Adviesaanvraag B&W aan stadsdeelbestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Conceptprojectnota ontwikkeling Erotisch Centrum Amsterdam
Portefeuille:	AZ
Directie:	Openbare Orde en Veiligheid
Datum behandeling staf WH	...
Datum adviesaanvraag:	12 juni 2025
Deadline ontvangst advies:	30 juli 2025
Advies mailen naar:	SecretariaatOOV@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Projectnota Erotisch Centrum
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Nee

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Stadsdeel Zuid
Procesbegeleider:	Gebiedspool Zuid
Portefeuillehouder	Bart L. Vink
Datum weekstart/staf:	23 juni 2025 (conceptadvies) en 8 september 2025 (definitief advies)
Datum stadsdeelcommissie:	9 juli 2025 (meningsvormend) en 27 augustus 2025 (besluitvormend)
Datum dagelijks bestuur:	24 juni 2025 (conceptadvies) en 9 september 2025 (definitief advies)
Registratienr. (optioneel):	n.v.t.

Over gevraagde adviezen: conform art. 12 van de verordening op het lokaal bestuur vraagt B&W advies aan een DB over besluiten die (lid 1) betrekking hebben op de taken en bevoegdheden van het DB of (lid 2) op de belangen van het stadsdeel. Het DB legt deze adviezen voor aan de stadsdeelcommissie (art. 19). Het DB neemt het advies van de stadsdeelcommissie over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en binnen de budgettaire kader past (art. 19 lid 5). Afwijkingen van het advies motiveert het DB.

Adviesvraag B&W

Formuleer hier de vraag aan het stadsdeel

Inleiding:
Het college heeft besloten de conceptprojectnota voor het Erotisch Centrum aan de Europaboulevard vrij te geven voor inspraak en advies. Het afgelopen jaar is onderzocht of een Erotisch Centrum ontwikkeld kan worden, wat daarvoor nodig is en wat er in de omgeving zou moeten gebeuren. De uitkomsten van deze onderzoeken staan beschreven in de bijgevoegde conceptprojectnota en de bijlagen. De inspraakperiode duurt zes weken en loopt van 12 juni 2025 tot en met 23 juli 2025. Tijdens deze periode heeft iedereen die dat wil de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tegelijk met de inspraakperiode vraagt het college met voorliggend adviesformulier advies over de conceptprojectnota aan het bestuur van stadsdeel Zuid.

Conceptprojectnota:
Op 18 december 2023 nam het college na advies van het stadsdeel het principebesluit om de locatie aan de Europaboulevard verder te onderzoeken als locatie voor het Erotisch Centrum. Sindsdien is er gewerkt aan een conceptprojectnota waarmee de haalbaarheid van het Erotisch Centrum op de locatie ter hoogte van de De Boelelaan is onderzocht. Ook vond er in de periode november-december 2024 een participatietraject plaats.

Inpassing Erotisch Centrum:
De locatie aan de Europaboulevard betreft een complexe locatie. De ruimte is beperkt en er zijn een aantal beperkende factoren zoals een hogedruk aardgasleiding en het watersysteem. Naar verwachting is de inpassing van het Erotisch Centrum op deze locatie (ruimtelijk en financieel) haalbaar. Wel moet er verder onderzoek gedaan worden naar een

aantal uitdagingen op deze locatie. Dit betreft het raakvlak met de uitvoering van Zuidasdok, verkeer, parkeren, bereikbaarheid en ontsluiting, externe veiligheid in verband met de hogedruk aardgasleiding en watercompensatie. Deze verdiepende onderzoeken komen terug in de investeringsnota, die wordt opgesteld in de volgende fase van het project.

Participatietraject tot nu toe:
De plannen voor het Erotisch Centrum aan de Europaboulevard hebben veel losgemaakt in de stad. Het college heeft ervoor gekozen om na de locatiekeuze te starten met een officieel participatietraject. Hiervoor is in november 2024 een participatieplan vastgesteld waarover het stadsdeel advies heeft uitgebracht. Tijdens deze fase – tussen november en december 2024 – zijn verschillende bijeenkomsten gehouden met bewonersorganisaties, ondernemers, maatschappelijke instellingen, sekswerkers, marktpartijen en mensen uit de queer en culturele gemeenschap. Ook zijn gesprekken gevoerd met voorbijgangers in de buurt van de Europaboulevard en is de gemeente aangeschoven bij het platform van sekswerkers dat is verbonden aan het Amsterdam Center for Sex Workers. Er zijn twee terugkoppelbijeenkomsten geweest waarin aan de verschillende belanghebbenden die hebben deelgenomen aan de adviesbijeenkomsten is gepresenteerd hoe de opbrengsten uit het participatietraject zijn verwerkt in de conceptprojectnota.

Het participatietraject heeft waardevolle inzichten opgeleverd en bijgedragen aan het verder vormgeven van de conceptprojectnota. De zorgen en wensen gaan over de nut en noodzaak van het plan, betrokkenheid van de omgeving in de planvorming, leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid en de sociale impact op de buurt. Er ligt daarnaast een opgave om ruimte te bieden voor de lhbtiq+-gemeenschap en cultuur. Naast advies over het Erotisch Centrum zelf, is in de participatie ook kritiek gegeven (onder meer door groepen sekswerkers) over de keuze om de realisatie van een Erotisch Centrum te verbinden met het verminderen van ramen op de Wallen.

Inspraak en advies:
De conceptprojectnota Erotisch Centrum wordt door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak voor een periode van 6 weken na publicatie (CHECK). De vrijgave voor inspraak van producten wordt via de website van de gemeente en het Gemeenteblad gepubliceerd. Aanvullend wordt het nog via het Parool en een huis-aan-huis brief gecommuniceerd. Er worden 2 inloopbijeenkomsten georganiseerd op woensdag 25 juni en zaterdag 28 juni.

Inspraakreacties worden verwerkt in een Nota van Beantwoording die wordt betrokken bij het collegebesluit over het vaststellen van het projectbesluit.
De inspraakperiode loopt van 12 juni 2025 tot en met 23 juli 2025 (NB de zomervakantie begint op 12 juli 2025). NOG AANPASSEN IVM VERLENGING
Het stadsdeel wordt gevraagd tijdens de inspraak periode het college te adviseren. In deze periode vallen twee vergaderingen van de stadsdeelcommissie, namelijk op 18 juni 2025 en 2 juli 2025 (en als nodig ook nog 9 juli 2025). De termijn voor de stadsdeeladviesaanvraag is gelijk aan die van de inspraakperiode, plus één extra week voor het opstellen van het definitieve advies (12 juni 2025 tot en met 30 juli 2025).

Planning Erotisch Centrum:
De planning van het Erotisch Centrum volgt de fasering van het Plaberum. Het Plaberum beschrijft het proces voor ruimtelijke projecten met gemeentelijke grondexploitatie. Het Plaberum kent vier fasen. Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit dat richting geeft aan de volgende fase. Na het projectbesluit (fase 2) volgen er aanvullende onderzoeken en worden de selectiedocumenten opgesteld voor het selecteren van combinatie van marktpartijen (tender of aanbesteding). De selectiedocumenten worden getoetst middels een marktconsultatie. De volgende stap is het investeringsbesluit (fase 3). In het proces van het opstellen van de selectiedocumenten wordt onderzocht wat het beste moment is om de selectie te starten (voor of na het investeringsbesluit).

In de voorliggende ontwikkelstrategie voor het Erotisch Centrum wordt een andere volgordelijkheid gehanteerd dan gebruikelijk is bij tenders in de gebiedsontwikkeling. Waar bij tenders in de gebiedsontwikkelingen vooraf planologisch-juridische zekerheid wordt geboden via een vastgesteld omgevingsplan, met daaropvolgende selectie op basis van een bouwplan, wordt in het geval van het Erotisch Centrum een andere werkwijze voorgesteld. In plaats van selectie op plan en/of prijs, vindt selectie plaats op basis van een partnerprofiel. De input van marktpartij(en) om het programma te concretiseren is nodig voor het opstarten van het omgevingsplan/vergunningprocedure.

De gemeente en marktpartijen zullen op basis van het plan gezamenlijk het planologisch-juridisch kader opstellen. De gemeente zal het daarna vaststellen. Dit vroegtijdig betrekken van marktpartijen bij de planvorming leidt naar verwachting tot tijdswinst, een beter afgestemd juridisch kader en een efficiënter proces. Ook vermindert dit de kans op complicaties bij de uiteindelijke vergunningsaanvraag. Deze alternatieve werkwijze vergt aanvullend juridisch onderzoek, mede vanwege het afwijkende karakter ten opzichte van reguliere tenders in Amsterdam.

De indicatieve planning op hoofdlijnen ziet er als volgt uit:

Projectbesluit	Q4 2025
Investeringsbesluit	Q2 2027
BOPA-omgevingsplan	Q3 2027 – Q1 2028
Bezwaar/beroep*	Q1 2028 – Q1 2029
Tenderprocedure**	Q3 2028- Q2 2029
Omgevingsvergunning	Q4 2030
Start uitvoering	Q4 2030
Oplevering***	Q4 2032

* uitgangspunt 12 maanden proceduretijd
** volgordelijkheid afhankelijk van ontwikkelstrategie
*** afhankelijk van bouwtijd uitgangspunt 24 maanden

Participatie volgende fase:
Voor de start van de volgende fase van het project Erotisch Centrum wordt een nieuw participatieplan opgesteld en vastgesteld. Stadsdeel Zuid adviseert het college bij de voorbereiding van het investeringsbesluit over welk participatieniveau gewenst is, welke bewoners te betrekken, welke aandachtspunten leven op het onderwerp, en in het gebied (Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam, 2022). Dit advies wordt verwerkt in het op te stellen participatieplan. Na advies van het stadsdeel stelt het college het participatieplan vast en wordt gestart met het volgende participatietraject. Dat zal in 2026 plaatsvinden.
Onderdeel van dit participatietraject is in ieder geval een inspraakprocedure, conform de participatieverordening en Plaberumstappen.

Adviesvraag
Het college vraagt het stadsdeelbestuur haar te adviseren over de voorliggende conceptprojectnota met bijlagen. Het college neemt het advies van het stadsdeel mee in de afweging over de definitieve projectnota.

Het college heeft de volgende vragen voor het stadsdeel:
1. Welke aandachtspunten wilt u het college meegeven over de volgende thema's bij de inpassing van het Erotisch Centrum:
    - Stedenbouwkundige inpassing
    - Verkeer en parkeren
    - Participatie
    - Watercompensatie
2. Ziet u eventuele aandachtspunten of (fysieke) maatregelen die kunnen bijdragen aan de omgevingsveiligheid en het voorkomen van mogelijke overlast voor de omgeving?
3. Voor welke onderdelen uit de conceptprojectnota vraagt u extra aandacht of uitwerking?
4. Welk advies wilt u het college meegeven voor de verdere uitwerking richting investeringsnota?

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Femke Halsema
Burgemeester

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Inleiding

Het college van B&W heeft het Dagelijks Bestuur (DB) van stadsdeel Zuid gevraagd te adviseren over de conceptprojectnota (met bijlagen) over de haalbaarheid van het realiseren van het Erotisch Centrum op de beoogde locatie aan de Europaboulevard. In deze uitgebreide nota is in beeld gebracht of, en hoe, het Erotisch Centrum ruimtelijk in te passen is. Daarbij zijn ook wensen en zorgen van de omgeving meegenomen, en is een ontwikkelstrategie bepaald. Het college concludeert dat de inpassing van het Erotisch Centrum op deze locatie naar verwachting ruimtelijk en financieel haalbaar is. Tegelijkertijd constateert het college dat het een complexe locatie is, en dat er aanvullende onderzoeken en maatregelen nodig zijn rondom een aantal uitdagingen en aandachtspunten.

Het dagelijks bestuur onderschrijft deze conclusie en herkent de aandachtspunten die het college in de conceptprojectnota en de adviesaanvraag benoemt. In het onderstaande gaat het DB hier nader op in door het beantwoorden van de vragen van het college.

In de stad wordt het gesprek over het Erotisch Centrum breed gevoerd. Zo zijn in het participatietraject voor de voorliggende conceptnota zorgen geuit over de impact op de omgeving – maar ook meer fundamenteel over nut- en noodzaak van het realiseren van een Erotisch Centrum. Deze bredere discussie wordt in het advies van het DB buiten beschouwing gelaten. Voor een groot deel zijn deze zorgen en aandachtspunten eerder in het besluitvormingstraject meegenomen in de afweging van het college. Daarnaast sluit dit ook niet bij de taken en verantwoordelijkheden van het dagelijks bestuur en van de kennis en expertise binnen het stadsdeel. Dit advies richt zich dus primair op die punten die het dagelijks bestuur noodzakelijk acht voor een zo goed mogelijke inpassing van het Erotisch Centrum, met voldoende aandacht voor (sociale) veiligheid en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de omgeving.

1. Welke aandachtspunten wilt u het college meegeven over de volgende thema's bij de inpassing van het Erotisch Centrum:
   - Stedenbouwkundige inpassing
   - Verkeer en parkeren
   - Participatie
   - Watercompensatie

<u>Stedenbouwkundige inpassing</u>
De voorgestelde locatie houdt rekening met de verbreding van de A10. Ook is de locatie dichtbij het station RAI. Verder worden de belangrijke routes langs het kavel in stand gehouden, en doet het plan recht aan de Hoofdbomenstructuur aan de Europaboulevard.

Het dagelijks bestuur vraagt wel nadrukkelijk aandacht voor de algehele inrichting van de openbare ruimte: dat is breder dan het mobiliteitsplan Zuidflank. Er ligt naast het Erotisch Centrum een fietspad, een voetpad en er moet ruimte worden gemaakt voor taxi parkeren. Het dagelijks bestuur vindt het van groot belang dat deze bredere openbare ruimte opgave ook onderdeel is van het project en wil uiteraard graag nauw betrokken worden bij dit vraagstuk.

<u>Verkeer en autobereikbaarheid</u>
Rondom het plangebied staan regelmatig files en met de grootschalige ontwikkelingen in de Zuidflank zal het aantal bezoekers en reizigers de komende jaren alleen maar toenemen. In het huidige mobiliteitsplan Zuidflank is het reeds aangewezen als mobiliteitsknelpunt. Zonder de maatregelen die geformuleerd zijn in het Mobiliteitsplan

Zuidflank Duurzaam Bereikbaar (2023) treedt er grote congestie op tijdens de spits. Hoewel dit buiten het kader van deze adviesvraag valt, adviseert het DB om vast te houden aan de maatregelen uit het Mobiliteitsplan om de omgeving duurzaam bereikbaar te houden.

Net zoals het college, verwacht het dagelijks bestuur dat het Erotisch Centrum de meeste bezoekers zal trekken buiten de spits. We denken daarom dat de impact van het Erotisch Centrum op de autobereikbaarheid van de omgeving mee zal vallen, al is dit nog wel de vraag tijdens de vijfenzestig jaarlijkse congresdagen in de RAI de vraag. Voor die dagen is een nadere analyse wenselijk.

Parkeren

We begrijpen de afweging van het college om geen parkeerplaatsen op het kavel te realiseren, mede omdat de ontsluiting van het kavel hier minder geschikt voor is door de complexe verkeerssituatie en de kruisende routes voor langzaam verkeer. Autobezoekers kunnen gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen langs de Europaboulevard en van de parkeergarages in de omgeving. Het Erotisch Centrum is ook open op tijden dat er nauwelijks/geen openbaar vervoer is.

Desondanks maken wij ons wel zorgen om het parkeren en de druk die dit kan geven op omliggende buurten. Ten tijde van beurzen en andere grote evenementen in de RAI maken wij ons met betrekking tot parkeren nog extra zorgen, aangezien de parkeerdruk dan groot is en de inzet van verkeersregelaars en vele anderen nodig is om de buurten leefbaar te houden. Een nadere parkeeranalyse achten wij noodzakelijk om te bezien of deze zorgen kunnen worden weggenomen. De betreffende parkeergarages worden door verschillende partijen beheerd en gebruikt. We adviseren om bijtijds met hen in gesprek te gaan over het gebruik voor bezoekers van het Erotisch Centrum, en het parkeren in de vervolgfase verder uit te werken. Het betrekken van de huidige gebruikers, bijvoorbeeld de bewoners in de omgeving, is hierbij belangrijk. Ook vragen we u om ook het fiets- en scooterparkeren goed uit te werken.

Tot slot willen we benadrukken dat het essentieel is om de veiligheid van de diverse werknemers van het EC (beveiliging, horecapersoneel, etc.) te borgen, aangezien er geen parkeerplaats voor hen beschikbaar is in het gebouw, en het Erotisch Centrum ook buiten OV-tijden is geopend. Het dagelijks bestuur vindt (het gevoel van) sociale veiligheid bij de parkeerplaatsen en de looproutes naar het Erotisch Centrum een belangrijk aandachtspunt voor de verdere uitwerking.

Participatie

Het participatietraject heeft geleid tot verdieping van de opgave en van de fysieke voorwaarden om het Erotisch Centrum zo goed mogelijk in te passen op deze locatie. De zorgen gaan vaak over leefbaarheid, veiligheid en de impact op de directe omgeving. Ook in het vervolgtraject trekken we hier graag samen met het college verder in op. Dan kunnen we ons meer in detail richten op de participatie over de noodzakelijke investeringen in de omgeving.

Naast participatie over de fysieke inpassing, benadrukt het dagelijks bestuur dat er ook ingezet moet worden op participatie op andere vlakken. Hierbij moet gedacht worden aan (het voorbereiden van) de extra inzet die op de mbo- en andere scholen in de nabijheid naar verwachting nodig zal zijn na opening van het Erotisch Centrum.

Watercompensatie

Het vinden van voldoende watercompensatie voor de demping die voor de aanleg van het centrum nodig is, is een belangrijke technische randvoorwaarde. Het is nog de vraag hoe dit het beste kan worden gedaan. Het dagelijks bestuur vindt het van belang dat de waterbergings- en ecologische doelen worden behaald en gaat er vanuit dat er rekening wordt gehouden met voldoende watercompensatie in project Erotisch Centrum.

2. Ziet u eventuele aandachtspunten of (fysieke) maatregelen die kunnen bijdragen aan de omgevingsveiligheid en het voorkomen van mogelijke overlast voor de omgeving?

Bij de projectnota is een uitgebreide en gedegen veiligheidsanalyse opgenomen. We adviseren om deze analyse samen met het stadsdeel uit te werken tot concrete maatregelen. Het gevoel van veiligheid en voldoende verlichting rondom het Erotisch Centrum en de routes voor langzaam verkeer zijn daarbij in ieder geval belangrijke aandachtspunten. Ook dient de benodigde extra inzet vanuit politie en vanuit handhaving en toezicht (THOR) te worden meegenomen in de analyse.

3. Voor welke onderdelen uit de conceptprojectnota vraagt u extra aandacht of uitwerking?

Zoals hierboven aangegeven zijn de afspraken met de omgeving over het gebruik van de parkeergarages belangrijk. Een flink aantal dagen per jaar, bij grote beurzen in de RAI, zijn overdag de garages in de omgeving vol en moeten zelfs de werknemers van de RAI elders parkeren. Met goede afspraken met de eigenaren van de garages kan er mogelijk voor gezorgd worden dat de garages in de avonden en weekenden toch beschikbaar kunnen zijn voor de gebruikers van het Erotisch Centrum. Of dit voldoende is om parkeeroverlast voor omliggende buurten te beperken zal uit een andere analyse moeten blijken. Wij vragen het college deze parkeeranalyse uit te voeren.

Daarnaast is extra aandacht nodig voor de inpassing van het tijdelijke werkterrein voor de verbreding van de A10. Indien het Erotisch Centrum geopend wordt vóórdat de verbreding van de A10 gerealiseerd is, vraagt dit ook om maatwerk en om goede afspraken met de exploitant(en) en gebruikers van het centrum.

4. Welk advies wilt u het college meegeven voor de verdere uitwerking richting investeringsnota?

Voor het dagelijks bestuur prevaleren maatregelen die de overzichtelijkheid, sociale veiligheid en de uitstraling van het kavel verbeteren. We vragen u om hier voldoende middelen en capaciteit beschikbaar voor te stellen.
Het verwachte aantal bezoekers is met maximaal 1,5 miljoen bezoekers op jaarbasis stevig. Om dit goed in te passen zullen er nog verschillende goede uitwerkingen moeten worden gemaakt en de juiste maatregelen worden genomen.

Met de gekozen ontwikkelstrategie kan er vroegtijdig een marktpartij betrokken worden. Het dagelijks bestuur onderschrijft de opgave voor de marktpartij om adaptief te bouwen, zodat het pand indien nodig gemakkelijk getransformeerd kan worden naar een andere functie. We adviseren u om deze partij ook vroegtijdig uit te dagen op het beperken van overlast buiten het gebouw en het waarborgen en vergroten van de (sociale) veiligheid in de omgeving.

Advies stadsdeelcommissie:
Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

...

Definitief advies DB:
Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

...