Gemeente Amsterdam

Verdiepend locatieonderzoek ontwikkeling Erotisch Centrum

Van voorkeursgebieden naar kansrijke locaties

9 december 2021

Inhoudsopgave

Deel 1 Aanpak

1. Inleiding en doel 4
2. Conclusie verdiepend locatieonderzoek 5
3. Programma 6
4. Uitgangspunten verdiepend locatieonderzoek 7
5. Typologieën 9

Deel 2 Uitwerking locaties

Zoekgebied 1: Arenapoort 14
Zoekgebied 2: Amstel III 20
Zoekgebied 3&4: Sloterdijk II Zuid en Noord 24
Zoekgebied 5: Zuid/RAI 28
Zoekgebied 6: Eenhoorngebied 34
Zoekgebied 7: Haven-Stad 38
Zoekgebied 8: Watergebied van Amsterdam 42

Scoringsmatrix 48

Deel 1
Aanpak

1. Inleiding en doel

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

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

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

Door de aanwezigheid van verschillende functies naast de sekswerkplekken is de verwachting dat het Erotisch Centrum, als alternatieve prostitutielocatie, niet alleen doelgerichte seksklandizie zal aantrekken.

Voorlopige shortlist zoekgebieden

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

In de raadsbrief Voortgang verkenning Erotisch centrum van 12 oktober 2021 bestaat de shortlist zoekgebieden uit :

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

Verdiepend locatieonderzoek

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

Deze ruimtelijke toetsingscriteria zijn op basis van het (voorlopige) Programma van Eisen bepaald.

Door inzicht te geven in de programmatische inpasbaarheid, planvorming, stedenbouwkundige aspecten, juridische en milieutechnische randvoorwaarden zijn de mogelijkheden van locaties binnen de zoekgebieden verkend.

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

2. Conclusie verdiepend locatieonderzoek

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

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

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

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

1. Kansrijke locaties:

Zoekgebied 1: Amstel III
1. Kavels Holtenbergerweg
2. Hullenbergweg ter hoogte no.135

Zoekgebied 2: ArenApoort
3. Parkeerplaats Noord Johan Cruijff ArenA
4. Ontwikkellocatie Villa ArenA
5. ArenApark
6. Huis van de toekomst

Zoekgebied 3 Sloterdijk II Zuid
7. Zuidzone C

Zoekgebied 5: Zuid/RAI
8. Kenniskwartier Zuidas
9. De Groene Zoom
10. Afrit S109

Zoekgebied 7: Haven-Stad
11. Kavel M

Zoekgebied 8: Het watergebied van Amsterdam
12. NDSM-Oost

In de zoekgebieden Sloterdijk Noord en het Eenhoorngebied zijn na beoordeling geen kansrijke locaties gevonden. In de overige zes gebieden zijn locaties gevonden waar een Erotisch Centrum inpasbaar is. De ruimtelijke eisen die gesteld worden aan de ontwikkelpotentie, stedelijke omgeving en bereikaarheid worden voldoende ingevuld om nader onderzoek te doen naar haalbaarheid.

2. Oordeel op zoekgebiedniveau

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

De kans op een succesvol Erotisch Centrum met verbreed concept, dat wil zeggen inclusief publiekstrekkend entertainment en culturele en educatieve voorzieningen, is in ArenApoort en Zuid/RAI naar verwachting aanzienlijk groter dan in de andere zoekgebieden.

Conclusie en aanbevelingen

De lijst met kansrijke locaties, in combinatie met een duidelijke positieve ruimtelijke score van de zoekgebieden ArenApoort en RAI/Zuidas, is het kader voor nadere afstemming en ambtelijk advies vanuit gebiedsontwikkeling en het sociaal domein. Dit rapport in combinatie met ambtelijke adviezen vormt vervolgens een stevige basis voor een zorgvuldige bestuurlijke besluitvorming en een vervolgtraject met stad en buurt.

3. Programma

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

Dit voorlopige PvE is uitgangspunt voor de inpassingsvraag in het verdiepende onderzoek binnen de acht shortlistgebieden. Voor de inpassing van een Erotisch Centrum op de verschillende locaties is uitgegaan van een voorziening voor sekswerkers, met toegangsruimten, ontspanningsruimten voor de sekswerkers, werkruimten voor zorgverleners en toezichthouders en kantoren voor de exploitanten. Daarnaast is er ruimte voor twee horecagelegenheden. Het ruimtebeslag van het basisprogramma is begroot op circa 5.000 m2.

Voorlopig programma van eisen Erotisch Centrum

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

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

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

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

4. Uitgangspunten verdiepend locatieonderzoek

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

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

In de marktconsultatie is dit aangevuld met:

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

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

Selectie van onderzochte locaties

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

Beoordeling onderzochte locaties

Elke locatie is gescoord op relevante ruimtelijke criteria. Deze zijn uitgezet in een matrix, die een snel overzicht geeft van de scores. De relevante ruimtelijke criteria zijn: Inpasbaarheid typologieën, Ontwikkelmogelijkheden, Mate van stedelijkheid, Bereikbaarheid, Sociale Veiligheid en beheerbaarheid. 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.

Ruimtelijke criteria

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

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

Stedelijkheid (en verblijfskwaliteit): Deze factor is zwaarwegend voor de geschiktheid van een locatie. Voor stedelijkheid en verblijfskwaliteit wordt uitgegaan van de mate waarin er publiek toegan-

kelijke functies in de nabijheid zijn en in hoeverre deze gedurende de dag en nacht in gebruik zijn. Hiervoor zijn binnen de gebieden centrumzones gedefinieerd als concentraties van horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies. Gekeken is in hoeverre deze functies een cluster binnen het gebied vormen. Ook dient een gebied een zekere stedelijke draagkracht te hebben. Dat wil zeggen dat de omgeving van een locatie bezoekersstromen kan verwerken en de openbare ruimte op intensief gebruik ingericht is. De nabijheid van sommige maatschappelijke functies, zoals scholen, religieuze voorzieningen en herdenkingsplekken is voor zover bij ons bekend meegenomen.

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

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

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

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

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

Ov-bereikbaarheid
Is de locatie gelegen nabij een multimodale ov-knoop die goede verbindingen binnen stad en regio garandeert? Is er ander ov in de buurt? Ook speelt de routing van en naar treinstation, tram en of metro een rol. Wat is de afstand en hoe ziet de looproute eruit? Ook is gekeken of er nachtverbindingen zijn en van welke kwaliteit deze zijn.

Bereikbaarheid met fiets
Hierbij is gekeken hoeveel woonadressen zich binnen een kwartier fietsen van de locatie bevinden. Dit zegt iets over de mate waarin de locatie centraal en goed bereikbaar in de stad en agglomeratie ligt. Dit is berekend per gebied omdat de verschillende locaties binnen de onderzochte gebieden zich nagenoeg op gelijke fietsafstanden bevinden.

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

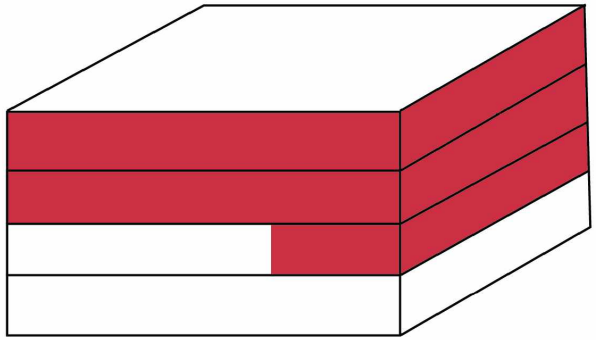
Sociale Veiligheid en beheerbaarheid: De veiligheid van zowel de sekswerker, de bezoeker als ook omwonenden wordt in sterke mate bepaald door de directe omgeving; zijn er voldoende ogen op straat? Ligt de locatie in een gebied waar men buiten het Centrum veilig over straat kan en is er sprake van sociale controle door gebruikers van de omgeving. Een industrieterrein is in de avonduren geregeld verlaten waardoor er weinig sociale controle is. In woon- werkgebieden en binnen een Centrumzone, met veel functies die ook in de avonduren open zijn, is er juist veel sociale controle. Is de ruimtelijke opbouw van de omgeving helder van opzet, of juist rijk aan hoeken en gaten. Is de openbare ruimte beheerbaar ingericht?

5. Typologieën en ideale locatie

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

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

Mogelijke typologieën



Een Erotisch Centrum in gebouwvorm

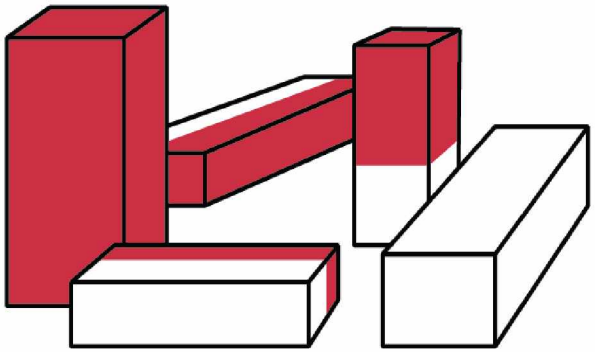
Een Erotisch centrum in gebouwvorm bestaat uit een kwalitatief hoogwaardig gebouw met een attractieve plint die voor een breed publiek toegankelijk is. Afhankelijk van de omgeving zijn in de plint verschillende functie te vinden waaronder horeca.

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





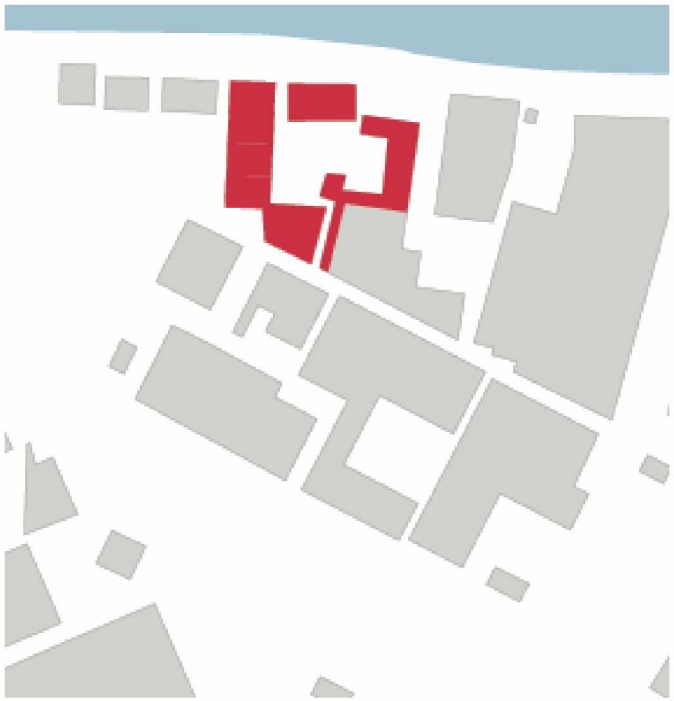
Voorbeeld stedelijke inpassing typologie gebouw



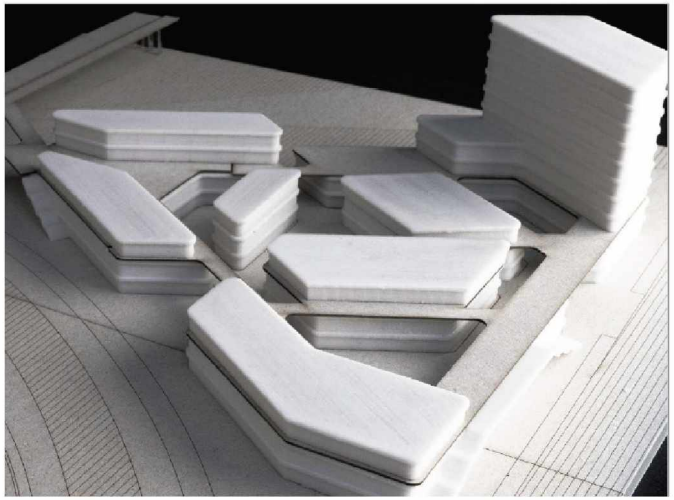
Een Erotisch Centrum als cluster

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

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

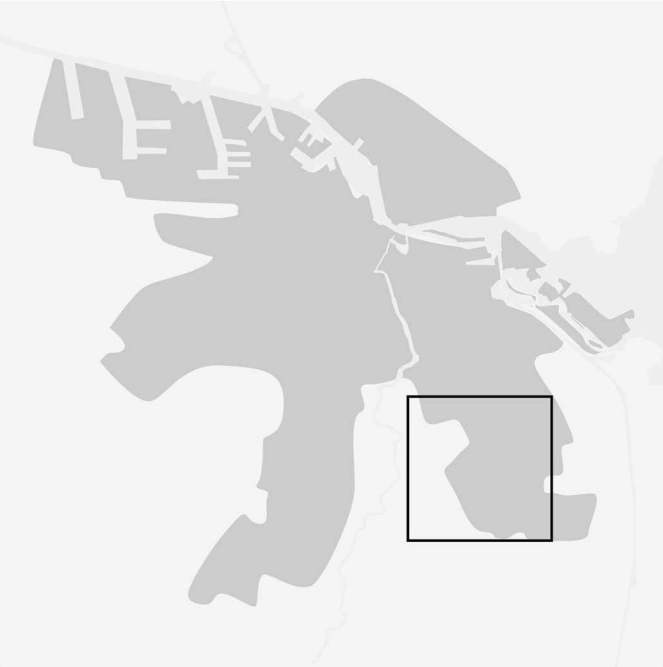
Een erotisch centrum is een functie met impact op de directe omgeving. Een zekere mate van anonimiteit voor de bezoekers en sekswerkers is voor een succesvol Erotisch Centrum daarentegen juist wel gevraagd. Een plek in een rustige woonbuurt is daarom minder passend. Dat wil niet zeggen dat er geen woningen 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.

Deel 2
Beoordeling locaties

Zoekgebied 1: Amstel III



Zoekgebied 1: Amstel III



Ligging in de stad

Amstel III ligt in Stadsdeel Zuidoost. Het gebied wordt van de woonbuurten in de Bijlmer gescheiden door spoor en metro. Het gebied transformeert tot een gemengde woon-werkbuurt. De relatie tussen dit nieuwe 'Bijlmer-West' en de bestaande buurten is een aandachtspunt bij de ontwikkeling.

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

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

Tot 2040 transformeert de tegen de spoor- en metrolijn gelegen kantorenstrook tot een hoogstedelijke buurt, waar wonen, werken en voorzieningen gemengd zijn. Dit gaat gepaard met een ingrijpende aanpassing van de stedelijke structuur en openbare ruimten. Dit deel van Amstel III krijgt een meer stedelijk karakter, met straten, pleinen en een groot nieuw park. De westelijk gelegen bedrijvenstrook blijft behouden als werklocatie, met een aanmerkelijk minder stedelijk karakter. Om die reden hebben we geen locaties aangewezen in de bedrijvenstrook.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebied is zowel per ov als auto goed. De komende jaren wordt met name de ov-bereikbaarheid nog beter, onder andere door het verbeteren van looproutes en de aanpak van de omgeving van metrostation Bullewijk en Station Holendrecht. Het gebied wordt daarmee voor de auto minder gemakkelijk toegankelijk. Problematisch is het ontbreken van een grote multimodale ov-knoop in het gebied.

Veiligheid

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

Aantal bewoners/type/karakter leefomgeving

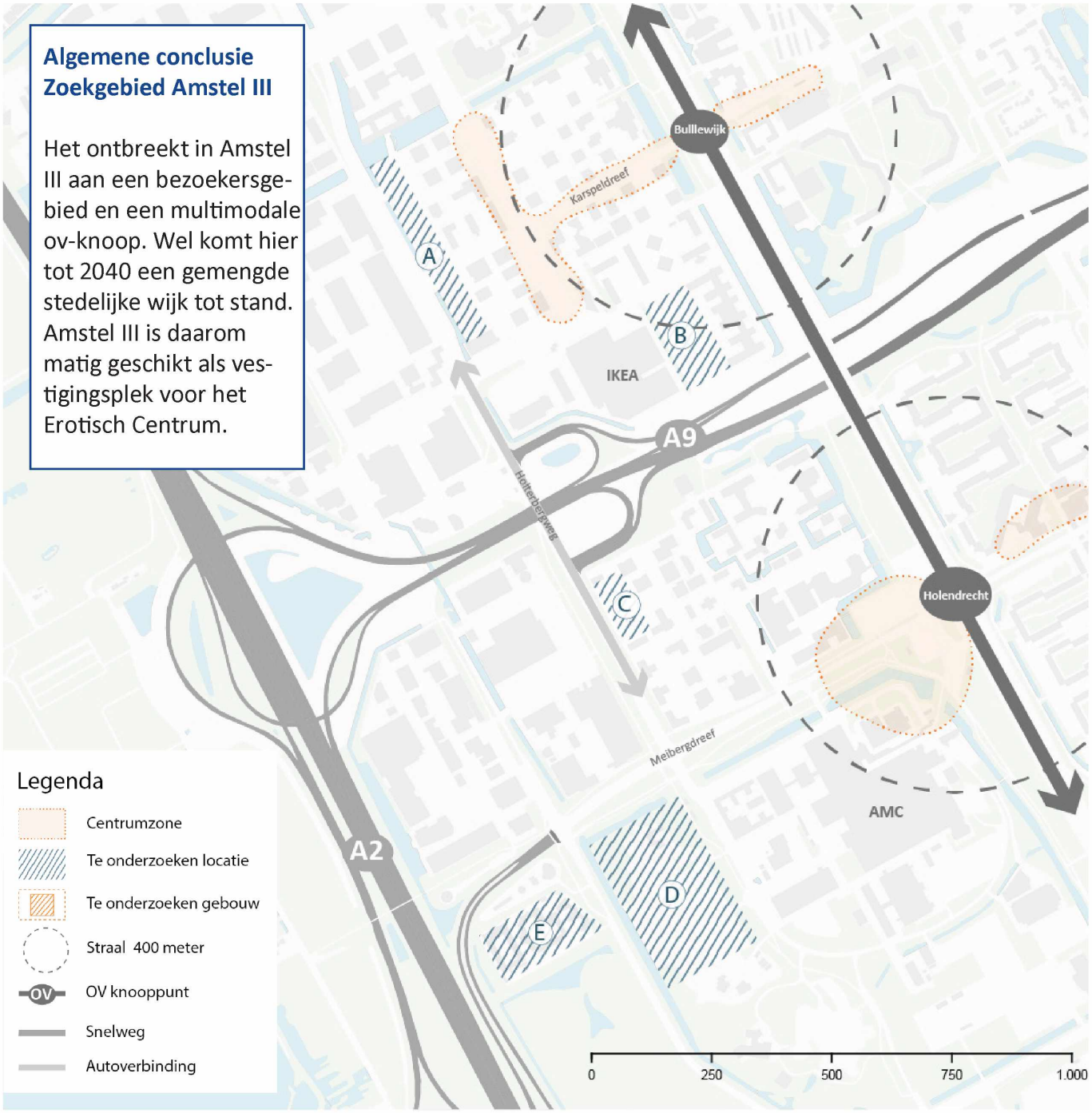
In de kantorenstrook van Amstel III verrijzen naar verwachting tot 2027 15.000 woningen voor verschillende doelgroepen. Het merendeel zal in de eerste fasen bestaan uit kleinere woningen voor starters, studenten en alleenstaanden. Het wordt daarmee een dynamisch stuk stad, waar veel mensen voor relatief korte tijd zullen wonen. Dit betekent een wat hogere mate van anonimiteit, terwijl er wel degelijk sprake is van ogen op straat en een goede sociale veiligheid.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen Amstel III zijn vijf mogelijke locaties gevonden die in dit document nader zijn onderzocht. Twee locaties daarvan zijn ontwikkellocaties, twee locaties zijn te transformeren gebouwen en één locatie is nu nog niet in beeld voor bebouwing.

Algemene conclusie Zoekgebied Amstel III

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



A: Kavels Holterbergerweg

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



Beschrijving: Deze locatie bestaat uit 3 kavels met variërend oppervlakte, waarvan twee onderzocht zijn. Beide kavels liggen deels aan de Karspeldreef en aan de Hettenheuvelweg. De locatie ligt in de huidige situatie op ongeveer 1 km van de voorzieningen in de ArenApoort, met de ontwikkeling van Amstel III zal er een nieuw voorzieningencluster langs de Karspeldreef ontstaan. Dit is binnen een straal van 300 meter van de locatie.

Samenvatting score: De middelkavel en de zuidelijke kavel zijn respectievelijk xxm2 en xx m2. Deze kavels zijn geschikt voor de ontwikkeling van een Erotisch Centrum. Ze zijn bouwrijp en hebben binnen de planontwikkeling van Amstel III nog geen definitieve invulling gekregen. De ligging ten opzichte van ov en autoroutes is goed. Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. De ligging ten opzichte van de beoogde centrumzone van het gebied is goed: niet direct binnen deze zone maar wel zichtbaar. De looproutes naar het metrostation Bullewijk zijn goed.

Oordeel: Kansrijk

B: Hullenbergweg ter hoogte no. 135

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



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

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. De ligging ten opzichte van de beoogde centrumzone is redelijk. Niet direct binnen deze zone maar wel zichtbaar. De looproutes van en naar het station Bullewijk zijn goed.

Oordeel: Kansrijk

5.1,2,i

E: Tafelbergweg 8

Oppervlakte: 24.000 m2/ 21.000 m2 BVO
Afstand centrumzone: circa 3.0 m
Type locatie: Transformatielocatie

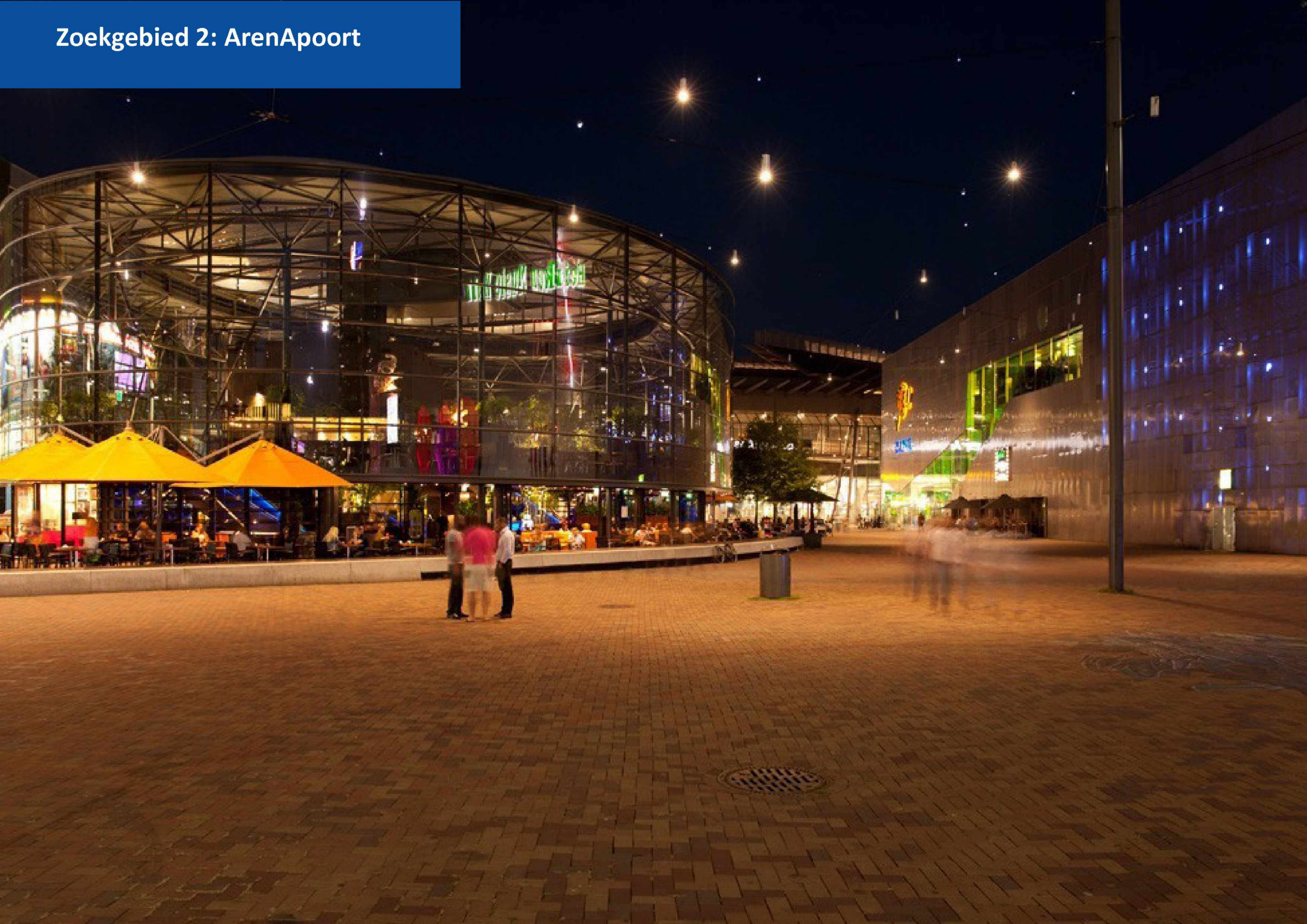


Beschrijving: Voormalige jeugdgevangenis op een kavel van circa 24.000 vierkante meter. De jeugdgevangenis bestaat uit twee gebouwen. Momenteel is staan de gebouwen leeg. De gebouwen hebben een ruime plint van 7.500 vierkante meter met daarboven een tot twee verdiepingen van gemid¬deld 2.500 tot 5.000 vierkante meter. Rondom het gebouw bevinden zich parkeer-plaatsen voor eigen gebruik.

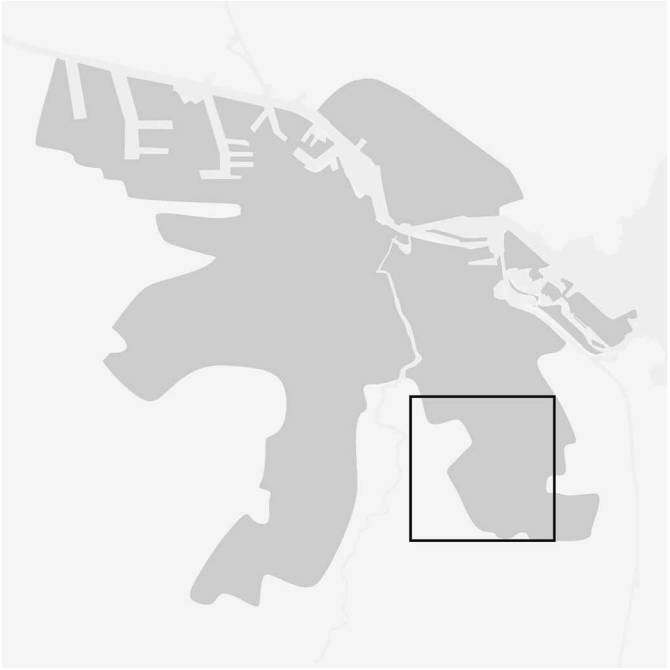
Samenvatting score: Op de locatie is alleen de typologie Gebouw inpasbaar. Door de aanwezigheid van de food-strip binnen het gebied is er een goede relatie mogelijk met andere functie in de omgeving. Echter, deze relatie is heel eenzijdig. De locatie ligt relatief afgelegen en is weinig zichtbaar. De afstand tot station Holendrecht is ongeveer 1 km. De locatie is wel zeer goed ontsloten voor autoverkeer. De looproutes van en naar het stati-on Holendrecht zijn slecht.

Oordeel: Niet kansrijk

Zoekgebied 2: ArenApoort



Zoekgebied 2: ArenApoort



Ligging in de stad

ArenApoort ligt in Stadsdeel Zuidoost, tegen het stadsdeelcentrum Amsterdamse Poort, dat zich ontwikkelt tot compleet stedelijk centrum.

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

ArenAPoort is het grootste uitgaanscentrum van Nederland met grote publiekstrekkers als AFAS Live, Ziggo Dome, Pathé ArenA en de Johan Cruijff ArenA. Ook staan hier kantoren en is er veel grootschalige detailhandel, zoals Villa ArenA, Mediamarkt en Decathlon. Aan de oostzijde van het spoor ligt het winkelcentrum Amsterdamse Poort, met winkels en voorzieningen en woningen bovenop het winkelcentrum. Het winkelcentrum wordt de komende jaren ingrijpend vernieuwd.

ArenAPoort verandert van een kantoren- en entertainmentlocatie in een levendig stedelijk centrum, waar wonen, werken en uitgaan gemengd worden. Tot 2030 worden er 5.700 nieuwe woningen gebouwd. De eerste projecten zijn al in 2020 gestart. Er komen verder nieuwe voorzieningen en functies, zoals een stadspark, pleinen en straten en meer kleinschalige detailhandel. Ook willen marktpartijen flink investeren in het winkelgebied Amsterdamse Poort.

Bereikbaarheid

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

Veiligheid

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

Karakter leefomgeving

Het geringe aantal bewoners rondom de Johan Cruijff Boulevard en de grootschaligheid van het gebied draagt bij aan een grote mate van anonimiteit, die op rustige momenten ook sociaal onveilig kan voelen. De komende jaren verandert dit door het toevoegen van meer woningen. Dit zal zorgen voor meer ogen op straat en dus een veiliger omgeving voor bezoekers en sekswerkers. Maar zeker de omgeving van het stadion zal ook dan een grootstedelijke plek blijven, met een op bezoekersstromen ingerichte openbare ruimte en veel grootstedelijke voorzieningen. Dit betekent dat een zekere mate van anonimiteit behouden zal blijven.

Mogelijke ontwikkellocaties

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

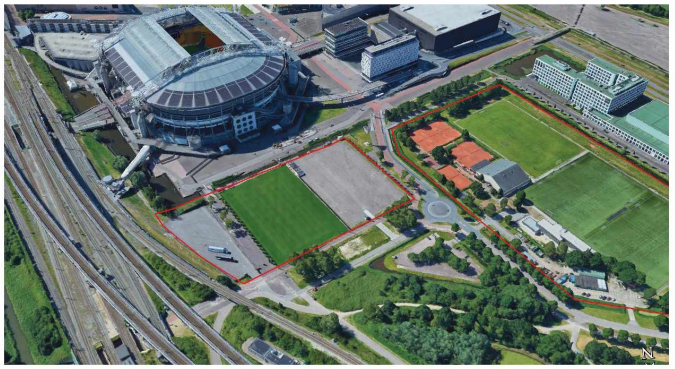


Algemene conclusie zoekgebied ArenApoort

Dankzij het bestaande bezoekersgebied, de multimodale ov-knoop BijlmerArena en ruime parkeergelegenheid is zoekgebied ArenaPoort zeer geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum.

A: Parkeerplaats Noord Johan Cruijff ArenA

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



Beschrijving: Deze locatie bestaat uit trainingsvelden en parkeervoorzieningen ten noorden van de Johan Cruijff ArenA. Onderzocht wordt of deze locatie binnen de planvorming voor ArenAPoort ontwikkeld kan worden.

Samenvatting score: Op de locatie zijn alle typologieën goed inpasbaar. De ligging ten opzichte van de Johan Cruijff Boulevard is gunstig, namelijk niet direct in het centrumgebied maar wel zichtbaar en makkelijk beloopbaar. Complicerende factor is de nabijheid van de F-side, wat rondom Ajax-wedstrijden tot moeilijk beheersbare situaties kan leiden.

Oordeel: Kansrijk

B: Ontwikkelkavel Villa ArenA

Oppervlakte: 1.760 m2
Afstand centrumzone: binnen centrumzone
Type locatie: Onbebouwde ontwikkellocatie



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

Samenvatting score: Op de locatie is de typologie Gebouw goed inpasbaar. Dit zou dan wel in de vorm van hoogbouw moeten gebeuren. De locatie is goed zichtbaar vanaf station Bijlmer/ArenA, dat op zeer korte afstand is gelegen en vanaf de weg die onder de Johan Cruijff ArenA doorloopt. De locatie is in het levendige leisuredeel van het gebied gelegen. De kavel is in eigendom van de gemeente.

Oordeel: Kansrijk

C: ArenApark

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



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

Samenvatting score: Op de locatie zijn alle typologieën goed inpasbaar. De kavel is in gemeentelijk eigendom en kan snel ontwikkeld worden. De ligging van de locatie, pal middenin de centrumzone, past minder goed bij een enge invulling van het Erotisch Centrum. Een verbrede invulling past juist wel goed, zeker als deze aan de Johan Cruijff Boulevard gelegen is.

Oordeel: Kansrijk

D: Huis van de Toekomst

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

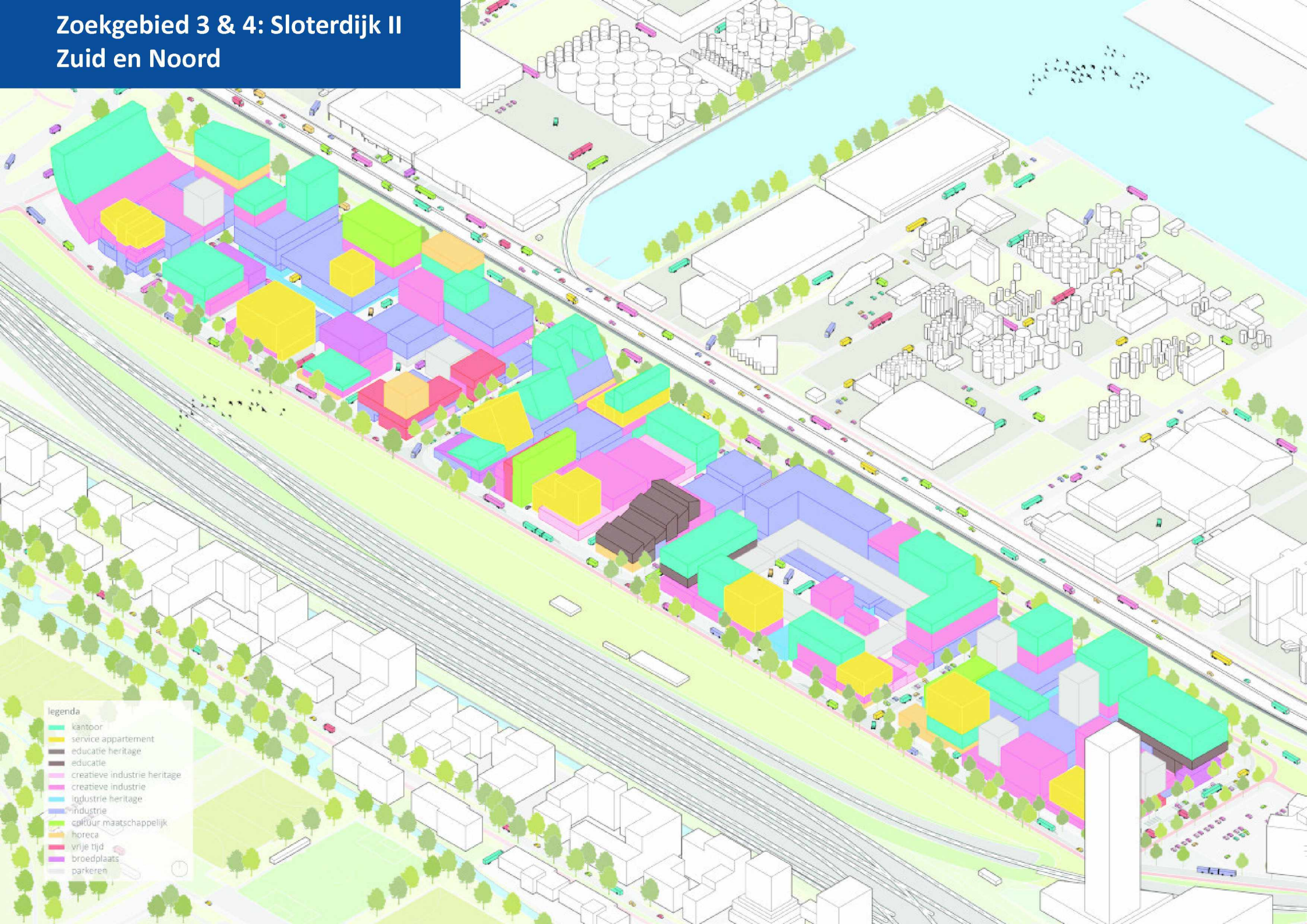


Beschrijving: Dit deels braakliggende terrein ligt aan de Holtenbergweg. Van het terrein is ongeveer 25% ontwikkeld. Hier bevindt zich het voormalige Huis van de Toekomst, dat in het begin van deze eeuw is omgebouwd tot een kantoor. Het overige deel van de kavel is nog onontwikkeld. Direct aansluitend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

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

Oordeel: Kansrijk

Zoekgebied 3 & 4: Sloterdijk II Zuid en Noord



Zoekgebied 3 & 4: Sloterdijk II Zuid en Noord



Ligging in de stad

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

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

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

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

Bereikbaarheid

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

Veiligheid

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

Karakter leefomgeving

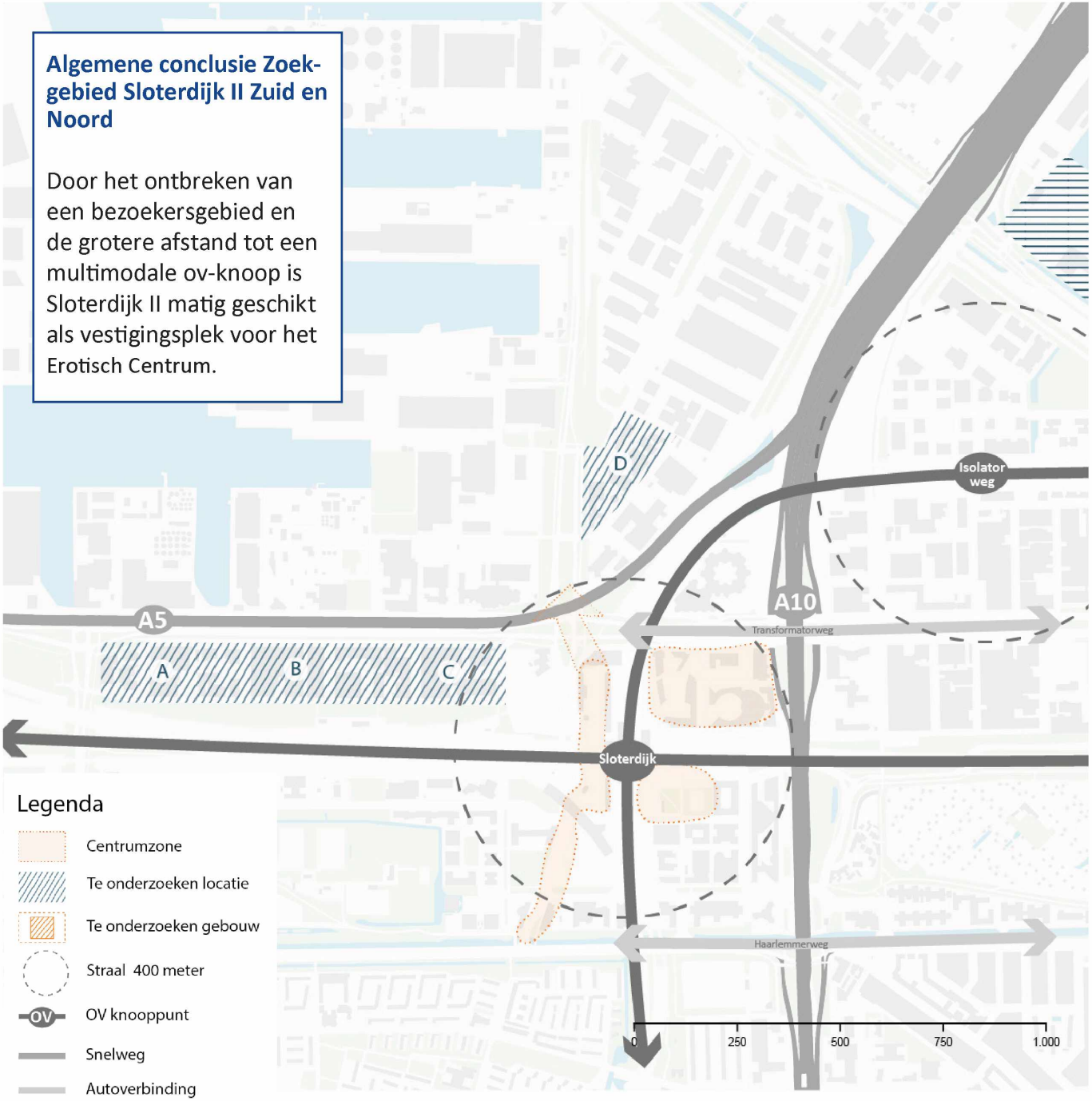
In Sloterdijk Centrum verrijzen tot 2040 7.500 woningen voor verschillende doelgroepen. Het gebied blijft echter sterk gericht op werken en grootstedelijke voorzieningen. In Sloterdijk II zal de bedrijfsfunctie overheersen, met ook nog enkele kantoren.

Mogelijke ontwikkellocaties

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

Algemene conclusie Zoek-gebied Sloterdijk II Zuid en Noord

Door het ontbreken van een bezoekersgebied en de grotere afstand tot een multimodale ov-knoop is Sloterdijk II matig geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum.



A: Sloterdijk II Zuid (westzijde)

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



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

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

Oordeel: Niet kansrijk

B: Sloterdijk II Zuid (midden)

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



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

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

Oordeel: Niet kansrijk

C: Sloterdijk II Zuid (oost)

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



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

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. In de planvorming van het gebied wordt een transformatie naar een breder functie aanbod in het gebied voorgesteld. Binnen de kaders van de plannen is op deze locatie een bebouwing tot een hoogte van 60 meter mogelijk. De kavel ligt redelijk goed ten opzichte van ov en de centrumzone bij station Sloterdijk. Tussen deze locatie en het centrumgebied is geen directe relatie, maar de afstand is goed beloopbaar. De looproutes van en naar het station en voorzieningencluster is van matige kwaliteit. De locatie is wel goed ontsloten voor autoverkeer. Met de ontwikkeling van Sloterdijk Centrum verandert de relatie van deze locatie met het station verder ten goede.

Oordeel: Kansrijk

D: Donauweg

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



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

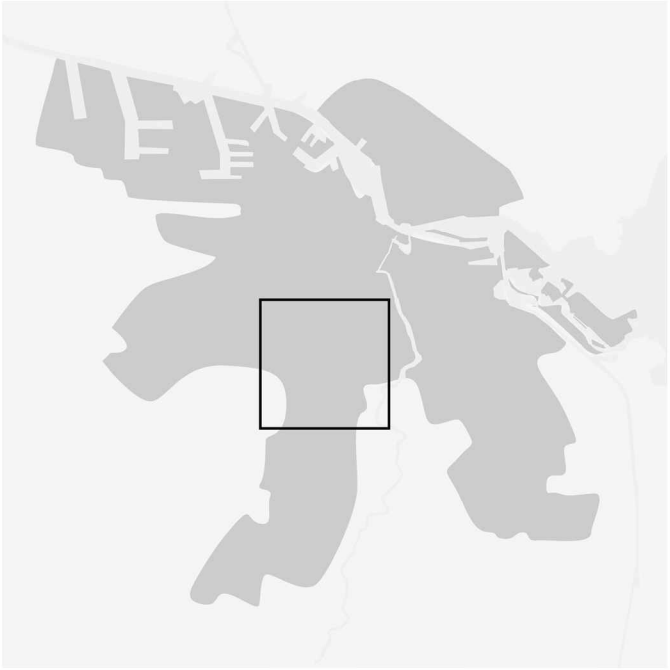
Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. De provinciale milieuruimte voor de haven laat hier geen Erotisch Centrum toe. De kavel ligt redelijk ten opzichte van ov en de centrumzone bij Station Sloterdijk. Tussen deze locatie en het voorzieningen cluster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

Oordeel: Niet kansrijk

Zoekgebied 5: Zuid/RAI



Zoekgebied 5: Zuid/RAI



Ligging in de stad

Zuid/RAI ligt langs de A10 in Stadsdeel Zuid. Omliggende buurten bestaan overwegend uit koop- en huurwoningen in het hoge marktsegment.

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 intussen zichtbaar te worden. 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

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. Ook vormen de hier aanwezige tunneltjes en viaducten mogelijk sociaal onveilige plekken.

Karakter leefomgeving

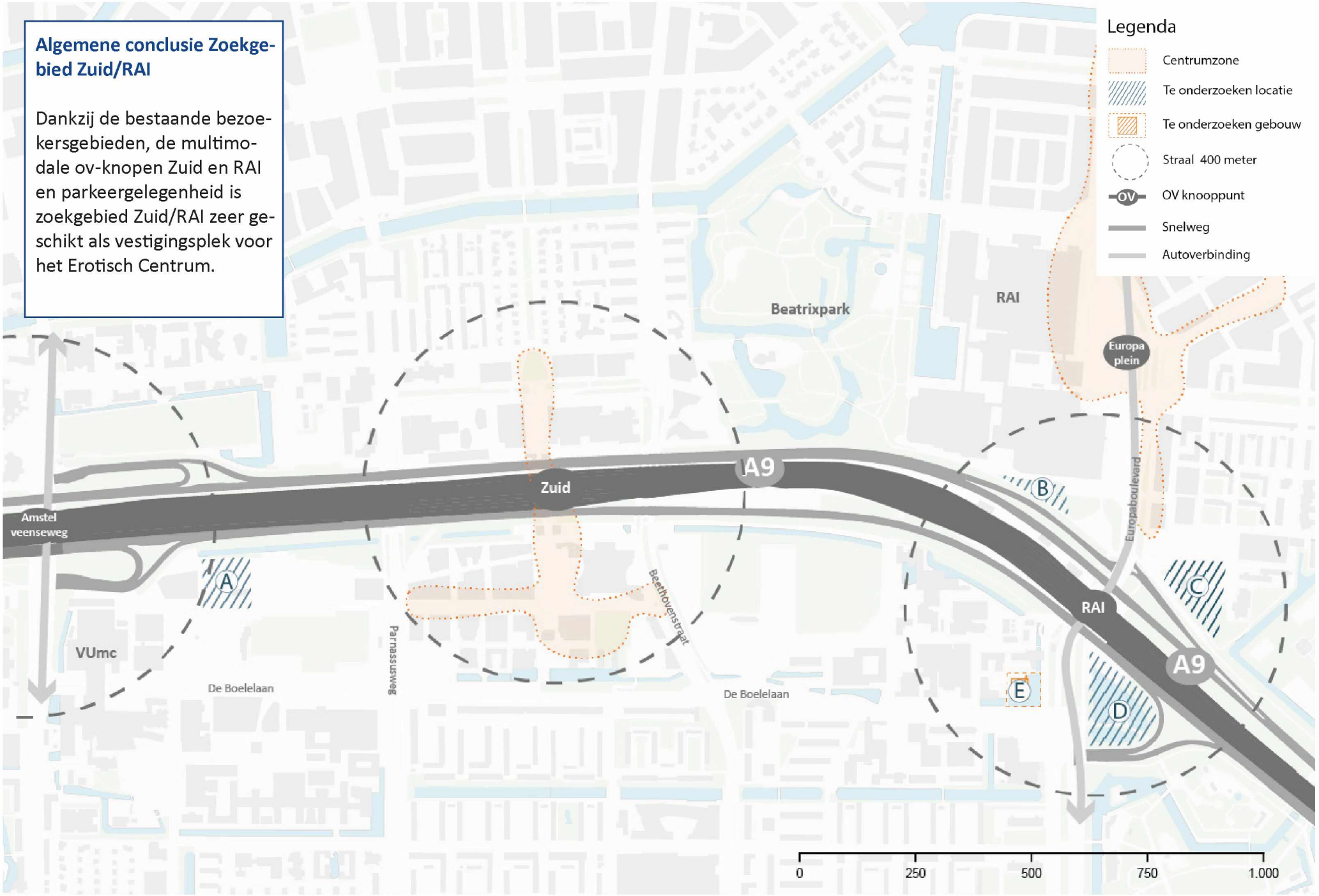
In Zuidas verrijzen woningen voor verschillende doelgroepen, maar met een focus op luxeappartementen. Rond de stations en metrohaltes ligt de nadruk sterk op werken en grootstedelijke voorzieningen. Hier is de woonfunctie ondergeschikt.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen Zuid-RAI zijn vijf mogelijke locaties gevonden, die in dit document nader zijn onderzocht. Vier locaties zijn onbebouwd, één locatie betreft een bestaand gebouw, dat 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 200 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 hoge tot zeer hoge dichtheden. Het gebied zal plek bieden aan wonen, werken, onderwijs en aan de nieuwe OBA Next.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën inpasbaar. De inpassing in het beoogde U-vormig blok ter plekke vraagt wel om een zorgvuldig ontwerp en goed beheer in relatie tot de woningen en de semiopenbare binnenruimte in het bouwblok. De afstand tot de centrumzone is gering en de looproutes van zeer hoge kwaliteit. De kavel ligt gunstig ten opzichte van ov en autowegen. Parkeren is niet mogelijk, tenzij inpandig opgelost.

Oordeel: Kansrijk

B: De groene zoom

Oppervlakte: 4.000 m2
Afstand centrumzone: circa 700 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 nu in gebruikt als expeditie zone en als 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 gunstig ten opzichte van ov en autowegen. De afstand tot de centrumzone bij de RAI is wat groter, maar de looproutes zijn goed. Sociale veiligheid is hier een aandachtspunt. Een duidelijke oriëntatie van het Erotisch Centrum richting RAI-Europaplein en weg van het Beatrixpark is een voorwaarde. 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.

Oordeel: Kansrijk

C: Gaasterland Kop Zuidas

Oppervlakte: 5.300 m2
Afstand centrumzone: circa 800 meter
Type locatie: Onbebouwde ontwikkellocatie



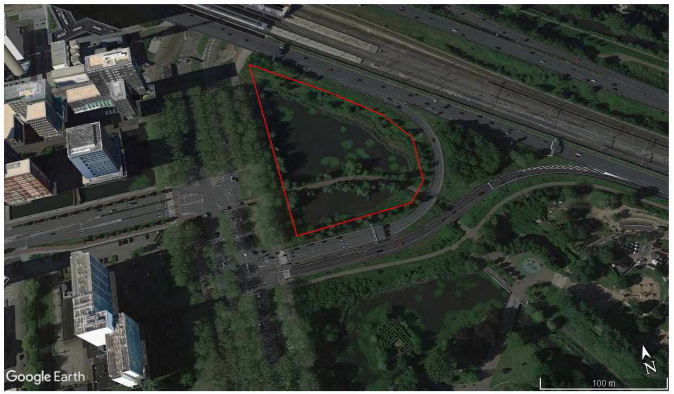
Beschrijving: Locatie is een nog niet ontwikkelde kavel op de van de Kop Zuidas. De kavel ligt middenin een nieuwe, besloten woonbuurt met autoluwe straten. Zeer representatieve kantoorruimte is recent opgeleverd tussen de locatie en de Europaboulevard. In de directe omgeving worden nog meer woningen ontwikkeld.

Samenvatting score: Voor deze plannen wordt als onderdeel van Kop Zuidas woningbouw voorzien. Op de naastliggende kavels al gestart met de bouw van een mix van wonen en kantoren. Op de beoogde locatie is de typologie Gebouw goed inpasbaar, de typologie Cluster minder. In de buurt liggen gevoelige voorzieningen, waaronder de synagoge van de Liberale Joodse Gemeente en begraafplaats Zorgvlied. 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 punt van zorg. De locatie ligt weliswaar direct naast de A10 maar is niet direct bereikbaar vanaf de Europaboulevard.

Oordeel: Niet kansrijk

D: Afrit S109

Oppervlakte: 21.700 m2
Afstand centrumzone: circa 1 km
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.

Samenvatting score: Op de beoogde locatie zijn de verschillende typologieën goed inpasbaar. Het gebied is eigendom van Rijkswaterstaat. 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 naast de Europaboulevard en kan voor auto's ontsloten worden met een inpandige parkeervoorziening.

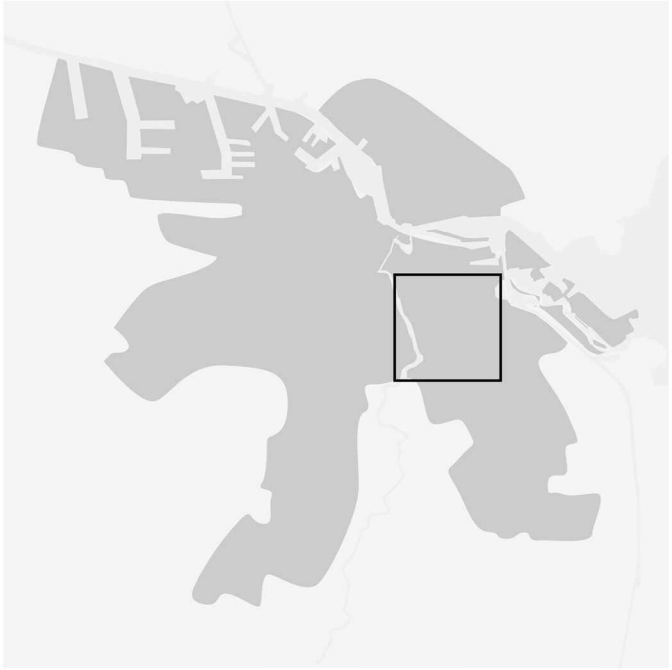
Oordeel: Kansrijk

5.1,2,i

Zoekgebied 6: Eenhoorngebied



Zoekgebied 6: Eenhoorngebied



Ligging in de stad

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

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

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

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

Bereikbaarheid

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

Veiligheid

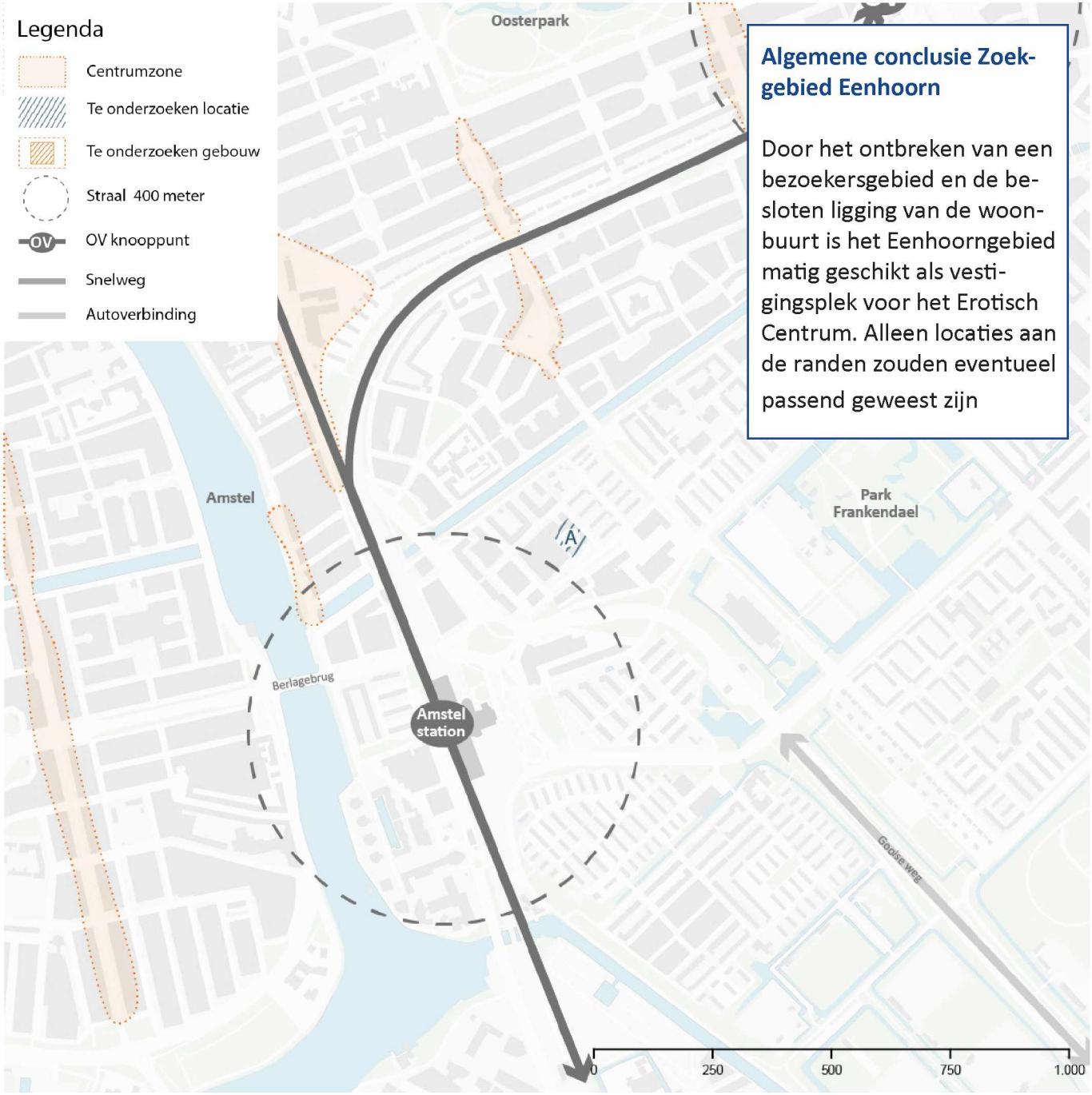
De Eenhoorn is een rustig woongebied, met nog enkele werkgebouwen en een politiebureau. In de zuidoosthoek staat een grote middelbare school. Er zijn gedurende de hele dag ogen op straat, maar het westelijke deelgebied heeft door de grote kantoorgebouwen aan de Wibautstraat een wat meer anoniem karakter,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

Karakter leefomgeving

Er zijn in het Eenhoorngebied veel studentenwoningen gebouwd. Langs de Ringdijk zijn ook gezinswoningen en zelfbouwkavels. Naast de afgeronde woningbouwprojecten en getransformeerde kantoorgebouwen verrijzen er de komende tijd nog ca. 350 woningen in het Eenhoorngebied, waaronder een flink deel sociale huur.

Mogelijke ontwikkellocaties

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



Algemene conclusie Zoekgebied Eenhoorn

Door het ontbreken van een bezoekersgebied en de besloten ligging van de woonbuurt is het Eenhoorngebied matig geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum. Alleen locaties aan de randen zouden eventueel passend geweest zijn

A: James Wattplein

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



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

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

Oordeel: Niet kansrijk

Zoekgebied 7: Haven-Stad



Zoekgebied 7: Haven-Stad



Ligging in de stad

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

Stedelijkheid en verblijfskwaliteit

Haven-Stad is een grote ontwikkellocatie, waar tot 2050 ruimte is voor het ontwikkelen van tienduizenden woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen in hoogstedelijke en gemengde stadsbuurten. Rondom metrostations is ruimte voor intensievere ontwikkeling, met meer werken en publiekstrekkende voorzieningen. Op verzoek van de Gemeenteraad is Haven-Stad als zoekgebied voor een Erotisch Centrum toegevoegd.

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

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebied is op dit moment alleen per auto goed. Loop- en fietsafstanden zijn groot, routes onaantrekkelijk. Openbaar vervoer zal pas met de ontwikkeling van Haven-Stad tot gemengd wonen en werken op orde zijn.

Veiligheid

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

Karakter leefomgeving

In deze deelgebieden van Haven-Stad woont nu nog niemand.

Mogelijke ontwikkellocaties

Binnen Haven-Stad zijn in de deelgebieden Coen- en Vlothaven en Cornelis Douwesterrein geen specifieke locaties onderzocht, maar zijn drie deelgebieden bekeken of ze ruimtelijke kansrijk zijn als vestigingsplek voor een Erotisch Centrum. Voor alle drie de gebieden geldt dat ze in gebruik zijn als haven- en industrieterrein en dat op termijn herontwikkeling ruimte creëert voor nieuwe functies. Een laatste onderzochte locatie is een bouwkavel in de Minervahaven.

Algemene conclusie Zoek-gebied Haven-Stad

Door het ontbreken van een bezoekersgebied en een multimodale ov-knoop en de lange ontwikkeltermijn van de meeste zoeklocaties is Haven-Stad op korte termijn niet geschikt als vestigingsplek voor het Erotisch Centrum.



A: Vlothaven

Oppervlakte: 112.000 m2
Afstand centrumzone: N.n.b.
Type locatie: Transformatielocatie



Beschrijving: Kade aan de Vlothaven. De locatie grenst direct aan de Nieuwe Hemweg en vormt een onderdeel van het plangebied van Havenstad. Het terrein is nu in gebruik als bulopslag en heeft geen stedelijke kwaliteit. Op lange termijn (na 2040) kan een dergelijke locatie geschikt zijn voor een ontwikkeling van een Erotisch Centrum. Dit is sterk afhankelijk van de verdere planvorming rondom Havenstad.

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

Oordeel: Niet kansrijk

B: Coenhaven

Oppervlakte: 525.000 m2
Afstand centrumzone: N.n.b.
Type locatie: Transformatielocatie



Beschrijving: Diverse kades rondom de Coenhaven. De locatie ligt direct aan het IJ en heeft een voor vrachtverkeer ingerichte wegverbinding met de Nieuwe Hemweg. Het gebied vormt een onderdeel van het plangebied van Havenstad. Het terrein is nu in gebruik als industriehaven. Op lange termijn (na 2040) is het voorstelbaar dat een dergelijk locatie geschikt is voor een ontwikkeling van een erotisch centrum. Dit is sterk afhankelijk van de verdere planvorming rondom Havenstad.

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

Oordeel: Niet kansrijk

C: Cornelis Douwesterrein

Oppervlakte: 722.000 m2
Afstand centrumzone: N.n.b.
Type locatie: Transformatielocatie



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

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

Oordeel: Niet kansrijk

D: Kavel M Minervahaven

Oppervlakte: 3.200 m2
Afstand centrumzone: 450 meter
Type locatie: Transformatielocatie



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

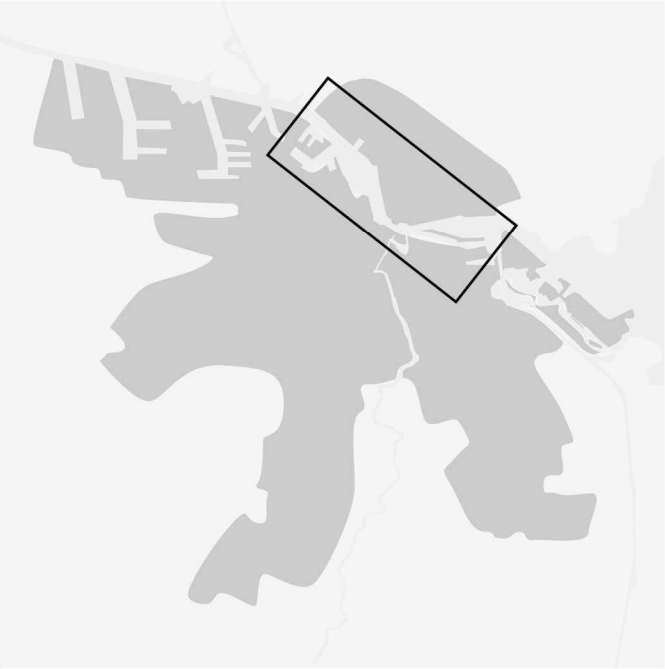
Samenvatting score: Vooruitlopende op de planvorming van Haven-Stad is Haven Amsterdam begonnen met transformatie van het gebied. Kavel M is per direct beschikbaar voor een nieuwe invulling. De plek is gelegen op redelijk korte afstand van de centrumzone aan de Danzigerkade. Een stedelijke omgeving zal hier na 2030 ontstaan, maar recent is naast Kavel M een hotelcomplex voor studenten gebouwd, dat al wel zorgt voor ogen op straat. Tot de komst van een metrostation bij de Hemknoop is de bereikbaarheid per ov niet goed. De kwaliteit van de openbare ruimte is goed.

Oordeel: Kansrijk

Zoeklocatie 8: Watergebied van Amsterdam



Zoeklocatie 8: Watergebied van Amsterdam



Onderzoek naar waterlocaties

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

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

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

Een ponton of een schip?

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

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

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

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

Voor zowel ponton als schip geldt dat ze goed bereikbaar moeten zijn vanaf het land en dienen aan te sluiten op de openbare ruimte.

Watergebieden in de stad

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

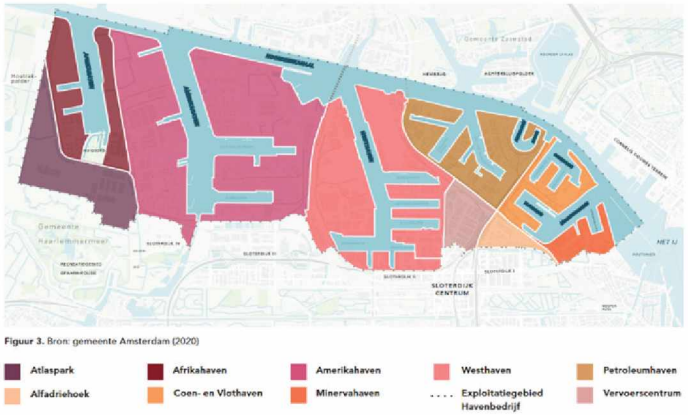
Waterlocatie in de binnenstad: grachten en binnenwater

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

Waterlocatie in de plassen

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

Gebieden binnen het exploitatiegebied van het Havenbedrijf Amsterdam en omliggende gebieden



Figuur 3. Bron: gemeente Amsterdam (2020)

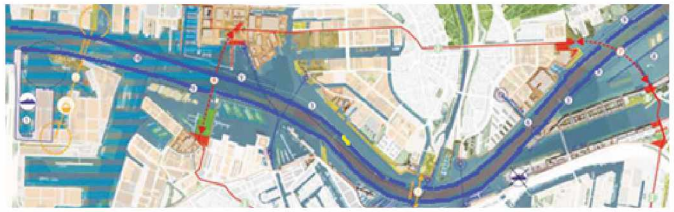
Waterlocatie in beheer bij Haven Amsterdam

Hiernaast een kaart van het exploitatiegebied van Haven Amsterdam. De haven kampt met een tekort aan havencapaciteit en heeft daarom actief huurovereenkomsten voor niet havengebonden watergebruik van rechtswege laten aflopen zonder deze te verlengen. Voor een functie als het Erotisch Centrum ziet de haven geen ruimte. Uitzondering is Havenkom A in de Vlothavens.

Ruimte langs het IJ

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

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



Gekozen locaties

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

Algemene conclusie Zoekgebied Watergebied

De zoeklocaties liggen wijd verspreid in het watergebied. Ze zijn geen van allen gunstig gelegen ten opzichte van multimodale ov-knopen en bestaande bezoekersgebieden.




Legenda
Centrumzone
Te onderzoeken locatie
Te onderzoeken gebouw
Straal 400 meter
OV knooppunt
Snelweg
Autoverbinding
Noorder-park
Centraal Station
C
D
E
0
250
500
750

A: Cornelis Douweskanaal-West



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

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

Oordeel: Niet kansrijk

B: Havenkom A



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

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

Oordeel: Niet kansrijk

C: NDSM-Oost



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

Samenvatting score: De havenkom tussen de NDSM-pier en de Ms. Van Riemdsijkweg, waar ook de ponten naar CS en de Pontsteiger aanleggen, zou als locatie voor een drijvend Erotisch Centrum geschikt kunnen zijn. De centrumzone van NDSM ligt hier pal naast. De ruimte op het water langs de NDSM-pier is vooralsnog theoretisch. Er zullen boten moeten inschikken of verhuizen. Plaatsing van een ponton of vaartuig van 100 meter heeft flinke ruimtelijke impact. Ook moet rekening gehouden worden met de toekomstige aanlanding van de westelijke brug over het IJ. De locatie is met de pont goed bereikbaar en op middellange termijn ook per fiets over de westbrug. Verder zijn er busverbindingen met CS en Zaandam over de Klaprozenweg.

Oordeel: Kansrijk

D: Oosterdok



Beschrijving: Deze locatie is gelegen tegen de mond van de IJtunnel. Aan de overzijde van het water wordt op het Marineterrein een kenniskwartier ontwikkeld, waar ook ruimte is voor wonen. De toekomst van deze locatie wordt medebepaald door een eventuele knip in de Weesperstraat, die een andere benutting van de IJtunnelmond mogelijk maakt.

Samenvatting score: De locatie is momenteel in gebruik bij de museumhaven en als ligplek voor charters die op het IJmeer varen. Verplaatsing van deze schepen is zeer complex. De locatie heeft een stedelijk karakter, met een grote verscheidenheid aan functies en goede bereikbaarheid. De kades rond de IJtunnelmond kennen nu nog verschillende sociaal onveilige plekken, met name in de avond en nacht. De IJtunnelmond en Prins Hendrikkade vormen stevige barrières voor voetgangers en fietsers.

Oordeel: Niet kansrijk

E: Oostbrug - Azartplein



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

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

Oordeel: Niet kansrijk

Scoringsmatrix

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
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies (PO/VO-school, sport, jeugdvoorziening, kinderdagverblijf/naschoolse opvang, religieuze voorziening)		Meer dan 100 meter afstand	Binnen een straal van 100 meter	Direct aangrenzend aan
Bereikbaarheid					
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop		Binnen 400 meter	400-1500 meter	Meer dan 1500 meter
	Afstand tot ov		Binnen 400 meter	400 tot 800 meter	Meer dan 800 meter
	Kwaliteit route naar ov		Hoogstedelijk	stedelijk	Laag stedelijk
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)		Hoog (meer dan 80.000)	Gemiddeld (circa 40.000)	Laag (minder dan 10.000)
Auto	Aansluiting op rijkswegennet		5-10 min	10-20 min	Meer dan 20 min
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen		Ja, op straat of inpandig nabij <500m	Ja, op straat of inpandig op afstand >500m	Geen
Sociale veiligheid en beheerbaarheid					
	Beheerbaarheid omgeving		Helder afgebakende stedelijke structuur	Gemiddeld	Met veel onoverzichtelijke plekken
	Algemene kwaliteit openbare ruimte		Hoge verblijfskwaliteit (bezoekersgebied)	Gemiddelde gebruikskwaliteit (woon- of werkgebied)	Lage verblijfskwaliteit (bedrijfsterreinen)
	Ogen op straat		Overdag en 's avonds aanwezigheid mensen	Overdag aanwezigheid mensen 's avonds nauwelijks	Weinig tot geen aanwezigheid mensen

Zoekgebied 1: Amstel III		Locatie	kavels holtenbergerweg	Hullenbergweg ter hoogte no.135	paasheuvelweg	perkeerterrein AMC	tafelbergweg 8
			A	B	C	D	E
Inpassingsmogelijkheden typologieën							
	Typologie gebouw						
	Typologie cluster						
Ontw							
	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)						
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies						
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						

Zoekgebied 2: ArenAPoort		Locatie	parkeerplaats noord	ontwikkelkavel villa arena	ArenApark	huis van de toekomst
			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)					
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies					
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					

Zoekgebied 3+4: Sloterdijk II Zuid en Noord		Locatie	zuid zone A	zuid zone B	zuid zone C	Donauweg
			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)					
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies					
Bereikbaarheid						
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop					
	Nachtnet					
	Afstand tot ov					
	Kwaliteit route naar ov					
Fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)					
	Afstand tot hoofdnet fiets					
Auto	Aansluiting op rijkswegennet					
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen					
Sociale veiligheid en beheerbaarheid						
	Beheerbaarheid omgeving					
	Algemene kwaliteit openbare ruimte					
	Ogen op straat					

Zoekgebied 5: Zuid/RAI		Locatie	Kenniscluster	De Groene zoom	Gaasterlandstraat Kop Zuidas	Afrit S109	5.1.2.i
			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)						
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies						
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						

Zoekgebied 6: Eenhoorngebied		Locatie	James Wattplein
			A
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)		
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies		
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		

Zoekgebied 7. Havenstad		Locatie	nieuwe Hemweg	Coenhaven	Cornelis Douwesterrein	Kavel M Minervahaven
			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)					
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies					
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					

Zoekgebied 8: Watergebied van Amsterdam		Locatie	Havenkom A	Cornelis Douweskanaal-West	NDSM-Oost	Oosterdok	Sprong over het IJ - Azartplein
			A	B	C	D	E
Inpassingsmogelijkheden typologieën							
	Typologie Water						
Ontwikkelpotentie							
	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)						
	Ligging t.o.v. gevoelige maatschappelijke functies						
Bereikbaarheid							
ov	Nabijheid multimodale ov-knoop						
	Nachtnet						
	Afstand tot ov						
	Kwaliteit route naar ov						
fiets	Fietsbereikbaarheid (adressen binnen 15 min fietsafstand)						
	Afstand tot hoofdnet fiets						
Auto	Aansluiting op rijkswegennet						
	Aanwezigheid parkeervoorzieningen						
Sociale veiligheid en beheerbaarheid							
	Beheerbaarheid omgeving						
	Algemene kwaliteit openbare ruimte						
	Ogen op straat						

Colofon

Opdrachtgever: OOV

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

Productie: Ruimte en Duurzaamheid

December 2021