Gemeente Amsterdam



PROJECTNOTA

EROTISCH CENTRUM - CONCEPT

3 JUNI 2025
VASTGESTELD OP [INVULLEN] DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

COLOFON

Bestuurlijk opdrachtgever
Femke Halsema
(Burgemeester)

Ambtelijk opdrachtgever
Pierre van Rossum
(Directeur Openbare Orde en Veiligheid)

Betrokken directies
Communicatie
Economische Zaken en Cultuur
Grond en Ontwikkeling
Ingenieursbureau
Openbare Orde en Veiligheid
Projectmanagementbureau
Ruimte en Duurzaamheid
Stadsdeel Zuid
Verkeer en Openbare Ruimte
Zuidas

3 juni 2025

CONCEPT

Inhoudsopgave

Samenvatting 5
Inleiding 7

1. Het Erotisch Centrum 9
   1.1. Amsterdam, erotiek en seksualiteit 9
   1.2. Wat wordt het Erotisch Centrum? 12
   1.3. Waarom het Erotisch Centrum? 14

2. Plangebied en omgeving 19
   2.1. Het plangebied 20
   2.2. Geschiedenis 22
   2.3. Rond het plangebied 26
   2.4. Amstelpark en Amstelscheg 32
   2.5. Locatieaspecten 33
   2.6. Analyse omgeving 40
   2.7. Beleid en juridisch-planologisch kader 46

3. Zuidasdok 49
   3.1. Bestuursovereenkomst 2012 49
   3.2. Tracébesluit Zuidasdok 2016 49
   3.3. Reconstructie Knooppunt Amstel 50
   3.4. Impactanalyse 2023 51
   3.5. Bouwterrein, werkterrein en locatie Erotisch Centrum 52
   3.6. Alternatief werkterrein 53

4. Participatie en veiligheidsanalyse 55
   4.1. Opbrengsten vanuit de participatie 55
   4.2. Veiligheidsanalyse 56
   4.3. Suggesties uit de participatie en veiligheidsanalyse 58

5. Inpassing van het Erotisch Centrum 61
   5.1. Programma van het Erotisch Centrum 62
   5.2. Stedenbouwkundige opgave 68
   5.3. Ruimtelijke onderzoeken 74

6. Uitgangspunten en randvoorwaarden 95
   6.1. Programmatische uitgangspunten 95
   6.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten 96
   6.3. Juridische verkenning 107

7. Ontwikkelstrategie 109

8. Financiën en planning 111
   8.1. Financiën 111
   8.2. Planning en proces 111
   8.3. Risicoverkenning 112

9. Bijlagen 115
Begrippenlijst 116
Bronvermelding 118

Figuur 1: *Luchtfoto plangebied*

SAMENVATTING

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders koos met steun van de gemeenteraad voor een Erotisch Centrum buiten de binnenstad zodat het aantal ramen op de Wallen kan verminderen. Na een locatieonderzoek koos het college in 2023 voor de locatie aan de Europaboulevard in Stadsdeel Zuid.

Deze conceptprojectnota beschrijft, ruimtelijk gezien, of en hoe het programma van het Erotisch Centrum aan de Europaboulevard zou kunnen passen. Naar verwachting is inpassing van het Erotisch Centrum op deze locatie onder voorwaarden (ruimtelijk en financieel) haalbaar. Op basis van de ruimtestudie zijn er randvoorwaarden en uitgangspunten te formuleren voor de uitwerking van het programma en de ontwikkeling van het gebouw in de omgeving. Hieronder lichten wij deze samenvattend toe.

Het plangebied aan de Europaboulevard De gekozen locatie voor het centrum bevindt zich in de waterplas tussen de Europaboulevard en de op- en afrit S109, ter hoogte van de De Boelelaan. De locatie wordt omringd door Zuidas, het Amstelpark, de Rivierenbuurt, Buitenveldert en ligt dichtbij NS Station Amsterdam RAI, metro en tramlijnen. Daarmee is de locatie in de basis overdag en in de avond goed bereikbaar voor de verschillende vormen van vervoer. In de nacht is de locatie beperkt bereikbaar met het OV.

Zuidasdok De waterplas waar het Erotisch Centrum is gepland, is momenteel ook aangewezen als tijdelijk werkterrein voor de uitvoering van Knooppunt Amstel van Zuidasdok. Dit project zorgt voor de verbreding van de A10 Zuid en een betere doorstroming van het verkeer op de snelweg. Omdat Zuidasdok niet van het gehele tijdelijke werkterrein gebruik kan maken, stelt Zuidasdok als voorwaarde dat Amsterdam een geschikt alternatief werkterrein aanbiedt. De gemeente en het Rijk stemmen af over het gebruik van de locatie en de coördinatie van de uitvoering van de projecten (o.a. bouwwegen en bouwveiligheid), zodat de realisatie van Knooppunt Amstel volgens planning kan worden uitgevoerd.

In het Erotisch Centrum Het Erotisch Centrum heeft als doelen: het verbeteren van de mensenrechtelijke positie van sekswerkers, het verminderen van de overlast door drukte in de binnenstad en het tegengaan van ondermijning. Daarbij geldt de afspraak dat het totaal aantal veilige, vergunde sekswerkplekken in de stad op termijn gelijk blijft. Het college heeft gekozen voor het ontwikkelen van een breed Erotisch Centrum dat naast sekswerkplekken ruimte biedt aan cultuur, erotisch en niet-erotisch entertainment, horeca, detailhandel, maatschappelijke functies (zoals een educatief centrum) en aan de lhbtiq+-gemeenschap. Met de mix van functies en faciliteiten zou het Erotisch Centrum bij een optimale bezetting maximaal 1,5 miljoen bezoekers per jaar kunnen ontvangen. Waarschijnlijk wordt het mogelijk om het Erotisch Centrum op elk moment van de dag te bezoeken. Het Erotisch Centrum krijgt ongeveer 10.000 vierkante meter aan bruto vloeroppervlakte.

Ruimtelijke onderzoeken In het plangebied is onderzoek gedaan naar verkeer, groen en ecologie, water, bodem en kabels en leidingen. Die onderzoeken leiden tot randvoorwaarden als het gaat om de programmatische en ruimtelijke inpassing van het Erotisch Centrum aan de Europaboulevard. De belangrijkste aspecten zijn:

Verkeer en parkeren Het Erotisch Centrum moet per openbaar vervoer, auto, fiets en te voet goed bereikbaar zijn, en geen belemmering vormen voor de verkeersveiligheid en -doorstroming. Op dit moment is er veel verkeer rondom de locatie. De verkeersdrukte in de omgeving neemt toe, ook zonder de komst van het Erotisch Centrum. In het Mobiliteitsplan Zuidflank staan de maatregelen om de bereikbaarheid van het gebied te waarborgen. In de avondspits zorgt verkeer richting het centrum voor een toename van wachtrijen bij het kruispunt Europaboulevard – De Boelelaan. Verkeersonderzoek wijst uit dat dit knelpunt slechts kort aanwezig is en niet leidt niet tot een forse toename van wachtrijen op andere richtingen van het kruispunt of tot opstoppingen van verkeer op de A10. Autobezoekers naar het Erotisch Centrum kunnen parkeren in bestaande parkeergarages en op parkeerplaatsen aan de Europaboulevard. Voor fietsen is het uitgangpunt deze te stallen in een inpandige voorziening of in de openbare ruimte rond het gebouw. Er wordt een Kiss & Ride-strook aangelegd voor taxi's, logistiek en bevoorrading.

Groen In en rondom het plangebied zijn veel bomen en groen. De waarde van de bomen, het ontwerp van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte moeten zorgvuldig worden afgewogen. De plannen houden rekening met de hoofdbomenstructuur aan de Europaboulevard. De verkeersontsluiting wordt daarom zoveel mogelijk binnen de bestaande bomenrij ingepast, al wordt de kap van bomen niet uitgesloten. De zuidkant van de waterplas wordt groen en ecologisch ingericht als landschappelijke overgang naar het Amstelpark.

Kabels en leidingen Belangrijke randvoorwaarde voor de inpassing is de hogedruk aardgasleiding van de Gasunie die onder het plangebied ligt. Het Erotisch Centrum moet op minimaal 5 meter afstand van het hart van de leiding worden gebouwd vanwege de externe veiligheid in de Omgevingswet en de eisen voor veilig bouwen tijdens de uitvoeringsfase. Vanwege de ligging binnen aandachtsgebieden van de gasleiding en de A10 (vervoer gevaarlijke stoffen) moet in volgende fasen worden afgewogen of de risico's die samenhangen met de explosie- en brandaandachtsgebieden aanvaardbaar zijn. En of extra (gebouw)maatregelen nodig zijn.

Water Omdat door de bouw demping en verharding plaatsvindt en de waterkwaliteit afneemt, moet wateroppervlak worden gecompenseerd binnen de Binnendijkse Buitenveldertse Polder. In zowel de bouwfase als de eindsituatie mag het Erotisch Centrum de waterafvoer niet belemmeren en moet aan de normafvoer worden voldaan. Uit de eerste onderzoeken lijkt aan de normafvoer te worden voldaan, maar in de bouwfase zijn er bij extreme regenbuien effecten merkbaar. In de volgende fase worden de effecten op het watersysteem verder onderzocht en wordt gekeken naar mogelijke maatregelen.

Veiligheidsanalyse Veiligheid is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van het Erotisch Centrum. De gemeente koos ervoor in deze projectfase een veiligheidsanalyse uit te voeren, waarin mogelijke risico's en aandachtspunten in een vroeg stadium in beeld zijn gebracht. Dit biedt een goede basis voor verdere besluitvorming en planontwikkeling. In de veiligheidsanalyse worden mogelijke risico's beschreven, zoals drugshandel, illegale prostitutie en straatroof en zakkenrollerij in de omgeving. Oplossingsrichtingen daarbij zijn de inrichting van het Erotisch Centrum (bijvoorbeeld in de vorm van particulier toezicht, pin en cashstortingsmogelijkheid) of bijvoorbeeld inrichting van de omgeving en maatregelen in de omgeving (veilige looproutes, verlichting).

Participatie Er zijn vanuit de omgeving van de beoogde locatie zorgen over leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid en de sociale impact van het Erotisch Centrum op de buurt. Daarnaast zijn er vanuit andere groepen zorgen geuit over de verbinding van het Erotisch Centrum met de vermindering van ramen op de Wallen. Via participatie haalde de gemeente reacties en advies op bij sekswerkers, bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisatie uit de omgeving en bij geïnteresseerde investeerders en ondernemers. Deze opbrengsten zijn meegenomen in deze conceptprojectnota en worden meegenomen in het verdere proces.

Ontwikkelstrategie De gemeente bouwt en exploiteert het Erotisch Centrum niet zelf. Er wordt een (combinatie van) marktpartij(en) geselecteerd die het Erotisch Centrum gaat ontwikkelen. Het college kiest voor een partnerselectie met voorselectie. Dat betekent dat er al vroeg één of meerdere marktpartijen worden geselecteerd, die samen met de gemeente de plannen voor het Erotisch Centrum verder uitwerken. In deze projectnota worden de voorwaarden beschreven waar deze marktpartij(en) rekening mee moet houden.

Financiën en risico's Op basis van de huidige uitwerkingen en inzichten over de verwachte opbrengst, de investeringsbehoefte, de fasering en de risico's lijkt een positieve businesscase mogelijk. De belangrijkste financiële risico's zijn er als gevolg van de aanwezigheid van een ondergrondse hogedruk-gasleiding, mogelijke aanpassingen aan het watersysteem vanwege bouwen in de waterplas, het eventueel beschikbaar krijgen van een alternatief of aangepast werkterrein voor de aannemer van het Zuidasdok en beheerkosten voor de opwaardering van routes en onderdoorgangen.

Inspraakperiode, definitief projectbesluit en vervolgfase De conceptprojectnota wordt 6 weken voor inspraak ter inzage gelegd. Ook het stadsdeel geeft advies. Daarna besluit het college over de projectnota met een projectbesluit, waarbij inspraakreacties worden betrokken. Na het projectbesluit breekt een volgende fase aan waarin een investeringsnota wordt gemaakt die aan de raad wordt voorgelegd voor een investeringsbesluit.

Inleiding

In deze projectnota

Op 12 december 2023 koos het college van burgemeester en wethouders (B&W) de Europaboulevard als locatie voor het Erotisch Centrum. Deze locatie ligt in de waterplas tussen de Europaboulevard en de op- en afrit S109, ter hoogte van de De Boelelaan.

Dit is de projectnota voor het Erotisch Centrum. Hierin wordt onderzocht of het haalbaar is om een Erotisch Centrum op de gekozen locatie te ontwikkelen. Er is onderzocht of, en hoe het Erotisch Centrum ruimtelijk zou kunnen passen, en onder welke voorwaarden en beperkingen.

Sinds december 2023 is de locatie op verschillende aspecten onderzocht. Er zijn meerdere ruimtelijke onderzoeken gedaan. Via participatie is er advies opgehaald bij sekswerkers, bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisatie uit de omgeving en bij in het Erotisch Centrum geïnteresseerde investeerders en ondernemers. Daarnaast is er gewerkt aan programmatische uitgangspunten en een ontwikkelstrategie. Daarin wordt beschreven op welke manier een marktpartij, of combinatie van marktpartijen, het Erotisch Centrum kan gaan bouwen en exploiteren.

De conceptprojectnota wordt voor inspraak ter inzage gelegd. Daarna besluit het college over deze projectnota met een projectbesluit, waarbij inspraakreacties worden betrokken. Na het nemen van een projectbesluit breekt een volgende fase aan. Het plan wordt dan uitgewerkt door het opstellen van een investeringsnota, met als onderdelen het stedenbouwkundig plan, programma, en de kosten en opbrengsten.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staat beschreven waarom de gemeente het Erotisch Centrum wil ontwikkelen en wat de doelen zijn.

Hoofdstuk 2 gaat over de gekozen locatie aan de Europaboulevard (het plangebied) en de omgeving. Er wordt onder meer stilgestaan bij de geschiedenis en bij diverse locatieaspecten.

In hoofdstuk 3 staat alle informatie die betrekking heeft op Zuidasdok.

In hoofdstuk 4 staan de wensen en zorgen uit de omgeving die zijn opgehaald via een participatietraject. Daarnaast behandelt hoofdstuk 4 de veiligheidsanalyse die is uitgevoerd.

Hoofdstuk 5 gaat over de inpassing van het Erotisch Centrum. Hierbij wordt ingegaan op het programma, de stedenbouwkundige opgave en alle onderzoeken die zijn uitgevoerd om de ontwikkeling van het Erotisch Centrum mogelijk te maken. Voor prettige leesbaarheid is ervoor gekozen om de behandelde onderzoeken in de bijlagen op te nemen. Wel zijn de conclusies van elk onderzoek opgenomen in de projectnota. De onderzoeken zijn losse bijlagen bij de projectnota.

Uit de eerste vijf hoofdstukken volgen de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Deze staan beschreven in hoofdstuk 6.

Hoe de gemeente tot een ontwikkelende partij, of combinatie van partijen, wil komen om het Erotisch Centrum te bouwen en exploiteren staat in de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 7.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 stilgestaan bij de financiën en de planning van het project.



1. Het Erotisch Centrum

Dit hoofdstuk beschrijft waarom de gemeente Amsterdam het Erotisch Centrum wil ontwikkelen. Eerst wordt er in vogelvlucht stilgestaan bij een aantal historische ontwikkelingen op het gebied van erotiek, seksualiteit en prostitutie. Daarna wordt kort toegelicht wat voor gebouw het Erotisch Centrum wordt. Tot slot wordt toegelicht wat de doelen zijn van het Erotisch Centrum.

1.1. Amsterdam, erotiek en seksualiteit

Amsterdam is een stad die wereldwijd bekend staat om de open benadering van erotiek en seksualiteit; een stad die opkomt voor het recht om te zijn wie je wil. Historisch gezien is Amsterdam al eeuwenlang verbonden met sekswerk en erotisch vermaak. Het Wallengebied groeide uit tot het centrum daarvan. Van de eerste bordelen in de drukbezochte havenstad rond 1500, de muziekhuizen in de 17e eeuw, tot de lolhuizen in de 18e eeuw, de stad heeft een rijke geschiedenis van seksuele, erotische expressie.

De vrije omgang met seksualiteit krijgt in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw veel publieke aandacht. In film en literatuur werd Amsterdam neergezet als stad van de vrije liefde. Vanaf 1996 groeit de Amsterdam Pride uit tot een uniek, jaarlijks evenement dat de rechten van lhbtiq+'ers centraal stelt en aandacht vraagt voor gemarginaliseerde groepen binnen de lhbtiq+-gemeenschap.

Midden jaren negentig van de vorige eeuw krijgen internet en (voorlopers van) sociale media grote invloed op de maatschappelijke kijk op seksualiteit. Seksualiteit verplaatst zich naar online platforms en wordt daarmee tegelijkertijd individueler, maar ook zichtbaarder en publiekelijker gedeeld. Soms lijkt het alsof de komst van het internet de behoefte aan fysieke ontmoetingsplekken heeft doen verminderen, maar de behoefte aan contact en locaties voor erotische ervaringen is anno 2025 groter dan ooit. Deze plekken – vaak geen traditionele seksclubs meer, maar toegankelijkere plekken – zouden ruimte moeten bieden aan gelijkgestemden. Om elkaar te ontmoeten, leren en experimenteren in een veilige omgeving.

Het Erotisch Centrum speelt een belangrijke rol als plek die ruimte biedt voor veranderingen en vernieuwing op het gebied van erotiek en sekswerk. Het is een plek waar verschillende groepen sekswerkers de kans gaan krijgen zich te uiten en te werken. Het biedt veilige werkplekken en een ondersteunende gemeenschap voor het welzijn van sekswerkers, van gezondheidszorg tot mentale steun. Het Erotisch Centrum kan een plek worden waar vrijheid en verantwoordelijkheid worden versterkt, waar erotiek, seksualiteit, prostitutie, kunst, cultuur en horeca samenkomen, en ruimte wordt geboden aan de lhbtiq+-gemeenschap. Een gebouw waar (seksuele) vrijheid, diversiteit en inclusiviteit niet alleen worden geaccepteerd, maar ook worden gevierd.

Figuur 2: *Henri de Toulouse-Lautrec (1894). Au Salon de la rue des Moulins. [Olieverf op doek]. Musée Toulouse-Lautrec.*

GESCHIEDENIS

Amsterdam kent een lange geschiedenis van erotisch vermaak, dat zich in de loop der eeuwen heeft ontwikkeld. Voordat de Wallen bekend werden, was dit vermaak niet vanaf de straat zichtbaar. Het speelde zich af achter gesloten deuren in herbergen en pensions. Er werd gegeten, gedronken, gedanst en geslapen. En er vond -illegaal- sekswerk plaats.

Rond 1500 werden de eerste bordelen opgericht. In de 17e eeuw stond de stad wereldwijd bekend om zijn muziekhuizen. Sekswerkers ontmoetten daar in de voorkamers hun klanten. De schouten (de voorlopers van de politie) hielden toezicht op deze locaties om illegale activiteiten te voorkomen. In 1818 werden muziekhuizen door de gemeente officieel als bordelen erkend. Later kwamen de eerste lolhuizen op: sociale ontmoetingsplekken voor homoseksuele mannen.

In de jaren zestig van de 20e eeuw werd de houding positiever ten opzichte van prostitutie en seksuele vrijheid. Amsterdam werd het symbool en decor van de vrije liefde. Van de Bed-In for Peace door John Lennon en Yoko Ono in het Hiltonhotel tot iconische films als Blue Movie en Turks Fruit tot aan een groeiende acceptatie van openlijke vrije liefde en seksualiteit in het uitgaansleven. Festivals zoals Wasteland en Milkshake nemen toe. Op deze festivals werd de vrije liefde door alle genders, seksen, seksuele/romantische expressies en gezindten gevierd en genoten.

Op 1 oktober 2000 werd prostitutie in Nederland gelegaliseerd via de opheffing van het bordeelverbod. Sekswerkers zijn sindsdien zelfstandige ondernemers en gemeenten kunnen vergunningen verlenen aan prostitutiebedrijven. Amsterdam kiest ervoor om prostitutiebedrijven zo'n vergunning te verlenen, om sekswerkers veiliger werkplekken te bieden. De opkomst van internet leidde tot grote veranderingen in de prostitutie, met sekswerk dat op niet- vergunde plekken wordt aangeboden.

Figuur 3: *18e-eeuwse satirische afbeelding van een man met een opvallende kledingstijl, typerend voor de zogeheten 'macaroni'-mode (bron: How d'ye like me, gepubliceerd door Carington Bowles, Londen 1772, The British Museum Images)*

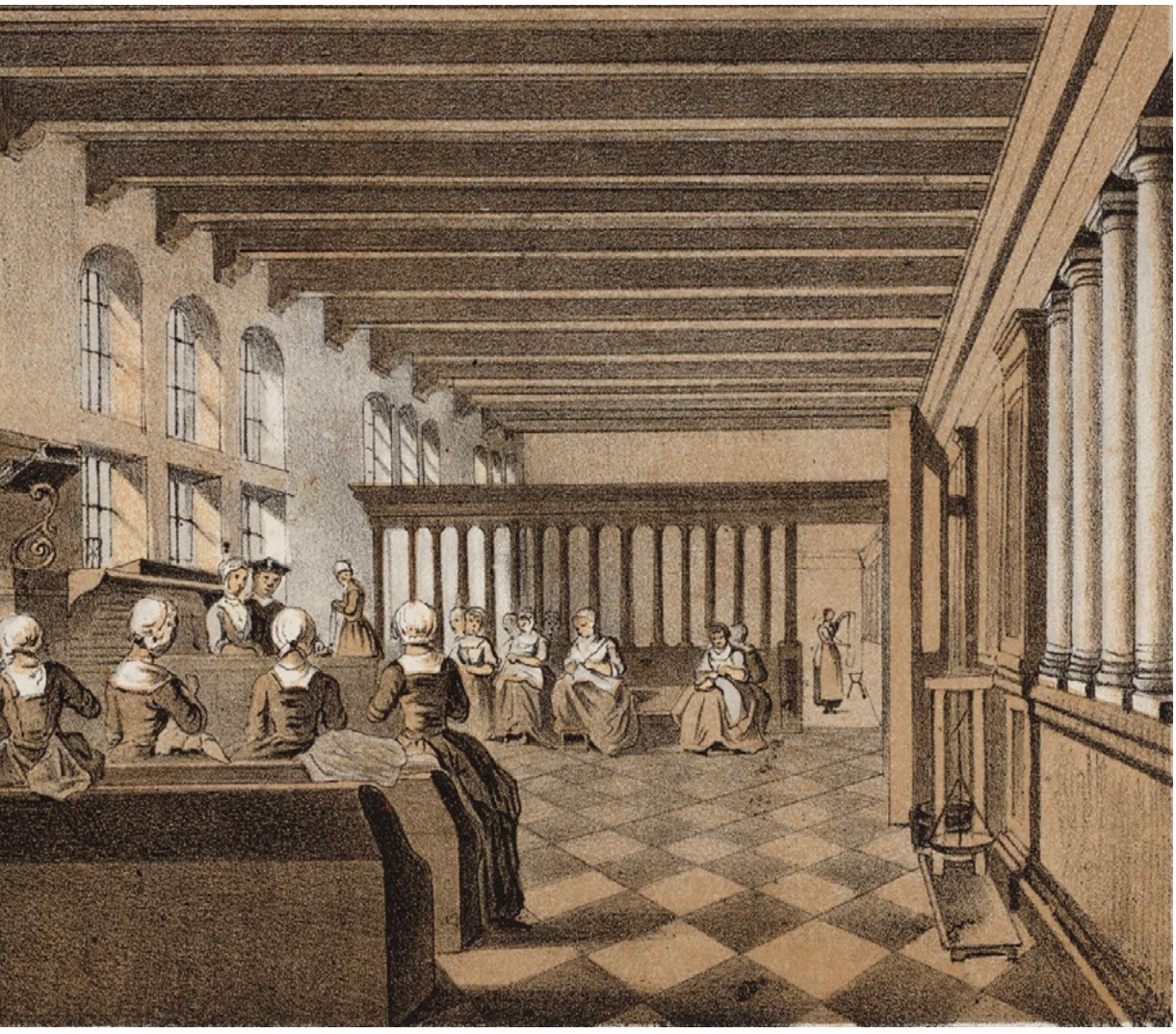


Figuur 4: *In het Spinhuis, een tuchthuis voor vrouwen aan de Oudezijds Achterburgwal kon men tegen betaling naar vrouwen kijken die waren opgepakt voor prostitutie of overspel*





Figuur 5: *De Wallen spreken tot de verbeelding. Niet alleen voor bezoekers, ook kunstenaars vinden er inspiratie. Zo liep de bekende Amsterdamse Schoolbeeldhouwer Hildo Krop tijdens een internationaal congres van kunstcritici in 1951 met Deense en Noorse schilders over de Wallen. Krop maakte er een aantal snelle schetsen op papier, die hij later in gips omzette, waar hij een serie van vijf geglazuurde plastieken van maakte*



1.2. Wat wordt het Erotisch Centrum?

Het Erotisch Centrum wordt een gebouw met een veelzijdige programmering. Het combineert een breed scala aan functies met een focus op erotiek, cultuur, educatie, en de lhbtiq+-gemeenschap. Het Erotisch Centrum biedt ruimte voor sekswerkplekken, maar ook voor vormen van entertainment, cultuur en maatschappelijke functies.

Het Erotisch Centrum moet een verbindende rol spelen en biedt ruimte aan verschillende onderdelen, zoals:

- Sekswerkplekken met bijbehorende zorg- en ondersteuningsfuncties
- Erotisch en niet-erotisch entertainment
- Ruimte voor kunst, cultuur (bijvoorbeeld theater)
- Horecagelegenheden (voor zowel de dag- als nachtbezoekers)
- Winkels die onder andere erotische artikelen aanbieden
- Maatschappelijke functies (bijvoorbeeld educatief centrum)



Figuur 6: *Artist impression Erotisch Centrum bij het verdiepend locatie-onderzoek*

De totale omvang van het Erotisch Centrum wordt geschat op ongeveer 10.000 vierkante meters. Het wordt een gebouw met meerdere verdiepingen.



1.3. Waarom het Erotisch Centrum?

Het college heeft ervoor gekozen het aantal ramen op de Wallen te verminderen in combinatie met het ontwikkelen van het Erotisch Centrum buiten de binnenstad. Deze keuze is de uitkomst van een stapsgewijs proces van het college van burgemeester en wethouders met de gemeenteraad; van verschillende scenario's voor de toekomst van raamprostitutie, naar de keuze voor een breed geprogrammeerd Erotisch Centrum en de vermindering van ramen op de Wallen, tot aan de voorkeurslocatie aan de Europaboulevard.

Van meet af aan gelden daarbij drie vaste doelstellingen: 1) verbetering van de mensenrechtelijke positie van sekswerkers, 2) verminderen van de overlast door drukte in de binnenstad, en 3) het tegengaan van ondermijning. De afspraak is dat het totaal aantal veilige, vergunde sekswerkplekken in de stad op termijn gelijk blijft. Deze paragraaf bevat een korte toelichting op die doelstellingen.

Figuur 7: *De Wallen*



1. Verminderen van de overlast door drukte in de binnenstad

De leefbaarheid van de oude binnenstad staat al jaren onder druk. Het Red Light District is een magneet voor toeristen die afkomen op de mix van sekstheaters, raambordelen, toeristenwinkels, coffeeshops, toeristen gerichte horeca en budgethotels. Het is een onoverzichtelijk en moeilijk handhaafbaar gebied met smalle straatjes, afgewisseld met grote en drukke uitgaansgebieden. De groei van het toerisme, de drukte en het respectloze gedrag van sommige bezoekers hebben grote invloed op de leefbaarheid.

Er is niet één oorzaak of specifieke branche aan te wijzen voor de ingewikkelde, gestapelde problematiek. Om leefbaarheid op de Wallen te verbeteren, heeft het college een toekomstbestendige visie en aanpak voor de binnenstad ontwikkeld. Met deze Aanpak Binnenstad wordt ingezet op ingrijpen in het totale voorzieningenaanbod op de Wallen.

Eén van de toeristische magneetfuncties is de raamprostitutie. Het college zet daarom in op vermindering van circa 100 sekswerkplekken op de Wallen. Parallel worden in het Erotisch Centrum circa 100 veilige sekswerkplekken gerealiseerd. Zo blijft het aantal vergunde plekken in de stad op termijn gelijk. We sluiten pas ramen op de Wallen als de nieuwe werkplekken operationeel zijn. Het is daardoor mogelijk dat er een overgangsperiode is waarin er tijdelijk een toename is van de vergunde plekken.

Het sluiten van circa 100 werkplekken op de Wallen alleen, is niet de enige oplossing voor de problematiek in de binnenstad. Het is één van de maatregelen die, samen met alle andere ingrepen en maatregelen van de Aanpak Binnenstad, sámen moeten zorgen voor een verbetering van de leefbaarheid in het Wallengebied. Zie de gemeentewebsite voor meer informatie over Aanpak Binnenstad.

Om uitvoering te kunnen geven aan het sluiten van ramen op de Wallen is het college bereid vergaande stappen te zetten. Denk aan bijvoorbeeld uitruil tussen ramen op de Wallen en in het Erotisch Centrum, en het uitkopen van eigenaren/exploitanten op de Wallen. Deze stappen zijn terug te lezen in de raadsbrief Locatie Erotisch Centrum, 18 december 2023 (pagina 2). Het onderzoek naar de stappen tot het sluiten van ramen, is onderdeel van

de Aanpak Binnenstad. De sluiting van ramen vergt aparte (bestuurlijke) besluitvorming. De besluitvorming over -en de uitvoering van- het sluiten van ramen gaat zoveel mogelijk parallel met het proces van realiseren van de sekswerkplekken in het Erotisch Centrum. Beide trajecten zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden.

2. Verbetering van de mensenrechtelijke positie van sekswerkers

Prostitutie (we gebruiken hier de term uit de APV) is een legaal beroep. Dat is het vertrekpunt in het Amsterdamse prostitutiebeleid. Daarbij moet worden onderkend dat het beroep en de sector een bepaalde kwetsbaarheid met zich mee kunnen brengen. Het Amsterdamse prostitutiebeleid heeft tot doel het bevorderen van goede (werk)omstandigheden voor sekswerkers met aanbod van zorg waar nodig, het bevorderen van een veilige vergunde branche, het tegengaan van illegale exploitatie van prostitutie, en het voorkomen en bestrijden van misstanden en uitbuiting. Een Erotisch Centrum kan daar op een aantal manieren een bijdrage aan leveren.

Het Erotisch Centrum zal optimaal veilige sekswerkplekken bieden, in combinatie met aanbod van zorg waar nodig. In het gebouw is ruimte voor een zorg functies zoals het Amsterdam Centre for Sexwork (ACS) dat zich richt op informatie en zorg voor sekswerkers. Ook komt er ruimte voor gesprekken met toezichthouders en politie.

De sekswerkplekken zijn aan de buitengevel nergens zichtbaar. Op de begane grond aan de straatzijde zijn geen sekswerkplekken gelegen. Door de combinatie van cultuur, educatie, erotisch en niet-erotisch entertainment en horeca in het Erotisch Centrum kan een deel van de sekswerkers uit de lhbtiq+-gemeenschap zich hier veiliger en meer welkom voelen.

Er zijn sekswerkers die verspreid over de stad in het onvergunde circuit werken. Veelal onzichtbaar. Vaak is er sprake van slechte werkomstandigheden, misstanden en uitbuiting. Sekswerkers die ervoor kiezen om te werken in het Erotisch Centrum worden beter bereikbaar voor zorgpartners, de gemeente en politie. Er is contact en aanbod van zorg mogelijk, en er zijn vergunningvoorschriften voor de exploitant. Dit is van essentieel belang voor de aanpak van misstanden en mensenhandel, en het verbeteren van de werkomstandigheden van sekswerkers. Het Erotisch Centrum biedt voor veel sekswerkers een veilige plek, maar er zullen sekswerkers blijven die om eigen redenen niet in het Erotisch Centrum kunnen of willen werken.

Het Erotisch Centrum biedt kansen aan diegenen die niet goed terecht kunnen -of willen- op de bestaande vergunde werkplekken. Bijvoorbeeld sekswerkers uit de transpersonengemeenschap of mannelijke sekswerkers (wel geldt: mensen zonder verblijfs-en werkdocumentatie kunnen niet werken in de vergunde prostitutie in het Erotisch Centrum). Daarnaast zijn er sekswerkers waarbij de behoefte aan anonimiteit voor henzelf of hun klanten zo groot is, dat een Erotisch Centrum voor hen nu niet geschikt voelt. De mogelijkheid tot het huren van een veilige werkplek voor korte duur (uurhuur) met online-werving biedt een interessant alternatief voor een deel van de sekswerkers die nu afhankelijk zijn van illegale exploitanten/aanbieders van werkruimten, of (illegaal) vanuit de eigen woning of hotels werken.



Figuur 8: *Raamwerk-plekken op de Wallen*

3. Tegengaan van ondermijning

Het bevorderen van de vergunde prostitutiesector is een belangrijke doelstelling van de gemeente Amsterdam. Met de vergunning worden vele voorschriften gesteld en is goed toezicht en waar nodig handhaving mogelijk. Op die wijze willen we misstanden en mensenhandel voorkomen. In het illegale circuit (dat is de vergunningplichtige prostitutie die geen vergunning heeft) komen veel misstanden en uitbuiting voor. In een Erotisch Centrum zijn daarom alle werkplekken in een vergund bedrijf en gelden strenge eisen aan exploitanten om te mogen exploiteren. Doordat het sekswerk plaatsvindt in één gebouw is beter toezicht en aanbod van zorg mogelijk.

Het uitgangspunt is dat in het EC meerdere exploitanten tegelijk werkzaam zijn, passend bij de verschillende functies. Hiermee kan een monopolie positie worden voorkomen en het is het belang van de continuïteit. Hier wordt bij de ontwikkeling aandacht aan besteed. Het is daarnaast van belang om strak toe te zien op de vergunningverlening en bijbehorende screening van exploitanten. Meer informatie hierover staat in de veiligheidsanalyse, bijlage 1.

4. Verbinding met de LHBTIQ+-community, cultuur en onderwijs

Het college heeft gekozen voor het ontwikkelen van een breed Erotisch Centrum dat ruimte biedt aan sekswerk, cultuur, entertainment,



horeca, detailhandel, maatschappelijke functies en aan de lhbtiq+-gemeenschap. Deze gemeenschap staat onder druk. Het is belangrijk dat Amsterdam plekken biedt waar iedereen van elk gender(expressie)/ sekse en seksuele of romantische aantrekking elkaar kan ontmoeten in een open, inclusieve setting. Educatie over seksualiteit en inclusiviteit belangrijk en kan ook een plek vinden in het EC.

Het Erotisch Centrum integreert sekswerk, erotiek, horeca, kunst en cultuur en educatie. Dat geeft de mogelijkheid om tussen de functies cross-overs (kruisingen) te laten ontstaan en zo elkaar te versterken. Denk bijvoorbeeld aan een ruimte waarin erotiek en sensualiteit op een artistieke manier worden gepresenteerd, met theatervoorstellingen, een dragshow, een expositie met erotische kunst, een workshop over erotiek, dans, muziek en interactieve ervaringen die de grenzen van seksuele expressie verkennen. Denk aan een galerie of workshop over de wereldwijde positie van de lhbtiq+- gemeenschapen een plek waar voorlichting aan alle Amsterdammers over seksuele gezondheid plaatsvindt.

Door de combinatie in een Erotisch Centrum met cultuur, educatie, erotisch en niet-erotisch entertainment en horeca kan een brug geslagen worden met de lhbtiq+-gemeenschap.



Figuur 9: *Het Red Light District is een magneet voor toeristen*


EGO AGAIN

2. Plangebied en omgeving

Amsterdam bouwt nieuwe woningen, kantoren, scholen en andere voorzieningen. Hierdoor wordt de stad voller bebouwd. Zo ook rondom het plangebied aan de Europaboulevard waar inpassing van het Erotisch Centrum wordt onderzocht. Het gebied wordt momenteel gebruikt als oppervlaktewater, fietsroute en groene zone. Onder de grond zijn belangrijke kabels en leidingen aanwezig, zoals een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

Voordat het Erotisch Centrum kan worden ingepast, is de bestaande situatie uitgebreid onderzocht. Zowel binnen het plangebied als de bredere omgeving. Dit hoofdstuk behandelt deze onderzoeken.

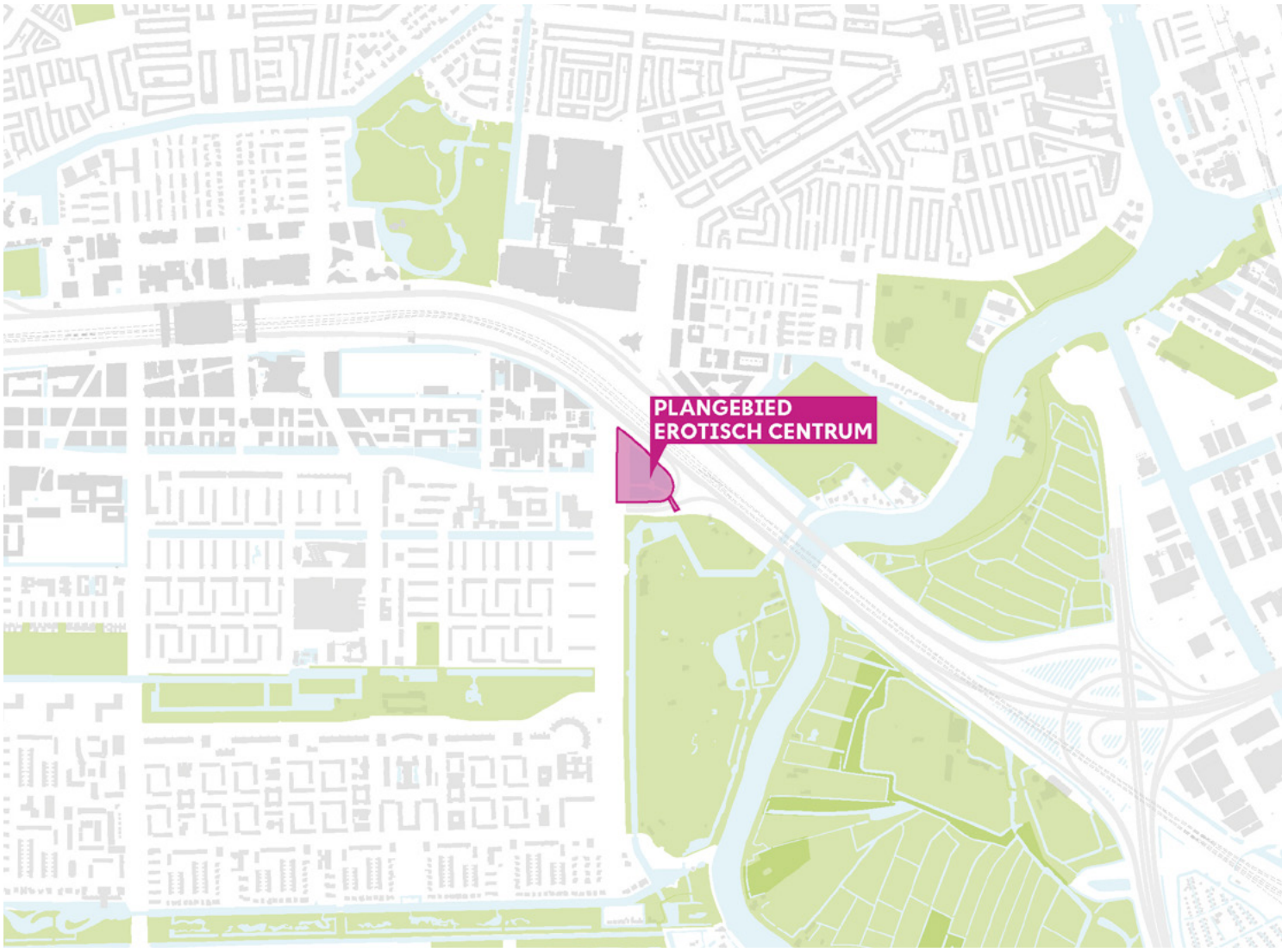
Eerst wordt het plangebied zelf en de geschiedenis van het gebied toegelicht. Vervolgens worden de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving beschreven en wordt ingegaan op het geldend beleid.

Het resultaat is een overzicht van de randvoorwaarden uit de bestaande situatie. Deze randvoorwaarden moeten in acht genomen worden bij de inpassing en ontwikkeling van het Erotisch Centrum op deze locatie.

.

Figuur 10: *Luchtfoto plangebied, midden ring A10 met station RAI, pagina 18*

Figuur 11: *Het plangebied in de omgeving*



2.1. Het plangebied

Het plangebied ligt in stadsdeel Zuid in de buurt Amstelpark, met buurtcode KR04, ten oosten van de buurten De Klenckebuurt en Vivaldi. Het plangebied is circa 26.200 m2 groot en wordt aan de westzijde begrensd door de Europaboulevard, aan de noordkant door autosnelweg A10 en aan de zuidkant door de op- en afrit S109. De fietsonderdoorgang onder de op- en afritten van de A10 is onderdeel van het plangebied. Het plangebied is ingericht als oppervlaktewater in de vorm van een waterplas, groen en fietspad. Het valt binnen het grootstedelijk gebied Zuidas en deels binnen het Tracébesluit van Zuidasdok voor de verbreding van de A10. De verkeersinfrastructuur van de A10 en de brede Europaboulevard (meer dan 80 meter) snijden het plangebied af van de omgeving. De op- en afritten van de A10 vormen vanaf de Europaboulevard een barrière richting het Amstelpark.

Na herinrichting van de afrit van de A10 en de waterplas is rond 2005 de huidige situatie ontstaan. De vormgeving van de waterplas sluit aan bij de ringsloot van het Amstelpark. Tegen het talud van de afslag is een bloemrijk kruidenveld met struiken en bomen aangeplant. Midden in de waterplas ligt een klein eilandje gekoppeld aan de dijk. Door het plangebied ligt een doorgaande fietsroute van Zuidas richting Oost en Zuidoost. Deze fietsroute gaat onder de op- en afrit van de A10 door en voert verder via de Rozenoordbrug over de Amstel.

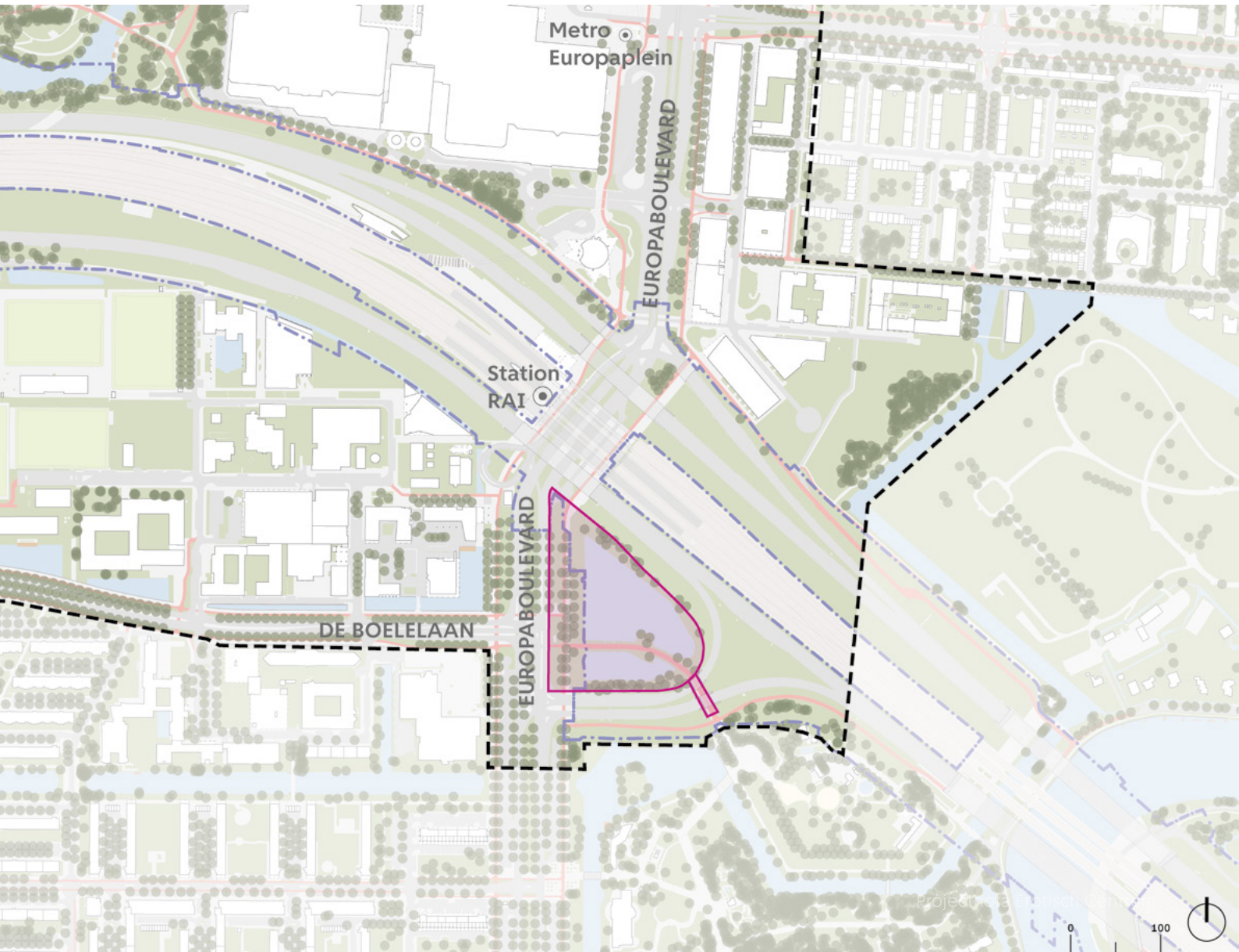
De breedte van de Europaboulevard wordt benadrukt door de zes, en soms zeven, rijen volgroeide platanen. Dit is onderdeel van de Amsterdamse hoofdbomenstructuur. Tussen de rijweg en het fiets-/voetpad en de waterplas liggen groenstroken met gras, met aan de waterzijde opgaande beplanting. Door deze beplanting is vanaf het voetpad de waterplas nauwelijks zichtbaar.

Figuur 12: *Het plangebied*

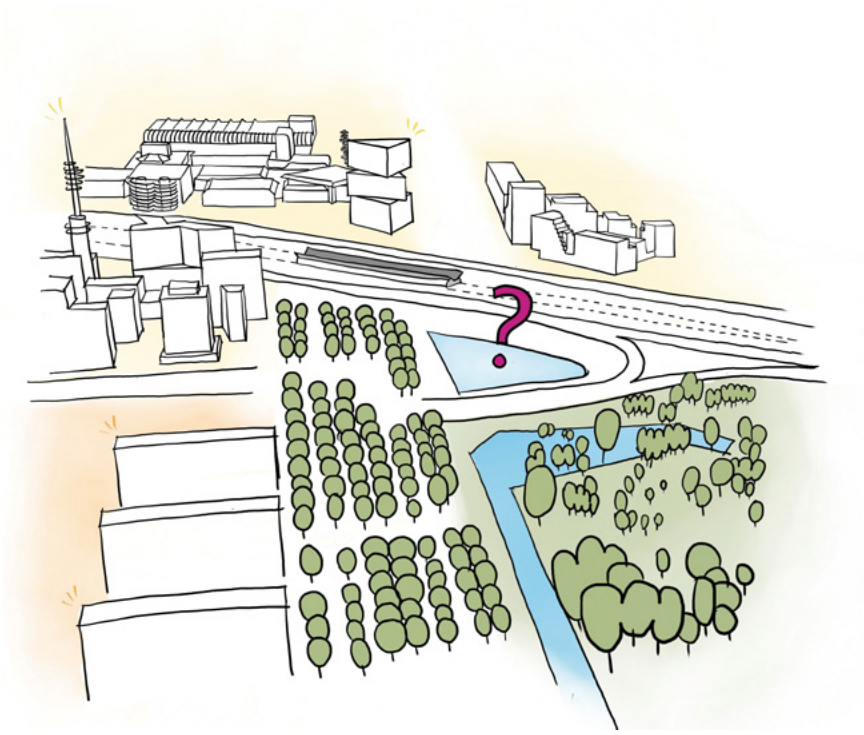
Zuidasgrens

Tracébesluitgrens Zuidasdok

plangebied Erotisch Centrum



Betekenis van het plangebied
Bij veel Amsterdammers is het plangebied aan de Europaboulevard nauwelijks bekend. Het gebied lijkt weinig betekenis te hebben voor de buurt en de stad. De functionaliteit is beperkt: er ligt een fietspad en voetpad doorheen. Het is onduidelijk bij welke buurt het plangebied hoort. Niet bij Kop Zuidas of de Rivierenbuurt, die aan de andere kant van de A10 liggen. De meest directe relatie heeft het plangebied met het gebied Vivaldi dat direct tegenover de locatie ligt. Het plangebied kenmerkt zich door een dubbelzijdigheid: (verkeers-) drukte aan de kant van de Europaboulevard en groen en weidsheid aan de kant van de waterplas.





Figuur 13: *Voet- en fietspad met platanen binnen het plangebied*

Figuur 14: *Doorgaande fiestroute binnen het plangebied*

Figuur 15: *Fietsroute onder op- en afrit A10*





2.2. Geschiedenis

Ook de ontstaansgeschiedenis wordt meegenomen in het onderzoek naar de plek waar een nieuw gebouw kan komen. Hierdoor ontstaat inzicht in het karakter van de plek. Dat kan helpen bij het maken van keuzes over hoe een nieuw gebouw het beste kan worden geïntegreerd in de bestaande omgeving waarbij respectvol wordt omgegaan met het verleden.

Van landbouw tot volkstuin

Tot het begin van de twintigste eeuw was het plangebied nog landelijk gebied. Het maakte deel uit van de Binnendijkse Buitenveldertse Polder. In 1921 annexeerde Amsterdam een aantal buurgemeenten waaronder de gemeente Nieuwer-Amstel. Daarmee kwam het plangebied binnen de Amsterdamse gemeentegrenzen te liggen. In 1922 werd langs de Zuidelijke Wandelweg volkstuinenpark 'Ons Lustoord' opgericht. De Zuidelijke Wandelweg was een (tijdelijke), drukbezochte en geliefde recreatieve route tussen de Amstelveenseweg en Amsteldijk. Rond dezelfde tijd werd begonnen met de aanleg van het dijklichaam voor de aanleg van een ringspoor, van west via zuid naar zuidoost. Eind jaren vijftig startte de gemeente met de ontwikkeling van Tuinstad Buitenveldert.

Om het groene karakter van deze nieuwe tuinstad te benadrukken, legde Stadsontwikkeling in 1963 langs de Europaboulevard een brede rij platanen aan. Het idee was dat, ondanks de verkeersfunctie, deze boulevard als onderdeel van het Amstelpark gezien zou kunnen worden. De Europaboulevard zou een van de belangrijke doorgaande wegen naar Amstelveen worden. Deze directe verbinding is echter nooit gerealiseerd. De boulevard eindigt in een rotonde. De stad en het autoverkeer groeide en in 1981 werd het zuidelijke deel van de A10 voltooid. Door de aanleg van de op- en afrit van de A10 betekende dit voor het plangebied een onderbreking van het groene gebied langs de Amstel.

Het Algemeen Uitbreidingsplan

In 1935 werd het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) vastgesteld met daarin de hoofdopzet van Buitenveldert. Dat bestaat uit een raster van (hoofd)verkeersaders waartussen de verschillende woonbuurten liggen. Aan de westzijde van Buitenveldert ligt het Amsterdamse Bos en aan de oostzijde het Amstelpark, dat met de ligging aan de Amsteloevers onderdeel uitmaakt van één van de in het AUP geïntroduceerde groene scheggen die het omliggende landschap diep de stad in moesten brengen. Ook de Europaboulevard speelde hierin een belangrijke rol. Door de royale boombeplanting van de Europaboulevard loopt het groen van het Amstelpark als het ware over de weg heen om zich vervolgens verder te vertakken in de woonwijk. Het park, in het AUP als tentoonstellingsterrein benoemd, werd samen met het Beatrixpark ingericht voor de Floriade van 1972.



Figuur 16: *Luchtfoto Buitenveldert-Oost met Floriade, Europaboulevard en het Amstelpark, april 1972 [Stadsarchief Amsterdam]*

Floriade

Direct naast het plangebied ligt het Amstelpark, een park met een bijzondere ontstaansgeschiedenis. Al in het AUP van 1934 wordt de locatie benoemd als ‘tentoonstellingsterrein’. Dat werd met de Floriade in 1972 bekrachtigd.

“De Floriade Amsterdam 1972 is de grootste tuinbouwtentoonstelling die ooit ter wereld werd gehouden. Zevenhonderdduizend vierkante meter natuur midden in de Randstad Holland, elf binnen tentoonstellingen in twaalfduizend vierkante meter Amstelhal, een ongekende overdaad aan educatief materiaal en speelse evenementen in een architectuur die leek en vakman bekoort.”

Aldus de catalogus van de tienjaarlijkse tuinbouwtentoonstelling Floriade in 1972.

Vanwege de functie als tentoonstellingsterrein werd het talud van het ringspoor, waar op dat moment werd gewerkt aan de aanleg van de A10, tijdelijk ingericht als verbinding tussen het Floriadeterrein in het Amstelpark, het RAI-terrein en het Beatrixpark. Via een netwerk van paden, dat aansloot op de Europaboulevard en het dijklichaam van de A10, was er een brug naar de noordelijke ingang van het Amstelpark gemaakt. Een tijdelijke kabelbaan bracht bezoekers van Beatrixpark naar Floriadeterrein. Langs het plangebied waar nu het Erotisch Centrum is gepland, stond een reuzenrad om de bezoekers van de Floriade een schitterend uitzicht over het Floriadeterrein en de stad te geven.

Ringweg A10

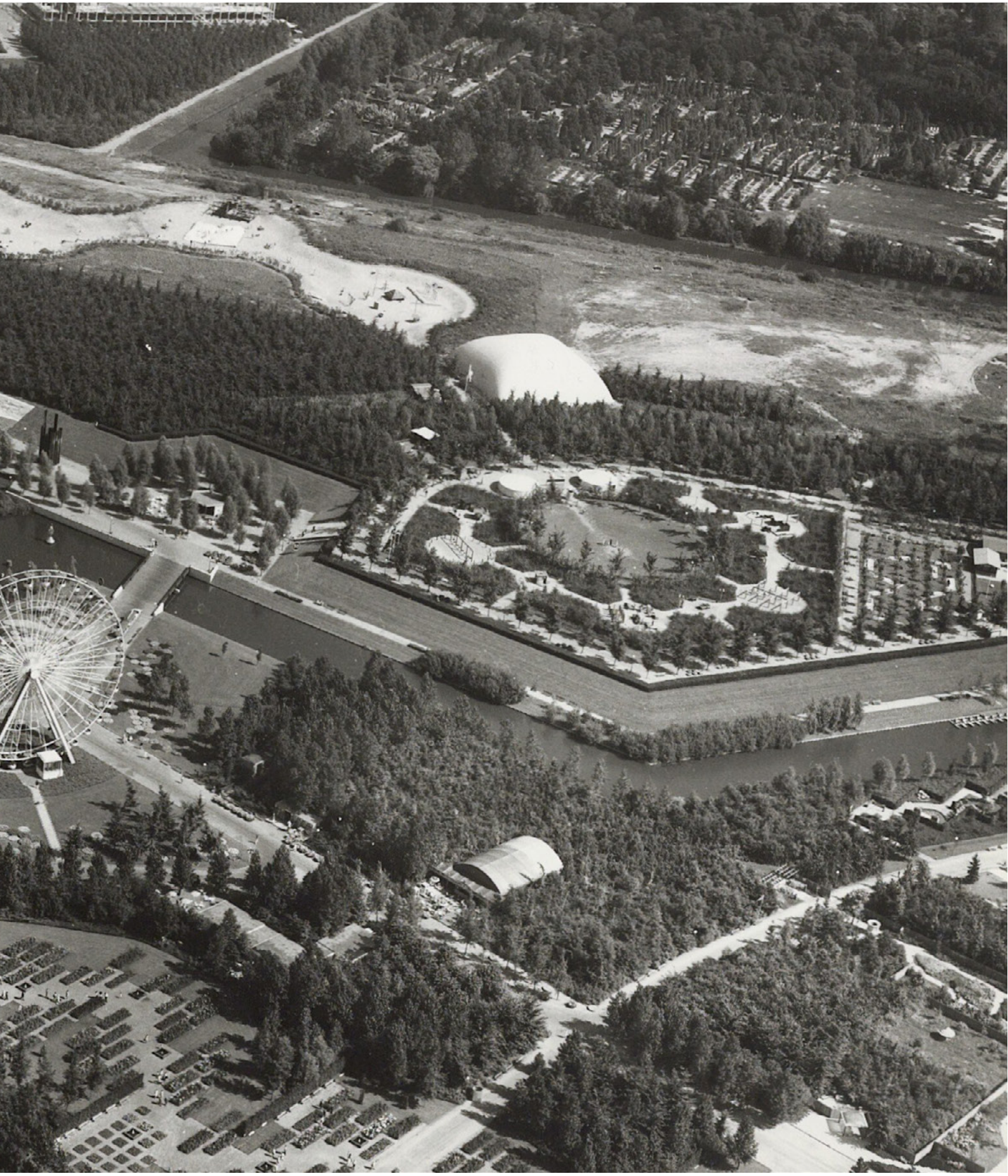
In het AUP was een omvattend stelsel van hoofdwegen op het maaiveld opgenomen, in de vorm van brede parkways met ventwegen. Toen uiteindelijk werd begonnen met de concrete uitvoering werd besloten om een doorgaande en kruisingsvrije ringweg te bouwen op een breed talud: de huidige A10. In de jaren zestig werd de autobereikbaarheid van de binnenstad een belangrijk discussiepunt. De Stichting Weg liet de Amerikaanse verkeersontwerper Jokinen plannen maken om de bereikbaarheid van de binnenstad te verbeteren. Sloop van grote delen van de bestaande stad zou hiervoor nodig zijn. De autosnelweg richting binnenstad zou afbuigen vanaf de Ring langs de RAI richting noorden. Deze radicale ingreep is Amsterdam bespaard gebleven. De Ring is een belangrijke verkeersader in de stad en is voor veel Amsterdammers naast een fysieke een sociaal-culturele scheidslijn. Binnen de Ring stad, buiten de Ring buitenwijken. De praktijk laat zien dat deze scheiding op veel plekken zoals in Zuid, niet meer opgaat.



Figuur 17: *Een toekomstplan van prof. Jokinen, ingetekend in een luchtfoto (noordwestelijke richting), met links de huidige A10 gezien vanaf de Amstel en een verkeersplein met een brede aftakking langs de RAI richting stadscentrum, rechtsvoor Begraafplaats Zorgvlied*



Figuur 18: *Luchtfoto aanleg ringweg A10-Zuid bij de Europaboulevard, 23 juni 1976 [Stadsarchief Amsterdam]*



2.3. Rond het plangebied

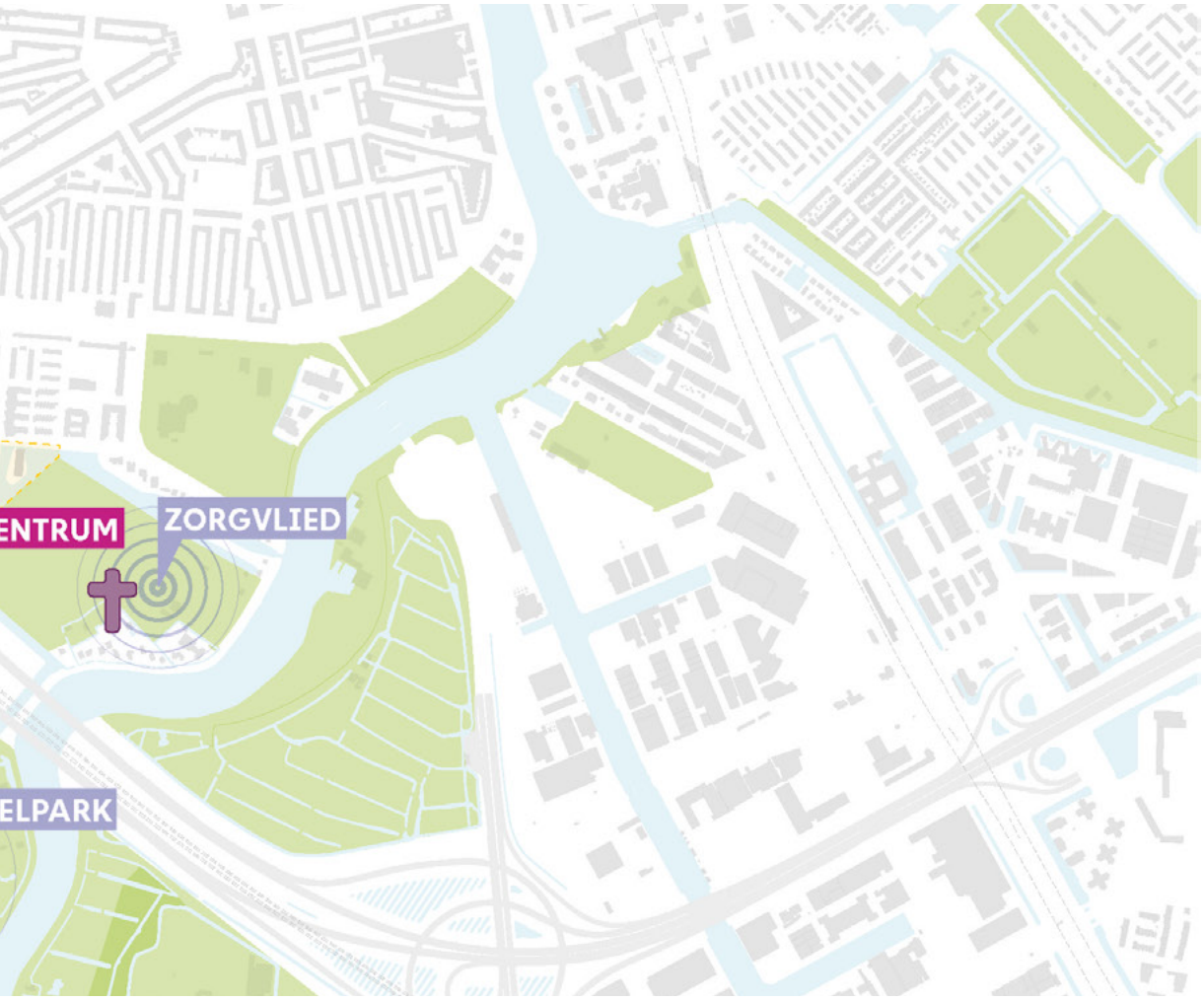
Zuidas

Op zoek naar meer ruimte verhuisden grotere kantoren in de jaren negentig vanuit de binnenstad naar Zuidas. De vestiging van ABN AMRO was voor de gemeente Amsterdam de aanleiding om een Masterplan Zuidas op te stellen. Dit Masterplan werd in januari 1998 door de gemeenteraad goedgekeurd waarbij het gebied meer dan alleen een serie kantoorgebouwen moest worden. Door de goede bereikbaarheid en de nabijheid van Schiphol, ambieert het Masterplan om Zuidas te ontwikkelen tot een (inter)nationale toplocatie voor bedrijven. Daarnaast streeft het plan ernaar om bedrijven, woningen en voorzieningen met elkaar te vermengen. Inmiddels groeide station Amsterdam Zuid uit tot belangrijk tweede station van Amsterdam. Dit station plus alle OV-verbindingen maakt Zuidas voor 3 miljoen mensen binnen drie kwartier bereikbaar.

De ontwikkeling van Zuidas past in de uitwerking van het concept van de zogeheten ‘meerkernige stad’. Dit begrip houdt in dat er, naast de binnenstad meer centra komen waar bewoners het volledige aanbod aan bijvoorbeeld winkels, zorg, cultuur of entertainment kunnen vinden. Ook het stationsgebied rondom station RAI valt onder het concept van meerkernige ontwikkeling.

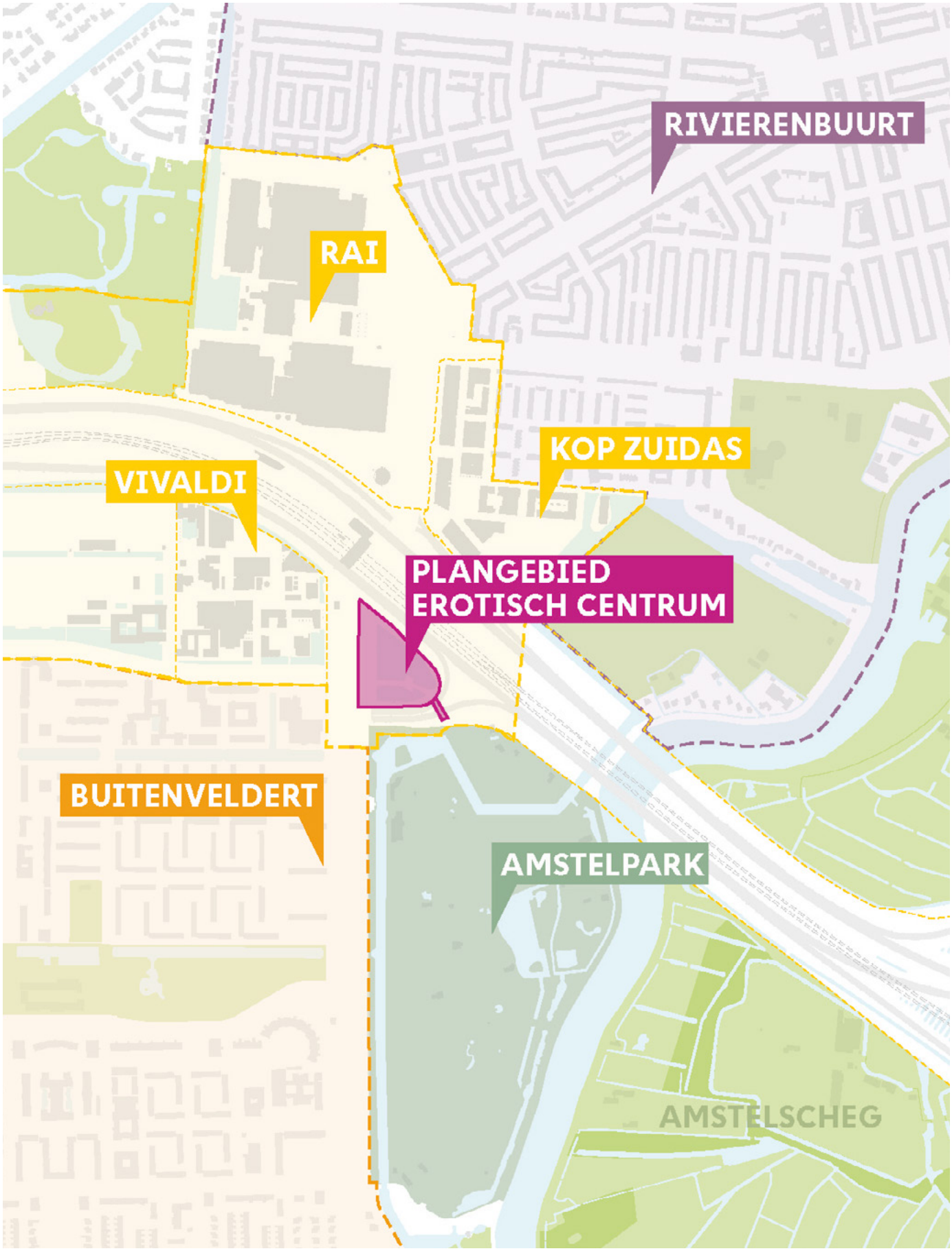






Figuur 19: *Plangebied binnen Amsterdam*

Figuur 20: *Plangebied binnen stadsdeel Zuid*



Figuur 21: *Rond het plangebied*

RAI-congrescentrum en station RAI

Ten noordwesten van het plangebied ligt het trein- en metrostation RAI. En ten noorden van de A10 het RAI-complex. Op 16 juli 2024 heeft het college van B&W de uitgangspuntennota voor het RAI-complex vastgesteld. Daarin is aangekondigd dat het RAI-complex wordt omgevormd tot RAI-district. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 heeft de gemeente ambities beschreven die ook voor de RAI en omgeving leiden tot een aantal opgaven. Die opgaven zijn samen te vatten als: verdichten, verbinden, vergroenen. Daarnaast kan de RAI als stationskwartier een belangrijk OV-knooppunt worden in de stad. Deze aanpak heeft als doel om zowel de inrichting van het RAI-complex als de functies die de RAI aanbiedt beter te verbinden met de omliggende buurten, het station en de stad.

Vivaldi

Aan de overkant van de Europaboulevard ligt de buurt Vivaldi. Deze wijk is onderdeel van Zuidas. Recent zijn daar het EMA (Europees geneesmiddelenagentschap) en het Van der Valk hotel Zuidas opgeleverd. De bijna 150 meter hoge mediatoren van Cellnex met lichtkunstwerk is een opvallend kenmerk binnen de Zuidas-skyline. In de toekomst worden woningen aan dit kantoorgebied toegevoegd. Het voormalige Holiday Inn hotel wordt gerenoveerd en getransformeerd naar een The July hotel met een short stay functie. De begane grond van het Eurocenter-complex wordt verbeterd en krijgt publieksfuncties. Het Van der Valk hotel heeft recent een café geopend. Het onderstation van Liander en de tramlus van de eindhalte van het GVB blijven de komende jaren hetzelfde. De Europaboulevard is aan deze kant minder aantrekkelijk. De hierboven geschetste ontwikkelingen zouden mogelijkheden kunnen bieden voor het toevoegen van meer openbaar toegankelijke functies.

Figuur 22: *De buurt Vivaldi*









Kop Zuidas

Kop Zuidas ligt als onderdeel van de Rivierenbuurt ten noorden van de A10 en ten oosten van de Europaboulevard en is volop in ontwikkeling. Oostelijk van Kop Zuidas ligt de Veluwebuurt waar vooral gewoond wordt. Aan de kant van de Europaboulevard heeft Kop Zuidas zich weten te ontwikkelen tot een nieuw stuk Amsterdam. Door meer voorzieningen toe te voegen is langs de Europaboulevard een divers stedelijk programma toegevoegd. Hier is onder meer het stadsdeelkantoor Zuid gebouwd. Daarnaast is het Regionaal Opleidingscentrum van Amsterdam (ROCvA) neergestreken. Ook horecavakschool Hubertus & Berkhoff verrees hier en hun restaurant heeft een buurtfunctie. In het ROCvA studeren rond de 3.000 studenten. De nieuwbouw herbergt op de begane grond winkels, kantoren en sportscholen.

Op de kop van deze strook is in 2019 kantoorgebouw de Terrace Tower opgeleverd. In 2020 is tussen de Terrace Tower en het ROCvA het Motel One opgeleverd met 380 kamers. Direct tussen de A10 en de Veluwebuurt is het gebouw Crossover opgeleverd met kantoren, woningen en een horecagelegenheid. Achter Crossover zijn meerdere nieuwbouwblokken gebouwd met voornamelijk woningen.

Met deze verdichting zijn in de periode 2008-2024 in het gebied tussen Europaboulevard en Graafschapstraat circa 700 adressen toegevoegd in de vorm van woningen, kantoren, hotels, onderwijs, winkels en andere voorzieningen. De voorzieningen verbeterden de onaangename looproute aan deze kant van de Europaboulevard.

Figuur 23: *Onderstation Liander en het Van der Valk hotel Zuidas*

Figuur 24: *Woningbouw Kop Zuidas*

Figuur 25: *RAI*

Rivierenbuurt

Op een wat grotere afstand van het plangebied ligt de Rivierenbuurt. Deze buurt is bekend vanwege de oorsprong: het Plan Zuid van architect Berlage waar gebouwen en openbare ruimte een groot Gesammtkunstwerk vormen. Door de uitbreidingen veranderde de Rivierenbuurt van stadsrandbuurt in een stadsbuurt. Dat is te zien aan de toename van diverse horecagelegenheden. Het is een relatief rustige woonbuurt met enkele belangrijke stadsstraten.

Buitenveldert

De no-nonsense jaren 60 architectuur is kenmerkend voor Buitenveldert. Er is een duidelijke samenhang tussen de openbare ruimte, gebouwen en groen met een netwerk van lijnen in noord-zuid en oost-west richting. Deze lijnen worden gevormd door brede wegen, groenstroken en watergangen. De wijk kent een opvallende combinatie van relatief veel hoogbouw langs de groenstructuren en hoofdwegen en velden met middenhoogbouw in haakverkavelingen in een groene omgeving in een relatief lage dichtheid.

In opdracht van het bestuur van Stadsdeel Zuid is in 2023 een verkennende studie uitgevoerd naar de mogelijkheid om extra te bouwen in het gebied. In de 'Ontwikkelstrategie 2035 Amsterdam: Bouwen aan buurten van de toekomst' (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2024) is dit voorstel overgenomen als te verkennen ontwikkeling langs stadsstraten en -lanen, waaronder ook de Europaboulevard.

Figuur 26: *Vogelvlucht van Buitenveldert, gezien in zuidoostelijke richting naar het Gelderlandplein*



2.4. Amstelpark en Amstelscheg

Het Amstelpark werd bij de aanleg bewust ontworpen als een landschap, waarbij niet werd aangesloten bij de rechte lijnen en het ritme van de stad, zoals de Europaboulevard. Het ontwerp was geïnspireerd op de Engelse landschapsstijl en bevatte heuvels, groepen bomen die ruimtes afbakenen, glooiende velden met vergezichten en kruisingen van paden. Het doel was dat bezoekers het gevoel kregen een andere wereld binnen te treden, ver weg van de stad. Het ontwerp werkte samen met het omliggende landschap: de uitgestrekte polder, de Amsteloevers en buitenplaats Amstelrust werden opgenomen in het geheel door middel van hoogteverschillen, grote open ruimtes en kleine doorkijkjes. Tegelijkertijd blokkeerden een waterpartij en dichte bosranden het zicht op de stad. Daarmee is het Amstelpark een enigszins verborgen parel. Wie het park niet kent, loopt er niet zomaar naartoe. Aan de noordkant ligt op het bastion, de speeltuin Amstelpark, met kleinschalige horeca.

Het park is 50 jaar na afloop van de Floriade aangewezen als gemeentelijk monument. In het voorjaar van 2025 wordt het instandhoudingsplan voor het park voor besluitvorming voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid. Het instandhoudingsplan beperkt zich tot de grenzen van het monument.

De Amstelscheg is een van de Amsterdamse scheggen. De scheggen vormen een netwerk van parken en groengebieden in en rond de stad. Ze lopen vanaf de woonbuurten via groene routes tot diep in het stedelijke landschap. De Amstelscheg ligt ten oosten van het plangebied tot aan het Martin Luther Kingpark. Dit park is samen met het Amstelpark en de begraafplaats Zorgvlied een belangrijk onderdeel van de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur (HGS).
Om de Amstelscheg ook in de toekomst waardevol te houden, zijn op provinciaal niveau keuzes gemaakt. Deze staan beschreven in het Toekomstkader Amstelscheg. De ambitie is om het landschap te behouden en te versterken, ruimte te maken voor water, energie op te wekken en de recreatie te verbeteren. De scheg is door de provincie beschermd als Bijzonder Provinciaal Landschap Amstelscheg.

De locatie voor het Erotisch Centrum maakt geen deel uit van de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam, het Bijzonder Provinciaal Landschap of de Amstelscheg. Wel ligt de locatie voor het Erotisch Centrum op de grens tussen dichte stad en open landschap. Dat vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

Figuur 27: *Amstelpark*



2.5. Locatieaspecten

Eigendommen

Het overgrote deel van het plangebied is eigendom van de gemeente Amsterdam. Een deel aan de oostkant is eigendom van de Staat (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat).

Verkeersstructuur

De locatie is goed bereikbaar, zowel lopend, met de fiets, de auto als met het openbaar vervoer. De Europaboulevard is onderdeel van Plusnet voetganger, fiets en auto. Plusnetten zijn bedoeld om het verkeer goed door te laten stromen. Dit kan zowel bedoeld zijn voor auto's als fietsers of voetgangers. De De Boelelaan is Plusnet fiets en auto. De fietsverbinding over de Rozenoordbrug is Plusnet fiets. Daarnaast is de Europaboulevard onderdeel van hoofdnet bus en tram. Hoofdnetten zijn bedoeld op het behouden van voldoende capaciteit en kwaliteit.

Openbaar Vervoer

Het NS/metrostation RAI ligt op circa 200 meter afstand hemelsbreed. De metrohalte Europaplein van de Noord-Zuidlijn ligt op circa 12 minuten loopafstand. Tegenover het plangebied ligt de eindhalte van tramlijn 4 (Centraal Station-RAI). Direct aan het plangebied ligt op de Europaboulevard de halte voor buslijn 62 (station Lelylaan-station Zuid). Ook stopt Connexxion bus 321 uit 't Gooi bij station RAI.

Autoverkeer

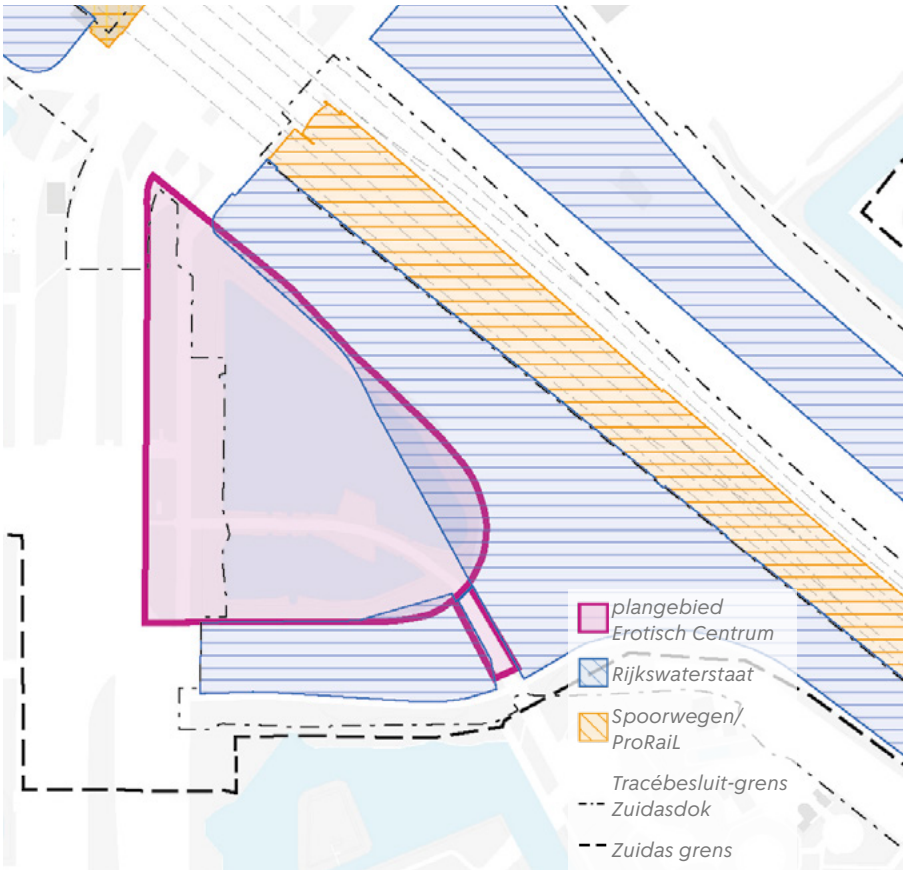
De Europaboulevard is een belangrijke doorgaande route voor autoverkeer vanaf afrit S109 van de A10-Zuid richting Zuidas, Rivierenbuurt en Buitenveldert. Naast het plangebied ligt op- en afrit S109 naar de A10. Vanaf de Europaboulevard richting Buitenveldert kunnen auto's het plangebied nu niet rechtstreeks bereiken; een ontsluiting ontbreekt.

Fietsverkeer

Langs het plangebied liggen doorgaande fietsroutes die onderdeel zijn van het Plusnet fiets. Door het plangebied ligt een doorgaande fietsroute van Zuidas richting oost en zuidoost. Deze fietsroute ligt onder de op- en afrit van de A 10 en vervolgt richting de Rozenoordbrug over de Amstel.

Voetgangers

Aan de Europaboulevard liggen voor Amsterdamse begrippen brede voetpaden. Treinpassagiers hebben de mogelijkheid om aan de oostkant van de Europaboulevard de trap vanaf het perron naar de straat te nemen. Metropassagiers hebben deze mogelijkheid



Figuur 28: *Eigendom en grenzen*



Figuur 29: *Doorgaande fietsroute langs het plangebied*

niet; zij hebben enkel de westzijde van de Europaboulevard als uitstapmogelijkheid en moeten via kruisingen met verkeerslichten de weg oversteken. Op figuur 31 zijn de looproutes vanaf het openbaar vervoer aangegeven.

Parkeren

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere parkeermogelijkheden. Aan de zuidkant van op/afrit S019 zijn langs de Europaboulevard parkeerplaatsen aanwezig. Tijdens piekdagen gebruikt de RAI op basis van afspraken met stadsdeel Zuid, een deel van de Europaboulevard als bufferlocatie. Op een doordeweekse avond wordt ongeveer 20% van de parkeerplaatsen benut (maps.amsterdam.nl).

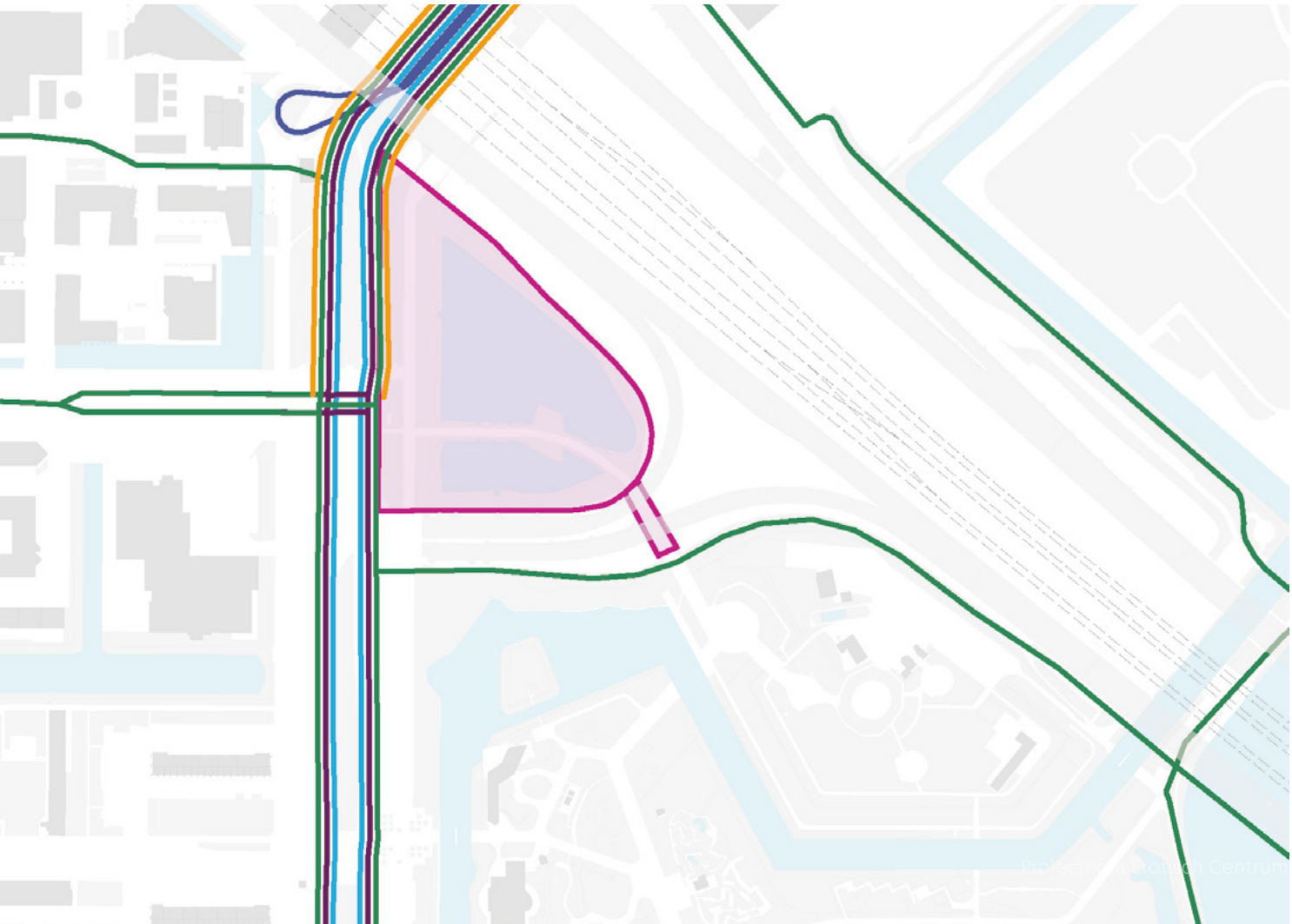
Het plangebied en omgeving zijn onderdeel van het parkeergebied Zuidas en Buitenveldert. Er geldt betaald parkeren tot 19.00 uur van maandag tot en met zaterdag. In de omgeving zijn ook parkeergarages aanwezig, de Q-park Eurocentre, Q-Park Ravel en de parkeergarage van de RAI (tevens P&R-locatie).

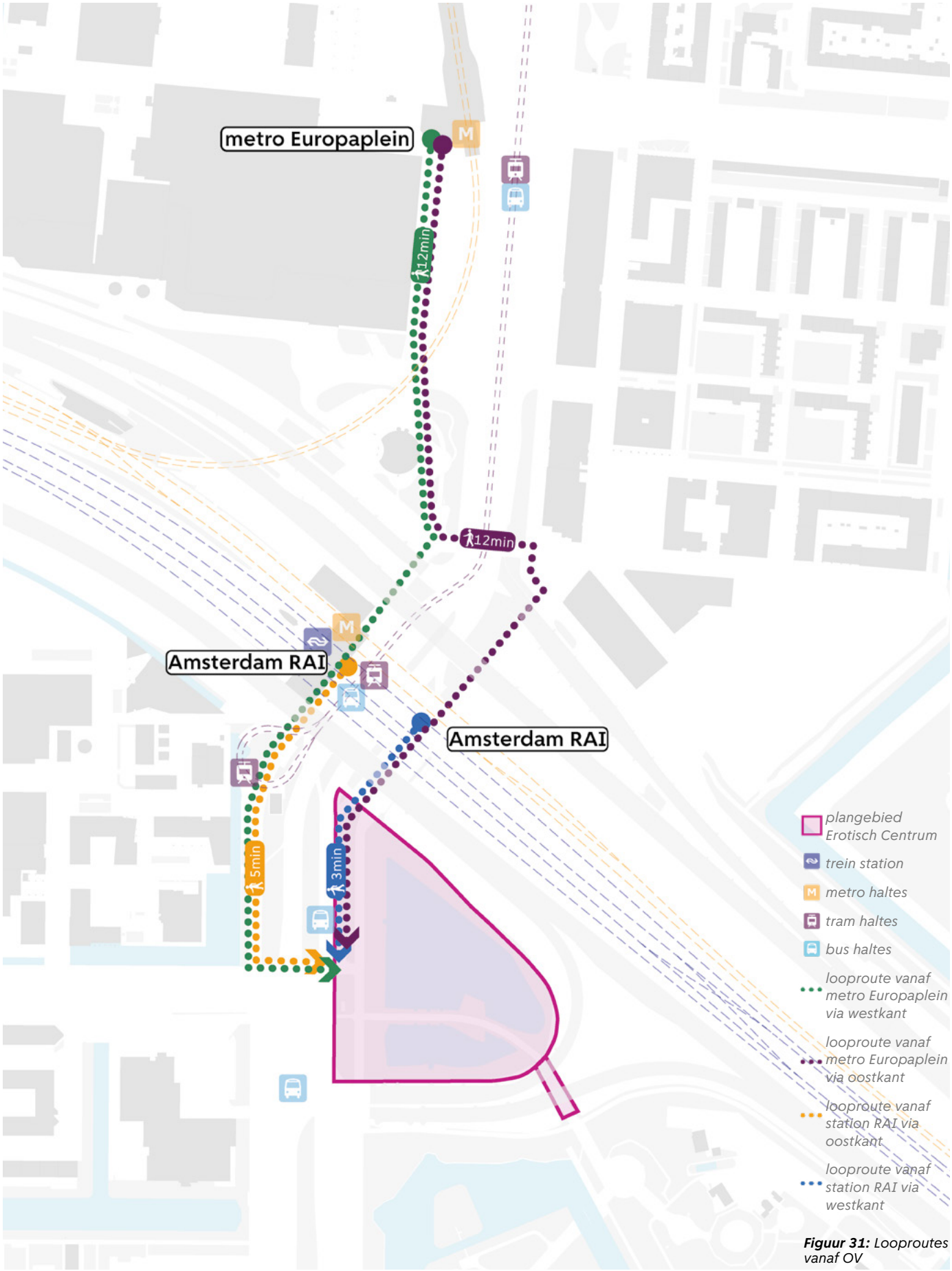
Mobiliteitsplan Zuidflank

Om de Zuidflank duurzaam bereikbaar te maken is het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar opgesteld (vastgesteld juli 2023). Dit plan presenteert een samenhangend pakket aan mobiliteitsmaatregelen dat in lijn is met het mobiliteitsbeleid van gemeente en regio. Belangrijk is het stimuleren van actieve duurzame mobiliteit (lopen, fietsen en OV) en het beperken van de ruimte voor de auto. Het Mobiliteitsplan Zuidflank hanteert als uitgangspunt dat voor nieuwe kantoren en voorzieningen op Zuidas geen (ondergrondse en/of bovengrondse) gebouwde autoparkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden.

In het Mobiliteitsplan wordt een nieuwe fietsbrug over de Europaboulevard voorgesteld, die de fietsroute via de Rozenoordbrug over de Amstel richting Zuidoost verbindt met een nieuwe zuidelijke oost-west-fietsroute langs Zuidas. Deze fietsoversteek heeft meerdere doelen, waaronder de fietsbereikbaarheid van het zuidelijke deel van Zuidas.

Figuur 30: *Plus- en hoofdnetten infrastructuur*





Figuur 31: *Looproutes vanaf OV*

Groenstructuur, flora en fauna

In en rondom het plangebied zijn er veel bomen en groen. In totaal zijn in de omgeving van het plangebied 172 bomen aanwezig, waarbij het grootste deel bestaat uit platanen en wilgen. De oudste bomen zijn platanen: 22 stuks met plantjaar 1967. De meest oostelijke rij platanen is rond 2000 aangeplant. De bomen langs het fietspad zijn overwegend schietwilgen en dateren uit 2010-2015. Het groen onder de bomenlaan wordt intensief beheerd en bestaat voornamelijk uit een grasveld. Ook aan de oevers zijn bomen aanwezig, waaronder exemplaren van de Canadese populier, moerascipres, schietwilg en de zwarte els van maximaal 18 meter hoog.

De platanen langs de Europaboulevard zijn onderdeel van de hoofdbomenstructuur. Deze bomen zijn onderdeel van doorlopende verbindingslijnen en van boomstructuren die functioneren als belangrijke ruimtelijke verbindingsschakels tussen de parken en de groengebieden. Het plangebied ligt buiten de gemeentelijke hoofdgroenstructuur en ecologische structuur.

Het groen in het plangebied bestaat voornamelijk uit ruige begroeiingen rondom de waterplas en langs het fietspad door de waterplas. De begroeiing bestaat uit braam, hondsdraf, scherpe boterbloem en teunisbloem. De oevers van de twee poelen hebben geen houten oeverwand (beschoeiing). De oevers hebben een flauw aflopend talud en zijn op verschillende plekken dichtbegroeid. Plantensoorten in de oeverzones bestaan voornamelijk uit de dagkoekoeksbloem, gele lis, groot hoefblad, pitrus en riet.

De twee poelen zijn op verschillende plekken begroeid met gele plomp. In het noordwestelijke gedeelte van het plangebied is een open plek aanwezig tussen de bosschage en de bomenrij die een zanderige bodem heeft en begroeid is met voornamelijk de dagkoekoeksbloem, kruldistel, rode klaver en de speerdistel.

Voor het project Zuidasdok zal met de verbreding van de A10 en vervanging van de op- en afritten, het talud in de richting van het water opschuiven. Daarmee verdwijnt de huidige beplanting langs het gehele talud.



Figuur 32: *Bestaande bomen*



Figuur 33: *Ruige begroeiing rondom de waterplas*

Figuur 34: *Platanen, onderdeel Hoofdbo-menstructuur*

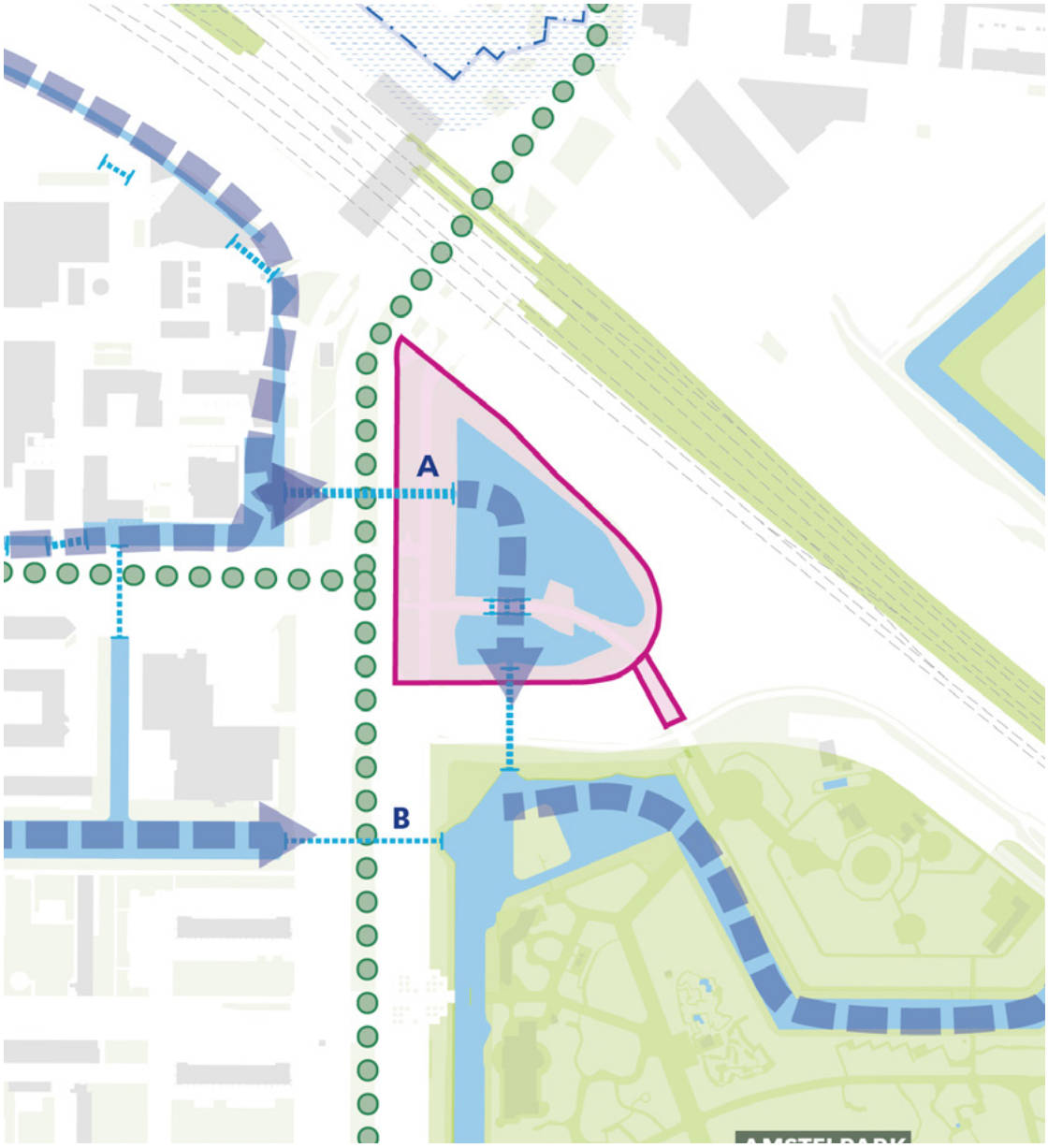


Waterstructuur

Het plangebied ligt in de Binnendijkse Buitenvelderse polder en wordt beheerd door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De afvoer van water vanuit Zuidas richting het poldergemaal Stadwijck aan de Amstel gaat via enkele duikers (buizen) onder de wegen door. Route A ligt onder de Europaboulevard, om direct ten zuiden onder de oprit van de A10 verder te gaan, richting de watergang naar het poldergemaal. Route B ligt ten zuidwesten onder de Europaboulevard en komt dan direct uit in de watergang richting het poldergemaal. De waterplas fungeert ook als waterberging (tijdelijke opslag van regenwater) voor de A10.

Bodem

Het plangebied bestaat uit een waterplas, groen en voet- en fietspaden. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zand. In de ondergrond zijn plaatselijk veenlagen aanwezig. Het grondwater is waargenomen op een diepte van circa 0,5 à 2,0 meter onder maaiveld. Op de waterbodem is plaatselijk een sliblaag aanwezig. Onder de sliblaag is over het algemeen een zandlaag aanwezig tot de maximaal geboorde diepte van 0,5 meter vaste waterbodem. Op sommige plekken bestaat de vaste waterbodem uit veen.



Figuur 35: *Groen en blauw infrastructuur*

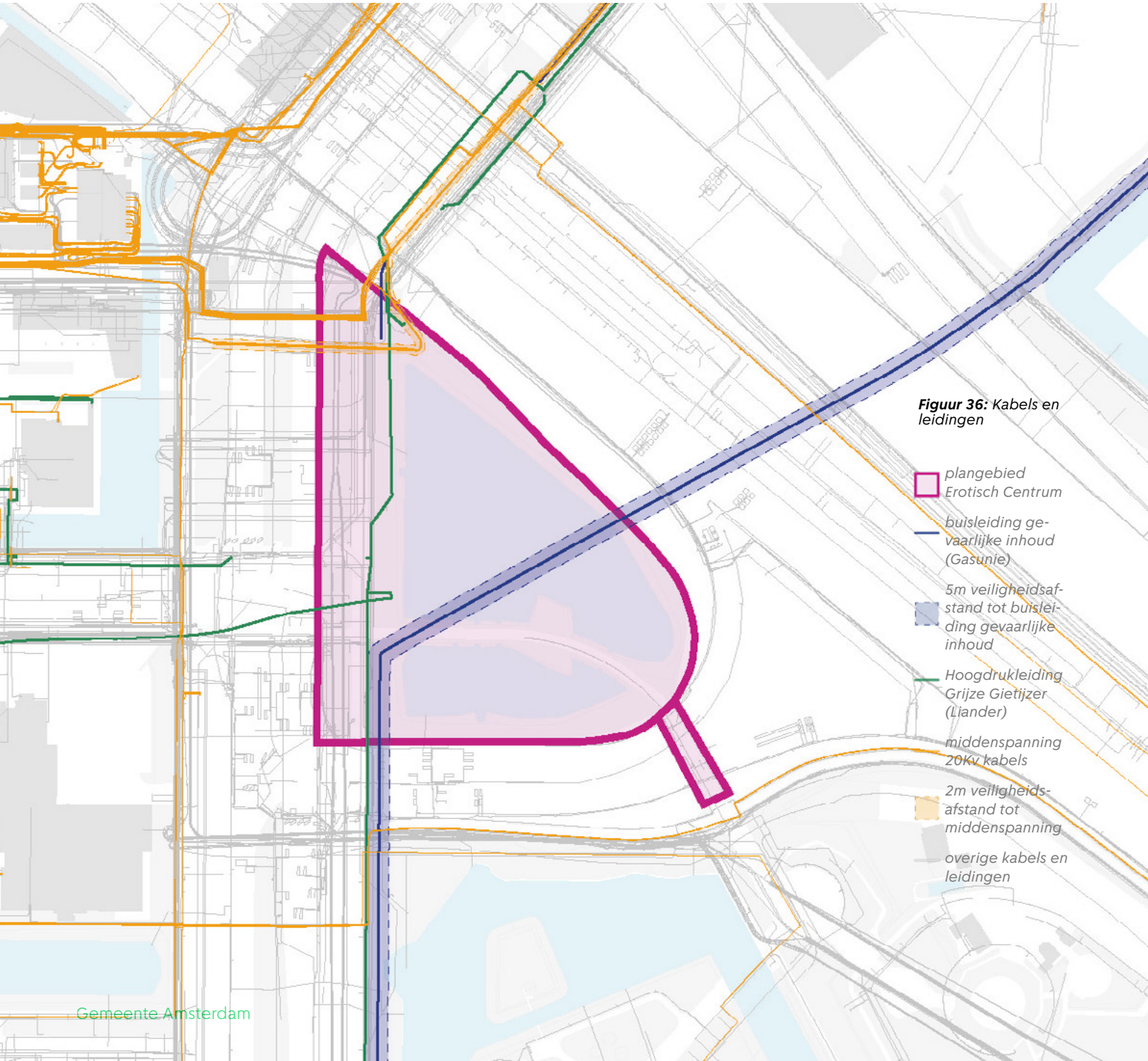
- *plangebied Erotisch Centrum*
- *hoofdgroenstructuur*
- *groene monumenten*
- *hoofdbomenstructuur*
- *duikers*
- *water afvoer*
- *waterkering*
- *beschermingzone waterkering*

Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied liggen onder de grond diverse kabels en leidingen (zie afbeelding 36). De meest bepalende is de hogedruk gastransportleiding van de Gasunie. Langs de Europaboulevard liggen ondergrondse hoogspanningskabels (150 kV) in beheer van Tennet, middenspanningskabels (boring onder de Europaboulevard), laagspanningkabels, datakabels (zowel in gebruik als buiten gebruik) en in het talud ligt een hogedruk grijs gietijzeren gasleiding (in beheer van Liander).

De hogedruk transportleiding W-534-01 (16 inch/ 40 bar) van Gasunie ligt vanuit het zuiden langs de Europaboulevard, maakt een schuine knik richting het oosten ter hoogte van het fietspad onder de waterplas en de A10 door richting de Rivierenbuurt. Er gelden strikte randvoorwaarden voor (grond)werkzaamheden en bouwen nabij deze leiding. Bebouwing is niet toegestaan in een zone van 4 meter vanaf het hart van de leiding. Daarnaast is sprake van een verplichte melding voor (grond)werkzaamheden binnen een zone van 40 meter.

Voor de grijs gietijzeren gasleiding in het talud van de Europaboulevard wordt nu een veiligheidszone van 10 meter vanaf het hart van de leiding aangehouden. Deze leiding is opgenomen in het vervangingsprogramma van Liander voor grijs gietijzeren leidingen. Vervanging staat gepland voor 2032. Als deze gietijzer leiding vooruitlopend op de bouw wordt vervangen voor een PE-leiding in hetzelfde tracé, dan is er sprake van een veiligheidszone van 2 meter.



Figuur 36: *Kabels en leidingen*

2.6. Analyse omgeving

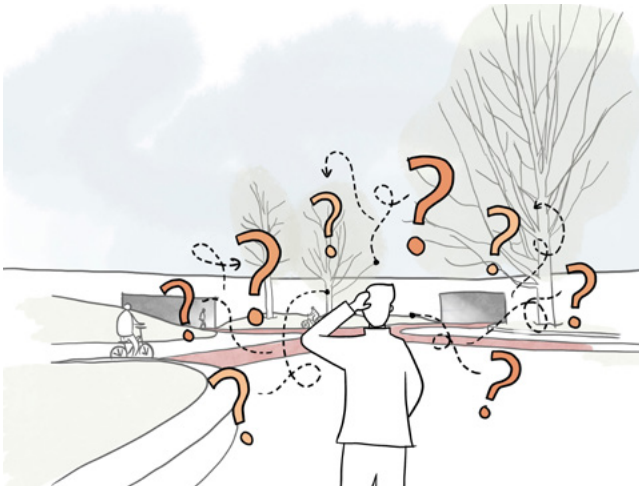
Om het Erotisch Centrum goed in te kunnen passen is ook de omgeving rondom het plangebied geanalyseerd. De analyse leidt tot een visie op (verbetering van) de omgeving. Deze visie is mede ontstaan door de uitkomsten van participatie en een veiligheidsanalyse van de omgeving. Dit komt in hoofdstuk 4 uitgebreid aan de orde.

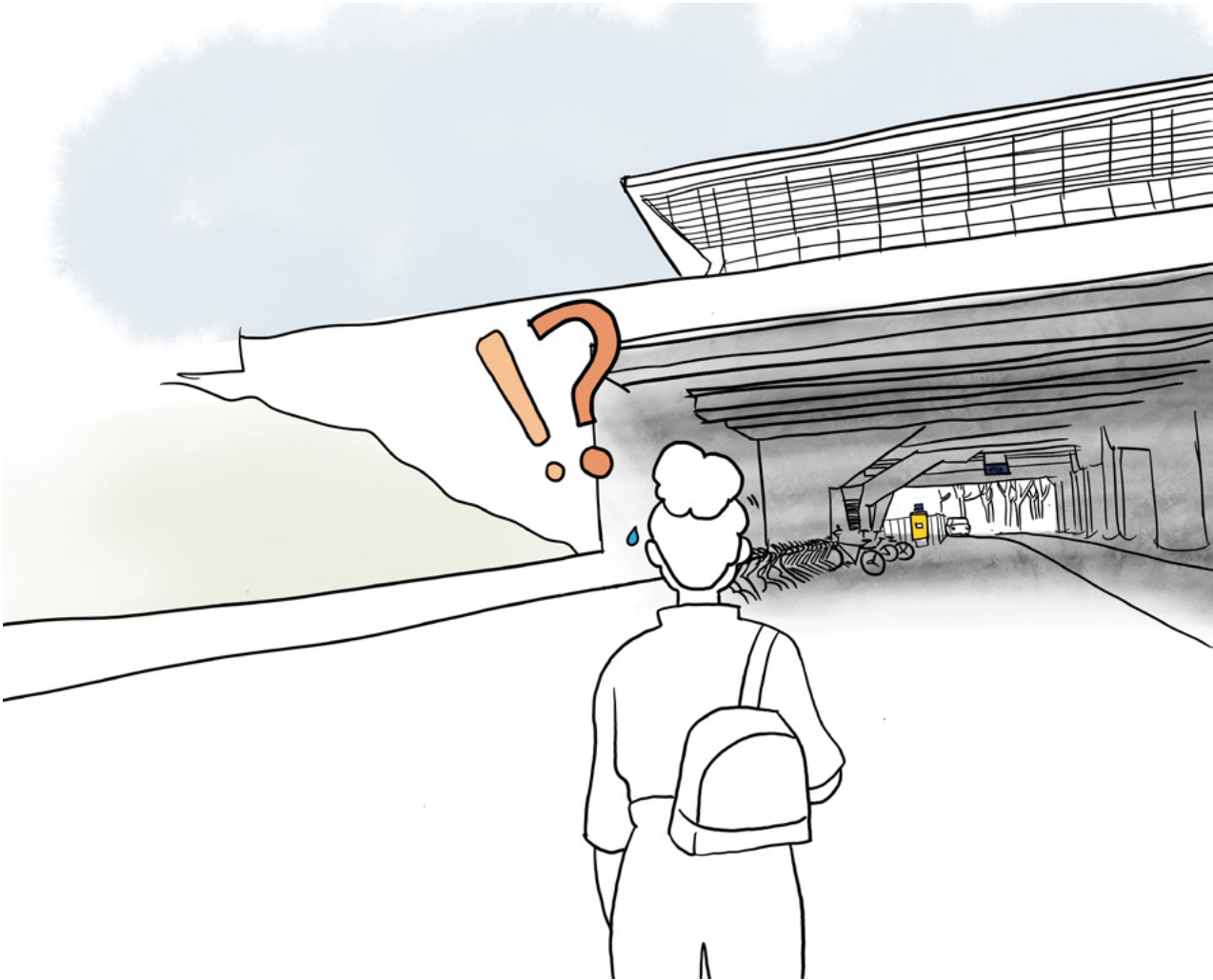
Bij de participatie die aan het opstellen van deze projectnota vooraf is gegaan, zijn zorgen geuit over de bestaande routes richting het plangebied. De huidige situatie rondom station RAI wordt door bewoners en passanten niet als veilig ervaren. Het is er relatief donker en er is weinig sociale controle, omdat er weinig woningen en voorzieningen zijn. De kant na het viaduct van de Europaboulevard – de beoogde locatie voor het Erotisch Centrum – wordt als anoniem ervaren.

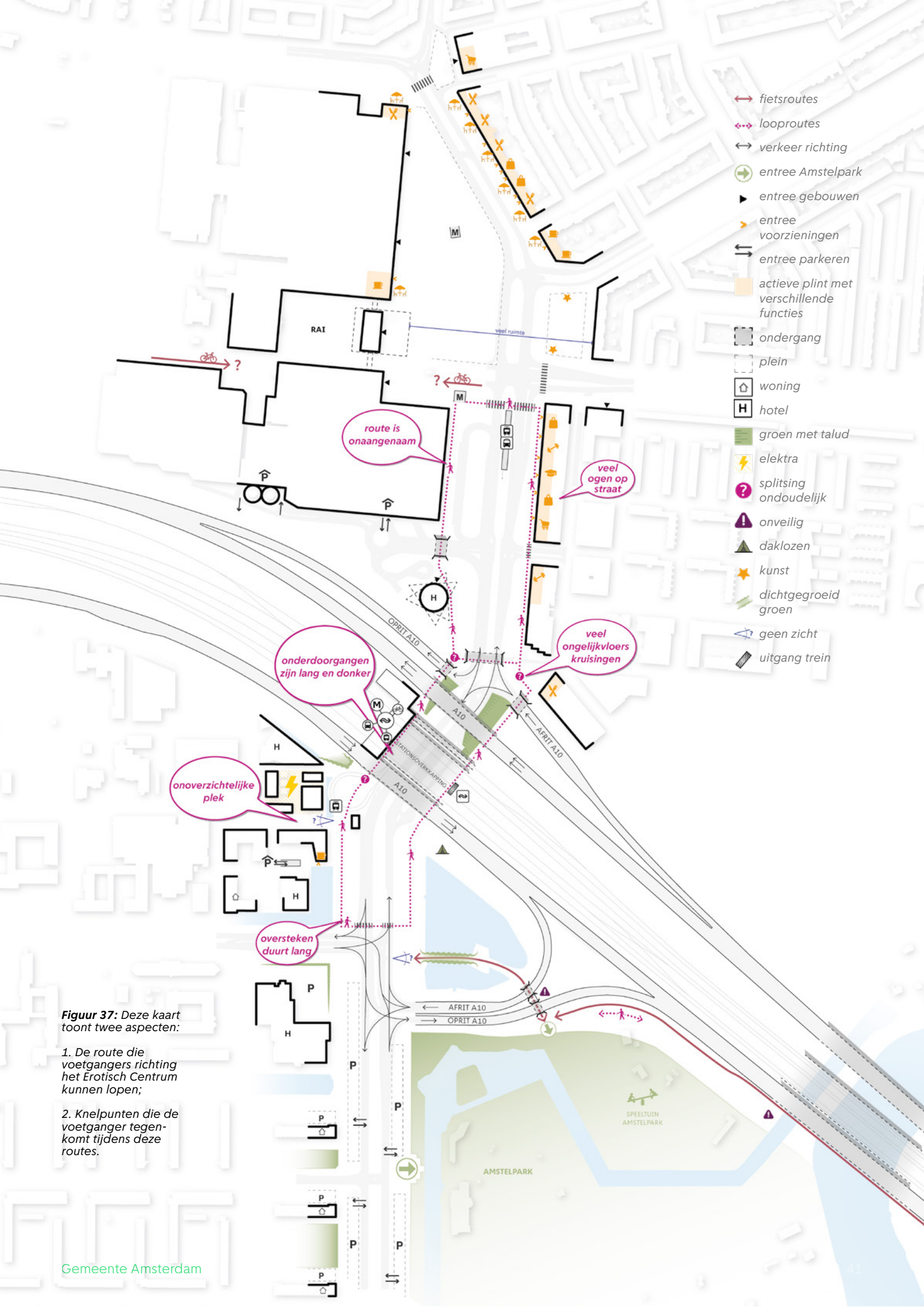
Dit kwam ook naar voren in het Inpassingsonderzoek (8 december 2022), dat voorafging aan deze projectnota. In dit onderzoek werd de vraag gesteld of er een korte, heldere en veilige looproute vanaf de OV-knoop naar de locatie is en of het Erotisch Centrum zichtbaar is. Het antwoord was dat de route vanaf station RAI duidelijk is, maar niet levendig.

In deze paragraaf zijn de huidige routes plus knelpunten in kaart gebracht en verbeeld.

Vanaf het Europaplein is de voetgangersroute richting het zuiden gevolgd. Bij de De Boelelaan is de Europaboulevard overgestoken, waarna via de oostkant van de Europaboulevard teruggelopen is richting het Europaplein.







Figuur 37: *Deze kaart toont twee aspecten:*

1. De route die voetgangers richting het Erotisch Centrum kunnen lopen;

2. Knelpunten die de voetganger tegenkomt tijdens deze routes.



Figuur 38: *voetgangers- en fietspad richting zuiden. Rechts de RAI*



Figuur 39: *onderdoorgang onder toegangsweg RAI, gezien richting zuiden*



Figuur 41: *zicht richting onderdoorgangen Europaboulevard en toerit A10*



Figuur 40: *voorplein NHOWhotel is in erfpacht uitgegeven aan hotel en heeft andere inrichting dan Puccini*



Figuur 42: *zicht richting stationshal station RAI*



Figuur 43: *zicht richting tramkeerlus Eurpaboulevard*



Figuur 44: *rechts tramkeerlus, links Europaboulevard*



Figuur 45: *rechts talud zuidelijke rijbaan Ring A10*



Figuur 46: *profiel Europaboulevard met rechts kantorengebied Vivaldi*



Figuur 47: *voetgangersoversteek richting plangebied, rechts kruispunt met de De Boelelaan*



Figuur 48: *Europaboulevard met links op/afrit A10*



Figuur 49: *zicht op entree Amstelpark/speeltuin gezien vanaf fietsroute onder zuidelijk viaduct op/afrit A10*



Figuur 50: *links plangebied Erotisch Centrum, rechts Europaboulevard*



Figuur 51: *viaduct ringlijn over Europaboulevard, gezien richting het zuiden, met links onder het viaduct entree station RAI (alleen NS)*



Figuur 55: *viaductenreeks over Europaboulevard: ringlijn, NS-sporen en autosnelweg A10 met onregelmatig ingericht flauw hellend talud*



Figuur 52: *onderdoorgang onder Europaboulevard, gezien van oost naar west*



Figuur 56: *bus- en tramhalte Europaboulevard onder viaductenreeks, ter hoogte van ingang NS/Ringlijnstation RAI*



Figuur 53: *fiets- en voetpaden langs Ring A10 en Europaboulevard; links Kop Zuidas*



Figuur 57: *glazen wand entreehal NS/Ringlijnstation RAI*



Figuur 54: *stoep en fietspad Europaboulevard, rechts winkelplint*



Figuur 58: *hellend vlak richting zuidelijke ingang station*



Figuur 59: *Francesca Caccinipad in Vivaldi tussen hotel (rechts) en onderstation Liander (links)*



Figuur 62: *Europaboulevard oostzijde, gezien richting zuiden*



Figuur 63: *Europaboulevard stoep gezien richting zuiden bij viaductenreeks*



Figuur 60: *steiger in de De Boelegracht met op de achtergrond de Europaboulevard*



Figuur 64: *Europaboulevard gezien richting zuiden met links de projectlocatie*



Figuur 61: *wachthuisje GVB bij keerlus tram aan Europaboulevard*



Figuur 65: *Europaboulevard ter hoogte van kruising fietspad richting Rozenoordbrug, met waterplas*

2.7. Beleid en juridisch-planologisch kader

Voor de functie en op de locatie van het Erotisch Centrum zijn verschillende beleidsstukken en juridisch- planologische kaders van toepassing. Hieronder wordt ingegaan op de hoofdlijnen vanuit de Provinciale Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Vervolgens wordt ingegaan op het juridisch-planologisch kader vanuit het Omgevingsplan Amsterdam, Tracébesluit Zuidasdok en beperkingengebied A10.

Omgevingsverordening Noord-Holland

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is een balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Provincie Noord-Holland heeft de ambities voor de fysieke leefomgeving opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Holland. Die bevat juridische regels waaraan het omgevingsplan en omgevingsvergunningen moeten voldoen. Het uitgangspunt van de verordening is dat nieuwe stedelijke functies, zoals het Erotisch Centrum, bij voorkeur binnen stedelijk gebied worden gerealiseerd vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en om het landschap te sparen. Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied, waardoor het plan in lijn is met de omgevingsverordening. In de vervolgfase wordt de functie van Erotisch Centrum, in het licht van de Ladder voor duurzame verstedelijking, en de eis voor regionale afstemming uit de verordening verder uitgewerkt.

In de omgevingsverordening is ook een instructieregel opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie in het omgevingsplan (of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet worden beschreven hoe rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering en of maatregelen nodig zijn. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Figuur 66: *Uitsnede van de visiekaart Amsterdam 2050, de locatie is met roze en blauwe blokken aangeduid als gemengd/luw gebied en onderdeel van het stationskwartier rondom station RAI [Omgevingsvisie Amsterdam 2050, p. 78]*



Omgevingsvisie Amsterdam 2050

In de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050, een menselijke metropool' staat het ruimtelijke beleid van de gemeente beschreven met de strategische ambities voor de lange termijn. De ambities uit de omgevingsvisie vormen de ruimtelijke kaders voor de bestaande stad en voor nieuwe gebiedsontwikkelingen.

De projectlocatie aan de Europaboulevard is aangeduid als gemengd/luw gebied en onderdeel van het Stationskwartier rondom station RAI. Het is onderdeel van het hoogstedelijk gebied Zuidas dat een belangrijk onderdeel is van de meerkernige ontwikkeling waar Amsterdam naartoe groeit. Een aantal van de ambities uit de omgevingsvisie heeft betrekking op de locatie: Stationskwartier, Schakelpunt Ringweg Zuid/Europaboulevard, Stadslaan, Lange lijnen fietsnetwerk, Groen-Blauw-raamwerk. Zo is de uitwerking voor 'Stationskwartier' omschreven als: de directe omgeving van de grotere stations worden buurten met een hoogstedelijke dichtheid en een gemengd voorzieningenaanbod, waaronder grootstedelijke voorzieningen. Het Erotisch Centrum kan in lijn met die ambities aan de Europaboulevard worden ingepast.

Omgevingsplan Amsterdam

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024 is er één omgevingsplan voor de hele gemeente. Bestaande bestemmingsplannen zijn onderdeel geworden van het omgevingsplan Amsterdam. Het omgevingsplan bestaat uit permanente en tijdelijke onderdelen, zoals voorheen vastgestelde bestemmingsplannen, die gezamenlijk de geldende juridische regels vormen voor onder andere gebruik en bouwen. Op en rondom de locatie gaat het om de bestemmingsplannen Buitenveldert 1974, Zuidas-Zuidasdok 2023 en de paraplubestemmingsplannen Grondwaterneutrale kelders en Darkstores.

Het bestemmingsplan Buitenveldert 1974 besloeg de wijk Buitenveldert en het Amstelpark. Voor het grootste deel van het gebied zijn inmiddels recentere bestemmingsplannen vastgesteld. Voor het plangebied aan de Europaboulevard is het bestemmingsplan nog van kracht. Het plangebied is in het bestemmingsplan Buitenveldert 1974 bestemd voor fietspaden, voetpaden, waterlopen en openbaar groen. Het realiseren van een Erotisch Centrum is in strijd met de gebruiks- en bouwregels uit dit deel van het omgevingsplan.

De paraplubestemmingsplannen geven regels voor een bepaald thema. Grondwaterneutrale Kelders geeft regels voor ondergronds bouwen in verband met het voorkomen van wateroverlast. Darkstores geeft regels voor de vestiging van darkstores in de gemeente en is niet relevant voor het Erotisch Centrum, omdat dit gebruik geen onderdeel is van het plan.

Bij de planuitwerking moet ook rekening worden gehouden met de verbreding van de A10 die is opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok. Het bestemmingsplan Zuidas-Zuidasdok 2023 (vastgesteld in 2024) is opgesteld om de eindsituatie van het Tracébesluit 2016 en wijzigingsbesluiten door te vertalen naar regels in het bestemmingsplan. De locatie van het Erotisch Centrum ligt buiten het plangebied van Zuidas-Zuidasdok 2023. Deze regels zijn daarom niet van toepassing op de locatie, maar voor het gebied rondom de waterplas. Op de afbeelding 68 is een deel van het plangebied ter hoogte van de Europaboulevard weergegeven. Het toekomstige tracé van de A10 en de op- en afrit zijn bestemd als Verkeer. Het toekomstige talud is bestemd als Groen.

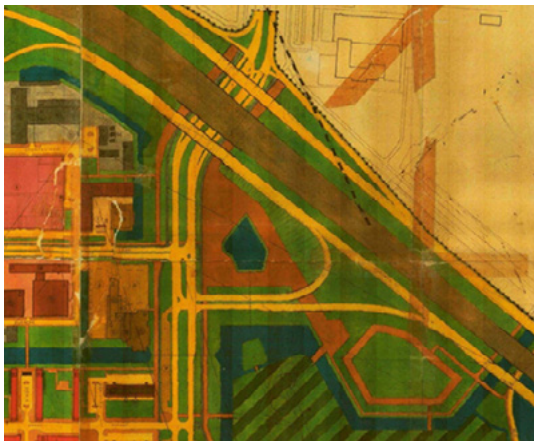
Het realiseren van een Erotisch Centrum past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Voor afwijking van het omgevingsplan is een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan nodig.

Tracébesluit Zuidasdok

De locatie ligt binnen de grens van het Tracébesluit Zuidasdok. Het Tracébesluit is het juridisch besluit waarmee de verbreding en aanpassing van de A10 Zuid en de knooppunten Amstel en De Nieuwe Meer mogelijk is gemaakt. De locatie is in het Tracébesluit opgenomen als tijdelijk werkterrein en is aangeduid als 'Verkeersdoeleinden, werkterrein'. Omdat het Erotisch Centrum binnen de grens van het Tracébesluit ligt moet in een wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning rekening gehouden worden met het Tracébesluit door te onderbouwen dat de uitvoering van het Tracébesluit niet wordt belemmerd. Dit wordt beoordeeld in afstemming met de programmaorganisatie Zuidasdok en het Ministerie I&W.

Beperkingengebied A10

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied rijkswegen van de A10 dat is aangewezen in de Omgevingswet. Er is een omgevingsvergunning beperkingengebiedactiviteit nodig van de minister van Infrastructuur en Waterstaat voor (bouw)werkzaamheden. In een aanvraag wordt beoordeeld of activiteiten nadelige gevolgen (kunnen) hebben voor de weg, inclusief het belang van verruiming of wijziging van die weg (art. 8.2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Het gaat bijvoorbeeld om het effect van het plan op de A10 voor de verkeersafwikkeling, beheer en gebruik van de weg. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat, in het kader van de verkeersveiligheid bij de ontwikkeling van het Erotisch Centrum rekening moet worden gehouden met de toekomstige situatie op de weg na afronding van Zuidasdok.



Figuur 67: *Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitenveldert 1974*



Figuur 68: *Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Zuidas-Zuidasdok 2023*



Figuur 69: *Uitsnede beperkingengebied rijkswegen ter hoogte van S109.*



3. Zuidasdok

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de samenloop van het Erotisch Centrum met het project Zuidasdok. Zuidasdok is een van de grootste infrastructurele projecten van Nederland. Het project zorgt voor een betere bereikbaarheid van Amsterdam en van het noordelijk deel van de Randstad, met het openbaar vervoer en over de weg. In het centrumgebied van Zuidas komt de A10 Zuid deels in twee tunnels te liggen. Station Amsterdam Zuid wordt bovengronds uitgebreid. Tussen de knooppunten Amstel en De Nieuwe Meer wordt de A10 Zuid verbreed. Deze verbreding moet zorgen voor meer veiligheid en een betere doorstroming. Dit gebeurt door bestemmingsverkeer (twee rijstroken in beide richtingen) en doorgaand verkeer (vier rijstroken in beide richtingen) van elkaar te scheiden.

Het plangebied van het Erotisch Centrum ligt binnen het Tracébesluit van Zuidasdok, dat door de minister van Infrastructuur en Milieu is vastgesteld op 18 maart 2016. In het Tracébesluit is de waterplas, waar nu het Erotisch Centrum is gepland, aangewezen als tijdelijk werkterrein om Zuidasdok te kunnen bouwen. Een wijziging aan de locatie van het beoogde werkterrein vanwege het Erotisch Centrum zorgt naar verwachting voor een verandering in het project Zuidasdok. Het aanbieden van een alternatief werkterrein voor de werkzaamheden knooppunt Amstel is een voorwaarde voor het realiseren van het Erotisch Centrum. Een goede afstemming is nodig van de samenloop van beide projecten in gebruik van de locatie en in de uitvoering.

Naar verwachting start de uitvoering van het project 'Reconstructie Knooppunt Amstel zuidelijk deel' in 2028. Dit is vóór de realisatie van het Erotisch Centrum. Als het Erotisch Centrum is gerealiseerd volgens de huidige planning, dan is de uitvoering van Zuidasdok echter nog niet afgerond. Er is dus sprake van een samenloop van de twee projecten. Dit vergt een goede afstemming. In de vorige fase is een impactanalyse uitgevoerd, waarbij de impact van de realisatie van het Erotisch Centrum op de werkzaamheden van Zuidasdok is bekeken.

3.1. Bestuursovereenkomst 2012

Zuidasdok is een samenwerking tussen Rijkswaterstaat, ProRail en de gemeente Amsterdam. Samen vormen zij de programmaorganisatie Zuidasdok. De afspraken over de uitvoering van Zuidasdok zijn vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Zuidasdok, die op 9 juli 2012 zijn ondertekend door de opdrachtgevers van Zuidasdok: het Rijk, de gemeente Amsterdam, de Stadsregio Amsterdam (nu Vervoerregio Amsterdam) en de Provincie Noord-Holland.

Figuur 70: *Artist impression nieuwe Rozenoordbrug gezien richting Zuidas, pagina 48*

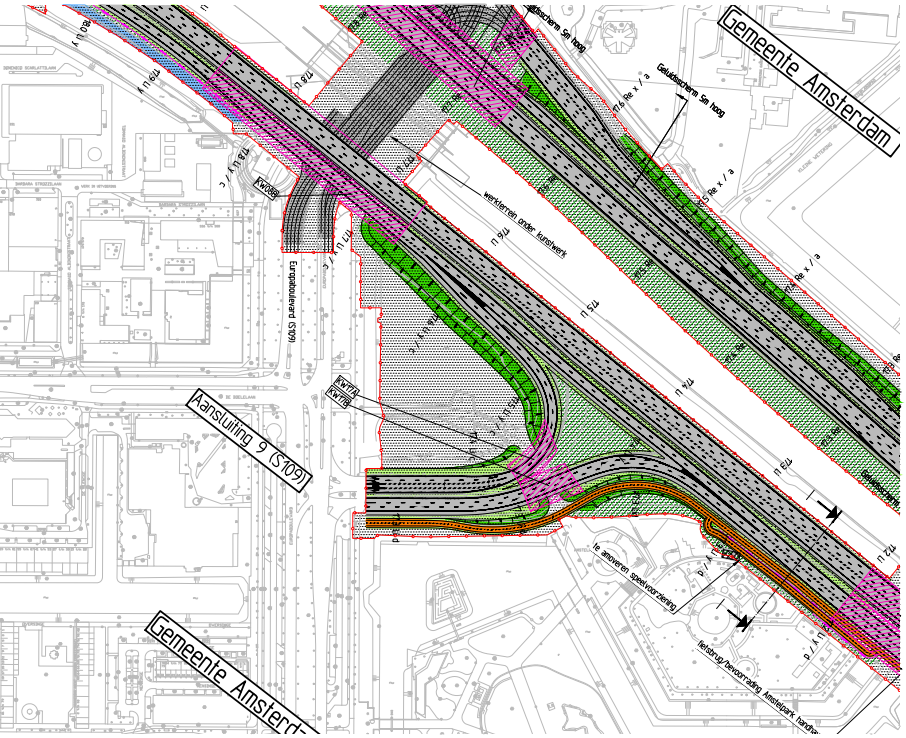
3.2. Tracébesluit Zuidasdok 2016

Het plangebied ligt binnen de grens van het Tracébesluit Zuidasdok. Het Tracébesluit is het juridisch besluit waarmee de verbreding en aanpassing van de A10 Zuid en de knooppunten Amstel en De Nieuwe Meer mogelijk is gemaakt. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 18 maart 2016, in overeenstemming met de staatssecretaris van Economische Zaken, het Tracébesluit Zuidasdok vastgesteld. Vervolgens zijn in 2016, 2017 en 2023 wijzigingsbesluiten genomen.

Het plangebied valt binnen het Tracébesluit. Het is aangeduid als 'Verkeersdoeleinden, werkterrein' voor een tijdelijk werkterrein. Er is geen permanente maatregel opgenomen, omdat het buiten het gebied ligt waar wegen, bermen en taluds van de A10 komen. Dit betekent dat na voltooiing van de werkzaamheden de regels zoals opgenomen in het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) weer van toepassing zijn. Het Tracébesluit geldt onder de Omgevingswet als een projectbesluit (artikel 4.47, lid 1, Invoeringswet Omgevingswet en afdeling 5.2 Omgevingswet). Een omgevingsvergunning

voor een nieuwe ontwikkeling binnen de grens van het Tracébesluit moet worden geweigerd als die met het Tracébesluit in strijd is (artikel 4.47, lid 2, Invoeringswet Omgevingswet).
Er moet voor een omgevingsplanwijziging of omgevingsvergunning onderbouwd worden dat de uitvoering van het Tracébesluit niet wordt belemmerd. Dit wordt beoordeeld in afstemming met de programmaorganisatie Zuidasdok en het Ministerie van I&W. Om deze reden worden met het ministerie en Zuidasdok afspraken gemaakt over het gebruik van de gronden die zijn aangewezen als werkterrein.

Figuur 71: *Uitsnede Tracébesluitkaart ter hoogte van afrit S109. Groen: Maatregelvlak Verkeersdoeleinden, Talud. Zwarte stippen: Maatregelvlak Verkeersdoeleinden, Werkterrein.*



3.3. Reconstructie Knooppunt Amstel

Zuidasdok wordt uitgevoerd via een aantal grote deelprojecten. Het plangebied aan de Europaboulevard valt binnen het deelproject ‘Reconstructie Knooppunt Amstel’. Een belangrijk onderdeel van Zuidasdok is de reconstructie van Knooppunt Amstel. Hiervoor worden in totaal 20 viaducten (om)gebouwd, nieuwe verbindingsbogen aangelegd, twee nieuwe bruggen over de Amstel gebouwd, diverse geluidsschermen aangelegd en wordt de bestaande zuidelijke Rozenoordbrug vervangen. Daarnaast worden stedelijke wegen aangepast en zijn er aanpassingen voorzien aan de Europaboulevard.

Het project Reconstructie Knooppunt Amstel wordt verdeeld in twee werken: 1) de bouw van de zuidelijke hoofd- en parallelrijbaan en 2) de bouw van de noordelijke hoofd- en parallelrijbaan. Er wordt gestart met de uitvoering van de zuidelijke hoofd- en parallelrijbaan.

De aanbesteding van de reconstructie van Knooppunt Amstel is in november 2024 gepubliceerd. Het project wordt naar verwachting in het najaar van 2025 gegund aan een opdrachtnemer. De noordelijke hoofd- en parallelrijbaan wordt, bij gebleken performance voor het zuidelijk deel, definitief opgedragen op een later moment. Oplevering van het gehele Knooppunt Amstel is naar verwachting in 2036.

Rond het plangebied van het Erotisch Centrum wordt de A10 verbreed naar een hoofd- en een parallelrijbaan. Er wordt een nieuw viaduct over de Europaboulevard gerealiseerd en de op- en afritten van de S109 worden aangepast. Door de wegverbreding wordt een deel van de waterplas gedempt en de taluds aangepast.



Figuur 72: *Artist impression Knooppunt Amstel*

3.4. Impactanalyse 2023

Op verzoek van de gemeente Amsterdam heeft de projectorganisatie Zuidasdok in 2023 een impactanalyse opgesteld voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum op twee locaties in Zuid, te weten de locatie De Groene Zoom en de locatie Europaboulevard. De locatie die Zuidasdok heeft onderzocht in de Impactanalyse 2023, is de locatie van het Erotisch Centrum in de waterplas ten zuiden van het fietspad die was opgenomen in het principebesluit.

In de impactanalyse beschrijft de projectorganisatie de belangrijkste te verwachten effecten van het Erotisch Centrum op het programma Zuidasdok, wanneer de twee ontwikkelingen (en de exploitatie van het Erotisch Centrum) gelijktijdig plaatsvinden.

Wanneer gelijktijdige ontwikkeling plaatsvindt ontstaat een aantal raakvlakken met de uitvoering van Zuidasdok (bijvoorbeeld bouwveiligheidszones, bouwlogistiek en bereikbaarheid). Deze raakvlakken kunnen tot gevolg hebben dat er meerkosten en een langere doorlooptijd ontstaan bij de uitvoering van Zuidasdok. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente Amsterdam. Een andere afspraak die voortkomt uit de impactanalyse van Zuidasdok, is het feit dat de minister van Infrastructuur en Waterstaat en de programmadirecteur van Zuidasdok pas definitief kunnen meewerken aan de inpassing van het Erotisch Centrum binnen de projectgrenzen van Zuidasdok, als een alternatief werkterrein voor Knooppunt Amstel onherroepelijk vergund is. Ook de kosten voor het alternatieve werkterrein komen voor rekening van de gemeente. De inpassing van het Erotisch Centrum mag daarbij niet leiden tot een aanpassing van het Tracébesluit.

De conclusie van de impactanalyse voor de Europaboulevard luidt dat de ontwikkeling van een Erotisch Centrum in het beoogde plangebied niet onmogelijk is, onder voorbehoud dat er een bruikbaar alternatief wordt gevonden voor het werkterrein.

Vervolg op de impactanalyse

Daar waar in de impactanalyse de locatie voor het Erotisch Centrum in de zuidelijke plas onderzocht, is bij het opstellen van de projectnota de hele waterplas bekeken als mogelijke locatie voor het Erotisch Centrum. Voor de projectnota zijn onderdelen uit de impactanalyse zoals alternatief werkterrein, bouwterreinen en werkterreinen en beheersgebied A10 nader onderzocht.

De uitvoeringsplanning van de projecten Erotisch Centrum en Knooppunt Amstel (Zuidasdok) overlappen elkaar. Voor de uitvoering van Knooppunt Amstel geldt: Knooppunt Amstel Zuid: 2028-2035 en Knooppunt Amstel Noord – 2031-2036. Voor zowel de realisatie van Knooppunt Amstel Zuid als Knooppunt Amstel Noord is het alternatief werkterrein nodig. De uitvoerende werkzaamheden van het Erotisch Centrum worden verwacht in de periode 2030-2032.

Om ervoor te zorgen dat beide projecten ongehinderd uitgevoerd kunnen worden, maken de gemeente Amsterdam, de programmaorganisatie Zuidasdok en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat nadere afspraken. Deze zullen in de volgende fase bij de investeringsnota aan de orde komen. Als afspraken zorgen voor wijzigingen in het project Zuidasdok geeft de bestuursovereenkomst Zuidasdok aan dat de opdrachtgevers voor Zuidasdok besluiten over wijzigingen aan Zuidasdok. De onderwerpen waar afspraken over moeten worden gemaakt, worden hieronder toegelicht.

Figuur 73: *Werkzaamheden Zuidasdok*



3.5. Bouwterrein, werkterrein en locatie Erotisch Centrum

Voor de verbreding van de A10 zijn er bouwterreinen en werkterreinen nodig. Zowel het bouwterrein als het werkterrein moeten veilig zijn in de verkeersdoorstroming en zo min mogelijk overlast opleveren voor de omgeving. Het plangebied van het Erotisch Centrum ligt binnen het werkterrein van Knooppunt Amstel dat is bedoeld voor de realisatie van zowel de zuidelijke als de noordelijke rijbanen van de A10-Zuid. Binnen het werkterrein worden naast de A10 waarschijnlijk tijdelijke bouwwegen aangelegd vanaf de Europaboulevard om de verbreding te realiseren. Daarnaast is werkterrein nodig voor bijvoorbeeld een bouwkeet, parkeren, opbergcontainers, opslag van materiaal dat nodig is voor de bouw, tijdelijke opslag van grond, het tijdelijk kunnen opstellen van een kraan om materiaal te laden/lossen, etc. De positie en de afmetingen van het werkterrein zullen door de aannemer van Zuidasdok nog worden bepaald, maar het is aannemelijk dat het werkterrein zo dicht mogelijk bij de uit te voeren werkzaamheden moet komen te liggen. Hiervoor zal de aannemer van Zuidasdok mogelijk een deel van het water overbouwen of dempen. De locatie van het Erotisch Centrum is geprojecteerd aan de Europaboulevard aan de zuidkant van de noordelijke waterplas met enige afstand tot het daadwerkelijke bouwen van de nieuwe A10-Zuid.

Bouwveiligheidszones en bouwlogistiek

Tijdens de realisatiefase van de verbreding A10 Zuid moet bij overlappende werkzaamheden rekening worden gehouden met de zogeheten valbereikcontouren tijdens het aanbrengen van damwanden, funderingspalen en het inhijsen van de liggers van de wegverbreding zoals omschreven in de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. Tijdens de bouw van het Erotisch Centrum moet er rekening worden gehouden met bouwveiligheidszones. De bouwveiligheidszone volgt de contouren van het te bouwen Erotisch Centrum en valt binnen het nader te bepalen bouwterrein van het Erotisch Centrum. Deze zone wordt in eerste instantie bepaald door de hoogte van het gebouw of de hoogte van de hijslast. In de periode dat er sprake is van een bouwveiligheidszone is deze zone fysiek afgescheiden van de omgeving en is niet toegankelijk voor derden of publiek. De bouwlogistiek (aanvoer van materiaal en personeel) van de wegverbreding en het Erotisch Centrum overlapt waarbij de aansluiting van de bouwinrit(ten) op de Europaboulevard nader moet worden uitgewerkt en mogelijk moeten worden gecombineerd. Wanneer meer inzicht is op de raakvlakken van bouwveiligheidszones en bouwlogistiek worden de beheersmaatregelen voor de risico's bepaald en geraamd.

Figuur 74: *Werkzaamheden Zuidasdok*



3.6. Alternatief werkterrein

Om aan de ontwikkeling van het Erotisch Centrum mee te kunnen werken, hebben het Rijk en programma Zuidasdok als voorwaarde gesteld dat er in de directe omgeving van de Europaboulevard een alternatief werkterrein door de gemeente beschikbaar wordt gesteld. De afspraak is dat de benodigde ruimte voor het Erotisch Centrum in grootte, één-op-één gecompenseerd wordt door een alternatief werkterrein. In deze compensatie moet ook de benodigde ruimte voor het bouwen van het Erotisch Centrum worden meegenomen (bouwterrein, bouwlogistiek, bouwveiligheidszones, etc.).

Rekening houdend met de geschetste voorwaarden, is er bij Zuidasdok bereidheid om samen met de gemeente Amsterdam oplossingen te zoeken, tegen zo beperkt mogelijke kosten. In de volgende fase, bij het opstellen van de investeringsnota, wordt samen met Zuidasdok het onderzoek naar het alternatief werkterrein vervolgd. En wanneer meer zicht is op de raakvlakken tussen beide projecten in een volgende impactanalyse, worden de beheersingsmaatregelen voor de risico's bepaald en geraamd.

Figuur 75: *Werkzaamheden Zuidasdok*





4. Participatie en veiligheidsanalyse

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de participatieronde gepresenteerd, die plaatsvond tijdens het opstellen van de projectnota. De opbrengsten uit deze ronde hebben de inhoud van de nota mede vormgegeven. Tijdens de participatie uitten bewoners en betrokkenen hun zorgen over zowel de huidige situatie in de omgeving als over de mogelijke gevolgen van de komst van het Erotisch Centrum. Deze zorgen waren een belangrijke aanleiding om een veiligheidsanalyse uit te voeren. De samenvatting van die analyse is in dit hoofdstuk opgenomen. In de volgende paragrafen lichten we de opbrengsten uit de participatie toe, geclusterd rond de belangrijkste thema's.

4.1. Opbrengsten vanuit de participatie

Wat het Erotisch Centrum bijzonder maakt, is dat het raakt aan een maatschappelijk thema waar veel verschillende beelden, emoties en waarden over bestaan. Het gesprek over het centrum wordt breder gevoerd dan alleen over de locatie of de praktische invulling. Het project maakt veel los in de stad. De gemeente ziet dit terug in de media, in discussies in de gemeenteraad en in de vele gesprekken met bewoners, ondernemers, sekswerkers, maatschappelijke organisaties, belangenbehartigers en andere betrokkenen. De zorgen gaan vaak over leefbaarheid, veiligheid en de impact op de directe omgeving. Deze zorgen vormen een belangrijk aandachtspunt in het verdere besluitvormingsproces rondom het Erotisch Centrum.

Het project bevindt zich in de beginfase van de planvorming. Dit betekent dat veel nog moet worden uitgewerkt. Juist daarom is het belangrijk dat de opbrengsten uit dit participatietraject worden meegenomen in de vervolgstappen. De zorgen over leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid en de sociale impact op de buurt vormen belangrijke aandachtspunten in het verdere proces. Een volledig overzicht van de opgehaalde reacties uit de participatie is opgenomen in bijlage 2.

Participatietraject

Na de keuze voor het plangebied aan de Europaboulevard koos het stadsbestuur ervoor om te starten met een participatietraject. In november 2024 is hiervoor een participatieplan vastgesteld. Tijdens deze fase – in november en december 2024 – zijn verschillende gesprekken gevoerd met bewonersorganisaties, ondernemers, maatschappelijke instellingen, sekswerkers, marktpartijen en mensen uit de lhbtiq+ en culturele gemeenschap. Ook zijn straatinterviews gehouden met voorbijgangers in de buurt van de Europaboulevard en is de gemeente aangeschoven bij het platform van sekswerkers dat is verbonden aan het Amsterdam Center for Sex Workers.

De reacties zijn geordend in drie hoofdcategorieën:

Fundamentele standpunten over nut en noodzaak van het centrum

Voor veel deelnemers waren belangrijke onderwerpen de vraag óf het Erotisch Centrum er moet komen, en het sluiten van ramen op de Wallen. Het is begrijpelijk dat deelnemers hun twijfels hierover wilden uitspreken, ook in deze fase van de projectnota.

De gemeente onderkent dat deze vragen leven. Het college en de gemeenteraad kiezen bewust voor de ontwikkeling van het Erotisch Centrum, omdat zij verwachten dat het kan bijdragen aan het verminderen van overlast op de Wallen en het verbeteren van de werkomstandigheden en positie van sekswerkers en het tegengaan van ondermijning. Deze positieve effecten zullen echter pas daadwerkelijk in de praktijk zichtbaar worden. Daarom blijft de gemeente hier zorgvuldig aandacht aan besteden bij elke stap van het verdere besluitvormings- en ontwikkelproces.

Figuur 76: *Luchtfoto plangebied met op de aachtergrond Zuidas en Buitenveldert*

Procesmatige aandachtspunten rond participatie

Verschillende deelnemers aan de participatie gaven aan dat de manier waarop zij betrokken zijn bij de locatiekeuze niet als voldoende of bevredigend is ervaren. Zij spraken de wens uit naar meer openheid, meer ruimte voor echte dialoog en meer invloed op het proces. Die behoefte aan transparantie en samenwerking klinkt duidelijk door in de gesprekken. Na afronding van de projectnota volgt de fase van de investeringsnota. Hier start een nieuw participatietraject. De gemeente wil namelijk ook dat in de volgende fase inwoners, ondernemers, sekswerkers, de lhbtqi+ gemeenschap, culturele ondernemers en andere betrokkenen deelnemen aan de voorbereiding en uitvoering van dit project. Hier hoort een heldere en toegankelijke aanpak bij, met meerdere momenten en vormen van gesprek. Voor de start van de fase van de investeringsnota van het project Erotisch Centrum wordt een nieuw participatieplan opgesteld (zie hoofdstuk 8).

Concrete suggesties en zorgen over de inpassing van het centrum

Inhoudelijke opmerkingen van deelnemers aan de participatie over het gebouw, de openbare ruimte en de omgeving zijn verzameld en waar mogelijk verwerkt in deze projectnota, zoals de veiligheidsanalyse, een aanvullend verkeersonderzoek en maatregelen voor beheer en handhaving. Ook is aangegeven waar een goede inrichting van de openbare ruimte aan moet voldoen, hoe verkeersstromen kunnen worden begeleid en op welke manier routes veilig kunnen worden gemaakt voor voetgangers, fietsers en bezoekers. Daarnaast werken we, op verzoek van sekswerkers, aan een ontwikkelstrategie waarin ook hun zeggenschap in het uiteindelijke centrum een plek krijgt.



Figuur 77: *Participatiebijeenkomst*

4.2. Veiligheidsanalyse

Veiligheid is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van het Erotisch Centrum. De gemeente Amsterdam is zich bewust van het belang van veiligheid en beschouwt dit vanaf de start als een prioriteit binnen het project. Dit komt voort uit de verantwoordelijkheid van de gemeente om zorg te dragen voor een veilige omgeving voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarnaast is het creëren van een veilige werkomgeving voor sekswerkers van essentieel belang om hun welzijn te garanderen en uitbuiting, criminaliteit en overlast tegen te gaan.

De aandacht voor veiligheid wordt verder versterkt door de input van bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers uit de omgeving, die het risico op onveiligheid als een van hun belangrijkste zorgen benoemen. Daarnaast hebben sekswerkers waardevolle inzichten gedeeld over specifieke veiligheidsaspecten die zij van belang achten in en rondom het gebouw, zoals voldoende verlichting, goede toegankelijkheid, camerabewaking en aanwezigheid van adequate beveiliging.

Vanwege deze gecombineerde aandachtspunten heeft de gemeente ervoor gekozen om in deze projectfase een veiligheidsanalyse uit te voeren. Hierdoor zijn mogelijke risico's en aandachtspunten in een vroeg stadium helder in beeld, wat een stevige basis biedt voor verdere besluitvorming en planontwikkeling.

In de veiligheidsanalyse worden kort de belangrijkste risico's beschreven en worden mogelijke beheersmaatregelen aangedragen. De volledige veiligheidsanalyse is opgenomen als bijlage 1 bij deze projectnota. Deze analyse vormt de eerste aanzet tot een integraal veiligheidsplan op hoofdlijnen. In de investeringsnota en de daaropvolgende projectfasen zal het veiligheidsplan gedetailleerder worden uitgewerkt, waarbij expliciet rekening wordt gehouden met de gesignaleerde risico's en de input vanuit de participatie.

Risico's en veronderstelde mechanismen

In de veiligheidsanalyse is een aantal mogelijke risico's en zogeheten veronderstelde mechanismen uitgewerkt. Deze mechanismen geven inzicht in hoe en waarom bepaalde risico's zich kunnen voordoen. Het gaat hierbij om scenario's. Dit betekent niet dat deze

scenario's zich daadwerkelijk zullen voordoen. De professionals die bij de veiligheidsanalyse betrokken waren, benadrukken dat het optreden van risico's sterk afhankelijk is van de uiteindelijke invulling en uitvoering van het Erotisch Centrum. Aangezien het project in de beginfase zit, is het nog niet helemaal duidelijk hoe alles precies ingevuld en uitgevoerd gaat worden, daarom is het van belang om in de voorzorgsmaatregelen rekening te houden met de mogelijke risico's en onderliggende mechanismen, zelfs als de kans dat deze optreden relatief beperkt lijkt.

De volgende vooronderstellingen worden toegelicht in de veiligheidsanalyse:

- Drugshandel in de omgeving
- Illegale prostitutie in de omgeving
- Straatroof en zakkenrollerij in de omgeving
- Seksuele intimidatie en seksueel geweld in de omgeving
- Onveiligheid voor sekswerkers binnen het Erotisch Centrum
- Overlast van bezoekers en uitgaansgeweld in de omgeving
- Overlast van andere doelgroepen
- Intimidatie en onveiligheidsgevoelens bij voorbijgangers

Oplossingsrichtingen

De oplossingsrichtingen zijn verdeeld in vier actielijnen: 1. de inrichting van het Erotisch Centrum, 2. de exploitatie van het Erotisch Centrum, 3. de inrichting van de omgeving en 4. maatregelen in de omgeving. Hieronder zijn de verschillende oplossingsrichtingen weergegeven (in de bijlage 1 staat de volledige toelichting).

1. Inrichting van het Erotisch Centrum

- Functies, programmering en uitstraling
- Inpandig particulier en professioneel toezicht
- Alarmsysteem
- Trainingen aan sekswerkers
- Cameratoezicht
- Toegang tot het Erotisch Centrum
- Wachtrij
- Parkeergelegenheid
- Routing in het gebouw
- Pin- en cash stortingsmogelijkheid

2. Exploitatie van het Erotisch Centrum

De gemeente kan eisen stellen aan de exploitanten van het pand en beschikt over een aantal instrumenten om hierop te handhaven.

- Veiligheidsplan en andere eisen exploitatievergunning
- Screening van exploitanten
- Selectie van exploitanten
- Controles op de exploitatievergunning

3. Inrichting van de omgeving

- Gedragsexperts betrekken in ontwerpproces
- Vervoer en kiss & ride-plekken
- Veilige looproutes voor bezoekers, sekswerkers en voorbijgangers
- Uitstraling van de omgeving
- Verlichting in de omgeving
- Aandacht voor unheimische plekken
- Parken afschermen

4. Maatregelen in de omgeving

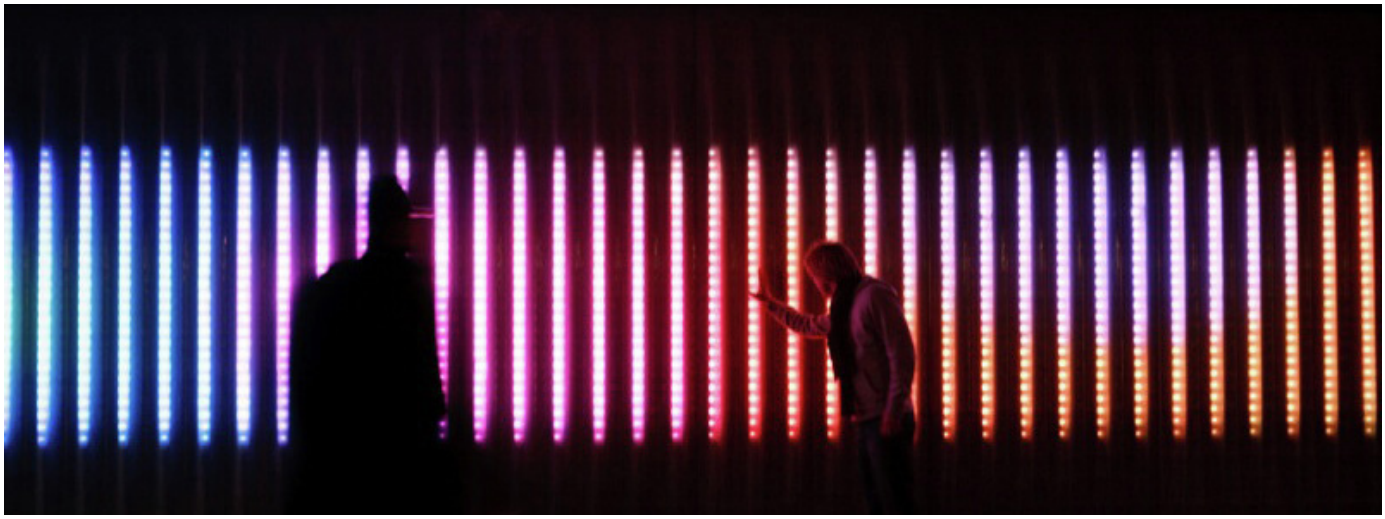
- Organiseren van toezicht en handhaving in de omgeving
- Investering in opbouw expertise en vertrouwensrelatie
- Organiseren dat meldingen van sekswerkers gespecialiseerd worden opgepakt
- Aanvullend toezicht: hosts en straatcoaches
- Investeren in samenwerking met hotels in de omgeving

4.3. Suggesties uit de participatie en veiligheidsanalyse

Onderstaande suggesties zijn uit participatie en deels uit de veiligheidsanalyse naar voren gekomen. In deze fase is breed gekeken. Hieronder is een overzicht van maatregelen opgenomen in het plangebied en de omgeving. In de volgende fase van de investeringsnota zal een afweging gemaakt moeten worden over welke aanpassingen noodzakelijk zijn, en verbeteringen die niet direct noodzakelijk zijn maar wel meerwaarde voor kwaliteitsverbetering hebben.

- Aanpassing van de openbare ruimte en programmering onder de viaducten A10, spoor en metro, vooral aan de oostkant.
- Inzet van lichtkunst om de openbare ruimte te verbeteren.
- Onderzoek naar de mogelijkheid van een mobiliteitshub onder de A10/spoor met nachtfuncties, zoals een extra K&R-strook, geschikt voor de RAI, een pakketpunt, beheerdersruimte en overstaphalte voor langeafstandstouringcars.
- Verbetering van de routing naar de parkeergarages en openbare parkeerplaatsen in de omgeving.
- Verbetering van de voetgangersroute naar de Rozenoordbrug samen met het project knooppunt Amstel.
- De fietsroute langs en door het plangebied richting de Rozenoordbrug heeft geen duidelijk voetpad, terwijl deze kant van het Amstelpark toegang biedt tot de speeltuin en kinderboerderij. De route voelt niet sociaal veilig door het laag struikgewas.
- Extra aandacht voor de veiligheid en doorstroming van doorgaand fietsverkeer van/naar de Rozenoordbrug en de Zuidas.
- Het Erotisch Centrum mag geen obstakel vormen voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het Amstelpark.
- Er is nu geen voetgangersroute over de Amstel. Met de verbreding van de A10 wordt het mogelijk om deze route te verbeteren, inclusief een apart stijgpunt van de Amsteldijk naar de Rozenoordbrug.
- Drie fietsonderdoorgangen ten noorden van de A10 zijn opgeknapt, waarbij de verlichting is vervangen. Er is verlichting aangebracht die van kleur kan veranderen, maar dit werkt niet goed.
- Aandacht voor de sociale veiligheid van de route naar de speeltuin in het Amstelpark.
- Verbetering van oversteekpunten over de Europaboulevard.
- Verlichting in de onderdoorgangen om de veiligheid in de avond te verbeteren. In de omgeving kan voor de voetgangers- en fietsroute vanaf het openbaar vervoer richting het Erotisch Centrum lichtkunst worden ingezet met als doel: subtiele bewegwijzering naar het centrum.
- Veilige routes voor mensen die vroeg werken of laat eindigen, zoals medewerkers van hotels.
- Versterken en activeren van de begane grond met voorzieningen voor de buurt.
- Het oplossen van knelpunten bij het oversteken van de in twee delen gedeelde Europaboulevard, ter hoogte van de kruising met de De Boelelaan, bijvoorbeeld door een fiets/voetgangersbrug, zoals opgenomen in het mobiliteitsplan Zuidflank. Langs de route is ruimte voor het toevoegen van tijdelijk/pop-up programma, zoals kiosken en kunstuitingen.

Bij gelijktijdige ontwikkeling van het Erotisch Centrum en Zuidasdok zal er gedurende enkele jaren sprake zijn van werkterreinen in het plangebied. Dat beperkt voor een bepaalde periode de mogelijkheden om de looproute vanaf station RAI te verbeteren.



Figuur 78: *Referenties lichttoepassing onderdoorgangen*



Figuur 79: *Suggesties verbetering omgeving en routes*



5. Inpassing van het Erotisch Centrum

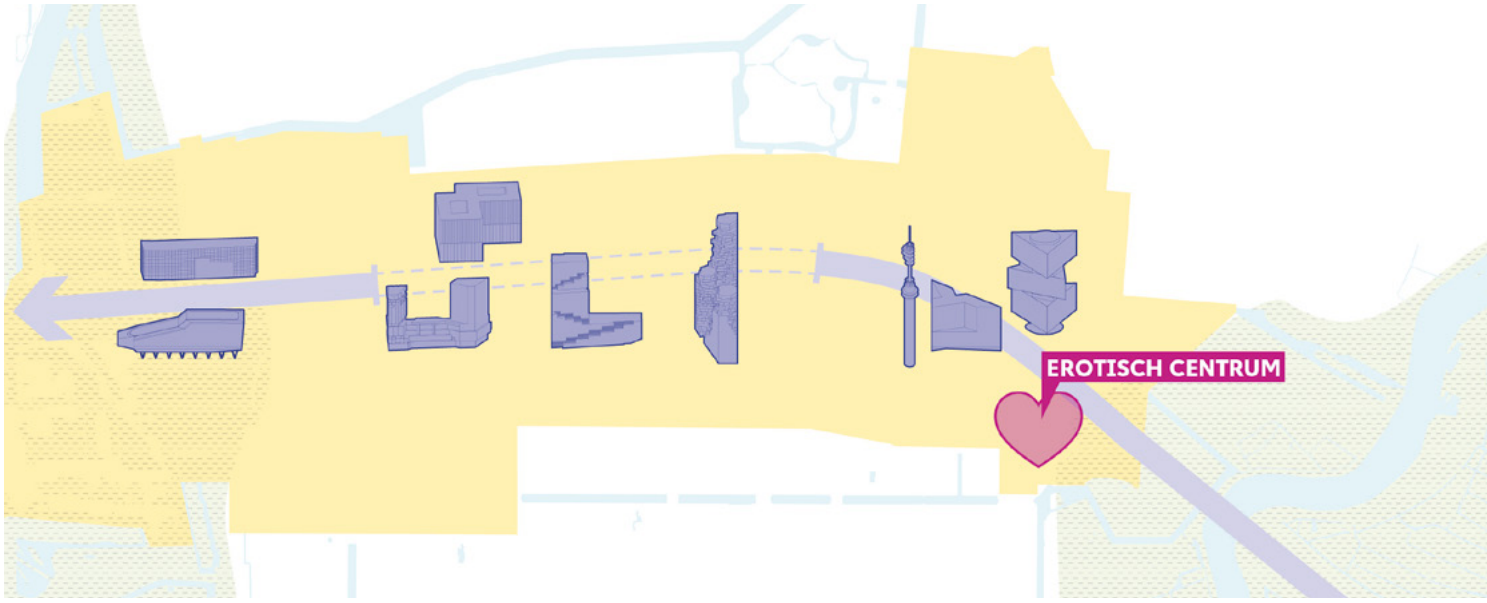
De ontwikkeling van een gebouw is een langdurig proces waarin in iedere volgende fase verdiepend onderzoek wordt gedaan. Het locatieonderzoek voor het Erotisch Centrum begon met acht zoekgebieden in de stad, waarbinnen naar kansrijke locaties is gezocht en vervolgens voor negen locaties een inpassingsstudie op hoofdlijnen is gemaakt. Voor deze projectnota is verder inpassingsonderzoek verricht naar de locatie en zijn verschillende modellen gemaakt.

In eerdere hoofdstukken is ingegaan op de ligging van het plangebied in de omgeving. In dit hoofdstuk worden de doelen van het Erotisch Centrum vertaald naar een zogeheten 'programma' en wordt onderzocht hoe dit programma past in een gebouw op deze plek. In deze projectnota wordt dit 'inpassen' genoemd.

Het hoofdstuk start met de invulling van de verschillende programmaonderdelen en het verwachte aantal bezoekers. Dit vormt de basis voor het ruimtelijke model: een vertaling van het programma naar een voetprint en een gebouwmodel dat inzicht geeft in hoe de functies binnen een gebouw kunnen worden ondergebracht. Daarnaast kijken we hoe de bereikbaarheid van het gebouw gewaarborgd kan worden, en komt de inrichting van de openbare ruimte aan bod.

Samen vormen deze onderdelen een integraal beeld van hoe en waar het gebouw of programma op de locatie past.

***Figuur 81:** Plangebied in de reeks markante gebouwen langs de A10*



***Figuur 80:** Sfeerimpressie nachtbeeld met rechts Erotisch Centrum*

5.1. Programma van het Erotisch Centrum

Een Erotisch Centrum is geen bestaand concept of gebouw, maar een volledig nieuwe ontwikkeling. Naast werkplekken voor sekswerkers worden in het gebouw andere functies ondergebracht. Deze functies zijn bedoeld om een breder publiek aan te trekken dan alleen klanten van sekswerkers. Er wordt ingezet op een gevarieerd aanbod dat verschillende doelgroepen aanspreekt en bedient, zodat iedereen om verschillende redenen het centrum wil en kan bezoeken.

De wens is dat een belangrijk deel van de programmering van deze functies aansluiting heeft bij de artistieke en culturele sector en dat er ruimte wordt geboden voor de lhbtiq+-gemeenschap. De gemeente wil in het Erotisch Centrum cross-overs tussen het nachtleven en cultuur stimuleren. Bij de uitwerking van het programma wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid voor horeca, detailhandel en nachtcultuur. Het bestaande stedelijke horecabeleid is herzien, maar nog niet vastgesteld. Daarover besluit de gemeenteraad dit jaar. Tot die tijd geldt het horecabeleid van stadsdeel Zuid.

Het Erotisch Centrum wordt niet door de gemeente ontwikkeld, gebouwd en geëxploiteerd. Dat gebeurt door ondernemers. Daarom wordt in deze fase uitgegaan van een programma op hoofdlijnen. De invulling van het definitieve programma (zowel qua oppervlakte als type functies) wordt uitgewerkt met de uiteindelijke (combinatie van) marktpartij(en). Dit betekent dat tijdens de planvorming programmaonderdelen kunnen wijzigen. Uiteraard alleen na overleg met de gemeente Amsterdam. Hierbij wordt er rekening gehouden met de belangen van de sekswerkers, de buurt en de markt (in de breedste zin van het woord).

Programmaonderdelen

Bij de start van het locatieonderzoek in 2021 werd uitgegaan van een programma met 100 sekswerkplekken, twee horecagelegenheden en één erotisch entertainmentfunctie. Na een marktconsultatie besloot het college in 2021 om het programma te verbreden. Er bleek behoefte aan een breed en hoogwaardig Erotisch Centrum dat plek biedt aan cultuur, educatie, erotiek en de lhbtiq+-gemeenschap. Horecavoorzieningen die aansluiten bij de andere functies werden als essentieel beschouwd voor het goed functioneren van het Erotisch Centrum. In het verdiepende locatieonderzoek (d.d. 1 maart 2022) is voor de inpasbaarheid van een verbreed concept circa 6.000- 10.000 vierkante meter (Bruto Vloer Oppervlak, BVO) als uitgangpunt genomen. Dit verbrede programma vormde de basis voor het Inpassingsonderzoek Erotisch Centrum (d.d. 8 december 2022).

Na consultatie van marktpartijen, gesprekken met sekswerkers, participatie en de resultaten van commissie- en collegevergaderingen is er een indicatief programma samengesteld. Dit bestaat uit ruimte voor sekswerkplekken en bijbehorende (zorg)functies, erotisch en niet-erotisch entertainment, ruimte voor kunst en cultuur, horeca (dag/avond/nacht), winkels, en maatschappelijke functies. Hiernaast moet er ruimte zijn voor de techniek, opslag en inpandig fietsparkeren. Het totale oppervlak is naar schatting circa 10.000 m², exclusief fietsparkeren (BVO). Dit totaaloppervlak aan programmaonderdelen is gebruikt voor ruimtelijke studies, om de beste indeling te vinden die recht doet aan alle functies in één of meerdere gebouwen. In figuur 83 staan de type functies en de indicatieve vierkante meters per functie.

Toelichting per programmaonderdeel

Hieronder wordt er per programmaonderdeel de invulling beschreven. Dit valt uiteen in twee onderdelen:

- De functies die vaststaan: functies die vallen onder het programmaonderdeel sekswerk.
- Onderdelen waarvan nog niet vastligt welke functies en hoeveel vierkante meters dit exact gaan worden. Dit is een ruimtelijke verkenning, en deze verkenning betekent niet dat exact deze functies met deze aantallen vierkante meters als eisen gesteld worden aan de geselecteerde (combinatie van) marktpartij(en).

1. Sekswerk

Het Erotisch Centrum zal circa 100 sekswerkplekken bieden. Dit gebeurt in de vorm van inpandige plekken voor a) raamwerven (hierna: 'raamwerkplekken') en b) werkplekken voor onlinewerving, waarbij uitdrukkelijk ook uurhuur mogelijk is. Hierbij is er ruimte voor een diversiteit aan type sekswerkers (in gender, personen uit de lhbtiq+-gemeenschap, raam-/niet-raamsekswerkers, uurhuur et cetera).

De verhouding tussen het aantal raamwerkplekken en werkplekken voor online werving staat niet vast. Flexibiliteit van raamwerkplekken en plekken voor onlinewerving is voor exploitant(en) en sekswerkers belangrijk. Het moet mogelijk blijven om te anticiperen op trends en ontwikkelingen in de prostitutiebranche. Vooralsnog is rekening gehouden met 80 raamwerkplekken, waarachter de sekswerkers langslopende klanten kunnen werven, en met 20 werkplekken voor onlinewerving. Deze verdeling is aangehouden om te kunnen bepalen hoeveel vierkante meters loopruimte er minimaal nodig is. Het betekent niet dat te zijner tijd slechts 20 kamers voor onlinewerving zullen zijn. Er zijn aanvullende voorzieningen voor de sekswerkers zoals ontmoetingsruimten en zorgverlening. Daarnaast is er ruimte voor toezichthouders en zijn er kantoren voor de exploitant(en).

Sekswerkplekken: de locatie waar de sekswerker het werk verricht; een kamer van gemiddeld 20 vierkante meter met sanitair. Om ter plekke klanten te werven zal een groot deel van de kamers een raam hebben om langslopende passanten te werven. Dit raam zal aan de buitengevel nergens zichtbaar zijn. Een deel van deze sekswerkplekken wordt alleen gebruikt via van tevoren gemaakte afspraken. Ook is er ruimte voor een kleedruimte voor personeel en ontmoetingsruimten sekswerkers.

Zorg/toezicht: zorg en toezicht voor de sekswerkfunctie zoals Amsterdam Center for Sex Workers (onderdeel van HVO Querido) en een ruimte voor toezichthouders gemeente/politie. Ook wenselijk is ruimte voor organisaties die zich richten op onder meer zakelijke dienstverlening voor sekswerkers (boekhouders, juridisch advies).

Kantoren: voor exploitant(en) van de sekswerkplekken.

De hierna volgende functies zijn voorbeelden:

2. Entertainment, leisure en cultuur

Horeca (erotisch): stripclub, ontmoetingsruimte, massagesalon, swingersbar, naaktbar, sauna, erotisch café, ruimte voor optredens en kleine shows, playrooms, darkrooms etc. De functies zijn gericht op erotisch entertainment. De erotic playroom/erotic playground is hierbij een serieuze wens van de doelgroep, die goed kan passen in het concept van het Erotisch Centrum.

Kunst/Cultuur: theaterzaal, expositieruimte, atelierruimte, debatruimte, museum, workshop ruimt etc.; al dan niet erotisch getint.

Horeca (evenementen): een zaal die op verschillende manieren gebruikt kan worden: als zaal voor feesten, presentaties, shows, congressen. Afhankelijk van de vraag kunnen dit erotische of niet-erotische evenementen zijn.

3. Horeca

Horeca (dag/avond): lunchroom, grand café, café, restaurant, koffielounge.

Horeca (avond/nacht): nachtclub, cocktailbar, discotheek, ruimte voor nachtcultuur.

4. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

Detailhandel (winkel): kan erotisch getint zijn, maar ook bijvoorbeeld een winkel met verzorgingsproducten.

Dienstverlening: kapper, nagelstudio, pedicure (dit zijn voorbeelden die genoemd zijn vanuit verschillende groepen sekswerkers).

5. Maatschappelijk

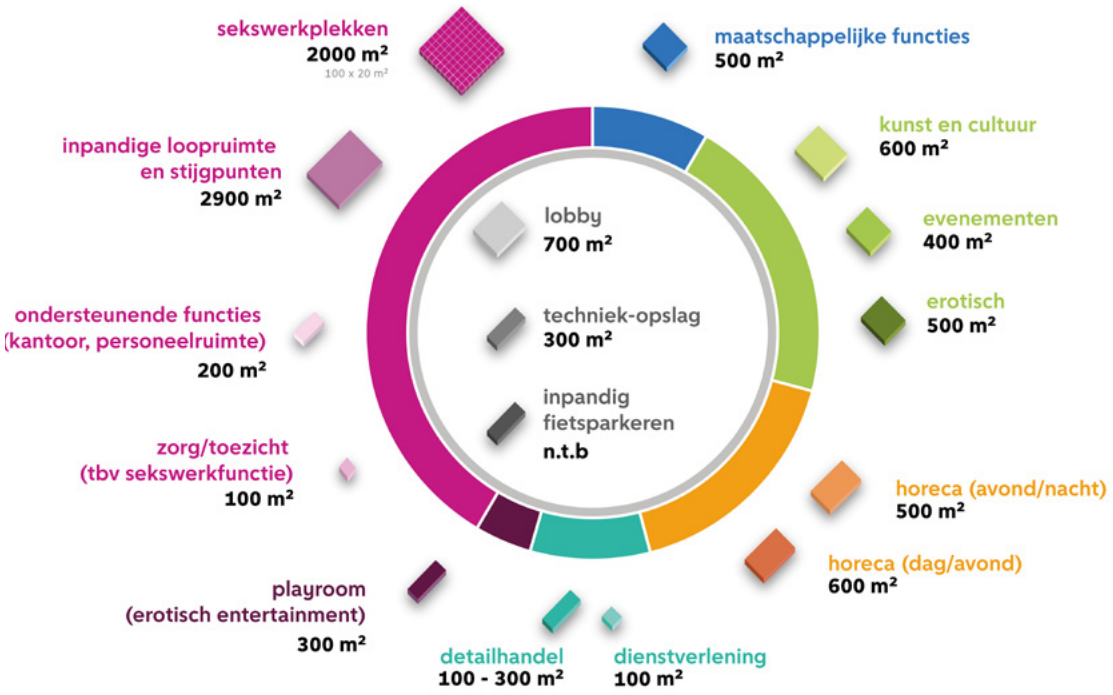
Maatschappelijke functies: arts, soa kliniek, fysiotherapeut, educatief centrum, buurtkamer.

6. Overig

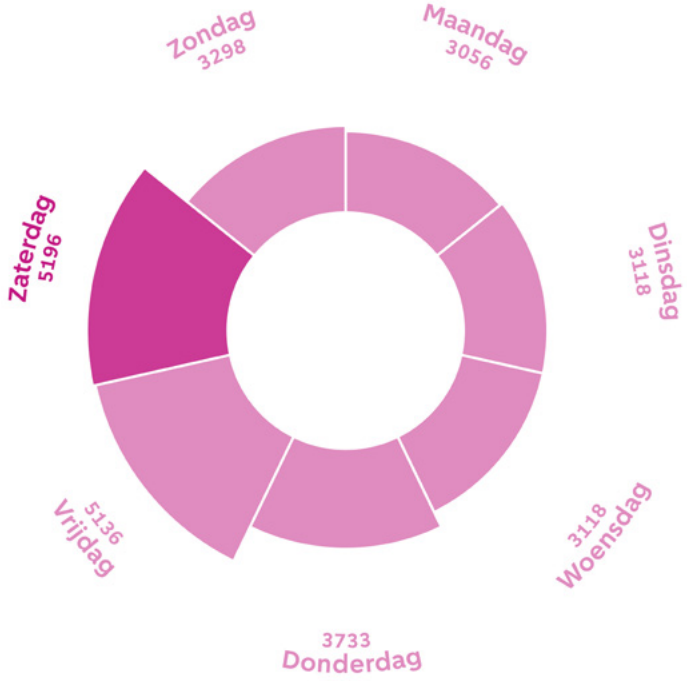
Gezamenlijke lobby en ontsluiting overige functies: centrale entreehal (begane grond) die de verschillende type bezoekers over de verschillende ruimtes verdeelt. Daarnaast is ruimte nodig voor overige functies zoals gangen, liften, trappenhuizen, secundaire routes (alleen voor bepaalde groepen).

Techniek-opslag: gebouwtechniek als verwarming/koeling, elektrische installaties, opslag etc.

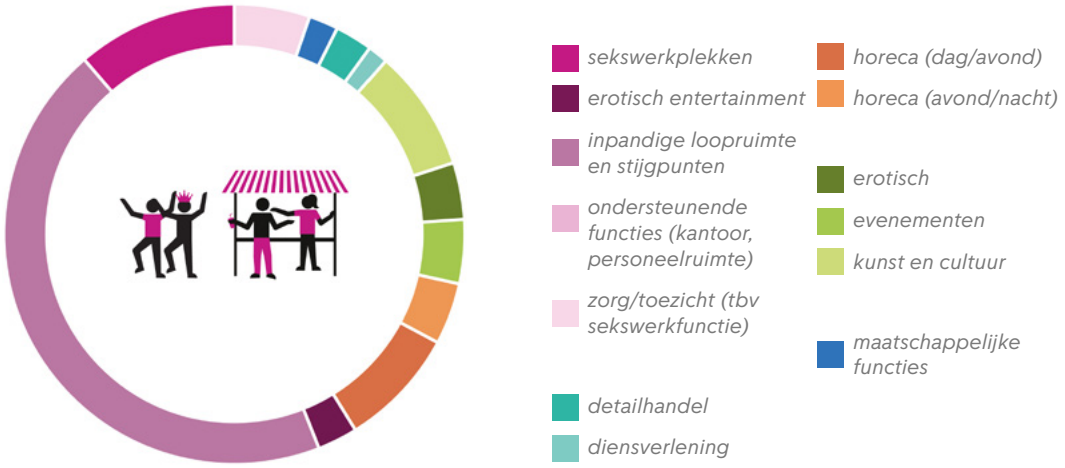
Inpandig fietsparkeren: voor bezoekers en werknemers. Hiervoor is vooralsnog geen aantal vierkante meters opgenomen.



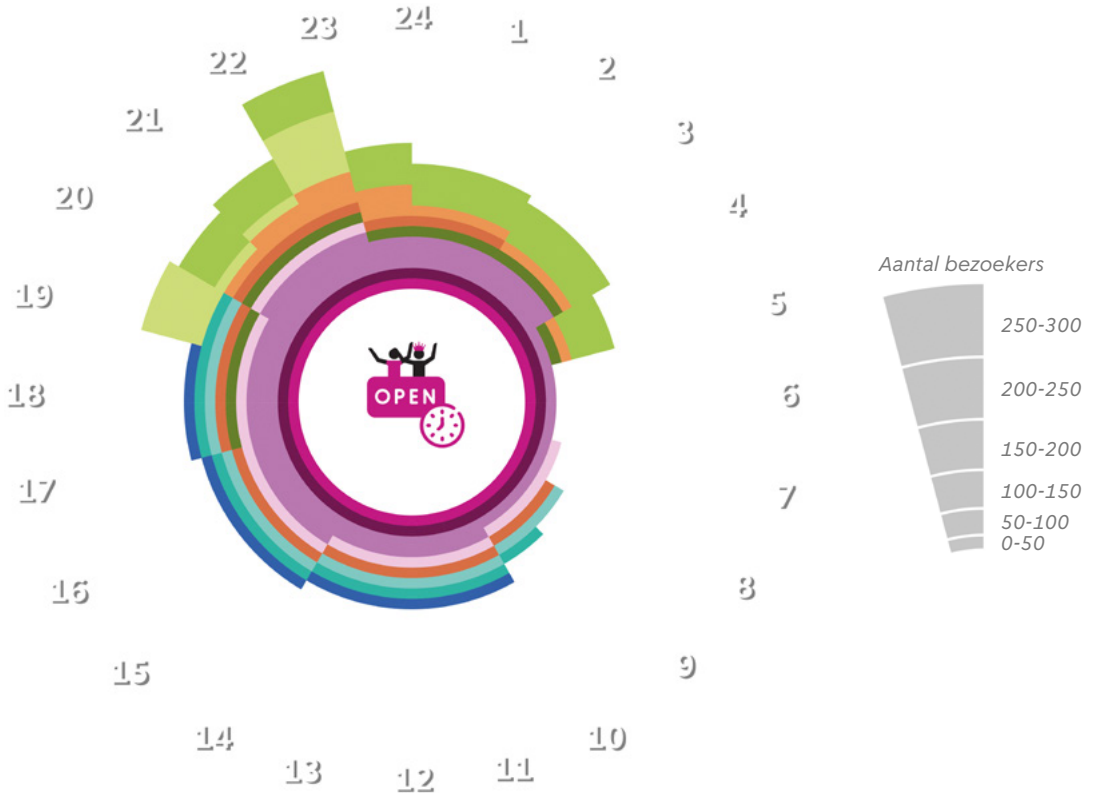
Figuur 82: *Programma in m2 BVO*



Figuur 83: *Bezettingspercentage*



Figuur 84: *Gemiddelde verhouding tussen de aanwezigheid van bezoekers in het gebouw*



Figuur 85: *Bezoekersaantallen en openingstijden*

Bezoekersaantallen

Om inzicht te krijgen in de aantrekkingskracht van het Erotisch Centrum, is in een vroeg stadium (voor het Inpassingsonderzoek Erotisch Centrum Negen Locaties, 8 december 2022, pagina 22) een inschatting gemaakt van het verwachte aantal bezoekers per programmaonderdeel.

Deze inschatting wordt gebruikt om te onderzoeken of a) het gebouw het bezoek fysiek aan kan, b) wat de mogelijke verkeersaantrekkende werking is en c) wat de mogelijke financiële opbrengst van het gebouw is. Daarnaast is een inschatting van het bezoek nodig om 1) een mogelijke vorm, maat, hoogte, oppervlak van het gebouw te kunnen schetsen en 2) om de haalbaarheid van de inpassing in het plangebied en het effect op de directe omgeving van het gebouw plus openbare ruimte te onderzoeken.

Voor de inschatting is gebruik gemaakt van relevant onderzoek naar bezoek aan sekswerk en sectorcijfers van bezoek aan horeca, evenementen en cultuurfuncties. Dat toonde aan dat het Erotisch Centrum bij een optimale bezetting maximaal 1,5 miljoen bezoekers per jaar zou kunnen ontvangen. Na de keuze voor de Europaboulevard als voorkeurslocatie is door de gemeente een nieuwe inschatting gedaan. Ook uit die berekening concludeert de gemeente dat het verwachte maximumaantal bezoekers op jaarbasis rond 1,5 miljoen zal zijn. Ter illustratie: het Van Goghmuseum ontving binnen de openingstijden in 2023 in totaal 1.686.766 bezoekers.

Door de grote mix aan functies en faciliteiten is de inschatting dat het centrum op iedere dag van de week en op ieder moment van de dag bezoekers zal kunnen ontvangen. Op vrijdag- en zaterdagavond en mogelijk de donderdagavond zal het drukker zijn dan op doordeweekse avonden, vooral door de programmering van de avond/nachthoreca en de kunst- en cultuurfuncties.

Óf het Erotisch Centrum ook daadwerkelijk 1,5 miljoen bezoekers zal ontvangen is afhankelijk van het uiteindelijke programma en concept waarmee een marktpartij het gebouw zal gaan exploiteren en het succes van het Erotisch Centrum. De gemeente verwacht op basis van de huidige inzichten dat het aantal bezoekers de 1,5 miljoen per jaar niet zal overstijgen.

Openingstijden

Het is aan de ondernemers die straks actief worden in het Erotisch Centrum om, binnen de geldende regelgeving van de gemeente Amsterdam, de openingstijden te kiezen. In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek, de projectnota, zijn we uitgegaan van zeer ruime openingstijden. We hebben daarvoor onder andere het horecabeleid 2025 gebruikt waarover momenteel besluiten worden genomen. We hebben voor het onderzoek ruime openingstijden gebruikt om bijvoorbeeld de inschattingen van bezoekers en verkeer zo breed mogelijk te kunnen beschouwen. Of de ondernemers daadwerkelijk zullen kiezen voor deze ruime openingstijden hangt af van de regels die op het moment van vergunningsaanvraag gelden, de vraag vanuit de markt en het concept van de ondernemer zelf.

Programma in relatie tot uitgifte

Dat het Erotisch Centrum een breed programma zal krijgen, wordt naar verwachting één van de eisen bij de gronduitgifte. Welk programma en functies is nog niet exact vast te stellen. Dat hangt onder andere af van de voorwaarden die de gemeente bij de gronduitgifte hanteert, plus van het ondernemersplan van de uiteindelijke erfpachter. Naar verwachting zal de gemeente marktpartijen ruimte willen geven om een eigen invulling te geven aan het uiteindelijke exacte programma. Daarbij zullen de uitgangspunten bij de doelen die de gemeente nastreeft leidend zijn: een brede mix aan functies voor verschillende doelgroepen, het vieren van erotiek, verbinding met de lhbtiq+-gemeenschap en kunst & cultuur en uiteraard het voorkomen van overlast voor de buurt.



Figuur 86: *Sfeerbeeld entertainment, leisure en cultuur*

Figuur 87: *Sfeerbeeld interieur gebouw*



5.2. Stedenbouwkundige opgave

De ambitie voor de inpassing

Bij de inpassing van het Erotisch Centrum is de ambitie: het creëren van een vooruitstrevend en inclusief centrum dat niet alleen functioneel en goed ingebed is in de stad, maar ook een betekenisvolle plek biedt waar seksualiteit, cultuur en diversiteit samenkomen in een levendige, veilige en stedelijke omgeving.

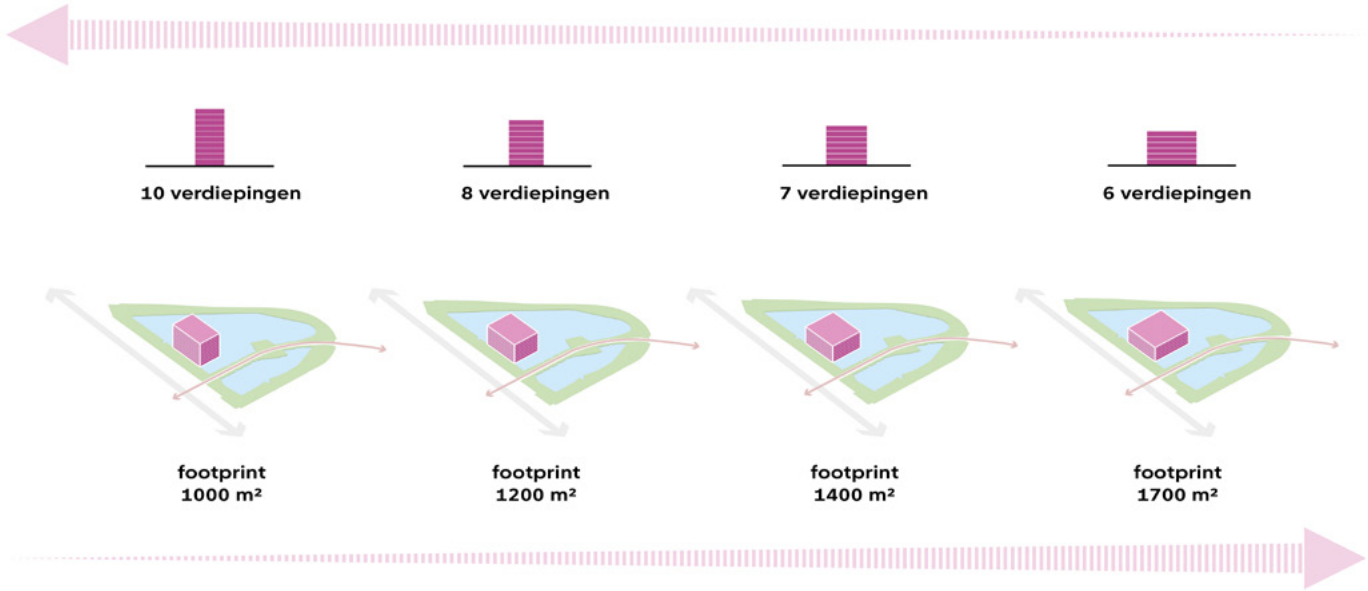
Het Erotisch Centrum krijgt door de diverse functies en 24/7-programmering een uitgesproken stedelijk karakter. Het wordt zorgvuldig ingebed in de bestaande infrastructuur, waardoor het een vanzelfsprekend onderdeel vormt van de omgeving en van Amsterdam. Door de ligging nabij openbaar vervoer en de aanleg en verbetering van logische, aantrekkelijke wandel- en fietsroutes, wordt het centrum goed bereikbaar en toegankelijk voor iedereen. Daarbij staat een veilige en prettige leefomgeving centraal, met minimale verkeers- en parkeerdruk. Zo ontstaat een plek die niet alleen functioneel is, maar ook inspeelt op de wensen van een brede groep belanghebbenden en bijdraagt aan een inclusieve, stedelijke dynamiek.

Om het Erotisch Centrum op de locatie te laten passen, gelden diverse (technische) randvoorwaarden. Deze vloeien voort uit de hiervoor beschreven kenmerken van het plangebied, zoals de ligging naast de A10-afrit, de randvoorwaarden vanuit Zuidasdok, eisen rondom waterberging en het verloop van kabels en leidingen. Daarnaast stelt de beperkte capaciteit van de huidige verkeersstructuur aanvullende eisen. Deze randvoorwaarden vormen samen de bandbreedte waarbinnen het Erotisch Centrum kan worden gerealiseerd.

Deze randvoorwaarden, maar ook de wens om het Erotisch Centrum een prominente plek binnen het plangebied te geven bepalen de optimale locatie. Uit dit onderzoek komt als meest geschikte locatie voor het Erotisch Centrum de locatie halverwege de grotere waterpartij naar voren. Deze locatie is direct verbonden met de Europaboulevard en ligt in het verlengde van de De Boelelaan. De ontsluiting voor Kiss &Ride en laden/lossen kan plaatsvinden via een ventweg die wordt ontsloten door de oostelijke rijbaan van de Europaboulevard.

Met de keuze voor deze locatie kan het Erotisch Centrum gelijktijdig met de werkzaamheden aan het Zuidasdok worden gerealiseerd. Visueel gezien sluit het Erotisch Centrum de De Boelelaan af. Ook behoort het gebouw op deze locatie bij de reeks hoge en bijzondere gebouwen in Zuidas. Deze locatie ligt op ruime afstand van het Amstelpark. Ook komt deze locatie tegemoet aan het zo min mogelijk hinderen van de zichtlijn vanuit het Amstelpark richting Zuidas. Het water plus de oevers ten zuiden van het fietspad kunnen als ecologische overgang naar het park functioneren.

De keuze voor deze locatie is een uitwerking van het voorstel in het Inpassingsonderzoek Erotisch Centrum negen locaties d.d. 8 december 2022. In dit Inpassingsonderzoek was het gebouw



Figuur 88: *Schema relatie footprint en bouwhoogte*

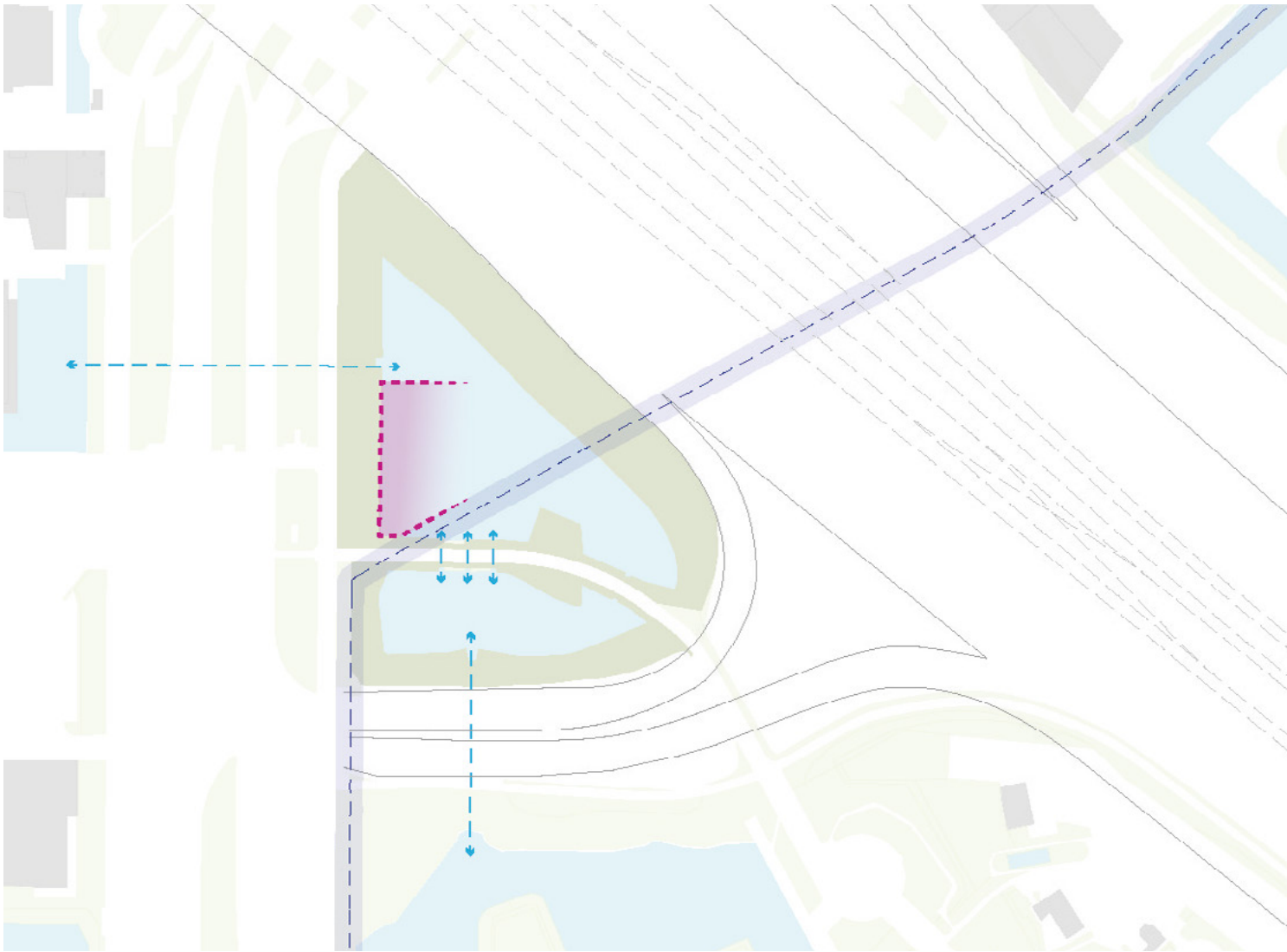
in eerste instantie in de kleinere waterplas ten zuiden van het fietspad gesitueerd. Deze locatie bleek minder geschikt, onder meer omdat deze locatie grotere invloed heeft op de doorstroming van water in de plas. Ook om veiligheidsredenen paste deze locatie minder goed, omdat deze vrij dicht tegen de afrit van de A10 ligt.

De keuze om het gebouw centraal in de plas, maar direct gekoppeld aan de Europaboulevard te situeren, maakt dat het gebouw verschillende verschijningsvormen kan krijgen. De reuring ligt aan de stadse kant: de Europaboulevard. Daarom is het belangrijk om aan deze zijde de begane grond uitnodigend te maken voor publiek, met voldoende ruimte op de stoep. Aan deze zijde ligt straks de hoofdentree van het Erotisch Centrum, waar bezoekers het gebouw betreden. De kant van het gebouw aan de waterplas wordt rustiger. Daar ligt de nadruk op een goede landschappelijke inpassing. Het gebouw kan deels boven het water worden gebouwd om demping van water te minimaliseren.

Om het programma te kunnen realiseren is een minimale oppervlakte (voetprint) van 1.100 m2 noodzakelijk. De maximale voetprint van 1.700 m2 wordt ingegeven door de ligging van de gasleiding en de wateraspecten (bestaande duikers). De uiteindelijke voetprint bepaalt voor een groot deel de toekomstige bouwhoogte: hoe kleiner de voetprint, hoe hoger het gebouw kan worden. Dit gegeven bepaalt ook de zichtbaarheid van het Erotisch Centrum vanaf de A10 en de De Boelelaan.

Er zijn momenteel weinig vergelijkbare voorbeelden van een Erotisch Centrum elders beschikbaar. Toch is er onderzocht hoe andere (Europese) steden invulling geven aan modern sekswerk. De inzichten uit deze steden zijn opgenomen in bijlage 5.

Figuur 89: *Bouwvlak binnen plangebied*



Commissie Integrale Omgevingskwaliteit
Op 11 december 2024 zijn de eerste bevindingen over de inpassingsopgave gedeeld met de Commissie Integrale Omgevingskwaliteit. Deze commissie adviseert het stadsbestuur vroeg in stedelijke projecten over architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische kansen en beperkingen. De commissie bestaat uit onafhankelijke experts op het gebied van ruimtelijk ontwerp en stedelijk erfgoedbeheer. De adviezen helpen om projecten te definiëren die bijdragen aan de kwaliteit van de stad en het stedelijke leven. De commissie ziet dat een Erotisch Centrum ontwerpen een grote opgave is, onder meer omdat er weinig tot geen bekende voorbeelden zijn. Wat er uiteindelijk in het Erotisch Centrum aan functies komt zal grotendeels het uiterlijk bepalen. Ook heeft de commissie geadviseerd over de aansluiting van de ontwikkellocatie op de omgeving en vraagt zij aandacht voor verbetering van de kwaliteit van de onderdoorgangen naar station RAI en het metrostation.
De adviezen en aanbevelingen van de commissie zijn grotendeels verwerkt in de projectnota. Voor het volledige advies, zie bijlage 4.

‘Een meer high end-voorziening past beter in een gebouw of een cluster van gekoppelde volumes en is typologisch gezien meer geschikt voor deze locatie.’

uit advies Commissie Integrale omgevingskwaliteit

Gebouwmodellen

Na de keuze van de plek voor het gebouw binnen het plangebied is verder gestudeerd. Met behulp van verschillende testmodellen is onderzocht of het programma daadwerkelijk is in te passen. Daarbij is gekeken naar de samenhang van programmaonderdelen, de mogelijke interne logistiek en de inpassing. Het testen toont aan dat een gebouw met een programma van circa 10.000 m2 BVO, exclusief fietsenstalling of kelder, ingepast kan worden. Er zijn drie modellen getest, ieder met een verschillende verschijningsvorm:

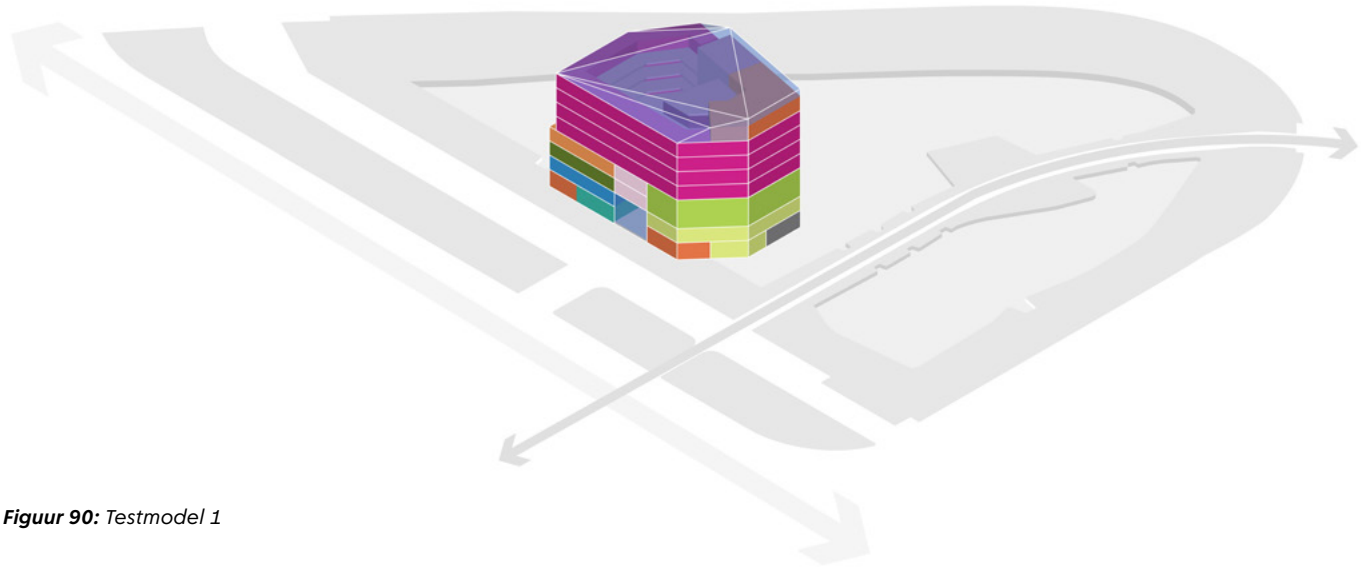
In model 1 wordt uitgegaan van een atriumgebouw met een publieke plint van vier verdiepingen. Boven deze plint zijn vier sekswerkverdiepingen met een interne route gesitueerd. Op de bovenste verdieping is ruimte voor horeca en/of een andere publieksfunctie. Er zijn verschillende routes binnen het gebouw mogelijk. Het gebouw is acht verdiepingen hoog met een voetprint van 1.500 m2.

In model 2 zijn er twee gebouwendelen gemaakt, die met elkaar verbonden zijn via een centrale entreehal. Deze hal loopt van de Europaboulevard tot aan de achtergevel: de waterkant. Boven de eerste vier verdiepingen met publieke- en horecafuncties zijn vier verdiepingen met sekswerkfuncties gesitueerd.

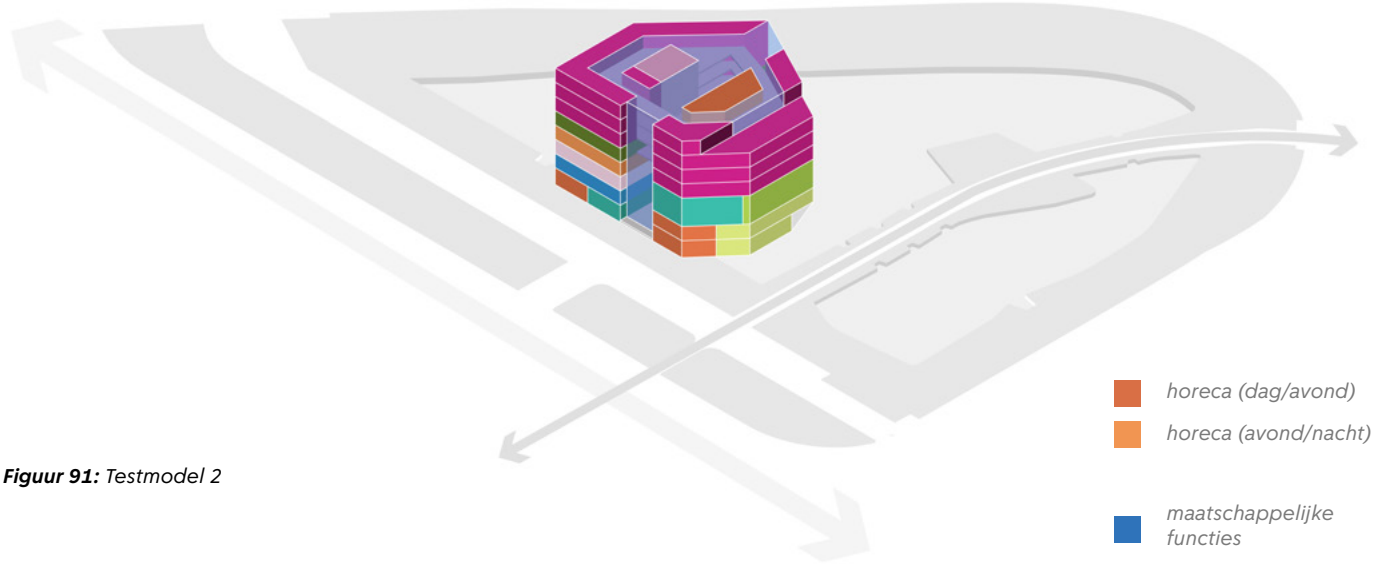
Het verschil met model 1 is de mogelijkheid om de functies meer uit elkaar te plaatsen en verschillende clusters te maken. Ook maakt model 2 een visuele verbinding vanaf de entree aan de Europaboulevard richting de waterplas. Omdat een deel van het gebouw boven het water hangt, is de voetprint kleiner. Het gebouw telt acht verdiepingen met een voetprint van 1.100 m2.

In model 3 zijn alle publieke functies gesitueerd op de eerste zes verdiepingen. Daarboven zijn vijf verdiepingen met sekswerkfuncties. Dit model is compacter en daarmee hoger dan de modellen 1 en 2. Het gebouw is tien verdiepingen hoog met een voetprint van 1.100 m2.

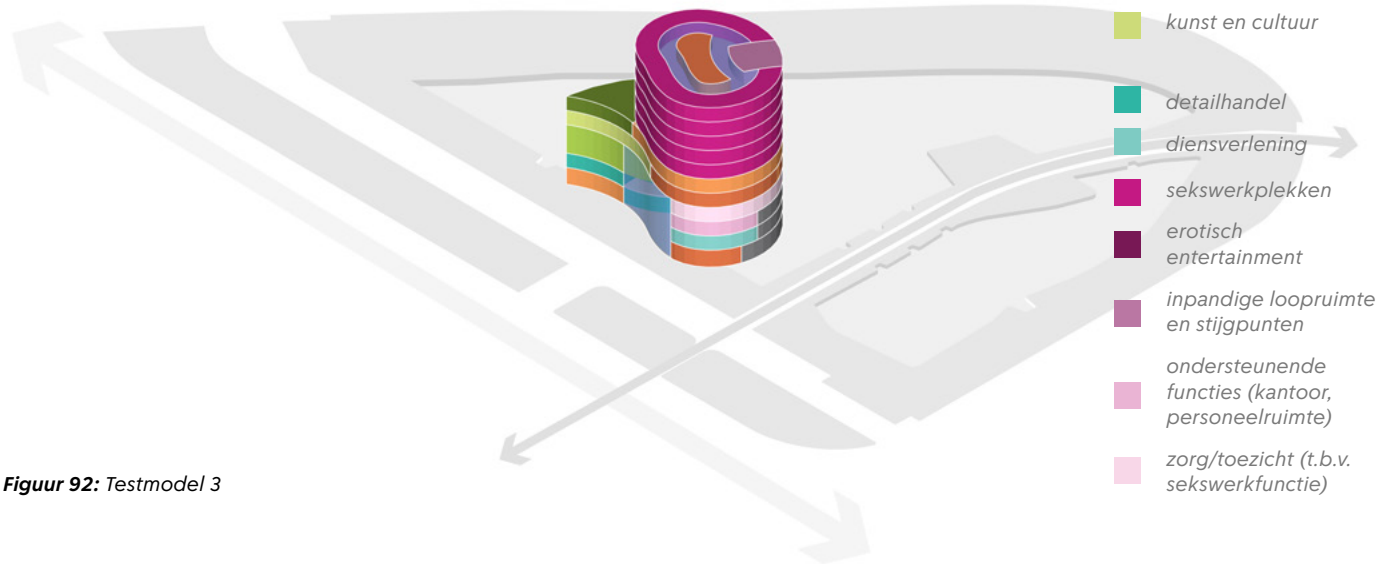
In deze fase zijn de uitgangspunten met behulp van deze modellen onderzocht. Zij geven een indicatie van de mogelijke vorm van het gebouw. De testmodellen bieden de ruimte aan de (combinatie van) marktpartij(en) om binnen de randvoorwaarden naar de meest optimale architectonische vorm te zoeken. De definitieve vorm van het gebouw wordt pas bepaald na het investeringsbesluit als de gekozen marktpartij het gebouw daadwerkelijk gaat ontwerpen



Figuur 90: *Testmodel 1*



Figuur 91: *Testmodel 2*



Figuur 92: *Testmodel 3*



Figuur 93: *Testmodellen 1, 2 en 3 gezien vanaf A10 Zuid*







Figuur 94: *Testmodellen 1, 2 en 3 gezien vanaf de De Boelelaan*

5.3. Ruimtelijke onderzoeken

In het stadsbrede locatieonderzoek scoorde de Europaboulevard als kansrijk. Deze locatie voldoet aan de eisen voor voetgangers, er ligt een goed fietsnetwerk, het openbaar vervoer is nabij en divers (alleen overdag). Ook het autoparkeren, het fietsparkeren en een Kiss & Ride zijn oplosbaar. Als onzekere factoren werden de capaciteit van het autonetwerk en het ontbreken van nachtelijk openbaar vervoer genoemd.

Deze uitgangspunten zijn startpunt geweest voor de ruimtelijke onderzoeken voor de projectnota. Voor verkeer en parkeren, kabels en leidingen, water, groen en ecologie en duurzaamheid is omschreven waaraan voldaan moet worden om het Erotisch Centrum succesvol op de plek in te passen en bezoekersstromen goed te organiseren.

Verkeer en parkeren

Verkeer en bereikbaarheid voor alle modaliteiten – openbaar vervoer, auto, fiets, voetganger – is een belangrijke voorwaarde voor het goed functioneren van het Erotisch Centrum. Voor wat betreft verkeer is zowel de autobereikbaarheid als de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers onderzocht. Voor de omgeving lopen diverse initiatieven om het gebied bereikbaar te houden, zoals de aanpassing van de A10 Zuid via het project Zuidasdok en het Mobiliteitsplan Zuidflank. Langs de locatie voor het Erotisch Centrum liggen routes voor voetgangers en fietsers. In het gebouw zelf en in de omgeving worden geen (nieuwe) autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Autoverkeer kan parkeren op de openbare parkeerplaatsen langs de Europaboulevard en in de nabijgelegen parkeergarages, hier is voldoende parkeercapaciteit beschikbaar. Aan de oostzijde van de Europaboulevard wordt een Kiss&Ride strook aangelegd, zodat taxi's bij het gebouw kunnen voorrijden, maar niet parkeren. Deze strook wordt ook gebruikt voor logistiek en bevoorrading (overdag).

Er is een verkeersonderzoek (zie bijlage 3.2) uitgevoerd naar het verkeer van en naar het Erotisch Centrum in 2040. Hierbij is rekening gehouden met geplande ontwikkelingen in de omgeving zoals de realisatie van Zuidasdok, ontwikkeling van Zuidas en de A2 Entree. Evenementenverkeer in de omgeving, zoals naar de RAI, is meegenomen in het model door deze te verdelen over het jaar. Uit de cijfers blijkt dat het Erotisch Centrum op vrijdag per openbaar vervoer, fiets, lopend, auto en taxi voor ongeveer 7.500-11.500 verkeersbewegingen (aankomst en vertrek) per etmaal zorgt. De drukste periode qua verkeersgeneratie op vrijdag ligt tussen 21:00 en 01:00 uur. Het grootste deel van de bezoekers komt overdag en in de avond met het openbaar vervoer (46%), het aandeel lopend en per fiets is rond de 25%, het overige deel komt per auto en taxi. In de nachtperiode na twaalf uur daalt het ov-gebruik naar 19% en neemt het auto-, taxi- en fietsgebruik toe.

Openbaar vervoer

Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer door de ligging in de buurt van trein- en metrostation RAI, metrostation Europaboulevard, tram- en bushaltes. In de nacht is er beperkt openbaar vervoer.

Voor sekswerkers, maar ook voor bezoekers is het belangrijk om veilig te arriveren en weg te gaan. Aandachtspunt is dat het openbaar vervoer 's nachts na 01.00 uur beperkt is. Er zijn daarom voldoende Kiss & Ride-plekken noodzakelijk, die dicht bij de ingang liggen, zodat sekswerkers niet alsnog ver moeten lopen. Er zijn op dit moment geen plannen voor uitbreiding van het nachtelijk openbaar vervoer in de omgeving. Vanwege de 24/7-openingstijden van het Erotisch Centrum kan in een volgende fase verkend worden of er mogelijkheden zijn voor nachtelijk openbaar vervoer of alternatieven.

Verkeersnetwerk auto

Voor de bereikbaarheid maakt het Erotisch Centrum gebruik van de bestaande autonetwerken in de omgeving. Bij de verkeerskundige inpassing moet rekening worden gehouden met het verkeer op de Europaboulevard en A10. Uit het verkeersonderzoek komt naar voren dat de ontwikkeling van het Erotisch Centrum zorgt voor beperkte toename van autoverkeer in de ochtend- en avondspits. Uit de cijfers blijkt dat het Erotisch Centrum op vrijdag voor ongeveer 2.700 verkeersbewegingen per auto en taxi (aankomst en vertrek) per etmaal zorgt. De drukste periode qua verkeersgeneratie op vrijdag ligt tussen 21:00 en 01:00 en dus buiten de spits. In de ochtendspits gaat het om ca. 75 aankomsten en vertrekken van auto's en taxi's. In de avondspits gaat het om ca. 350 aankomsten en vertrekken van auto's en taxi's.

Een groot deel van het verkeer dat het Erotisch Centrum genereert, vindt plaats buiten de spitsperioden. Vooral in de ochtendspits is het effect van de ontwikkeling van het Erotisch

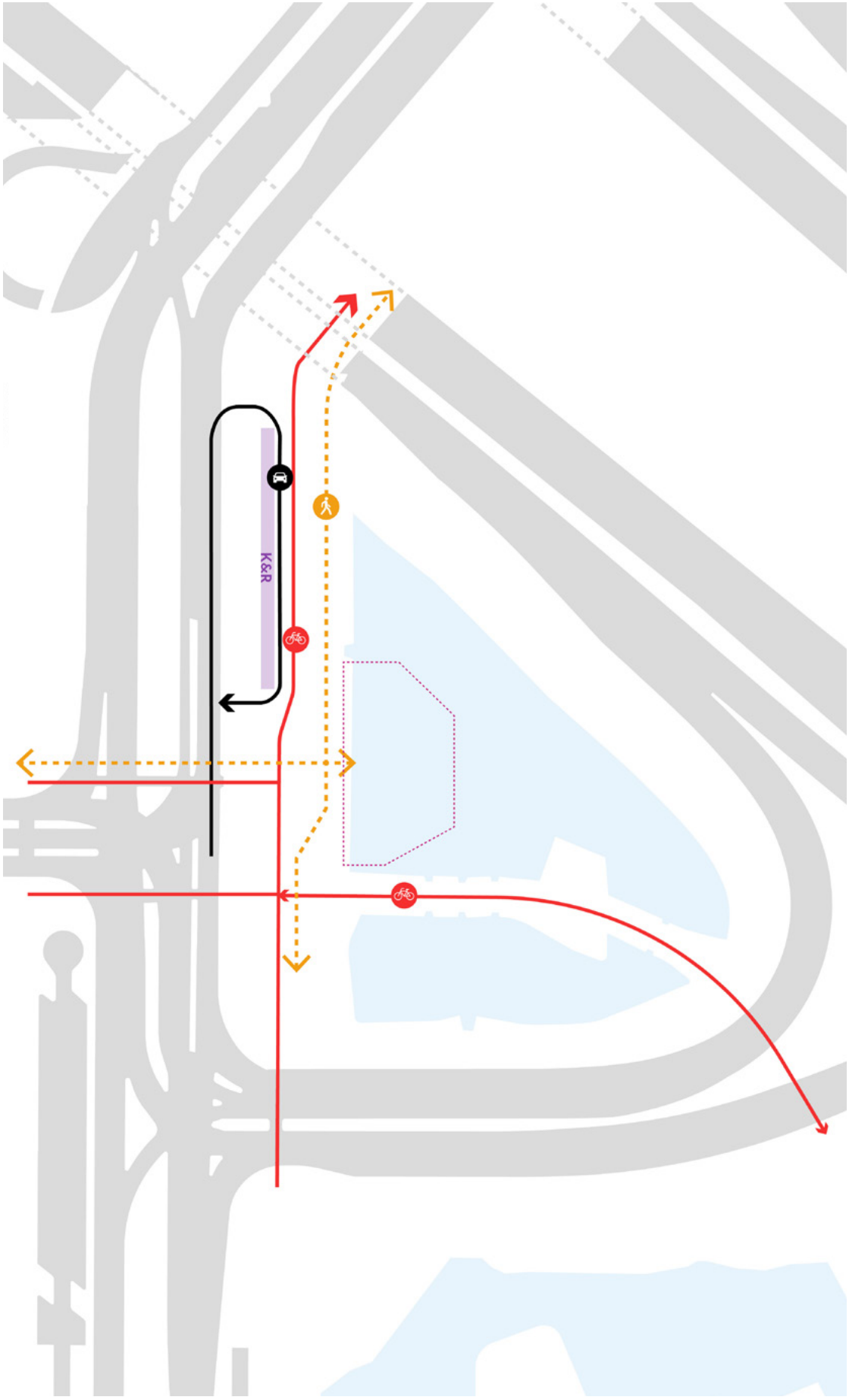
Centrum gering. De hoeveelheid verkeer van en naar het Erotisch Centrum is zeer beperkt ten opzichte van de hoeveelheid verkeer die losstaat van de ontwikkeling.

In de avondspits zorgt verkeer richting het Erotisch Centrum voor een toename van de wachtrijen die ontstaan bij het kruispunt Europaboulevard – de De Boelelaan. Vooral op de noordelijke rijbaan van de Europaboulevard loopt de wachtrij op. In de helft van de simulaties ontstaat er een wachtrij die oploopt tot aan het kruispunt van de Europaboulevard met de noordelijke toe- en afrit van de A10. In dat geval is er, totdat de hoeveelheid verkeer afneemt, sprake van een knelpunt. Uit de analyse blijkt dat wanneer dit knelpunt optreedt het slechts kort aanwezig is en niet zorgt voor een forse toename van wachtrijen op andere richtingen van dit kruispunt. Zo blijft de wachtrij op de noordelijke afrit van de A10 beperkt en is er geen terugslag van verkeer op de A10.

Voor het verkeersnetwerk in de omgeving geldt dat het verkeersonderzoek laat zien dat het verkeer, los van de ontwikkeling van het Erotisch Centrum, in de toekomst toeneemt. Zonder maatregelen uit het Mobiliteitsplan Zuidflank ontstaan er knelpunten. In het verkeersonderzoek is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Er is gekeken hoe de verkeerssituatie er uit ziet zonder maatregelen uit het mobiliteitsplan en zonder kalibratie, beide zorgen voor meer verkeer. Los van de ontwikkeling van het Erotisch Centrum nemen de wachttijden op de kruispunten in de toekomst al aanzienlijk toe, waarbij regelmatig blokkades op andere kruispunten optreden. Ook in beide spitsperioden is er sprake van wachtrijen die terugslag veroorzaken tot op de A10. Voor een goede verkeersafwikkeling is het essentieel dat de verkeersdrukte in het gebied wordt beperkt. Dat kan door in te zetten op het gebruik van andere modaliteiten, of bijvoorbeeld door verkeersmanagement, alternatieve routes of infrastructurele maatregelen. De ontwikkeling van het Erotisch Centrum leidt in de gevoeligheidsanalyse slechts tot een beperkte toename van de knelpunten. Om de bereikbaarheid van het gebied ook in de toekomst te waarborgen zijn er op gebiedsniveau maatregelen nodig, deze zijn reeds voorzien in het Mobiliteitsplan Zuidflank.



Figuur 95: *Parkeerplaatsen langs de Europaboulevard*



Figuur 96: *Verkeers-ontsluiting*

Bouwvlak Erotisch Centrum

Kiss & Ride

Voetgangers

Fietsers

Auto

Ontsluiting Kiss & Ride, taxiverkeer en logistiek

Uit het verkeersonderzoek komt naar voren dat voor de capaciteit van de Kiss & Ride uitgegaan kan worden van 13 tot 14 parkeerplekken. Op deze plekken kunnen taxi's bezoekers en personeel afzetten en ophalen. Leveranciers kunnen deze plekken ook gebruiken voor laden en lossen. De benodigde capaciteit voor logistiek zal naar verwachting beperkt zijn, en grotendeels plaatsvinden buiten de momenten met veel bezoekers. Het laden en lossen mag de doorstroming niet belemmeren, dit zou via venstertijden kunnen worden geregeld als het nodig is.

Het is noodzakelijk dat er voldoende Kiss & Ride-plekken dichtbij de ingang liggen, zodat sekswerkers niet ver hoeven te lopen. Voor de Kiss & Ride-plekken en laden en lossen is een nieuwe ontsluiting vanaf de oostrijbaan van de Europaboulevard nodig. Er zijn een aantal varianten ontworpen en voorgelegd aan expertiseteam Openbare Ruimte & Mobiliteit (zie bijlage 3.1). De meest geschikt beoordeelde variant ligt iets verder van de kruispunten Europaboulevard – De Boelelaan en Europaboulevard met de afrit van de A10. Deze variant is uitgewerkt na het advies van het expertiseteam en gaat nu uit van een naar het oosten verschoven fietspad waardoor het autoverkeer van en naar de ventweg het fietsverkeer niet meer hoeft te kruisen.

In het verkeersonderzoek zijn vervolgens twee ontsluitingsvarianten onderzocht. Een rechts-in/rechts-uitvariant aan de Europaboulevard. En een variant met een ontsluiting op het kruispunt met de De Boelelaan-Europaboulevard. Uit het onderzoek komt naar voren dat een ontsluiting van de Kiss&Ride via een rechts-in/rechts-uitvariant relatief eenvoudig kan worden ingepast in het verkeersnetwerk. Deze oplossing heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling van de kruispunten. Voor de ontsluiting van de Kiss & Ride wordt daarom uitgegaan van de rechts-in/rechts-uitvariant.

Er komt een afslagvak op de Europaboulevard richting het noorden na het kruispunt met de De Boelelaan en voordat de Europaboulevard onder het viaduct van de A10 doorgaat. Vanaf dat afslagvak rijden automobilisten via een inritconstructie een erf op en maken een bocht van 180 graden richting het zuiden de ventweg op. Deze ventweg ligt op de plek waar in de huidige situatie een fietspad ligt. Dit fietspad wordt verlegd naar het oosten om te voorkomen dat fietsers de rijweg kruisen. Aan het einde van de ventweg gaat het verkeer richting een bocht van 90 graden via een uitritconstructie met een verplichte rechtsaf beweging weer de Europaboulevard op. Dit kan op momenten dat er geen autoverkeer vanaf het kruispunt met de De Boelelaan aan komt rijden, bijvoorbeeld tegelijkertijd met de groenfase van de fietsoversteek over de Europaboulevard.

Vanwege de verwachte samenloop in uitvoering met het project Zuidasdok is mogelijk tijdens de bouwfase een tijdelijke variant van de Kiss & Ride nodig. Hierover moet in de volgende fase afstemming plaatsvinden met Zuidasdok.

Verkeersnetwerk fiets en voetgangers

Voor de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers zijn geen extra routes nodig. De opgave ligt vooral in het zorgen voor duidelijke routes en voldoende ruimte blijven bieden voor doorgaand fietsverkeer. In de omgeving van het Erotisch Centrum is aandacht nodig voor de situering van de Kiss & Ride-plekken en de bestaande fietspaden die onderdeel zijn van Plusnet Fiets. Daarnaast moeten stoepen nabij de entree voldoende breed zijn voor bezoekers.

De oversteekbaarheid van de Europaboulevard voor voetgangers en fietsers is een aandachtspunt. Van belang is om te kijken naar de looproutes – vanaf ov, parkeergarages of andere aankomstplekken – en deze zo veilig mogelijk in te richten. Het zoveel mogelijk bundelen van de verschillende loop- en fietsstromen met zichtbaarheid vanaf de straat is van belang voor sociale veiligheid. Ook kan worden onderzocht of er bij een toekomstige fietsbrug over de Europaboulevard voorzieningen voor voetgangers kunnen worden toegevoegd. Dit zou het eenvoudiger maken om vanaf de westkant van de Europaboulevard, vanaf station RAI, naar het Erotisch Centrum te lopen.

Parkeren

Er is een inschatting gemaakt van de parkeervraag voor auto's, fietsen en scooters.

Parkeren auto's

Als uitgangspunt voor de parkeervraag voor auto's naar het Erotisch Centrum wordt de Nota parkeernormen Auto gehanteerd. De locatie is aangeduid als B-locatie in het beleid. Er geldt voor voorzieningen een maximum parkeernorm met als uitgangspunt om de parkeervraag op eigen terrein op te lossen. In de nota zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende functies. Deze nota is echter beperkt toepasbaar op het Erotisch Centrum, doordat niet voor alle functies die worden beoogd normen of

aanwezigheidspercentages zijn opgenomen. Om die reden is een andere aanpak gehanteerd om de parkeervraag inzichtelijk te maken.

Om de piek in de parkeervraag in te schatten is een berekening uitgevoerd gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen, zie bijlage 3.2. Op basis van aankomsten en vertrekken van bezoekers en werknemers, de verblijfsduur en het deel daarvan dat gebruik maakt van de auto (modal split) is de parkeervraag voor auto's berekend. De gemiddelde verblijfsduur heeft invloed op het aantal geparkeerde auto's, om die reden is er een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd met een langere verblijfsduur voor sekswerk en horeca om het effect daarvan inzichtelijk te maken. Op zaterdagavond worden de meeste bezoekers verwacht, dit is ook het piekmoment voor parkeren. Uit de berekening volgt dat de parkeervraag voor auto's een bandbreedte van 318-417 parkeerplaatsen betreft.

Het parkeren voor het Erotisch Centrum zal in de omgeving plaatsvinden, in het gebouw komt geen parkeergarage. Vanuit veiligheidsoogpunt zou een gebouwde parkeergarage op de locatie van het Erotisch Centrum een voordeel zijn, omdat sekswerkers (en bezoekers) minder lang over straat hoeven. Aan de andere kant hecht een groot deel van de sekswerkbezoekers aan anonimiteit, die met parkeren in het Erotisch Centrum minimaal is, waardoor de voorkeur naar verwachting ligt bij parkeren in de omgeving.

Stedenbouwkundig en verkeerskundig is een parkeervoorziening voor auto's van bezoekers en medewerkers op deze locatie lastig in te passen, doordat in het gebouw relatief weinig parkeerplaatsen per bouwlaag kunnen worden ingepast. Daarnaast is er weinig ruimte om rijvorming voor een parkeergarage bij drukte op te vangen, waardoor naar verwachting een garage te veel effect heeft op de doorstroming van verkeer op de Europaboulevard. De Kiss & Ride-strook bij het Erotisch Centrum voorziet in een locatie dichtbij het gebouw zodat sekswerkers niet lang over straat hoeven. Voor autoparkeren wordt daarom afgeweken van het uitgangspunt uit het parkeerbeleid om parkeren op eigen terrein te realiseren, maar aangesloten bij het beleid voor parkeren in de omgeving.

In het Mobiliteitsplan Zuidflank is als uitgangspunt opgenomen dat nieuwe kantoren en voorzieningen worden ontwikkeld zonder autoparkeervoorzieningen. Bezoekers van het Erotisch Centrum kunnen parkeren in de omgeving en in bestaande parkeergarages. Daarmee wordt aangesloten bij het uitgangspunt 'geen nieuwe parkeergarages' uit het Mobiliteitsplan Zuidflank. Vanwege de ligging op afstand is het van belang om de bestaande looproutes vanaf parkeergarages, ov of andere aankomstplekken goed te analyseren en zo nodig zo veilig mogelijk in te richten.

De maximale parkeervraag van 318-417 parkeerplaatsen kan in de omgeving worden opgevangen. In de openbare ruimte en in parkeergarages in de omgeving zijn meer dan 1000 bestaande parkeerplaatsen aanwezig waar ook geparkeerd kan worden voor het Erotisch Centrum. Omdat de piektijden van het Erotisch Centrum in de avond en het weekend liggen is de inschatting dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Hieronder worden de locaties beschreven.

In de omgeving zijn er mogelijkheden om in de openbare ruimte te parkeren. De locatie is onderdeel van het parkeergebied Zuidas en Buitenveldert. Daar is betaald parkeren ingevoerd van maandag tot en met zaterdag van 09:00 uur tot en met 19:00 uur. Aan de Zuidkant van de op- en afrit S109 zijn in de openbare ruimte aan de oost- en westzijde van de Europaboulevard 540 openbare parkeerplaatsen aanwezig (na herinrichting 2025). Deze worden vooral in het weekend overdag gebruikt door bezoekers van het Amstelpark. Dubbelgebruik is mogelijk doordat de pieken van het Amstelpark (overdag) en het Erotisch Centrum (avond) zullen verschillen. Een deel van de Europaboulevard wordt tijdens piekdagen gebruikt als bufferlocatie door de RAI op basis van afspraken met stadsdeel Zuid, dit gaat om circa 60 dagen per jaar. Ook is de locatie genoemd als woningbouwlocatie in de Ontwikkelstrategie 2035, Bouwen aan buurten in de toekomst. Het is echter nog niet bekend op welke termijn dit concreet wordt.

Er zijn verschillende parkeergarages binnen 5 en 10 minuten loopafstand waar de parkeervraag van het Erotisch Centrum opgevangen kan worden: Q-park Eurocenter (max. 476 parkeerplaatsen) aan de Europaboulevard en Q-park Ravel (max. 356 parkeerplaatsen) op enige afstand. Een deel van deze garages betreffen openbare parkeerplaatsen. Deze parkeergarages worden grotendeels gebruikt door kantoorpersoneel, waardoor er tijdens de piekperiodes van het Erotisch Centrum buiten kantooruren relatief veel parkeercapaciteit beschikbaar is. Mocht dit ontoereikend zijn dan is parkeren in de parkeergarage van de RAI (tevens P&R-locatie) mogelijk op de momenten dat er geen grootschalige evenementen bij de

Figuur 97: *Parkeermogelijkheden in de omgeving*

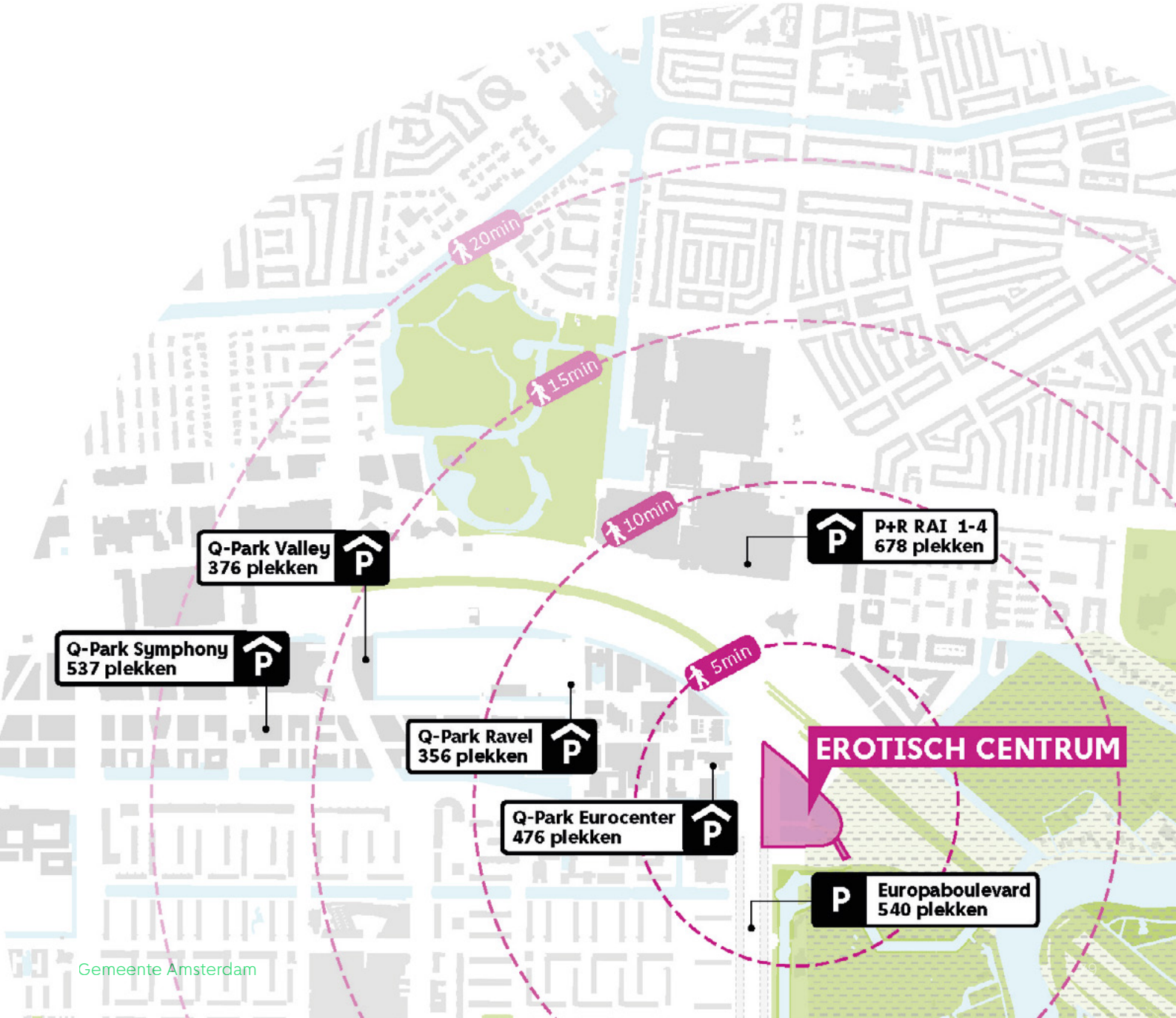
RAI plaatsvinden en is op grotere afstand Q-park Valley beschikbaar.

Parkeren fiets en scooters

Als uitgangspunt voor de parkeervraag voor fietsen en scooters naar het Erotisch Centrum wordt de Nota parkeernormen Fiets en Scooter gehanteerd. Het plangebied is aangeduid als zone 3 met laag fietsgebruik in het beleid. Er geldt voor voorzieningen als uitgangspunt om de parkeervraag op eigen terrein op te lossen. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van de normen, afhankelijk van de mate van de impact op de openbare ruimte.

Net als voor autoparkeren is voor fietsparkeren een andere aanpak gehanteerd om de parkeervraag inzichtelijk te maken. Om de piek in de parkeervraag in te schatten is een berekening uitgevoerd gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen, zie bijlage 3.2. Op basis van aankomsten en vertrekken van bezoekers en werknemers, de verblijfsduur en het deel daarvan dat gebruik maakt van de fiets (modal split) is de parkeervraag berekend. Er is rekening gehouden met een langere verblijfsduur. Op zaterdagavond worden de meeste bezoekers verwacht, dit is ook het piekmoment voor parkeren. Uit de berekening volgt dat de parkeervraag voor fietsen een bandbreedte van 239-324 fietsparkeerplaatsen betreft. Voor scooters wordt uitgegaan van 14-18 parkeerplekken.

In de volgende fase wordt onderzocht of het parkeren van fietsen en scooters van bezoekers en medewerkers in een inpandige stalling kan worden ingepast, of dat er een (gedeeltelijke) oplossing komt voor fietsparkeren in het ontwerp van de openbare ruimte.



Kabels en leidingen

Bij aanpassing van de openbare ruimte moet rekening gehouden worden met kabels en leidingen in de ondergrond. Als een ontwerp van de openbare ruimte rondom het Erotisch Centrum bekend is wordt via de zogenaamde wenstracéprocedure met kabel- en leidingbeheerders bekeken welke aanpassingen aan kabels en leidingen nodig zijn. Voor eventuele noodzakelijke verleggingen van kabels en leidingen geldt de verleggingsregeling.

De hogedruk aardgasleiding W-534-01 (16 inch/ 40 bar) van de Gasunie die onder het plangebied ligt, vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de inpassing van het gebouw. Er moet rekening gehouden worden met risico's vanuit de wetgeving voor externe veiligheid in de Omgevingswet (belemmeringengebied 4 meter). Daarnaast heeft Gasunie aangegeven dat rekening moet worden gehouden met uitvoeringsaspecten nabij de leiding tijdens de bouw, waarvoor een afstand van het gebouw van 5 meter vanuit het hart van de leiding wenselijk is (Velin-richtlijn). Er wordt daarom rekening gehouden met een afstand van 5 meter. Voor de uitvoering gelden daarnaast eisen om bijvoorbeeld de leiding vrij te houden van obstakels en technische eisen voor werken nabij de leiding.

Voor externe veiligheid is een verkennend onderzoek uitgevoerd, daarin is naast de aardgasleiding ook het risico van vervoer van gevaarlijke stoffen via de A10 onderzocht, zie Overige omgevingsaspecten en bijlage 3.4. Samengevat kan voldaan worden aan de wettelijke eisen om buiten het belemmeringengebied van de leiding te bouwen en aan het plaatsgebonden risico. Voor het realiseren van een gebouw binnen aandachtsgebieden is een verantwoording van de risico's nodig. Bij de uitwerking van het ontwerp voor het Erotisch Centrum moet rekening worden gehouden met de volgende randvoorwaarden voor de aardgasleiding:

- Het gebouw moet op minimaal 5 meter afstand liggen vanuit het hart van de hoge druk aardgasleiding.
- Door de ligging van het gebouw binnen explosie- en brandaandachtsgebieden moet in volgende fasen worden afgewogen of de risico's aanvaardbaar zijn en of extra (gebouw)maatregelen nodig zijn op basis van de Omgevingswet en gemeentelijk beleid.
- In de uitvoering moet rekening gehouden worden met veiligheidseisen voor werken in de buurt van de aardgasleiding.

Water

Het beoogde gebouw van het Erotisch Centrum ligt grotendeels in de waterplas ten noorden van het fietspad. Een deel van de waterplas moet daarvoor worden gedempt. Afhankelijk van het ontwerp zal mogelijk ook water worden gedempt voor de buitenruimte of een ecologische oever rondom het gebouw. Dit zorgt voor wijzigingen in het watersysteem.

Er is een watertoets opgesteld (zie bijlage 3.7). Hieruit volgt een aantal randvoorwaarden. Demping van water moet gecompenseerd worden, evenals het verlies aan oever. In de vervolgfase wordt een concrete locatie voor de watercompensatie en kwaliteitsverbetering onderzocht. Dit geldt ook voor de maatregelen die aan (de doorstroming van) het watersysteem moeten worden getroffen. De waterstrategie Zuidas vormt een belangrijk kader waarin het thema water integraal wordt benaderd.Met deze strategie willen de gemeente Amsterdam en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) zichtbaar maken hoe de wateropgaven in de gebiedsontwikkeling zijn geïntegreerd. Een van de belangrijkste aandachtspunten is dat tijdens de ontwikkeling van Zuidas een stand-still principe voor waterkwaliteit wordt aangehouden.

Watercompensatie

In de Waterschapsverordening stelt het Waterschap AGV eisen aan watercompensatie bij dempingen en verhardingen. Dit betekent dat het te dempen water 100% elders gecompenseerd moet worden. Voor extra verharding, zoals een gebouw of wegen, geldt dat 15% van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd als nieuw wateroppervlak binnen de Binnendijkse Buitenveldertse Polder.

Bij een verhardingstoename mag ook gecompenseerd worden door het aanleggen van een alternatieve waterberging.

Er is een aantal locaties in beeld rondom het Amstelpark, waar watercompensatie mogelijk is. Hiermee kan voldaan worden aan de watercompensatie-eis uit de Waterschapsverordening. Het onderzoek naar de haalbaarheid van watercompensatie op deze locaties is nog niet afgerond. In de volgende fase van het project zal de watercompensatie verder worden uitgewerkt, waarbij ook wordt gekeken naar compensatie van de ecologie en waterkwaliteit.



Figuur 98: *Waterplas plangebied*

Watersysteem

Zoals toegelicht in hoofdstuk 2 stroomt de waterafvoer vanuit Zuidas richting poldergemaal Stadwijck via twee routes (zie route A en B in Figuur 35). Beide routes moeten behouden blijven om de afvoercapaciteit en robuustheid van het systeem te waarborgen. Een demping of overkluizing mag de afvoer van water niet belemmeren. De demping voor de bouw van het Erotisch Centrum belemmert mogelijk route A. Afvoerroute A gaat via twee duikers (buizen) onder de Europaboulevard richting het noordelijke oppervlaktewater in de lus van de A10. Het noordelijke en zuidelijke oppervlaktewater zijn verbonden met drie duikers onder het fietspad. Vervolgens gaat het water via twee duikers onder de op-/afrit van de A10 richting het oppervlaktewater rondom het Amstelpark. Het Erotisch Centrum mag de waterafvoer niet belemmeren. Het is van belang om bij de uitwerking van het ontwerp rekening te houden met het in stand houden van de afvoercapaciteit van deze route.

De uitgangspunten voor het Erotisch Centrum zijn doorgerekend met een hydraulisch model (zie bijlage 3.10). Daaruit blijkt dat het watersysteem zowel tijdens de bouw als de eindfase van het Erotisch Centrum aan de normafvoer blijft voldoen. Ook met de demping van de ABN AMRO-vijver. Dit betekent dat het water met voldoende snelheid het gemaal bereikt. Wat betreft de normafvoer is sprake van een acceptabele situatie.

Bij extreme regenbuien (T100) neemt de stijging van de waterstanden in het watersysteem in de bouw- en eindfase toe met 0,4 - 1,2 cm. Zonder demping van de ABN AMRO-vijver is de peilstijging rondom het Erotisch Centrum relatief klein, maar niet verwaarloosbaar. Met demping van de ABN AMRO-vijver vindt er een verdere verhoging van de stijghoogten plaats. Het is vooral de combinatie van ingrepen (dempingen ABN AMRO-vijver en het Erotisch Centrum, aangevuld met de maatregelen aan de A10) die de peilstijging doen toenemen. In de bouwfase zijn de effecten tot aan de VU zichtbaar, maar niet bij het AUMC. In de eindfase zijn de effecten van de verwachte waterstijging enkel lokaal zichtbaar. Kortom, het toevoegen van het Erotisch Centrum heeft geen effect op de normafvoer en nauwelijks op een T100 bui.

Geadviseerd wordt om gezamenlijk met Zuidas en Waternet te bepalen waar het te compenseren oppervlaktewater kan worden gerealiseerd. Het advies is om de watercompensatie ten noordwesten van het plangebied te realiseren, zodat de waterberging ten goede komt aan het deel van de polder waar het water naartoe stroomt. In de vervolgfase van het project wordt nader onderzocht wat de gevolgen voor het watersysteem zijn en waarbij ook de locatie voor vereiste watercompensatie wordt onderzocht.

Waterkwaliteit, beheer en onderhoud

Alle ontwikkelingen in het plangebied moeten voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Het oppervlaktewater in de lus van de A10 is geen ‘KRW-waterlichaam’ en behoort dus tot ‘Overig water’. Voor ‘Overig water’ geldt een inspanningsverplichting. Waterplanten zijn de graadmeter voor de ecologische toestand van ‘Overig water’.

De bouw van het Erotisch Centrum in de waterplas zal naar verwachting effect hebben op de waterkwaliteit, door onder andere het dempen van oppervlaktewater (vermindering oeverlengte) en de schaduwwerking van het gebouw op het water. De verandering van de waterkwaliteit zal moeten worden gecompenseerd. Op dit moment worden de randvoorwaarden voor compensatie van waterkwaliteit door het Waterschap AGV nader uitgewerkt. De compensatie zal aan deze randvoorwaarden moeten voldoen.

Bij de uitwerking van het ontwerp zal onderzocht worden op welke wijze de waterkwaliteit behouden en eventueel verbeterd kan worden. Als de waterkwaliteit verslechtert dan zal er compensatie moeten plaatsvinden met inachtneming van de eisen uit de Waterschapsverordening AGV.

Grondwater

De grondwaterzorgplicht vereist dat ontwikkelingen in het plangebied, zowel tijdens de uitvoering als in de eindsituatie, geen verslechtering van de grondwatersituatie veroorzaken, ook niet in naastgelegen gebieden. Het beleid is voor gemeente Amsterdam genoemd in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Riolering 2022-2027. De gewenste ontwateringsdiepte (GHG t.o.v. maaiveld) voor nieuwbouw- en transformatiegebieden is 0,9 meter beneden het maaiveld.

Voor de bouw van het Erotisch Centrum is gedeeltelijke demping van de waterplas voorzien. Een demping verhoogt over het algemeen de grondwaterstand. Dus het is van belang om het effect van de demping op

de grondwaterstand te laten modelleren in verband met de bomen en de omgeving (o.a. Europaboulevard). Tevens kan met het model de benodigde maaiveldhoogte worden bepaald om te voldoen aan de minimale ontwateringsnorm van 0,9 meter beneden het maaiveld.

In de volgende fase van het project zal het effect van de demping op de grondwaterstand nader worden onderzocht.

Grondwaterneutrale kelders

Bij het uitwerken van de uitgangspunten voor het Erotisch Centrum is geen kelder meegenomen. Mocht er toch een kelder worden aangelegd, dan is van belang dat deze grondwaterneutraal wordt aangelegd. Als de kelder groter is dan 300 m2, moet dit worden aangetoond met een geohydrologisch onderzoek. Dit volgt uit het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De toetsing hiervan vindt plaats bij de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Indien aan de orde, zal in de vervolgfase van het project een geohydrologisch onderzoek worden verricht.

Hemelwaterberging

De regels over hemelwaterberging bij bouwwerken staan in het Omgevingsplan Amsterdam (voorheen de Hemelwaterverordening). Uit deze regels volgt dat het verboden is om vanaf een gebouw hemelwater te lozen in het openbaar riool of op de openbare ruimte, anders dan het oppervlaktewater, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand wordt gehouden (artikel 4.112). Op dit moment is nog niet duidelijk of het Erotisch Centrum het hemelwater direct op het oppervlaktewater zal lozen. Het lozen op het oppervlaktewater is echter niet wenselijk vanwege het krappe watersysteem in de Buitenveldertse Polder. De wijze van lozen zal in de vervolgfase van het project nader worden uitgewerkt.

Voor een hemelwaterberging geldt onder andere de eis dat een regenbui van 60 mm in 1 uur verwerkt moet worden op eigen terrein (60 liter per m2 gebouw), waarbij de waterbergingsvoorziening na 60 uur weer leeg en beschikbaar moet zijn voor een volgende bui. Waterberging kan op het gebouw, inpandig of buiten het gebouw (mits op eigen grond) plaatsvinden.

Figuur 99: *Referentiebeeld groen dak met hemelwaterberging*



Om afstroming richting de Europaboulevard te voorkomen, is het van belang om zo veel mogelijk hemelwater op eigen kavel te houden en te verwerken. Indien het maaiveld in een lichte afname wordt aangelegd richting het oppervlaktewater, zal het hemelwater bij extreme neerslag richting het oppervlaktewater gaan in plaats van de bebouwde omgeving. Ook kan instroom van hemelwater in het Erotisch Centrum worden voorkomen door het niveau van de vloer hoger te leggen dan maaiveld.

Indien het niet mogelijk is om hemelwater direct te lozen op het oppervlaktewater, zal bij het ontwerp van het gebouw rekening worden gehouden met de benodigde waterbergingscapaciteit, en daarmee het voorkomen van extra hemelwater richting de openbare ruimte.

Groen en ecologie

Het bestaande groen en de bomen zullen waar mogelijk intact worden gelaten. De zuidkant van de waterplas wordt groen en ecologisch ingericht als landschappelijke overgang naar het Amstelpark dat onderdeel is van de hoofdgroenstructuur. De locatie is geen onderdeel van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur of ecologische structuur. Dit betekent dat de inpasbaarheid in de hoofdgroenstructuur niet hoeft te worden getoetst.

Aan de waterkant is een landschappelijke inpassing van het gebouw van belang om zo een geleidelijke overgang naar het Amstelpark te waarborgen. Groene gevels en natuurinclusief bouwen kunnen hieraan bijdragen. Het is belangrijk om rekening te houden met het uitzicht van en naar het Amstelpark en waar mogelijk met het groen in de omgeving. Maar ook met de bereikbaarheid en de routes van fietsers en voetgangers langs het Amstelpark en de Europaboulevard. Afhankelijk van de ruimte die het gebouw inneemt en de ligging van het Erotisch Centrum zal worden gezocht naar natuurcompensatie in de directe omgeving. De inrichting van het groen zal divers moeten zijn om recht te doen aan de kwaliteiten die de locatie nu heeft. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de wijzigingen in wegen en groen die al plaatsvinden in het groen in de omgeving vanwege Zuidasdok.



Figuur 100: *Oeverbegroeiing*

Na de bouw van het Erotisch Centrum, is het wenselijk om bij de herinrichting van het groen en de openbare ruimte zoveel mogelijk een aaneengesloten oever van hetzelfde type aan te leggen, met ononderbroken profiel van de oever van bodem tot maaiveld. Daarbij wordt zoveel mogelijk oever met beschoeiing gecompenseerd en delen van oever zonder beschoeiing met rust gelaten. Op een aantal plekken staan bomen dicht bij de waterlijn. Dit zorgt voor uitdagingen voor het beheer van de oever en is minder gunstig voor de waterkwaliteit.

Ecologie – Soortenbescherming

Bij projecten moet rekening worden gehouden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. Te beschermen waarden van een bepaald gebied of bepaalde planten- en diersoorten mogen niet worden aangetast door het gebruik.

Het gebied bestaat grotendeels uit groenstructuren die deel uitmaken van bosschages (groepen bomen) en struweel (struiken) en uit waterstructuren. Als gevolg van de ontwikkeling van Zuidasdok, de verbreding van de A10, worden bomen gekapt en oppervlaktewater gedempt/overbouwd. Door deze werkzaamheden neemt de geschiktheid van de locatie voor de aanwezige dier- en plantsoorten af.

Voor de volledigheid is een quickscan ecologie uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde dier- en plantsoorten in het plangebied. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek te verrichten naar de functie van het gebied voor en de aanwezigheid van vaatplanten, vleermuizen en marterachtigen. Tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels. Voor werkzaamheden in het plangebied geldt te allen tijde een zorgplicht ten aanzien van dier- en plantsoorten. De komende jaren wordt meer duidelijk over het moment van

de start werkzaamheden van Zuidasdok. Het geadviseerde aanvullende onderzoek zal hierop worden afgestemd.

Soortenbescherming staat de haalbaarheid van het project Erotisch Centrum niet in de weg.

Ecologie – Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Botshol, het Markermeer en het IJmeer. Deze liggen op ruim acht kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand wordt er geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden verwacht, zowel tijdens de aanleg als het gebruik van het Erotisch Centrum.

Voor de volledigheid is in deze fase met de Aerius-calculator een berekening uitgevoerd van de mogelijke stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden (zie bijlage 3.10).

De bijdrage aan de stikstofdepositie van het plan Erotisch Centrum Europaboulevard is berekend met het rekeninstrument AERIUS Calculator (versie 2024.1.2). In de berekening is de uiterst conservatieve aanname gedaan dat alle bouwwerkzaamheden plaatsvinden in één jaar. Zolang de uitstoot tijdens de werkzaamheden aan de waterplas gedurende de aanlegfase niet boven 230,7 kg NOX en 9,4 kg NH3 komt, is de berekende stikstofdepositie zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee is op geen enkel relevant hexagoon sprake van een toename in stikstofdepositie. Er worden geen negatieve effecten verwacht op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan. Gebiedsbescherming staat de haalbaarheid van het project Erotisch Centrum niet in de weg.

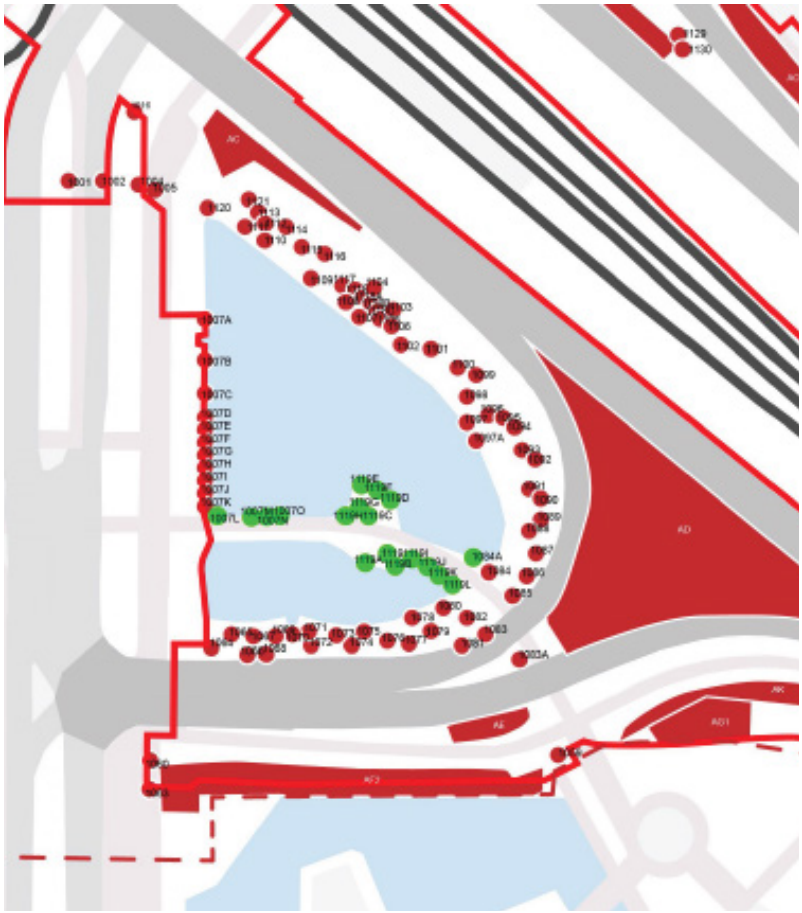
Ecologie – Bomen

Vanwege Zuidasdok moet een groot deel van de bomen worden gekapt. Aan Zuidasdok is op 24 februari 2017 een kapvergunning verleend voor de kap van bomen binnen het tracébesluitgebied. Op figuur 103 is te zien welke bomen in de omgeving van het plangebied onderdeel uitmaken van de kapvergunning van Zuidasdok.

Op de plek van het werkterrein is het aantal bomen dat gekapt moet worden afhankelijk van de inrichting en gebruik door de aannemer. Naar verwachting zal de kap van bomen binnen het tracébesluitgebied over enkele jaren plaatsvinden.



Figuur 101: *Bestaande bomen in het plangebied*



Figuur 102: *Uitsnede verleende kapvergunning Zuidasdok, rood = kapvergunning verleend*

Vanwege het belang van het groen is een nulmeting uitgevoerd om de aanwezige bomen in het plangebied in kaart te brengen. Bovendien maken de bomen (platanen) langs de Europaboulevard onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur.

In totaal zijn in het plangebied 172 bomen geïnventariseerd. Hierbij is onderzoek gedaan naar de soort boom, de groeiconditie, de restlevensduur en verplantbaarheid, maar ook de waarde en functie van de boom. Van de aanwezige bomen heeft 88% een conditie van redelijk tot goed. 94% van de bomen heeft een levensverwachting van meer dan vijftien jaar. Met deze informatie kan in de vervolgfase een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen de waarde van de boom, het ontwerp van het Erotisch Centrum en de daarbij behorende openbare ruimte.

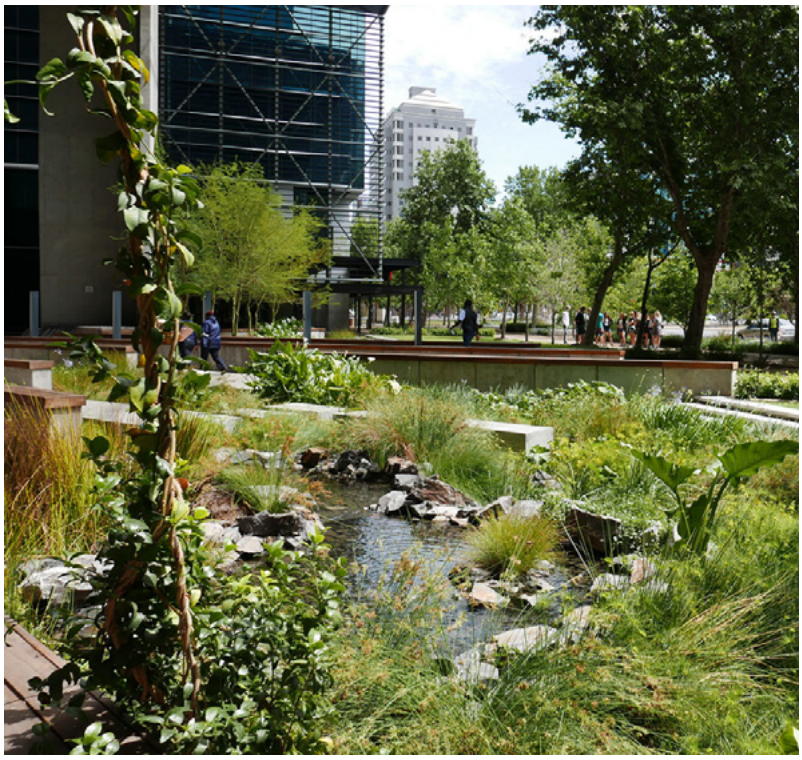
De resultaten van de nulmeting worden in de vervolgfase van het project betrokken bij het uitwerken van het ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte. Doel is om de rij platanen aan de Europaboulevard – onderdeel van de hoofdbomenstructuur – zo veel mogelijk intact te laten. De benodigde verkeersontsluiting wordt zo goed mogelijk binnen de bestaande bomenrij ingepast, al zal kap van bomen niet uitgesloten worden. De impact van de werkzaamheden tijdens de bouw zal effect hebben op de platanen. Dit wordt te zijner tijd afgestemd met groen- en boomexperts om het doel – het zo goed mogelijk in stand houden van de bomenrij – te bereiken. De aanwezige bomen staan de haalbaarheid van het project Erotisch Centrum niet in de weg.

Duurzaamheid

In het collegeakkoord van mei 2018 is vastgelegd dat Amsterdam een wezenlijke bijdrage wil leveren aan het halen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord. De ambitie is om de uitstoot aan broeikasgassen in Amsterdam ten opzichte van 1990 terug te dringen met 55% in 2030 en 95% in 2050. De Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal beschrijft de langetermijnvisie en strategie op de Amsterdamse energietransitie en de acties voor de korte termijn. De aanpak loopt via vier paden: de gebouwde omgeving, verkeer en vervoer, elektriciteit en haven en industrie.

Op grond van de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2025 dient alle nieuwbouw minimaal energieneutraal en bij voorkeur energieleverend te zijn. Om dit te bereiken zullen gebouwen voldoende geïsoleerd moeten zijn met speciale aandacht voor oververhitting gedurende de zomer. De ambitie is om innovatie de ruimte te geven voor o.a. lokaal warmte en koude uitwisselen tussen gebouwen en functies. De Warmtestrategie Zuidas stimuleert onder meer partijen om primair te kiezen voor warmte- en koudeopslag (WKO) op eigen terrein of voor (eventueel in combinatie met) een aansluiting op stadswarmte en/of het stadskoelingsnetwerk.

Figuur 103: *Referentie-beelden groen en klimaatadaptatie*





Het Amsterdamse beleidskader voor duurzaam ontwikkelen bestaat op hoofdlijnen uit zes pijlers:

1. Duurzame energie en aardgasvrij: om de transitie naar 100 procent duurzame energie te bereiken wordt ingezet op zeer energiezuinige tot energieleverende nieuwbouw.
2. Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht: om de luchtkwaliteit te verbeteren en de uitstoot van CO2 te reduceren wordt ingezet op uitstootvrije mobiliteit.
3. Circulair gebouwde omgeving: in 2050 is de stad 100 procent circulair. Circulair bouwen is noodzakelijk om die ambitie te bereiken.
4. Klimaatadaptatie: in een steeds extremer wordend klimaat worden maatregelen getroffen om hittestress, wateroverlast en droogte tegen te gaan.
5. Natuurinclusief bouwen: de natuur krijgt een volwaardige plaats bij het ontwerpen van nieuwbouw en openbare ruimte voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier.
6. De gezonde stad: een duurzame stad is een gezonde stad. In Amsterdam wordt gewerkt met De Amsterdamse Gezondheidslogica. Deze biedt 12 principes voor een gezonde leefomgeving.

Duurzame energie

Amsterdam wil in 2040 aardgasvrij zijn. Conform de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zet Amsterdam in op goed geïsoleerde, energieleverende gebouwen. Lage temperaturen en collectieve warmtesystemen zijn belangrijk omdat dit de CO2-uitstoot van de gebieden verlaagt.

Nieuwe gebouwen moeten minimaal energieneutraal en bij voorkeur energieleverend zijn. Amsterdam wil innovatie de ruimte geven voor o.a. lokaal warmte en koude uitwisseling tussen gebouwen en functies. Amsterdam zet in op het maximaal opwekken van zonne-energie, door onder meer daken, maar ook door gevels te benutten voor zonnepanelen. De randvoorwaarden voor duurzame energie worden in de vervolgfase nader uitgewerkt.

Netcongestie

De vraag naar elektriciteit in Amsterdam groeit snel. In Amsterdam is sinds eind 2021 sprake van netcongestie, toen alleen nog op delen van het regionale Liander-net. Inmiddels is er op het gehele Noord-Hollandse hoogspanningsnet van TenneT ook sprake van congestie, waardoor er tot minimaal 2031 geen extra vermogen meer wordt toegekend aan grootverbruikers van elektriciteit. Voor kleinverbruikers zoals woningen is vooralsnog wel genoeg vermogen beschikbaar. Dit betekent dat er in de periode tot en met 2031 voor niet-woonfuncties zoals het Erotisch Centrum geen elektriciteit van het net beschikbaar zal zijn. Amsterdam zoekt in een brede samenwerking tussen directies en programma's naar goede en creatieve oplossingen voor congestie. Verwacht wordt dat het Erotisch Centrum geen last zal hebben van de netcongestie, omdat deze naar verwachting is opgelost wanneer het gebouw in 2032 wordt opgeleverd.

Circulair gebouwde omgeving

In de Strategie Amsterdam Circulair 2020 - 2025 staat dat de stad in 2050 circulair is. Dit wil zeggen dat kringlopen volledig gesloten zijn: waardevolle materialen en grondstoffen worden hergebruikt en er wordt geen afval geproduceerd. De ambitie is om 50 procent minder primaire grondstoffen te gebruiken in 2030. Circulair bouwen is noodzakelijk om die ambities te bereiken. Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een manier die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier.

De ambitie is om de negen circulaire bouwprincipes van Het Nieuwe Normaal toe te passen. Hieronder valt onder meer het bouwen met materialen met een zo laag mogelijk materiaal gebonden CO2-uitstoot, het verminderen van restafval en een toekomstbestendig, adaptief en losmaakbaar ontwerp. Conform het convenant FSC-hout 2007 wordt alleen hout toegepast dat afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen met FSC-certificaat. De circulaire ontwerpprincipes gelden eveneens voor de openbare ruimte. Het sluiten van de kringloop heeft ook betrekking op het beperken van afval.

De randvoorwaarden voor een circulair gebouwde omgeving worden in de vervolgfase nader uitgewerkt.

Klimaatadaptatie

Het aanpassen van de omgeving aan de klimaatverandering is onontkoombaar. In het extremer wordende klimaat en de verder verdichtende stad is daarom extra inspanning nodig om de leefkwaliteit van de stad te behouden. Voor nieuwbouw en de openbare ruimte betekent dit dat er maatregelen nodig

zijn om hittestress, droogte en wateroverlast te voorkomen. Er moet voldoende water opgevangen worden in en om gebouwen, ook als waterbuffer voor droge periodes. Door klimaatverandering zullen de frequentie en intensiteit van hoosbuien de komende jaren toenemen. Omgaan met extreme neerslag is een gedeelde verantwoordelijkheid en een opgave voor zowel gemeente, Waternet, bewoners en ondernemers.

Om wateroverlast te voorkomen moet er bij nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen rekening gehouden worden met de afvoer van hemelwater. Zo stimuleert het programma 'Amsterdam Weerproof' bewoners, ondernemers, ambtenaren en kenniswerkers om hemelwaterbestendig te werken bij de verandering van daken, straten, tuinen, parken en pleinen. Groene daken of polderdaken kunnen afvoer van regenwater vertragen of bergen en dienen dan ook maximaal ingezet worden bij de ontwikkeling.

Voor het project is, als onderdeel van de Watertoets (zie uitgebreider onder Water), ingegaan op advies en aanbevelingen over klimaatadaptatie in de waterhuishouding. Ook geeft het een eerste risico-inschatting van de vier thema's van klimaatadaptatie; droogte, hemelwateroverlast, hitte en overstromingen. Deze dienen om richting te geven aan de planvorming.

Droogte: het risico op droogte door de ontwikkeling van het Erotisch Centrum is laag. De grondwaterstand stijgt over het algemeen na demping van oppervlaktewater, dus er is voornamelijk een risico op grondwateroverlast. Dit zou mogelijk gevolgen kunnen hebben op de bomen en infrastructuur (wegen) nabij de projectlocatie. Dit aspect is meegenomen in de watertoets en vervolgonderzoeken.

Hemelwateroverlast: na een regenbui van 70 mm/uur (en 90 mm/uur) staat op meerdere locaties op de weg en het fietspad van de Europaboulevard >25 cm water op straat. Dit is een risico voor hinder van (calamiteiten)verkeer. Dit neemt toe na een bui van 90 mm/uur. Dit aspect is meegenomen in de watertoets en vervolgonderzoeken.

Hittestress: er is geen risico op hittestress doordat er veel bomen rondom de ontwikkellocatie staan. Wel is de aanbeveling om zo veel mogelijk bomen en schaduwwerking in het gebied te handhaven.

Overstromingen: op de projectlocatie is een klein overstromingsrisico van regionale waterkering (1/500 jaar) met een maximale waterstand van 0,36 m. Binnen de scope van het project kunnen geen maatregelen worden genomen om het overstromingsrisico te verkleinen.

De aanbevelingen die uit de Watertoets volgen, worden in de vervolgfase nader uitgewerkt.

Natuurinclusief bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en openbare ruimte. De Groenvisie 2050 schetst een beeld van Amsterdam als groene stad en hoe die zich tussen nu en 2050 verder kan ontwikkelen. Toevoegen van zowel horizontaal als verticaal groen aan het gebouw zijn van belang om een bijdrage te leveren aan een leefbare stad. De grootste oppervlakten zijn het dak, (blinde) gevels en delen van het maaiveld. Groene oppervlakten en lijnen zijn zowel van grote waarde voor diverse soorten insecten en vogels als voor het verlagen van de omgevingstemperatuur. Inspiratie voor klimplanten aan de gevels kan worden gevonden in de Klimplantengids (2022) van de gemeente Amsterdam.

Inspiratie voor natuurinclusieve maatregelen kan worden gevonden in het Handboek Natuurinclusief bouwen (2019) van de gemeente Amsterdam en in het document Plan voor een groene Zuidas (2018). Hierin worden de ambities voor een klimaatadaptieve, groene en natuurinclusieve Zuidas omschreven en worden marktpartijenontwikkelaars aangemoedigd om een positieve bijdrage te leveren aan de biodiversiteit in de stad.

De randvoorwaarden voor natuurinclusief bouwen worden in de vervolgfase nader uitgewerkt.

De gezonde stad

De Amsterdams Gezondheidslogica biedt twaalf principes met bouwstenen die ingaan op maatregelen in de openbare ruimte en maatregelen voor gebouwen, waarvan de volgende principes relevant zijn voor het project:

- Fietsers en voetgangers krijgen ruim baan.
- Een gezonde stad is een groene stad.
- Gezond voedsel is logisch en overal.
- Er is gezonde lucht voor iedereen.
- De stad is bestand tegen klimaatverandering.



Figuur 104: *Huidige waterbegring*

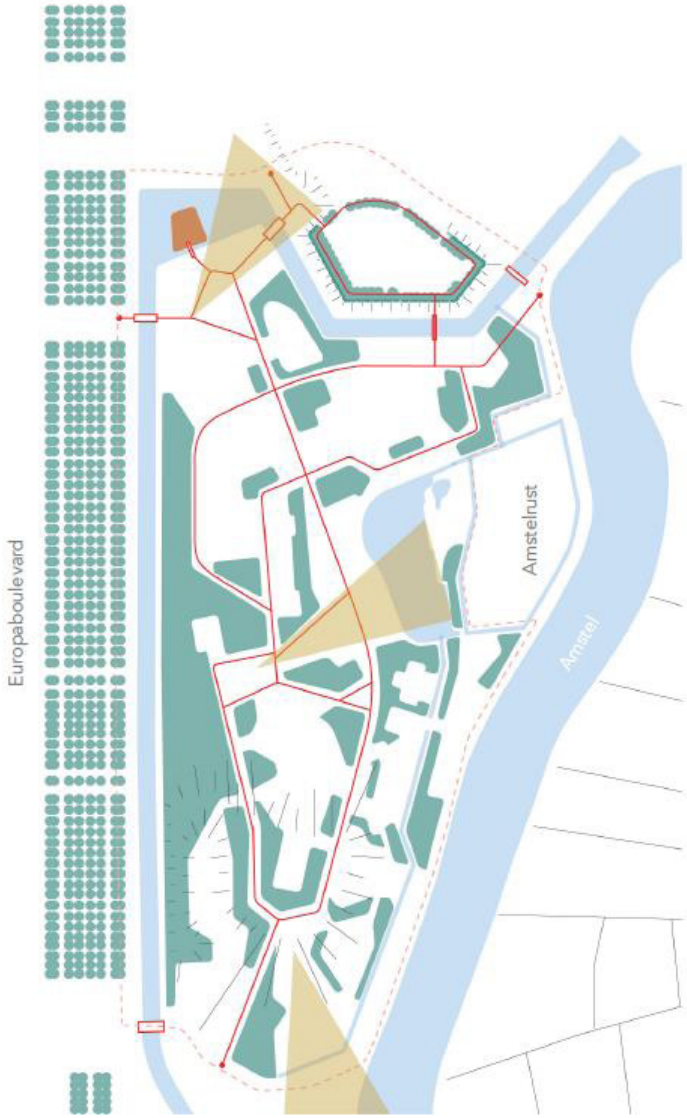


Figuur 105: *Referentiebeeld groene gevel*

- Gebouwen en buitenruimten dragen bij aan gezondheid.

Om te komen tot een ontwerp dat aansluit bij de Amsterdamse duurzaamheidsambities wordt in de vervolgfase nader onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de eisen die volgen uit de Watertoets en het ecologisch onderzoek.

Figuur 106: *Kaart met essentiële dragers van het Amstelpark.*



Overige omgevingsaspecten

In deze paragraaf is een overzicht opgenomen waarin overige omgevingsaspecten op een rij zijn gezet, zoals archeologie en externe veiligheid. Als er onderzoeken zijn uitgevoerd, zijn de resultaten hieronder samengevat.

Archeologie

Vanwege het belang van behoud van archeologische monumenten, is advies gevraagd aan Monumenten en Archeologie (M&A) of onderzoek moet worden gedaan naar de kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn in de bodem. Het projectgebied ligt in de Binnendijkse Buitenveldertse Polder. Archeologische resten hebben hier een lage trefkans en zijn vooral losse vondsten met een wijde verspreiding. In het projectgebied heeft in de 20ste eeuw groot grondverzet plaatsgevonden. Er worden geen onverstoorde archeologische resten verwacht. Ook de geplande bodemingrepen leiden naar verwachting niet tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Op basis van het bureauonderzoek voor het Tracébesluit Zuidasdok (Monumenten en Archeologie, 2018) geldt voor het projectgebied een uitzondering van archeologisch onderzoek bij alle bodemingrepen. Wel geldt op grond van de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht. Als tijdens de graafwerkzaamheden vondsten of sporen zichtbaar worden van archeologisch belang, dan wordt het gemeld bij Monumenten en Archeologie om afspraken te maken voor berging en documentatie.

Archeologie staat de haalbaarheid van het project Erotisch Centrum niet in de weg.

Bodem

Om ervoor te zorgen dat er niet gebouwd wordt op verontreinigde grond is een verkennend (water)bodem- en verhardingsonderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit en de waterbodem (RSK, 3 oktober 2024, bijlage 3.6).

Met het uitgevoerde onderzoek is geen overschrijding van de Interventiewaarden bodemkwaliteit aangetoond. Bij grondwerkzaamheden mag vrijgekomen grond onder voorwaarden worden hergebruikt. De grond wordt over het algemeen ingedeeld in kwaliteitsklasse ‘Industrie’ of beter. De uitzondering hierop is de zandige bovengrond op de plek van boring 028 (noordoostelijk deel van de locatie) dat sporen koolas bevat. Deze grond wordt ingedeeld in kwaliteitsklasse ‘Matig

verontreinigd'. De boring is gedaan in het talud van de A10, waardoor het niet aannemelijk is dat deze grond geroerd of bebouwd moet worden voor het Erotisch Centrum.

In de onderzochte grond zijn verhoogde gehalten aan PFOS, PFOA en overige PFAS aangetoond. De grond voldoet aan kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur' op basis van de parameter PFAS volgens het landelijke hergebruikskader.

Wat betreft de waterbodem voldoet het slib uit alle vakken aan klasse 'Matig verontreinigd' voor het toepassen op/in landbodem en aan klasse 'Matig verontreinigd' voor het toepassen in een oppervlaktewaterlichaam. De vaste waterbodem uit alle vakken voldoet aan klasse 'Landbouw/natuur' voor het toepassen op/in landbodem en aan klasse 'Altijd toepasbaar' voor het toepassen in een oppervlaktewaterlichaam. In de waterbodem zijn verhoogde gehalten PFOS, PFOA en overige PFAS aangetoond. De onderzochte waterbodem is op basis van PFAS volgens het landelijke hergebruikskader elders toepasbaar (klasse 'Landbouw/ natuur').

Concluderend is de bodemkwaliteit geschikt voor het gebruik als Erotisch Centrum en zijn saneringsmaatregelen niet noodzakelijk

De (water)bodemkwaliteit staat de haalbaarheid van het project Erotisch Centrum niet in de weg.

Cultuurhistorie

Monumenten en Archeologie (M&A) heeft een quickscan cultuurhistorie gemaakt voor het plangebied. Het volledige rapport (C24-043, d.d. 04-12-2024) is als bijlage 3.3 opgenomen. Uit de historisch-stedenbouwkundige context valt te concluderen dat er in het plangebied zelf geen noemenswaardige cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn. Sinds de voltooiing van het zuidelijk deel van de A10 wordt het plangebied ingesloten door de op- en afrit S109. Daarnaast heeft het gebied in 2006 een nieuwe inrichting gekregen. De waterpartij is hierbij vergroot en dat wat er nog aan groen resteerde van de Floriade uit 1972, heeft plaats gemaakt voor een nieuwe groeninrichting.

Wel grenst het plangebied direct aan het Amstelpark, dat in 2022 is aangewezen als gemeentelijk monument. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van een groter gebied, waarvan de opzet is bepaald door de principes van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Uit de quickscan volgt dat bij de ontwikkeling binnen het plangebied rekening gehouden moet worden met een aantal kernkwaliteiten van het gemeentelijk monument Amstelpark en in grotere lijnen de principes van het AUP. Op basis hiervan adviseert M&A samengevat het volgende:

- Laat het groen van de bosgordels en de boomrijke Europaboulevard intact.
- Houd rekening met belangrijke zichtlijnen vanuit het park naar de omgeving.
- Onderzoek (bijvoorbeeld door middel van volumestudies) de zichtbaarheid en impact van nieuwbouw, gezien vanuit het Amstelpark.
- Het is aanbevelenswaardig om te onderzoeken of de bosgordels – en eventueel andere essentiële dragers van het park – kunnen worden ingezet om het zicht vanuit het park op eventuele nieuwbouw in het plangebied (deels) te ontnemen.
- Respecteer de AUP-principes die ten grondslag liggen aan de opzet van Buitenveldert, de Europaboulevard en het Amstelpark als onderdeel van de Amstelscheg, en neem deze opzet ook als uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

Cultuurhistorie wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en staat de haalbaarheid van het project niet in de weg.

Externe veiligheid

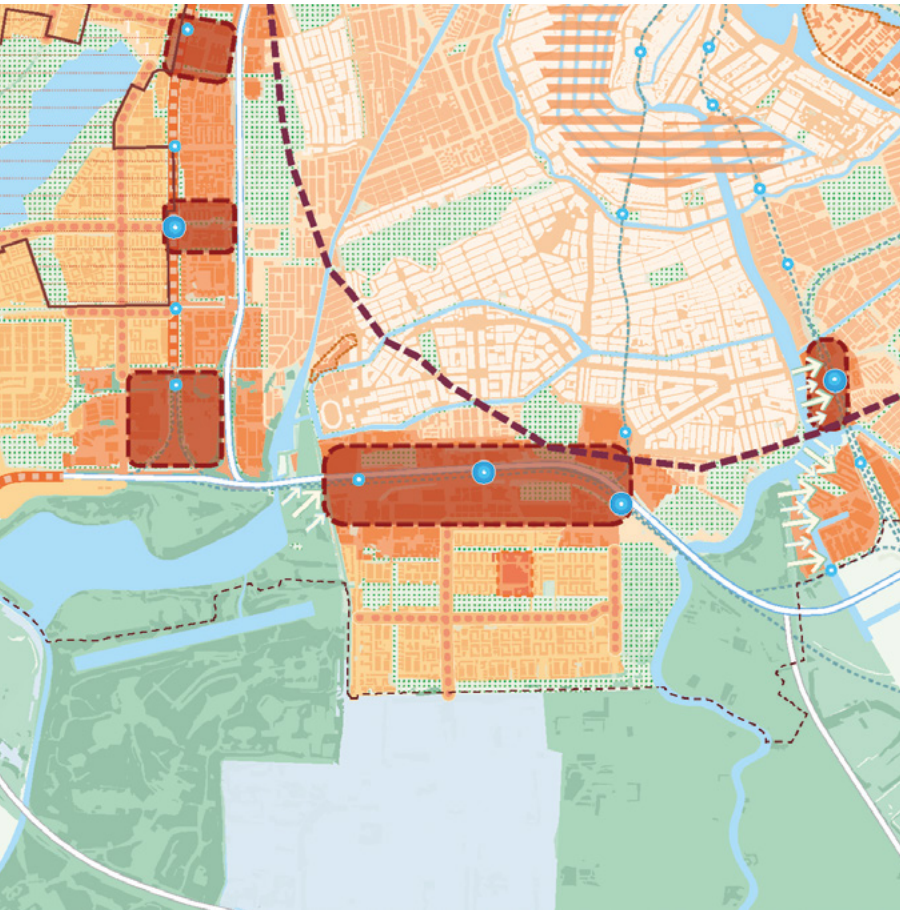
In het kader van externe veiligheid moet rekening worden gehouden met mogelijke veiligheidsrisico's als gevolg van transportroutes gevaarlijke stoffen over de A10, en de aanwezigheid van een hogedruk aardgasleiding in het projectgebied. Er is een Verkennend onderzoek externe veiligheid (bijlage 3.4) uitgevoerd. Er zijn een aantal varianten binnen het plangebied berekend om inzicht te krijgen in de effecten op verschillende locaties. Deze zijn betrokken bij de locatiekeuze. Hieronder worden de resultaten voor de beoogde locatie beschreven.

De locatie ligt binnen aandachtsgebieden waarbinnen volgens de Omgevingswet onderzoek nodig is naar de risico's externe veiligheid. Voor de hogedrukaardgasleiding W-534-01 (16 inch/ 40 bar) van Gasunie geldt een brandaandachtsgebied van 170 meter aan weerszijden van de leiding. De locatie ligt daarnaast buiten het brandaandachtsgebied van de A10, maar binnen het explosieaandachtsgebied en het (toekomstige) gifwolkaandachtsgebied.

In de Omgevingswet is opgenomen dat er niet gebouwd mag worden in het belemmeringengebied van een hoge druk aardgasleiding en dat voldaan moet worden aan het plaatsgebonden risico. Het belemmeringengebied ligt 4 meter vanuit het hart van de leiding. De beoogde locatie van het gebouw ligt buiten dit belemmeringengebied en kan voldoen aan de afstandseis. Ter plaatse van de planlocatie is voor zowel de A10 als de buisleiding het plaatsgebonden risico lager dan 10^{-6}/jaar en voldoet daarmee aan de wettelijke grenswaarde.

Vanwege de ligging van het Erotisch Centrum binnen explosie- en brandaandachtsgebieden moet in het vervolg een verantwoording komen van de risico's en een afweging over het aanwijzen van voorschriftengebieden. Het gaat dan om een verantwoording over onder andere de gevaren en gevolgen, zelfredzaamheid, hulpverlening en of extra (gebouw)maatregelen nodig zijn op basis van de Omgevingswet en gemeentelijk beleid. Daarbij zal ook advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. Als eerste stap richting deze afweging is het groepsrisico berekend. Voor de hoge druk aardgasleiding blijft het groepsrisico lager dan de oriëntatiewaarde van 1. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via de A10 is het groepsrisico berekend zonder en met realisatie van Zuidasdok. Zonder realisatie van Zuidasdok zorgt de ontwikkeling van het Erotisch Centrum niet voor een toename van het groepsrisico. Wel is in de huidige situatie het groepsrisico hoger dan 1. Na realisatie van Zuidasdok vervalt het vervoer van bepaalde gevaarlijke stoffen via de A10 vanwege de bouw van tunnels. Het explosieaandachtsgebied vanwege de A10 is dan ook niet meer relevant. Het groepsrisico van de A10 bedraagt na de realisatie van Zuidasdok minder dan 0,001 keer de oriëntatiewaarde voor zowel de referentiesituatie als de planrealisatie. De berekende groepsrisico's voldoen aan het gemeentelijke Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid.

Figuur 107: *Uitsnede kaart Hoogbouwbeleid*



Vanwege de ligging van het Erotisch Centrum binnen explosie- en brandaandachtsgebieden moet in volgende fasen worden afgewogen of de risico's aanvaardbaar zijn en of extra (gebouw)maatregelen nodig zijn op basis van de Omgevingswet en gemeentelijk beleid.

Hoogbouwaspecten

Het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024 stelt regels over hoogbouw (hoger dan 30 meter). De projectlocatie ligt binnen de grens het cluster in regime 1 en dus gelden de regels van dit regime. Hoogbouw op deze locatie kan worden gezien als een logische continuering van het hoogbouwcluster aan Zuidas en is logisch in verband met de nabijheid van metrostation RAI. Dat betekent dat de locatie geschikt is voor hoogbouw (meer dan 30 meter).

Een gebouw hoger dan 30 meter is op grond van het hoogbouwbeleid toegestaan. In deze fase van het project is het nog niet duidelijk of wordt voorzien in een gebouw met een bouwhoogte van meer dan 30 meter. Indien wordt voorzien in hoogbouw dan moeten de principes voor hoogbouw in acht worden genomen.

Windhinder

In Nederland bestaat geen wetgeving om windhinder of windgevaar te voorkomen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet wordt meegenomen in de afwegingen. Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling nodig.

Voor gebouwen van 30 meter en hoger geldt dat een windhinderonderzoek conform NEN 8100 verplicht is. Met dit onderzoek

kan worden aangetoond of er sprake is van windhinder of niet. De toetsing hiervan vindt plaats bij de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Bij de vervolgfase van het project, als de hoogte en omvang van het gebouw bekend zijn, zal het aspect windhinder worden onderzocht en betrokken.

Bezonning

In het kader van bebouwing speelt bij hoogbouw het wegnemen van zon van andere functies of gebouwen (bezonning) een rol. Er bestaan geen landelijk wettelijk vastgelegde normen of eisen waaraan plannen ten aanzien van de bezonning in relatie tot bestaande functies moeten voldoen.

De dichtstbijzijnde gebouwen staan op circa 130 meter van de projectlocatie. Gelet op deze afstand is het de verwachting dat bezonning de haalbaarheid van het project niet in de weg staat.

Bij de vervolgfase van het project, als de hoogte en omvang van het gebouw bekend zijn, zal het aspect bezonning worden onderzocht en betrokken.

Hoogtebeperkingen Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) is gebaseerd op paragraaf 8.2.1 van de Wet luchtvaart (Wlv). Met het Lib wordt met kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het Lib bevat voor dat gebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van het gebruik van gronden en de (hoogte van) bebouwing. Dit voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op onder meer de veiligheid van het vliegverkeer van en naar de luchthaven.

Bij de vaststelling van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de toetshoogte van het Lib in acht worden genomen. Er zijn twee toetshoogtes: de algemene of maatgevende toetshoogte (bijlage 4 bij het Lib) en de toetshoogte in verband met radar (bijlage 4a bij het Lib). Op de locatie is de maatgevende toetshoogte (exclusief radar) 96 meter ten opzichte van NAP, de toetshoogte radar is 51 meter ten opzichte van NAP.

Gelet op de beoogde hoogte van het Erotisch Centrum staat het Lib de haalbaarheid van het project niet in de weg.

Luchtkwaliteit

Paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels met betrekking tot de kwaliteit van de buitenlucht. De instructieregels zien toe op gevolgen voor aandachtsgebieden luchtkwaliteit en specifieke gevallen (de aanleg van auto(snel)wegen en wegtunnels). Voor projecten die geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaken is een uitzondering opgenomen. Het project draagt dan ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Dit is het geval voor het Erotisch Centrum, waarmee voldaan kan worden aan de instructieregels uit het Bkl.

Het Erotisch Centrum is geen gevoelige bestemming, zoals een woning, en kan daarmee in de buurt van wegen worden gerealiseerd. Luchtkwaliteit staat de haalbaarheid van het project niet in de weg.

Milieueffectrapportage

In de Omgevingswet afdeling 16.4 zijn de eisen opgenomen voor de milieueffectrapportage. Het doel is het milieubelang vroegtijdig in de plan- en besluitvorming te betrekken en daarbij inzicht te krijgen in de potentiële milieueffecten. Het Erotisch Centrum is opgevat als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ (J11, bijlage V, Omgevingsbesluit). Het betreft een plan voor ‘een klein gebied op lokaal niveau’, waarvoor de gemeente het bevoegd gezag is. Door de omvang van het initiatief en de ligging bij stations RAI en Amsterdam Zuid en stedelijk gebied Zuidas worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht als bedoeld in artikel 16.36 Ow en is de inschatting dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. In het vervolgproces zal voor de investeringsnota een plan-mer-beoordeling worden opgesteld. In dat onderzoek wordt beoordeeld of sprake is van aanzienlijke milieueffecten vanwege de ontwikkeling en. of er inderdaad kan worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport. Vanwege de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en verwachte milieueffecten wordt uitgegaan van een project-mer-beoordeling voor de wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Concluderend: op basis van bovenstaande aspecten is inpassing van het Erotisch Centrum op een locatie binnen het plangebied aan de Europaboulevard mogelijk, zij het dat voor een aantal aspecten vervolgonderzoek in de volgende fase noodzakelijk is.



6. Uitgangspunten en randvoorwaarden

In het vorige hoofdstuk is gekeken naar wat de opgaven zijn om het Erotisch Centrum aan de Europaboulevard in te kunnen passen. Ook zijn de onderzoeken genoemd die noodzakelijk zijn voor de inpassing. Er is gekeken of er aspecten zijn die inpassing belemmeren. Het gebouw kan worden gebouwd als er rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld de ondergrondse gasleiding. Ook vraagt een aantal zaken om nader onderzoek, dat in een volgende fase van de investeringsnota plaats zal vinden.

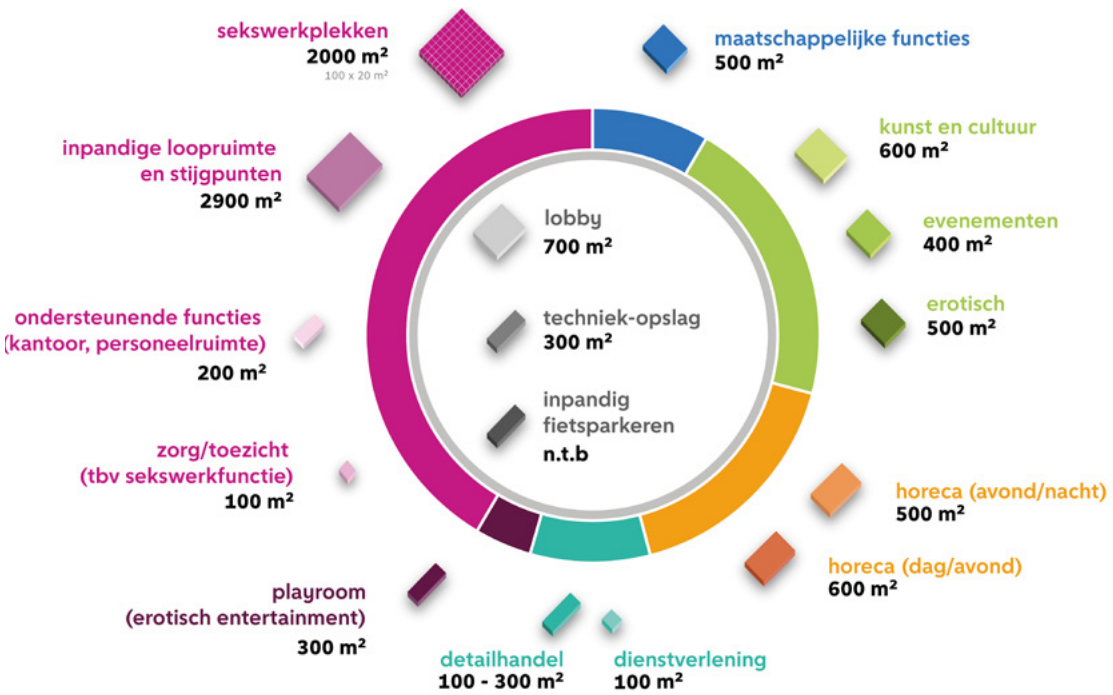
In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de inpassing van het gebouw benoemd. Die gaan over programma, maar ook over de plek van het gebouw binnen het beschikbare plangebied. Er is gekeken naar flexibiliteit, adaptiviteit en beeldkwaliteit en welke inpassingsprincipes van belang zijn om het gebouw optimaal te kunnen inpassen. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden hebben ook een link met de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 7. In de volgende fase worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden verder uitgewerkt in de selectiedocumenten.

6.1. Programmatische uitgangspunten

Het Erotisch Centrum wordt een gebouw met een veelzijdige programmering. Het combineert een breed scala aan functies met een focus op erotiek, cultuur, educatie, en de lhbtiq+-gemeenschap. Het college wil inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen rond seksualiteit en gender en een veilig en vergund alternatief bieden voor sekswerkers van de Wallen. De aanleiding voor de brede programmering is dat het Erotisch Centrum een plek wordt waar seksualiteit en erotiek op een positieve, inclusieve en culturele manier worden belicht, met ruimte voor diversiteit, ontmoeting en verbinding tussen verschillende groepen.

Vaststaand onderdeel van het programma zijn de circa 100 werkplekken. Aanvullend programma zijn de daarbij horende (zorg)functies, erotisch en niet-erotisch entertainment, kunst en cultuur, horeca (dag/avond/nacht), winkels, en maatschappelijke functies. Inclusief ruimte voor techniek en opslag tellen deze programmadelen op tot circa 10.000 vierkante meter BVO.

Figuur 109: *Programma*



Figuur 108: *Sfeerimpressie dagbeeld met rechts Erotisch Centrum*

6.2. Stedenbouwkundige uitgang

Bouwvlak en situering

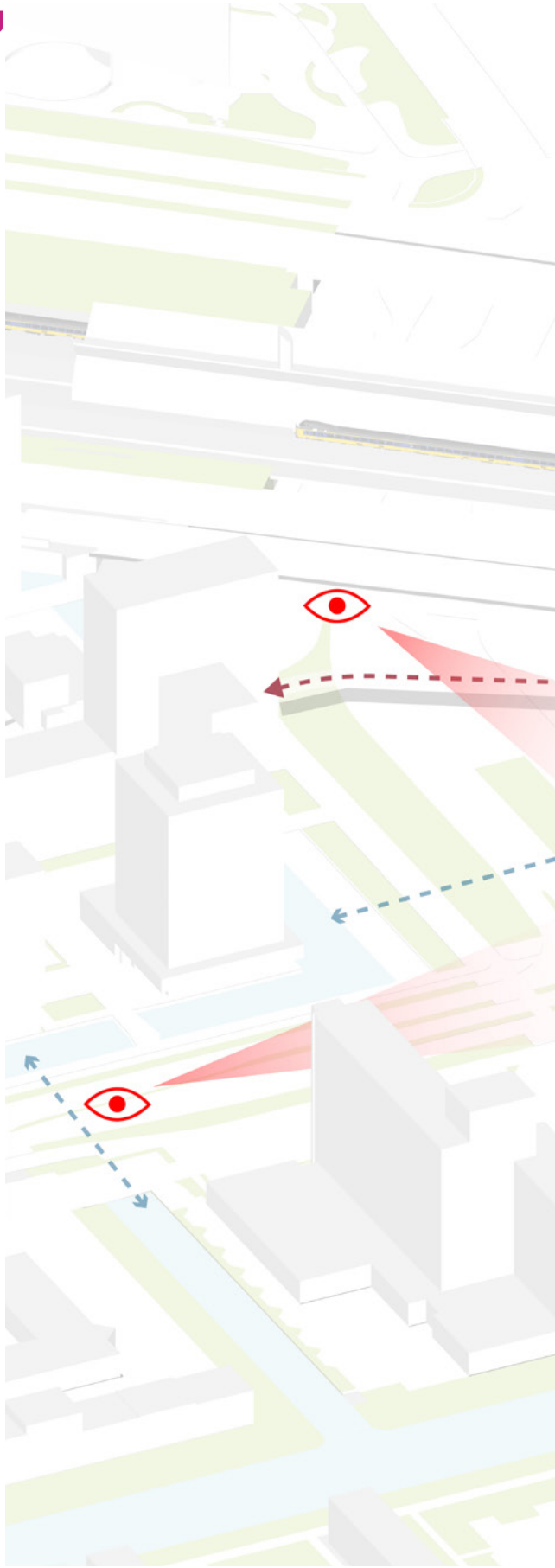
- Uitgangspunt BVO is circa 10.000 m2 exclusief fietsenstalling.
- Voetprint varieert tussen 1.100 m2 en 1.700 m2.
- Het aantal bovengrondse bouwlagen volgt uit de verhouding voetprint/BVO en is niet meer dan 10 bouwlagen.
- Zichtbaar gebouw vanaf de A10, station RAI en de De Boelelaan, en ingetogen vanuit het Amstelpark.
- Sekswerkplekken zijn aan de buitengevel nergens zichtbaar.
- Een stedelijke kant met een uitnodigende plint aan de Europaboulevard met hoofdentree en aparte entrees voor de plintfuncties. En een zachtere kant aan de waterplas.
- Bevoorrading/afval en techniek zorgvuldig inpassen.
- Installaties inpandig oplossen en mee ontwerpen.
- Minimaal 5 meter afstand houden tot het hart van de hogedrukgasleiding en rekening houden met veiligheidseisen.
- Rekening houden met het functioneren van het watersysteem.
- Rekening houden met de ruimtereservering voor de toekomstige ongelijkvloerse fietsverbinding Europaboulevard.

Verkeer, openbare ruimte, water en groen

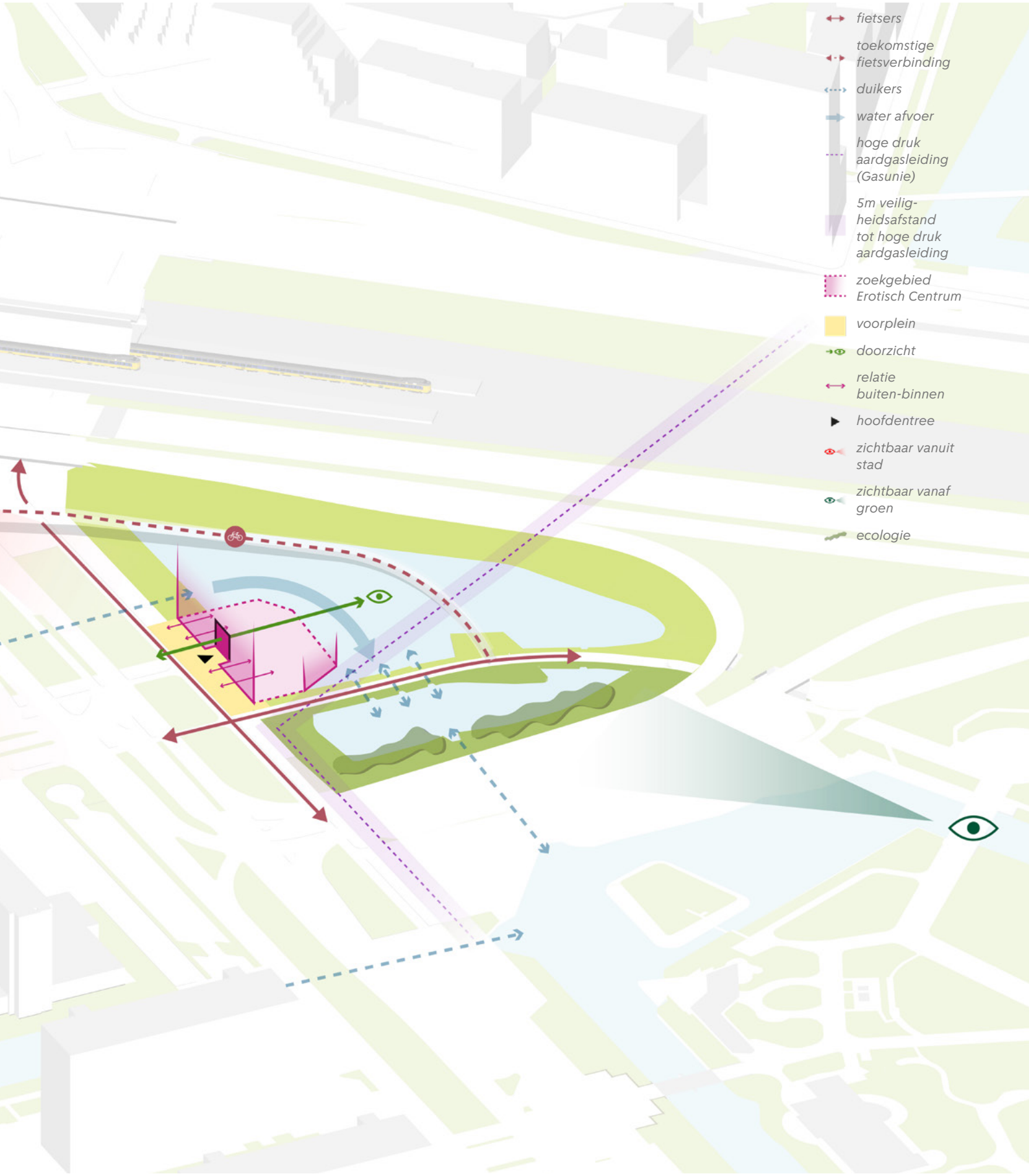
- Herkenbare hoofdentree aan de Europaboulevard met openbare ruimte ingericht op bezoekersstromen.
- Logische verkeerskundige ontsluiting van de K&R-zone aan de Europaboulevard.
- Goed verlichte routes rond het gebouw, voor voetgangers en fietsers.
- Hoofdbomenstructuur aan de Europaboulevard zoveel mogelijk intact laten.
- De waterplas beleefbaar maken.

Duurzaamheid

- Adaptief gebouwontwerp
- Ten zuiden van het fietspad ruimte voor groen en ecologie als overgangszone naar het Amstelpark.
- Landschappelijke inpassing aan de waterkant.
- Rekening houden met natuurinclusief bouwen.
- Integreren van circulaire ontwerpprincipes volgens Het Nieuwe Normaal.



Figuur 110: *Stedenbouwkundige uitgangspunten*

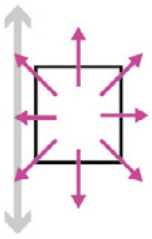

fietsers
toekomstige fietsverbinding
duikers
water afvoer
hoge druk aardgasleiding (Gasunie)
5m veilig-heidsafstand tot hoge druk aardgasleiding
zoekgebied Erotisch Centrum
voorplein
doorzicht
relatie buiten-binnen
hoofdentree
zichtbaar vanuit stad
zichtbaar vanaf groen
ecologie

INPASSINGSPRINCIPES

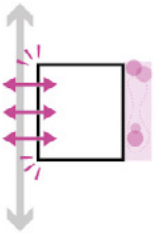
Voor het gebouw is een aantal inpassingsprincipes opgesteld. Deze gaan over de zichtbaarheid, de toegankelijkheid, de relatie met de waterplas, maar ook met de manier waarop de verschillende functies binnen het gebouw bereikbaar zijn. De principes zijn door middel van schema's weergegeven.

Deze inpassingsprincipes worden meegegeven in dit stadium. Het zijn geen vastgelegde randvoorwaarden, maar een handreiking voor de toekomstige ontwerper.

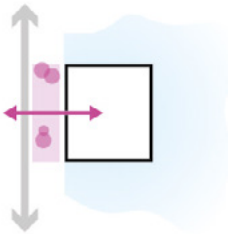
Alzijdig gebouw: het gebouw staat aan de straat en deels in de waterplas. Het kent geen direct aangrenzende bebouwing. Dat houdt in dat alle gevels aantrekkelijk ontworpen zijn en een relatie met de omgeving aangaan.



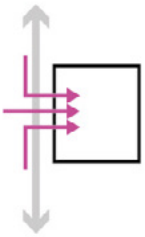
Drukke straatkant en rustige waterkant: de entree bevindt zich logischerwijs aan de Europaboulevard. De waterkant van het gebouw vraagt om subtiele inpassing.



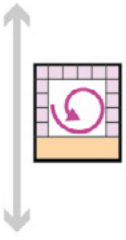
Overgangszone straat-gebouw: de entree is zichtbaar aan de straat, het fiets- en voetgangersverkeer ondervindt geen hinder van het gebouw.

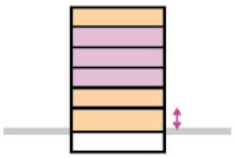


Meerdere entrees naast hoofdentree, mits veiligheid gegarandeerd, aparte entree sekswerkers: om de veiligheid van sekswerkers te garanderen kan er een personeelsentree gemaakt worden naast de hoofdentree.

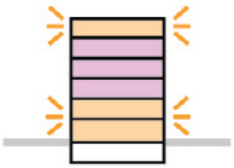


Mogelijkheid van combinatie van sekswerkfuncties met publieksfuncties op verdiepingen met sekswerkfuncties: de functies in het gebouw kunnen per verdieping gemengd worden.





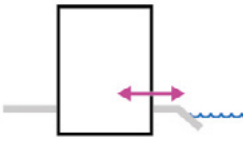
Plint minimaal 4,5 meter bruto, extra verdiepingshoogte overige verdiepingen: fysieke adaptabiliteit als randvoorwaarde voor programmatische flexibiliteit.



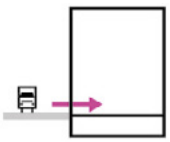
Sekswerkplekken op bouwlagen tussen publieke functies beneden en boven. Sekswerkplekken zijn aan de buitengevel nergens zichtbaar.



Meerdere stijgpunten mogelijk waardoor verschillende routes in het gebouw afgelegd kunnen worden.



Relatie met het water, het water is beleefbaar vanuit het gebouw.



Logistiek goed ingepast: om onaantrekkelijke achterkantsituaties te voorkomen.

Flexibiliteit en aanpasbaarheid

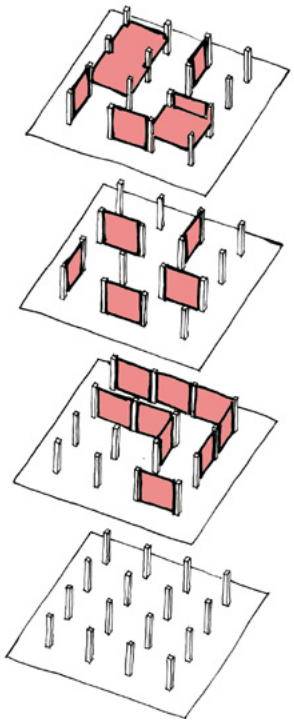
Toekomstbestendig bouwen wordt bij de realisatie van het Erotisch Centrum een uitgangspunt. Het gebouw wordt zó ontworpen dat het in de toekomst relatief eenvoudig kan worden getransformeerd naar andere functies. Dit wordt bereikt door middel van overmaat in ruimte, verdiepingshoogte en vloeroverspanningen.

De typologie, programmering en het gebruik van het Erotisch Centrum is nieuw. Dat maakt het een uitdaging om in te schatten hoe de verhouding tussen functies binnen het gebouw in de toekomst zal veranderen. Om dit tegemoet te komen, zal het gebouw flexibel en aanpasbaar moeten zijn, zodat het mogelijk is om de indeling te veranderen

Flexibele gebouwen zijn toekomstbestendig doordat ze maximaal adaptief en circulair zijn. Ze kunnen verschillende functies huisvesten zonder aanpassingen aan de hoofdstructuur. Door bewust overmaat in ruimte en constructie in te bouwen heeft een gebouw maximale speelruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Dat kan door 'overmaat' in verdiepingshoogten en vloeroverspanningen te maken. Door te kiezen voor een open interne structuur, zijn dergelijke gebouwen geschikt voor veel verschillende activiteiten. De beoogde publieke- en uitgaansfuncties vragen om extra verdiepingshoogte. In het Erotisch Centrum hebben de verdiepingen een dusdanige overmaat dat de beoogde functies erin passen en functie-uitwisseling mogelijk is.

Figuur 111: *Flexibele gebouwstructuur*

Figuur 112: *Referentie publiek toegankelijk dak*



Plint en dak

De begane grond (plint) is de 'eye catcher' van vrijwel elk gebouw. De uitstraling zorgt ervoor dat de omgeving aantrekkelijk wordt. De kwaliteit en het uiterlijk van de plint aan de zijde van de Europaboulevard is bepalend voor wat passerende voetgangers en fietsers ervaren. De plint bepaalt voor de voetganger maar ook de passerende fietser, de beleving op ooghoogte. Daarom heeft deze plint geen gesloten gevel. De hoogte van de plint kan variëren, maar is in principe minimaal 4,5 meter bruto. De plint huisvest niet alleen de entrees en publieke functies, maar ook entrees naar fietsenstallingen, technische ruimtes, logistieke knooppunten en afvalopslag. Er is één hoofdentree voor bezoekers, maar horeca in deze plint kan een zelfstandige ingang aan de Europaboulevard hebben. Hoofdopgave is om met de inpassing van alle functies de interactie met de openbare ruimte niet in de weg te zitten.

De ligging van het gebouw aan de A10, tegen het Amstelpark aan en richting de Amstelscheg, maakt het mogelijk om het dak op meerdere manieren te kunnen gebruiken. Dat kan een uitzichtpunt zijn, een plek voor ontmoetingen. Maar een goede daktuin met ecologische waarde zou ook een optie zijn. Het dak kan functioneel een rol spelen in waterberging, koeling van gebouw en omgeving en mogelijk voor energieproductie. Ook kan een gedeelte van het dak publiek toegankelijk worden. Een combinatie van voorgenoemde aspecten is ook mogelijk. Vanwege de lange zichtlijnen vanuit de omgeving is het van belang dat op het dak geen zichtbare installaties worden toegepast.





Figuur 113: *referentie publiek toegankelijk dak*

Figuur 114: *referentie uitnodigende plint*



Aanzet beeldkwaliteit

In de Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' wordt de locatie aan de Europaboulevard bestempeld als 'transformatiegebied'. Voor de ontwikkeling van Zuidas gelden de criteria uit de welstandsnota Zuidas (2011). Uit die welstandsnota volgt dat het bouwwerk moet passen in de stedenbouwkundige context van de Visie Zuidas en het stedenbouwkundig plan. Omdat de stedenbouwkundige context voor deze specifieke ontwikkeling op deze locatie ontbreekt, worden er in de volgende fase van de planontwikkeling aanvullende beeldkwaliteitscriteria geformuleerd. Het plangebied valt onder de supervisie Zuidas. In de volgende fase zal het supervisieteam worden betrokken bij het ontwerpproces en de beoordeling van het plan.

De nieuwe trots van Amsterdam

'De stad heeft de kennis en kunde in huis om een Erotisch Centrum te bedenken dat een sexy en chique uitgaanszone is, waar seks niet plat is maar een bron van inspiratie en identiteit, van genot en geluk'

opinie Parool, 5 augustus 2021, Linda Duits en Jennifer Hopelezz

In de fase van de projectnota wordt een eerste aanzet gegeven tot de gewenste uitstraling en vormgeving. Een hoogwaardig Erotisch Centrum vraagt om een icoon. Icoon wordt gedefinieerd als: herkenbaar, karakteristiek, kenmerkend, maar niet schreeuwerig of ordinair. Op deze locatie moet de vormgeving van het gebouw de functie van het Erotisch Centrum weerspiegelen, maar even belangrijk zijn discretie en ingetogenheid. Daar heeft iedereen een ander beeld bij en dat vraagt om secure vormgeving. Zonder de functies expliciet aan de buitengevel te tonen zal het Erotisch Centrum uitnodigend moeten zijn. Dat vereist op straat- en plintniveau een open, uitnodigende uitstraling. Het wordt anders dan het "Red Light District" dat is gelegen in de historische binnenstad met specifieke kenmerken van kleinschaligheid, parcellering, grachten en stegen. Dat is hier niet relevant.

De zichtbaarheid van het Erotisch Centrum vanaf de A10, plus de ligging in de reeks van kenmerkende gebouwen langs de A10, vraagt om een herkenbaar silhouet. De keerzijde van dit herkenbare silhouet ligt in de vraag om aan de Amstelparkzijde de zichtbaarheid en het iconisch karakter te minimaliseren. Aan de waterkant past een zachte en landschappelijke inbedding, terwijl de straatkant de reuring van de stad oproept.

Verlichting kan een belangrijke rol in de herkenbaarheid van het Erotisch Centrum spelen, en moet zowel functioneel als subtiel zijn. Aan de straatzijde is een constante verlichting wenselijk om het gebouw 24/7 herkenbaar te maken, zonder dat het opdringerig of storend is. Afhankelijk van de openingstijden kan de verlichting deels gedimd worden. Er wordt nadrukkelijk geen dynamische verlichting (zoals grote schermen of bewegende led-lijnen)

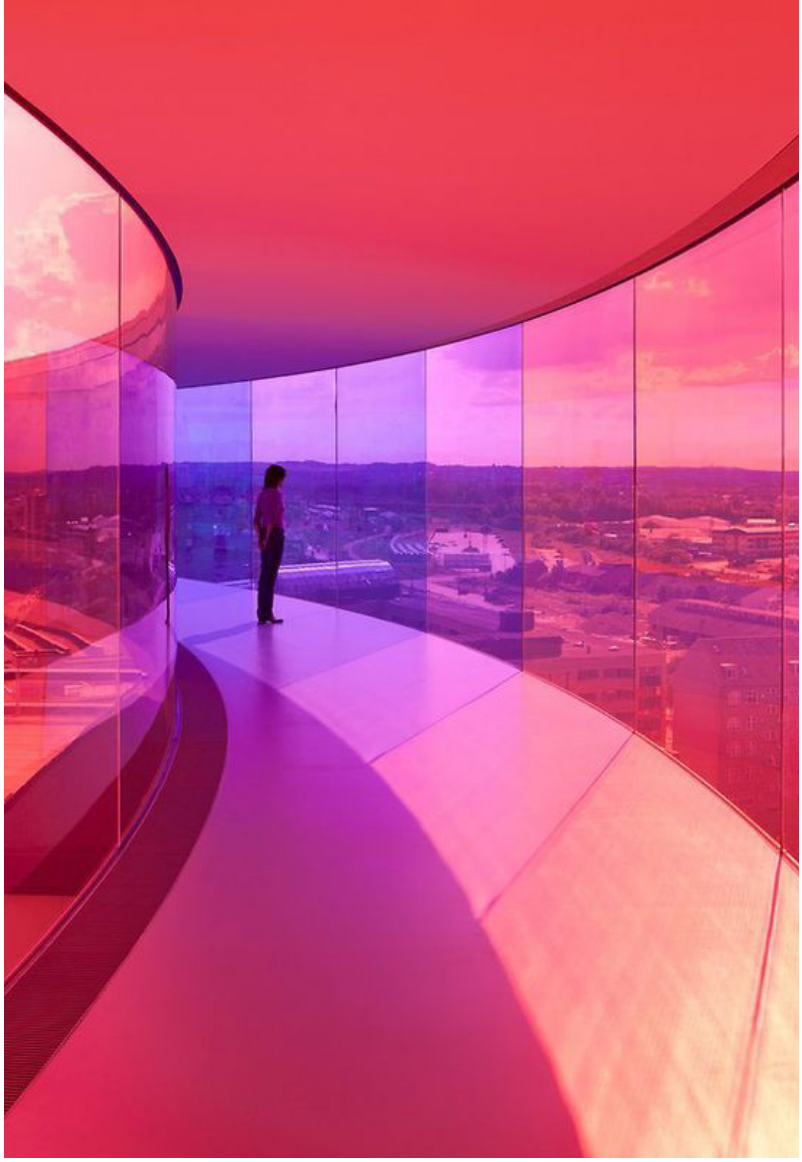
Figuur 115: *Referentie subtiele toepassing verlichting*

Figuur 116: *Referentie dakverdieping*

Figuur 117: *Referentie gevel met discretie en ingetogenheid*



toegestaan, om lichtvervuiling te voorkomen. Dit is in lijn met de Richtlijn Lichthinder 2020 van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV), die ervoor zorgt dat de verlichting geen afleiding vormt voor automobilisten en voldoet aan de eisen uit de welstandsnota. De verlichting aan de straatzijde kan levendig en uitnodigend zijn, terwijl de waterkant rustig en donker blijft. Aan de waterkant is het van belang om verstoring van de flora en fauna te voorkomen. Er zijn hier geen toegangen tot het gebouw, nooduitgangen uitgezonderd, en het is niet mogelijk om rondom het gebouw te lopen. Verlichting aan deze zijde zal er diervriendelijk zijn, met kleuren (wel rood, geen blauw) die vleermuizen, marters, nachtvlinders en vogels niet verstoren.





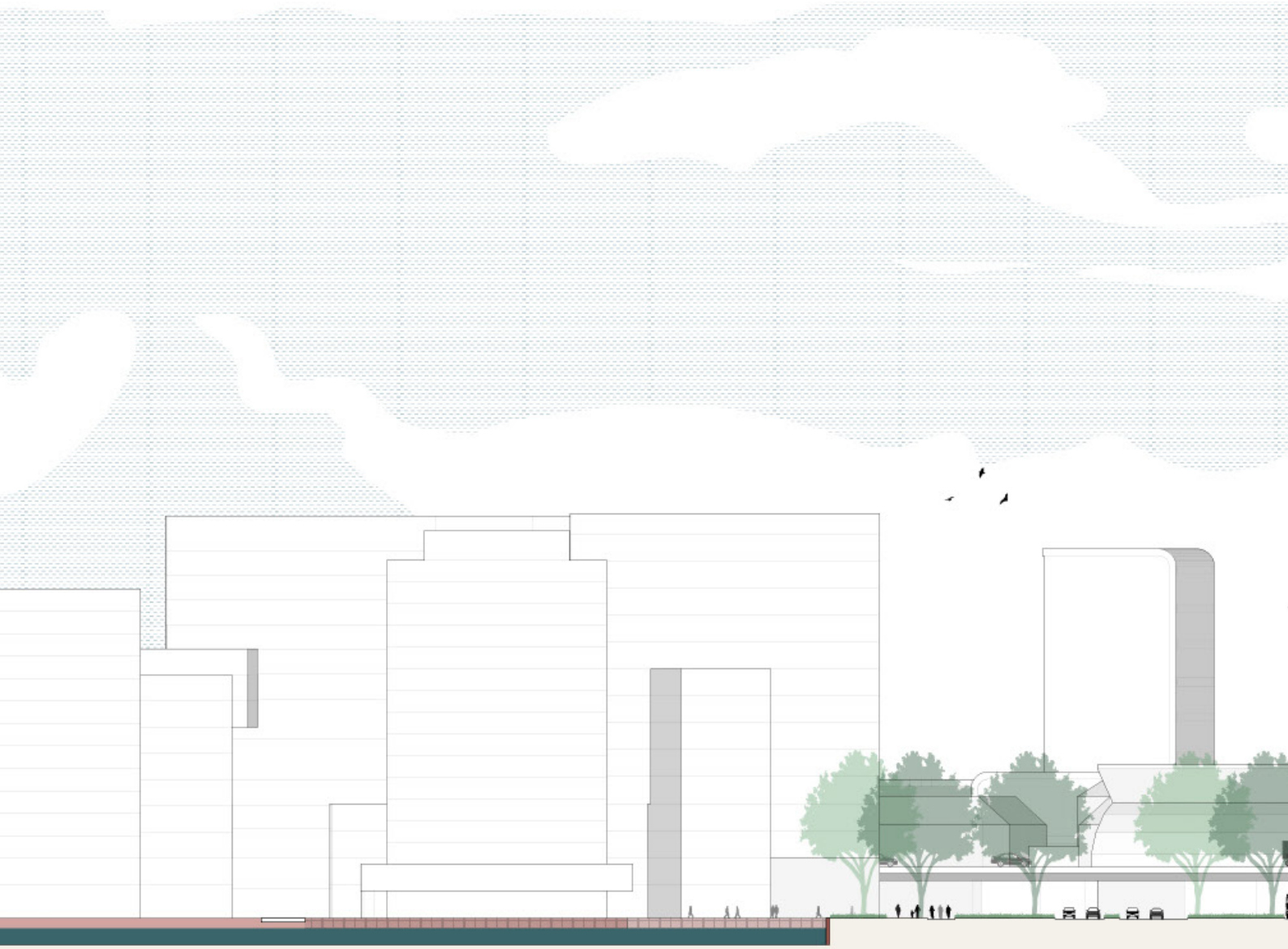


Openbare ruimte

Het doel is een openbare ruimte te realiseren die met zorg is ingericht en uitnodigt tot veilig gebruik door zowel bezoekers van het Erotisch Centrum als omwonenden. Dit betekent onder andere dat voetgangers en fietsers zich gemakkelijk en veilig kunnen verplaatsen via aantrekkelijke routes vanuit verschillende richtingen, waaronder in elk geval vanaf station RAI. Daarnaast wordt extra aandacht besteed aan een veilige omgeving voor sekswerkers, die op uiteenlopende momenten arriveren en vertrekken.

Om de toegankelijkheid voor verschillende bezoekersstromen te realiseren, zullen er verscheidene aanpassingen in de openbare ruimte worden doorgevoerd. Er komt een Kiss & Ride-strook met de ontsluiting via de Europaboulevard. Het doorgaande fietspad wordt zo omgelegd zodat het fietsverkeer en het autoverkeer elkaar niet kruisen. Vanaf de Kiss & Ride-strook moeten bezoekers het Erotisch Centrum makkelijk kunnen bereiken. Ook moet de huidige stoep worden verbreed en het watertalud worden aangepast. Een overzichtelijke en veilige openbare ruimte is niet alleen van belang voor de omgeving en bezoekers maar ook voor de werknemers van het Erotisch Centrum en de sekswerkers die op verschillende tijdstippen aankomen en vertrekken. Speciale aandacht vraagt inpassing van de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten.

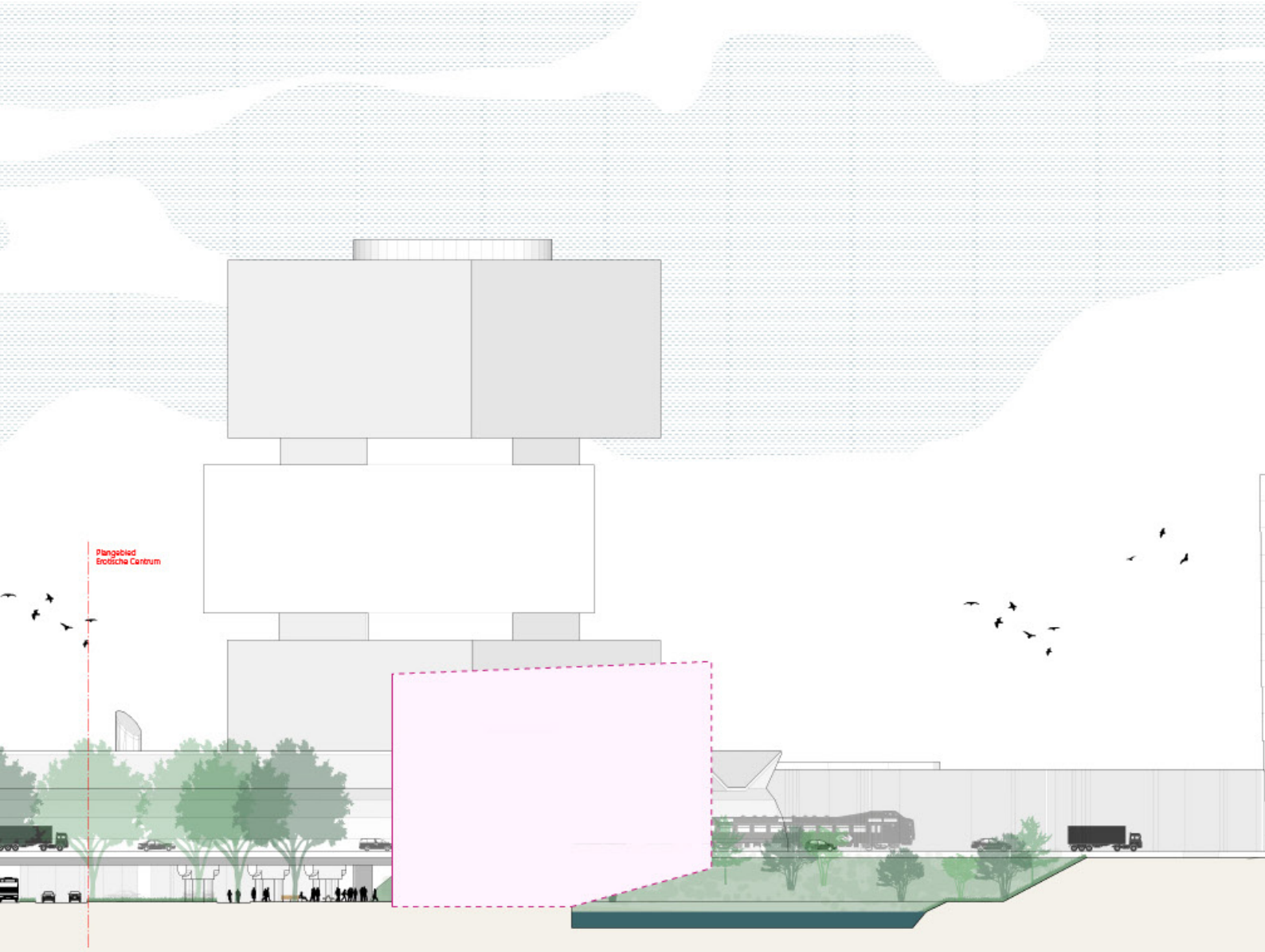
Er moet voldoende (uitloop)ruimte op de stoep zijn voor (extra) voetgangers/bezoekers om pieken in de bezoekersaantallen op te vangen. Op dit moment is de stoep aan de oostzijde van de Europaboulevard vier meter breed. Verbreding van de stoep met een mogelijkheid tot een pleinachtige ruimte met aansluiting op het water, kan bijdragen aan de landschappelijke

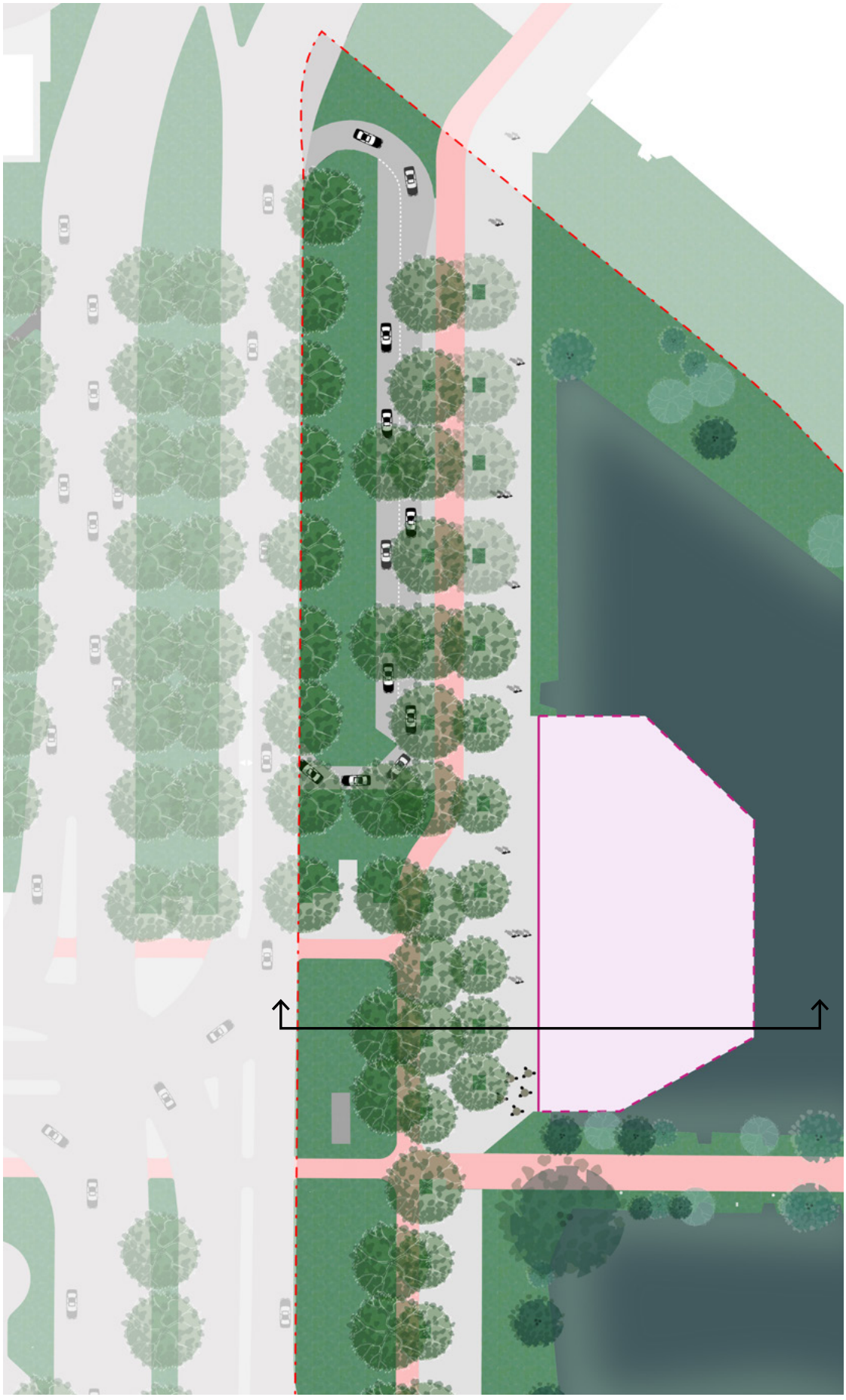


inpassing van het gebouw. Enerzijds kan meer ‘leven op straat’ bijdragen aan de sociale veiligheid, anderzijds kan het tot overlast leiden. Eventuele wachtrijen zullen binnen in het Erotisch Centrum worden opgevangen zodat bezoekers niet langere tijd op straat hoeven te verblijven. Er is een balans nodig tussen de wens om het publiek snel naar binnen te krijgen en de kwetsbaarheid van de omgeving wanneer er weinig mensen buiten zijn. Door het dak (grotendeels) publiek toegankelijk te maken kunnen bezoekersstromen worden verdeeld binnen het gebouw. De bestaande bomenrij aan de Europaboulevard wordt zo min mogelijk aangetast, desondanks zijn aanpassingen nodig voor het verbeteren van de bereikbaarheid van het Erotisch Centrum.

Om te voorkomen dat er achterkantsituaties ontstaan zal de oplossingen voor logistiek en vrachtverkeer extra aandacht vergen. Zo mag afvalopslag geen zichtbaar onderdeel van de openbare ruimte zijn; dit zal inpandig moeten worden opgeslagen en afgehandeld.

Figuur 118: *Illustratieve doorsnede van het volume van het Erotisch Centrum en bebouwing langs de Europaboulevard, met op de achtergrond het hotel ten noorden van de A10, de snelweg en station RAI.*





Figuur 119: *Illustratieve uitwerking openbare ruimte*

6.3. Juridische verkenning

Om het Erotisch Centrum te realiseren zijn in volgende fasen diverse besluiten en vergunningen noodzakelijk. Het geldende omgevingsplan biedt geen ruimte voor het realiseren van de ontwikkeling. Er is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig, waarbij ruimtelijke en planologische aspecten zijn afgewogen. Om de ontwikkeling van het Erotisch Centrum mogelijk te maken bestaat er de keuze tussen het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In beide gevallen is het noodzakelijk om de omgevingsaspecten in beeld te brengen en in het besluit te onderbouwen dat voldaan wordt aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (art. 4.2 Omgevingswet). Een eerste aanzet van het onderzoek naar de ruimtelijke effecten van het plan is opgenomen in deze projectnota en bijbehorende onderzoeken. Bij de onderbouwing moet bijvoorbeeld ook de samenloop met het tijdelijk werkterrein van het project Zuidasdok worden betrokken. Afstemming met programmaorganisatie Zuidasdok is hierbij van belang. Het uitgangspunt is dat de planning en de bouw van het Erotisch Centrum worden afgestemd op het gebruik van de locatie als tijdelijk werkterrein voor Zuidasdok, waarbij geen wijziging van het Tracébesluit nodig is.

Naast de omgevingsplanwijziging of omgevingsplanactiviteitvergunning zijn onder andere omgevingsvergunningen nodig voor het kappen van bomen en de technische bouwactiviteit. Voor het realiseren van het Erotisch Centrum binnen het beperkingengebied van de A10 is een omgevingsvergunning nodig van de minister van Infrastructuur en Waterstaat. Deze wordt behandeld door Rijkswaterstaat. Daarbij zal o.a. gekeken worden naar het effect van het plan op de A10 voor bijvoorbeeld de verkeersafwikkeling, beheer en gebruik van de weg.

Voor het realiseren van een gebouw in de waterplas is een watervergunning nodig van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Daarbij zal o.a. gekeken worden naar het watersysteem, waterkwaliteit, demping, verharding watercompensatie en ecologie. In de volgende planfase wordt uitgewerkt welke procedures gestart moeten worden, rekening houdend met de Omgevingswet en de daarbij behorende regelgeving.

CONCEPT

7. Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie beschrijft wanneer en op welke wijze een ontwikkelaar – of combinatie van marktpartijen (o.a. ontwikkelaar, architect, landschapsontwerper, exploitant(en), investeerder(s), bouwer, financier, vastgoedbeheerder) – wordt betrokken bij de ontwikkeling van het Erotisch Centrum. Deze strategie richt zich op de aanpak van het selectieproces: hoe en onder welke voorwaarden de gemeente tot een samenwerking met marktpartijen komt. De gemeente kiest ervoor het Erotisch Centrum niet zelf te ontwikkelen, maar hiervoor een marktpartij aan te trekken. In dat kader is onderzocht welke ontwikkelstrategie het beste past bij de aard en opgave van het Erotisch Centrum.

Op basis van een integrale afweging van belangen en mogelijke gevolgen wordt voorgesteld bij deze tender te kiezen voor de methode van partnerselectie met voorselectie. Voorafgaand aan de start van het tenderproces zal een marktconsultatie plaatsvinden via TenderNed/Mercell. Dit is het reguliere gemeentelijke platform voor aanbestedingen en wordt ingezet ter toetsing van deze aanpak en de conceptselectie en -gunningsleidraad. Vanwege de ligging binnen het Tracébesluit Zuidasdok zullen er met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de programmaorganisatie Zuidasdok afspraken gemaakt moeten worden over het gebruik van de gronden die zijn aangewezen als werkterrein.

Waar bij tenders in de gebiedsontwikkelingen vooraf eigenlijk altijd planologisch-juridische zekerheid wordt geboden via een vastgesteld omgevingsplan, met daaropvolgende selectie op basis van een bouwplan, wordt in dit geval een andere werkwijze voorgesteld. In plaats van selectie op plan en/of prijs, vindt selectie plaats op basis van een partnerprofiel. Dit betekent dat de gebruikelijke volgordelijkheid – eerst het planologisch juridisch kader, dan de selectie – wordt losgelaten.

Hoewel dit onzekerheid met zich meebrengt voor de te selecteren marktpartij(en), ontstaat tegelijkertijd de mogelijkheid om gezamenlijk een plan en bijbehorend planologisch-juridisch kader te ontwikkelen. Vanwege het feit dat de gemeente nog geen ervaring heeft met de realisatie van een Erotisch Centrum, bestaat de kans dat een vooraf opgesteld kader niet goed aansluit. Deze aanpak sluit aan bij eerder toegepaste werkwijzen in projecten zoals Oosterdokseiland en de A'DAM Toren, waar eveneens sprake was van intensieve samenwerking met marktpartijen.

Het vroegtijdig betrekken van marktpartijen bij de planvorming leidt naar verwachting tot tijdswinst, een beter afgestemd juridisch kader en een efficiënter proces. Ook vermindert dit de kans op complicaties bij de uiteindelijke vergunningsaanvraag. Deze alternatieve werkwijze vergt aanvullend juridisch onderzoek, mede vanwege het afwijkende karakter ten opzichte van reguliere tenders in Amsterdam.

De intentie is om te komen tot de uitvoering van een bouwplan, tenzij wordt aangetoond dat dit niet haalbaar is, of sprake is van aanbestedingsplichtige overheidsopdrachten (vooralsnog niet aan de orde). Bij aanvang van het selectietraject dienen de afspraken omtrent een eventuele beëindiging van de samenwerking (exitregeling) en de (financiële) gevolgen daarvan te worden vastgelegd. Ook mogelijke wijzigingen in de samenstelling van de partij(en) gedurende het traject dienen vooraf te worden meegenomen.

In overleg met het gemeentelijk Adviesteam Selectie Marktpartijen (ASM) wordt verkend waar mogelijke complicaties liggen. Hoewel grondverkoop in beginsel niet aanbestedingsplichtig is, kunnen zich omstandigheden voordoen die dit veranderen. De eerste verkenning wijst niet op een aanbestedingsplicht, maar dit wordt bij de uitwerking van de selectiedocumenten nader onderzocht. Mocht aanbestedingsplicht toch van toepassing zijn en maatwerk gedurende het ontwikkeltraject wenselijk blijven, dan kan de concurrentiegerichte dialoog – zoals recent toegepast bij het Havenstraatterrein – een passende procedure zijn.

De selectie vindt plaats op basis van een partnerprofiel. De gemeente vraagt dus niet een plan met een bieding of een prijs, maar een samenwerking uit.

CONCEPT

8. Financiën en planning

8.1. Financiën

Als onderdeel van de doorlopen projectfase is, op hoofdlijnen, de financiële haalbaarheid van het project onderzocht. Op basis van de huidige uitwerkingen en inzichten zijn de verwachte opbrengst, de investeringsbehoefte, de fasering en de risico's globaal inzichtelijk gemaakt. Op basis van deze uitgangspunten en gezien de huidige fase van het project kan worden geconcludeerd dat voor de gemeente een positieve businesscase mogelijk lijkt bij de realisatie. Voor een meer inhoudelijke onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar de financiële paragraaf. Dit is een geheime bijlage bij de projectnota. Dit omdat door openbaarheid van de gegevens uit het document de financiële belangen van de gemeente kunnen worden geschaad.

Financiële risico's

De financiële risico's zijn opgenomen in de geheime financiële paragraaf als bijlage bij deze projectnota. De belangrijkste financiële risico's zijn er als gevolg van:

- De aanwezigheid van een ondergrondse hogedruk-gasleiding
- Mogelijke aanpassingen aan het watersysteem vanwege bouwen in de waterplas
- Eventueel beschikbaar krijgen van een alternatief of aangepast werkterrein voor de aannemer van het Zuidasdok
- Beheerkosten 'opwaardering routes en onderdoorgangen'

Deze risico's en de eventuele dekking ervan zijn nu nog niet gekwantificeerd en uitgewerkt, dat gebeurt in de volgende fase. Dit hoort bij deze fase en is op zichzelf ook een risico.

8.2. Planning en proces

Projectplanning

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

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

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

De indicatieve planning op hoofdlijnen ziet er als volgt uit:

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

** uitgangspunt 12 maanden proceduretijd*

*** volgordelijkheid afhankelijk van ontwikkelstrategie*

**** afhankelijk van bouwtijd uitgangspunt 24 maanden*

.

Participatie fase investeringsnota

Het college van burgemeester en wethouders stelt bij de start van elk nieuwe projectfase een participatieplan vast waarin staat of, en op welke manier burgerparticipatie wordt toegepast (participatieverordening, artikel 3.1). Voor de start van de volgende fase (de fase van de investeringsnota) wordt daarom een participatieplan opgesteld.

Stadsdeel Zuid adviseert het college bij de voorbereiding van het investeringsbesluit over welk participatieniveau gewenst is, welke bewoners te betrekken, welke aandachtspunten leven op het onderwerp en in het gebied (Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022). Dit advies wordt verwerkt in het gezamenlijk op te stellen participatieplan. In het najaar van 2025 wordt dit conceptparticipatieplan aangeboden voor advies aan de stadsdeelcommissie. Na advies van het stadsdeel stelt het college het participatieplan vast en wordt gestart met het volgende participatietraject. Onderdeel van dit participatietraject is in ieder geval een inspraakprocedure over de concept investeringsnota. Deze wordt ter inzage gelegd en hierover kunnen zienswijzen worden ingediend.

8.3. Risicoverkenning

Voor de planvorming en ontwikkeling van het Erotisch Centrum zijn de risico's verkend door middel van een risicoanalyse. De risicoanalyse heeft als doel om voldoende inzicht te krijgen in de risico's die het doel van het project kunnen benadelen. Inzicht in de risico's draagt bij aan een adequate (bij)sturing van het project en het tijdig treffen van de juiste maatregelen als dat nodig is.

In de volgende fase, bij de uitwerking van de investeringsnota, wordt het risicomanagement uitgebreid. Daarbij hoort het aanvullen en actualiseren van de risicoanalyse, het beoordelen van het risicoprofiel en het bepalen van de beheersmaatregelen. Het risicomanagement vormt daarmee een integraal onderdeel van de projectaanpak. Als de financiële risico's in beeld zijn, kan ook worden beoordeeld of het gewenst is dat dit project onder der regeling grote projecten komt te vallen.

Hierna volgt een verkenning van de voornaamste risicothema's. In deze verkenning is een onderscheid gemaakt tussen proces- en projectrisico's. De procesrisico's hebben betrekking op het bredere organisatorische en beleidsmatige proces van de gebiedsontwikkeling. De projectrisico's zijn specifiek voor het ontwikkelproject.

Ligging en omgeving

De ligging van het Erotisch Centrum dicht bij de A10, naast de op- en afrit, en naast het station, maakt dit tot een goede, maar ook complexe locatie met veel raakvlakken. Er is veel druk op, en vanuit de directe omgeving van het project. Zuidasdok is het grootste raakvlakproject omdat het plangebied van het Erotisch Centrum binnen het Tracébesluit ligt en deze locatie ook is aangewezen als werkterrein voor Zuidasdok. Dit maakt de bereikbaarheid en logistieke afwikkeling en bouwlogistiek gedurende de uitvoering complex.

In de fase van de investeringsnota zoeken de gemeente en Zuidasdok gezamenlijk naar alternatieve werkterreinen die geschikt zijn voor de uitvoering van Knooppunt Amstel. Wanneer een volgende impactanalyse meer zicht geeft op de raakvlakken van beide projecten, worden de beheersingsmaatregelen voor de risico's bepaald en geraamd.

Ruimtelijke inpassing (kavel)

De ligging van het beoogd bouwvlak in het water brengt een aantal onzekerheden met betrekking tot de watercompensatie en de doorstroming met zich mee. Deze moeten in de vervolgfase worden uitgewerkt. Daarnaast moet bij de verdere uitwerking in ontwerp en uitvoeringsfase rekening worden gehouden met de ligging van de verschillende kabels en leidingen, waaronder een hogedrukgasleiding. Tijdens de bouwfase grenst het bouwterrein van het Erotisch Centrum aan het werk- en bouwterrein van Zuidasdok. Dit moet in overleg met Zuidasdok worden uitgewerkt in de volgende fase.

Vertraging door bezwaren en procedures

De ontwikkeling heeft impact op de omgeving. Vanuit de omgeving en andere belanghebbenden is er weerstand tegen het beoogd programma en de locatie. Dit kan leiden tot bezwaar en beroepsprocedure. Bezwaren en procedures hebben invloed op de doorlooptijden. Voor zover te voorzien worden deze procedures meegenomen in de planningen. Tevens wordt er door middel van het uitgebreide participatietraject zoveel mogelijk belangen van omwonenden, ondernemers, marktpartijen, sekswerkers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbende meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

Generieke projectrisico's

Naast de bovenstaande risico's zijn er risico's die vaak bij elke gebiedsontwikkeling spelen. Deze projectrisico's worden in de ontwerpfase met het uitwerken van het project in kaart gebracht.

Marktbenaderingsstrategie en veiligheid

De risico's in relatie tot de marktbenaderingsstrategie worden beschreven in de Ontwikkelstrategie Erotisch Centrum Europaboulevard. De risico's in relatie tot de veiligheid staan in het veiligheidsplan in de bijlage 1.

CONCEPT

9. Bijlagen

Overzicht losse bijlagen

1. Veiligheidsanalyse
2. Opbrengsten participatietraject
3. Onderzoeken:
    - 3.1. Onderzochte verkeersvarianten en advies expertiseteam
    - 3.2. Verkeersonderzoek
    - 3.3. Cultuurhistorische analyse
    - 3.4. Verkenning externe veiligheid
    - 3.5. Quickscan ecologie
    - 3.6. Verkennend (Water)bodem en verhardingsonderzoek
    - 3.7. Watertoets en klimaatadaptatie
    - 3.8. Nulmeting bomen
    - 3.9. Hydraulisch onderzoek
    - 3.10. Stikstofdepositieonderzoek
4. Advies Subcommissie Integrale Omgevingskwaliteit
5. Voorbeelden uit andere steden
6. Ontwikkelstrategie
7. Financiële bijlage (GEHEIM)

Begrippenlijst

In deze projectnota worden veel termen en begrippen genoemd die gebruikelijk zijn in een onderzoek naar de ruimtelijke haalbaarheid van een gebouw in de stad. Om deze begrippen uit te leggen is er een begrippenlijst samengesteld.

Begrip	Definitie
Alzijdig gebouw	Een gebouw dat aan alle zijden een representatieve, verzorgde uitstraling heeft en niet duidelijk een voor- of achterkant toont. Dit type gebouw draagt bij aan een aantrekkelijk en levendig straatbeeld vanuit meerdere richtingen.
Beperkingengebied	Een gebied rondom bijvoorbeeld een luchthaven, spoorlijn of hoogspanningsleiding waarin regels gelden die het gebruik of de ontwikkeling van de ruimte beperken, omwille van veiligheid, geluid, of andere omgevingsfactoren.
Bezonning	De mate waarin zonlicht een gebouw of buitenruimte bereikt. Bezonning is van belang voor woonkwaliteit, energieprestaties en het functioneren van openbare ruimtes.
CROW	Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek. Dit is een Nederlandse stichting die zich opstelt als kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid.
Duikers	Ondergrondse constructies, meestal van beton of staal, die water onder wegen of dijken doorvoeren. Ze zorgen ervoor dat waterstromen niet worden onderbroken door infrastructuur.
Grootstedelijk gebied	Een stedelijk gebied met een hoge dichtheid aan bebouwing, infrastructuur en bevolking, vaak met regionale of (inter)nationale betekenis op het gebied van economie, cultuur en voorzieningen.
Hemelwaterberging	Een voorziening of systeem waarmee regenwater tijdelijk wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd, om overbelasting van het riool te voorkomen en wateroverlast te beperken.
Hoofdbomenstructuur	In de Hoofdbomenstructuur is planologisch vastgelegd welke bomen beeldbepalend zijn voor de stad en omvat specifiek delen van de Amsterdamse bomen die een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de stad, onderdeel zijn van doorlopende (historische) ‘verbindingslijnen’ (zoals water, straten, lanen en wallen) en boomstructuren die functioneren als belangrijke ruimtelijke verbindingsschakels tussen de parken en de groengebieden. Een gedetailleerd overzicht van de hoofdbomenstructuur is te vinden via maps.amsterdam.nl/hbs. De Hoofdbomenstructuur maakt onderdeel uit van het Beleidskader Puccinimethode (op 28 februari 2024 geactualiseerd)
Inpassen / inpassing	De doelen voor een gebouw vertalen naar een gebouwprogramma en onderzoeken hoe dit programma past in een gebouw op de locatie.
Inpassingsprincipes	De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten die bepalen hoe een nieuw gebouw of functie past binnen de bestaande omgeving, zoals oriëntatie, schaal, zichtlijnen en aansluiting op openbare ruimte.
Instandhoudingsplan	Een plan dat beschrijft hoe gebouwen, infrastructuur of groen in een bepaald gebied op peil blijven qua kwaliteit, veiligheid en functionaliteit, vaak met een langetermijnperspectief en bijbehorend onderhoudsbudget.
Investeringsnota	Een document van de gemeente waarin de financiële en inhoudelijke uitgangspunten voor een gebiedsontwikkeling worden vastgelegd, als onderdeel van de fasering in het ruimtelijk proces.

Begrip	Definitie
Lhbtiq+-gemeenschap	Lhbtiq+ staat voor: lesbisch of lesbienne, homoseksueel, biseksueel, transgender of trans, intersekse of interseksueel, queer, + alle andere groepen personen die niet aansluiten bij de traditionele indeling in mannen en vrouwen en de traditionele heteroseksuele norm.
Maaiveld	Het niveau van het grondoppervlak in een gebied, meestal het peil van de straat of de directe buitenruimte rondom een gebouw.
Mercell	Aanbestedingsplatform
Netcongestie	Overbelasting van het stroomnet
Omgevingsvisie Amsterdam 2050	Visie van de gemeente over hoe de stad zich de komende decennia gaat ontwikkelen.
Ontwikkelstrategie 2035 Amsterdam	De langetermijnvisie van de gemeente Amsterdam op hoe en waar in de stad gebouwd wordt, met aandacht voor duurzaamheid, inclusiviteit, verdichting en leefbaarheid.
Overkluizing	Een constructie waarbij een weg, spoorlijn of watergang wordt overdekt, zodat erboven ruimte ontstaat voor bebouwing, openbare ruimte of infrastructuur.
Overmaat in verdiepingshoogten en vloeroverspanningen	Extra ruimte in de hoogte van verdiepingen en in de breedte van vloeren, die flexibiliteit biedt voor toekomstige functies, zoals andere indelingen of aanpassingen in installaties of gebruik.
Plangebied	Het afgebakende gebied waarbinnen een ruimtelijk plan of project van toepassing is. Binnen dit gebied gelden specifieke regels, uitgangspunten en kaders voor ontwikkeling of beheer.
Plint	Het onderste deel van een gebouw, meestal de begane grond, dat grenst aan de openbare ruimte. Een actieve plint bevat bijvoorbeeld winkels, horeca of entrees en is belangrijk voor levendigheid en sociale veiligheid op straatniveau.
Plusnet	Een netwerkstructuur waarin bepaalde verkeersmodaliteiten (zoals openbaar vervoer, fiets of auto) voorrang krijgen in ruimtelijke afwegingen en inrichting, met het oog op efficiënt en veilig vervoer.
Programmatische uitgangspunten	De inhoudelijke criteria of doelen voor een ontwikkeling, zoals het aantal woningen, gewenste functies, doelgroepen of maatschappelijke opgaven. Deze uitgangspunten sturen het ontwerp- en besluitvormingsproces.
Projectnota	Een gemeentelijk document dat de uitgangspunten, scope, planning en financiële kaders van een project beschrijft. Vaak gebruikt in de vroege fases van gebiedsontwikkeling.
Talud	Helling aan de zijkant van een weg of dijk.
TenderNed	Aanbestedingsplatform
Tracébesluit	Een besluit in het kader van de Tracéwet, dat het te volgen tracé (de route) voor de aanleg van de nieuwe infrastructuur vastlegt.
Uitgangspuntennota	Een document waarin de gemeente de basiskaders voor een ruimtelijk project vastlegt. Denk aan doelen, kaders voor participatie, planologische uitgangspunten en randvoorwaarden.
Voetprint	De fysieke ruimte die een gebouw of installatie inneemt op het maaiveld, of – in bredere zin – de impact van een gebouw of ontwikkeling op de omgeving, bijvoorbeeld op het gebied van milieu, ruimtegebruik of mobiliteit.
Waterberging	Het tijdelijk vasthouden of vertraagd afvoeren van water (vaak regenwater) om piekbelasting van het riool of wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen.

Bronvermelding

Kaartmateriaal en illustraties
Ruimte en Duurzaamheid

Foto's en artist impressions
Fotobank gemeente Amsterdam

Beeldbank stadsarchief gemeente Amsterdam

Zuidas beeldbank

https://zuidas.nl/beeldbank/?_per_page=24&_keywords=e0cwjs&sort=date

https://zuidas.nl/beeldbank/?_per_page=24&_keywords=202w25&sort=date

https://zuidas.nl/beeldbank/?_per_page=24&_keywords=1x6u9e&sort=date

https://zuidas.nl/beeldbank/?_per_page=24&_keywords=e5uego&sort=date

https://zuidas.nl/beeldbank/?_per_page=24&_keywords=2pys8c&sort=date

https://zuidas.nl/beeldbank/?_project_type=Zuidas&_per_page=24&_keywords=8n00y7&sort=date

https://www.flickr.com/photos/amsterdamzuidas/52976543171/in/album-72157675598007318

Ruimte en Duurzaamheid

Referentiebeelden
Salon in de Rue des Moulins by Henri de Toulouse-Lautrec via DailyArt mobile app

© The Trustees of the British Museum. Shared under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0) licence.

Bestand:Tuchthuis18eEeuw.jpg - Wikipedia

krop helen | Hildo Krop Kenniscentrum

Fichier:Gemeente Amsterdam gaf persconferentie over plan Jokinen, de Zuidelijke Cityweg , Bestanddeelnr 920-9210.jpg — Wikipedia

Building Resonance: The Great Music Halls of France - Architizer Journal

Merriman Square - Square One Landscape Architects

Welkom in de toekomst: 10x 's werelds meest innovatieve steden

Gallery of Moodwall / Studio Klink and Urban Alliance - 9

Devon Auditorium | Pickard Chilton

Musea in Aarhus: deze drie wil je bezoeken!

Titanic Belfast / CivicArts & Todd Architects | ArchDaily

Barbie Balenciaga

Gallery of Rooftop Park / RDR arquitectos - 14

Pulo Ideal Park Market by Horizon & Atmosphere Landscape

Gallery of Uppsala Concert & Congress Hall / Henning Larsen - 23

Provincie NH: afspraken over circulariteit, natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie en energiegebruik - mijn Amstelveen

Disclaimer:

De opstellers hebben hun best gedaan om de rechthebbende van het getoonde materiaal op te sporen.

Indien u rechthebbende bent en van mening bent dat de digitale beschikbaarstelling inbreuk maakt op uw recht, verzoeken wij u om contact op te nemen met: erotischcentrum@amsterdam.nl. Wij willen in dat geval graag met u aan een oplossing werken.

CONCEPT

EROTISCH CENTRUM

PROJECTNOTA