Gemeente Amsterdam

Verdiepend locatieonderzoek ontwikkeling Erotisch Centrum

Van shortlistgebieden naar kansrijke locaties

Concept: beperkt kabinet

10 maart 2022

Inhoudsopgave

Deel 1 Aanpak

1. Inleiding en doel 4
2. Conclusie verdiepend locatieonderzoek 5
3. Programma 6
4. Uitgangspunten verdiepend locatieonderzoek 7
5. Typologieën 10

Deel 2 Uitwerking locaties 13

Shortlistgebied 1: Arenapoort 14
Shortlistgebied 2: Amstel III 18
Shortlistgebied 3&4: Sloterdijk II Zuid en Noord 22
Shortlistgebied 5: Zuid/RAI 26
Shortlistgebied 6: Eenhoorngebied 32
Shortlistgebied 7: Haven-Stad 36
Shortlistgebied 8: Watergebied van Amsterdam 42

Scoringsmatrix 48

Maatschappelijke voorzieningen 58

Deel 1
Aanpak

1. Inleiding en doel

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om een Erotisch Centrum buiten de Wallen te laten ontwikkelen als onderdeel van de Aanpak Binnenstad. Doel is de Amsterdamse binnenstad leefbaarder te maken via onder meer de aanpak van het vastgoed, de openbare ruimte en de inzet op het versterken van niet-toeristische functies. De ambitie om de markt een Erotisch Centrum te laten ontwikkelen is onderdeel van het project Scenario's raamprostitutie, dat als doelen heeft:

1. Verbetering positie sekswerkers
2. Tegengaan ondermijning
3. Verminderen overlast door drukte Wallen

Het Erotisch Centrum zal werkplekken bieden aan sekswerkers in een veilige, gastvrije en kwalitatief hoogwaardige omgeving met onder hetzelfde dak horeca en (erotisch) entertainment, plek voor educatie en cultuur.

Door de aanwezigheid van verschillende functies naast de sekswerkplekken is de verwachting dat het Erotisch Centrum, als alternatieve prostitutielocatie, een breder georienteerd publiek dan alleen bezoekers van sekswerkers zal aantrekken.

Voorlopige shortlist zoekgebieden

De gemeente heeft in 2020 (raadsbrief Scenario's raamprostitutie, 3 november 2020) een shortlist van acht mogelijke gebieden opgesteld, waar een Erotisch Centrum zou kunnen worden ontwikkeld, op basis van criteria als multimodale bereikbaarheid en ontwikkelkansen. Deze gebieden zijn veelal transformatiegebieden die veranderen en in ontwikkeling zijn. Ze zijn goed bereikbaar met het ov en liggen niet in het centrum van de stad. Het gaat om een voorlopige shortlist van acht gebieden; er kunnen locaties afvallen en bijkomen.

De raadsbrief Voortgang verkenning Erotisch Centrum (EC1210121) gaf een voorlopige shortlist van acht gebieden, waarbij er nog locaties konden afvallen of bijkomen. De voorlopige shortlist zoekgebieden bestond uit:

1. Amstel III (Zuidoost)
2. ArenAPoort (Zuidoost)
3. Sloterdijk 2 Zuid (Nieuw-West)
4. Sloterdijk 2 Noord (Nieuw-West)
5. Zuid/RAI (Zuid)
6. Eenhoorngebied (Oost)
7. Haven-Stad (West en Noord)
8. Het watergebied van Amsterdam (West, Noord, Centrum en Oost)

Verdiepend locatieonderzoek

Het doel van het Verdiepend locatieonderzoek ontwikkeling Erotisch Centrum is om de ruimtelijke haalbaarheid van een ontwikkeling in de zoekgebieden uit de shortlist nader te onderzoeken en om binnen de gebieden de kansrijke locaties te bepalen. Per zoekgebied zijn specifieke ontwikkellocaties onderzocht en gescoord op basis van ruimtelijke toetsingscriteria.

Deze ruimtelijke toetsingscriteria zijn op basis van het (voorlopige) Programma van Eisen bepaald. Door inzicht te geven in de programmatische inpasbaarheid, planvorming, stedenbouwkundige aspecten, sociale veiligheid en beheerbaarheid, juridische en milieutechnische randvoorwaarden zijn de mogelijkheden van locaties binnen de zoekgebieden verkend.

Om de geschiktheid van de verschillende locaties eenduidig te kunnen afwegen is een scoringsmatrix opgesteld. Hierin zijn de verschillende ruimtelijke toetsingscriteria op meetbare of goed navolgbare wijze beoordeeld als positief, matig of negatief. De beoordeling mondt per locatie uit in een oordeel Kansrijk of Niet kansrijk.

In een volgende fase zullen de meest kansrijke locaties nader onderzocht worden op stedenbouwkundige inpassing. Ook doen we dan een verkenning naar de financiële haalbaarheid op hoofdlijnen en onderzoeken we op dieper niveau de strategische/juridisch/technische impact rond een locatie.

Aanvullend op dit ruimtelijk inpassingsonderzoek is door OIS ook de sociaal-maatschappelijke impact onderzocht, namelijk de draagkracht van de buurt, het aantal bewoners in de omgeving en het aantal kwetsbare jongeren. Zie hiervoor de bijlage.

2. Conclusie verdiepend locatieonderzoek

Het verdiepend locatieonderzoek naar mogelijke plekken voor een Erotisch Centrum heeft twee inzichten opgeleverd die belangrijk zijn voor de verdere besluitvorming:

1. Na scoring van de individuele locaties resteren twaalf kansrijke locaties in zes van de acht shortlistgebieden;

2. Uit de ruimtelijke scoring van de individuele locaties blijkt dat twee van de acht shortlistgebieden qua geschiktheid boven de overige zes uit steken.

Het advies is om in de uiteindelijke keuze voor een locatie deze tweede bevinding over de shortlistgebieden zwaar mee te laten wegen.

1. Kansrijke locaties:

In de shortlistgebieden Sloterdijk Noord en het Eenhoorngebied zijn na beoordeling geen kansrijke locaties gevonden. In de overige zes gebieden zijn locaties gevonden waar de ontwikkelpotentie, stedelijke omgeving en bereikaarheid voldoende zijn om nader onderzoek te doen naar haalbaarheid.

Shortlistgebied 1: Amstel III
1. Kavels Holterbergweg
2. Hullenbergweg kavel B

Shortlistgebied 2: ArenAPoort
3. Johan Cruijfboulevard
4. De Entree

Shortlistgebied 3 Sloterdijk II Zuid
5. Rhoneweg

Shortlistgebied 5: Zuid/RAI
6. Westelijk Ontwikkelveld Kenniskwartier
7. De Groene Zoom
8. Europaboulevard

Shortlistgebied 7: Haven-Stad
9. Kavel Thuishaven
10. Alfadriehoek
11. Kavel M

Shortlistgebied 8: Het watergebied
12. NDSM-pier

Het merendeel van deze kavels is in bezit van de gemeente, maar inpassing is een ingewikkelde opgave en heeft consequenties voor de buurt, gepland programma en het oplossen van ruimtelijk-technische knelpunten.

2. Oordeel op Shortlistgebiedniveau

Het locatieonderzoek heeft ook beter inzicht gegeven in de potentie van de acht verschillende shortlistgebieden, waar de locaties in gelegen zijn. Deze shortlistgebieden verschillen onderling van elkaar, qua ruimtelijke karakteristieken, ligging in de stad en bereikbaarheid. Twee shortlistgebieden onderscheiden zich in positieve zin: ArenAPoort (ten westen van station Bijlmer/ArenA) en Zuid/RAI. De hier gelegen locaties liggen in zeer stedelijke verblijfsgebieden, in de nabijheid van grootstedelijke functies én grote publieksfuncties (RAI, JC Arena, Ziggo Dome) en bij een multimodale ov-knoop. Ze zijn bovendien ook met de auto goed bereikbaar en bieden gelegenheid tot parkeren in aanwezige parkeervoorzieningen.

Uit de marktconsultatie is naar voren gekomen dat voor een verbreed concept een locatie nabij een multimodale ov-knoop en in of zeer dichtbij een bezoekersgebied een voorwaarde is. De kans op een succesvol Erotisch Centrum met breed concept, dat wil zeggen inclusief publiekstrekkend entertainment en culturele en educatieve voorzieningen, is daarmee op dit moment in ArenAPoort-west en Zuid/RAI naar verwachting groter dan in de andere shortlistgebieden. In de toekomst zal rond een aantal locaties de stedelijke kwaliteit nog flink toenemen, wat de kansen op een succesvol Erotisch Centrum daar vergroot.

De shortlistgebieden verschillen in hun sociaal-maatschappelijke impact. Door een lagere draagkracht van de buurt, het aantal bewoners in de omgeving en het aantal kwetsbare jongeren is het risico op negatieve impact op omliggende buurten in Zuidoost, Nieuw-West en delen van Noord en Oost mogelijk groter.

Conclusie en aanbevelingen

De lijst met kansrijke locaties, in combinatie met een duidelijke positieve score op ruimtelijke indicatoren van de shortlistgebieden ArenAPoort-west enZuid/RAI, is het kader om in afstemming met gebiedsontwikkeling en het sociaal domein te komen tot nadere verkenning van de meest kansrijke locaties als basis voor zorgvuldige besluitvorming en een vervolgtraject met stad en buurt.

3. Programma

Voor het Erotisch Centrum is een voorlopig Programma van Eisen opgesteld (PvE, zie raadsbrief Nadere uitwerking scenario's raamprostitutie Wallen/Singelgebied van 3 november 2020), dat bestaat uit circa 100 werkplekken (zowel inpandige ramen als hotelkamers voor werving via internet) en daarnaast horecafuncties en erotisch entertainment biedt (bijvoorbeeld cafés, restaurant, bistro, nachtclub, sekstheater, seksclub, erotheek).

Voor de inpassing van een Erotisch Centrum op de verschillende locaties is uitgegaan van een voorziening voor sekswerkers, met toegangsruimten, ontspanningsruimten voor de sekswerkers, werkruimten voor zorgverleners en toezichthouders en kantoren voor de exploitanten. Daarnaast is er ruimte voor twee horecagelegenheden. Het ruimtebeslag van het basisprogramma is begroot op circa 5.000 m2.

In haar raadsbrief Voortgang Verkenning Erotisch Centrum van 12 oktober 2021 geeft het college van B en W aan in het vervolgproces verder te willen inzetten op een verbreding van het programma voor het Erotisch Centrum. Dat betekent dat er naast bovenstaande voorzieningen ruimte is voor functies die de uitstraling en functie van het Erotisch Centrum verrijken. Denk aan mogelijkheden voor een gemixte hetero/LHBTIQ+ nachtclub, waar sekswerkers klanten kunnen werven, maar ook aan cultuur, zoals een theater met een brede programmering. Daarnaast kan een winkelfunctie met erotische artikelen worden toegevoegd.

Voorlopig programma van eisen Erotisch Centrum

Basisprogramma			
Sekswerkplekken	100	12 m2	Totaal: 1200 m2
Lobby	1	1500 m2	Totaal: 1500 m2
Ontmoetingsruimte sekswerkers	4	25 m2	Totaal: 100 m2
Zorgverlening/toezicht	1	20 m2	Totaal: 20 m2
Kantoor exploitant	3	15 m2	Totaal: 45 m2
Horeca	3	200 m2	Totaal: 600 m2
Entertainment klein	1	400 m2	Totaal: 400 m2
Winkel	1	100 m2	Totaal: 100 m2
Verkeersruimte	1	25%	Totaal: 994 m2
Totaal basisprogramma			**ca. 5.000 m2**
Totaal verbreed programma			**ca. 6.000-10.000 m2**

Ook zoekt het college naar mogelijkheden voor het inpassen van educatie en cultuur in de vorm van bijvoorbeeld een educatief centrum, een plek voor debat of atelierwoningen. Door deze als multifunctionele ruimten in te richten kan er een mooie balans ontstaan tussen gebruik gedurende dag, avond en nacht. De ruimtelijke inpassing van een verbreed Erotisch Centrum vraagt om meer ruimte dan de footprint en het ruimtebeslag waar in het basisprogramma vanuit is gegaan. Deze verbreding van het programma behoeft verdere stedenbouwkundige uitwerking in een volgende fase.

In dit verdiepende locatieonderzoek is voor de inpasbaarheid van een verbreed concept ca. 6.000-10.000 m2 als uitgangpunt genomen.

4. Uitgangspunten verdiepend locatieonderzoek

De shortlistgebieden zijn in eerdere fase (proces richting Shortlist) geselecteerd op basis van de volgende criteria:

1. (multimodale) bereikbaarheid;
2. Ontwikkelkansen;
3. Fysieke inpassing (voorlopig) Programma van Eisen.

In deze locatiestudie zijn deze aangevuld met criteria die ook in de marktconsultatie genoemd zijn:

4. Ligging in gemengd stedelijk gebied (principe van de meerkernige stad);
5. Functiemenging, ligging ten opzichte van bestaande functies in gebied (incl. openbare ruimte) en verblijfskwaliteit.

Voor het verdiepend locatieonderzoek zijn binnen de zoekgebieden uit de raadsbrief van 12 oktober 2021 verschillende locaties nader ruimtelijk onderzocht op haalbaarheid. De uitkomsten van de marktconsultatie en de input van de sekswerkers en exploitanten zijn hierin meegenomen.

Selectie van onderzochte locaties

In eerste instantie zijn op basis van ruimtelijke en planologische criteria binnen de shortlistgebieden mogelijk geschikte locaties in beeld gebracht. Dit zijn 1) verdichtingslocaties (onbebouwde plekken, waar nieuwbouw mogelijk is), 2) ontwikkellocaties (voor ontwikkeling beschikbare bouwkavels) of 3) transformatielocaties (reeds bebouwde locaties of bestaande gebouwen die kansrijk zijn voor herontwikkeling of transformatie). Ruimtelijke criteria waren: minimaal aanwezige footprint van 1.500m2 of massa van minimaal 6.000 m2. In de onderzoeksfase zijn diverse mogelijk te transformeren panden in particulier eigendom als bij voorbaat niet kansrijk afgevallen.

Beoordeling onderzochte locaties

Elke locatie is gescoord op relevante ruimtelijke criteria. Deze zijn uitgezet in een matrix, die een snel overzicht geeft van de scores. De relevante ruimtelijke criteria zijn: Inpasbaarheid typologieën, Ontwikkelmogelijkheden, Mate van stedelijkheid, Bereikbaarheid, Sociale Veiligheid en beheerbaarheid en ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies. In een volgende fase worden inpasbaarheid en ontwikkelmogelijkheden nog verder onderzocht.

Naast de ruimtelijke criteria, waarin ook al aspecten van veiligheid en beheerbaarheid zijn opgenomen, zijn er ook specifieke sociaal-maatschappelijke aspecten relevant bij een Erotisch Centrum. De sociaal-maatschappelijke impact is onderzocht door OIS. Het gaat dan om de vraag welke positieve en negatieve impact deze voorziening mogelijk kan hebben op een buurt en de bewoners uit de omgeving. Deze sociaal-maatschappelijke aspecten zijn in de beschrijving van de shortlistgebieden benoemd, maar niet verwerkt in de matrix.

De scores zijn vervolgens gewogen en hebben geleid tot een oordeel Kansrijk of Niet kansrijk. Deze weging is deels gebaseerd op harde feiten, zoals ruimtelijke beperkingen en afstand tot openbaar vervoer en gevoelige voorzieningen. Andere criteria zijn minder hard, maar niet per se minder belangrijk, zoals de mate van stedelijkheid en het draagvermogen van de omgeving als het gaat om bezoekersstromen.

In de scoringsmatrix krijgen locaties op de verschillende criteria een score Positief (groen), Matig (oranje) of Negatief (rood). Hiermee ontstaat een overzichtelijk beeld van de score van iedere locatie. Scoring geschiedt op sommige aspecten binair (wel of geen ruimtelijke beperkingen) en kwantitatief (bereikbaarheid, nabijheid gevoelige functies), maar vaak ook meer kwalitatief. Hier is gebruik gemaakt van stedenbouwkundige en planologische expertise. Dit heeft een scoring en oordeel per locatie en per zoekgebied opgeleverd.

Ruimtelijke criteria

Inpasbaarheid typologieën: Zie hiervoor ook hoofdstuk 5. Per locatie is bekeken of de verschillende typen Erotisch Centrum inpasbaar zijn. Het gaat dan om 1) een individueel gebouw, 2) een cluster in de vorm van meerdere losstaande gebouwen. Voor de waterlocaties hebben is onderzocht of een enkele of een cluster van drijvende gebouwen inpasbaar is. Voor alle typologiën geldt dat de toegang gereguleerd zal zijn.

Ontwikkelpotentie: De locaties zijn onderzocht op de planologische mogelijkheden. Welke ruimtelijke aspecten kunnen de ontwikkeling van een Erotisch Centrum belemmeren? Daarbij gaat het om beperkingen in de externe veiligheid (risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen) omdat deze van invloed kunnen zijn op de inpasbaarheid. Overige (milieu-)aspecten zoals geluidsbelasting zijn minder van invloed of in dit stadium nog niet toetsbaar (bijv. fijnstof). Zijn er planologische beperkingen zoals hindercirkels, veiligheidscontouren, Hoofdgroenstructuur? Voor het bestemmingsplan geldt op alle locaties dat een wijziging nodig is om prostitutie toe te staan. Ook hebben we de eigendomssituatie bekeken.

We scoren we de mate waarin de ontwikkeling van een Erotisch Centrum bijdraagt aan strategische ontwikkelambities van de stad. Te denken valt aan meerkernige ontwikkeling, de ontwikkeling van een stationskwartier, een stedelijk centrum of een vervoerhub, waarvan een Erotisch Centrum een vanzelfsprekend onderdeel zou zijn of waarvoor het zelfs als aanjager kan fungeren. Ook kan de ontwikkeling van een Erotisch Centrum in tegenspraak zijn met de ontwikkelambities. Bijvoorbeeld omdat er afspraken met stake holders en omwonenden gemaakt zijn, omdat een kavel strategisch gelegen is in een gebied of omdat de ontwikkeling andere ambities in de weg zit.

Stedelijkheid (en verblijfskwaliteit): Deze factor is zwaarwegend voor de geschiktheid van een locatie. Voor stedelijkheid en verblijfskwaliteit wordt uitgegaan van de mate waarin er publiek toegankelijke functies in de nabijheid zijn en in hoeverre deze gedurende de dag en nacht in gebruik zijn. Hiervoor zijn binnen de gebieden centrumzones gedefinieerd als concentraties van horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies. Ook dient een gebied een zekere stedelijke draagkracht te hebben. Dat wil zeggen dat de omgeving van een locatie bezoekersstromen kan verwerken en de openbare ruimte op intensief gebruik ingericht is.

Om de aspecten van stedelijkheid meetbaar te maken is in de beoordeling een aantal stedelijke factoren gemeten. Hierbij spelen verschillende factoren een rol:

De dichtheid
Gemeten in FSI (Floor Space Index). Dit is de verhouding tussen de totaaloppervlakte van een gebied en de hoeveelheid bebouwde vierkante meters. Hoe hoger deze index hoe dichter de bebouwing in de omgeving is.

Functiemenging
De verhouding tussen bewoners en werkplekken binnen een gebied. Binnen centrumzones ligt deze verhouding rond 50/50 wonen/werken. Bij verhoudingen van 80/20 is meer sprake van een woonomgeving en bij een verhouding 20/80 is meer sprake van een werkomgeving.

Diversiteit van niet-woonfuncties
De verhouding werken niet-werken zegt in het algemeen iets over de stedelijkheid. Maar bedrijven of kantoren met daarnaast een woonfunctie hoeven op zich nog geen stedelijkheid te genereren. Om de diversiteit te bepalen is gekeken naar hoeveel verschillende branches te vinden zijn in de nabijheid. Hoe hoger deze hoeveelheid hoe stedelijker de locatie

Bereikbaarheid: Om de bezoekers naar een Erotisch Centrum te trekken is multimodale bereikbaarheid van groot belang. Dat betekent dat er meerdere soorten vervoer beschikbaar zijn. Met name een divers aanbod aan ov zorgt ervoor dat veel mensen snel op een locatie kunnen komen. Bij het toetsen van de locaties op bereikbaarheid is gekeken naar:

Ov-bereikbaarheid
Is de locatie gelegen nabij een multimodale ov-knoop die goede verbindingen binnen stad en regio garandeert? Is er ander ov in de buurt? Ook speelt de routing van en naar treinstation, tram en of metro een rol. Wat is de afstand en hoe ziet de looproute eruit? Ook is gekeken of er nachtverbindingen zijn en van welke kwaliteit deze zijn.
Bereikbaarheid met fiets
Hierbij is gekeken hoeveel woonadressen zich binnen een kwartier fietsen van de locatie bevinden. Dit zegt iets over de mate waarin de locatie centraal en goed bereikbaar in de stad en agglomeratie ligt. Dit is berekend per gebied omdat

de verschillende locaties binnen de onderzochte gebieden zich nagenoeg op gelijke fietsafstanden bevinden.

Bereikbaarheid per auto en parkeren
Om autobezoekers van het Erotisch Centrum goed te faciliteren en het wegennet van de stad niet extra te belasten, heeft het de voorkeur dat de locatie relatief eenvoudig vanaf het hoofdverkeersnetwerk bereikbaar is. Daarbij is het wenselijk dat de bezoeker op anonieme wijze de auto in de omgeving of bij het Centrum zelf kan parkeren. De goede autobereikbaarheid mag niet botsen met het voornemen op termijn op termijn alle woonbuurten in Amsterdam autoluw te maken.

Sociale Veiligheid en beheerbaarheid: De veiligheid van zowel de sekswerker, de bezoeker als ook omwonenden wordt in sterke mate bepaald door de directe omgeving; zijn er voldoende ogen op straat? Ligt de locatie in een gebied waar men buiten het Centrum veilig over straat kan en is er sprake van sociale controle door gebruikers van de omgeving.

Een industrieterrein is in de avonduren geregeld verlaten waardoor er weinig sociale controle is. In woon-werkgebieden en binnen een centrumzone, met veel functies die ook in de avonduren open zijn, is er juist veel sociale controle. Is de ruimtelijke opbouw van de omgeving helder van opzet, of juist rijk aan onoverzichtelijke hoeken en gaten. Is de openbare ruimte beheerbaar ingericht?

Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies: De nabijheid van sommige maatschappelijke functies, zoals scholen, religieuze voorzieningen en herdenkingsplekken is voor zover de betreffende functie bij ons bekend meegenomen. Daarbij is ook gekeken naar voorzieningen die in de toekomst gerealiseerd zullen worden omdat voor bijvoorbeeld basisscholen het vinden van een andere locatie binnen een plan gebied in de prakijk lastig is. Achterin deze verkenning zijn kaarten opgenomen met per shortlistgebied de bij ons bekende bestaande en geplande gevoelige maatschappelijke voorzieningen.

Sociaal-maatschappelijke criteria

OIS van de Gemeente Amsterdam heeft onderzoek[1] gedaan naar de sociaal-maatschappelijke impact van een Erotisch Centrum op de omgeving. Daarbij zijn alleen de kansrijke locaties uit dit rapport bekeken. De uitkomsten van dit onderzoek zijn niet gescoord in de matrix, maar meegenomen in de beschrijving van de shortlistgebieden en bij beschrijving van de waterlocaties, die verspreid rond de IJ-oevers liggen. Daarbij zijn de volgende criteria meegenomen:

Impact via buurten: Een manier waarop de impact van een Erotisch Centrum kan verlopen is via de buurt. Versterkt het een buurt of juist niet? Wat betekent het voor het imago van een buurt en welke invloed heeft op (vestiging) van andere activiteiten? Om de impact te bepalen zijn de toeristische druk, de buurttevredenheidscijfers en verwachte buurtontwikkeling gelegd naast de hoeveelheid woningen die worden toegewezen aan kwetsbare groepen. Ook is de toekomstige ontwikkeling van de buurten meegewogen.

Impact op bewoners omgeving: Een tweede manier waarop de impact kan verlopen is via de bewoners en bezoekers van de omliggende buurten. Daarbij kunnen sommige groepen (bijvoorbeeld vrouwen) meer overlast ervaren dan andere. Het aantal inwoners van de omliggende buurten binnen een straal van 500, 800 en 1200 meter is bekeken.

Impact op kwetsbare jeugd: Impact kan ook verlopen via aantrekkende werking van een locatie met een Erotisch Centrum voor jongeren met een lage weerbaarheid op (licht) criminele activiteiten. Om dit risico in beeld te brengen is het aandeel jongeren dat in de buurt woont bekeken. Omdat het om aantrekkende werking gaat is hier een groter gebied in beschouwing genomen dan bij bewoners, namelijk het gebied waarin de locatie ligt.[2]

1 Zie voor het onderzoek van OIS de bijlage bij dit locatieonderzoek

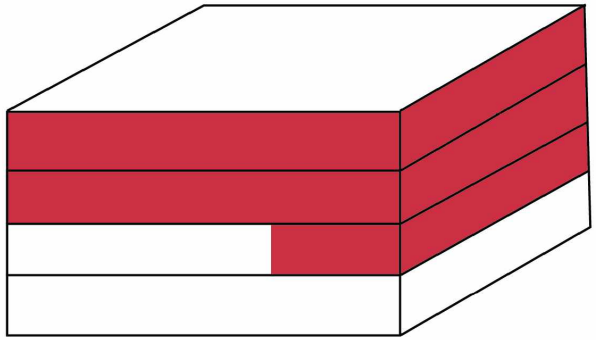
2 Gebiedsgericht werken Amsterdam

5. Typologieën en ideale locatie

Als onderdeel van het onderzoek naar een te ontwikkelen Erotisch Centrum is een studie verricht naar verschillende ruimtelijke typologieën. Hierbij is gebruik gemaakt van een aantal referentieprojecten en studies en de ruimtelijke opzet daarvan. Voorbeelden zijn de herontwikkeling van het Nieuwe Zandpad in Utrecht, de verplaatsing van de raamprostitutie in Den Haag, de herontwikkeling van het Schipperskwartier in Antwerpen en de volumestudie van Moke Architecten voor een Erotisch Centrum in Amsterdam.

Het Erotisch Centrum kan verschillende fysieke vormen hebben. Het kan bestaan uit één gebouw met een aantal duidelijke entrees. Het kan ook de vorm van een cluster of straat hebben met daarin verschillende gebouwen, waartussen bezoekers zich door de buitenlucht bewegen langs de verschillende diensten die worden aangeboden. Tenslotte kan een Erotisch Centrum als één of meerdere drijvende gebouwen gerealiseerd worden.

Mogelijke typologieën



Een Erotisch Centrum in gebouwvorm

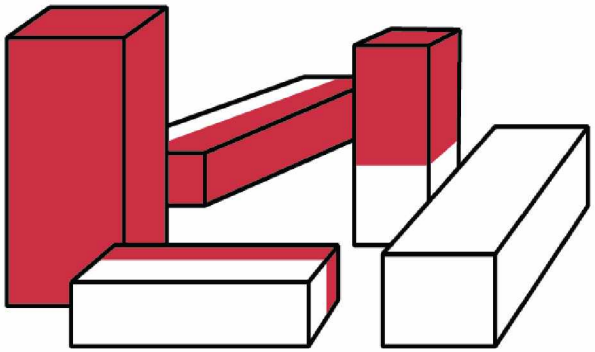
Een Erotisch centrum in gebouwvorm bestaat uit een kwalitatief hoogwaardig gebouw met een attractieve plint die voor een breed publiek toegankelijk is. Afhankelijk van de omgeving zijn in de plint verschillende functie te vinden waaronder horeca.

Benodigde kavelgrootte is deels afhankelijk van de voetprint van het gebouw. Uitgaande van het programma van eisen is een minimale voetprint van 800 tot 1.000 m2. Het gebouw telt dan 5 verdiepingen. Maar als gekozen wordt voor hoogbouw is een kleinere kavel ook geschikt. In de volumestudie van Moke Architecten, die wij hierbij als referentie hanteren, gaat uit van meer verdiepingen. Parkeren geschiedt bij voorkeur op eigen terrein.





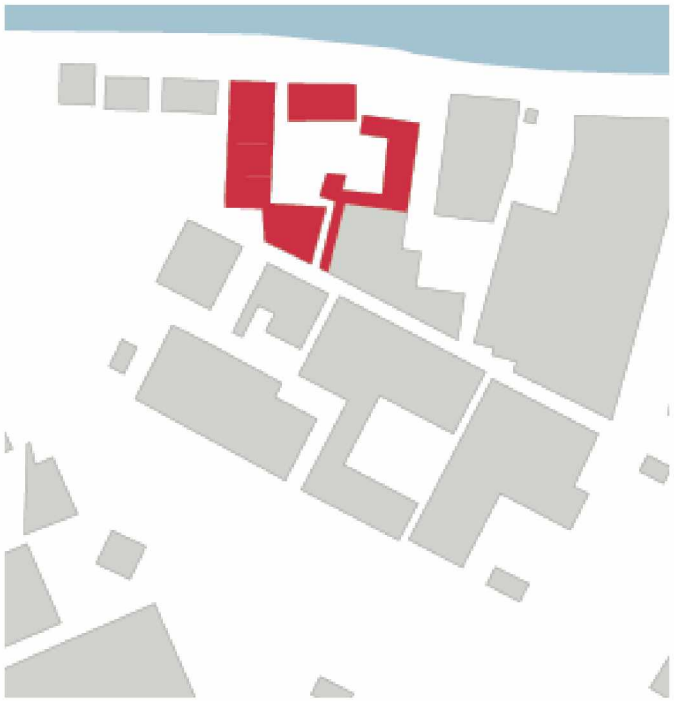
Voorbeeld stedelijke inpassing typologie gebouw



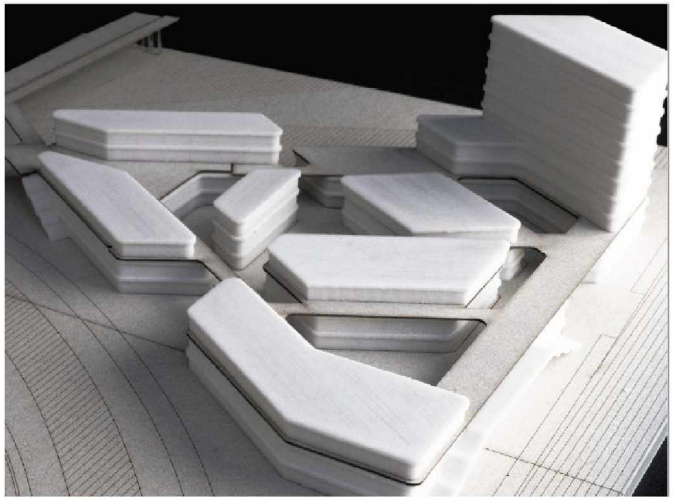
Een Erotisch Centrum als cluster

Dit model bestaat uit een cluster van gebouwen waarbij een hotel, een aantal werkruimtes, horeca en gerelateerde functie zijn ondergebracht. De referentie Den Haag is groter in opzet dan het PVE zoals dit binnen Amsterdam wordt voorgesteld. In totaal is in Den Haag ruimte voor 300 kamers. Hiervoor wordt uitgegaan van een kavel van circa 22.000 m2 met een gebouwd volume van ongeveer 20.000 m2.

Voor deze studie zijn deze getallen geëxtrapoleerd om een beeld voor de Amsterdamse situatie te krijgen. Dit betekent dat voor deze typologie een kavelgrote van ca 7.500 m2 nodig is en een gebouwd volume van circa 7.000 m2 met een voetprint van circa 2.000 a 3.000 meter. Deze typologie gaat uit van een buitenruimte van ca 5.000 m2. Deze is onderdeel van het cluster en is niet direct toegankelijk vanaf de openbare weg.



Voorbeeld stedelijke inpassing typologie cluster



Inpassing typologieën

Per locatie is onderzocht in hoeverre de typologieën Gebouw of Cluster inpasbaar zijn. Hierbij is vooralsnog alleen gekeken naar de beschikbare ruimte en de vorm van de locatie. In vervolgstudie zal moeten worden onderzocht welke typologie op de gekozen locatie(s) het meest passend is. Er is geen waardeoordeel aan de typologieën zelf gegeven.

De ideale locatie

Een Erotisch Centrum vervult een stedelijke functie en heeft dan ook bij voorkeur een plek die daar bij past. Dat wil zeggen in een stedelijke omgeving en niet weggestopt.

Daar zijn ook belangrijke functionele redenen voor. Ten eerste de veiligheid van sekswerkers en de bezoekers. Die is veel beter gewaarborgd in een omgeving waar gedurende de hele dag en in de de nacht veel andere mensen aanwezig zijn. Dankzij voldoende ‘ogen op straat’ is de overlast in de omgeving is op zo’n stedelijke plek naar verwachting ook veel minder groot.

Verder is voor het economisch functioneren van het Erotisch Centrum een plek in de stad ook belangrijk. Het wordt een publiekstrekker, die gebaat is bij de aanwezigheid van andere publiekstrekkende voorzieningen. Niet één, maar meerdere. Grote en kleine, die gezamenlijk zorgen voor een aantrekkelijke omgeving. De directe omgeving moet een zekere bezoekersstroom aankunnen.

Goede bereikbaarheid voor bezoekers uit heel Amsterdam en de regio is voor een voorziening als het Erotisch Centrum belangrijk. Dat betekent dat een locatie bijvoorkeur gelegen is nabij een multimodaal ov-knooppunt en dat er parkeergelegenheid voor bezoekers nabij is. Want een deel van hen zal zeker ook per auto komen.

Een Erotisch Centrum heeft naar verwachting een impact op de directe omgeving. Bezoekers en sekswerkers zijn gebaat bij een zekere mate van anonimiteit. Een plek in een rustige woonbuurt is daarom minder passend. Dat wil niet zeggen dat er geen woningen in de nabijheid van het Erotisch Centrum kunnen staan, juist wel, maar het karakter van het woongebied zal eerder publiekstrekkend en stedelijk zijn dan rustig en in de luwte gelegen.

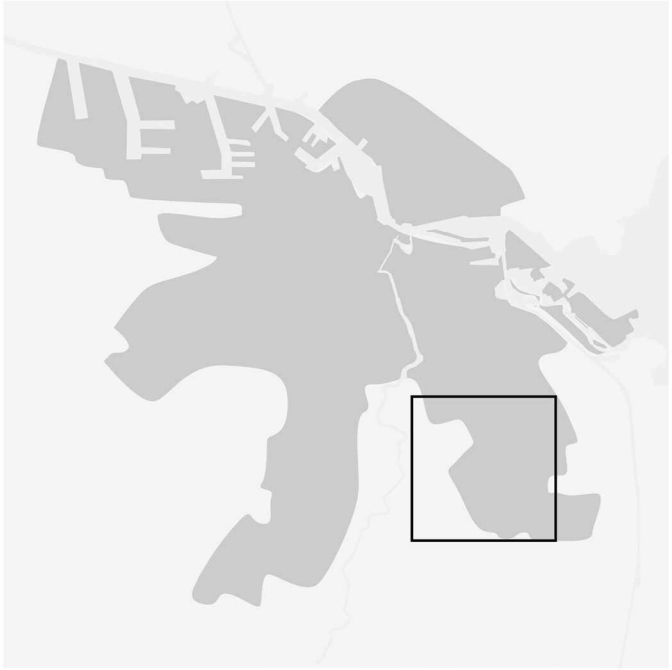
De kwaliteit van de omgeving heeft naar verwachting groot effect op de kwaliteit van het Erotisch Centrum zelf. Een toplocatie in een hoogstedelijke omgeving biedt een betere kans om goede beleggers en ondernemers aan te trekken, die durven te investeren in een onderscheidend concept in een aantrekkelijk gebouw. Kiezen voor een stedelijke plek kan zo juist de overlast en eventuele negatieve effecten helpen voorkomen. Daar komt bij dat een locatie midden in het stadsleven, waar men met trots kan werken, belangrijk bijdraagt aan het verbeteren van de positie van sekswerkers.

Deel 2
Beoordeling locaties

Shortlistgebied 1: Amstel III



Shortlistgebied 1: Amstel III



Ligging in de stad

Amstel III ligt in Stadsdeel Zuidoost. Het gebied wordt van de woonbuurten in de Bijlmer gescheiden door spoor en metro. Amstel III transformeert tot een gemengde woon-werkbuurt. De relatie tussen dit nieuwe 'Bijlmer-West' en de bestaande buurten is een aandachtspunt bij de ontwikkeling. Voor Zuidoost als geheel wordt gewerkt aan een Masterplan dat tot doel heeft het stadsdeel veiliger, sterker en aantrekkelijker te maken voor bewoners.

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

Amstel III is aangelegd als kantorenlocatie en bedrijventerrein. Het gebied wordt gekenmerkt door een overmaat aan verkeersinfrastructuur, een openbare ruimte met weinig verblijfskwaliteit en een bebouwing van grotendeels vrijstaande kantoor- en bedrijfsgebouwen te midden van parkeervelden. Over het geheel genomen is de stedelijke kwaliteit laag.

Tot 2030 transformeert de tegen de spoor- en metrolijn gelegen kantorenstrook tot een hoogstedelijke buurt, waar wonen, werken en voorzieningen gemengd zijn. Dit gaat gepaard met een ingrijpende aanpassing van de stedelijke structuur en openbare ruimten. Dit deel van Amstel III krijgt een meer stedelijk karakter, met straten, pleinen en een groot nieuw park. De westelijk gelegen bedrijvenstrook blijft behouden als werklocatie, met een aanmerkelijk minder stedelijk karakter. Om die reden hebben we geen locaties aangewezen in de bedrijvenstrook.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebied is zowel per ov als auto goed. De komende jaren wordt met name de ov-bereikbaarheid nog verbeterd. Het gebied wordt daarmee voor de auto minder gemakkelijk toegankelijk. Problematisch is het ontbreken van een grote multimodale ov-knoop in het gebied.

Veiligheid

Als de ontwikkeling van de kantorenstrook tot hoogstedelijke buurt afgerond is, zal hier een aantrekkelijke stadswijk zijn verrezen, met tienduizenden bewoners, buurtvoorzieningen en prettig ingerichte straten en pleinen. Dit betekent een goede sociale veiligheid en zeer sterk verbeterde verkeersveiligheid. Ten westen van de Holtenbergweg behoud het gebied zijn huidige inrichting, wat betekent dat er geen ogen op straat zijn en de verblijfskwaliteit en routes voor met name wandelaars van lage kwaliteit zijn.

Sociaal-maatschappelijke kenmerken

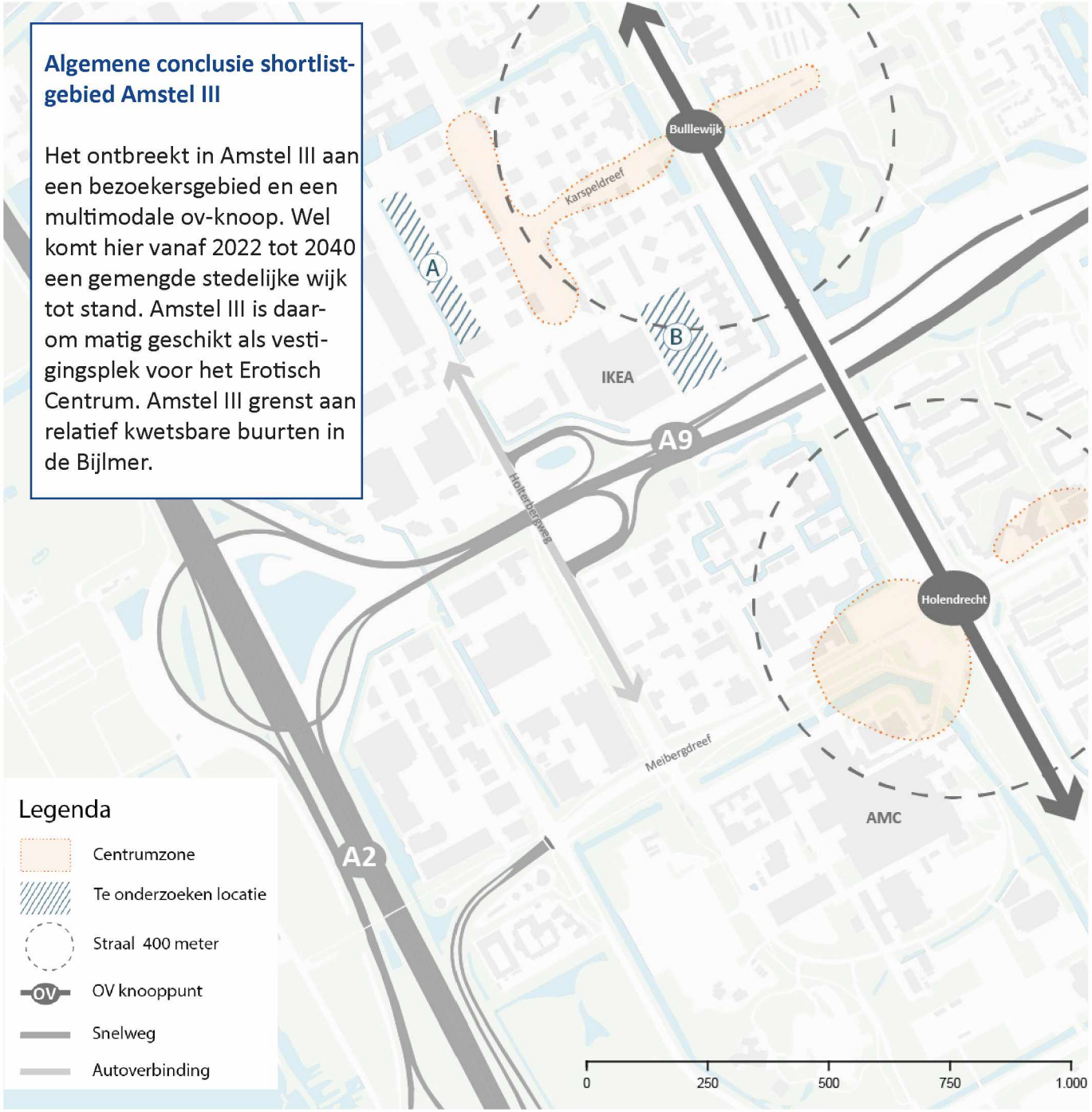
In Amstel III zelf verrijzen naar verwachting tot 2027 15.000 woningen voor verschillende doelgroepen. Het merendeel zal in de eerste fasen bestaan uit kleinere woningen voor starters, studenten en alleenstaanden. Het wordt daarmee een dynamisch stuk stad, waar veel mensen voor relatief korte tijd zullen wonen. De kantorenstrook van Amstel III ligt tegen kwetsbare buurten in de Bijlmer. Het risco op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied is volgens het OIS-onderzoek gemiddeld of hoger. Als het aantal inwoners in de toekomst stijgt, zal de risicoscore voor bewoners op de locaties in Amstel III ook omhoog gaan.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen Amstel III zijn twee mogelijke locaties gevonden die in dit document nader zijn onderzocht. Het zijn beide onbebouwde ontwikkellocaties.

Algemene conclusie shortlist-gebied Amstel III

Het ontbreekt in Amstel III aan een bezoekersgebied en een multimodale ov-knoop. Wel komt hier vanaf 2022 tot 2040 een gemengde stedelijke wijk tot stand. Amstel III is daarom matig geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum. Amstel III grenst aan relatief kwetsbare buurten in de Bijlmer.



A: Kavels Holterbergweg

Oppervlakte: 7.800 m2/ 6.200 m2
Afstand centrumzone: circa 1km
Type locatie: Onbebouwde ontwikkellocatie



Beschrijving: Deze locatie bestaat uit 2 kavels met variërend oppervlakte, waarvan twee onderzocht zijn. Beide kavels liggen tussen de Holterbergweg en de Hettenheuvelweg. De locatie ligt in de huidige situatie op ongeveer 1 km van de voorzieningen in de ArenApoort, met de ontwikkeling van Amstel III zal er een nieuw voorzieningencluster langs de Karspeldreef ontstaan. Dit is binnen een straal van 300 meter van de locatie.

Samenvatting score: De middenkavel en de zuidelijke kavel zijn geschikt voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum. Ze zijn bouwrijp en hebben binnen de planontwikkeling van Amstel III nog geen definitieve invulling gekregen, m.u.v. de middenkavel, waarvoor een samenwerkingsovereenkomst voor woningbouw is getekend. De ligging ten opzichte van ov en autoroutes is goed. Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. De ligging ten opzichte van de beoogde centrumzone van het gebied is goed: niet direct binnen deze zone maar wel dichtbij. De looproutes naar het metrostation Bullewijk zijn goed.

Oordeel: Kansrijk

B: Hullenbergweg Kavel B

Oppervlakte: 13.500 m2
Afstand centrumzone: circa 1,5km
Type locatie: Onbebouwde ontwikkellocatie



Beschrijving: Deze bouwkavel bevindt zich tussen de Ikea en het kantoor van Cisco. Oorspronkelijk is deze kavel bedoeld voor een uitbreiding van het Cisco-kantoor. Deze ontwikkeling is echter nooit tot stand gekomen. De kavel is nu tijdelijk in gebruik als een locatie voor een “Biergarten” en deels als locatie voor het opstellen van vrachtauto’s t.b.v. van evenementen in ArenApoort.

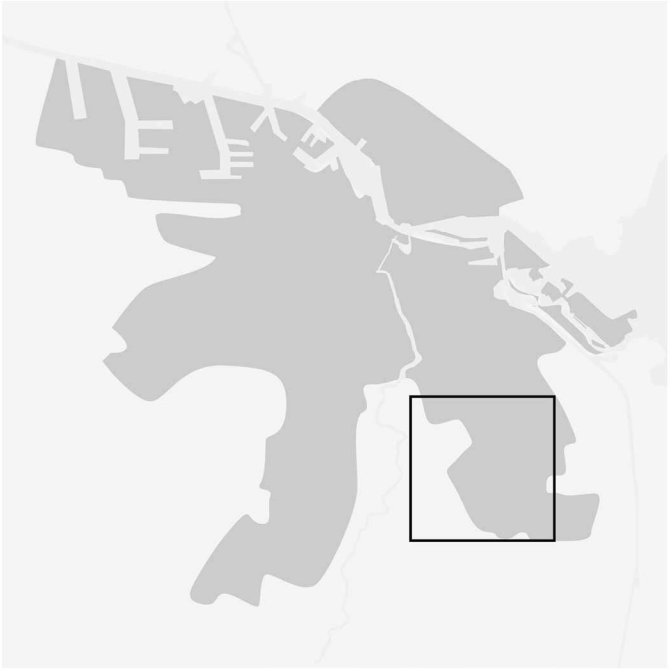
Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. De ligging ten opzichte van de beoogde centrumzone is redelijk. Niet direct binnen deze zone maar wel zichtbaar. De looproutes van en naar het station Bullewijk zijn goed. Op de locatie is grootschalige detailhandel voorzien, met daarboven wonen en werken. Onderdeel zal een gebouwde parkeervoorziening zijn. Een erotisch centrum is in deze ontwikkeling inpasbaar. Zorgen zijn er wel over de verkeersafwikkeling.

Oordeel: Kansrijk

Shortlistgebied 2: ArenAPoort



Shortlistgebied 2: ArenAPoort



Ligging in de stad

ArenAPoort ligt in Stadsdeel Zuidoost, tegen het stadsdeelcentrum Amsterdamse Poort, dat zich ontwikkelt tot compleet stedelijk centrum. Voor Zuidoost als geheel wordt gewerkt aan een Masterplan dat tot doel heeft het stadsdeel veiliger, sterker en aantrekkelijker te maken voor bewoners.

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

ArenAPoort-west is het grootste uitgaanscentrum van Nederland met grote publiekstrekkers als AFAS Live, Ziggo Dome, Pathé ArenA en de Johan Cruijff ArenA. Ook staan hier kantoren en is er veel grootschalige detailhandel, zoals Villa ArenA, Mediamarkt en Decathlon.

Aan de oostzijde van het spoor ligt het winkelcentrum Amsterdamse Poort, met winkels en voorzieningen en woningen bovenop het winkelcentrum. Het winkelcentrum wordt de komende jaren ingrijpend vernieuwd. ArenAPoort verandert van een kantoren- en entertainmentlocatie in een levendig stedelijk centrum, waar wonen, werken en uitgaan gemengd worden. Tot 2030 worden er 5.700 nieuwe woningen gebouwd. De eerste projecten zijn al in 2020 gestart. Er komen verder nieuwe voorzieningen en functies, zoals een stadspark, een grote internationale school en meer kleinschalige detailhandel. Ook willen marktpartijen flink investeren in het winkelgebied Amsterdamse Poort.

Bereikbaarheid

Het ArenApoort-gebied is goed ontsloten. Zowel met openbaar vervoer als met de auto. Centraal in het gebied bevindt zich het gecombineerde trein-metrostation Bijlmer/Arena. Dit station is tevens halteplaats voor een groot aantal streekbussen. Vanuit het centrum van Amsterdam is dit station in ongeveer 15 minuten te bereiken. Het gebied is ook uitstekend ontsloten voor de auto. De afslag van de A2 geeft direct toegang tot het gebied, met eenvoudige toegang tot een hele reeks parkeergarages. Door de aanwezigheid van een groot aantal parkeerplaatsen is het aantrekkelijk om het gebied met de auto te bezoeken. Dit zal ook na de ontwikkeling zo blijven vanwege noodzakelijke multimodale bereikbaarheid van de entertainmentfuncties Ziggo Dome, AFAS Live en de Johan Cruijff Arena.

Veiligheid

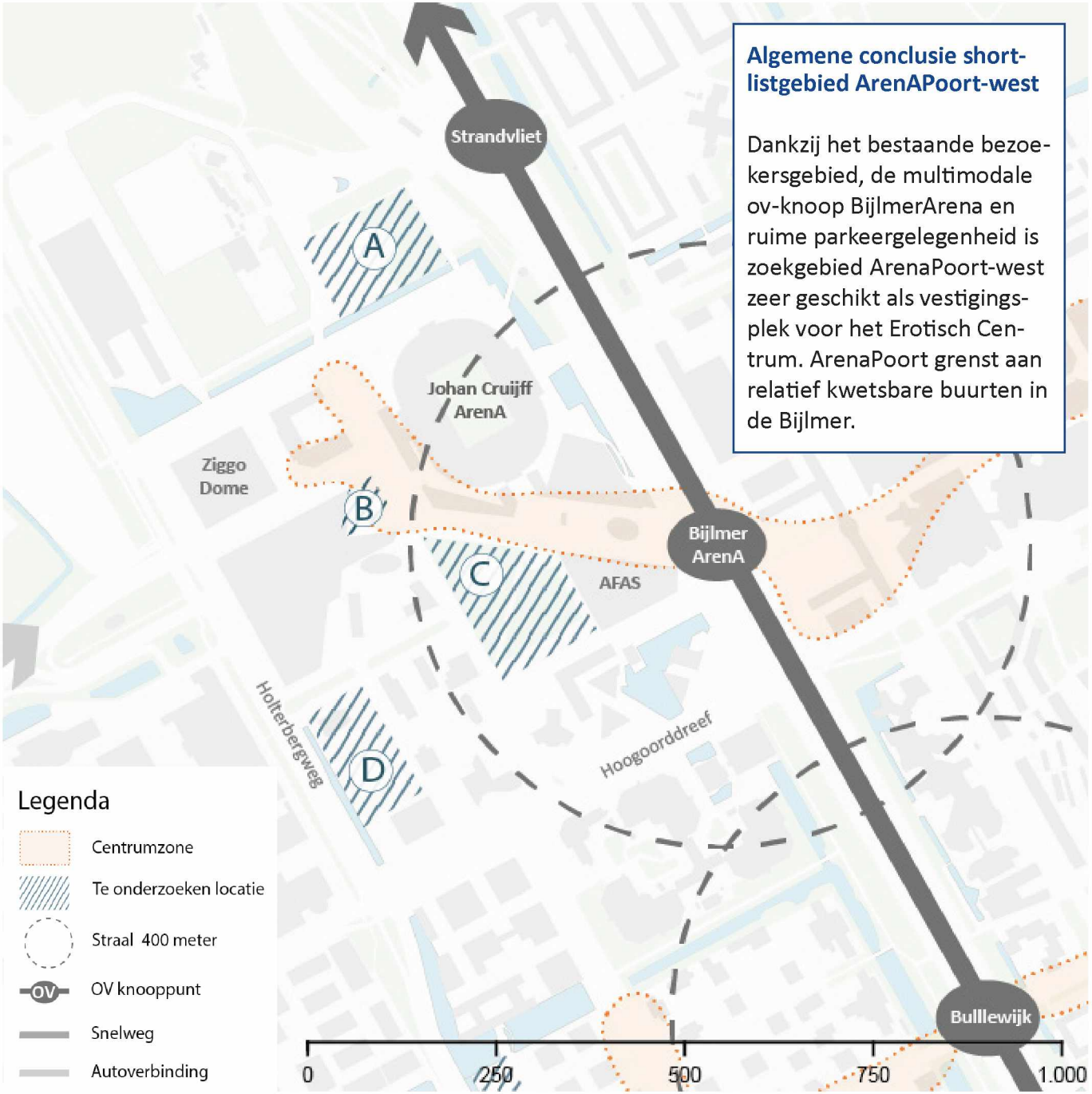
De ArenAPoort is ingericht op het verwerken van zeer grote groepen mensen. Als gevolg hiervan is de centrumzone ruim opgezet met een brede boulevard. Ook de overige openbare ruimtes zijn overzichtelijk aangelegd. De openbare ruimte in het gebied is overzichtelijk en doelmatig ingericht. Door een strikte scheiding van autoverkeer en voetgangersstromen is de verkeersveiligheid in het gebied, en dan met name op de routes vanaf het station het gebied in, goed.

Sociaal-maatschappelijke kenmerken

Het geringe aantal bewoners rondom de Johan Cruijff Boulevard en de grootschaligheid van het gebied draagt bij aan een grote mate van anonimiteit, die op rustige momenten ook sociaal onveilig kan voelen. De komende jaren verandert dit door het toevoegen van meer woningen. Dit zal zorgen voor meer ogen op straat en dus een veiliger omgeving voor bezoekers en sekswerkers. Maar zeker de omgeving van het stadion zal ook dan een grootstedelijke plek blijven, met een op bezoekersstromen ingerichte openbare ruimte en veel grootstedelijke voorzieningen. ArenAPoort ligt dichtbij kwetsbare buurten in de Bijlmer. Het risco op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied is volgens het OIS-onderzoek hoger.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen ArenAPoort-west zijn vier mogelijke locaties gevonden die in dit document nader zijn onderzocht. Drie locaties daarvan zijn onbebouwde ontwikkellocaties, één locatie is een deels bebouwde ontwikkellocatie.

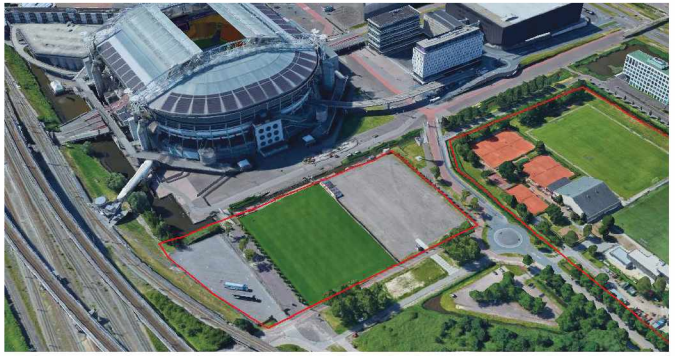


Algemene conclusie short-listgebied ArenAPoort-west

Dankzij het bestaande bezoekersgebied, de multimodale ov-knoop BijlmerArena en ruime parkeergelegenheid is zoekgebied ArenaPoort-west zeer geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum. ArenaPoort grenst aan relatief kwetsbare buurten in de Bijlmer.

A: Parkeerplaats Noord Johan Cruijff ArenA

Oppervlakte:	19.850 m2
Afstand centrumzone:	circa 50 meter
Type locatie:	Verdichtingslocatie



Beschrijving: Deze locatie bestaat uit trainingsvelden en parkeervoorzieningen ten noorden van de Johan Cruijff ArenA. Binnen de planvorming voor ArenAPoort en de Nieuwe Kern is hier een park voorzien dat de verbinding vormt tussen deze twee ontwikkelgebieden. De inrichting zal geschikt zijn als uitloopgebied na grote evenementen en als opstelterrein voor nood- en hulpdiensten.

Samenvatting score: Op de locatie zijn alle typologieën goed inpasbaar. De ligging ten opzichte van de Johan Cruijff Boulevard is gunstig, namelijk niet direct in het centrumgebied maar wel zichtbaar en makkelijk beloopbaar. Een erotisch centrum sluit niet aan bij een inrichting als park. Bebouwing gaat ook ten koste van deze al vrij kleine groenvoorziening. Ook de functie als uitloopgebied bij evenementen en opstelplek voor nood- en hulpdiensten maakt bebouwing moeilijk inpasbaar.

Oordeel: Niet Kansrijk

B: Johan Cruijfboulevard

Oppervlakte:	2.000 m2
Afstand centrumzone:	binnen centrumzone
Type locatie:	Onbebouwde ontwikkellocatie



Beschrijving: In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan is op deze locatie hoogbouw met kantoren voorzien. Deze is tot nu toe niet tot ontwikkeling is gekomen. De locatie ligt direct bij de entree van de Woonmall, nabij de hoofdingang van het voetbalstadion en bevindt zich op de kop van de Johan Cruijff Boulevard.

Samenvatting score: Op de locatie is de typologie Gebouw inpasbaar. Dit zou dan wel in de vorm van hoogbouw moeten gebeuren. Dat betekent dat er relatief weinig plek is voor plintfuncties. De locatie is goed zichtbaar vanaf station Bijlmer/ArenA, dat op zeer korte afstand is gelegen. De locatie is in het levendige leisuredeel van het gebied gelegen. De kavel is in eigendom van de gemeente.

Oordeel: Kansrijk

C: ArenAPark

Oppervlakte:	25.500 m2
afstand centrumzone:	binnen centrumzone
Type locatie:	Onbebouwde ontwikkellocatie



Beschrijving: Bestaat uit een grasvlak in het centrum van de ArenAPoort, direct tegenover de Johan Cruijff ArenA en naast de AFAS-live. De locatie is onderdeel van de verdere stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied waarbij een intensieve op entertainment gericht functie mogelijk is.

Samenvatting score: Vanwege reeds gesloten contracten is deze locatie in gemeentelijk eigendom niet meer beschikbaar. Een ontwikkelaar bouwt hier woningen, kantoren, horeca en een musicaltheater. Ondanks dat op de locatie alle typologieën goed inpasbaar zijn is deze daarom als niet kanrijk gescoord.

Oordeel: Niet kansrijk

D: De Entree

Oppervlakte:	11.500 m2
Afstand centrumzone:	circa 400 meter
Type locatie:	Onbebouwde ontwikkellocatie

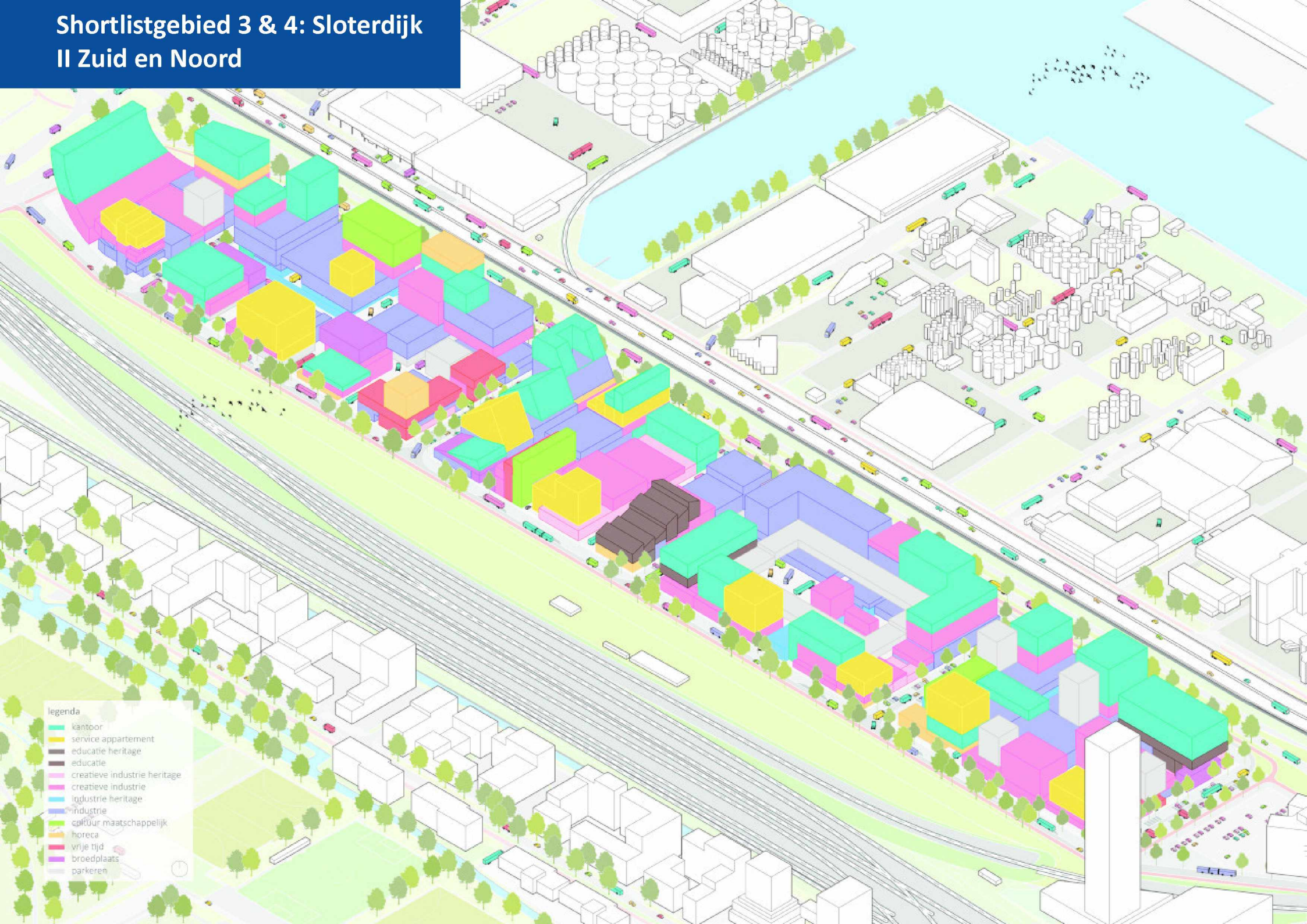


Beschrijving: Dit deels braakliggende terrein ligt aan de Holtenbergweg. Van het terrein is ongeveer 25% ontwikkeld. Hier bevindt zich het voormalige Huis van de Toekomst, dat in het begin van deze eeuw is omgebouwd tot een kantoor. Het overige deel van de kavel is nog onontwikkeld. Direct naast deze kavel bevindt zich de openbare parkeergarage van Villa ArenA.

Samenvatting score: Op de locatie zijn alle typologieën redelijk goed inpasbaar. Ook het gebruik van het voormalige huis van de toekomst is mogelijk. De locatie ligt wat verder van de ArenA-boulevard. In de toekomst wordt dit deel van het gebied grotendeels bestemd voor wonen. Dit zorgt voor weliswaar voor sociale veiligheid en een betere inrichting van de openbare ruimte, maar vraagt wel om een zorgvuldige inpassing van een Erotisch Centrum. Zeker aangezien hier ook gezinswoningen en een basisschool gepland zijn.

Oordeel: Kansrijk

Shortlistgebied 3 & 4: Sloterdijk II Zuid en Noord



Shortlistgebied 3 & 4: Sloterdijk II Zuid en Noord



Ligging in de stad

Sloterdijk II is een bedrijventerrein westelijk van het centrumgebied rond Station Sloterdijk. Er zijn op dit moment geen bewoners in het gebied.

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

Sloterdijk II is aangelegd als kantorenlocatie en bedrijventerrein. Het gebied wordt gekenmerkt door een overmaat aan verkeersinfrastructuur, een openbare ruimte met weinig verblijfskwaliteit en een bebouwing van grotendeels vrijstaande kantoor- en bedrijfsgebouwen te midden van omheinde parkeervelden. Over het geheel genomen is de stedelijke kwaliteit laag.

De komende jaren transformeert het rond Station Sloterdijk gelegen centrumgebied tot een stationskwartier en hoogstedelijke buurt, waar wonen, werken en voorzieningen gemengd zijn. Dit gaat gepaard met een ingrijpende aanpassing van de stedelijke structuur en openbare ruimten. Dit deel van Sloterdijk krijgt een sterk stedelijk karakter, met straten, pleinen en een groot nieuw park. Sloterdijk II ligt ten westen en noorden van Sloterdijk Centrum. Een groot deel van het gebied valt binnen de milieuruimte van de haven, waar als gevolg van provinciale regelgeving geen publieksfuncties zijn toegestaan. Alleen op de meest zuidoostelijke kavels is ook transformatie mogelijk tot kantoren en mogelijk publieksfuncties.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebied is zowel per ov als auto uitstekend. De komende jaren wordt met name de ov-bereikbaarheid nog veel beter, onder andere door het verbeteren van looproutes en de aanpak van de omgeving van Station Sloterdijk.

Veiligheid

Als de ontwikkeling van Sloterdijk Centrum tot stationskwartier en hoogstedelijke buurt afgerond is, zal hier een aantrekkelijke stadswijk zijn verrezen, met wonen, werken en grootstedelijke voorzieningen en prettig ingerichte straten en pleinen. Dit betekent een goede sociale veiligheid en zeer sterk verbeterde verkeersveiligheid. Ten westen en noorden van Sloterdijk Centrum behoud het gebied grotendeels zijn huidige inrichting, wat betekent dat er weinig of geen ogen op straat zijn en de verblijfskwaliteit en routes voor met name wandelaars van lage kwaliteit zijn.

Sociaal-maatschappelijke kenmerken

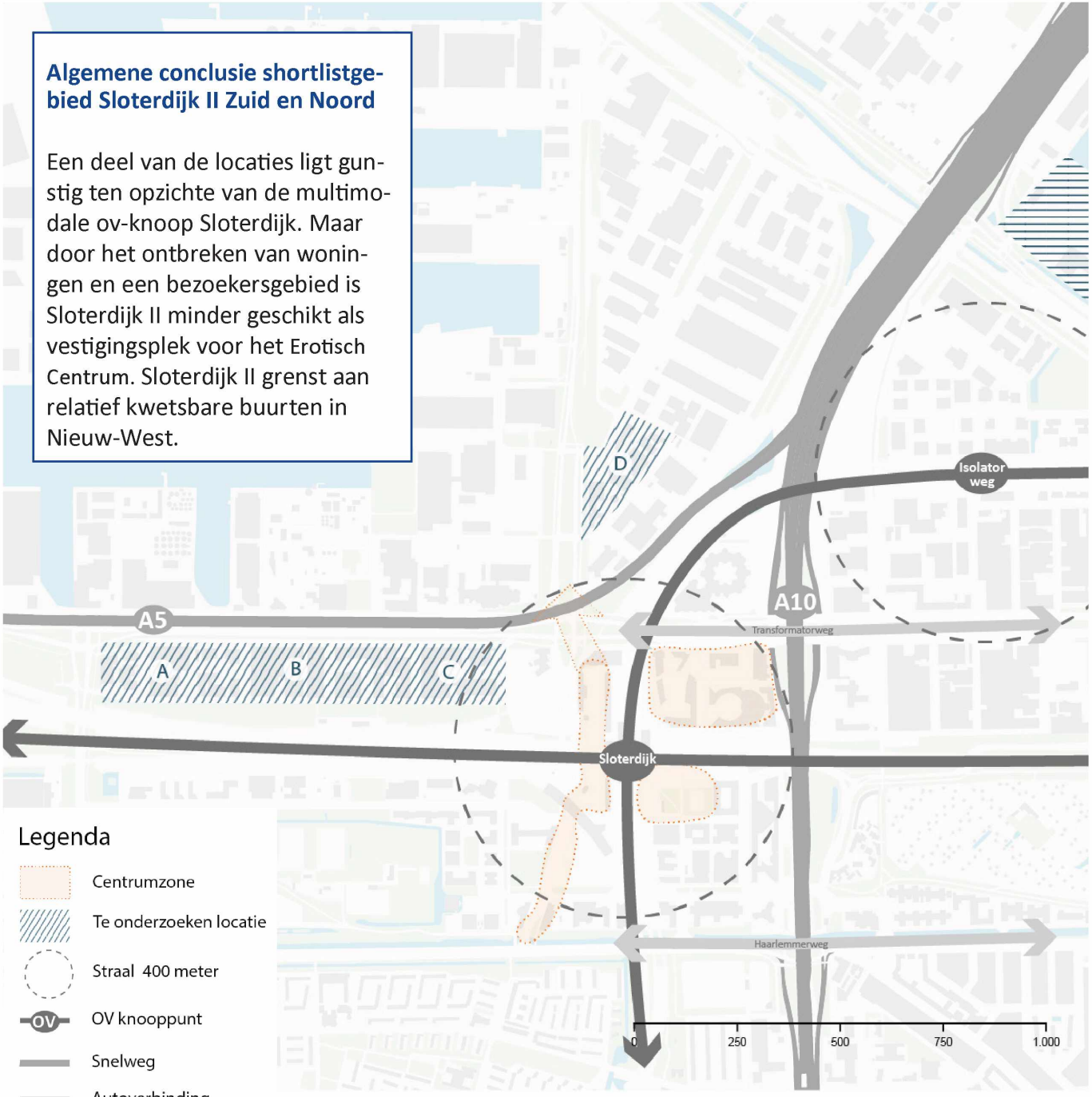
In Sloterdijk Centrum is gestart met de transformatie tot gemengd milieu. Tot 2040 wordten er 7.500 woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen. Het gebied blijft echter sterk gericht op werken en grootstedelijke voorzieningen. In Sloterdijk II zal de bedrijfsfunctie overheersen, met ook nog enkele kantoren. Sloterdijk II ligt dichtbij kwetsbare buurten in Nieuw-West. Het risco op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied is volgens het OIS-onderzoek gemiddeld of hoger.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen Sloterdijk II zijn vier mogelijke locaties gevonden die in dit document nader zijn onderzocht. Drie locaties zijn geen individuele kavels, maar wat grotere gebieden, met bedrijfshallen, die relatief eenvoudig kunnen worden herontwikkeld. Één locatie is bebouwd met kantoorgebouwen en bedrijfshallen, die getransformeerd kunnen worden.

Algemene conclusie shortlistgebied Sloterdijk II Zuid en Noord

Een deel van de locaties ligt gunstig ten opzichte van de multimodale ov-knoop Sloterdijk. Maar door het ontbreken van woningen en een bezoekersgebied is Sloterdijk II minder geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum. Sloterdijk II grenst aan relatief kwetsbare buurten in Nieuw-West.



A: Rhoneweg (west)

Oppervlakte:	43.000 m2
Afstand centrumzone:	circa 1.25 Km
Type locatie:	Transformatielocatie



Beschrijving: De locatie vormt de westelijke kop van de bedrijvenstrook en heeft een goede zichtbaarheid. De bestaande bebouwing bestaat uit bedrijfshallen. Deze zijn ongeschikt om te worden getransformeerd. In de planvorming van het gebied wordt een transformatie naar een breder functieaanbod in het gebied voorgesteld. Binnen de kaders van de plannen is op deze locatie een bebouwing tot een hoogte van 60 meter mogelijk.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. De provinciale milieuruimte voor de haven laat hier geen Erotisch Centrum toe. De kavel ligt ongunstig ten opzichte van ov en de centrumzone bij Station Sloterdijk. Tussen deze locatie en de centrumzone is geen directe relatie. De looproutes van en naar het station en voorzieningencluster is van minder goede kwaliteit. De locatie is wel goed ontsloten voor autoverkeer.

Oordeel: Niet kansrijk

B: Rhoneweg (midden)

Oppervlakte: 61.0200 m2
Afstand centrumzone: circa 1 Km
Type locatie: Transformatielocatie



Beschrijving: De locatie vormt de middenzone van de bedrijvenstrook en heeft een minder goede zichtbaarheid. De bestaande bebouwing bestaat uit bedrijfshallen. Deze zijn ongeschikt om te worden getransformeerd. In de planvorming van het gebied wordt een herontwikkeling naar een breder functieaanbod in het gebied voorgesteld. Aan de Mekongweg bevindt zich de BOX. Dit voormalige bedrijfspand is sinds een aantal jaar in gebruik als een nachtclub/concertzaal.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. Binnen de kaders van de plannen is op deze locatie een bebouwing tot een hoogte van 60 meter mogelijk. Echter, de provinciale milieuruimte voor de haven laat hier geen Erotisch Centrum toe. De kavel ligt minder gunstig ten opzichte van ov en de centrumzone bij Station Sloterdijk. Tussen deze locatie en de centrumzone is geen directe relatie. De looproutes van en naar het station en voorzieningencluster zijn van minder goede kwaliteit. De locatie is wel goed ontsloten voor autoverkeer.

Oordeel: Niet kansrijk

C: Rhoneweg (oost)

Oppervlakte: 28.000 m2
Afstand centrumzone: 650 meter
Type locatie: Transformatielocatie



Beschrijving: De locatie bevindt zich aan de oostzijde van de bedrijvenstrook en ligt op korte afstand van Station Sloterdijk. De bestaande bebouwing bestaat uit bedrijfshallen. Deze zijn ongeschikt om te worden getransformeerd.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. Op deze locatie is een bebouwing tot een hoogte van 60 meter mogelijk. De provinciale milieuruimte voor de haven maakt realisatie van een Erotisch Centrum lastig, maar niet onmogelijk. De kavel ligt redelijk goed ten opzichte van ov en de centrumzone bij station Sloterdijk. Er is geen directe relatie, maar de afstand is goed beloopbaar. De looproutes van en naar het station en voorzieningencluster is van matige kwaliteit. De locatie is goed ontsloten voor autoverkeer. Voor een deel van de locatie is met de eigenaars een afsprakenbrief voor de ontwikkeling van kantoren, bedrijven en horeca. De erfpachtcontracten worden binnenkort getekend. Voor het andere deel van de kavel zijn er nog mogelijkheden.

Oordeel: Kansrijk

D: Donauweg

Oppervlakte: 11.600 m2
Afstand centrumzone: circa 1.25 Km
Type locatie: Transformatielocatie



Beschrijving: De kavel heeft een driehoekige hoofdvorm met de entrees gericht op de Donauweg. Aan de achterzijde grenst de kavel aan de Radarweg en deels aan de Gyroscoopweg. De bestaande bebouwing bestaat uit bedrijfshallen en kantoorgebouwen. Van de kantoorgebouwen kan onderzocht worden of deze kunnen worden getransformeerd tot een erotisch centrum.

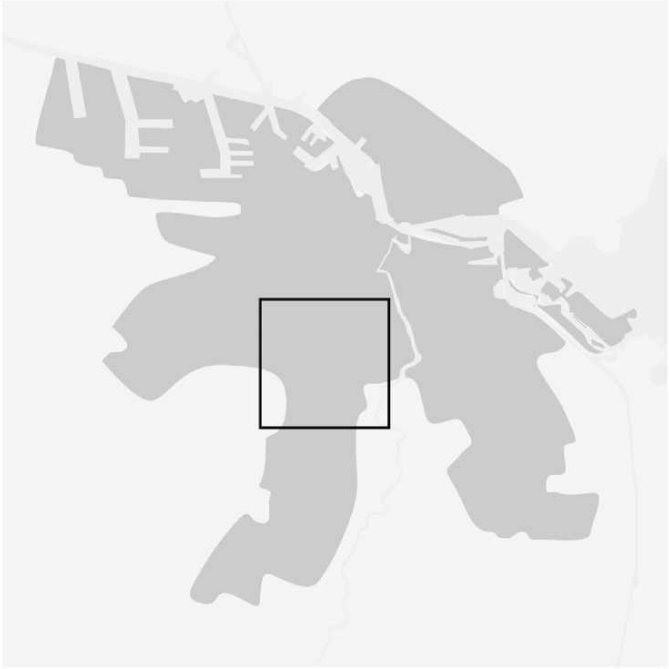
Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. De provinciale milieuruimte voor de haven laat hier geen Erotisch Centrum toe. De kavel ligt redelijk ten opzichte van ov en de centrumzone bij Station Sloterdijk. Tussen deze locatie en het voorzieningen cluster is geen directe relatie maar de afstand is goed beloopbaar. De looproute van en naar het station en voorzieningencluster zijn van redelijke kwaliteit. Door de ligging langs de Basisweg heeft de locatie een goede auto-ontsluiting.

Oordeel: Niet kansrijk

Shortlistgebied 5: Zuid/RAI



Shortlistgebied 5: Zuid/RAI



Ligging in de stad

Zoekgebied Zuid/RAI is een zeer stedelijke zone en projectgebied langs de A10 en de spoorlijn in Stadsdeel Zuid, dat zich verder ontwikkelt tot toplocatie voor kantoren. Daarbij is het een gebied waar steeds meer gewoond wordt. Omliggende wijken bestaan overwegend uit rustige woonbuurten. De overgang tussen deze buurten en de centrumzones is meestal zeer scherp. De RAI transformeert op basis van het Masterplan RAI van congreslocatie tot duurzame en multifunctionele ontmoetingsplek.

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

Binnen stadsdeel Zuid ontwikkelt de omgeving van de stations Zuid en RAI zich tot een aaneengesloten stedelijk gebied met in stationskwartieren en rond het kenniskwartier bij de VU concentraties van werken, kennis en grootstedelijke voorzieningen en daartussen hoogstedelijke woonbuurten. De ontwikkeling van Zuidas is ruim twintig jaar gaande. De ambitie hier een volwaardig stadscentrum te laten ontstaan begint goed zichtbaar te worden, met drukke bezoekersgebieden en een steeds diverser voorzieningenaanbod en meer wonen. De inrichting van de openbare ruimte is er hoogwaardig en gericht op verblijfskwaliteit en sociale en verkeersveiligheid.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebied is zowel per ov als auto uitstekend. Met de ontwikkeling van de laatste grote deelgebieden binnen Zuidas wordt het gebied ook voor voetgangers aaneengesmeed tot een aantrekkelijk netwerk van straten, pleinen en groene routes. Deels worden deze deelgebieden autoluw ingericht, met minder ruimte voor parkeren.

Veiligheid

Als de ontwikkeling van Zuidas afgerond is, zal hier een stadscentrum zijn verrezen, met wonen, werken, grootstedelijke voorzieningen en prettig ingerichte straten en pleinen. Dit betekent een goede sociale veiligheid, hoge verblijfskwaliteit en zeer sterk verbeterde verkeersveiligheid. Rond de afritten van de A10 blijft verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers een aandachtspunt. Hier bestaan soms ook nog flinke knelpunten voor autoverkeer. Ook vormen de hier aanwezige tunneltjes en viaducten mogelijk sociaal onveilige plekken.

Sociaal-maatschappelijke kenmerken

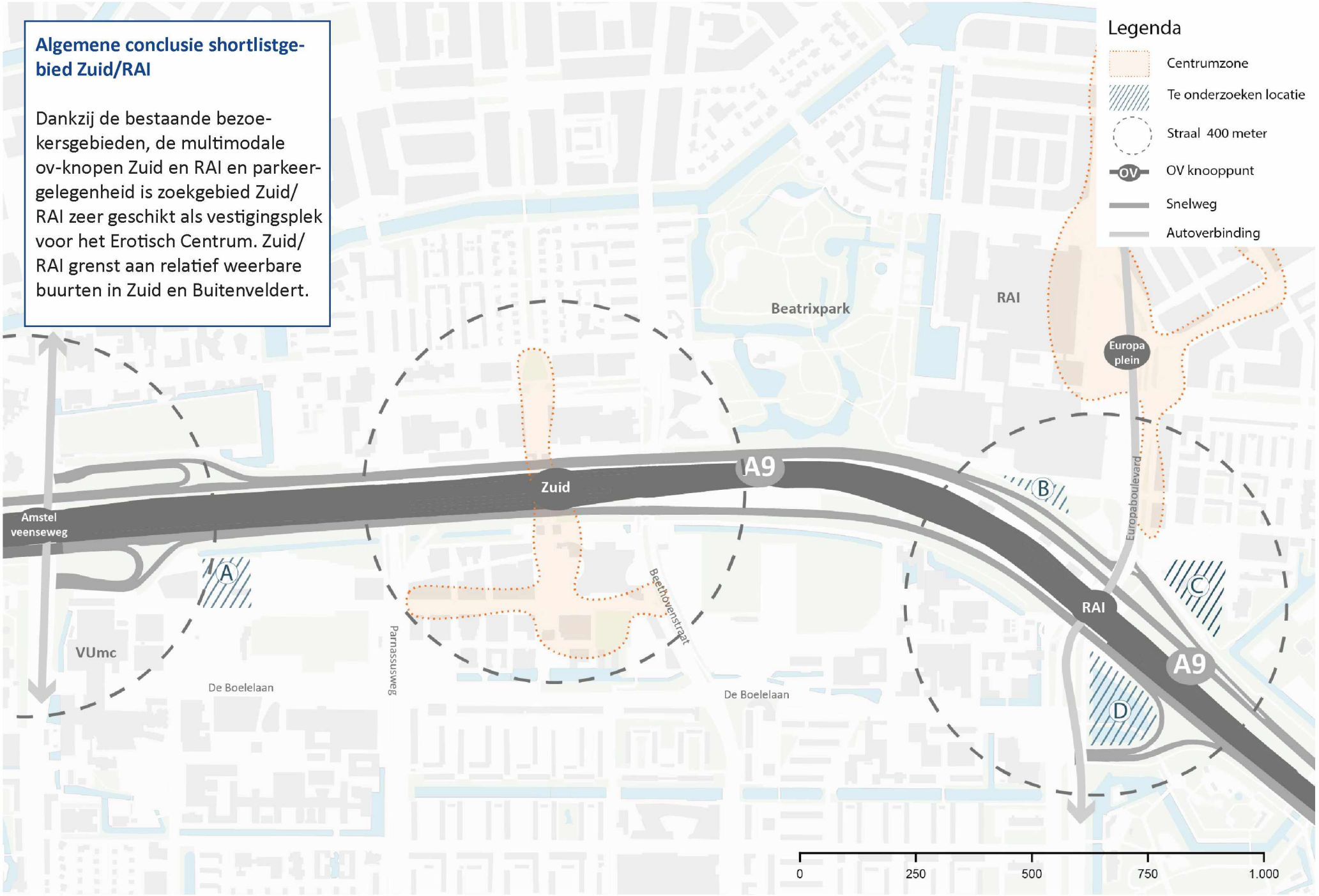
In Zuidas verrijzen woningen voor verschillende doelgroepen. Rond de stations en metrohaltes ligt de nadruk sterk op werken en grootstedelijke voorzieningen. Hier is de woonfunctie ondergeschikt. De buurten in de omgeving zijn weerbaar, met een laag aandeel kwetsbare bevolkingsgroepen. Het risco op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied is volgens het OIS-onderzoek gemiddeld of lager.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen zoekgebied Zuid/RAI zijn vier mogelijke locaties gevonden, die in dit document nader zijn onderzocht. De vier locaties zijn onbebouwd. Drie zijn ontwikkellocaties, één is een verdichtingslocatie.

Algemene conclusie shortlistgebied Zuid/RAI

Dankzij de bestaande bezoekersgebieden, de multimodale ov-knopen Zuid en RAI en parkeergelegenheid is zoekgebied Zuid/RAI zeer geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum. Zuid/RAI grenst aan relatief weerbare buurten in Zuid en Buitenveldert.



A: Westelijk Ontwikkelveld Kenniskwartier

Oppervlakte: Variabele kavelgrotes
Afstand centrumzone: circa 400 m
Type locatie: Onbebouwd ontwikkellocatie



Beschrijving: Het Kenniskwartier Zuidas ligt westelijk van het hart van de Zuidas en zal in opzet aansluiten bij het centrum van de Zuidas. In het gebied staan kennis en wonen centraal. Naast 1500 woningen staan hier straks gebouwen van ACTA en VU en de nieuwe OBA Next, een basisschool en diverse publieke voorzieningen. Het westelijk ontwikkelveld is de grootste woningbouwlocatie in het gebied en zal plek bieden aan ca. 750 woningen. Het westelijke deel van de kavel valt binnen het tracébesluit Zuidasdok

Samenvatting score: Het Erotisch Centrum wordt hier een onderdeel van een U-vormig bouwblok in hoge dichtheid. Om die reden is alleen typologie Gebouw inpasbaar. Dat zal ten koste gaan van ca. 20-25% van de geplande woningen. Dan nog is vanwege de nabijheid van veel woningen in hetzelfde bouwblok en de semi-openbare ruimten inpassing zeer complex. De afstand tot de centrumzone en het ov is gering en de looproutes van hoge kwaliteit. De hele buurt wordt autoluw ingericht. Bezoekersparkeren is wel mogelijk op grotere afstand (> 500 m).

Oordeel: Kansrijk

B: De Groene Zoom

Oppervlakte: 2.000 m2
Afstand centrumzone: circa 250 meter
Type locatie: Verdichtingslocatie



Beschrijving: De locatie is een driehoekig groenvlak tussen de RAI en A10, direct naast de toegang tot parkeergarages van de RAI. Recentelijk is hier het NHOW-hotel gebouwd. Het Erotisch Centrum zou hierachter komen te liggen. Langs de locatie loopt een fietsroute die het Beatrixpark verbindt met de Europaboulevard. De RAI werkt aan een door de gemeente gedragen masterplan met wonen, werken en een logistieke tunnel , die deels onder deze kavel komt te liggen. Dit masterplan kan dan mogelijk niet in deze vorm uitgevoerd worden.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie is de typologie Gebouw inpasbaar. Complicerende factoren zijn de samenhang met het Masterplan RAI en de aanleg van Zuidasdok op een deel van de groene zoom. De kavel ligt gunstig ten opzichte van ov en autowegen. De afstand tot de centrumzone bij de RAI is klein en de looproutes zijn goed. Sociale veiligheid is een aandachtspunt. De locatie ligt nu nog verscholen achter andere gebouwen. Het vergroten van de zichtbaarheid vanaf het Europaplein en een oriëntatie weg van het Beatrixpark zijn voorwaarden.

Oordeel: Kansrijk

C: Gaasterland Kop Zuidas

Oppervlakte: 5.300 m2
Afstand centrumzone: circa 250 meter
Type locatie: Onbebouwde ontwikkellocatie



Beschrijving: Locatie is een nog niet ontwikkelde kavel op de Kop van de Zuidas. De kavel ligt middenin een nieuwe, besloten woonbuurt met autoluwe straten. In de directe omgeving worden nog meer woningen ontwikkeld. Op de naastliggende kavels is al gestart met de bouw van een mix van wonen en kantoren. Ook is er een 24-uursopvang voorzien.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie is de typologie Gebouw goed inpasbaar, de typologie Cluster niet. Het Erotisch Centrum zou middenin een rustige woonbuurt komen te staan, dat slechts via één straatje toegankelijk is. Het ontbreekt aan andere publieks trekkende voorzieningen en de openbare ruimte is niet ingericht op het verwerken van veel mensen. De kavel ligt gunstig ten opzichte van ov. De afstand tot de centrumzone bij de RAI is iets groter, maar de looproutes zijn goed. Beheerbaarheid van de fiets- en voetgangerstunnels onder de Europaboulevard en de A10 is ook punt van zorg.

Oordeel: Niet kansrijk

D: Europaboulevard

Oppervlakte: 21.500 m2
Afstand centrumzone: circa 500 meter
Type locatie: Verdichtingslocatie



Beschrijving: De locatie is gelegen in de 'oksel' van de afrit S109, tussen Amstelpark en Europaboulevard. Op dit moment is het gebied ecologisch ingericht, maar geen onderdeel van de Hoofdgroenstructuur. De locatie is onderdeel van het tracébesluit Zuidasdok en zal (deels) worden ingericht als bouwplaats. Bebouwen vraagt om watercompensatie elders binnen hetzelfde peilgebied. Wanneer Amsterdam aanspraak wil maken op deze locatie, zal zij het Opdrachtgeversoverleg (OGO) Zuidasdok (o.a. Rijkswaterstaat, Prorail, Gemeente, Vervoerregio) moeten vragen te mogen beschikken over de ruimte die overblijft aan de zuidzijde van het kavel. Na oplevering van Zuidasdok zal de hele locatie beschikbaar komen (ook dan is toestemming nodig van Zuidasdok), naar verwachting vanaf 2030.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. De locatie is eigendom van de gemeente Amsterdam en ligt gunstig en goed zichtbaar ten opzichte van ov en autowegen.

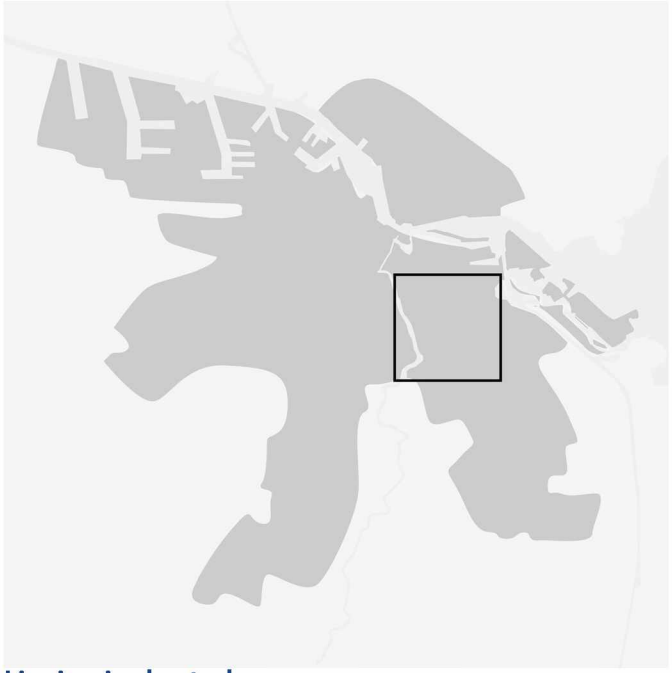
De afstand tot de centrumzone bij de RAI is iets groter, maar looproutes zijn goed. Beheerbaarheid van fiets- en voetgangerstunnels bij de RAI zijn aandachtspunt. In de directe omgeving zijn diverse publieke parkeergarages. Iindien gelijktijdige ontwikkeling met Zuidasdok plaatsvindt is er afstemming nodig van de complexe bouwlogistiek.

Oordeel: Kansrijk

Shortlistgebied 6: Eenhoorngebied



Shortlistgebied 6: Eenhoorngebied



Ligging in de stad

De Eenhoorn ligt in de Watergraafsmeer in Stadsdeel Oost, in de nabijheid van het Amstelstation en tegen bestaande woonbuurten in de Watergraafsmeer en de Transvaalbuurt.

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

Het gebied de Eenhoorn is gelegen tussen de Gooiseweg, Wibautstraat en Ringvaart, op korte afstand van Station Amstel. Van oudsher is het een verstopt stuk stad met vooral een werkfunctie. De afgelopen jaren zijn er woningen gebouwd en in het oostelijk deel van het gebied komen er daar nog meer bij.

Bij de herontwikkeling tot gemengde stadsbuurt is het besloten karakter behouden gebleven. Het gebied wordt door grote gebouwen afgeschermd van de drukke routes over Wibautstraat, Gooise weg en is slecht zichtbaar vanaf het Amstel Station. De openbare ruimte in het Eenhoorngebied is ingericht op wonen, met parkeren op straat. Straten zijn niet ingericht op het verwerken van grote aantallen bezoekers.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebied is zowel per ov als auto goed. De looproutes naar Station Amstel worden wel doorsneden door de drukke verkeersroutes richting Centrum en Zuid.

Veiligheid

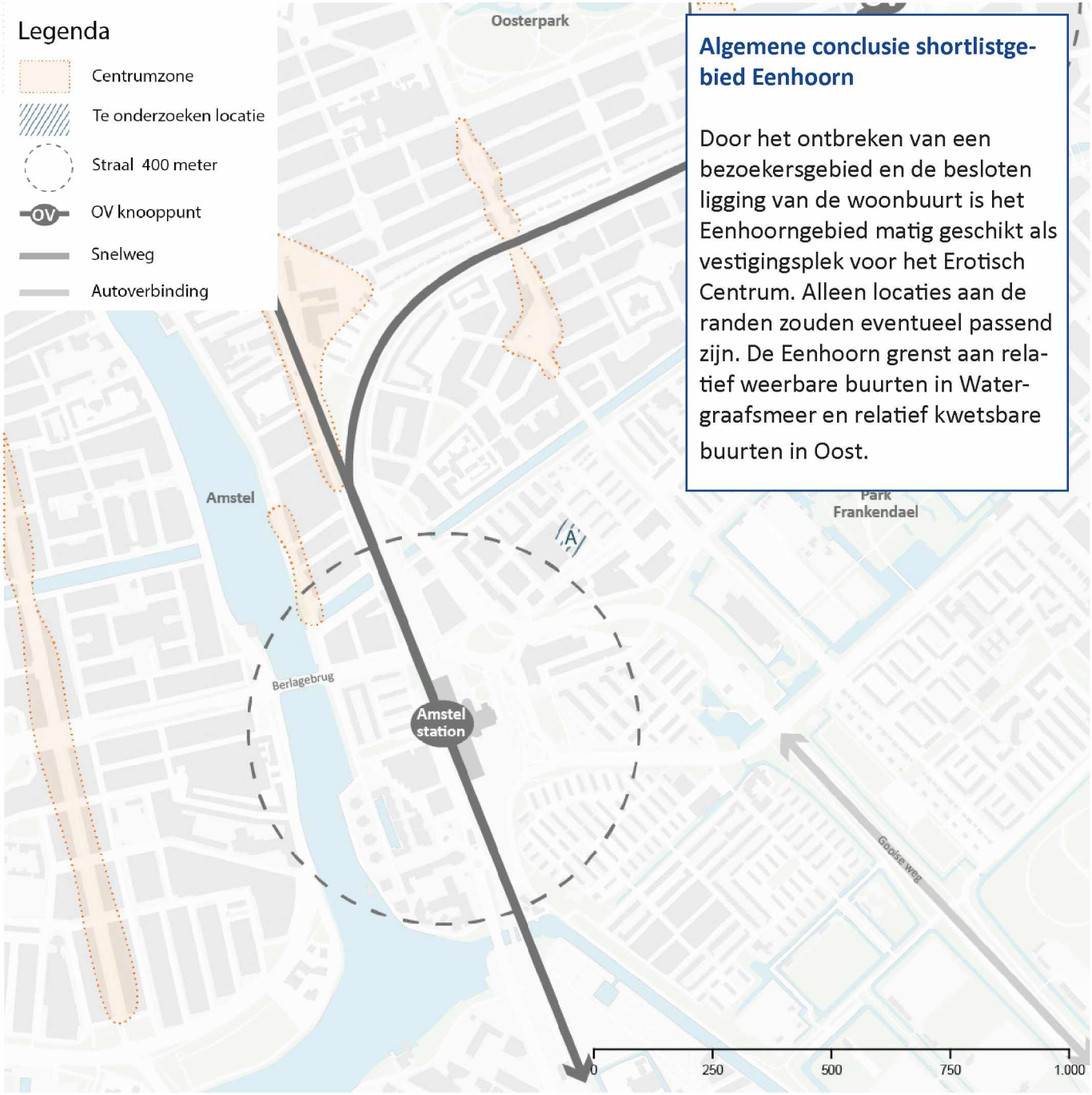
De Eenhoorn is een rustig woongebied, met nog enkele werkgebouwen en een politiebureau. In de zuidoosthoek staat een grote middelbare school. Er zijn gedurende de hele dag ogen op straat, maar het westelijke deelgebied heeft door de grote kantoorgebouwen aan de Wibautstraat een wat meer anoniem karakter, met minder ogen op straat. De verkeersveiligheid in het gebied is goed.

Sociaal-maatschappelijke kenmerken

Er zijn in het Eenhoorngebied veel studentenwoningen gebouwd. Langs de Ringdijk zijn ook gezinswoningen en zelfbouwkavels. Naast de afgeronde woningbouwprojecten en getransformeerde kantoorgebouwen verrijzen er de komende tijd nog ca. 350 woningen in het Eenhoorngebied, waaronder een flink deel sociale huur. De Eenhoorn zelf is daarmee redelijk kwetsbaar. De buurten in de omgeving laten qua weerbaarheid een wisselend beeld zien.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen het Eenhoorngebied is één mogelijke locatie gevonden, een onbebouwde ontwikkellocatie.



Algemene conclusie shortlistgebied Eenhoorn

Door het ontbreken van een bezoekersgebied en de besloten ligging van de woonbuurt is het Eenhoorngebied matig geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum. Alleen locaties aan de randen zouden eventueel passend zijn. De Eenhoorn grenst aan relatief weerbare buurten in Watergraafsmeer en relatief kwetsbare buurten in Oost.

A: James Wattplein

Oppervlakte: 2000 m2
Afstand centrumzone: circa 400-500 m.
Type locatie: Ontwikkellocatie



Beschrijving: De beoogde kavel is onbebouwd en word momenteel gebruikt als incubator voor de buurt. Het gebied rondom deze locatie wordt ontwikkeld tot een woonwijk aan de oostzijde, terwijl aan de westzijde de kantoorfunctie blijft overheersen. De omgeving van de locatie blijft een relatief luwe stadsbuurt.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn typologieën Gebouw en Cluster goed inpasbaar. De afstand tot de centrumzone bij Station Amstel en langs de Wibautstraat is behoorlijk en de zichtbaarheid slecht. Tussen deze locatie en deze centrumzones is dan ook geen directe relatie. Op slechts 150 meter afstand van de locatie staat een grote middelbare school voor havo en vwo. De kavel ligt redelijk gunstig ten opzichte van ov en autowegen. Parkeren is wel een opgave en zou inpandig opgelost moeten worden. De buurt zelf kent een hoge kwaliteit van de openbare ruimte en er zijn veel ogen op straat, maar wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door wonen in de luwte.

Oordeel: Niet kansrijk

Shortlistgebied 7: Haven-Stad



Shortlistgebied 7: Haven-Stad



Ligging in de stad

Haven-Stad is gelegen in het Westelijk Havengebied, en zal na ontwikkeling onderdeel uitmaken van de Stadsdelen West en Noord. Haven-Stad grenst straks aan vooroorlogse, dichtbevolkte, gemengde stadsbuurten als Bos en Lommer en de Spaarndammerbuurt en aan de luwe tuindorpen en de nieuwe buurten langs de IJ-oevers in Noord.

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

Haven-Stad is een grote ontwikkellocatie, waar tot 2050 ruimte is voor het ontwikkelen van tienduizenden woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen in hoogstedelijke en gemengde stadsbuurten. Rondom metrostations is ruimte voor intensievere ontwikkeling, met meer werken en publiekstrekkende voorzieningen. Op verzoek van de Gemeenteraad is Haven-Stad als zoekgebied voor een Erotisch Centrum toegevoegd. Omdat dit gebied nog ontwikkeld moet worden biedt dit voordelen met betrekking tot de te verwachten weerstand bij het realiseren van een Erotisch Centrum.

De ontwikkeling van Haven-Stad is intussen gestart in Sloterdijk I en in Sloterdijk-Centrum. Op verzoek van het bestuur beperkt de zoektocht naar locaties binnen Haven-Stad zich tot nog te ontwikkelen deelgebieden, te weten rond de Coen- en Vlothaven en in het C. Douwesterrein in Noord. Deze deelgebieden zijn nu nog geheel in gebruik als haven- en industriegebied. Ontwikkeling is voorzien op middellange terijn, na 2030 en deels pas op lange termijn, na 2040.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van grote delen van het gebied is op dit moment alleen per auto goed. Loop- en fietsafstanden zijn groot, routes onaantrekkelijk. Openbaar vervoer zal pas met de ontwikkeling van Haven-Stad tot gemengd wonen en werken in het hele gebied op orde zijn. Redelijk bereikbaar per ov en fiets zijn de deelgebieden Minervahaven en Alfadriehoek.

Veiligheid

Qua sociale veiligheid en verkeersveiligheid scoren de onderzochte deelgebieden niet goed. Er zijn geen ogen op straat en in de avond en nacht zijn ze nagenoeg uitgestorven. De auto en met name het vele vrachtverkeer maakt oversteekbaarheid van straten lastig.

Sociaal-maatschappelijke kenmerken

In deze deelgebieden van Haven-Stad woont nu nog niemand permanent. De ontwikkelgebieden van Haven-Stad grenzen aan deels kwetsbare buurten, maar het aandeel jongeren met een lage weerbaarheid is klein. Het risco op negatieve sociaal-maatschappelijke impact in dit gebied is volgens het OIS-onderzoek lager. Als het aantal inwoners in de toekomst stijgt, zal de risicoscore voor de locaties in Haven-Stad ook omhoog gaan.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen Haven-Stad zijn in de deelgebieden Alfadriehoek, Coen- en Vlothaven en Cornelis Douwesterrein geen specifieke locaties onderzocht, maar zijn drie deelgebieden bekeken of ze ruimtelijke kansrijk zijn als vestigingsplek voor een Erotisch Centrum. In de Alfadriehoek zijn meerdere mogelijkheden voor transformatie, afhankelijk van de bereidheid van pandeigenaren om hieraan mee te werken. Voor de andere grotere gebieden geldt dat ze in gebruik zijn als haven- en industrieterrein en dat op langere termijn herontwikkeling ruimte creëert voor nieuwe functies. Twee specifiek onderzochte kavels in de Alfadriehoek en de Minervahaven bieden op korte termijn kansen voor de onwikkeling van een Erotisch Centrum.

Algemene conclusie short-listgebied Haven-Stad

Door het ontbreken van een bezoekersgebied en een multimodale ov-knoop en de lange ontwikkeltermijn zijn veel locaties in Haven-Stad op korte termijn (voor 2030) niet geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum.



A: Alfadriehoek

Oppervlakte: Varieert
Afstand centrumzone: N.n.b.
Type locatie: Transformatielocatie



Beschrijving: Gebied Alfadriehoek met mogelijk diverse locaties. Het gebied vormt een onderdeel van het plangebied van Havenstad en is nu in gebruik als bedrijventerrein. Het gebied heeft een lage stedelijke kwaliteit. Diverse gebouwen en locaties in de Alfadriehoek zijn geschikt voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum. Dit is sterk afhankelijk van de bereidheid van pandeigenaren om mee te werken aan een ontwikkeling.

Samenvatting score: Transformatie of sloop-nieuwbouw ten behoeve van een Erotisch Centrum is goed mogelijk. Het gebied heeft echter weinig stedelijke kwaliteit. Het ontbreekt er nog aan stedelijke voorzieningen en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is laag. Door de ligging is het gebied goed te bereiken met auto. Metrohalte Isolatorweg ligt direct naast de Alfadriehoek. Parkeren kan in veel gevallen relatief eenvoudig op eigen terrein opgelost worden.

Oordeel: Kansrijk

B: Coen- en Vlothaven

Oppervlakte: Varieert
Afstand centrumzone: N.n.b.
Type locatie: Transformatielocatie



Beschrijving: Gebied Coen- en Vlothaven, met op termijn diverse locaties. Het gebied vormt een onderdeel van het plangebied van Havenstad en is nu in gebruik als bulkopslag en industriehaven. Het gebied heeft geen stedelijke kwaliteit. Op lange termijn (na 2040) zijn diverse locaties in de Coen- en Vlothaven geschikt voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum. Dit is sterk afhankelijk van de verdere planvorming rondom Havenstad.

Samenvatting score: Op korte termijn (voor 2030) is ontwikkeling alleen mogelijk wanneer de locatie of delen van de locatie beschikbaar worden gemaakt. Het gebied heeft geen stedelijke kwaliteit. Door de ligging is het gebied goed te bereiken met auto. Er is geen ov in de directe omgeving. Kwaliteit van de openbare ruimte is laag. Hierin zal pas verandering komen op de lange termijn als na 2040 dit gebied ontwikkeld wordt tot gemengde stadsbuurt.

Oordeel: Niet kansrijk

C: Cornelis Douwesterrein

Oppervlakte: Varieert
Afstand centrumzone: N.n.b.
Type locatie: Transformatielocatie



Beschrijving: Deze industriële strook ligt aan de noordzijde van het IJ en vormt een onderdeel van het plangebied van Havenstad. Het gebied bestaat voornamelijk uit scheepswerven en grote bedrijfshallen. Op middellange termijn (na 2030) is het voorstelbaar dat een dergelijk locatie geschikt is voor een ontwikkeling van een erotisch centrum dit is echter sterk afhankelijk van de verdere planvorming rondom Havenstad.

Samenvatting score: Op korte termijn (voor 2030) is ontwikkeling alleen mogelijk wanneer de locatie of delen van de locatie beschikbaar kunnen worden gemaakt. Het gebied heeft tot na 2030 de ontwikkeling start geen stedelijke kwaliteit. Door de ligging is het gebied goed te bereiken met auto. De routes vanaf de bushaltes op de Cornelis Douwesweg naar het gebied zijn slecht, met veelal lange loopafstanden en een lage kwaliteit van de openbare ruimte.

Oordeel: Niet kansrijk

D: Kavel Thuishaven

Oppervlakte: 8.400 m2
Afstand centrumzone: N.n.b.
Type locatie: Onbebouwde ontwikkellocatie



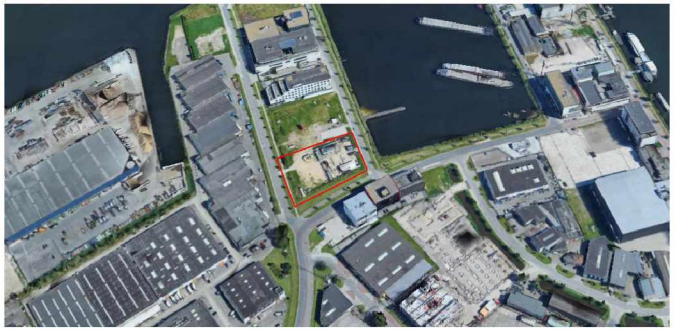
Beschrijving: Deze braakliggende kavel ligt in het ontwikkelgebied Alfadriehoek, ingesloten tussen de Nieuwe Hemweg en de Contactweg. De afgelopen jaren was de kavel in gebruik als festivalterrein Thuishaven. Op deze locatie is een mobiliteitshub voor Haven-Stad voorzien, met inpandige parkeervoorziening en ruimte voor overslag van pakketjes. Bovenop deze hub is ruimte voor wonen, werken en een hotel. Een Erotisch Centrum zou ook tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Samenvatting score: Kavel Thuishaven is snel beschikbaar voor een nieuwe invulling. De plek is gelegen op loopafstand van metrohalte Isolatorweg. Een stedelijke omgeving zal hier pas rond 2030 ontstaan. De kwaliteit van de openbare ruimte is matig, net als de looproutes vanaf Isolatorweg. De locatie is wel uitstekend bereikbaar met de auto. Wanneer de mobiliteitshub gerealiseerd is, is er ook voldoende parkeergelegenheid voorhanden.

Oordeel: Kansrijk

E: Kavel M Minervahaven

Oppervlakte: 3.200 m2
Afstand centrumzone: 450 meter
Type locatie: Onbebouwde ontwikkellocatie



Beschrijving: Deze braakliggende kavel ligt in het ontwikkelgebied Minervahaven, op ongeveer 400-450 meter van de Danzigerkade, waar de afgelopen jaren kantoren, horeca en culturele voorzieningen zijn gebouwd. Vanaf 2029 zal het bedrijventerrein Minervahaven als onderdeel van Haven-Stad transformeren tot hoogstedelijk stadsbuurt, met wonen en werken en rond het toekomstige metrostation Hemknoop een concentratie van wonen, werken en stedelijke voorzieningen

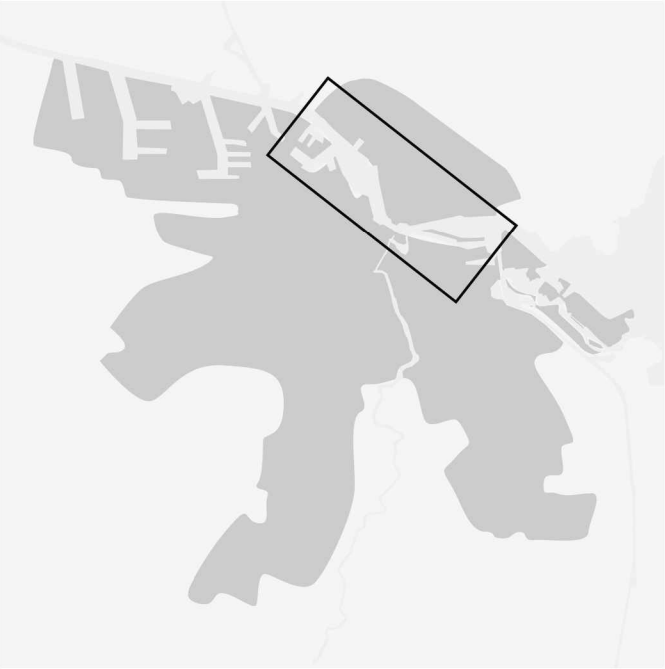
Samenvatting score: Vooruitlopende op de planvorming van Haven-Stad is Haven Amsterdam begonnen met transformatie van het gebied. Kavel M is per direct beschikbaar voor een nieuwe invulling. In Minervahaven is het een strategische kavel, want het is de enige waar voor woningbouw getenderd kan worden. Recent is naast Kavel M een hotelcomplex voor studenten gebouwd, dat zorgt voor ogen op straat. Tot de komst van een metrostation bij de Hemknoop is de bereikbaarheid per ov niet goed. De kwaliteit van de openbare ruimte is goed.

Oordeel: Kansrijk

Shortlistgebied 8: Watergebied van Amsterdam



Shortlistgebied 8: Watergebied van Amsterdam



Onderzoek naar waterlocaties

Binnen dit locatieonderzoek vormen waterlocaties een bijzondere categorie. Onderzocht is of huisvesting van een Erotisch Centrum mogelijk is op een locatie in één van de Amsterdamse watergebieden. De ruimteclaims voor locaties op het water zijn groot: in gebruik bij het Havenbedrijf, als woonbotenlocatie, als benodigde extra ruimte vanuit de aanpak Kades en bruggen en vanwege claims vanuit planontwikkelingen. Ook moet een geschikte waterlocatie vanaf het land bereikbaar zijn.

In de recent vastgestelde Omgevingsvisie voor Amsterdam is uitgesproken dat kades in eerste plaats bedoeld zijn voor watergebonden bedrijvigheid en de ambities om de passagiers- en pleziervaart te verduurzamen en om goederenvervoer over het water te stimuleren. Dit maakt dat Amsterdam terughoudend is met het realiseren van stedelijke functies op pontons of schepen.

Hieronder is beschreven met welke aspecten de keuze voor water als locatie voor een Erotisch Centrum rekening moet worden gehouden. Die zijn niet overal gelijk. Vandaar dat we kort de verschillende typen waterlocaties schetsen.

Een ponton of een schip?

Een waterlocatie vraag ten eerste om een keuze in het type drijfconstructie voor het Erotisch Centrum. Het beoogde programma van minimaal 6.000 m2 kan waarschijnlijk het beste worden gerealiseerd in de vorm van een gebouw op een ponton:

Ponton: 100 x 20 meter, 2.000 m2 per laag in 5 lagen, waarvan 1 laag in kelder en 1 laag met dakterras.

Maar ook een gebruikt Cruiseschip behoort tot de mogelijkheden Voordeel van een cruiseschip is dat ze zeer compleet (kamers, horeca, theater, casino), gekeurd en direct beschikbaar zijn:

Schip: Voor een programma van minimaal 6.000 m2 moet uitgegaan worden van een (omvangrijk) cruiseschip. Dergelijke vaartuigen stellen hoge eisen aan de aanleglocatie, aanvaarroute, kade, diepgang en dergelijke. Met een lengte van ongeveer 100 meter kunnen ze alleen in het havengebied aanmeren.

Voor zowel ponton als schip geldt dat ze goed bereikbaar moeten zijn vanaf het land en dienen aan te sluiten op de openbare ruimte. Eventueel is ook een cluster van meerdere drijvende objecten geschikt. Dit zou de inpassing vergemakkelijken, maar wel tot grotere beheeropgaven aan de wal leiden.

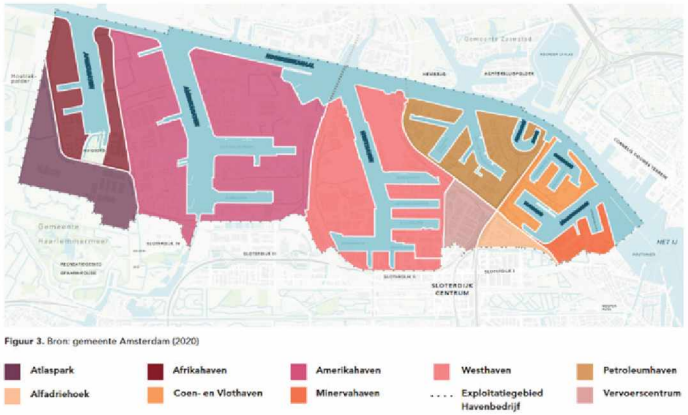
Watergebieden in de stad

Amsterdam staat bekend om zijn grachten, plassen, rivier, kanalen en het IJ. Voor het selecteren van waterlocaties zijn de beschikbare watergebieden in Amsterdam in beeld gebracht

Waterlocatie in de binnenstad: grachten en binnenwater

Ten aanzien van het water in de binnenstad geldt dat het systeem muurvast zit in de grachten, de Amstel en de vele kanalen. Momenteel zijn er 20 wisselplekken voor woonboten, terwijl er behoefte is aan 60 plekken voor herstel van kades en bruggen. In de grachten en binnenwateren van Amsterdam zijn op basis van het huidige PvE geen locatiemogelijkheden voor het inpassen van een Erotisch Centrum. Een uitzondering is water van het Oosterdok, gelegen buiten de vaarroute.

Gebieden binnen het exploitatiegebied van het Havenbedrijf Amsterdam en omliggende gebieden



Figuur 3. Bron: gemeente Amsterdam (2020)

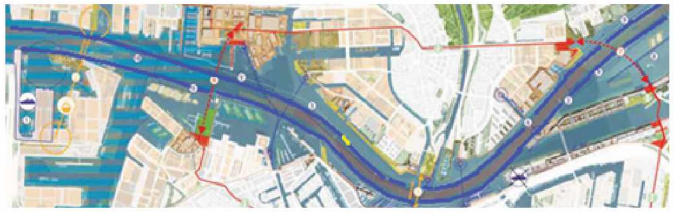
Waterlocatie in de plassen

Inpassing van een Erotisch Centrum op één van de plassen, zoals de Nieuwe Meer, Sloterplas, Gaasperplas, Noorder-IJplas is niet mogelijk. Deze locaties zijn gelegen in de Hoofdgroenstructuur en niet toegerust op grote publiektrekkers. Daarnaast zijn de plassen voor grotere vaartuigen (programma 5.000m2 = minimaal 100x10x5) door aanwezige bruggen en sluizen niet bereikbaar. Hierdoor is in de plassen alleen vaste bebouwing mogelijk.

Ruimte langs het IJ

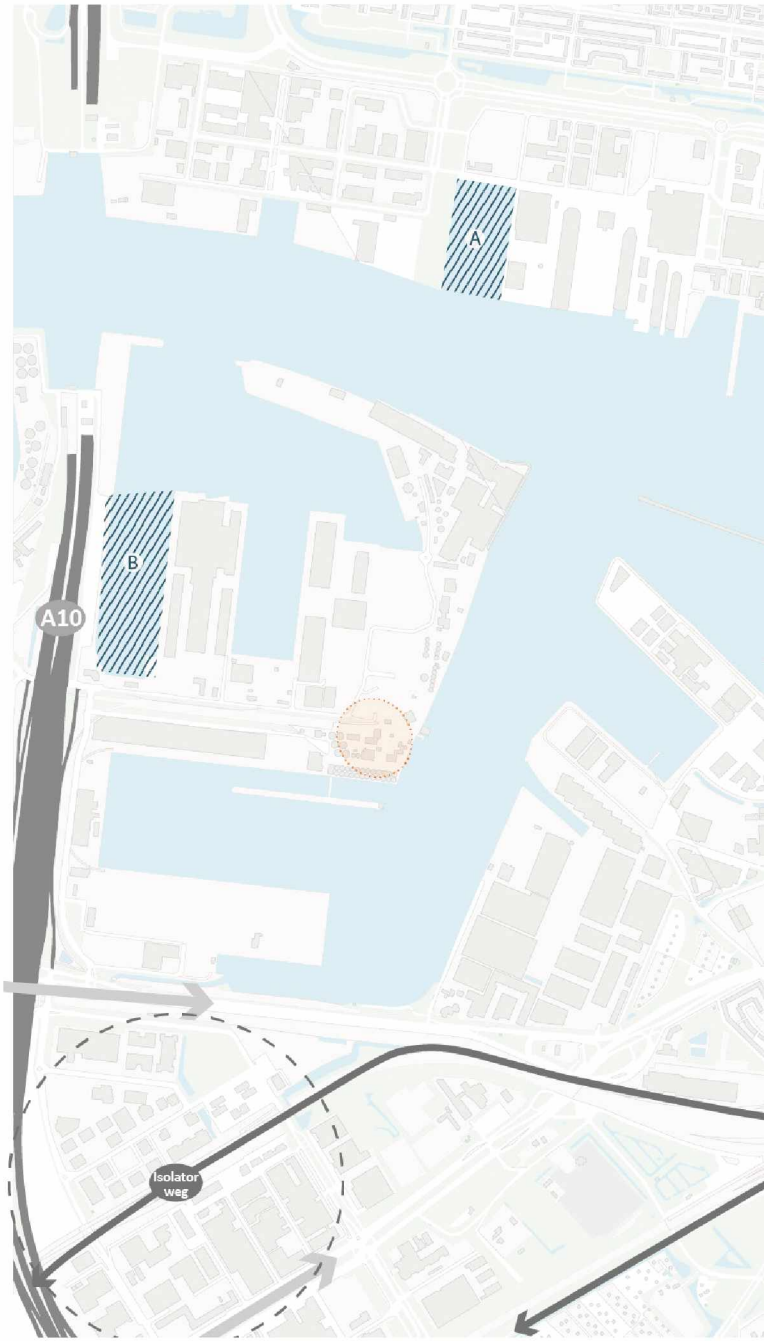
Bij de locatieverdieping naar een waterlocatie voor het Erotisch Centrum is het gebied van het IJ onderzocht. De ruimte in en aan het IJ is beperkt tot gebruik van water buiten de vaargeul. Het IJ is internationaal een belangrijke vaarweg waarin ook het Rijk erop toeziet dat er voor de scheepvaart een onbelemmerde doorvaart mogelijk is. In onderstaande figuur is de vaargeul in het IJ aangegeven. Drijvende vaartuigen kunnen het IJ bereiken zonder hinder van sluizen en bruggen.

De locaties aan het IJ buiten het Haven¬gebied zijn grotendeels volgebouwd of in ontwikkeling voor woningbouw, o.a. NDSM-terrein en Hamerkwartier en locaties waar een pont aan¬landt. Ook wordt langs de een groot deel van de Noordelijke IJ-oever op termijn een groene oever aangelegd.



Gekozen locaties

Uit vooronderzoek blijkt dat een locatie in de binnenstad, de plassen en vaargeulen onmogelijk is. Verder zijn de mogelijkheden in het gebied dat beheerd wordt door de Haven van Amsterdam uiterst beperkt. De meeste locaties die voor ruimtelijk onderzoek in aanmerking komen liggen daarom aan de noord- en oostzijde van het IJ.



Algemene conclusie shortlist-gebied Watergebied

De zoeklocaties liggen wijd verspreid in het watergebied. Ze zijn geen van allen gunstig gelegen ten opzichte van multimodale ov-knopen en bestaande bezoekersgebieden. Parkeren is er een lastige opgave. Wel biedt een ligging in het water kans op een onderscheidende bezoekersfunctie



A: Cornelis Douweskanaal-West

Afstand centrumzone: N.n.b.



Beschrijving: Deze waterlocatie is een zijkanaal van het IJ, gelegen in het bedrijventerrein Cornelis Douwes. Het zijkanaal is in gebruik als laad- en losplek van hier gevestigde bouwbedrijven en ander transport over water. Cornelis Douwes is onderdeel van het plangebied Haven-Stad, maar staat pas na 2040 op de rol om te transformeren naar gemengd wonen en werken.

Samenvatting score: De locatie is gelegen op grote afstand van de centrumzone op de NDSM-werf en zeer excentrisch in het stadsdeel Noord. Pas op lange termijn komt hierin verandering met de transformatie van het Cornelis Douwesterrein en de bouw van de westelijke brug over het IJ. Het is een anonieme locatie, zonder ogen op straat, slecht bereikbaar met ov en met onaantrekkelijke routes voor fietsers en wandelaars. Voornemen is om deze waterlocatie voor de middellange termijn te reserveren voor aan- en afvoer van metateralen door bouwbedrijven en overig transport over water.

Oordeel: Niet kansrijk

B: Havenkom A

Afstand centrumzone: N.n.b.



Beschrijving: De Coenhaven vormt een onderdeel van het plangebied Havenstad. Op dit moment is het gebied in gebruik als haven- en industriegebied. Op lange termijn is het voorstelbaar dat deze locatie geschikt is voor een ontwikkeling van een Erotisch Centrum dit is echter sterk afhankelijk van de verdere planvorming rondom Havenstad. Eventueel ontstaat een kansrijke combinatie met de verplaatsing van de PTA. Als de oostelijke brug over het IJ gerealiseerd wordt, is de PTA niet meer bereikbaar voor zeescruiseschepen. Het voornemen is om dan aan Havenkom A een nieuwe PTA te bouwen.

Samenvatting score: De Coenhaven nu gereserveerd voor riviercruiseschepen. De kwaliteit van de omgeving is zeer laagwaardig. Afstand tot centrumzones en woongebieden is groot en routes voor voetgangers en fietsers van lage kwaliteit en sociaal onveilig. Het ontbreekt in het gebied aan openbaar vervoer. Op langere termijn (na 2040) is de ambitie het gebied met tram en/of metro te ontsluiting richting centrum.

Oordeel: Niet kansrijk

C: NDSM-pier

Afstand centrumzone: ca. 100 m.



Beschrijving: Op de NDSM-werf wordt een hoogstedelijke stadsbuurt met werken, leisure en culturele voorzieningen ontwikkeld. Aan de oostzijde van het plangebied is ruimte voor een nieuw park en voor handhaving van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, waarin zich leisure, horeca, cultuur en evenementenlocaties bevinden.

Samenvatting score: De NDSM-pier zou als locatie voor een drijvend Erotisch Centrum geschikt kunnen zijn. De centrumzone van NDSM ligt vlakbij. De ruimte op het water langs de pier is theoretisch. Er zullen boten moeten inschikken of verhuizen. Plaatsing van een ponton of vaartuig van 100 meter heeft flinke ruimtelijke impact. De locatie is met de pont goed bereikbaar en op middellange termijn ook per fiets over de Westbrug. Verder zijn er busverbindingen met CS en Zaandam over de Klaprozenweg. Nachtverbindingen ontbreken op nu. Groot knelpunt is het parkeren. Het risco op negatieve sociaal-maatschappelijke impact is volgens OIS lager vanwege de weerbaarheid van de buurt, maar hoger vanwege de bevolkingsdichtheid.

Oordeel: Kansrijk

D: Oostbrug - Azartplein

Afstand centrumzone: ca. 3 km



Beschrijving: In het advies over de Oostelijke brug over het IJ is voorgesteld om achter een T-vormige strekdam ter hoogte van het Azartplein nieuw land te maken. In het advies wordt voorgesteld dit extra land te reserveren voor (ondersteunende) nautische functies op en rondom het IJ. De locatie is gelegen direct naast de toemkomstige aanlanding van de brug, naast het Azartplein, dat de schakel vormt tussen de twee woonbuurten op het Java-Eiland en het KNSM-Eiland.

Samenvatting score: Het KNSM-Eiland is een rustig wooneiland met weinig stedelijke functies en een bijbehorende openbare ruimteinrichting. De nieuwe brug zal hier naar verwachting weinig verandering in brengen. Er zijn kwetsbare functies in de vorm van kinderdagverblijven rond het Azartplein. Grootste aandachtspunt is de bereikbaarheid van de locatie, die per ov alleen met de tram en bus ontsloten is en excentrisch ligt in Amsterdam-Oost. De bereikbaarheid per auto is nog problematischer.

Oordeel: Niet kansrijk

Scoringsmatrix

Ike locatie is gescoord op relevante ruimtelijke criteria. Deze zijn uitgezet in een matrix, die een snel overzicht geeft van de scores. De relevante ruimtelijke criteria zijn: Inpasbaarheid typologieën, Ontwikkelmogelijkheden, Mate van stedelijkheid, Bereikbaarheid, Sociale Veiligheid en beheerbaarheid en ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies. In een volgende fase worden inpasbaarheid en ontwikkelmogelijkheden nog verder onderzocht.

Naast de ruimtelijke criteria, waarin ook al aspecten van veiligheid en beheerbaarheid zijn opgenomen, zijn er ook specifieke sociaal-maatschappelijke aspecten relevant bij een Erotisch Centrum. De sociaal-maatschappelijke impact is onderzocht door OIS. Het gaat dan om de vraag welke positieve en negatieve impact deze voorziening mogelijk kan hebben op een buurt en de bewoners uit de omgeving. Deze sociaal-maatschappelijke aspecten zijn in de beschrijving van de shortlistgebieden benoemd, maar niet verwerkt in de matrix.

De scores zijn vervolgens gewogen en hebben geleid tot een oordeel Kansrijk of Niet kansrijk. Deze weging is deels gebaseerd op harde feiten, zoals ruimtelijke beperkingen en afstand tot openbaar vervoer en gevoelige voorzieningen. Andere criteria zijn minder hard, maar niet per se minder belangrijk, zoals de mate van stedelijkheid en het draagvermogen van de omgeving als het gaat om bezoekersstromen.

In de scoringsmatrix krijgen locaties op de verschillende criteria een score Positief (groen), Matig (oranje) of Negatief (rood). Hiermee ontstaat een overzichtelijk beeld van de score van iedere locatie. Scoring geschiedt op sommige aspecten binair (wel of geen ruimtelijke beperkingen) en kwantitatief (bereikbaarheid, nabijheid gevoelige functies), maar vaak ook meer kwalitatief. Hier is gebruik gemaakt van stedenbouwkundige en planologische expertise. Dit heeft een scoring en oordeel per locatie en per zoekgebied opgeleverd.

Scoringsmatrix

Shortlistgebied			3	2	1
			Positief	Matig	Negatief
Inpassingsmogelijkheden typologieën					
	Typologie gebouw		Goed inpasbaar	Inpassingsopgave	Niet inpasbaar
	Typologie cluster		Goed inpasbaar	Inpassingsopgave	Niet inpasbaar
	Typologie water		Goed inpasbaar	Inpassingsopgave	Niet inpasbaar
Ontwikkelpotentie					
	Hoogbouwbeperkingen		Geen beperking	Tot 40 meter	Tot 25 meter
	Hoofdgroenstructuur		Locatie buiten Hoofdgroenstructuur	Bestaand gebouw in Hoofdgroenstructuur	Locatie in Hoofdgroenstructuur
	Huidig gebruik		Locatie in eigendom en vrij voor ontwikkeling	Locatie in gebruik door gemeente	Locatie in gebruik bij derde partij of ontwikkeling gestart
	Eigendomssituatie		Pand en grond eigendom gemeente	In erfpacht uitgegeven	Pand en grond privaat eigendom
	Bijdrage aan strategische ontwikkelambities		Draagt bij aan ambities	Geen bijdrage, negatieve effecten	Past niet binnen ambities
Stedelijkheid					
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)		stedelijk	Matig gemengd milieu	Monofunctioneel wonen of werken
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)		Hoog	Gemiddeld	Laag
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)		Direct grenzend aan	Binnen centrumzone	Op afstand
Bereikbaarheid					
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop		Binnen 400 meter	400-1500 meter	Meer dan 1500 meter
	Nachtnet		Binnen 400 meter	400-1500 meter	Meer dan 1500 meter
	Afstand tot ov		Binnen 400 meter	400 tot 800 meter	Meer dan 800 meter
	Kwaliteit route naar ov		Hoogstedelijk	stedelijk	Laag stedelijk
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)		Hoog (meer dan 80.000)	Gemiddeld (circa 40.000)	Laag (minder dan 10.000)
Auto	Aansluiting op rijkswegennet		5-10 min	10-20 min	Meer dan 20 min
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen		Ja, op straat of inpandig nabij <500m	Ja, op straat of inpandig op afstand >500m	Geen
Sociale veiligheid en beheerbaarheid					
	Beheerbaarheid omgeving		Helder afgebakende stedelijke structuur	Gemiddeld	Met veel onoverzichtelijke plekken
	Algemene kwaliteit openbare ruimte		Hoge verblijfskwaliteit (bezoekersgebied)	Gemiddelde gebruikskwaliteit (woon- of werkgebied)	Lage verblijfskwaliteit (bedrijfsterreinen)
	Ogen op straat		Overdag en 's avonds aanwezigheid mensen	Overdag aanwezigheid mensen 's avonds nauwelijks	Weinig tot geen aanwezigheid mensen
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies(PO/VO-school, sport, jeugdvoorziening, kinderdagverblijf/naschoolse opvang, religieuze voorziening)		Meer dan 100 meter afstand	Binnen een straal van 100 meter	Direct aangrenzend aan

Verzamelstaat kansrijke locaties

		Kavels Holterbergerweg	Hullenbergweg kavel B	Johan Cruijfboulevard	De Entree	Rhoneweg (oost)	Westelijk Ontwikkelveld Kenniskwartier	De Groene Zoom	Europaboulevard	Alfadriehoek	Thuishaven	Kavel M Minervahaven	NDSM-pier
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Inpassingsmogelijkheden typologieën													
	Typologie gebouw												water
	Typologie cluster												water
Ontwikkelpotentie													
	Hoogbouwbeperkingen												ntz
	Hoofdgroenstructuur												ntz
	Milieubeperkingen												
	Huidig gebruik												
	Eigendomssituatie												
	Bijdrage aan strategische ontwikkelambities												
Stedelijkheid													
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)												
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)												
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)												
Bereikbaarheid													
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop												
	Nachtnet												
	Afstand tot ov												
	Kwaliteit route naar ov												
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)												
Auto	Aansluiting op rijkswegennet												
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen												
Sociale veiligheid en beheerbaarheid													
	Beheerbaarheid omgeving												
	Algemene kwaliteit openbare ruimte												
	Ogen op straat												
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies												

Shortlistgebied 1: Amstel III		Locatie	Kavels Holterbergerweg	Hullenbergweg kavel B
			A	B
Inpassingsmogelijkheden typologieën				
	Typologie gebouw			
	Typologie cluster			
Ontw				
	Hoogbouwbeperkingen			
	Hoofdgroenstructuur			
	Milieubeperkingen			
	Huidig gebruik			
	Eigendomssituatie			
	Bijdrage aan strategische ontwikkelambities			
Stedelijkheid				
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)			
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)			
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)			
Bereikbaarheid				
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop			
	Nachtnet			
	Afstand tot ov			
	Kwaliteit route naar ov			
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)			
Auto	Aansluiting op rijkswegennet			
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen			
Sociale veiligheid en beheerbaarheid				
	Beheerbaarheid omgeving			
	Algemene kwaliteit openbare ruimte			
	Ogen op straat			
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies			

Shortlistgebied 2: ArenAPoort-west		Locatie	Parkeerplaats noord	Johan Cruijfboulevard	ArenApark	De Entree
			A	B	C	D
Inpassingsmogelijkheden typologieën						
	Typologie gebouw					
	Typologie cluster					
Ontwikkelpotentie						
	Hoogbouwbeperkingen					
	Hoofdgroenstructuur					
	Milieubeperkingen					
	Huidig gebruik					
	Eigendomssituatie					
	Bijdrage aan strategische ontwikkelambities					
Stedelijkheid						
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)					
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)					
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)					
Bereikbaarheid						
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop					
	Nachtnet					
	Afstand tot ov					
	Kwaliteit route naar ov					
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)					
Auto	Aansluiting op rijkswegennet					
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen					
Sociale veiligheid en beheerbaarheid						
	Beheerbaarheid omgeving					
	Algemene kwaliteit openbare ruimte					
	Ogen op straat					
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies					

Shortlistgebied 3+4: Sloterdijk II Zuid en Noord		Locatie	Rhoneweg (west)	Rhoneweg (midden)	Rhoneweg (oost)	Donauweg
			A	B	C	D
Inpassingsmogelijkheden typologieën						
	Typologie gebouw					
	Typologie cluster					
Ontwikkelpotentie						
	Hoogbouwbeperkingen					
	Hoofdgroenstructuur					
	Milieubeperkingen					
	Huidig gebruik					
	Eigendomssituatie					
	Bijdrage aan strategische ontwikkelambities					
Stedelijkheid						
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)					
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)					
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)					
Bereikbaarheid						
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop					
	Nachtnet					
	Afstand tot ov					
	Kwaliteit route naar ov					
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)					
Auto	Aansluiting op rijkswegennet					
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen					
Sociale veiligheid en beheerbaarheid						
	Beheerbaarheid omgeving					
	Algemene kwaliteit openbare ruimte					
	Ogen op straat					
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies					

Shortlistgebied 5: Zuid/RAI		Locatie	Westelijk Ontwikkelveld Kenniskwartier	De Groene Zoom	Gaasterlandstraat Kop Zuidas	Europaboulevard
			A	B	C	D
Inpassingsmogelijkheden typologieën						
	Typologie gebouw					
	Typologie cluster					
Ontwikkelpotentie						
	Hoogbouwbeperkingen					
	Hoofdgroenstructuur					
	Milieubeperkingen					
	Huidig gebruik					
	Eigendomssituatie					
	Bijdrage aan strategische ontwikkelambities					
Stedelijkheid						
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)					
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)					
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)					
Bereikbaarheid						
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop					
	Nachtnet					
	Afstand tot ov					
	Kwaliteit route naar ov					
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)					
Auto	Aansluiting op rijkswegennet					
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen					
Sociale veiligheid en beheerbaarheid						
	Beheerbaarheid omgeving					
	Algemene kwaliteit openbare ruimte					
	Ogen op straat					
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies					

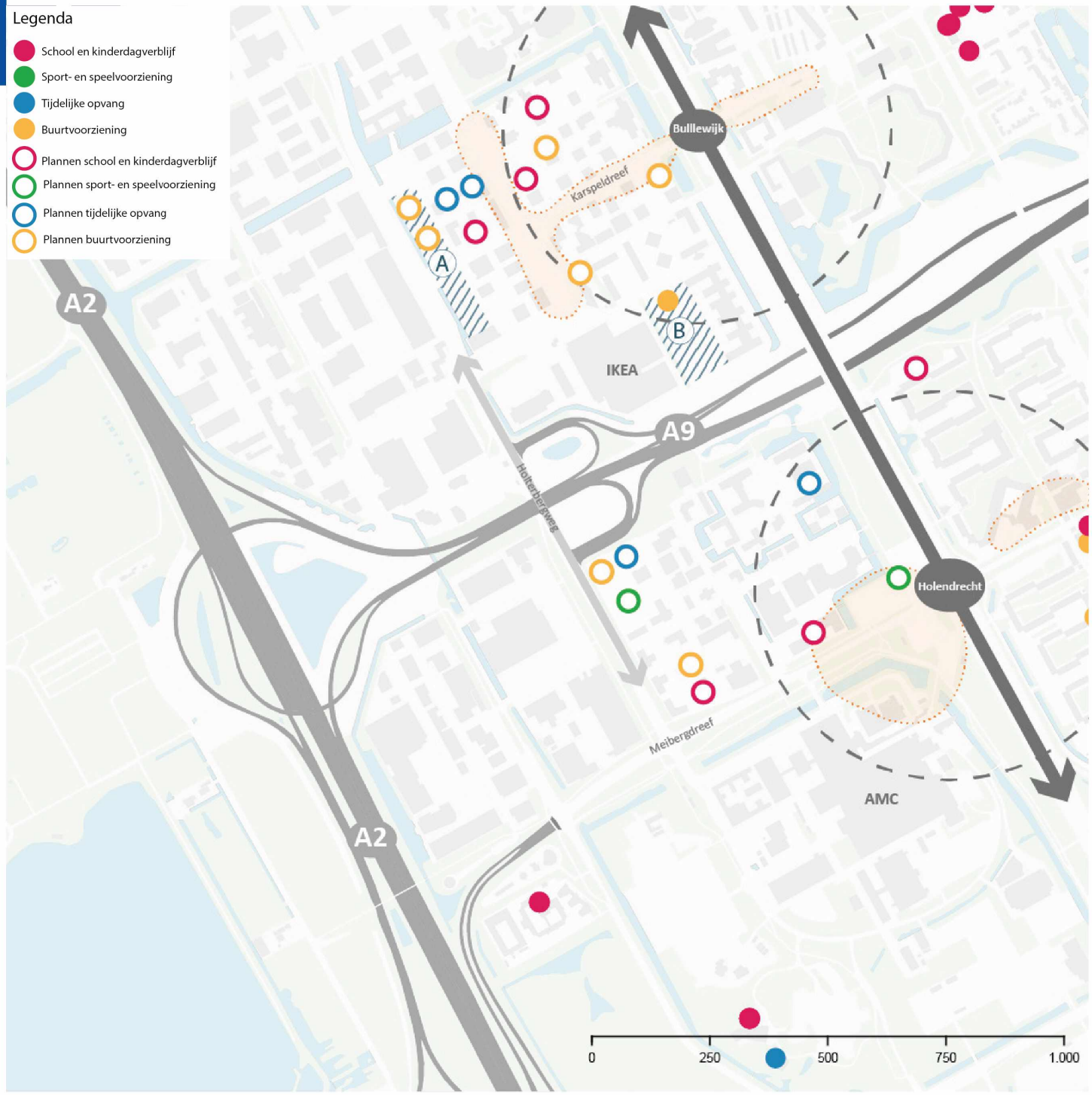
Shortlistgebied 6: Eenhoorngebied		Locatie	James Wattplein
			A
Inpassingsmogelijkheden typologieën			
	Typologie gebouw		
	Typologie cluster		
Ontwikkelpotentie			
	Hoogbouwbeperkingen		
	Hoofdgroenstructuur		
	Milieubeperkingen		
	Huidig gebruik		
	Eigendomssituatie		
	Bijdrage aan strategische ontwikkelambities		
Stedelijkheid			
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)		
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)		
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)		
Bereikbaarheid			
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop		
	Nachtnet		
	Afstand tot ov		
	Kwaliteit route naar ov		
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)		
Auto	Aansluiting op rijkswegennet		
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen		
Sociale veiligheid en beheerbaarheid			
	Beheerbaarheid omgeving		
	Algemene kwaliteit openbare ruimte		
	Ogen op straat		
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies		

Shortlistgebied 7. Haven-Stad		Locatie	Alfadriehoek	Coen- en Vlothaven	Cornelis Douwesterrein	Thuishaven	Kavel M Minervahaven
			A	B	C	D	E
Inpassingsmogelijkheden typologieën							
	Typologie gebouw						
	Typologie cluster						
Ontwikkelpotentie							
	Hoogbouwbeperkingen						
	Hoofdgroenstructuur						
	Milieubeperkingen						
	Huidig gebruik						
	Eigendomssituatie						
	Bijdrage aan strategische ontwikkelambities						
Stedelijkheid							
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)						
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)						
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)						
Bereikbaarheid							
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop						
	Nachtnet						
	Afstand tot ov						
	Kwaliteit route naar ov						
fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)						
Auto	Aansluiting op rijkswegennet						
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen						
Sociale veiligheid en beheerbaarheid							
	Beheerbaarheid omgeving						
	Algemene kwaliteit openbare ruimte						
	Ogen op straat						
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies						

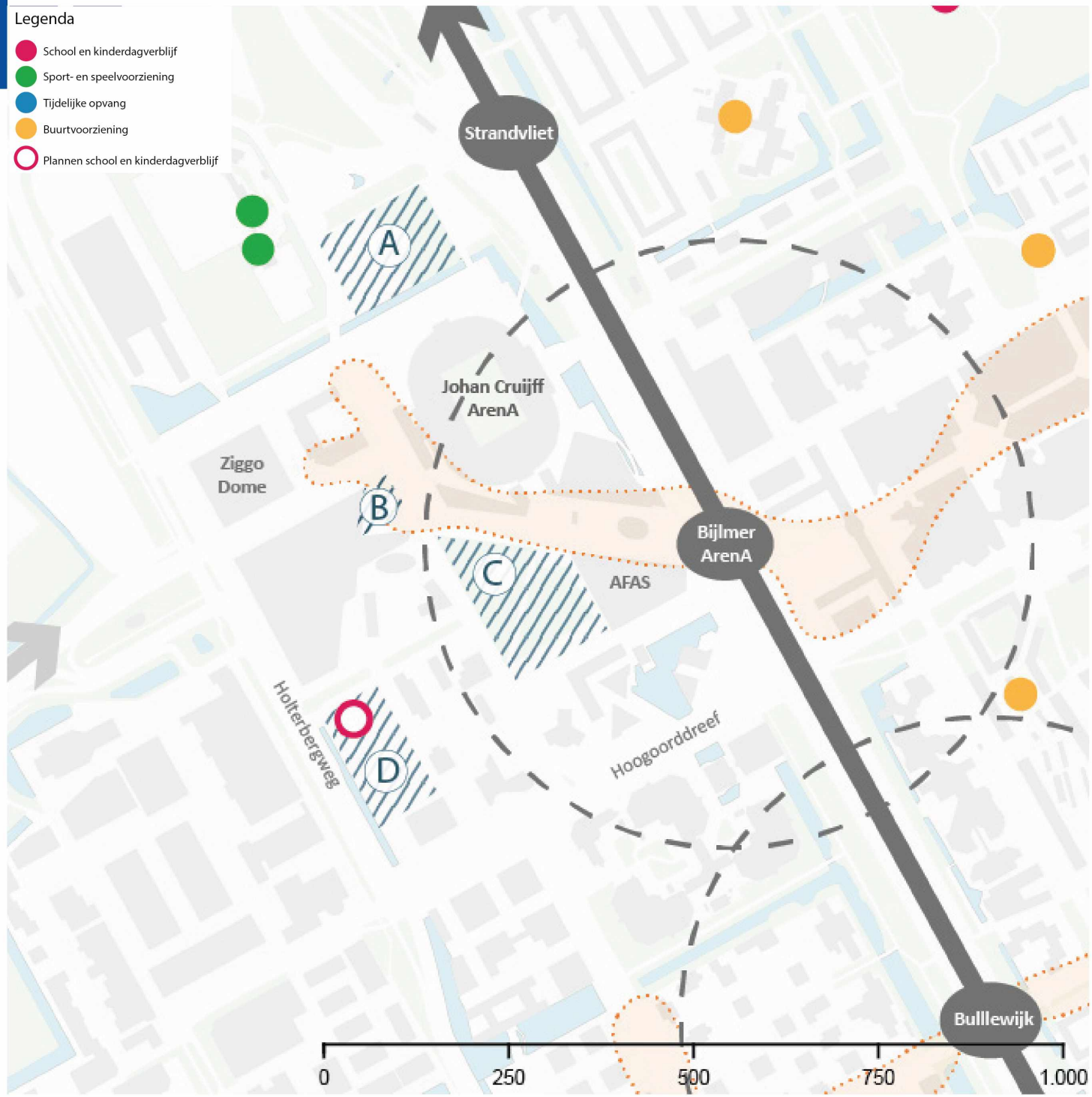
Shortlistgebied 8: Watergebied van Amsterdam		Locatie	Havenkom A	Cornelis Douweskanaal-West	NDSM-pier	Sprong over het IJ - Azartplein
			A	B	C	D
Inpassingsmogelijkheden typologieën						
	Typologie Water					
Ontwikkelpotentie						
	Milieubeperkingen					
	Huidig gebruik					
	Eigendomssituatie					
	Bijdrage aan strategische ontwikkelambities					
Stedelijkheid						
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)					
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)					
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)					
Bereikbaarheid						
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop					
	Nachtnet					
	Afstand tot ov					
	Kwaliteit route naar ov					
fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)					
Auto	Aansluiting op rijkswegennet					
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen					
Sociale veiligheid en beheerbaarheid						
	Beheerbaarheid omgeving					
	Algemene kwaliteit openbare ruimte					
	Ogen op straat					
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies					

Gevoelige Maatschappelijke Voorzieningen

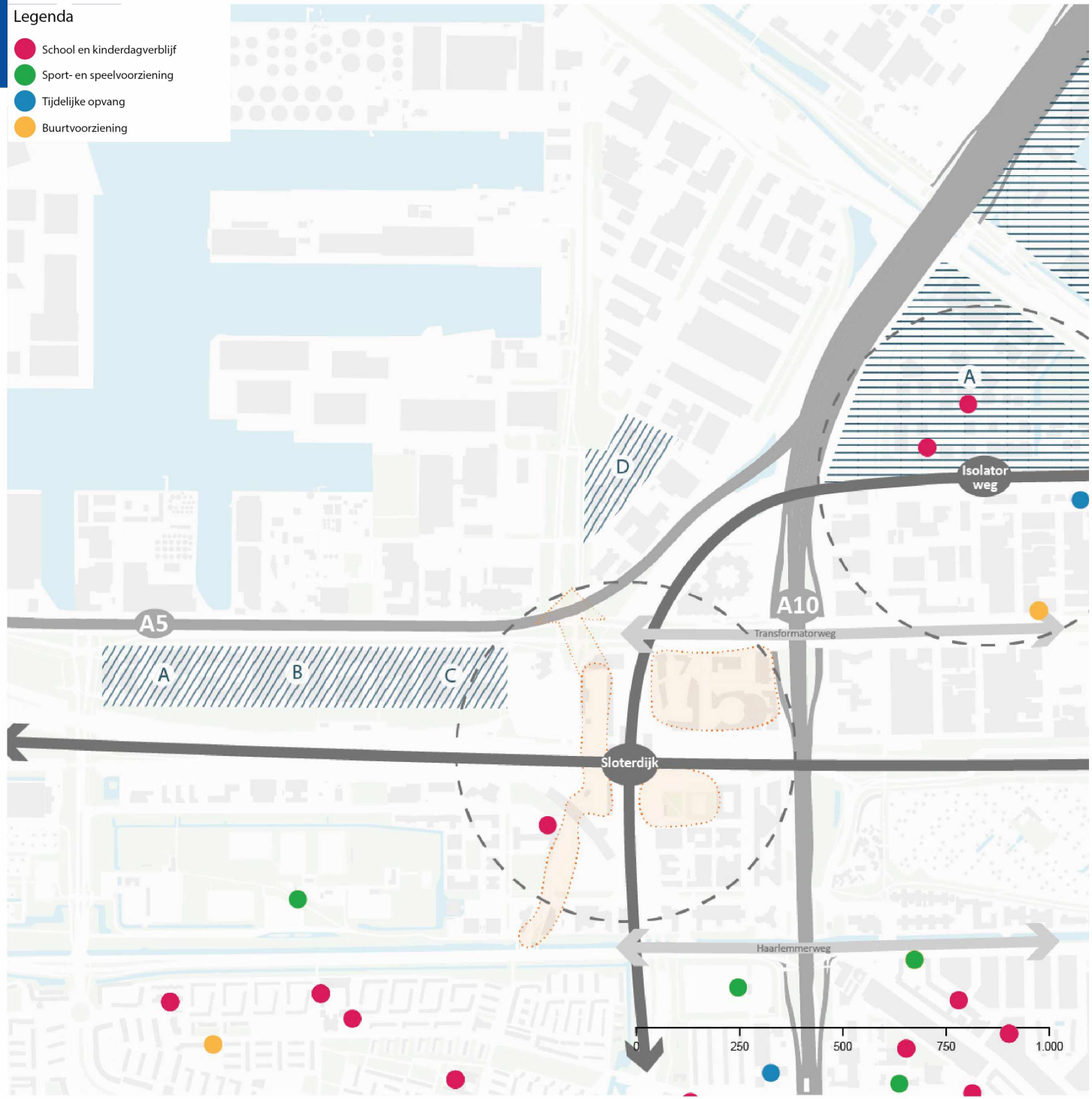
Shorlistgebied 1: Amstel III



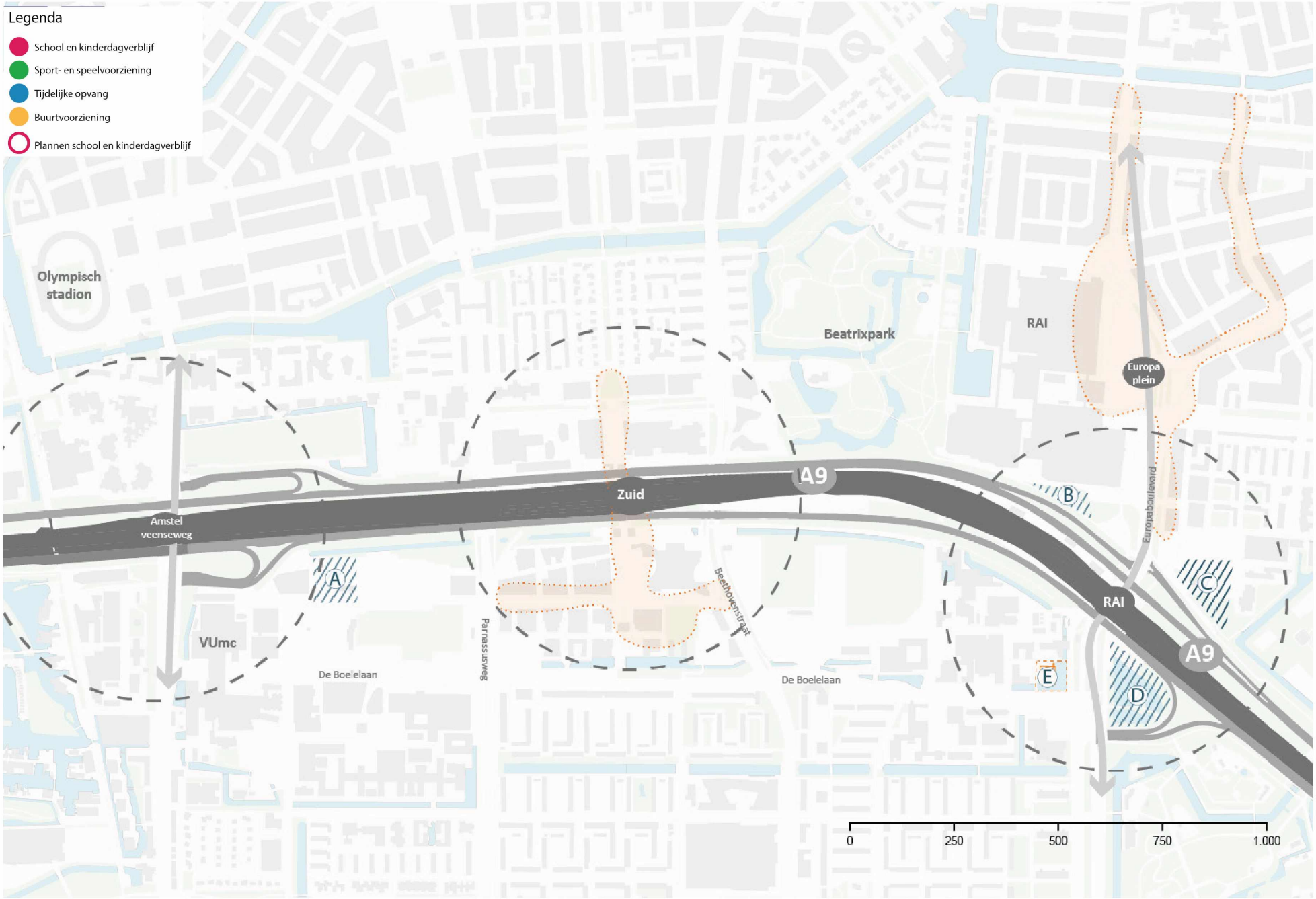
Shorlistgebied 2: ArenAPoort



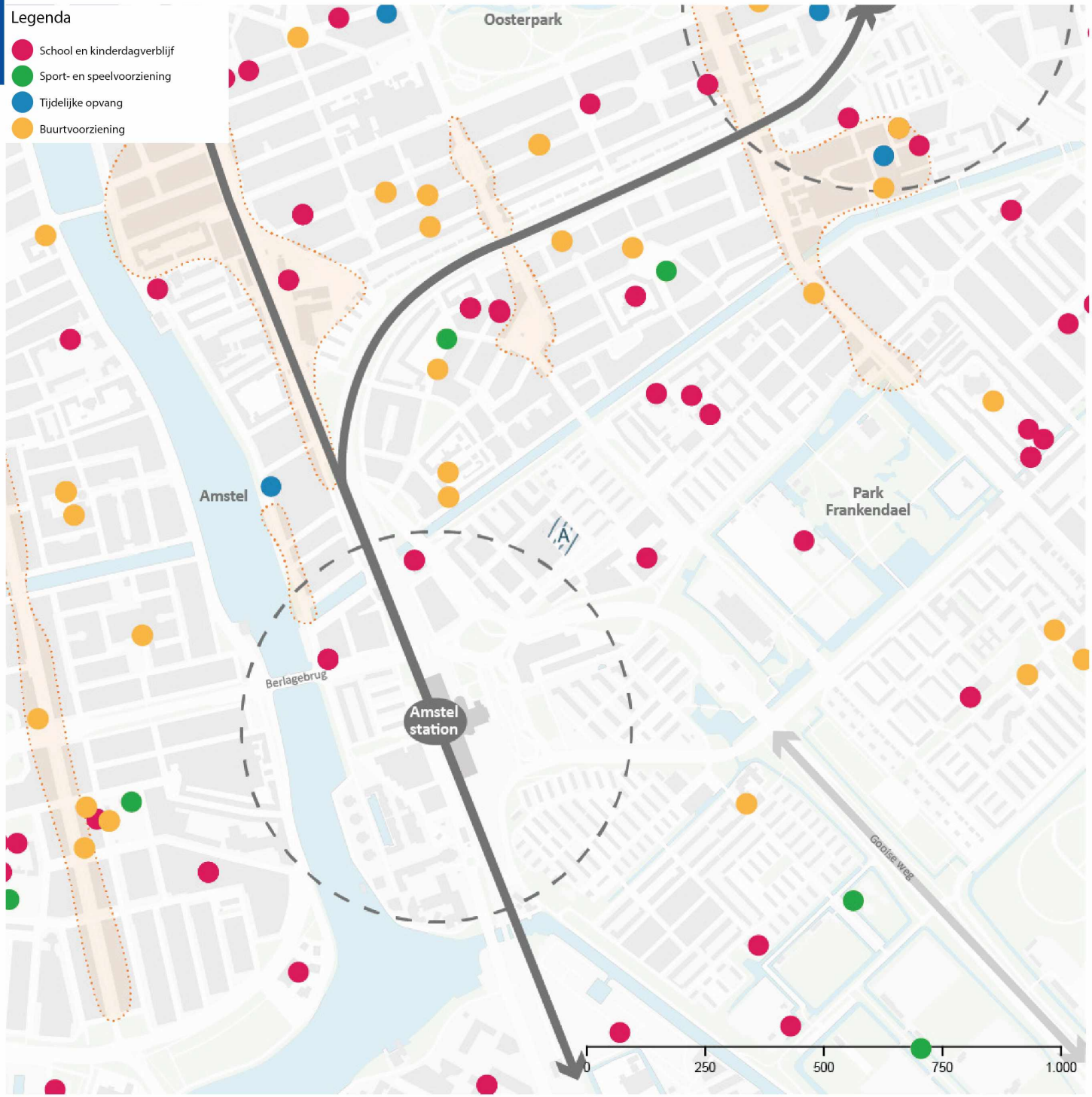
Shorlistgebied 3 & 4: Sloterdijk II Zuid en Noord



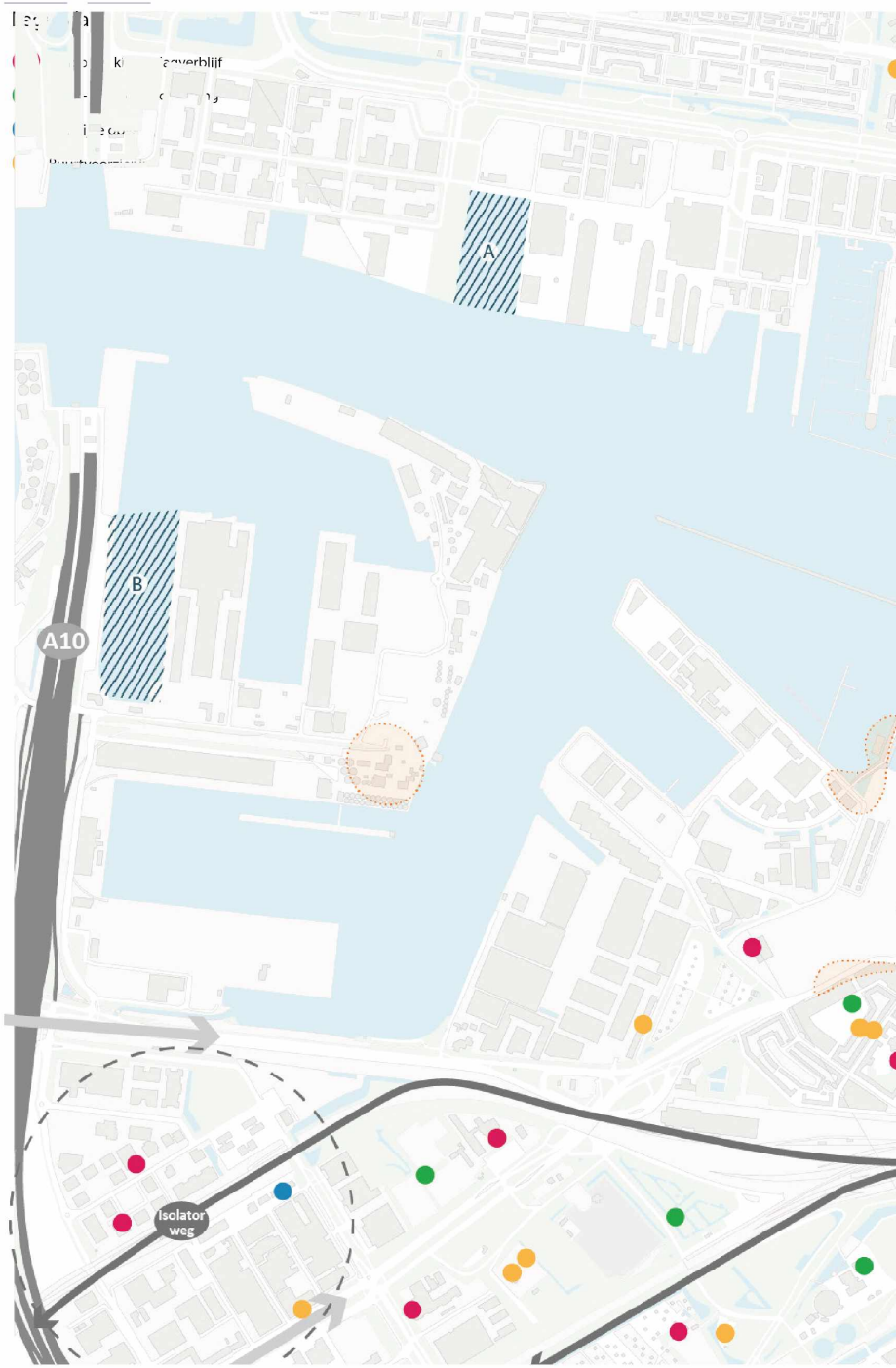
Shorlistgebied 5: Zuid/RAI

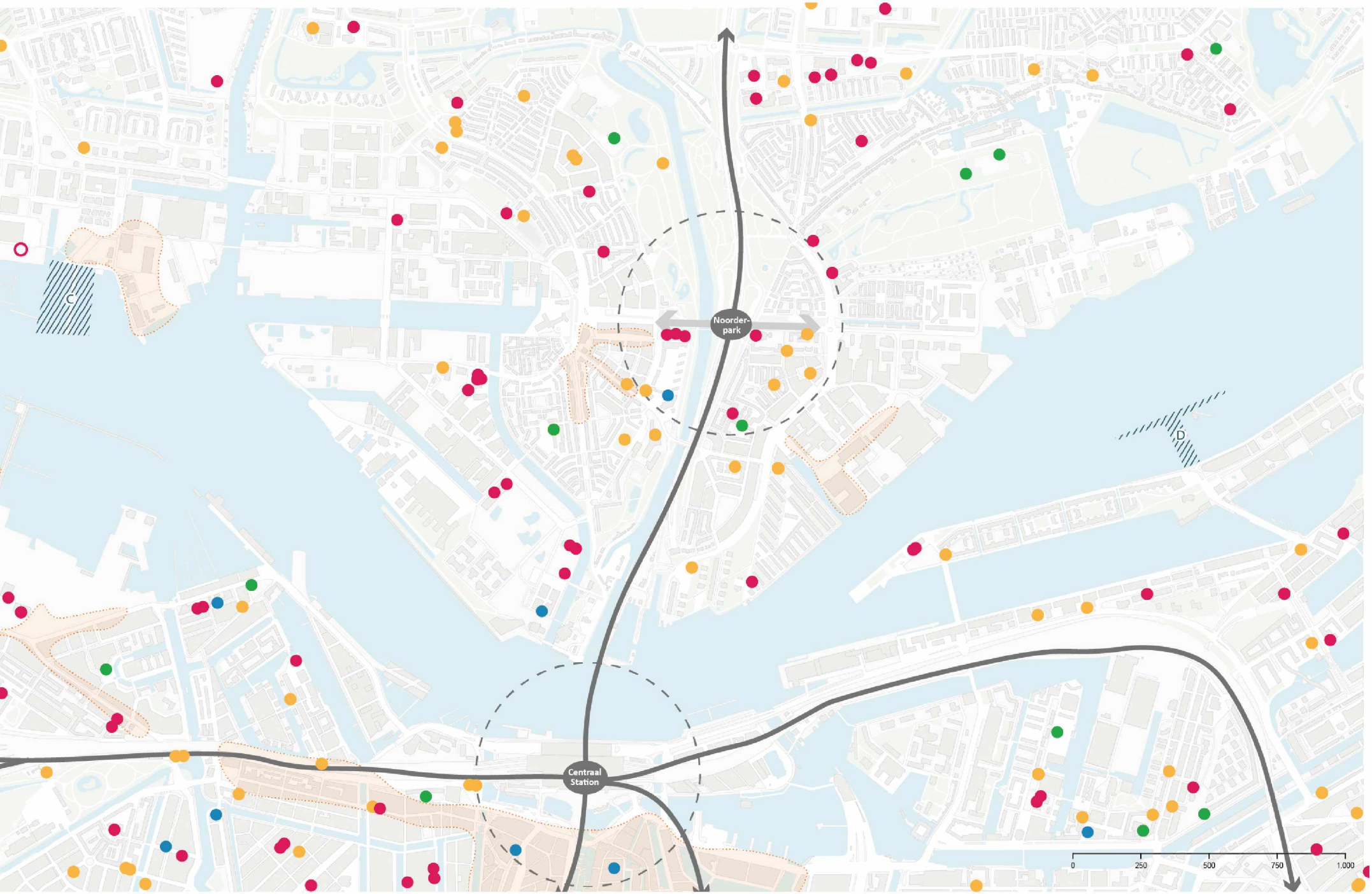


Shorlistgebied 6: Eenhoorngebied



Shorlistgebied 7: Haven-Stad




C
Noorder-
park
D
Centraal
Station
0
250
500
750
1.000

Colofon

Gemeente Amsterdam

Opdrachtgever: OOV

Kernteam: PMB, R&D, G&O, EZ

Productie: Ruimte en Duurzaamheid

Maart 2022