerkers te faciliteren die ver weg wonen.

Functionele criteria
- Primair komt bezoeker voor aantrekkelijke mix van functies
- Secundair is het bezoek van een sekswerker: het gaat, naast de vraag-gerichte klant, om de beschikbaar aanbod-klant ('de feesttoerist'). NB de 'kijktoerist' is niet gewenst
- Functies zijn met name gericht op de bezoeker, maar deels ook op de sekswerker

Uitwerking – grote lijnen
- Grote diversiteit aan functies
- Veel functies die gericht zijn op 'feest'
- Coffeeshops hebben we eerder uitgesloten; we willen de Wallen niet kopiëren met gepaard gaande overlast

Functies minimaal
- 100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen), kamers minimaal 15 m2, inclusief wc en wasruimte
- Op elke prostitutieverdieping een huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2;
- een werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente, politie
- 1 kantoorruimte (20 m2) per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers

CONCEPT

- kantoorruimte beveiliging (20 m2)
- horeca
  - 2 grote cafés
    Referentie omvang totaal van cafés: Heren van Amstel
  - 1 erotisch entertainment gelegenheid zonder prostitutie, bijvoorbeeld een sekstheater/paaldans/bananenbar.
    Referentie omvang: Minimaal Coffee Company Waterlooplein

Erotisch Centrum en aanvullende voorzieningen
Voor de uitwerking van een Erotisch Centrum wordt uitgegaan van de realisatie van 100 werkplekken voor sekswerkers met aanvullende voorzieningen (ondergeschikt aan de hoofdfunctie).

De aanvullende voorzieningen kunnen bestaan uit; theater/bioscoop/entertainment, horeca, dienstverlening en detailhandel.

Voor wat betreft detailhandel geldt:
Ondergeschikte detailhandel binnen een andere functie zijnde een ambachtelijk bedrijf, consumenten dienstverlening, alcoholvrije horeca of cultuurinstelling is wél mogelijk buiten de winkelgebieden. Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m2) van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand, horecaruimte, kantoor of de cultuurinstelling bestaat uit winkelruimte. Verder geldt de regel dat de exploitant van de ondergeschikte detailhandel dezelfde exploitant is als die van de hoofdfunctie, waardoor de ondergeschikte detailhandel in het verlengde ligt van de hoofdfunctie.

Bezoekersstromen
Het aantal bezoekers dat het nieuwe prostitutiehotel of erotisch centrum moet bezoeken is niet gekwantificeerd. Uitgangspunt is dat het prostitutiehotel of erotisch centrum een flinke bezoekersstroom zoals die nu over de Wallen loopt opvangt.

Met opmerkingen [LL3]:
Vraag: Mogelijkheden detailhandel ten behoeve van scenario Erotisch Centrum
Mogelijkheid: Voor de realisatie van een Erotisch Centrum zijn aanvullende voorzieningen nodig in de vorm van entertainment, horeca en detailhandel. Het gaat hierbij om kleinschalige vormen van retail, zoals een erotische boetiek/sekswinkel tot lingeriezaak.
Risico's: Huidig detailhandelbeleid maximaliseert aantal vierkante meter ondergeschikte detailhandel tot 50m2 voor gehele programma.
Kansen/Haalbaarheid: Wanneer de detailhandel functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie, zijn twee vestigingen van maximaal 25m2 inpasbaar. Wanneer grotere of meerdere eenheden wenselijk/noodzakelijk zijn, zullen hiervoor wijzigingsprocedures moeten worden gevolgd.
Beleid: Detailhandel beleid Amsterdam 2018

CONCEPT

~~6~~13 Volumestudie

Moke Architecten is gevraagd een volumestudie te maken op een nog onbekende locatie voor een:

- Prostitutie- / raamhotel
- Erotisch centrum

Het doel van de volumestudie is een beeld te krijgen van het volume en de inpasbaarheid van het programma in een gebouw/op een kavel (footprint). Waar we de "ramen" nu in Amsterdam kennen als versnipperd door de straten op de Wallen is de vraag hoe dit past in een gebouw.

Daarbij staat flexibiliteit voorop, aangezien de exacte uitgangspunten voor een prostitutie-/raamhotel en erotisch centrum zolang er nog geen exploitant / ondernemer is niet zijn vastgesteld. De opdrachtgever heeft op basis van kennis en referenties een 1e opgave aan programma en vierkante meters aangeleverd (zie bijlage).

De architect kwam er al snel achter dat de crux niet zo zeer in het programma zit maar in de ontsluiting en verkeersruimtes. Denk bijvoorbeeld aan een luchthaven en winkelcentrum, waar de doorstroom van bezoekers centraal staat. In plaats van een traditioneel rechthoekig gebouw te creëren met lange gangen met kamers, bedacht de architect de kamers in een cirkel te situeren, zodat twee toren met hotelkamers ontstaan, bovenop het programma dat het erotisch centrum behelst (horeca, theater, ...) . De torens zijn met elkaar verbonden door een hellingbaan, waardoor de bezoeker alle onderdelen van het erotisch centrum (of prostitutiehotel) kan bezoeken.

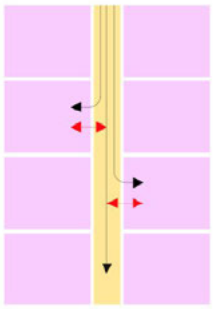
De volumestudie laat zien dat het een compact gebouw kan zijn, welke in verschillende vormen kan variëren. De minimale footprint is 1.000 m2 (bij een maximaal programma met een hoogte van 40 meter), deze kan variëren, al naar gelang het gebouw breder/platter is. Voor de sekswerkers zelf bedacht de architect dat op een aantal verdiepingen aan de binnenkant van de kamers een zg. 'huiskamer' is gelegen, die alleen voor de sekswerkers toegankelijk is. Verder is er ruimte gereserveerd voor kantoor naast de hotelkamers. Een bijzondere suggestie is het creëren van zowel een beleving als doorstroom door een hellingbaan te gebruiken.

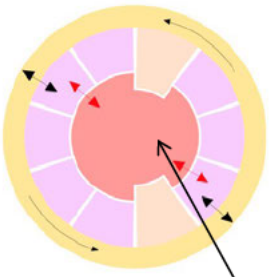
Door het gebruik van een hellingbaan kan je de bezoekersstroom controleren. Op de verschillende niveaus kan bij drukte eenrichtingsverkeer worden ingesteld terwijl tegelijkertijd de toegankelijkheid niet wordt beperkt.

Met opmaak: Niet Markeren

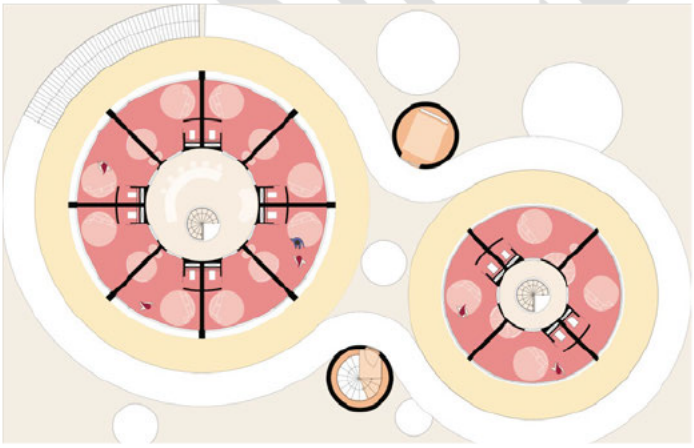
CONCEPT

traditionele opzet vs nieuwe opzet



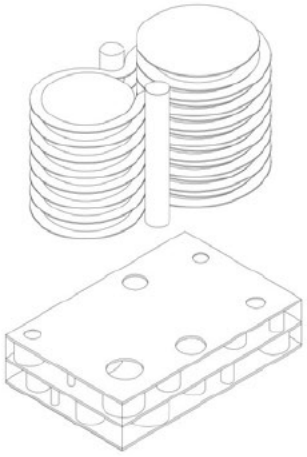






Met opmaak: Engels (Verenigde Staten)

Prostitutiehotel met erotisch centrum

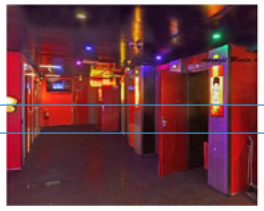


Met opmaak: Engels (Verenigde Staten)

Met opmaak: Engels (Verenigde Staten)

Peepshow



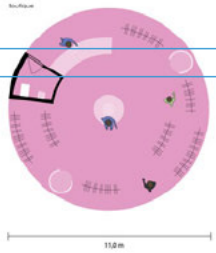


Met opmaak: Lettertype: Vet, Cursief, Engels (Verenigde Staten)

Met opmaak: Engels (Verenigde Staten)

Met opmaak: Engels (Verenigde Staten)

Boutique



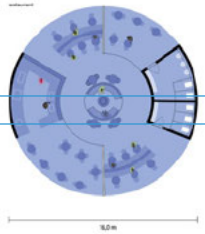


Met opmaak: Lettertype: Vet, Cursief

Met opmaak: Lettertype: Vet, Cursief, Engels (Verenigde Staten)

Met opmaak: Engels (Verenigde Staten)

Bar





Met opmaak: Lettertype: Vet, Cursief, Engels (Verenigde Staten)

Met opmaak: Lettertype: Vet, Cursief, Engels (Verenigde Staten)

~~Beschrijving opdracht en concept (bezoekersstromen reguleren, functies EC, huiskamer etc)Meke, aanvullen met plaatjes~~

CONCEPT

~~6~~4~~4~~ Afwegingscriteria

Een 1e beoordeling van de longlist is op basis van knock-out na besprekingen;
- Team gebiedsontwikkeling

In overleg met de opdrachtgever zijn de volgende criteria geformuleerd, die per overgebleven potentiele locaties nader onderzocht en beoordeeld dienen te worden. In deze fase is met de beoordeling een globale 1e start gemaakt.

Locatie
Algemeen
Omgevingsvisie
Publiekstrekkers in omgeving
Nabijheid kwetsbare functies

Spreiding drukte in stad
Bezoekers

Ruimtelijke inpassing
Kavel(s)
Grondpositie
Bestaand pand

Juridisch planologisch
Bestemmingsplan
Hoogbouw regels

Milieu
Barrières (Externe veiligheid)
Geluid
Fijnstof
Overig

Veiligheid bezoekers en sekswerkers
Gebied
Beheersbaarheid

CONCEPT

Bereikbaarheid
OV
Auto

Parkeren (auto en fiets)

Proces
Verwerven?
Gebiedsontwikkeling
Politiek?

Financieel
Investering
Grondopbrengsten
kostenverhogende stedenbouwkundige randvoorwaarden

Planning
Locatie beschikbaar
Ontwikkeltijd

Risico's

Draagvlak
Gebiedsontwikkeling
Stadsdeel

Duurzaamheid

Overig

CONCEPT

~~6~~5 Van longlist naar shortlist

~~6.1~~5.1 Longlist quickscan

In april 2020 is in opdracht van OOV door Ruimte & Duurzaamheid (R&D) een QuickScan uitgevoerd waarbij optionele locaties voor alternatieve werkplekken binnen Amsterdam in beeld zijn gebracht.

In overleg met OOV is afgesproken te komen tot een gefaseerde aanpak.
Fase 1: Quick Scan, (Quick and dirty)
- Globale stadsverkenning
- Alleen ruimtelijke inpassing
- Informatie van uitsluitend R&D
- Beperkt juridisch planologisch
- Maximaal te onderzoek 15 – 20 locaties; onderverdeeld in 5 categorieën
- Nieuwbouwlocaties
- Gebiedsontwikkeling
- Transformatie bestaande bouw
- Gemeentelijk/Rijks Vastgoed
- Overige type locaties

Fase 2 is de verdieping die onderdeel uitmaakt van dit locatieonderzoek.

Uit de QuickScan zijn vier locaties gemarkeerd met een groene kleur, aangegeven als "kansrijk". Daarnaast zijn 9 locaties oranje gekleurd, deze zijn "nader te onderzoeken op kansrijkheid".

Zie het overzicht op de volgende bladzijde.

~~In april 2020 is een quick scan uitgevoerd door ruimte en Duurzaamheid. Daar is … (korte toelichting quick scan).~~

~~Uit de quick scan zijn vier locaties gemarkeerd met een groene kleur, deze zouden kansrijk zijn. Daarnaast zijn 9 locaties oranje gekleurd, deze zijn 'nader te onderzoeken op kansrijkheid'.~~

~~Zie het overzicht op de volgende bladzijde.~~

CONCEPT

		Locaties Quick Scan
	Quick-scan	
1		Sloterdijk 1 Zuid
2		Havenstad: Zaanstraat emplacement
3		De Nieuwe Kern
4		Passengers Terminal
5		Zuidas / Rai locatie
6		Hamerkwartier / Hamerstraatgebied
7		Amstel III
8		Sloterdijk 2 (West)
9		Schinkelkwartier
10		Marineterrein
11		Energetica
12		Gemeentelijk Vastgoed
13		Waterlocatie
	Extra onderzocht	
14		Sloterdijk Centrum
15		Arena Poort

CONCEPT

CONCEPT

Tabel met opmaak

Conclusie	Locatie	Ruimtelijk inpassing prostitutiehotel	Ruimtelijke inpassing Erotisch Centrum XL	Inpassing vigerend bestemmingsplan	Inpassing in gebiedsplan/projectplan	Inpassing qua omvang	Grondeigendom/Bevoegdheid Amsterdam	Bereikbaarheid per OV/Knooppunt	Bereibaarheid per auto	Beschikbaarheid parkeervoorzieningen	Inpassing termijn (<5 - 10 - >10)	Beperkingen/belemmeringen beleid
1	Havenstad / Sloterdijk 1 Zuid	2.000 m²	5.000 m²	2020	2020	30ha	G&O	X	S103	ParkBee	-	Diverse
2	Havenstad / Zaanstraatemplacement	2.000 m²	5.000 m²	2020	2020	10ha	G&O	X	S103	+	-	Diverse
3	De Nieuwe Kern	2.000 m²	5.000 m²	2020	2020	160ha	Diverse	NS	S111	+	-	Diverse
4	Zuidas / RAI e.o.	2.000 m²	5.000 m²	X	X	< 1ha	G&O	NS	S109	+	-	Diverse
5	Hamerkwartier / Hamerstraatgebied	2.000 m²	5.000 m²	X	X	?	Diverse	X	X	X	-	Diverse
6	Amstel III	2.000 m²	5.000 m²	X	X	?	Diverse	NS/GVB	A2/A9	P&R	-	Diverse
7	Sloterdijk West	2.000 m²	5.000 m²	X	X	?	G&O	NS/GVB	A5/S103	P&R	-	Diverse
10	Schinkelkwartier	2.000 m²	5.000 m²	X	X	≤ 10ha	G&O	X	S107	X	-	Diverse
11	Marineterrein	2.000 m²	5.000 m²	2020	2020	27ha	Rijk	NS/GVB	S100	X	-	Diverse
12	PTA	2.000 m²	5.000 m²	2020	2020	30.000	G&O	NS/GVB	X	3000	-	Diverse

14	ENERGETICA	2.000 m²	5.000 m²	X	X	12.615	Alliander	GVB	X	X	_	Diverse
16	Gemeentelijk Vastgoed commercieel vastgoed	2.000 m²	5.000 m²	?	?	?	G&O	?	?	X	_	Diverse
17	Waterlocatie – voorbeeld Noordelijke IJoevers	2.000 m²	5.000 m²	X	X	Xha	G&O	Pont	X	X	_	Diverse
18	Waterlocatie - voorbeeld Nieuwe Meer	2.000 m²	5.000 m²	X	X	Xha	G&O	X	A4	X	_	HGS

~~Factsheet per locatie t.b.v. onderbouwing (Jackie)~~

~~Waterkavel~~

~~**Uitkomsten op basis van:**~~
~~Overleg met watercoördinator gemeente Amsterdam [redacted] d.d. 13/8 op basis van tip/gesprek SITE/Zadelhoff in kader van marktverkenning d.d. 30/7~~

~~**Mogelijkheid:** Verwerven voormalige Detentieboot (Zaanstad)~~
~~**Vraag:** Mogelijkheid tot verwerven waterkavel (met multimodale bereikbaarheid)~~
~~**Risico's:** Niet verkrijgen (duurzame) ligplaats. Afhandeling bezoekersstromen aan kadezijde.~~
~~**Haalbaarheid:** Huidige Watervisie en Verordening op het Binnenwater geven veel (téveel) beperkingen en risico's op het vinden van een toekomstbestendige ligplaats. Langdurige contracten en verplichtingen ("Het systeem is vastgeroest") met watergebonden bedrijven en bewoners.~~
~~**Kansen:** Het huidige beleid en bestaande verplichtingen zou opnieuw moeten worden bekeken, aldus watercoördinator gemeente Amsterdam. Om te komen tot een nieuwe verdeling van waterposities in de stad, welke gericht is op duurzaam en toekomstbestendig gebruik, zou het huidige systeem en geldende regels 'opengebroken' moeten worden. Initiatief (durf, moed, slagkracht, e.d. -> u opent een 'doos van Pandora') zou hiervoor vanuit bestuur moeten komen.~~
~~NOTE: Gezocht wordt naar een zogenaamde A-locatie waterkavel, met multimodale bereikbaarheid en mogelijkheden tot grote bezoekersaantallen - bijv. IJburg, Houthavens - niet op korte termijn +10jaar~~
~~**Beleid:** Watervisie 2040 + Verordening op het Binnenwater~~

~~Water/Waterkavels (ligplaatsen)~~
~~In 2016 heeft de gemeenteraad de Watervisie 2040 vastgesteld.~~

~~Het waterbeleid van de gemeente staat geen niet-watergebonden activiteiten, zoals horeca, kantoor of andere bedrijfsmatige activiteiten toe zich te vestigen op het water. Dit is eveneens vastgelegd in de Verordening op het Binnenwater en in de geldende bestemmingsplannen.~~

~~Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen (bijv. IJburg, Houthavens, e.d.) worden soms ook nieuwe waterkavels gerealiseerd. Deze worden veelal door een ontwikkelaar op de markt gezet. Daarbij worden nieuwe waterkavels veelal in erfpacht .~~

~~In zijn algemeenheid kan worden vastgesteld dat er geen vrije waterkavels beschikbaar zijn voor woonboten of bedrijfsvaartuigen. Wel is het in bijzondere situaties mogelijk dat er in afwijking van het bestemmingsplan een nieuwe ligplaats wordt gerealiseerd. Of dit daadwerkelijk mogelijk is blijkt pas na het doorlopen van een uitgebreide procedure met ruimtelijke motivering, draagvlak omgeving, e.d..~~
~~Om de verwachting in te perken is het van belang te vermelden dat het beleid geen mogelijkheid biedt voor nieuwe ligplaatsen voor woonboten (arken of andere varende objecten met een locatie gebonden functie) in de stad. Op bestaande plekken ligt een grote claim vanwege tijdelijke plaatsen vanwege kadewerkzaamheden in de stad.~~

~~In juli 2019 heeft de gemeenteraad het Actieplan Programma Bruggen en Kademuren vastgesteld. Amsterdam moet de komende jaren de kades en bruggen in de stad opknappen. Het weer op niveau krijgen van het onderhoud van de civiele constructies in de stad is een complexe, grote en urgente opgave.~~
~~Doordat woonboten en bedrijfsvaartuigen tijdelijk zullen moeten worden verplaatst is de druk op beschikbare (of beschikbaar gemaakte) waterkavels enorm toegenomen.~~
~~**Uitkomsten op basis van:**~~
~~Overleg met team detailhandel gemeente Amsterdam Martin v/d Oever d.d. 19/8~~

Met opmerkingen [LL4]:
Meenemen in excel @ [redacted]

~~**Vraag:** Mogelijkheden detailhandel ten behoeve van scenario Erotisch Centrum~~
~~**Mogelijkheid:** Voor de realisatie van een Erotisch Centrum zijn aanvullende voorzieningen nodig in de vorm van entertainment, horeca en detailhandel. Het gaat hierbij om kleinschalige vormen van retail, zoals een erotische boetiek/sekswinkel tot lingeriezaak.~~
~~**Risico's:** Huidig detailhandelbeleid maximaliseert aantal vierkante meter ondergeschikte detailhandel tot 50m2 voor gehele programma.~~
~~**Kansen/Haalbaarheid:** Wanneer de detailhandel functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie, zijn twee vestigingen van maximaal 25m2 inpasbaar. Wanneer grotere of meerdere eenheden wenselijk/noodzakelijk zijn, zullen hiervoor wijzigingsprocedures moeten worden gevolgd.~~
~~**Beleid:** Detailhandel beleid Amsterdam 2018~~

Met opmerkingen [LL5]: Aanvullen bij programma

~~6~~5.~~2~~5.2 Aanvullende zoekopdracht panden Gemeentelijk Vastgoed

Binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille is met Gemeentelijk Vastgoed gezocht naar panden die in eerste instantie voldoen aan de criteria

- Bvo minimaal 3.000 m2
- Staat leeg en/of huurcontract loopt uiterlijk 31-12-2023 af.

Hieruit kwam een lijst met 7 panden naar voren (zie bijlage). GV en PMB zijn vervolgens handmatig door die lijst gegaan en hebben de panden getoetst op bereikbaarheid en ligging. Vervolgens heeft GV de feitelijke beschikbaarheid geverifieerd bij de betrokken assetmanager. Dit leverde de beschikking over één pand op: De Entree 300 in Zuidoost. Dit pand is op de shortlist gezet.

~~Toelichting proces en overzicht, factsheet per pand~~

~~(Input GV:), moet nog wat uitbreider~~

~~Hieronder een korte toelichting hoe wij binnen de gemeentelijke portefeuille hebben gezocht: Wij hebben eerst een selectie puur op de data gemaakt. We hebben gekeken naar de huidige leegstand en de toekomstige voorraad (wat loopt er uiterlijk 31-12-2023 af). Daarnaast hebben we gekeken welke panden voldoen aan de ruimtevraag van minimaal 3000 m2. Hieruit kwam een shortlist naar voren met circa 15 panden naar voren. Samen met jullie (OOV) zijn we handmatig door deze lijst gegaan en hebben we o.a. getoetst op bereikbaarheid en ligging. Hierna hebben we de feitelijke beschikbaarheid geverifieerd bij de betrokken assetmanager. Dit heeft ervoor gezorgd dat we een enkele locatie nader onderzoeken maar ook de optie tot verwerven bekijken.~~

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

CONCEPT

~~6.5.3.~~ Aanvullende zoekopdracht hotelpanden

Met opmerkingen [LL6]: Redirigeren Susan

Met opmaak: Standaardalinea-lettertype, Lettertype: Vet

Ook is gekeken naar hotelpanden die mogelijk beschikbaar zijn/komen voor de ontwikkeling van een prostitutiehotel of erotisch centrum (bestaand hotel (in nood?) omzetten tot prostitutiehotel). R&D heeft hiervoor gesproken met team Overnachtingenbeleid.

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

1. Kansen omzetting bestaande hotels

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

De vraag is gesteld naar kansen voor de omzetting van bestaande hotels op basis van mogelijke signalen dat de bezettingsgraad door Corona is afgenomen.

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

De uitkomst van het gesprek met team Overnachtingenbeleid is dat zover bekend (nb: branche deelt weinig informatie in het kader van concurrentiepositie) de grotere hotelketens (nog) geen hoogoplopende (financiële) problemen hebben waardoor mogelijkheden ontstaan tot overnames. Welzijn er kleinere B&B's die een verminderde bezetting kennen, maar de omzettingsvraag vanuit kleinschalige hotels biedt geen uitkomsten voor het prostitutiehotel. De verwerving van een bestaand hotel (grootschalig – minimaal 100 kamers) en omzetten naar prostitutiehotel wordt financieel onhaalbaar geacht.

Het onderliggende beleidskader is het Overnachtingenbeleid (herziening/actualisatie) 2020
NOTE: Een prostitutiehotel valt niet onder Horeca V of Horeca VI, het overnachtingsbeleid is hierop niet van toepassing.

Het nee, tenzijbeleid

Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

De 'nee, tenzij gebieden' nemen dus heel erg af. Zelfs in die mate dat overwogen moet worden om helemaal geen oranje gebieden meer te willen in de stad. De hotelstop, geldt dan in de hele stad. Deze beleidsaanpassing moet nog aan het College worden voorgelegd.

Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief, Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

2. Mogelijkheden voor huisvesting prostitutiehotel in bestaande hotelvestigingen in Amsterdam

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Algemeen: Er is weinig zicht op de (financiële) situatie van de grotere hotelketens. Hoteliers delen weinig informatie in het kader van concurrentiepositie.
Zover bekend hebben grotere hotelketens (nog) geen hoogoplopende (financiële) problemen waardoor (financieel haalbare) mogelijkheden ontstaan tot overnames. Verwacht wordt dat de bezettingsgraad (circa 80%) na de COVID-pandemie weer op oude niveau zal terugkomen.

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

3. 'Omkatten hotel' naar aanleiding van Corona-crises:

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om bestaande hotels 'om te katten' tot prostitutiehotel.
Door de Corona-crises is de bezettingsgraad van Amsterdamse hotels in de afgelopen maanden drastisch teruggelopen. Dit heeft bij enkele hotelondernemers er toe geleid dat zij de mogelijkheden hebben verkend de hotelfunctie om te zetten naar long-stay (langer dan 6weken verblijf) of naar permanente bewoning (studentenhuisvesting).
Uitkomst: Bovengenoemde vraag is afkomstig van kleinschalige hotelondernemers (B&B) met maximaal 20 kamers.

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

CONCEPT

Samengevat: het hotelbestand biedt geen uitkomst om op korte termijn een prostitutiehotel of erotisch centrum te realiseren.

5.4 Aanvullende zoekopdracht panden van derden

In de kansrijke gebieden (zie verderop bij 'Shortlist') zou er ook gekeken kunnen worden naar panden van derden, die via verwerving in het bezit van de gemeente kunnen komen.

p.m.
(tekst volgt i.o.m. Gemeentelijk Vastgoed)

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Meerdere niveaus + Niveau: 2 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0 cm + Inspringen op: 0,73 cm

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

CONCEPT

~~Uitkomsten op basis van:~~
~~overleggen team Overnachtingenbeleid d.d. 13/7 en 14/8 op advies van team GO d.d. 8/7~~

~~Vraag: Kansen omzetting bestaande hotels op basis van signaal bezettingsgraad door Corona~~
~~Onderzoek: Bestaand hotel (in nood?) omzetten tot Prostitutiehotel~~
~~Mogelijkheid: Zover bekend (branche deelt weinig informatie ikv concurrentiepositie) hebben de grotere hotelketens (nog) geen hoogoplopende (financiële) problemen waardoor mogelijkheden ontstaan tot overnames.~~
~~Haalbaarheid: Klein: Omzettingsvraag vanuit kleinschalige hotels biedt geen uitkomsten voor Prostitutiehotel. Verwerving bestaand hotel (grootschalig – minimaal 100 kamers) en omzetten naar Prostitutiehotel wordt financieel onhaalbaar geacht.~~
~~Beleid: Overnachtingenbeleid (herziening/actialisatie) 2020~~

~~Overnachtingenbeleid:~~
~~NOTE: Een prostitutiehotel valt niet onder Horeca V of Horeca VI, het overnachtingsbeleid is hierop niet niet van toepassing.~~

~~VOORLOPIGE nieuwe gebiedskaart:~~
~~https://maps.amsterdam.nl/overnachtingsbeleid_intern/beheer/~~
~~De 'nee, tenzij gebieden' nemen dus heel erg af. Zelfs in die mate dat overwogen moet worden om helemaal geen oranje gebieden meer te willen in de stad. De hotelstop, geldt dan in de hele stad. Deze beleidsaanpassing moet nog aan het College worden voorgelegd.~~

~~Mogelijkheden voor huisvesting Prostitutiehotel in bestaande hotelvestigingen in Amsterdam:~~
~~Algemeen: Weinig zicht op (financiele) situatie grotere hotelketens. Hoteliers delen weinig informatie in het kader van concurrentiepositie.~~
~~Zover bekend hebben grotere hotelketens (nog) geen hoogoplopende (financiële) problemen waardoor (financieel haalbare) mogelijkheden ontstaan tot overnames. Verwacht wordt dat de bezettingsgraad (circa 80%) na de COVID-pandemie weer op oude niveau zal terugkomen.~~

~~'Omkatten hotel' naar aanleiding van Corona-crises:~~
~~Onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om bestaande hotels 'om te katten' tot prostitutiehotel.~~
~~Door de Corona-crises is de bezettingsgraad van Amsterdamse hotels in de afgelopen maanden drastisch teruggelopen. Dit heeft bij enkele hotelondernemers er toe geleid dat zij de mogelijkheden hebben verkend de hotelfunctie om te zetten naar long-stay (langer dan 6weken verblijf) of naar permanente bewoning (studentenhuisvesting).~~
~~Uitkomst: Bovengenoemde vraag is afkomstig van kleinschalige hotelondernemers (B&B) met maximaal 20 kamers.~~

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

Met opmaak: Lettertype: Niet Cursief, Geen spelling- of grammaticacontrole uitvoeren

CONCEPT

~~66.o Aanvullende zoekopdracht panden van derden~~

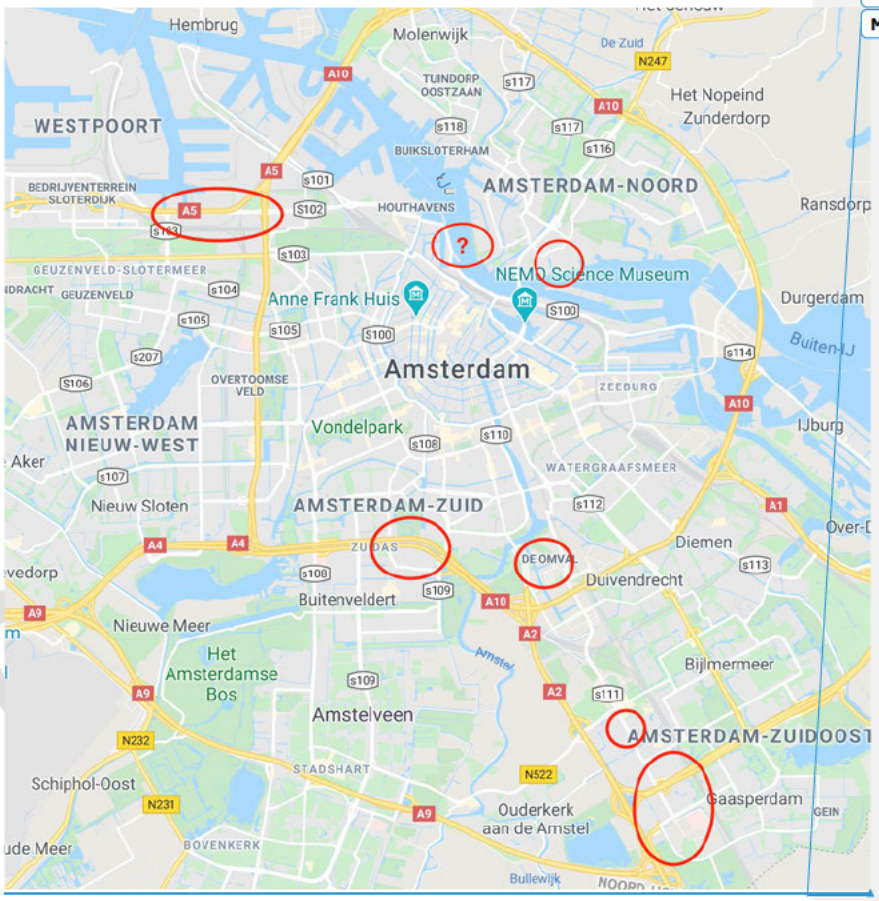
~~Via verwerving, volgt in fase 3 (input Perry)~~

CONCEPT

6 Shortlist

Met opmaak: Standaard

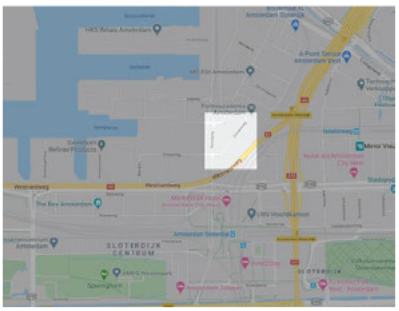
Met opmaak: Spelling en grammatica controleren



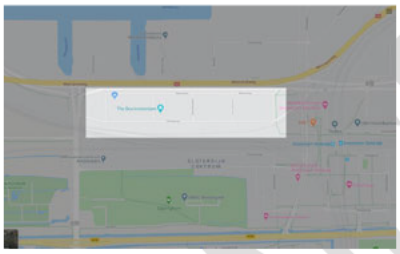
~~6~~9 Afbeelding: Overzicht shortlist locaties

Sloterdijk 2 Noord + Sloterdijk 2 Zuid~~Hierin de factsheets per shortlistlocatie~~

Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet





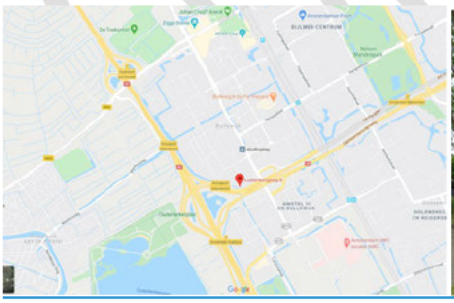




Zuidoost: Amstel 3

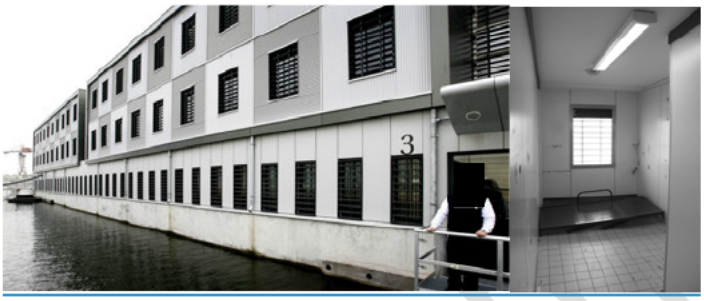
Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet

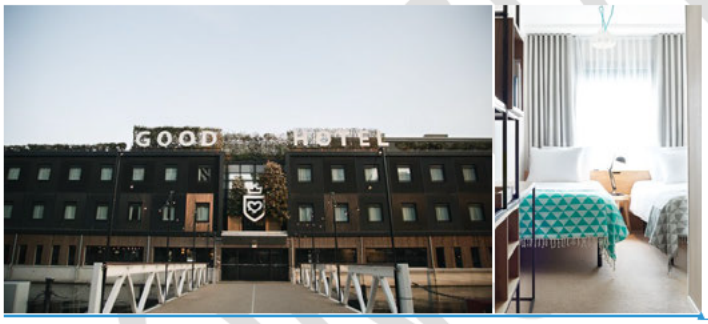
Een te verwerven locatie: bijvoorbeeld Luttenbergweg 8





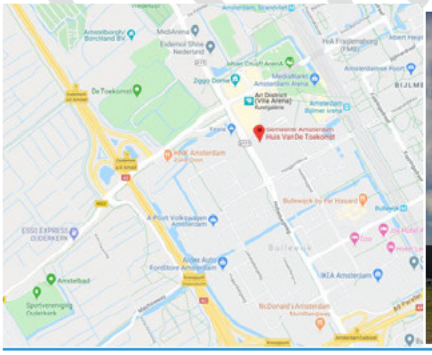
Waterlocatie: detentieboot





Gemeentelijk Vastgoed

Arena Poort; Entree 200





Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet

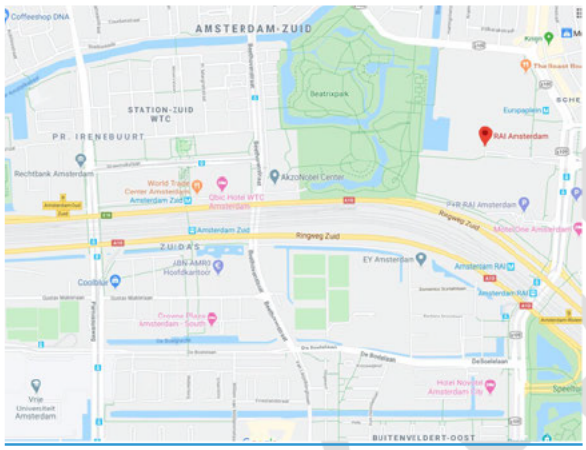
Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet

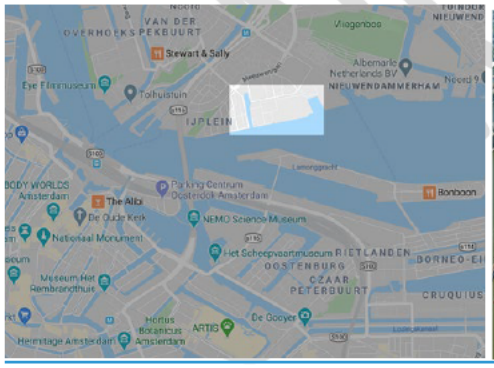
Zuid

Zuidas/Rai locatie



Noord

Hamerkwartier





Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet

Met opmaak: Lettertype: 12 pt

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 12 pt, Vet

CONCEPT

~~7~~07 Vervolgproces en planning

Afhankelijke van de locatie specifieke situatie zoals grondeigendom, nieuwbouw of transformatie van een bestand pand, en de vorm van uitgifte/aanbesteding kan er wat betreft de doorlooptijden en de planning een aantal varianten worden onderscheiden. Deze zijn als verschillende scenario's uitgewerkt.

De doorlooptijd start nadat de definitieve keuze voor een locatie is genomen. Van locatiekeuze tot ingebruikname variëren de doorlooptijden van bijna vier jaar voor een transformatie locatie in eigendom van de gemeente, zonder bezwaar en beroep, tot 10 jaar voor een locatie waar een onteigeningsprocedure nodig is en het risico op een bezwaar- en beroepsprocedure wordt meegenomen. Voor een nieuwbouw locatie is de doorlooptijd ruim 5 jaar tot ingebruikname. De aankoop van een boot en een locatie op het water lijkt wat betreft de doorlooptijd gunstig te zijn maar deze moet nog nader worden uitgewerkt.

Als er in het najaar va 2020 (Q4) een definitief besluit wordt genomen over de locatie kan de exploitatie afhankelijk van de locatie, op basis van deze scenario's op zijn vroegst van start gaan in de zomer van 2024 maar waarschijnlijker in 2025. Als de bezwaar- en beroepsprocedures worden meegenomen schuift de start op naar 2026 of 2027.

Zoals hierboven beschreven is er onderscheid gemaakt in nieuwbouw-, transformatie- en waterlocaties. In het onderstaand overzicht staat een korte beschrijving van de doorlooptijden van de negen verschillende scenario's.

Doorlooptijden per scenario

Nieuwbouw

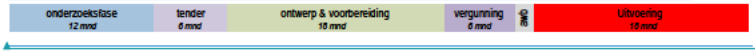
1a: Grondeigendom gemeente, uitgifte door middel van een tender



Op een locatie waar de grond eigendom is van de gemeente die na de onderzoeksfase van 12 maanden via een tender wordt uitgegeven. De totale doorlooptijd van dit scenario bedraagt 57 maanden.

Gewijzigde veldcode

1b: Grondeigendom gemeente, uitgifte door middel van een 1 op 1 uitgifte

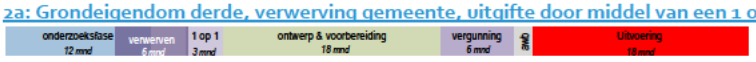


Op een locatie waar de grond eigendom is van de gemeente die na de onderzoeksfase van 12 maanden via een 1 op1 uitgifte wordt uitgegeven. De totale doorlooptijd van het scenario bedraagt 60 maanden.

Gewijzigde veldcode

CONCEPT

2a: Grondeigendom derde, verwerving gemeente, uitgifte door middel van een 1 op 1 uitgifte



Een locatie waar de grond door de gemeente moet worden verworven waarna deze onderhands wordt uitgegeven is vergelijkbaar met scenario 1a met het verschil dat gedurende de eerste fase de verwerving moet plaatsvinden. Bij een minnelijke verwerving wordt uitgegaan van een doorlooptijd van 60 maanden.

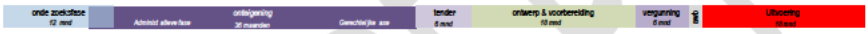
Gewijzigde veldcode

2b: Grond eigendom derde, verwerving gemeente, uitgifte door middel van een tender



Een locatie waar de grond door de gemeente moet worden verworven waarna deze onderhands wordt uitgegeven is vergelijkbaar met scenario 1a met het verschil dat gedurende de eerste fase de verwerving moet plaatsvinden. Bij een minnelijke verwerving wordt uitgegaan van een doorlooptijd van 63 maanden

Gewijzigde veldcode



Indien de verwerving niet minnelijk kan maar door middel van een onteigeningprocedure gebeurt, beslaat de totale doorlooptijd 36 maande meer.

Gewijzigde veldcode

3: Grondeigendom derde, verwerving exploitant



Voor een locatie waarbij het grondeigendom van een derde is en deze door de toekomstige exploitant wordt verworven wordt met een doorlooptijd van 60 maanden rekening gehouden. Als de toekomstige exploitant de grond al in bezit heeft zou de doorlooptijd met 12 maanden verkort kunnen worden.

Gewijzigde veldcode

Transformatie

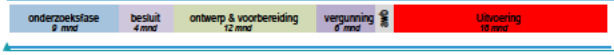
4a: Pand eigendom gemeente, verkoop of verhuur aan exploitant, verbouwing



Het scenario dat de gemeente een pand in eigendom heeft en deze verkoopt of verhuurt aan de toekomstige exploitant en waarbij de exploitatie na een korte verbouwing kan starten neemt ongeveer 43 maanden in beslag. Sterk afhankelijk van de tijd die nodig is voor de verbouwing van het pand.

Gewijzigde veldcode

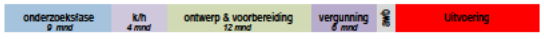
4b: Pand eigendom gemeente, verkoop exploitant, Sloop/nieuwbouw



Het scenario dat gemeente een pand in eigendom heeft en de grond aan de toekomstige exploitant verkoopt heeft een doorlooptijd van 49 maanden.

Gewijzigde veldcode

5: Pand eigendom derde, verwerven gemeente



Gewijzigde veldcode

Het scenario dat de gemeente een pand verwerft en deze verkoopt of verhuurt aan de toekomstige exploitant en de exploitatie die na een korte verbouwing kan starten met de exploitatie. De doorlooptijd van dit scenario neemt ongeveer 43 maanden in beslag.

6: Waterlocatie, aankoop boot gemeente

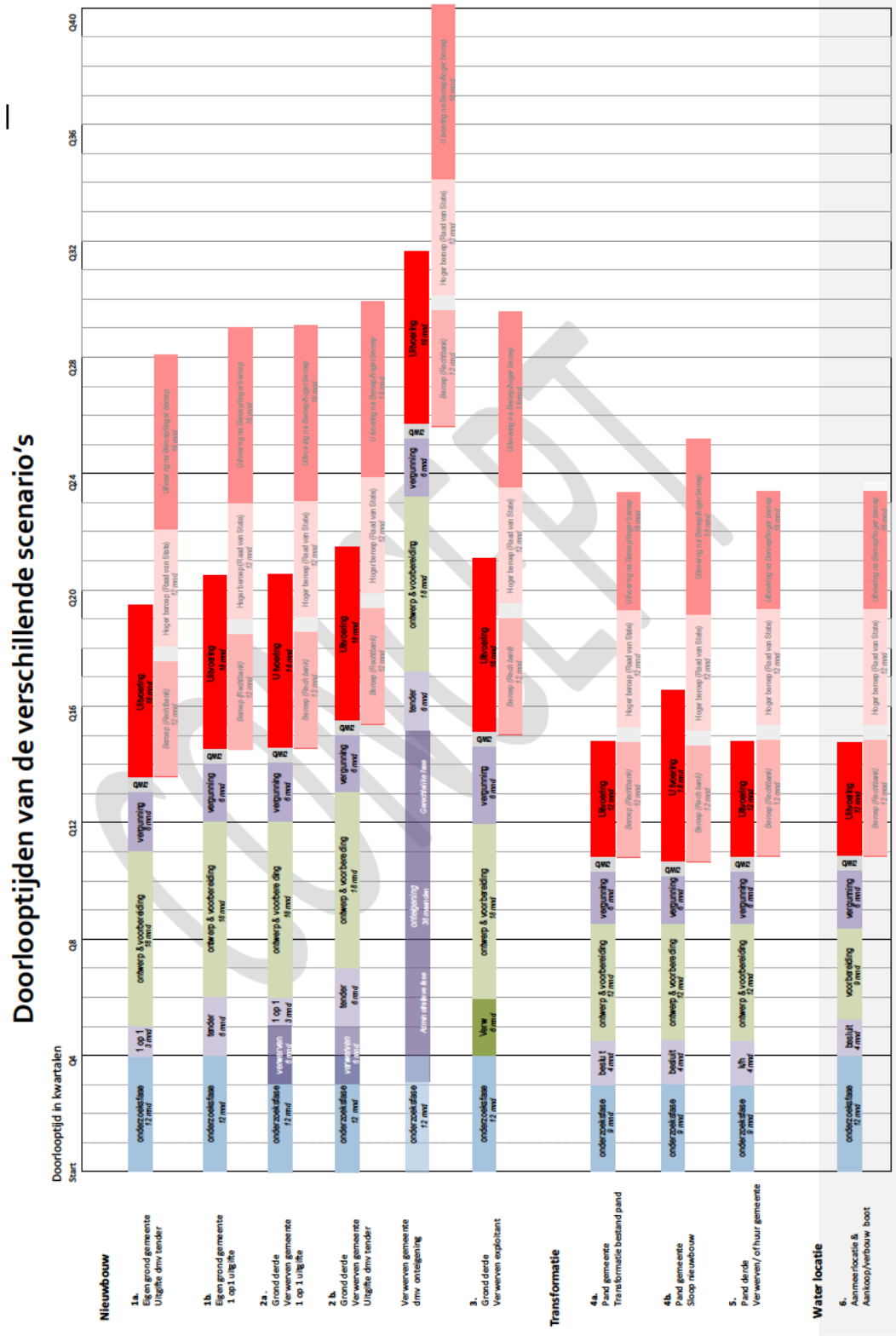


Gewijzigde veldcode

De aankoop van een boot en het zowel juridisch als technisch gereed maken van een aanmeerlocatie, neemt ongeveer 43 maanden in beslag. Dit is wel afhankelijk van de tijd die nodig is om de boot geschikt te maken voor de nieuwe functie.

CONCEPT

Doorlooptijden van de verschillende scenario's



Uitgangspunten en doorlooptijden
Voor alle locaties geldt dat de doorlooptijden pas starten nadat er een definitieve keuze voor een pand of locatie is gemaakt.

Onderzoeksfase
Na de locatiekeuze wordt gestart met onderzoeksfase waarin de gemeente de benodigde onderzoeken uitvoert of uit laat voeren, zoals een bodemonderzoek, een flora- en faunaonderzoek, een verkeersonderzoek en een onderzoek naar externe veiligheid.
Deze onderzoeken zijn onder andere nodig in verband met de gronduitgifte, de ruimtelijke onderbouwing en de mer-aanmeldnotitie die nodig zijn voor de omgevingsvergunning en noodzakelijk voor het soepel doorlopen van het verdere proces. Als uitgangspunt wordt hier voor een nieuwbouw locatie standaard 12 maanden voor opgenomen of 9 maanden als het een bestaand pand betreft.

Tender/gunning
Afhankelijk van de wijzen van aanbesteding en gunning wordt hier 3 maanden of 6 maanden voor genomen.

Ontwerp- en voorbereidingsfase
Voor de ontwerp- en voorbereidingsfase van de ontwikkelaar/exploitant wordt een standaard van 18 maanden voor een nieuwbouwlocatie en 12 maanden voor een transformatielocatie genomen. Dit omvat de opdracht voor aanbesteden adviseurs (3 maanden), het ontwerptraject (6 tot 12 maanden) en de opdracht voor aannemer (3 maanden). Ook een private partij zal zijn netwerk moeten consulteren, onderhandelen en de opdracht gunnen aan de partij die het meest geschikt is. Voor deze aanbestedingen wordt twee maal drie maanden genomen.

Planologisch juridisch
Vergunning om de bestemming van een locatie te wijzigen en gaan wij uit van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning van 26 weken. Naast de minimale doorlooptijden van de procedures zijn er ook varianten met bezwaar beroep en hoger beroep opgenomen, hiervoor is een standaard termijn van 2 jaar opgenomen deze kan echter veel langer duren.

Uitvoeringsfase
Als uitganspunt voor de uitvoeringsfase wordt 18 maanden voor nieuwbouwlocatie en 12 maanden voor een transformatie genomen. Wel is bij transformatie de doorlooptijd sterk afhankelijk van de staat van het pand, het ambitieniveau. Een bestaand hotel zou bijvoorbeeld weinig aanpassingen vergen en een korter uitvoeringsfase vragen.

Versnelling en risico's
In de bovenstaande planning is uitgegaan van realistische doorlooptijden en zijn de verschillende fasen en activiteiten opeenvolgend gepland. Om te versnellen is het mogelijk om een fase vooruitlopend te starten of activiteiten parallel te laten verlopen. De mogelijkheden hiervoor zijn sterk afhankelijk van de gekozen locatie en situatie.

CONCEPT

Het vooruitlopen starten met fasen vergroot de kans op vertraging in het verdere proces. Zorgvuldigheid in het voortraject is een vereiste om het risico op vertraging in een latere fase te voorkomen of te verminderen.

Uitgifte en aanbesteding

Door onderhands aan te besteden en 1 op 1 gronduitgifte kunnen de doorlooptijden verkort worden. Dit moet juridische wel mogelijk zijn.

Planologisch juridisch

De kans op bezwaar, beroep en hoger beroep is zeer groot, dit betekent zoals eerder geschetst dat er bij elk scenario rekening moet worden gehouden met een verlening van de vergunningsprocedure van ruim twee jaar. Doormiddel van de coördinatieregeling WRO kan de planologisch juridisch procedure worden verkort en wordt de beroeps termijn ook drastisch verkort. Vanwege de complexiteit van de procedure vergt deze optie een betere (misschien langere) voorbereiding. Een tijdelijke functie (tot 10 jaar, met een eenmalig mogelijke verlenging) valt onder de kruimelgevallen regeling waardoor de proceduretijd van de omgevingsvergunning verkort wordt.

~~Schema's [redacted] invoegen met toelichting~~
~~(hier ook aandacht voor: wanneer wel/niet aanbesteden en consequenties voor planning)~~

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: Cursief

CONCEPT

BIJLAGE

Naamgeving: Prostitutiehotel
Tijdens locatiestudie is gestuit op weerstand tegen het gebruik van de extensie 'hotel', in Prostitutiehotel. Deze 'weerstand' komt vanuit;

- Team Overnachtingenbeleid Amsterdam
- Hotelbranche (KHN)
- Sekswerkers

Alternatieve naamgeving (suggesties):

- Seksinrichting (officiële naamgeving in bestemmingsplannen)
- Prostitutiehuis
- Amsterdam Bordeel
- Concentratie prostitutiewerkplekken
- Erotisch verzamelgebouw
- Huis van de Erotiek/House of Pleasure
- Overige: Kiss & Ride Factory, Red light Box, Hall, Factory of Club, Wallenhuis, Erotische/prostitutie hotspot, Lusthof,

Met opmaak: Nederlands (standaard)
Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

CONCEPT

BIJLAGE

Programma

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

Bij een prostitutiehotel gaat het om: kamers per uur en inpandige ramen; het erotisch centrum bevat daarnaast voorzieningen zoals een seksclub , sekstheater en horeca

De basis: uurhotel & inpandige ramen

Wat zeggen we hierover in de raadsbrief?
Er zijn twee soorten werkplekken: voor 'face-to-face' werving, en voor werven via internet. De face-to-face werving gebeurt door sekswerkers die in de deuropening van een kamer of een raam zitten. Dit lijkt op de huidige raamprostitutie in Amsterdam, maar de toegankelijkheid tot de prostitutie-zone beperkt wordt doordat je via een entree de inpandige zone (met sekswerkers in de deuropeningen) of een afgesloten hof binnenkomt. Daarnaast hebben sekswerkers de mogelijkheid vanuit een hotelkamer klanten te werven via het internet. Er zijn werkplekken voor zowel vrouwelijke, mannelijke als trans-sekswerkers. Zij kunnen van beide manieren van werven gebruik maken. De werkplekken van deze groepen zijn op aparte verdiepingen om de verschillende klanten te scheiden en ook relatieve anonimiteit te bieden. Voor de louter 'kijktoerist' is het betreden van het gebouw een forse drempel in vergelijking met raambordelen die aan de openbare weg grenzen.

Prostitutiehotel

Wat zeggen we hierover in de raadsbrief?
Dit hotel is exclusief ingericht voor sekswerk en richt zich op de vraag-gerichte klant, met slechts zeer kleinschalige horeca. Door de afwezigheid van intensieve horeca richt dit type werkplek zich niet op de 'beschikbaar aanbod- klant'. Op de begane grond zorgt een kleine bistro voor enige levendigheid. Het hotel is zeer ruimtelijk ingericht, met heldere zichtlijnen en kwalitatief hoogwaardig interieur. Openheid staat centraal: er zijn geen smalle, donkere, doodlopende gangen. Elke verdieping bestaat uit een grote plaza waardoor er een goede oriëntatie en overzicht is en ook sociale controle. Alle kamers grenzen direct aan deze plaza die gelijkmatige en toch intiem verlicht is. De kamers zelf zijn ruim en licht, mede door de ramen aan de buitenkant van het gebouw. Op de bovenste verdieping zorgt een groot glazen dak voor veel daglicht of uitzicht op een sterrenhemel. Door het ruimtelijke ontwerp en intensief beheer van de ruimte én de kamers wordt een norm gesteld waaraan bezoekers zich onbewust conformeren; criminaliteit en overlast worden op deze manier (deels) voorkomen.

Functies

CONCEPT

- 100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen). 15m2 inclusief waskamer en wc
  we gaan uit van dezelfde m2 kamers voor sekswerk en uur sekswerker, voor flexibiliteit markt
- op elke prostitutieverdieping een Huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2 (incl. keukentje)
- een werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente, politie
- 1 kantoorruimte per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers
- kantoorruimte beveiliging
- horeca
  - Kleinschalige bistro: drank/eetgelegenheid voor maximaal 50 personen, sluitingstijd minimaal aansluiten aan horeca, maar mogelijk ook ruimer, afhankelijk van regels voor betreffende gebied. NB gescheiden toegang voor horeca en sekswerkplekken
    Referentie omvang: Coffee Company Waterloopplein

Erotisch Centrum

Wat zeggen we hierover in de raadsbrief?
Belangrijk onderscheidend aspect van een erotisch centrum is dat dit zich door het andere erotisch entertainment (**sekstheaters**) en **uitgebreide horeca** ook richt op de bezoeker die primair komt voor de aantrekkelijke mix van al die functies, en pas tijdens het bezoek besluit om wel of niet ook een sekswerker te bezoeken (zie hierna criterium d over verschillende soorten bezoekers).
Deze variant is vergelijkbaar met het Laufhaus in Keulen. Het Laufhaus in Keulen heeft naast de inpandige 'ramen' veel andere functies. Op de bovenste verdieping bevindt zich een **seksclub** (bordeel). Verder telt het gebouw een **nachtclub, restaurant, schoonheidscentrum, boetiek, zonnestudio** en een paar **bistro's**. Dit eerste 'hoogbouw-bordeel' in Europa werd door het stadsbestuur geïnitieerd om de prostitutie te bundelen en te kunnen controleren en is in de jaren '70 geopend. In Den Haag wordt bij de nieuwe locatie van de raambordelen ook gekeken naar het toevoegen van een **Bed & Breakfast** om sekswerkers te faciliteren die ver weg wonen.

Functionele criteria

- Primair komt bezoeker voor aantrekkelijke mix van functies
- Secundair is het bezoek van een sekswerker: het gaat, naast de vraag-gerichte klant, om de beschikbaar aanbod-klant ('de feesttoerist'). NB de 'kijktoerist' is niet gewenst
- Functies zijn met name gericht op de bezoeker, maar deels ook op de sekswerker

Uitwerking - grote lijnen

- Grote diversiteit aan functies
- Veel functies die gericht zijn op 'feest'
- Coffeeshops hebben we eerder uitgesloten; we willen de Wallen niet kopiëren met gepaard gaande overlast

Functies minimaal

CONCEPT

- 100 werkplekken (uurhotel + inpandige ramen), kamers minimaal 15 m2, inclusief wc en wasruimte
- Op elke prostitutieverdieping een huiskamer voor sekswerkers van minimaal 25 m2;
- een werkruimte van minimaal 20 m2 voor zorgverleners zoals P&G292, gemeente, politie
- 1 kantoorruimte (20 m2) per exploitant en diens beheerders, met sleutel/ontvangstpunt voor sekswerkers
- kantoorruimte beveiliging (20 m2)
- horeca
    - 2 grote cafés
      Referentie omvang totaal van cafés: Heren van Amstel
    - 1 erotisch entertainment gelegenheid zonder prostitutie, bijvoorbeeld een sekstheater/paaldans/bananenbar.
      Referentie omvang: Minimaal Coffee Company Waterloopplein

Erotisch Centrum en aanvullende voorzieningen

Voor de uitwerking van een Erotisch Centrum wordt uitgegaan van de realisatie van 100 werkplekken voor sekswerkers met aanvullende voorzieningen (ondergeschikt aan de hoofdfunctie).

De aanvullende voorzieningen kunnen bestaan uit; theater/bioscoop/entertainment, horeca, dienstverlening en detailhandel.

Voor wat betreft detailhandel geldt:

Ondergeschikte detailhandel binnen een andere functie zijnde een ambachtelijk bedrijf, consumenten dienstverlening, alcoholvrije horeca of cultuurinstelling is wél mogelijk buiten de winkelgebieden. Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% (met een plafond van 50 m2) van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand, horecaruimte, kantoor of de cultuurinstelling bestaat uit winkelruimte. Verder geldt de regel dat de exploitant van de ondergeschikte detailhandel dezelfde exploitant is als die van de hoofdfunctie, waardoor de ondergeschikte detailhandel in het verlengde ligt van de hoofdfunctie.

Bezoekersstromen

Het aantal bezoekers dat het nieuwe prostitutiehotel of erotisch centrum moet bezoeken is niet gekwantificeerd. Uitgangspunt is dat het prostitutiehotel of erotisch centrum een flinke bezoekersstroom zoals die nu over de Wallen loopt opvangt.

CONCEPT

Factsheet detailhandel

Vraag: Mogelijkheden detailhandel ten behoeve van scenario Erotisch Centrum
Mogelijkheid: Voor de realisatie van een Erotisch Centrum zijn aanvullende voorzieningen nodig in de vorm van entertainment, horeca en detailhandel. Het gaat hierbij om kleinschalige vormen van retail, zoals een erotische boetiek/sekswinkel tot lingeriezaak.
Risico's: Huidig detailhandelbeleid maximaliseert aantal vierkante meter ondergeschikte detailhandel tot 50m2 voor gehele programma.
Kansen/Haalbaarheid: Wanneer de detailhandel functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie, zijn twee vestigingen van maximaal 25m2 inpasbaar. Wanneer grotere of meerdere eenheden wenselijk/noodzakelijk zijn, zullen hiervoor wijzigingsprocedures moeten worden gevolgd.
Beleid: Detailhandel beleid Amsterdam 2018

CONCEPT

-

Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

CONCEPT