Gemeente Amsterdam

Factsheet locatie Erotisch Centrum Zuid-RAI

3 februari 2022

Inhoudsopgave

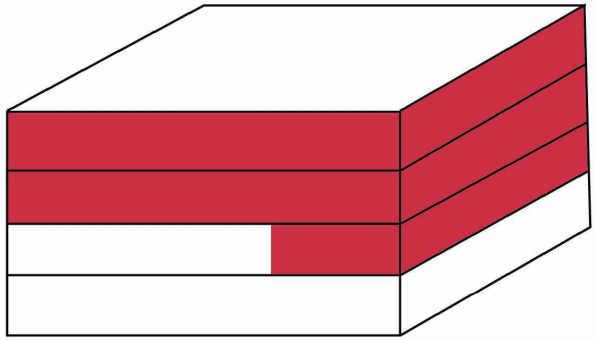
Typologieën en ideale locatie	3
Zoekgebied Zuid-RAI	6
Scoringsmatrix	12
Scoringsmatrix Zuid-RAI	14

Typologieën en ideale locatie

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

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

Mogelijke typologieën



Een Erotisch Centrum in gebouwvorm

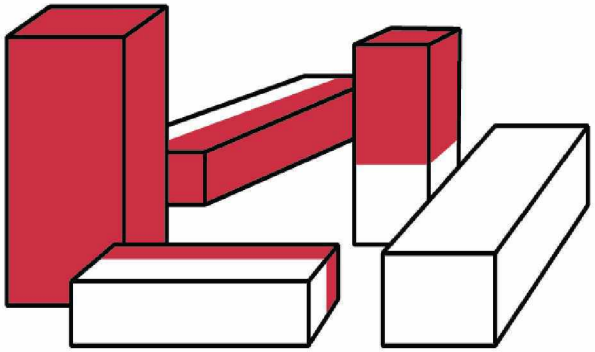
Een Erotisch centrum in gebouwvorm bestaat uit een kwalitatief hoogwaardig gebouw met een attractieve plint die voor een breed publiek toegankelijk is. Afhankelijk van de omgeving zijn in de plint verschillende functie te vinden waaronder horeca.

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





Voorbeeld stedelijke inpassing typologie gebouw



Een Erotisch Centrum als cluster

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

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



Voorbeeld stedelijke inpassing typologie cluster



Inpassing typologieën

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

De ideale locatie

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

Daar zijn ook belangrijke functionele redenen voor. Ten eerste de veiligheid van sekswerkers en de bezoekers. Die is veel beter gewaarborgd in een omgeving waar gedurende de hele dag en in de de nacht veel andere mensen aanwezig zijn. Verder is voor het functioneren van het Erotisch Centrum een plek in de stad ook belangrijk. Het wordt een publiekstrekker, die gebaat is bij de aanwezigheid van andere publiekstrekkende voorzieningen. Niet één, maar meerdere. Grote en kleine, die gezamenlijk zorgen voor een aantrekkelijke omgeving. Daarmee samen hangt ook een directe omgeving die een zekere bezoekersstroom aan kan en op

Publiek moet gemakkelijk en snel vanuit heel Amsterdam en de regio naar een voorziening als het Erotisch Centrum kunnen komen. Dat betekent dat

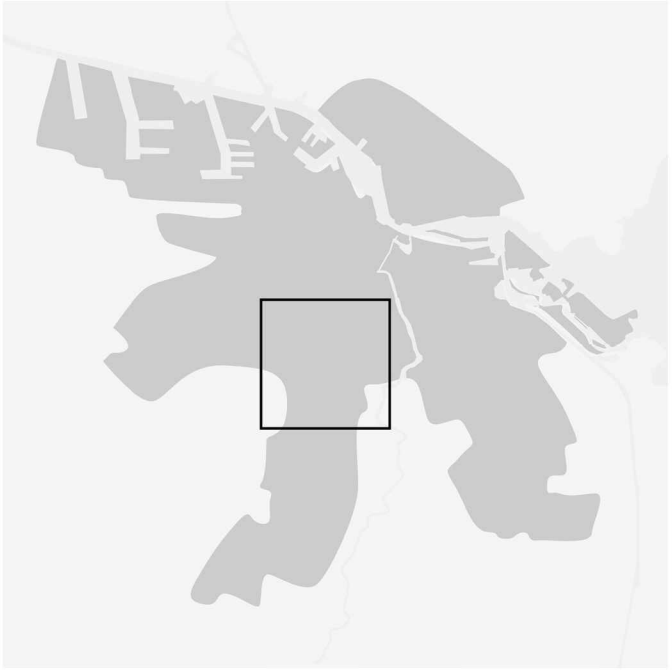
een locatie nabij een multimodaal ov-knooppunt en parkeergelegenheid voor bezoekers, waarvan er zeker ook een deel per auto zal komen.

Een erotisch centrum is een functie met impact op de directe omgeving. Een zekere mate van anonimiteit voor de bezoekers en sekswerkers is voor een succesvol Erotisch Centrum daarentegen juist wel gevraagd. Een plek in een rustige woonbuurt is daarom minder passend. Dat wil niet zeggen dat er geen woningen in de nabijheid kunnen zijn, juist wel, maar het karakter van het woongebied zal eerder publiekstrekkend en stedelijk zijn dan rustig en in de luwte gelegen.

Zoekgebied 5: Zuid/RAI



Zoekgebied 5: Zuid/RAI



Ligging in de stad

Zoekgebied Zuid/RAI is een zeer stedelijke zone langs de A10 en de spoorlijn in Stadsdeel Zuid. Omliggende wijken bestaan overwegend uit rustige woonbuurten. De overgang tussen deze buurten en de centrumzones is meestel zeer scherp.

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

Binnen stadsdeel Zuid ontwikkelt de omgeving van de stations Zuid en Rai zich tot een aaneengesloten stedelijk gebied met in stationskwartieren en rond het kenniskwartier bij de VU concentraties van werken, kennis en grootstedelijke voorzieningen en daartussen hoogstedelijke woonbuurten.

De ontwikkeling van Zuidas is ruim twintig jaar gaande. De ambitie hier een volwaardig stadscentrum te laten ontstaan begint goed zichtbaar te worden, met drukke bezoekersgebieden en een steeds diverser voorzieningenaanbod en meer wonen. De inrichting van de openbare ruimte is er hoogwaardig en gericht op verblijfskwaliteit en sociale en verkeersveiligheid.

Bereikbaarheid

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

Veiligheid

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

Karakter leefomgeving

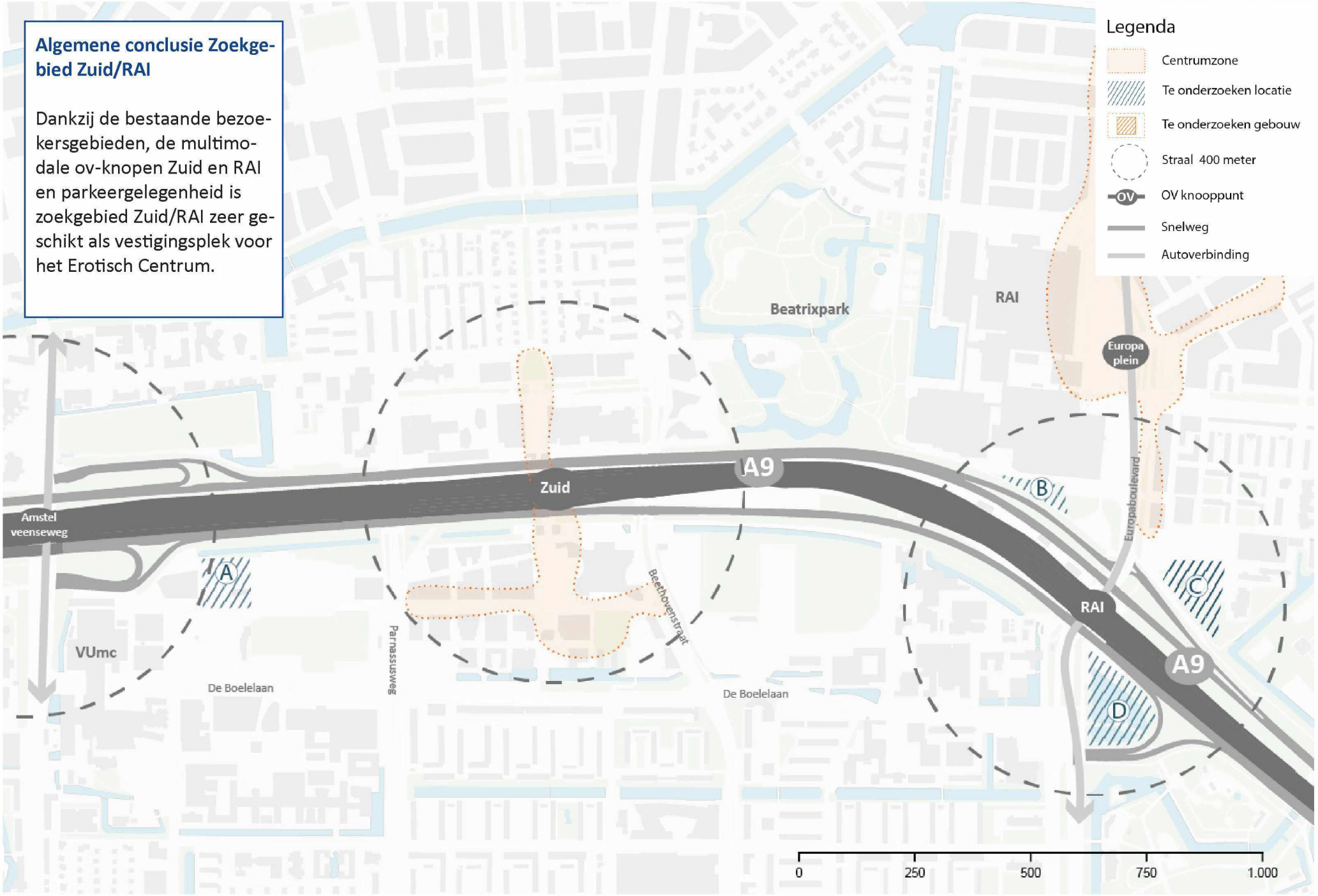
In Zuidas verrijzen woningen voor verschillende doelgroepen, maar met een focus op luxeappartementen. Rond de stations en metrohaltes ligt de nadruk sterk op werken en grootstedelijke voorzieningen. Hier is de woonfunctie ondergeschikt.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen zoekgebied Zuid/RAI zijn vijf mogelijke locaties gevonden, die in dit document nader zijn onderzocht. Vier locaties zijn onbebouwd, één locatie betrefteen bestaand gebouw, dat ook kan worden getransformeerd.

Algemene conclusie Zoekgebied Zuid/RAI

Dankzij de bestaande bezoekersgebieden, de multimodale ov-knopen Zuid en RAI en parkeergelegenheid is zoekgebied Zuid/RAI zeer geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum.



A: Westelijke kavel Kenniskwartier Zuidas

Oppervlakte: Variabele kavelgrotes m2/
Afstand centrumzone: circa 400 m
Type locatie: Onbebouwd ontwikkellocatie



Beschrijving: Het Kenniskwartier Zuidas ligt westelijk van het hart van de Zuidas en zal in stedenbouwkundige hoofdopzet aansluiten bij het reeds ontwikkelde plan rondom de Mahlerlaan. Het Erotisch Centrum wordt hier een onderdeel van de geplande stedelijke structuur van (semi-)gesloten bouwblokken in zeer hoge dichtheden. Het gebied zal plek bieden aan wonen, werken, onderwijs en aan de nieuwe OBA Next. De westelijke ontwikkelkavel zal plek bieden aan ca. 750 woningen.

Samenvatting score: De goede inpassing van verschillende typologieën en de diverse functies van het Erotisch Centrum in het beoogde U-vormig blok is lastig vanwege de nabijheid van veel woningen in hetzelfde bouwblok en de semi-openbare ruimten. De afstand tot de centrumzone en het ov is gering en de looproutes van zeer hoge kwaliteit. Wel is de autobereikbaarheid een opgave. De hele buurt wordt autoluw ingericht zonder ruimte voor bezoekersparkeren. Bezoekersparkeren is wel mogelijk op grotere afstand (> 500 m).

Oordeel: Kansrijk

B: De Groene Zoom

Oppervlakte: 4.000 m2
Afstand centrumzone: circa 250 meter
Type locatie: Verdichtingslocatie



Beschrijving: De locatie ligt tussen de RAI en A10. Recentelijk is hier het NHOW-hotel gebouwd. Het Erotisch Centrum zou achter dit hotel komen te liggen. Langs de locatie loopt een fietsroute die het Beatrixpark verbindt met de Europaboulevard. De locatie is een driehoekig groenvlak, direct naast een expeditiezone en toegang tot de parkeergarages P1 t/m P4 van het RAI-complex.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie is vooral de typologie Gebouw goed inpasbaar. De kavel ligt zeer gunstig ten opzichte van ov en autowegen. De afstand tot de centrumzone bij de RAI is klein en de looproutes zijn goed. Sociale veiligheid is hier wel een aandachtspunt. De locatie ligt nu nog verscholen achter gebouwen van de RAI en het NHOW-hotel. Om de zichtbaarheid vanaf het Europaplein te vergroten is een goede inpassing nodig. Een duidelijke relatie van het Erotisch Centrum met de Europaboulevard en een oriëntatie weg van het Beatrixpark zijn voorwaarden.

Oordeel: Kansrijk

C: Gaasterland Kop Zuidas

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



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

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

Oordeel: Niet kansrijk

D: Afrit S109

Oppervlakte: 21.700 m2
Afstand centrumzone: circa 500 meter
Type locatie: Verdichtingslocatie



Beschrijving: De locatie is gelegen in de 'oksel' van de afrit S109, tussen Amstelpark en Europaboulevard. Op dit moment is het gebied groen en ecologisch ingericht, met rietkragen en een open water. Het kent hoge natuurwaarden, maar is geen onderdeel van de Hoofdgroenstructuur. (Deels) bebouwen vraagt om watercompensatie elders binnen hetzelfde peilgebied.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. Het gebied is eigendom van de gemeente Amsterdam, maar onderdeel van het tracébesluit Zuidasdok. De kavel ligt gunstig en goed zichtbaar ten opzichte van ov en autowegen. De afstand tot de centrumzone bij de RAI is iets groter, maar de looproutes zijn goed. Beheerbaarheid van de fiets- en voetgangerstunnels onder de Europaboulevard en de A10 is punt van zorg. De locatie ligt direct aan de Europaboulevard en kan voor auto's ontsloten worden met een inpandige parkeervoorziening.

Oordeel: Kansrijk

Scoringsmatrix

Elke locatie is gescoord op relevante ruimtelijke criteria. Deze zijn uitgezet in een matrix, die een snel overzicht geeft van de scores. De relevante ruimtelijke criteria zijn: Inpasbaarheid typologieën, Ontwikkelmogelijkheden, Mate van stedelijkheid, Bereikbaarheid, Sociale Veiligheid en beheerbaarheid. De scores zijn vervolgens gewogen en hebben geleid tot een oordeel Kansrijk of Niet kansrijk. Deze weging is deels gebaseerd op harde feiten, zoals ruimtelijke beperkingen en afstand tot openbaar vervoer. Andere criteria zijn minder hard, maar niet per se minder belangrijk, zoals de mate van stedelijkheid en het draagvermogen van de omgeving als het gaat om bezoekersstromen.

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

Scoringsmatrix

Gebied			3	2	1
			Positief	Matig	Negatief
Inpassingsmogelijkheden typologieën					
	Typologie gebouw		Goed inpasbaar	Inpassingsopgave	Niet inpasbaar
	Typologie cluster		Goed inpasbaar	Inpassingsopgave	Niet inpasbaar
	Typologie water		Goed inpasbaar	Inpassingsopgave	Niet inpasbaar
Ontwikkelpotentie					
	Hoogbouwbeperkingen		Geen beperking	Tot 40 meter	Tot 25 meter
	Hoofdgroenstructuur		Locatie buiten Hoofdgroenstructuur	Bestaand gebouw in Hoofdgroenstructuur	Locatie in Hoofdgroenstructuur
	Huidig gebruik		Locatie in eigendom en vrij voor ontwikkeling	Locatie in gebruik door gemeente	Locatie in gebruik bij derde partij
	Eigendomssituatie		Pand en grond eigendom gemeente	In erfpacht uitgegeven	Pand en grond privaat eigendom
Stedelijkheid					
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)		stedelijk	Matig gemengd milieu	Monofunctioneel wonen of werken
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)		Hoog	Gemiddeld	Laag
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)		Direct grenzend aan	Binnen centrumzone	Op afstand
Bereikbaarheid					
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop		Binnen 400 meter	400-1500 meter	Meer dan 1500 meter
	Nachtnet		Binnen 400 meter	400 tot 800 meter	Meer dan 800 meter
	Afstand tot ov		Binnen 400 meter	400 tot 800 meter	Meer dan 800 meter
	Kwaliteit route naar ov		Hoogstedelijk	stedelijk	Laag stedelijk
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)		Hoog (meer dan 80.000)	Gemiddeld (circa 40.000)	Laag (minder dan 10.000)
Auto	Aansluiting op rijkswegennet		5-10 min	10-20 min	Meer dan 20 min
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen		Ja, op straat of inpandig nabij <500m	Ja, op straat of inpandig op afstand >500m	Geen
Sociale veiligheid en beheerbaarheid					
	Beheerbaarheid omgeving		5.1,2,e afgebakende stedelijke structuur	Gemiddeld	Met veel onoverzichtelijke plekken
	Algemene kwaliteit openbare ruimte		Hoge verblijfskwaliteit (bezoekersgebied)	Gemiddelde gebruikskwaliteit (woon- of werkgebied)	Lage verblijfskwaliteit (bedrijfsterreinen)
	Ogen op straat		Overdag en 's avonds aanwezigheid mensen	Overdag aanwezigheid mensen 's avonds nauwelijks	Weinig tot geen aanwezigheid mensen

Zoekgebied 5: Zuid/RAI		Locatie	Kenniscluster	De Groene Zoom	Gaasterlandstraat Kop Zuid	Afrit S109
			A	B	C	D
Inpassingsmogelijkheden typologieën						
	Typologie gebouw					
	Typologie cluster					
Ontwikkelpotentie						
	Hoogbouwbeperkingen					
	Hoofdgroenstructuur					
	Milieubeperkingen					
	Huidig gebruik					
	Eigendomssituatie					
Stedelijkheid						
	Stedelijkheid omgeving (wonen-werken, centrumfuncties)					
	Stedelijke draagkracht (hoeveel bezoekers kan de omgeving aan)					
	Ligging t.o.v. centrumzone (plek met stedelijke betekenis)					
Bereikbaarheid						
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop					
	Nachtnet					
	Afstand tot ov					
	Kwaliteit route naar ov					
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)					
Auto	Aansluiting op rijkswegennet					
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen					
Sociale veiligheid en beheerbaarheid						
	Beheerbaarheid omgeving					
	Algemene kwaliteit openbare ruimte					
	Ogen op straat					
Sociaal-maatschappelijk						
	Sociaal-economische score buurten					
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies					