



Eindrapportage

Behoeftenonderzoek stedelijke functies Amstelveen Kronenburg

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Behoeftenonderzoek stedelijke functies Amstelveen Kronenburg
51030767
Gemeente Amstelveen
17 juli 2025
Douwe Stoer, Floor Planken, Toine Hooft
Toine Hooft
toine.hooft@sweco.nl
+31 6 22993549

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie Eindrapport d.d. 17 juli 2025

Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Inleiding	7
<i>Aanleiding</i>	<i>7</i>
<i>Uw vraag</i>	<i>8</i>
<i>Opbouw van dit rapport.....</i>	<i>8</i>
1 Ambities Kronenburg Uilenstede	9
1.1 <i>Voormalige gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede</i>	<i>9</i>
1.2 <i>Aangepast programma Kronenburg-Uilenstede</i>	<i>9</i>
1.3 <i>Ontwikkeling verzorgingsgebied</i>	<i>10</i>
2 De ladder voor duurzame verstedelijking	12
2.1 <i>Motiveren van de nieuwe stedelijke ontwikkeling</i>	<i>12</i>
2.2 <i>Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing</i>	<i>12</i>
3 Behoeft short stay	13
3.1 <i>Afbakening onderzoeksgebied en -periode</i>	<i>13</i>
3.2 <i>Positionering en beleid short stay</i>	<i>13</i>
3.3 <i>Vraag</i>	<i>16</i>
3.4 <i>Aanbod</i>	<i>20</i>
3.5 <i>Inschatting van de behoefte</i>	<i>21</i>
4 Behoeft studentenhuisvesting	24
4.1 <i>Afbakening onderzoeksgebied en -periode</i>	<i>24</i>
4.2 <i>Beleidsanalyse</i>	<i>24</i>
4.3 <i>Vraag</i>	<i>25</i>
4.4 <i>Aanbod</i>	<i>26</i>
4.4.1 <i>Bouwprojecten in het onderzoeksgebied</i>	<i>28</i>
4.5 <i>Behoeft</i>	<i>29</i>
5 Behoeft horeca	30
5.1 <i>Afbakening onderzoeksgebied en periode</i>	<i>30</i>
5.2 <i>Beleidsanalyse</i>	<i>30</i>
5.3 <i>Vraag</i>	<i>32</i>
5.4 <i>Aanbod</i>	<i>34</i>
5.5 <i>Behoeft</i>	<i>35</i>
6 Behoeft detailhandel	37
6.1 <i>Afbakening onderzoeksgebied en periode</i>	<i>37</i>
6.2 <i>Beleidsanalyse</i>	<i>37</i>

6.3	Vraag.....	39
6.4	Aanbod.....	41
6.5	Behoeft.....	43
7	Behoeft sport en health	46
7.1	Afbakening onderzoeksgebied.....	46
7.2	Beleidsanalyse	46
7.3	Vraag.....	47
7.4	Aanbod.....	48
7.5	Behoeft.....	50
7.5.1	Behoefteberekening fitness en kleinschalige sport	50
7.5.2	Behoefteberekening zwembaden	51
7.6	Conclusie.....	52
8	Behoeft medische voorzieningen	53
8.1	Beleid	53
8.2	Vraagzijde van de markt	53
8.3	Aanbodzijde van de markt.....	54
8.4	Kwantitatieve behoefte	55
8.5	Kwalitatieve behoefte	58
9	Quick scan behoefte diensten	60
9.1	Beleid	60
9.2	Vraagzijde van de markt	60
9.3	Aanbodzijde van de markt.....	61
9.4	Behoeftetoets	61
10	Overige maatschappelijke voorzieningen	64
	Bijlage 1: Distributieve berekeningen detailhandel	65
	Bijlage 2: Overzicht Commerciële dienstverlening	66

Samenvatting

Eerdere plannen voor de herontwikkeling van Amstelveen Kronenburg konden geen doorgang vinden, omdat de Raad van State in mei 2022 het bestemmingsplan voor de studentencampus heeft vernietigd. De plannen stuiten op de regelgeving van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het Rijk heeft in een kamerbrief van 16 januari 2024 benoemd evenwel bereid te zijn om voor deze specifieke ontwikkeling een wijzigingsprocedure voor het LIB op te starten. De gemeente wil nu een doorstart maken (Hoofdlijnenplan Kronenburg, vastgesteld op 21 januari 2025 door het college B&W) met een aangepast programma: van 2.500 naar 438 studentenwoningen, en van 2.080 naar 3.642 short stay units. De overige functies blijven (nagenoeg) ongewijzigd.

In 2020 heeft Bureau Stedelijke Planning (thans Sweco) de behoefte aan het oorspronkelijk programma aan stedelijke functies in Amstelveen Kronenburg onderbouwd (25 november 2019). Het Rijk is later van standpunt gewijzigd en nu wordt de procedure van de VVGB bewandeld. De aanvraag om deze verlenen loopt. Nu het programma is gewijzigd en de cijfers zijn gedateerd heeft de gemeente Sweco | Stedelijke Planning verzocht het behoefte-onderzoek te actualiseren.

In onderstaande tabel vat de belangrijkste uitkomsten van de actualisatie van het behoefte-onderzoek samen:

Hoofdfunctie <i>Beoogd programma</i>	Behoeftte gehele onderzoeksgebied* 2035	Toewijzingen Amstelveen Kronenburg
Studentenhuisvesting <i>438 eenheden</i>	11.649 – 15.349 eenheden	Zeër grote behoefte aan studentenhuisvesting, het aanbod van 438 eenheden in Amstelveen Kronenburg draagt bij aan de invulling van deze behoefte.
Short stay <i>3.642 eenheden</i>	144.300 eenheden	Zeër grote behoefte aan short stay-units in de regio, die verder zal toenemen. Amstelveen Kronenburg is een aantrekkelijke locatie voor de short stay-doelgroep (studenten, tijdelijke en permanente werknemers, nationaal en internationaal), mede door de goede bereikbaarheid, waar voorzien kan worden in een deel van de behoefte.
Voorzieningen - Horeca <i>Horeca en retail: 1.046 m²</i>	5.327 – 9.209 m ² bvo	De bovengemiddelde horecabehoeftte van specifieke doelgroepen zorgt voor de vraag naar grofweg minimaal 5.300 en maximaal 9.200 m ² bvo, die voor de gemeente Amstelveen te verdelen is.
Voorzieningen – Detailhandel <i>Supermarkt 750 m²</i> <i>Horeca en retail: 1.046 m²</i>	3.640 m ² wvo	Detailhandel in Amstelveen Kronenburg dient enkel ondersteunend en niet concurrerend voor andere winkelgebieden te zijn en is primair gericht op de doelgroepen verblijvend in het gebied. Deze doelgroepen genereren tezamen vraag naar 905 m ² wvo dagelijkse en 1.115 m ² wvo niet-dagelijkse detailhandel.
Voorzieningen - Sport <i>Swimgym: 1.230 m² bvo</i> <i>Fitness-gym: 1.000 m² bvo</i>	2.360 m ² bvo (sport) 2.000 m ² bvo (zwembad)	Kwalitatieve behoefte Kronenburg voor 4 sportvoorzieningen (fitness/kleinschalige sportvoorzieningen) en 2.000 m ² banenzwembad. Ook behoefte aan multifunctioneel en flexibel ingerichte sporthal/ruimte voor multifunctioneel gebruik (allerhande sport met aanvullende functies) of sportvoorzieningen in de openbare ruimte.
Voorzieningen – Medisch <i>500 m²</i>	55 fte	Circa 3 tot 7 fte, 375 tot 825 m ² . Een gezondheidscentrum van 500 m ² met eerstelijnszorg is kwantitatief verantwoord en kwalitatief wenselijk (gegeven het campusmilieu en de doelgroep studenten en verblijvers). De finale invulling geschiedt in overleg met zorgverleners op Kronenburg-Uilenstede en directe omgeving.
Voorzieningen – (commerciële) Diensten <i>1.085 m² overig</i>	800 tot 2.500 m ² bvo	Behoeftte aan 1 tot 16 voorzieningen in Kronenburg-Uilenstede, uitgaande van een gemiddeld metrage van 50 tot 100 m ² wvo komt dit neer op een behoefte voor dienstverlenende voorzieningen van 50 tot 1.600 m ² wvo (800 tot 2.500 m ² bvo).
Overige maatschappelijke voorzieningen	N.T.B.	Ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening 1.000 – 2.000 m ² .

*Het gehele onderzoeksgebiedsgebied bestaat uit de gemeente Amstelveen en de Amsterdamse wijk Buitenveldert. Het potentieel in het onderzoeksgebied zal tot 2035 toenemen met 19,3% tot 146.192 inwoners.

Tabel 1. Uitkomsten actualisatie behoeftenonderzoek stedelijke functies

Bron: Sweco

Net als in 2019 voorzien alle beoogde nieuwe stedelijke functies in Kronenburg Uilenstede in een behoefte, kwantitatief en kwalitatief, en dragen bij aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ze kunnen de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.

N.B.: In het onderhavige rapport zijn de verschillende functies afzonderlijk onderbouwd aan de Ladder. De doelstelling om uiteindelijk te komen tot een samenhangend gebied, waarin ontmoeting, ondernemerschap en innovatie gestimuleerd worden, kan alleen bereikt worden met doordachte functiemenging. Uilenstede-Kronenburg wordt dus meer dan de som van de afzonderlijke functies. Door de samenhang kunnen daarbij multipliereffecten verwacht worden. Elke functie versterkt de andere en kan niet zonder de ander. De interactie tussen studenten, tijdelijke en permanente werknemers, nationaal en internationaal, heeft de potentie om een zelfversterkend proces in gang zetten.

Inleiding

Aanleiding

Kantorenpark Kronenburg grenst aan de studentencampus Uilenstede en kampt sinds de financiële crisis met toenemende leegstand. De markt vraagt om meer kleinschalige en flexibele kantoorconcepten in aantrekkelijke gemengde stedelijke milieus met een hoog voorzieningenniveau. De gemeente Amstelveen en de grondeigenaren hebben daarom de ambitie om Kronenburg te transformeren naar een levendig en gemengd (campus)gebied met ruimte voor:

- 438 nieuwe studentenwoningen;
- short stay, te weten een niet-toeristische en tijdelijke verblijfsvorm (vanaf 7 nachten tot maximaal 6 maanden). Het gaat dus niet om 'wonen', want daarvoor is de verblijfsduur te kort. Daarnaast is er ook geen sprake van een toeristisch motief en kan een short stay-voorziening niet voor enkele nachten gehuurd worden;
- naast reguliere kantoren ook plekken voor start ups, flexwerken, maakindustrie en onderzoeks- en kennisinstellingen, en;
- voorzieningen als commons (kleinschalige ontmoetingsplekken), sport en health, cultureel-maatschappelijke functies en horeca en retail.



Afbeelding 1. Luchtfoto vanuit oosten Amstelveen Kronenburg, met omlijnd het transformatiegebied.

Bron. Gebiedsvisie Kronenburg Uilenstede, 2019

Uw vraag

De 438 studentenwoningen, short stay-eenheden en voorzieningen zijn te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn.

De gemeente heeft Sweco | Stedelijke Planning verzocht het behoefte-onderzoek te verrichten. Dit betreft een actualisatie van Bureau Stedelijke Planning (thans Sweco) aan het oorspronkelijk programma aan stedelijke functies in Amstelveen Kronenburg. Dit programma is in de loop der tijd noodgedwongen gewijzigd en de cijfers zijn gedateerd.

Opbouw van dit rapport

In de eerste twee hoofdstukken staan de ambities van Kronenburg Uilenstede en de essentie van de instructieregels van de Ladder voor duurzame verstedelijking centraal. In de navolgende hoofdstukken 3 t/m 10 is de behoefte van de afzonderlijke stedelijke functies aangetoond, te weten:

- Short stay
- Studentenhuisvesting
- Horeca
- Detailhandel
- Sport en health: fitness en kleinschalige sport, en zwembaden
- Medische voorzieningen
- Overige diensten
- Overige maatschappelijke voorzieningen

1 Ambities Kronenburg Uilenstede

Kronenburg is een ruim opgezette kantorenlocatie ten noorden van Amstelveen, grenzend aan de studentencampus Uilenstede. De ligging nabij de Amsterdamse Zuidas waar veel (internationale) bedrijven en de Vrije Universiteit gevestigd met een campus gevestigd, maken het een aantrekkelijke centraal gebied voor verschillende stedelijke functies. Er zijn dan ook in 2019 plannen voor grootschalige gebiedsontwikkelingen vastgesteld voor het nu verouderde kantorenpark, echter hebben deze geen doorgang gevonden. Vooralsnog in te gaan op de huidige situatie, blikken we eerst terug op de gebiedsvisie uit 2019.

1.1 Voormalige gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede

In 2019 hebben de gemeente Amstelveen en de grondeigenaren samen de ambitie geformuleerd om Kronenburg te transformeren naar een levendige en dynamische campus waar studenten, bedrijven, ondernemers, academici en onderzoekers elkaar ontmoeten en waar nieuwe ideeën en (kennis)initiatieven tot stand komen. De ambities en positionering zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie Kronenburg Uilenstede, welke op 8 mei 2019 door de gemeenteraad van Amstelveen is vastgesteld. De gebiedsvisie is het richtinggevend ruimtelijk kader voor nieuwe initiatieven en voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied, en is tot op heden van kracht.

In de gebiedsvisie is ruimte voorzien voor:

- **Tijdelijk wonen en verblijven:** 2.500 studentenwoningen en 2.080 short stayunits.
- **Werken en leren:** naast reguliere kantoren ook plekken voor start ups, flexwerken, maakindustrie en onderzoeks- en kennisinstellingen.
- **Ontmoeten en ontspannen:** voorzieningen als commons (kleinschalige ontmoetingsplekken), sport en health, cultureel-maatschappelijke functies en horeca en retail.

Bij de gebiedsontwikkeling staat de “**roltrapfunctie**” centraal: *je begint hier als student en gaat vervolgens stage lopen en werken bij omliggende bedrijven. Of je start je eigen bedrijf. En vervolgens stap je over naar een reguliere woning in de buurt.*

Daarmee is de beoogde functiemix aan verblijfsconcepten, werklocaties en voorzieningen een belangrijk verbindend element in een gebied zelf maar ook voor Amstelveen.

1.2 Aangepast programma Kronenburg-Uilenstede

De bovenstaande plannen uit 2019 konden geen doorgang vinden doordat ze stuiten op de regelgeving van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Vanwege de aanvliegroute van Schiphol ligt namelijk een deel van het plangebied binnen dit besluit, wat strengere eisen stelt aan woningen vanwege geluidshinder, overlast en daaraan gerelateerde negatieve gezondheidseffecten. De minister van I&W heeft om deze reden bezwaar gemaakt tegen deze plannen waardoor de Raad van State in mei 2022 het bestemmingsplan voor de studentencampus heeft vernietigd.

Hoofdlijnenplan Kronenburg

In samenspraak is door de ministers BZK en I&W in 2023 afgesproken in te willen zetten op een gebiedsontwikkeling van 438 woningen, die de leefomgevingskwaliteit van het gebied verbetert. Hiervoor is een aanpassing van het LIB noodzakelijk. Het Rijk heeft in een kamerbrief van 16 januari 2024 benoemd bereid te zijn om voor deze specifieke ontwikkeling een wijzigingsprocedure voor het LIB op te starten. Met de wijziging van het LIB wordt de eerste fase van de woningbouwontwikkeling op de locatie Kronenburg mogelijk gemaakt.¹

De bovenstaande doorstart is onderdeel van het Hoofdlijnenplan Kronenburg wat op 21 januari 2025 is vastgesteld door het college B&W van Amstelveen. Dit is een aangepast programma van de originele

¹ Gemeente Amstelveen (2025), Hoofdlijnenplan Kronenburg

gebiedsvisie waarin de woonfunctie zijn aangepast: van 2.500 naar 438 studentenwoningen, en van 2.080 naar 3.642 short stay units. De overige functies blijven ongewijzigd:

- **Studentenhuisvesting:** 438 studenten huurwoningen
 - €219 tot €442,46 (prijspeil 2021 kwaliteitskortinggrens)
 - €219 van €442,26 tot €752,33 (prijspeil 2021 sociale huurgrens)
- **Short stay:** 3.642 short stay eenheden
- **Kantoor:** 12.517 m² bvo
- **Supermarkt:** 750 m² bvo
- **Medisch:** 500 m² bvo
- **Swimgym:** 1.230 m² bvo
- **Klimgym:** 1.015 m² bvo
- **Fitness-gym:** 1.000 m² bvo
- **Horeca en retail:** 1.046 m² bvo
- **Overige voorzieningen (studieruimte ondergeschikt):** 1.085 m² bvo
- **Parkeren op straat aangrenzend aan kavel:** 68 eenheden
- **Parkeerbehoefte eigen terrein:** 957 eenheden
- **Fietsparkeren:** 3.847 eenheden
 - 3.440 inpandig
 - 407 buitenruimte

Er is in de aanpassing van de woonfunctie (destijds en) nu opnieuw een afweging gemaakt tussen het toevoegen van studentenwoningen en de geluidsbelasting ten gevolge van de aanvliegroute van Schiphol. Studenten verblijven door onder meer campuscontracten maar beperkte tijd in het gebied. Mede daarom vindt de gemeente transformatie naar deze vorm van wonen vanuit gezondheidsaspecten aanvaardbaar. Er is ook gekeken hoe de geluidbelasting geminimaliseerd en gecompenseerd kan worden. Met aanvullende maatregelen door middel van 'geluidadaptief' te bouwen en door veel groen toe te voegen als ook sport en andere faciliteiten, wordt een campus gerealiseerd waar het zo fijn mogelijk is om te wonen, verblijven en te werken. Door onder andere het toepassen van inzichten van geluidadaptief bouwen, het uitvoeren van tussenevaluaties en monitoring zal worden gekeken of verdere gebiedsontwikkeling met het toevoegen van meer woningen gezond kan.

Met dit plan wordt een levendige, groene campus mogelijk waar veel mensen goed kunnen vertoeven. Het is een balans tussen kansen, (mogelijke) hinder, groen, rust en wonen. Het biedt kansen om de studietijd prettig door te brengen én om te werken en te sporten. Daarmee wordt Kronenburg van een verloederd gebied een bruisende, groene campus op de grens van Amstelveen en Amsterdam.²

1.3 Ontwikkeling verzorgingsgebied

Voor het draagvlak voor voorzieningen is de ontwikkeling van het verzorgingsgebied Kronenburg-Uilenstede maatgevend. In onderstaand tabel is aangegeven wat het huidige potentieel is, en hoe zich dat naar verwachting ontwikkelt.

- **Studenten.** Momenteel zijn er 4.320 studenten woonachtig op Amstelveen-Kronenburg. De prognose voor 2030 laat zien dat dit gaat groeien tot een totaal van 4.800. In het totale verzorgingsgebied gaat het inwonertal groeien tot 23.628.
- **Verblijvers.** Verblijvers in Amstelveen Kronenburg vormen potentiële draagvlak. In 2017 vonden er bijna 259.000 overnachtingen plaats in Amstelveen. Ten opzichte van 2015 (57.600 overnachtingen) is dit bijna een verviervoudiging. Amstelveen profiteert vooral van de direct aangrenzende ligging van Amsterdam³. Momenteel zijn er in Amstelveen Kronenburg 1.136 hotelkamers aanwezig. Met een gemiddelde bezetting van 85% komt dit neer op 966 dagelijkse verblijvers in het gebied. Tot 2035 kan dit oplopen tot 2.734 tot 3.088 dagelijkse verblijvers⁴. Daarnaast zullen de short stay-units in Amstelveen Kronenburg zich naar alle waarschijnlijkheid met name richten op (internationale) studenten of (internationale) kenniswerkers. Uitgaande van een realisatie van 3.642 short-stay units en een bezetting van één persoon per unit gaan we ervanuit dat de realisatie van de short-stay units zorgt voor 3.642

² Gemeente Amstelveen (2025), Hoofdpijnenplan Kronenburg

³ Hospitality Management, Grote groei Amstelveense hotelovernachtingen, april 2019

⁴ 2.080 units met een gemiddelde bezettingsgraad van 85% en een gemiddelde kamerbezetting van 1 – 1,2 personen.

extra verblijvers in het gebied. In totaal brengt dit het aantal verblijvers in 2035 op 6.375 tot 6.730 dagelijkse verblijvers.

	Huidig draagvlak 2025	Prognose 2035	Vershil
Amstelveen	95.014	114.080	19.066 (+20,1%)
Kronenburg	4.320	4.800	480
Overig Amstelveen	90.694	109.280	18.586
Buitenveldert	27.550	32.112	4.562 (+16,6%)
Buitenveldert-West	14.410	13.482	-928
Buitenveldert-Oost	8.240	8.525	285
Zuidas (zuidelijke gedeelte)	4.680 ⁵	9.885	5.205 ⁶
Nieuwe Meer	155	155	0
Amsterdamse Bos	65	65	0
Totaal onderzoeksgebied	122.564	146.192	23.628 (+19,3%)
Verblijvers	966	6.375 – 6.730	5.409 – 5.764 (+666-709%)

Tabel 2 Ontwikkeling draagvlak in het onderzoeksgebied
Bron: Gemeente Amstelveen, OIS Amsterdam, 2025; CBS stateline, 2024

⁵ Het zuidelijke deel van de Zuidas bestaat uit de CBS-buurtten Zuidas-zuid, Vivaldi en VU-kwartier
⁶ Woningbouwplannen van de gemeente Amsterdam tellen hier 3.581 nieuwe woningen. Op basis van de huidige gemiddelde huishoudensgrootte in de CBS-buurtten VU-Kwartier, Zuidas-Zuid en Vivaldi (1,5) betekent dit een groei van 5.205 inwoners.

2 De ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Motiveren van de nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg afgekort tot Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand, opgesteld door het Rijk. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De Ladder is een onderbouwing die nodig is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit staat in het Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Het doel is om zorgvuldig met ruimte om te gaan en leegstand te verminderen en te voorkomen. De Ladder is een motiveringsplicht. Dit betekent dat gemeenten en ontwikkelaars moeten uitleggen waarom een nieuw project nodig is door de behoefte te laten zien. Als een nieuw project buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet de onderbouwing ook laten zien welke andere mogelijkheden zijn bekeken binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder helpt om kritisch na te denken over ruimtegebruik. Als de behoefte juist is aangetoond, geeft de Ladder geen reden om een project tegen te houden. Het is één van de instrumenten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is een vervolg op de regels voor goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in artikel 5.129g Bkl. ETFAL kijkt breder naar de fysieke leefomgeving, zoals beschreven in de Omgevingswet. Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

2.2 Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aanbod aan bijvoorbeeld horeca, en kwalitatief op het specifieke segment (of horeca categorie), locatie en/of functie of doelgroep.

Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. Daarnaast zijn er ook kwalitatieve argumenten die de behoefte kunnen aantonen.

3 Behoeft short stay

In dit hoofdstuk brengen we de behoefte aan short stay in beeld, op basis van de beschikbare data. De markt voor short stay is nog steeds groeiende en er zijn niet altijd exacte gegevens beschikbaar. Met de meest recente gegevens onderbouwen we de voorgenomen ontwikkeling van 3.642 short stay eenheden conform de vereisten van de Ladder.

3.1 Afbakening onderzoeksgebied en -periode

Voor de ladderonderbouwing voor short stay kijken we naar de gemeenten Amsterdam en Amstelveen, vanwege de ligging van Kronenburg in de gemeente Amstelveen in de directe nabijheid van de gemeente Amsterdam. Kronenburg ligt bovendien op korte afstand van de Amsterdamse Zuidas. Een gebied waar veel binnen- en buitenlandse kenniswerkers werkzaam zijn, een mogelijke doelgroep voor short stay. Daarnaast is de Vrije Universiteit Amsterdam met een campus gevestigd in het Kenniskwartier op de Zuidas.

3.2 Positionering en beleid short stay

Short stay is niet eenduidig. We vinden daarom een duidelijke positionering van het begrip belangrijk, evenals een toelichting over wat short stay precies is en hoe short stay in Nederland wordt gedefinieerd.

De term short stay wordt vaak gebruikt voor een veelvoud aan verblijfsvormen voor werkenden en studenten voor een kortere periode. Hierin is overwegend de internationale vraag sturend. Per project verschilt echter de vorm, de doelgroep, de verblijfsduur, de exploitatieformule en de exploitant. Er bestaat geen landelijke, wettelijke afbakening waarin is vastgesteld wat short stay precies inhoudt. Gemeenten hanteren doorgaans hun eigen definities. Vaak is in deze definities sprake van een bepaalde doelgroep en verblijfsduur. Daarom bieden, alvorens in te gaan op de Accommodatiestrategie van de gemeente Amstelveen, ook de definities van andere gemeenten inzicht in de begripsafbakening en context van de short stay markt.

Amsterdam	Utrecht	Den Haag
Short stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden. Short stay is bedoeld voor tijdelijk verblijf van expats en internationals die tijdelijk voor werk naar Amsterdam komen. Short stay is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het onderbrengen van toeristen.	Short stay is het bedrijfsmatig verhuren van een ruimte voor tijdelijk verblijf het hele jaar door. Het gaat steeds om een periode vanaf 2 weken tot een half jaar (met een uitloop naar maximaal 12 maanden). De verhuurder staat niet zelf op het adres ingeschreven en dit adres is niet het hoofdverblijf.	Short stay is het verhuren voor tijdelijk verblijf van (een deel van) een pand aan mensen die kort in Den Haag willen verblijven. Het verblijf van de huurder is niet langer dan 4 maanden. De verhuurder woont zelf niet in de woning.

Short stay: specifiek, verkort verblijf

Short stay gaat om een specifiek, verkort verblijf, wat zich tussen wonen en toerisme bevindt. Hoewel er sprake is van een verkort of tijdelijk verblijf, is er nadrukkelijk geen sprake van een toeristisch motief en is het (vaak) niet mogelijk om short stay voor een paar nachten te gebruiken. Aan de andere kant zijn short stay voorzieningen vanwege de tijdelijkheid van het verblijf ook niet bedoeld om permanent in te wonen. Short stay voorzieningen bevinden zich daarmee tussen de uitersten van toeristisch verblijf in logiesaccommodaties (bv. hotels) en permanent bewoning (bv. particuliere verhuur).

Daarnaast gaat het bij short stay vaak om een specifiek soort verblijf: de gebruiker heeft vrijwel altijd een **specifiek** motief om **tijdelijk** ergens te verblijven. Deze twee factoren maken dat short stay als overkoepelende term wordt gebruikt voor diverse tijdelijke verblijfsvormen die verschillen kennen in 1) de vorm, 2) de doelgroep, 3) de verblijfsduur, 4) de exploitanten, en 5) de exploitatieformules.

1. De vorm

De vorm van short stay kan variëren van eenvoudige noodopvang tot volledig gemeubileerde woningen. Dit hangt vaak samen met de doelgroep en de verblijfsduur. Zo zullen internationale kenniswerkers eerder gebruikmaken van serviced appartementen en studenten eerder genoeg nemen met kamers met

gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keukens. Onder andere hierdoor bestaat er ook een groot prijsverschil in het short stay-aanbod: van €254 tot €6.000 per maand.

2. De doelgroep

De doelgroep voor short stay is zeer uiteenlopend, mede omdat short stay in veel verschillende vormen kan voorkomen. In principe iedereen die gebruik wil of moet maken van tijdelijke woonruimte behoort tot de doelgroep. In het onderzoeksgebied kunnen we echter grofweg vier groepen onderscheiden. Ze kennen een sterke gemene deler en afbakening, en een relatief grote omvang. We richten ons daarom voor dit onderzoek op de volgende doelgroepen: internationale kenniswerkers, (internationale) studenten en binnenlandse werknemers. Daarmee sluiten we bewust arbeidsmigranten en de recreatieve/toeristische doelgroep uit.

3. De verblijfsduur

Ook de verblijfsduur van short stay verschilt onderling. De meeste gemeenten die specifiek beleid voor short stay hebben opgesteld hanteren een vaste verblijfsduur ten aanzien van short stay. Al is te zien op pagina 13 dat deze periode varieert van minimaal een week tot maximaal 12 maanden. Binnen dit kader is het vaak te lang om te verblijven in een logiesaccommodatie maar ook te kort voor een huurwoning. Voor een reguliere vrijesectorhuurwoning bedraagt de minimale huurtermijn 12 maanden (eerder weg kan, echter niet zonder de verplichting tot betaling).

4. De exploitanten

Short stay kent over het algemeen drie type aanbieders of exploitanten. Ten eerste zijn er woningcorporaties die vooral tijdelijk verblijf aanbieden voor mensen die acuut een woning nodig hebben. In de meeste gevallen gaat het om kamers met gemeenschappelijke voorzieningen die bedoeld zijn om een bepaalde periode te overbruggen. Vervolgens zijn er leegstandsbeheerders die zich vaak richten op maatschappelijke doelgroepen en ruimte bieden in tijdelijk leegstand vastgoed. Ten slotte zijn er commerciële bedrijven die hun onderneming hebben gemaakt van het uithuren van short stay. Zij richten zich dan ook voornamelijk op de werk- of studiegerelateerde vraag uit de markt, met veelal een accent op de internationale corporate vraag uit het bedrijfsleven, wetenschap of kennisinstellingen.

5. De exploitatieformules

Short stay is ook grofweg te kenmerken in twee exploitatieformules: sociale en commerciële exploitatieformules. Onder sociale aanbieders (zoals de eerdergenoemde woningcorporaties en leegstandbestandbeheerders) ligt het accent op het sociaal-maatschappelijke vlak en op betaalbare huisvesting bieden aan mensen die het nodig hebben. Daarin zijn verschillende sociale formules te onderscheiden:

- Studentenhuisvesting in de vorm van relatief betaalbare kamers of studio's vaak met gedeelde voorzieningen zoals keuken en badkamer.
- Scheidingshotels die kamers met gemeenschappelijke voorzieningen bieden voor tijdelijk verblijf. Het gaat specifiek om gescheiden mensen met tijdelijk huurcontract.
- Spoedwooneenheden gericht op mensen die zeer urgent woonruimte nodig hebben. Denk hierbij aan spoedzoekers, statushouders, noodgedwongen daklozen, etc.. Het gaat nadrukkelijk niet om permanente huisvesting, maar als tijdelijke oplossing om mensen snel onderdak te bieden. Gezien de urgentie zijn het vaak kleine en eenvoudige woningen met enkel basisvoorzieningen.
- Antikraak aangeboden in leegstaande panden om kraken te voorkomen. Deze vorm van tijdelijke huisvesting kent geen voorzieningen en huurbescherming, maar wel lage woonkosten.

Commerciële aanbieders kenmerken zich vooral door een winstgevende inslag en richten zich met hun short stay aanbod grotendeels op een hoger segment dan sociale aanbieders. De volgende exploitatieformules zijn terug te vinden bij commerciële aanbieders:

- Reguliere hotels die naast reguliere hotelkamers eenheden bieden geschikt voor langer verblijf (bv. suites, appartementen met keukenfaciliteiten en werkgedeelte).
- Gespecialiseerde (hybride) formules die eenheden bieden geschikt voor langer verblijf en hiernaast voor kort verblijf verhuren. Het gaat hoofdzakelijk om verblijf voor werk of studie.
- Hybride formules, die een mix van korte en lange verblijven aanbieden, komen steeds meer voor. De verblijfsduur kan variëren van een nacht tot een halfjaar. Deze formules bieden naast een kamer ook ontmoetingsplekken, werkplekken, plekken om te eten en te sporten en aanvullende diensten. Mensen die zich aangetrokken voelen tot deze formules zoeken meer dan een anoniem verblijf: het gaat hen om

ontmoeten en verbinden. Daarmee onderscheiden deze formules zich van hotels. Voorbeelden van dergelijke formules zijn Joinn, Zoku en The Social Hub (voorheen: The Student Hotel).

- Serviced apartments die nadrukkelijk als tijdelijk verblijf dienen voor zakelijke klanten.

Short stay aanbod voorziet niet in de vraag

Doordat de vorm, doelgroepen, verblijfsduur en aanbod van short stay erg uiteenloopt, is een beeld creëren van de exacte behoefte aan short stay ingewikkeld. Decisio ziet dat ten opzichte van een eerdere raming uit 2018 dat het aanbod aan short stay in Nederland in de laatste jaren sterk is gegroeid, zeker in de grotere steden.⁷ Ook worden er tot 2032 in de 20 grootste studiesteden 700 short stay voorzieningen specifiek voor (internationale) studenten gebouwd.⁸ Toch is deze vorm van huisvesting nog steeds vaak lastig te vinden, waardoor potentiële gebruikers al snel terechtkomen op wachtlijsten, in hotels, Airbnb's of vakantieparken. Dit zijn doorgaans minder goede oplossingen en ze zijn ook niet altijd legaal (denk aan de bewoning van recreatiewoningen op vakantieparken of te lange verblijven in Airbnb's). Het realiseren van short stay biedt gebruikers van tijdelijke verblijfsruimtes een kwalitatief en aantrekkelijk alternatief.

Internationalisering leidt tot behoefte aan flexibele vormen van verblijf

Onze samenleving wordt steeds flexibeler, de wereld wordt internationaler maar ook onrustiger. Het aantal alleenstaanden en alleenstaande ouders neemt toe, evenals het aantal vluchtelingen uit door de (recentere) oorlogen. Ook het aantal (internationale) studenten op mbo-, hbo- en wo-niveau blijft groeien. Mensen werken steeds vaker op projectbasis in binnen- en buitenland. Werknemers uit het buitenland verblijven vaak langere tijd in Nederland, te weten een maand of enkele maanden. Vooral de grotere steden met veel internationale bedrijven of kennisinstellingen zijn in trek bij internationale werknemers en studenten. Landelijk is te zien dat Nederland aantrekkelijk is en blijft voor internationals – van alle inwoners in Nederland op 1 januari 2023 is 16% **niet** in Nederland geboren.⁹

Dergelijke veranderingen op het gebied van economie, maatschappij en onderwijs leiden tot veranderende behoeften aan tijdelijk verblijf. Dit is terug te zien in de groeiende populariteit van short stay in Nederland.

Accommodatiestrategie gemeente Amstelveen

De afgelopen jaren zijn er veel nieuwe verblijfsaccommodaties in Amstelveen in ontwikkeling genomen of al bijgekomen. De gemeente Amstelveen voert sinds juli 2019 een accommodatiestrategie om enerzijds te profiteren van de economische impact van nieuwe verblijfsaccommodaties (waaronder hotels, short stay voorzieningen en campings worden verstaan) en anderzijds de negatieve gevolgen van nieuwe accommodaties te beperken. Als short stay-voorziening definieert de gemeente Amstelveen in de huidige accommodatiestrategie de aparte bestemmingscategorie 'Horeca 6', waarin short stay een plek krijgt: *"verblijf op de campus Uilenstede/Kronenburg in daarvoor bestemde gebouwen voor een periode van tenminste een week en maximaal 6 maanden"*.

Voor nieuwe initiatieven of de uitbreiding van bestaande accommodaties wordt getoetst op de toegevoegde waarde voor Amstelveen aan de hand van toetsingscriteria. In de accommodatiestrategie (en de gebiedsvisie) worden in Kronenburg-Uilenstede vooral kansen gezien voor short stay gericht op kenniswerkers, studenten of de zakelijke markt.

Conclusie

Short stay is een overkoepelende term voor diverse tijdelijke verblijfsvormen, waarbij het gaat om een specifiek, verkort verblijf. Doordat geen landelijke afbakening bestaat waarin is vastgesteld wat short stay precies inhoudt bestaat, hanteren gemeenten doorgaans hun eigen definities. Vaak is in deze definities wel sprake van een bepaalde doelgroep en verblijfsduur. De meeste gemeenten die specifiek beleid voor short stay hebben opgesteld hanteren een vaste verblijfsduur, binnen dit kader is het vaak te lang om te verblijven in een logiesaccommodatie maar ook te kort voor een huurwoning.

Door de internationaliseringstrend is er in Nederland in toenemende mate behoefte aan short stay voorzieningen. Decisio ziet dat het aanbod aan short stay sterk is gegroeid, met name in de grotere steden.

⁷ Decisio, 2024

⁸ Kences, 2024

⁹ CBS, 2023

Deze steden zijn in trek bij internationale studenten en werknemers door het grote aanbod aan internationale bedrijven en kennisinstellingen. Door het gebrek aan geschikte short stay voorzieningen komen gebruikers nu vaak terecht in minder goede en soms illegale oplossingen. Het realiseren van short stay biedt gebruikers van tijdelijke verblijfsruimtes een kwalitatief en aantrekkelijk alternatief.

Het beleid van de gemeente Amstelveen biedt ruimte voor duurzame ontwikkeling van short stay-voorzieningen. Zo heeft de gemeente een definitie van een short stay-voorziening opgenomen in de accommodatiestrategie. De woonvisie van de gemeente (2023-2030) gaat niet in op short stay. Ontwikkelingen zullen wel getoetst moeten worden op de toegevoegde waarde voor Amstelveen. Voor Kronenburg ziet de gemeente vooral kansen voor short stay gericht op kenniswerkers, studenten of de zakelijke markt.

3.3 Vraag

Kwantitatieve vraag

Zoals eerder aangegeven is de exacte vraag (en dus behoefte) naar short stay in kaart brengen ingewikkeld. We brengen daarom van de drie belangrijkste doelgroepen de totale potentiële vraag naar short stay in Amstelveen en Amsterdam in Tabel 3 in beeld. Het gaat hierbij om de kwantitatieve vraag in deze doelgroepen, waarbij gebruik is gemaakt van de meest actuele beschikbare cijfers. Hierna volgt per doelgroep een toelichting op de cijfers.

Vraag	Omvang huidige regionale vraag	Ontwikkeling
Expats / internationale kenniswerkers	circa 99.000	++
(internationale) studenten	circa 26.500	0/+
Binnenlandse werknemers	circa 23.300	0/+
Totale omvang doelgroepen	circa 148.800	+

Tabel 3. Ontwikkeling van de omvang van doelgroepen in Amstelveen en Amsterdam

Bron. Sweco, o.b.v. hieronder toegelichte cijfers

Expats / internationale kenniswerkers

Expats en/of internationale kenniswerkers zijn mensen die tijdelijk werkzaam in Nederland. Vaak zijn het hoogopgeleide professionals of academici afkomstig uit het buitenland die vanwege hun specialistische kennis in een bepaald vakgebied naar Nederland worden gehaald. Deze internationale kenniswerkers maken voor hun tijdelijke (of vaste) opdracht veelal gebruik van short stay voorzieningen. Bij permanent werknemerschap dient de short stay vaak ter overbrugging in de zoektocht naar een vaste woonplaats. Een gemeubileerde en tijdelijke woning, van alle gemakken voorzien en nabij de werkplek is voor deze groep van grote meerwaarde. De omvang en de ontwikkeling van het aantal expats wordt pas sinds enkele jaren op onregelmatige basis in beeld gebracht.

- In 2022 waren er 8.280 internationale kenniswerkers woonachtig in de gemeente Amstelveen en 68.970 in de gemeente Amsterdam. Daarmee zijn ze de belangrijkste woongemeenten voor internationale kenniswerkers in de MRA. In de hele Metropoolregio Amsterdam woonden er in 2022 in totaal 108.460 internationale kenniswerkers.¹⁰
- In de periode 2010-2022 nam het aantal internationale kenniswerkers in de MRA per jaar toe met 8,7%. Wanneer deze groei zich heeft doorgezet komt het aantal internationale kenniswerkers in 2025 in Amsterdam en Amstelveen uit op circa 99.000. Dit is waarschijnlijk een conservatieve inschatting aangezien de stijging sinds 2021 het sterkst heeft ontwikkeld.
- Ten opzichte van 2010 nam het aantal kenniswerkers met ruim 4.000 toe in de gemeente Amstelveen. Dit is meer dan een verdubbeling. Vergelijken met meerdere referentie gemeenten is dit een vrij normale ontwikkeling, overal is het aantal expats toegenomen en in de meeste vergelijkbare gemeenten is het aantal ook minstens verdubbeld. Ook de verblijfsduur is in de gemeente Amstelveen vergelijkbaar met de referentiegemeenten, in 2022 woonde 43% er meer dan 5 jaar, 22% 3 tot 5 jaar, en 8% korter dan 1 jaar.¹¹

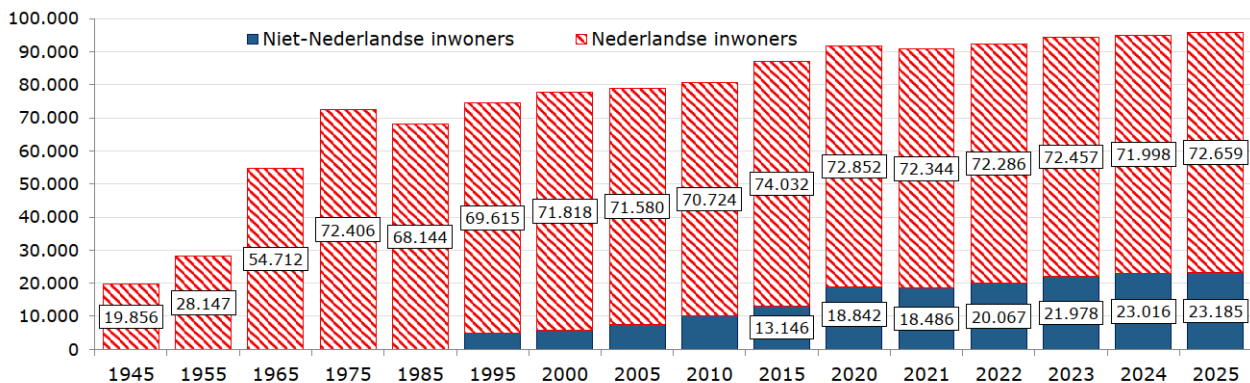
¹⁰ Decisio, 2024

¹¹ Decisio, 2024

(Indiase) expats in Amstelveen

Amstelveen is door de ligging tussen Amsterdam en Schiphol, de vestiging van buitenlandse bedrijven en internationale scholen populair bij expats. Een vierde van de 95.000 inwoners heeft een niet-Nederlands paspoort. Amstelveen is met name populair onder Japanners, Indiërs, Chinezen, Turken en Russen. Het aantal expats neemt nog steeds ieder jaar toe. Deze trend hieronder weergegeven in de ontwikkeling van de Nederlandse en niet-Nederlandse bevolking in Amstelveen tussen 1945 en 2025. De trend is weergegeven in drie tijdsperiodes: 1945 t/m 1995 per 10 jaar, 1995 t/m 2020 per 5 jaar, 2020 t/m 2025 per 1 jaar.

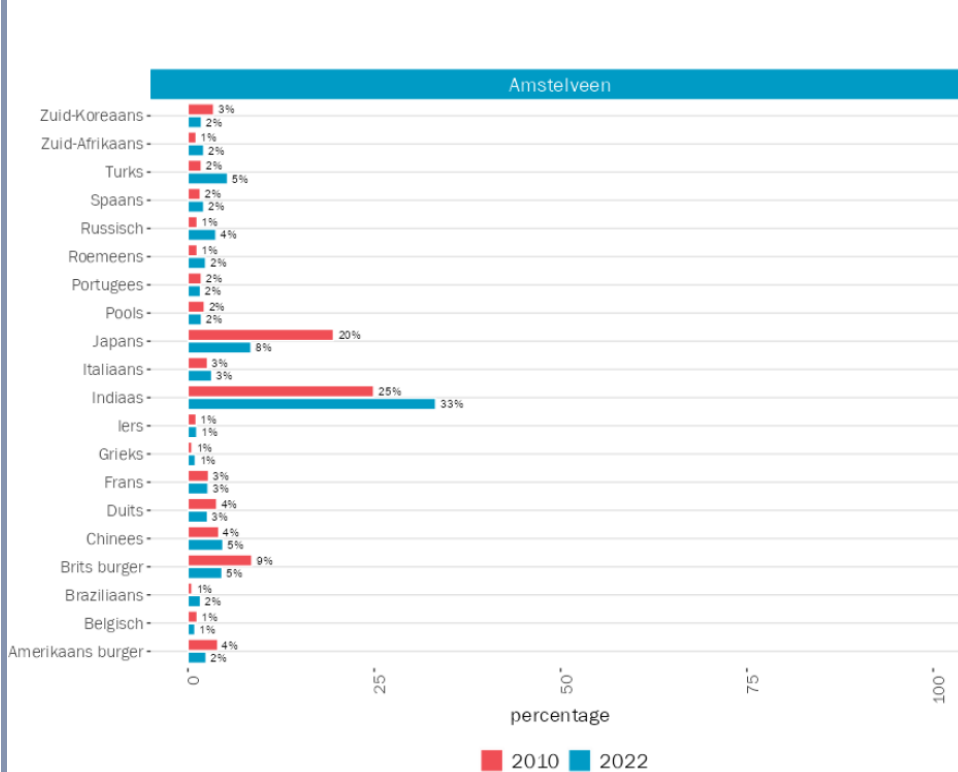
Figuur 1: Ontwikkeling van de Nederlandse en niet-Nederlandse bevolking in Amstelveen tussen 1945 en 2025



Bron: gemeente Amstelveen, 2025

Uitgesplit naar de herkomst van internationale kenniswerkers, is met name de groep kenniswerkers uit India in Amstelveen noemenswaardig. De groep was al de grootste etnische bevolkingsgroep in Amstelveen in 2010, maar is in 2022 goed voor 33% van de internationale kenniswerkers. In vergelijking met de referentiegemeenten kende Amstelveen dan ook een relatief hoog aandeel Indiase kenniswerkers. Het aandeel Japanners is de afgelopen jaren gekrompen maar nog steeds met 8% de een na grootste groep.

Belangrijkste herkomstlanden internationale kenniswerkers, 2010 en 2022



Bron: Decisio, 2024

(Internationale) studenten

De doelgroep (internationale) studenten bestaat uit studenten uit Nederland en het buitenland die ingeschreven staan aan een Amsterdamse onderwijsinstelling. Kortom, het zijn mensen die in Amsterdam een opleiding volgen aan een MBO-, HBO of WO-onderwijsinstelling, daar werken aan een promotieonderzoek of bijvoorbeeld coschappen lopen bij het VU/mc. Vooral de internationale studenten met een verkort programma of op uitwisseling maken in de regel gebruik van short stay tot 6 maanden. Nederlandse studenten zijn normaal gesproken niet de primaire doelgroep voor short stay omdat alleen tijdelijke bewoning mogelijk is tegen een relatief veel hogere huurprijs. Echter, vanwege de grote druk op de woningmarkt en het stevige tekort aan studentenhuysvesting in Nederland en specifiek de regio Amsterdam, zijn beide nationale en internationale studenten als doelgroep meegenomen. Deze doelgroep is verder relatief gelijksoortig: het zijn overwegend jonge mensen (16 t/m 30 jaar) die als individu een woonruimte zoeken en vaak een lager woonbudget hebben.

- In 2022 waren er 1.030 internationale studenten woonachtig in de gemeente Amstelveen en 15.515 in de gemeente Amsterdam. Daarmee zijn ze, samen met de gemeente Diemen, de belangrijkste woongemeenten voor internationale studenten in de MRA. In de hele Metropoolregio Amsterdam woonden er in 2022 in totaal 20.385 internationale studenten.¹²
- In de periode 2010-2022 nam het aantal internationale studenten in de MRA per jaar toe met 6,7%. Wanneer deze groei zich heeft doorgezet komt het aantal internationale studenten in 2025 in Amsterdam en Amstelveen uit op circa 20.000. Dit is een realistische inschatting omdat er kleine daling in de cijfers sinds 2021 door corona is meegenomen in de cijfers.
- Nederlandse studenten zijn normaal gesproken niet de primaire doelgroep voor short stay. Er is echter een groot woningtekort: circa 3.600 van de studenten die in Amsterdam studeren vinden geen beschikbare woningen maar gaven aan wel op kamers te willen wonen. De verwachting is dat dit tekort zal toenemen tot 8.900 tot 11.700 in 2031-2032.¹³ Bij een gelijkmatige groei over de jaren betekent dit dat circa 6.113 studenten in Amsterdam geen beschikbare woning kan vinden maar wel graag op kamers zou willen. De totale doelgroep komt daarmee op 26.498 internationale en Nederlandse studenten.

Binnenlandse werknemers

De doelgroep binnenlandse werknemers bestaat uit Nederlandse werknemers die op grote afstand (100km+) van Amstelveen wonen, en vanwege hun praktische of specialistische vakkennis tijdelijk of permanent in de buurt van Amstelveen werkzaam zijn. Deze groep werkt bijvoorbeeld op projectbasis of heeft onlangs een baan in de regio gevonden en varieert van academici, zzp'ers, detacheringen, (tijdelijke) werknemers. Ook mensen die voor een nieuwe baan dichtbij Amsterdam/Schiphol willen verblijven behoren tot deze groep. Als men voor een bepaalde periode in de omgeving van Amsterdam werkt maar elders in het land woont, biedt het vanwege de excessieve woon-werkafstand veel rust om tijdelijk rond Amsterdam te verblijven. Short stay voorzieningen bieden een uitkomst om voor langere tijd aaneengesloten in Amstelveen te verblijven. In het geval van medisch personeel is het wonen op korte afstand van het ziekenhuis vaak zelfs een vereiste. Mensen die een nieuwe baan in de omgeving hebben gevonden, kunnen ook short stay gebruiken als uitvalsbasis om te zoeken naar een reguliere woning.

- Eind 2023 waren 1.700 personen in de gemeente Amstelveen en 21.600 personen in de gemeente Amsterdam werkzaam die wonen op meer dan 100km afstand binnen Nederland.¹⁴ De grote afstand tussen woonplaats en werkplaats leidt voor deze 23.300 binnenlandse kenniswerkers onvermijdelijk tot zeer lange reistijden waardoor het aantrekkelijker is tijdelijk verblijf te huren in een short stay-voorziening.

Kwalitatieve vraag

De verschillende doelgroepen hebben hun eigen specifieke wensen ten opzichte van het verblijf en de voorzieningen. In kwalitatieve zin lijken de woonwensen van internationale kenniswerkers en binnenlandse werknemers het meest op elkaar. Beide groepen hebben relatief veel te besteden aan woonlasten en stellen daarmee over het algemeen hogere eisen aan een woonruimte. Het is geen verrassing dat deze groepen juist hoofdzakelijk door commerciële aanbieders wordt bediend. De (Internationale) studentenpopulatie verschilt sterker met de werkende populatie doordat hun behoefte voor short stay niet voortkomt uit werk.

¹² Decisio, 2024

¹³ Kences, 2024

¹⁴ CBS, 2025

Studenten hebben hierdoor minder te besteden en zijn daarom minder veeleisend over de woonruimte of locatie. Deze groep worden in sterkere mate bediend door sociale aanbieders.

Verblijfswensen en gewenste voorzieningen	
Expats / internationale kenniswerkers	De woonwensen van expats zijn door de diversiteit binnen de groep, niet helemaal te generaliseren. Zo verschilt de woonbehoefte van een alleenstaande consultant met die van een hoogleraar die met partner of zelfs gezin in Nederland komt wonen. Binnen het short stay aanbod voor internationale kenniswerkers is dus ook behoefte aan voldoende diversiteit. Enkele algemene voorkeuren die echter vaak voorkomen zijn: • Een gemeubileerde woning van grofweg 25 – 60 m² die van alle gemakken en diensten is voorzien (schoonmaakservice, linnenwissel, sportschool, werkruimte, ophalen van vliegveld etc.). • Eigen badkamer en keuken zijn essentieel, en met het liefst ook een balkon of tuin. Bovendien zijn voorzieningen als een co-working space, entertainment en gemeenschappelijke ruimten om ontmoeting te faciliteren van toegevoegde waarde. • Ook ligging in de nabijheid van het stadscentrum en de werkgever is enorm belangrijk (Zuidas, VU, VU/mc, UvA, Schiphol), inclusief de bereikbaarheid (per auto en/of ov). • Expats kiezen doorgaans ook sneller voor een locatie waar al internationals verblijven. Hierbij speelt naast het sociale ook aanwezige voorzieningen (restaurants, supermarkt, groen en OV) voor internationals een rol.
Binnenlandse werknemers	De woonwensen van binnenlandse werknemers voor short stay sluiten over het algemeen goed aan bij die van de internationale kenniswerkers. Bij beide groepen is werk het belangrijkste motief om tijdelijk ergens anders te verblijven, hebben hierdoor meer te besteden en kunnen daardoor hogere eisen stellen aan de woonruimte. Wel zijn in vergelijking met expats de aanvullende services minder belangrijk en zijn ze niet gericht op internationale trekkers en voorzieningen. • Een gemeubileerde woning van circa 20 – 40 m² is meestal voldoende aangezien binnenlandse werknemers hun partner of familie niet meenemen. • Vaak heeft de woonruimte gedeelde voorzieningen, al dan niet om andere mensen te kunnen ontmoeten. Denk hierbij aan werkplekken, horeca waar men kan werken, entertainment of sport. • Qua locatie is vooral nabijheid tot de werkgever belangrijk (Zuidas, VU, VU/mc, UvA, Schiphol), hoewel een levendige omgeving en nabijheid horeca ook op prijs wordt gesteld. • Een goede bereikbaarheid en/of openbaar vervoersverbinding richting het centrum is naast nabijheid van dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt ook van belang.
(Internationale) studenten	De woonwensen voor internationale en binnenlandse studenten liggen over het algemeen dicht bij elkaar doordat studie het belangrijkste motief is, ze relatief jong zijn, ze weinig te besteden hebben en als individu op zoek zijn naar een woonruimte. Bovendien zijn ze door het grote tekort aan studentenhuisvesting niet kieskeurig. Toch zijn er binnen deze groep enkele verschillen: • Binnenlandse studenten hebben over het algemeen een voorkeur voor éénkamerwoonruimten van minstens 20 m² op de eerste of tweede voorkeurslocatie (bv. aan de rand van het centrum of op de campus). Primair gaat bij binnenlandse studenten niet de voorkeur uit naar short stay (vanwege de tijdelijke bewoning tegen de relatief hoge huurprijs), echter kan het grote tekort aan studentenhuisvesting in de regio Amsterdam een belangrijke drijfveer zijn om hiervan gebruik te maken. • Voor internationale studenten is het belangrijk dat kamers beschikbaar zijn op de dag van aankomst. De kamers zijn meestal gestoffeerd of zelfs volledig ingericht. In dit soort kamers is volledig zelfstandig verblijf mogelijk waarbij in het complex gemeenschappelijke voorzieningen voor handen zijn, zoals een gemeenschappelijke keuken of fitnessruimte. • Van deze doelgroep maakt vooral de student met een verkort programma gebruik van short stay. Verder kiezen internationale studenten vanwege de gunstige prijs-kwaliteitsverhouding eerder kamers met gedeelde voorzieningen in (of aan de rand van) het centrum of op de campus dan de binnenlandse student. De locatie is daarmee vaak boven geschikt aan het type woonruimte en de oppervlakte van de woning.

	Voor internationale studenten, ongeacht short stay, is de zoektocht bijzonder lastig: deels omdat Nederlandse studenten of verhuurders ze preventief afwijzen, deels omdat ze op afstand geen bezichtiging kunnen doen of omdat de verhuurder de student fysiek wil ontmoeten, en deels omdat simpelweg te weinig plek is.
--	--

Tabel 4. Kwalitatieve ontwikkeling vraag naar short stay

Bron. Sweco, o.b.v. diverse onderzoeken naar woonvoorkeuren voor short stay doelgroepen¹⁵

3.4 Aanbod

Het aanbod aan short stay in de gemeenten Amsterdam en Amstelveen bestaat minstens uit een voorraad van 4.021 verblijfseenheden. Het valt op dat deze eenheden voornamelijk worden aangeboden door commerciële aanbieders en bestaan uit serviced apartments met een hoog luxe en serviceniveau, in de nabijheid van het (zakelijke) centrum van Amsterdam. Dit aanbod is daarmee vooral gericht op internationale kenniswerkers, en in veel mindere mate op studenten gezien de prijsklasse.

Naam	Verblijfseenheden
Adagio Amstelveen	151
Amsterdam Centre Harbour Apartments	3
Amsterdam ID Aparthotel	127
Amsterdam Stay	450
Bob W Oosterpark	22
Bob W Noord	126
Cityden Zuidas, Amstelveen	123
Corporate Housing Factory New Amsterdam	87
Damrak Short stay Amsterdam	7
Element Amsterdam	160
Eric Vökel Amsterdam Suites	28
Hotel Jansen Bajeskwartier	42
Hotel Jansen Schinkel	166
Hotel2Stay Amsterdam	157
Htel Buitenveldert	45
Htel Serviced Apartments	251
Marriott Residence Inn Amsterdam Houthavens	60
Premier Suites Amsterdam	115
The July – Boat & Co	82
The Student Hotel Amsterdam City	574
The Student Hotel Amsterdam West	709
TWENTY EIGHT Amsterdam	56
Wittenberg by Cove	115
Yays Amsterdam Docklands	85
Yays Amsterdam East by Numa	15

¹⁵ O.a.: Kences (2024), Weber et al. (2024), Decisio (2023), Tijdschrift voor HRM 1 (2022), RIGO (2019), Ministerie van BZK (2019) - Aan de slag met Flexwonen, Bontje et al. (2017), Bart Sleutjes (2015) – Woonvoorkeuren van kennismigranten, Planbureau voor de Leefomgeving (2014) – Buitenlandse kenniswerkers in Nederland: waar werken en wonen ze en waarom?

Yays Amsterdam Maritime by Numa	43
Yays Amsterdam North by Numa	11
Yays Amsterdam Oosterpark	11
Yays Amsterdam Prince Island by Numa	27
Yays Amsterdam Salthouse Canal by Numa	31
Yays Amsterdam The Crane by Numa	1
Yays Amsterdam Vondelpark by Numa	5
ZOKU Amsterdam	133
Totaal	4.021

Tabel 5. Bestaand aanbod short stay Amstelveen en Amsterdam

Bron: Sweco op basis van eigen inventarisatie

Het toekomstig aanbod laat de komst van een nieuwe vestiging van een gevestigde keten zien. Beide nieuwe ontwikkelingen worden door commerciële aanbieders ontwikkeld. De locaties liggen buiten het centrum van Amsterdam en relatief ver weg van de gemeente Amstelveen. Ook deze nieuwe verblijven zullen vallen onder in hetzelfde luxe segment, waaronder het meeste bestaande aanbod valt.

Naam	Verblijfseenheden	Oplevering
De Centrale IJburg	103	2026
Yays Amsterdam Noord (IJ-oever)	106	2026
Totaal	209	

Tabel 6. Toekomstig aanbod short stay Amstelveen en Amsterdam

Bron: Sweco op basis van eigen inventarisatie

Informeel short stay aanbod zoals Airbnb of recreatiewoningen heeft naar schatting een zeer groot aandeel van de totale markt. Hoewel bijvoorbeeld Airbnb in Amsterdam en Amstelveen aan banden is gelegd door specifieke vergunningen en beperkingen (maximale verhuurtermijn is 30 dagen per jaar), is er nog steeds een aanzienlijk aanbod via particuliere verhuurders. Zo is bekend dat er in 2022 in de gemeente Amsterdam 9.581 unieke listings op online platforms werden aangeboden.¹⁶ Omdat langer verblijf dan 30 dagen per jaar binnen het informele aanbod wettelijk niet is toegestaan, wordt dit informele aanbod in het kader van de Ladder buiten beschouwing gelaten. Ook woningdelen vormt in sommige gevallen een alternatief voor short stay. Woningdelen is echter een vorm van regulier wonen en is daarom ook buiten beschouwing gelaten.

Daarmee komt het hierboven geïnventariseerde formele huidige en toekomstige aanbod aan short stay uit op een minimum van 4.030 verblijfseenheden. Het is echter aannemelijk dat het daadwerkelijk aanbod naar verwachting groter is. Gezien deze veronderstelling in combinatie met het informele aanbod tot 30 dagen per jaar wat een deel van de short stay markt bedient, achten we het een realistische schatting dat het aanbod aan short stay in Amsterdam en Amstelveen circa 4.500 verblijfseenheden betreft.

3.5 Inschatting van de behoefte

In deze paragraaf wordt de behoefte aan short stay in Amstelveen Kronenburg in beeld gebracht. Short stay wordt in Amstelveen gedefinieerd als een verblijf van 7 dagen tot 6 maanden. De behoefte is bepaald aan de hand van de geconstateerde totale omvang en ontwikkeling van de doelgroepen, en het huidige en toekomstige aanbod. Het is belangrijk te vermelden dat het een inschatting van de behoefte betreft die uitgaat van de totale potentiële vraag op basis van de totale omvang van de doelgroepen.

¹⁶ Dashboard Toerisme gemeente Amsterdam, 2022

Kwantitatief short stay

Het short stay aanbod in Nederland is in de laatste jaren sterk gegroeid, zeker in de grotere steden.¹⁷ Ook worden er tot 2032 in de 20 grootste studiesteden 700 short stay voorzieningen specifiek voor (internationale) studenten gebouwd.¹⁸ Zo ook in de gemeenten Amsterdam en Amstelveen. De doelgroepen voor short stay zijn in dit onderzoekgebied erg omvangrijk, met name de vraag naar short stay vanuit internationale kenniswerkers en (internationale) studenten is erg hoog. Deze doelgroepen zullen naar verwachting naar de toekomst in omvang blijven toenemen. Zo is de instroom van internationale kenniswerkers en studenten al jarenlang hoger dan de uitstroom. In de periode 2010-2022 was er in de MRA een toename van 8,7% per jaar in het aantal internationale kenniswerkers, wat geprojecteerd op 2025 circa 99.000 internationale kenniswerkers in Amsterdam en Amstelveen oplevert. In diezelfde periode nam het aantal internationale studenten in de MRA per jaar toe met 6,7%, wat geprojecteerd op 2025 circa 20.000 internationale studenten in Amsterdam en Amstelveen betekent. Tel daar het enorme tekort aan studentenhuysvesting bij op, circa 9.750 Nederlandse studenten kan in 2025 geen beschikbare woning vinden maar wil wel graag op kamers.

Het beschikbare aanbod blijft ver achter. Het aantal formele short stay verblijfseenheden is zeer beperkt en vormt maar slechts een fractie van de potentiële vraag. Hierdoor neemt de toevlucht naar informele en ongewenste en doorgaans niet legale huysvesting zoals Airbnb en recreatiewoningen toe. Hoewel er de afgelopen jaren meerdere nieuwe short stay eenheden zijn toegevoegd (minstens circa 1.000 sinds 2019), is er nog altijd te weinig aanbod. De vraag naar short stay blijft naar verwachting toenemen en het planaanbod aan nieuwe short stay aanbod voor de komende jaren is heel gering. Bovendien bevindt het bestaande en toekomstige aanbod aan short stay zich vooral in het luxere segment, gericht op de internationale kenniswerkers, terwijl juist onder (internationale) studenten ook vraag is naar meer betaalbare accommodaties.

Aangezien het huidige aanbod short stay sterk achterblijft bij de omvang van de doelgroepen en de voorziene verdere groei van deze doelgroepen, voorzien wij een grote potentiële extra behoefte aan nieuwe short stay in Amstelveen (tabel 7). In totaal is er in potentie behoefte aan 144.300 short stay-eenheden voor de diverse doelgroepen in Amstelveen en Amsterdam. De voorziene ontwikkeling van 3.642 short stay-eenheden in Amstelveen past ruimschoots binnen de grote behoefte in de regio.

Een deel van deze behoefte wordt nu ingevuld in de informele markt. Sommige van deze woonsituaties zijn zelfs illegaal. Short stay op Kronenburg biedt een goed alternatief voor deze woonvormen.

Behoeft	Raming huidige vraag	Huidig en toekomstig aanbod	Potentiële behoefte
Totale omvang doelgroepen	148.800	4.500	144.300

Tabel 7. Inschatting van de behoefte aan short stay

Bron: Sweco

Totale potentiële behoefte

Bovenstaande inschatting van de behoefte aan short stay is gedaan op basis van de totale potentiële vraag van de onderzochte doelgroepen. Het betreft daarmee een maximale kwantitatieve reikwijdte van de potentiële behoefte onder deze doelgroepen. Het is van belang dat het bovenstaande getal niet wordt aangezien als daadwerkelijke behoefte, omdat niet iedere potentiële gebruiker ook een daadwerkelijke gebruiker van short stay hoeft te worden. In werkelijkheid wordt er binnen de doelgroepen ook gebruikgemaakt van andere oplossingen. Zo blijven bijvoorbeeld sommige studenten alsnog ongewenst thuis wonen of betrekken expats die voor langere tijd blijven een reguliere woning. Tegelijkertijd kan vanuit de aanbodzijde ook één short stay-eenheid door meerdere gebruikers gebruikt worden binnen een jaar. Vanwege de dynamische werking van short stay en de grote verschillen binnen de doelgroepen van short stay is een exactere inschatting van de behoefte daarom niet uitvoerbaar. De bovenstaande inschatting van de behoefte biedt daarentegen wel inzicht naar de grote behoefte die onder deze doelgroepen bestaat.

¹⁷ Decisio, 2024

¹⁸ Kences, 2024

Kwalitatief short stay

Short stay past als voorziening binnen de gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede. Naast dat het inspeelt op een (zeer) grote behoefte aan tijdelijke verblijfsmogelijkheden voor verschillende doelgroepen, zorgt het (ook in de avonduren) voor meer levendigheid in het gebied. Amstelveen is een aantrekkelijke verblijfslocatie voor short stay aanbod vanwege het rustige milieu, de uitstekende ligging ten opzichte van Amsterdam en de lagere prijsniveaus dan in de populaire Amsterdamse buurten binnen de ring. Kronenburg in het bijzonder aantrekkelijk, vanwege de uitstekende bereikbaarheid nabij het metrostation waarvandaan station Amsterdam Zuid en de Zuidas in korte tijd bereikt kunnen worden.

De realisatie van short stay eenheden in Kronenburg schept met name een belangrijke voorziening voor (internationale) studenten. Het aanbod op Kronenburg past namelijk met de 21m² per woning uitstekend bij de woonvoorkeuren van studenten, die verder over het algemeen een voorkeur voor éénkamerwoonruimten van minstens 20 m² op de eerste of tweede voorkeurslocatie (bv. aan de rand van het centrum of op de campus). Daarnaast wordt deze doelgroep specifiek goed bediend door de hoogte van de kosten van de eenheden. Hierover heeft de gemeente afspraken gemaakt met de ontwikkelaars (o.a. DUWO, Zadelhoff). De gemiddelde woonlasten van de eenheden zullen naar verwachting tussen de €700 en €1.300 uitvallen. Hierbij speelt zeker het lagere segment tot €900 een belangrijke rol in het aantrekken van Nederlandse studenten, aangezien dit in de prijscategorie van woonlasten valt wat in Amsterdam betaalt wordt voor studentenhuisvesting. In het algemeen zijn de woonlasten van de eenheden ook zeer aantrekkelijk voor internationale studenten, aangezien deze gemiddeld lager uitvallen ten opzichte van andere commerciële short stay aanbieders. De gemeente Amstelveen speelt hier dan ook op in door het creëren van een campus gevoel, waarvoor zij ook placemaking wil benutten.

Daarnaast is de internationale kenniswerker ook een belangrijke doelgroep die kan gaan landen in het short stay aanbod. Niet alleen de gunstige ligging nabij de Zuidas en andere bedrijvigheid speelt hier een rol, ook het internationale karakter en de levendige 'campus' zal een aantrekkende werking hebben op (een deel van) de internationale kenniswerkers. Hierbij geldt echter wel dat de te bouwen short stayeenheden (21m²) op Kronenburg niet zullen voldoen aan de woonwensen van iedere expat. Met name de internationale kenniswerkers die met hun partner en/of gezin naar Nederland overkomen zullen op zoek zijn naar een grotere woning, al dan niet op termijn. Desalniettemin kan het short stay aanbod wel een mooie eerste landingsplaats zijn als deze internationale kenniswerkers voor het eerst naar Nederland komen voor hun werk. Gezien de grootte van de eenheden, is voor het overgrote deel het short stay aanbod in Kronenburg dan ook het meest aantrekkelijk voor alleenstaanden. In mindere mate is het aanbod ook geschikt voor binnenlandse werknemers. Het vormt daarmee dan ook een belangrijke voorzieningen voor bestaande en nieuwe bedrijven. Ook bieden (betaalbare) geformaliseerde short stay-accommodaties een goed alternatief voor informele accommodaties zoals recreatiewoningen en Airbnb.

Conclusie

Aangezien het huidige aanbod niet toereikend is om de grote vraag aan short stay op te vangen is er momenteel al meer dan genoeg behoefte aan de ontwikkeling van short stay-eenheden op locatie Kronenburg. In totaal bestaat er in de regio een potentiële totale behoefte aan circa 144.300 short stay-eenheden. De ontwikkeling van 3.642 short stay-eenheden past ruimschoots binnen de behoefte in de regio. Gezien de sterke groei van de doelgroepen zal naar verwachting de vraag verder toenemen. Daarmee voldoet het programma voor short stay in Kronenburg aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4 Behoefte studentenhuisvesting

In dit hoofdstuk is de voorgenomen ontwikkeling van 438 studentenwoningen conform de vereisten van de Ladder onderbouwd.

4.1 Afbakening onderzoeksgebied en -periode

Gezien de nabijheid van de VU Campus en de voorkeur van studenten om in de nabijheid van de campus of de binnenstad te wonen, analyseren we voor de ladderonderbouwing voor studentenhuisvesting vraag en aanbod in de gemeenten Amsterdam en Amstelveen. We houden de onderzoeksperiode tot studiejaar 2031-2032 aan, omdat deze overeenkomt met de planhorizon van de huidige beschikbare bronnen. De beschikbare prognoses van de ontwikkeling van studenten in Amsterdam reikt namelijk tot studiejaar 2031-2032, waar de geplande voorraad aan studentenhuisvesting uit het Woningbouwplan 2022-2028 maar tot 2028 reikt.

4.2 Beleidsanalyse

Coalitieakkoord gemeente Amstelveen 2022-2026

In het huidige coalitieakkoord wordt studentenhuisvesting benoemd als prioriteit binnen de woningbouwopgave. De gemeente Amstelveen wil concreet projecten aanwijzen en doelstellingen formuleren voor doelgroepen zoals jongeren, studenten, ouderen en bewoners van eengezinswoningen. Voor de gebiedsontwikkeling van Kronenburg wordt onderzocht of, ondanks eerdere juridische beperkingen, alsnog ruimte kan worden geboden aan studentenhuisvesting in combinatie met kantoren, start-ups en voorzieningen. De gemeente lobbyt actief richting het rijk om dit mogelijk te maken.

Coalitieakkoord gemeente Amsterdam 2022-2026

In het huidige coalitieakkoord erkent de gemeente Amsterdam de toenemende woningnood onder studenten en zet zich in om deze te verlichten. Er wordt specifiek gebouwd voor studenten, jongeren en starters. Daarnaast wordt het woningdeelbeleid geëvalueerd om het delen van woningen met drie personen eenvoudiger te maken, onder andere door het schrappen van belemmerende voorwaarden en het mogelijk maken van differentiatie in quota. Tegelijkertijd blijft de gemeente Amsterdam inzetten op het behoud van balans op de woningmarkt door verkamering tegen te gaan. Ook wordt onderzocht hoe woningcorporaties meer ruimte kunnen bieden voor friendscontracten in de vrije sector. Hiermee wil de gemeente bijdragen aan betere en toegankelijke huisvesting voor studenten in Amsterdam.

Woonvisie 2023-2030 gemeente Amstelveen

De Woonvisie 2023-2030 van de gemeente Amstelveen onderkent de groeiend vraag naar studentenhuisvesting en benoemt expliciet het vergoten van het aantal studentenwoningen als speerpunt. Hiermee wil de gemeente een passende woningbouw voor een leefbare gemeente realiseren. Hoewel de gemeente Amstelveen al de grootste studentencampus van de Benelux huisvest, is er in de ogen van de gemeente nog voldoende ruimte op andere locaties studentenwoningen toe te voegen. Meest kansrijk zijn de locaties boven de A9, waaronder Kronenburg. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de doelgroep een substantiele toevoeging kan leveren aan de directe omgeving.

Nota passend en betaalbaar wonen (2024)

De nota Passend en betaalbaar wonen omvat het woonprogramma en bouwt daarmee voort op de Woonvisie (2023-2030) van de gemeente Amstelveen. De opgestelde kaders moeten meer richting geven aan de verschillende segmenten en zo passend en betaalbaar wonen mogelijk maken. Ook de student wordt als specifieke doelgroep genoemd binnen het sociale huursegment. Via nauwe samenwerking met toegelaten instellingen zoals DUWO biedt het beleid ontwikkelaars ruimte om projecten specifiek voor studenten te ontwikkelen. Hierbij staat maatwerk, prijsregulering en langdurige beschikbaarheid centraal. Doordat hierop in te zetten maakt de nota de weg vrij om beter aan te sluiten op de behoeften en woonwensen van de studentendoelgroep.

De Huisvestingsverordening Amstelveen 2022

De Huisvestingsverordening Amstelveen 2022 erkent studenten en studentenwoningen als aparte categorie binnen het woonbeleid. Voor deze woningen geldt een uitzondering op de vergunningplicht voor woonruimteverdeling en omzetting naar onzelfstandige woonruimte. Studenten vallen buiten de reguliere woonruimteverdeling via WoningNet en ontvangen geen voorrang op basis van urgentiecriteria.

Woningdelen

Verhuur aan vijf of meer volwassenen wordt niet toegestaan. Hospitaverhuur en inwoning zijn toegestaan zonder vergunnings- of meldplicht, mits wordt voldaan aan voorwaarden zoals inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) en een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² per persoon. Studenten worden niet als aparte doelgroep genoemd.

Kronenburg sleutelgebied

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft negen sleutelgebieden aangewezen waar voorzien kan worden in de groeiende woningbehoefte en de tekorten in alle segmenten (waaronder studentenhuisvesting). Om richting te geven aan de huisvesting van deze behoefte zijn negen sleutelgebieden aangewezen. Bij de selectie van sleutelgebieden is gekeken naar het belang van de woningbouwplannen en naar de impact van de projecten op de omgeving (leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid). Kronenburg is één van deze sleutelgebieden. Deze sleutelgebieden zijn opgenomen in de Woondeal die de MRA met het Rijk heeft gesloten. Ook in het ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld in 2020, wordt Kronenburg aangehaald als sleutelgebied voor grootschalige gebiedsontwikkeling binnen de MRA.

4.3 Vraag

Huidige markt voor studentenhuisvesting: grote tekorten

De huidige markt voor studentenhuisvesting laat grote tekorten zien waardoor studenten gedwongen zijn om thuis te blijven wonen of in een andere stad te gaan wonen:

- Aan de Amsterdamse onderwijsinstellingen (zowel HBO en WO) studeren circa 126.100 studenten. Er wordt verwacht dat het aantal studenten min of meer gelijk zal blijven, circa 123.800 in het studiejaar 2031-2032. Deze lichte daling in de prognose wordt echter veroorzaakt door studenten die thuiswonend zijn. Als er alleen gekeken wordt naar uitwonende studenten, dan groeit de studentenpopulatie wel.¹⁹
- In de monitor voor studentenhuisvesting van Kences²⁰ wordt ook een drukindicator gegeven. Daarin wordt het aanbod afgezet tegen het aantal studenten dat in de stad zou willen wonen. Volgens deze drukindicator is in Amsterdam al jaren achtereen sprake van een zeer krappe woningmarkt voor studenten, en is de druk in huidige situatie ingeschaald op ++. Daarmee is Amsterdam de enige stad met een zeer hoge druk op de studentenwoningenmarkt, waarin ook de relatieve druk toeneemt tot aan studiejaar 2031-2032 (in beide het ondergrens en bovengrens scenario).
- Voor het woningaanbod in het sociale studentenhuusvesting is in de regio Amsterdam de inschrijfduur heel licht toegenomen volgens de meest recente data. In 2023 is de inschrijfduur met ruim een week tegengekomen, op een wachttijd van 51,7 maanden. Omgerekend is dat nog steeds circa 4,3 jaar aan inschrijfduur.²¹
- De relatief hoge huurprijzen tekenen de krapte op de markt voor studentenkamers. Gemiddeld betalen Amsterdamse studenten zo'n € 630, wat significant hoger is dan wat studenten elders in Nederland betalen (€ 565). Daarmee besteden studenten in Amsterdam gemiddeld 47% van hun inkomen aan woonlasten, ten opzichte van 43% als gemiddelde in Nederland.²²

Ontwikkeling uitwonende studenten

De lokale monitor studentenhuusvesting Amsterdam geeft aan dat in studiejaar 2023-2024 circa 3.600 studenten wel op kamers willen wonen, maar dat er voor hen geen woningen beschikbaar zijn. De verwachting is dat dit huidige tekort zal toenemen naar 8.900 tot 11.700 in studiejaar 2031-2032.²³ Tabel 8

¹⁹ Kences, 2024

²⁰ Kences, 2024

²¹ DUWO, 2023

²² Kences, 2024

²³ DUWO, 2025

laat zien dat er een toename wordt verwacht van circa 11.100 - 14.800 uitwonende studenten tot 2031-32, dat wil zeggen studenten die zelfstandig willen wonen (en niet meer bij hun ouders).

	2023-2024	2031-2032	Saldo
Binnenlandse studenten	35.600	39.600-42.900	+4.000-7.300
Internationale studenten	22.500	29.600-30.000	+7.100-7.500
Totaal	58.100	69.200-72.900	+11.100-14.800

Tabel 8. Ontwikkeling totale uitwonende populatie studenten die in Amsterdam studeert

Bron. Sweco met data van Kences, 2024

De doelgroep voor studentenhuysvesting is uit te splitsen in twee subdoelgroepen: uitwonende binnenlandse studenten en internationale studenten:

- Het aantal uitwonende binnenlandse studenten aan HBO/WO-instellingen neemt toe. Het beschikbaar stellen van de basisbeurs lijkt door de extra financiële middelen een positief effect te hebben op het aandeel uitwonende Nederlandse studenten. Toch wordt ook verwacht dat de groei van het totaal aantal Nederlandse studenten op termijn zal afvlakken.²⁴
- Het aantal internationale studenten neemt sterk toe met meer dan 7.000 tot 2032. Het aantal blijft dus groeiend maar wel minder hard dan voorheen. In de prognoses wordt geen rekening gehouden met plannen om de instroom van internationale diplomastudenten beter te kunnen beheersen.²⁵

Woonvoorkeuren

Binnenlandse studenten hebben over het algemeen een voorkeur voor éénkamerwoonruimten van minstens 20 m² op de eerste of tweede voorkeurslocatie (bv. aan de rand van het centrum of op de campus). Tegen de huidige woonlasten nemen studenten liever geen genoegen met een kamer met gedeelde voorzieningen op de minst gewilde locatie.²⁶ Echter geldt dat hoe jonger de student, hoe meer de hoogte van de woonlasten meespeelt. Dat betekent daarmee dat het type woonruimte meer een rol speelt bij oudere studenten dan bij jongere studenten. Onder de streep is de combinatie van woonruimtekenmerken bepalend, want één ideale woonruimte voor studenten bestaat niet.²⁷

Voor internationale studenten is het belangrijk dat kamers beschikbaar zijn op de dag van aankomst in Nederland. Verder kiezen internationale studenten vaker voor de locatie van de woonruimte, bijvoorbeeld in rand van) het centrum of op de campus. Daarbij speelt het type woonruimte en de oppervlakte vaak minder een rol dan bij de binnenlandse student. Interessante kamers voor internationale studenten zijn meestal gestoffeerd of zelfs volledig ingericht. In dit soort kamers is volledig zelfstandig verblijf mogelijk waarbij in het complex gemeenschappelijke voorzieningen voor handen zijn, zoals een gemeenschappelijke keuken of fitnessruimte. Overwegend zijn internationale studenten een homogene doelgroep als het gaat om woonsituatie, draagkracht en woonvoorkeuren.²⁸

4.4 Aanbod

Van de 55.000 studenten die uitwonend zijn en studeren aan Amsterdamse onderwijsinstellingen, huurt 35% bij een corporatie (zoals Kences). Daarnaast huurt 36% van de studenten via de particuliere verhuurmarkt.

Daarnaast woont het grootste deel van de in Amsterdam studerende studenten (46%) in een onzelfstandige studentenkamer met gedeelde voorzieningen. Een minderheid van in Amsterdam studerende studenten woont in een zelfstandige studentenkamer (39%) of in een meerkamerwoning (15%).²⁹

²⁴ Kences, 2024

²⁵ Kences, 2024

²⁶ Kences, 2024

²⁷ Kences, 2024

²⁸ Kences, 2024

²⁹ Kences, 2024

Bestaande voorraad

Van de bestaande voorraad aan studentenhuisvesting zijn geen accurate totaaloverzichten bekend. Onderstaand inzicht van de afdeling Onderzoek & Statistiek in opdracht van de gemeente Amsterdam gaat uit van betaalbaar aanbod voor jongeren en studenten in de koopsector, beschikbare gegevens over verhuringen in de corporatiesector en betaalbaar aanbod aan particuliere huur.

Aard object	Gericht op jongeren en studenten
Permanent	7.655
Tijdelijk	14.005
Totaal	21.660

Tabel 9. Bestaande voorraad jongeren/studentenhuysvesting in Amsterdam

Bron. Sweco met data van Gemeente Amsterdam, 2023

Daartegenover stelt Kences in de monitor studentenhuysvesting dat de totale bestaand voorraad van studentenwoningen in Amsterdam alleen naar schatting bestaat uit 58.400 eenheden.³⁰ In relatie tot de eerder genoemde aantallen uitwonende studenten, lijkt deze schatting realistisch en meer in de buurt te komen van het werkelijke aanbod. Daarnaast is er in de buurgemeenten ook aanbod van studentenhuysvesting, onder meer in Amstelveen. Zo verhuurt DUWO in 2023 2.538 eenheden met een campuscontract en 838 eenheden aan internationale studeten met een tijdelijk contract.³¹ Echter is er onder de streep nog altijd een tekort aan studentenhuysvesting voor studenten in Amsterdam.

Geplande voorraad

In het woningbouwplan 2022-2028 staan momenteel verschillende plannen om woonruimte voor jongeren en studenten te realiseren. De meeste hiervan worden in 2025 gerealiseerd. Ook komen er 311 tijdelijke zelfstandige jongerenwoningen in Amsterdam. Al deze plannen zijn specifiek bestemd voor studenten en/of jongeren. Daarnaast zijn er ook nog plannen voor 306 woningen en 799 flexwoningen, waarvan een deel ook toegewezen wordt aan jongeren en studenten.³² Omdat deze niet specifiek gericht zijn op studenten en jongeren, zijn deze niet in de onderstaande geplande voorraad meegenomen.

Aard object	Gericht op studenten	Gericht op jongeren en studenten	Totaal
Permanent	1.714	1.476	3.190
Tijdelijk	-	311	311
Totaal	1.714	1.787	3.501

Tabel 10. Geplande voorraad jongeren en studentenkamers uit het Woningbouwplan 2022-2028

Bron. Sweco met data van Gemeente Amsterdam, 2024

³⁰ Parool (26 mei 2025)

³¹ Gemeente Amstelveen (2024), Prestatieafspraken DUWO 2024-2027

³² Gemeente Amsterdam, Woningbouwplan 2022-2028 – Jaarrapportage 2024

4.4.1 Bouwprojecten in het onderzoeksgebied

De gemeente Amsterdam heeft een Rijkssubsidie ontvangen voor de versnelde bouw van drie locaties voor studentenwoningen. In Amsterdam gaat het om locaties in Zuid, Zuidoost, en Oost. De bijdrage komt uit een speciale regeling voor huisvesting voor aandachtsgroepen zoals studenten.

Kavel 2B Kenniskwartier, Zuidas

- DUWO gaat in de buurt Kenniskwartier op de Zuidas 127 studentenwoningen en aanvullende voorzieningen realiseren. Start van de bouw is in 2026, met de oplevering in het eerste kwartaal van 2027.



Bron: Zuidas

Project Treble, Zuidoost

- Versneld wordt in de wijk Zuidoost invulling gegeven aan de bouw van 150 woningen voor studenten en net afgestudeerden.

Zeeburgerpad, Amsterdam-Oost

- Als onderdeel van grootschaligere woningbouw, wordt op het Zeeburgerpad in Amsterdam-Oost circa 100 woningen voor jongeren en studenten gerealiseerd.

Laatste genoemde plannen liggen niet dichtbij een campus. De ontwikkeling in het Kenniskwartier op de Zuidas ligt net als de locatie Kronenburg nabij de VU campus, waardoor het enigszins vergelijkbaar. De locatie op Kronenburg heeft echter een campusachtige uitstraling met de nodige extra voorzieningen.

4.5 Behoefte

Kwantitatieve behoefte

De huidige markt voor studentenhuysvesting laat grote tekorten zien waardoor studenten gedwongen zijn om thuis te blijven wonen of in een andere stad te gaan wonen. Er is een tekort van circa 3.600 studentenkamers in studiejaar 2023-2024. Tot aan studiejaar 2031-2032 wordt een groei van het aantal uitwonende studenten verwacht van circa 11.100 tot 14.800 studenten die zorgen voor een extra vraag. Het geplande aanbod van 3.051 te ontwikkelen studentenkamers is te klein om het huidige tekort en de toekomstige groei op te vangen. Dit resulteert namelijk in een extra behoefte van nog eens 11.649 tot 15.349 studentenkamers³³. De daadwerkelijke behoefte ligt waarschijnlijk nog hoger, omdat geen rekening gehouden is met de eventuele vervanging van tijdelijke studentenkamers.

Huidig tekort 2023-2024	Groei aantal uitwonende studenten 2031-2032	Geplande voorraad tot aan 2029	Behoefte 2031-2032
3.600	+11.100 - 14.800	3.051	11.649 – 15.349

Tabel 11. Behoefte aan studentenkamers in de periode t/m collegejaar 2031-2032

Bron. Sweco

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan studentenhuysvesting richt zich op zelfstandige kamers met eigen voorzieningen. Zo wenst het grootste deel van de studenten een zelfstandige studentenkamer, terwijl slechts 35% van de studentenkamers van in Amsterdam studerende studenten een zelfstandige kamer betreft. In Kronenburg wordt goed op deze behoefte ingespeeld.

Conclusie

Er is voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de ontwikkeling van 438 studentenwoningen op locatie Kronenburg. De behoefte aan studentenwoningen blijft de komende jaren onverminderd hoog (circa 11.500 – 15.500). Dit betekent dat de ontwikkeling van studentenwoningen in Kronenburg voldoet aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

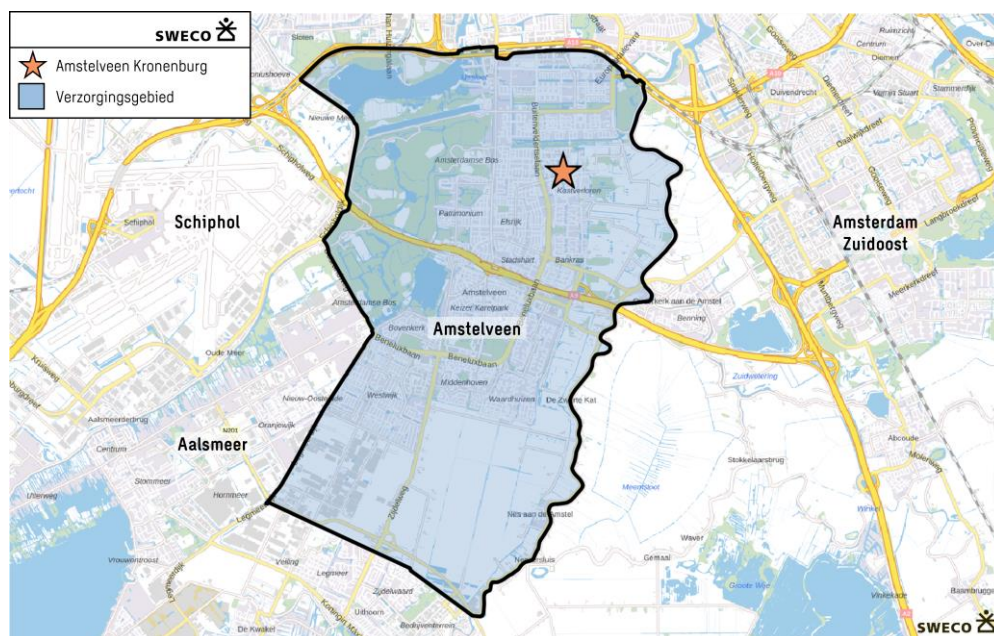
³³ behoefte = huidige tekort + groei van het aantal uitwonende studenten – geplande voorraad

5 Behoefte horeca

In dit hoofdstuk is onderbouwd hoeveel m² bvo horeca maximaal kan worden toegevoegd in Amstelveen Kronenburg. De wens is om ca. 2.750 m² bvo horeca (eventueel deels flexibel in te zetten als diensten of detailhandel) te realiseren in Kronenburg. Bij deze horeca toets kijken we naar de horeca sectoren Dranken, Eten, Fastservice en Koffie & Desserts (ookwel Koffie). Hotels zijn geen onderdeel van deze behoefte toets.

5.1 Afbakening onderzoeksgebied en periode

Het is belangrijk om het onderzoeksgebied zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied samen dient te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbod-relaties. Verwacht wordt dat de beoogde horeca een functie zal vervullen voor inwoners, werknemers en verblijvers uit de directe omgeving. Uit zorgvuldigheid wordt gekozen voor een groot onderzoeksgebied, zodat alle potentiële ontwikkelingen en gebruikers worden meegenomen. De gemeente Amstelveen³⁴ en de Amsterdamse wijk Buitenveldert³⁵ behoren daarom tot het onderzoeksgebied. Als noordelijke grens rekenen we de A10/A4. Bij de berekening van de behoefte wordt uiteindelijk rekening gehouden met de meest relevante ontwikkelingen (zijnde dichtbij de projectlocatie).



Figuur 1 Onderzoeksgebied horeca Amstelveen Kronenburg
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

5.2 Beleidsanalyse

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidskaders geschetst.

Provinciaal beleid³⁶

Het ruimtelijk beleid van de provincie betreft:

³⁴ Voor een deel van het onderzoeksgebied zijn de gemeentegrenzen van Amstelveen aangehouden om de volledigheid van gegevens te waarborgen.

³⁵ Tot de wijk Buitenveldert rekenen we de wijken Buitenveldert-West en Buitenveldert-Oost, het zuidelijke deel van de wijk Zuidas (onder de A10) en de buurt Nieuwe Meer. De A10 kunnen we beschouwen als een barrière en noordelijke grens van het onderzoeksgebied.

³⁶ Omgevingsvisie Noord-Holland 2050, Provincie Noord-Holland

- In de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland 2050 streeft de Provincie naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Duurzame ontwikkeling is hierbij een belangrijk speerpunt.
- De provincie stelt ruimtelijke ontwikkelingen te willen faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te garanderen, gaat de Provincie uit van basisrandvoorwaarden (gezondheid, veiligheid en klimaat adaptief) en vier generieke ontwikkelprincipes. Een van de ontwikkelprincipes betreft de ruimtelijke clustering van activiteiten. Clustering van functies nabij OV-, weg-, energie- en dataknooppunten leidt tot onder andere minder verkeersbewegingen. Dit draagt ook weer bij aan de duurzaamheidsambities. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te luiten bij de regio of plek. Welke kernen voorzieningencentra zijn en blijven in de toekomst wordt gekozen door de regio's. Regio's maken over de vitaliteit en ontwikkeling van voorzieningenlocaties kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Transformatie en revitalisatie van gebieden wordt gestimuleerd om de dynamiek in regionale centrumsteden- en dorpen te versterken. Dit dient wel rond een goed functionerend OV-knooppunt plaats te vinden.

Horecavisie Amstelveen 2025

In de horecavisie van Amstelveen wordt ingezet op een gebiedsgerichte ontwikkeling van de horeca, waarbij zowel ruimte is voor uitbreiding als voor kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. In het kader van de gebiedsontwikkeling Kronenburg – Uilenstede wordt ruimte geboden aan horeca die is afgestemd op de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied. De visie stelt dat voor deze locatie een op maat gemaakt horecaplan zal worden opgesteld, waarbij horeca en ondersteunende en verbindende functie krijgt binnen het bredere woon-werkmilieu. Deze ambitie staat verder verwoord in het Hoofdlijnenplan Kronenburg. Het beleid gaat niet in op logiesverstrekkende bedrijven, dus niet op hotels en dergelijke. Wel gaat het in op restaurants en bars die zich in een hotel kunnen bevinden.

Economische Agenda³⁷

De gemeente Amstelveen heeft een Economische Agenda opgesteld. Belangrijkste aandachtspunt is dat het college meer ruimte wil bieden aan ondernemers, extra wil investeren in de lokale economie en de aantrekkingskracht van Amstelveen wil vergroten. De algemene doelstelling luidt: ondernemers- en vestigingsklimaat in Amstelveen versterken & werkgelegenheid en welvaart stimuleren.

Visie Toerisme en Recreatie

In de Visie Toerisme en Recreatie staat dat Amstelveen momenteel beschikt over een aantrekkelijk woon- en leefklimaat met een hoog voorzieningenniveau. Amstelveen heeft de ambitie om dit in de toekomst door te zetten. Naast een rustige en prettige woon- en leefomgeving kent de stad ook een bruisende, gezellige en ondernemende sfeer. Amstelveen heeft een aantal kernwaarden vastgesteld die de stad aantrekkelijk en interessant maken voor bewoners en bezoekers. Een van de kernwaarden van de visie is *recreatief*, waar horeca (en tevens sport, evenementen en winkelen) onderdeel van uitmaakt. Een van de thema's die hierbij hoort is het versterken van het toeristische, recreatieve aanbod in Amstelveen. Dit aanbod dient af te worden gestemd op de vraag, behoefte en wensen van bewoners, regionale, nationale en internationale bezoekers.

Toerisme- en Recreatieplan

Voortbouwend op de Visie Toerisme en Recreatie beschrijft het Toerisme-en Recreatieplan wat de gemeente Amstelveen gaat doen om de doelen uit de visie te bereiken. Het plan richt zich op het versterken van recreatieve infrastructuur, het verbeteren van de toegankelijkheid van natuur- en cultuurlocaties en het stimuleren van een duurzame, inclusieve bezoekerseconomie. Horeca wordt benaderd als ondersteunende voorziening die de verblijfswaarde van gebied verhoogt, vooral langs routes en in recreatieve landschappen.

Accommodatiestrategie

Om de gewenste ontwikkelingen rondom short stay te handhaven is, naast de vijf reeds bestaande horecacategorieën, een zesde horecacategorie toegevoegd aan de APV, te weten Horeca 6. Eerder hadden

³⁷ Gemeente Amstelveen, Economische agenda Amstelveen, mei 2016

alleen hotels een eigen categorie, maar nu kan een minimaal verblijf van 7 nachten tot maximaal 6 maanden dus ook worden gereguleerd.

Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede

Op 8 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Amstelveen de Gebiedsvisie 'Kronenburg Uilenstede' vastgesteld. De gebiedsvisie is het richtinggevend ruimtelijk kader voor nieuwe initiatieven en voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied, om helderheid te creëren voor de Amstelveners, de gemeente, en initiatiefnemers. De visie beschrijft het samengaan van Uilenstede als monofunctionele residentiële campus en Kronenburg als monofunctionele zakelijke wijk tot een moderne en levendige, multifunctionele en stedelijke campus. De ambitie is om van Kronenburg en Uilenstede een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied te maken en kansen te creëren. Een plek waar studenten, bedrijven, ondernemers, academici en onderzoekers elkaar eenvoudig kunnen ontmoeten en waar nieuwe ideeën en (kennis)initiatieven tot stand komen.

Conclusie

Het toestaan van horeca in Amstelveen Kronenburg sluit aan op het provinciaal en gemeentelijk beleid:

- Belangrijkste conclusie is dat de gemeente Amstelveen in haar Horecavisie de ruimte biedt om nieuwe horecavestigingen te realiseren voor specifieke doelgroepen, passend bij specifieke gebieden. Uilenstede wordt hiervoor als uitgelezen plek genoemd.
- Voorliggende ontwikkeling betreft een transformatiegebied, waarin diverse nieuwe functies (waaronder horeca) zullen worden geclusterd. Het clusteren van functies vermindert de verkeersbewegingen en draagt bij aan een efficiënt gebruik van de ruimte.
- Daarnaast draagt de ontwikkeling van meer horeca in Amstelveen Kronenburg bij aan het vergroten van het recreatieve aanbod, wat moet worden afgestemd op de gebruikers ervan (lees: bewoners Kronenburg). Ook vergroot het de aantrekkingskracht van Amstelveen.
- Het toevoegen van horeca sluit goed aan op de algemene doelstelling van de gemeente om het ondernemers- en vestigingsklimaat in Amstelveen te versterken en werkgelegenheid en welvaart te stimuleren.
- De toevoeging van horeca zal bijdragen aan de realisatie van de gebiedsvisie. Horeca versterkt het verblijfsklimaat en biedt een voorziening die gewenst wordt door de gebruikers van het beoogde multifunctionele gebied.

5.3 Vraag

De beoogde horeca in Kronenburg zal primair een functie gaan vervullen voor de volgende twee doelgroepen: studenten en verblijvers.

Ad 1. Studenten Kronenburg-Uilenstede

Betreft de (toekomstige) bewoners van de studentenkamers in Kronenburg-Uilenstede en de inwoners uit de direct aangrenzende wijken (overig gemeente Amstelveen en Buitenveldert). De aangrenzende wijken zullen tevens profiteren van de horecavoorzieningen. In Kronenburg wonen momenteel 4.320 inwoners. In totaal wonen in de gemeente Amstelveen en Buitenveldert ca. 122.564 inwoners.

Het dominante profiel van het onderzoeksgebied betreft jongvolwassenen tussen de 25 en 45 jaar met relatief hoge inkomens (43,7% meer dan landelijk) en een lage huishoudensgrootte. Een dergelijke doelgroep (kleine huishoudens, jong, hoog inkomen) heeft gemiddeld een hogere buitenhuisconsumptie en zorgt daarmee voor extra vraag naar horeca.

Het inwoneraantal van het onderzoeksgebied neemt in de toekomst toe.

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Gem ink. Per inw.
Onderzoeksgebied	122.564	16%	12%	29%	23%	19%	2,0	€ 44.200

<i>Uilenstede-Kronenburg</i>	4.320	3%	62%	30%	4%	1%	1,1	€ 16.000
<i>Overig Amstelveen</i>	90.694	18%	10%	26%	26%	20%	2,2	€ 39.600
<i>Buitenveldert</i>	27.550	13%	12%	37%	19%	19%	1,7	€ 60.300
Nederland	-	15%	12%	26%	27%	20%	2,1	€ 30.800

Tabel 12 Kenmerken van het onderzoeksgebied
Bron: CBS Statline 2024; inkomen betreft 2022, meest recent

De gehele gemeente Amstelveen groeit naar verwachting van 95.014 naar 114.080 inwoners in 2035. Dit is een groei van 20,1%³⁸. Een deel van de groei (480 inwoners of 3%) zal plaatsvinden in Kronenburg. De bevolking in Buitenveldert neemt ook fors toe van 27.550 naar 32.112, een stijging van ca. 16,6%. Deze groei valt vrijwel volledig toe aan de Zuidas e.o. (ten zuiden van de A10).

	Huidig inwonertal	Prognose 2035	Vershil
Amstelveen	95.014	114.080	19.066 (+20,1%)
Kronenburg	4.320	4.800	480
Overig Amstelveen	90.694	109.280	18.586
Buitenveldert	27.550	32.112	4.562 (+16,6%)
Buitenveldert-West	14.410	13.482	-928
Buitenveldert-Oost	8.240	8.525	285
Zuidas (zuidelijke gedeelte)	4.680 ³⁹	9.885	5.205 ⁴⁰
Nieuwe Meer	155	155	0
Amsterdamse Bos	65	65	0
Totaal onderzoeksgebied	122.564	146.192	23.628 (+19,3%)

Tabel 13 Bevolkingsprognose onderzoeksgebied
Bron: Gemeente Amstelveen, OIS Amsterdam, 2025; CBS stateline, 2024

Ad 2. Verblijvers

Verblijvers in Amstelveen Kronenburg vormen een potentiële groep voor horeca. In 2017 vonden er bijna 259.000 overnachtingen plaats in Amstelveen. Ten opzichte van 2015 (57.600 overnachtingen) is dit bijna een verviervoudiging. Amstelveen profiteert vooral van de direct aangrenzende ligging van Amsterdam⁴¹.

Momenteel zijn er in Amstelveen Kronenburg 1.136 hotelkamers aanwezig. Met een gemiddelde bezetting van 85% komt dit neer op 966 dagelijkse verblijvers in het gebied. Tot 2035 kan dit oplopen tot 2.734 tot 3.088 dagelijkse verblijvers⁴².

³⁸ Op basis van de woningbouwplannen van de gemeente Amstelveen (2025)
³⁹ Het zuidelijke deel van de Zuidas bestaat uit de CBS-buurtten Zuidas-zuid, Vivaldi en VU-kwartier
⁴⁰ Woningbouwplannen van de gemeente Amsterdam tellen hier 3.581 nieuwe woningen. Op basis van de huidige gemiddelde huishoudensgrootte in de CBS-buurtten VU-Kwartier, Zuidas-Zuid en Vivaldi (1,5) betekent dit een groei van 5.205 inwoners.
⁴¹ Hospitality Management, Grote groei Amstelveense hotelovernachtingen, april 2019
⁴² 2.080 units met een gemiddelde bezettingsgraad van 85% en een gemiddelde kamerbezetting van 1 – 1,2 personen.

De short stay-units in Amstelveen Kronenburg zullen zich naar alle waarschijnlijkheid met name richten op expats, (internationale) studenten, of binnenlandse kenniswerkers en verbonden zijn aan de onderwijsinstelling. Deze doelgroepen hebben een dubbel zo hoog bestedingspatroon in de horeca dan de gemiddelde Nederlander. Uitgaande van een realisatie van 3.642 short-stay units en een bezetting van één persoon per unit gaan we ervanuit dat de realisatie van de short-stay units zorgt voor 3.642 extra verblijvers in het gebied. In totaal brengt dit het aantal verblijvers in 2035 op 6.375 tot 6.730 dagelijkse verblijvers.

5.4 Aanbod

Landelijke ontwikkeling horeca

De afgelopen jaren zagen we dat de horecasector een duidelijke groei sector was. De laatste twee jaar zien we echter een kanteling. Door oplopende kosten voor ondernemers worden de marges steeds kleiner. Resultaat hiervan is dat veel ondernemers stoppen om een faillissement te voorkomen. Dit betekent niet perse dat de horecasector nu een krimp sector is, wel dat de rek die er voorheen in zat langzaam op begint te raken.

Aanbod Amstelveen en omgeving

In het onderzoeksgebied zijn momenteel 247 horecagelegenheden gevestigd. Het gros betreft horeca in de eetsector (79 verkooppunten (vkp); 55%), gevolgd door fastservice (84 vkp; 34%), de koffiesector (18 vkp; 7%) en dranken (8 vkp; 3%).

- Er is een vijftal horecaconcentratiegebieden te onderscheiden: De Zuidas, Stadshart Amstelveen, Oude Dorp, Kostverlorenhof en Gelderlandplein.
- De horecavisie stelt dat enkel in het Stadshart en het Ouder Dorp uitbreiding van de horeca mogelijk is. Kronenburg kent zijn eigen horecaprogramma waardoor uitbreiding hier wel mag.
- Binnen Amstelveen Kronenburg zijn momenteel geen horecagelegenheden gevestigd.

Toekomstig aanbod

Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte moet, naast de feitelijke situatie, ook gekeken worden naar plannen die zijn opgenomen in een ruimtelijk besluit (harde plancapaciteit). In het onderzoeksgebied spelen de volgende horeca-ontwikkelingen:

In de gemeente Amstelveen spelen enkele (kleine) horecaplannen, waaronder:

- **Student experience, Uilenstede 471-473:** ontwikkeling van een hotelconcept (500 kamers gericht op short stay; maximaal 6 maanden) voor (inter)nationale studenten en academici. Op de begane grond komen gemeenschappelijke voorzieningen voor hotelgasten, waaronder horeca.
- **Stadshart:** in de visie Stadshart wordt beoogd het functioneren van het centrum te optimaliseren. Voor zover nu bekend zal het met name gaan om uitbreidingen in detailhandelsruimtes (met name Mode & Luxe), maar ook worden kwaliteitsverbeteringen in horeca voorzien.
- In Buitenveldert (Amsterdam) is vooral de ontwikkeling van de Zuidas relevant. De gemeente Amsterdam heeft plannen om dit gebied verder te ontwikkelen tot aantrekkelijk stedelijk woon-werkmilieu. Hiervoor is ook ruimte bestemd voor voorzieningen in de plint. Het betreft veelal een gemengde bestemming waar een breed scala aan (commerciële) dienstverlening is toegestaan, waaronder ook horeca.⁴³

In veel van de bestemmingsplannen voor bovengenoemde ontwikkelingen is niet opgenomen hoeveel van het oppervlak precies zal worden ingevuld door horeca. Zo is in sommige bestemmingsplannen in het onderzoeksgebied vastgesteld dat op aangewezen bestemmingen naast horeca ook andere functies mogen worden gerealiseerd. Omdat in die bestemmingsplannen een bepaalde flexibiliteit wordt geboden is niet te zeggen of en hoeveel horeca mogelijk (in de toekomst) zal worden gerealiseerd. Vanwege deze onduidelijkheid kunnen we nu geen metrage als relevante plancapaciteit meenemen.

⁴³ Via diverse bestemmingsplannen Zuidas (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

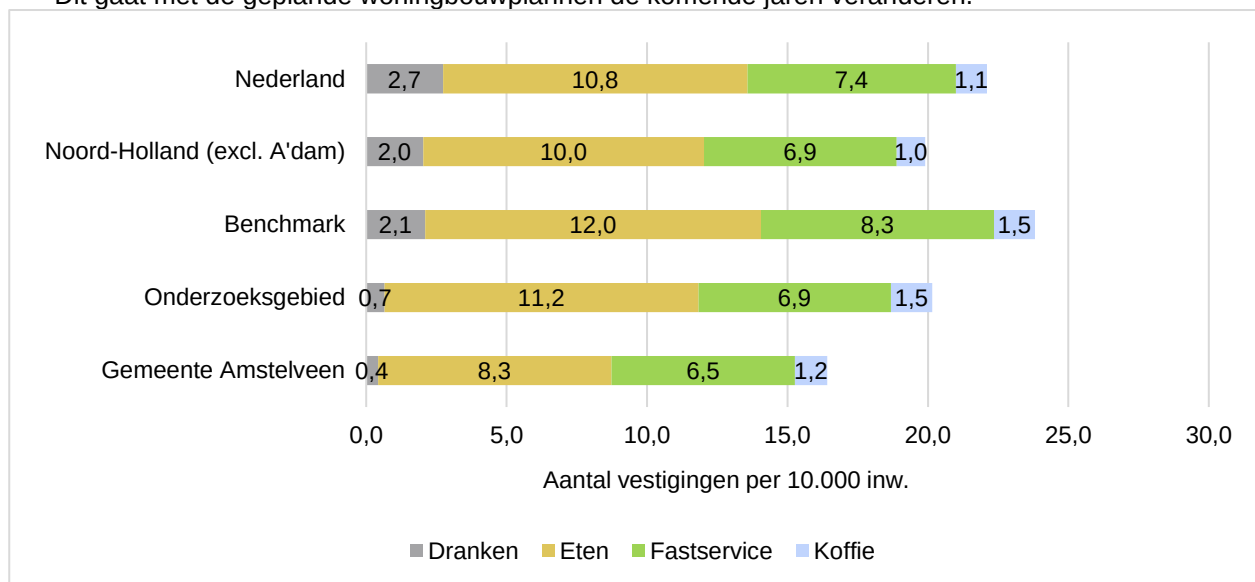
5.5 Behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte aan horeca in Amstelveen Kronenburg onderbouwd. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de inwoners van de verschillende gebieden.

Kwantitatief

Om de behoefte te bepalen is een vergelijking gemaakt van horecadichtheden. Hierbij is gebruik gemaakt van het aantal horecavestigingen per 10.000 inwoners. Het onderzoeksgebied is vergeleken met de provincie Noord-Holland, benchmark gemeenten⁴⁴ en Nederland.

- De horecadichtheid in de gemeente Amstelveen en het onderzoeksgebied (Amstelveen inclusief Buitenveldert/Zuidas) is met gemiddeld 16,4 en 20,2 horecavestigingen per 10.000 inwoners, vergelijkbaar met de Provincie Noord-Holland excl. Amsterdam (19,9), en lager dan de benchmark gemeenten (23,8) en het landelijk gemiddelde (22,1).
- Met name het aantal horecavestigingen in de drankensector blijft achter in het onderzoeksgebied. De eetsector is juist bovengemiddeld vertegenwoordigd in het onderzoeksgebied. Dit komt vooral voor rekening van het aanbod op en rondom de Zuidas. In de gemeente Amstelveen is het restaurantaanbod juist lager dan het landelijk gemiddelde.
- Momenteel wordt nog relatief weinig gewoond op de Zuidas. Het aanbod op de Zuidas vervult dan ook vooral een functie voor de werknemers. Dit verklaart ook het relatief hoge aandeel restaurants. Dit gaat met de geplande woningbouwplannen de komende jaren veranderen.



Figuur 2 Horecadichtheid Amstelveen en onderzoeksgebied vergeleken

Bron: Locatus mei 2025; CBS Statline 2024

Kwantitatieve marktruimte

De kwantitatieve marktruimte is berekend voor de gehele horecasector in het onderzoeksgebied. Gezien de huidige horecadichtheid in de gemeente Amstelveen en het onderzoeksgebied is er nog ruimte om horeca toe te voegen. De horecadichtheid blijft achter bij de dichtheid in de provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam), benchmark gemeenten én het landelijk gemiddelde.

Tot 2035 bedraagt de marktruimte in het gehele onderzoeksgebied 6.659 tot 11.511 m² bvo horeca.

⁴⁴ De gemeente Amstelveen is vergeleken met vergelijkbare gemeenten (gemeenten aan de rand van de G5 met een bovengemiddeld welvaartsniveau en enigszins vergelijkbaar inwoneraantal). De benchmarkgemeenten zijn: Haarlem, Hilversum, Leidschendam-Voorburg, Veldhoven, Wassenaar en Zeist.

	Onderzoeksgebied	
	Min	Max
Inwoners (2035)	146.192	146.192
Potentieel aanbod ⁴⁵ (vkp)	291	323
Huidig aanbod (vkp)	247	247
Marktruimte (vkp) ⁴⁶	44	76
Marktruimte (m² bvo)⁴⁷	6.659	11.511

Tabel 14 Kwantitatieve marktruimte horeca onderzoeksgebied tot 2035
Bron: Sweco

Claim marktruimte Amstelveen

Niet alle marktruimte in het onderzoeksgebied kan worden toebedeeld aan Amstelveen Kronenburg. Voor de verdeling van de marktruimte is een verdeelsleutel gehanteerd. Dit kan aan de hand van de bevolkingsprognose. Tot 2035 zal namelijk 80% van de bevolkingsgroei in het onderzoeksgebied plaatsvinden in Amstelveen en 20% in Amsterdam Buitenveldert. Dezelfde verhouding voor Amstelveen en Amsterdam Buitenveldert geldt ook wat betreft horeca-aanbod. Hiervan bevindt zich momenteel ook 60% in Amstelveen en 40% in Amsterdam Buitenveldert. **Voor de gemeente Amstelveen betekent dit dat er grofweg minimaal 5.300 en maximaal 9.200 m² bvo te verdelen is.**

	Onderzoeksgebied	
	Min	Max
Marktruimte totaal onderzoeksgebied (m ² bvo)	6.659	11.511
Claim Amstelveen	80%	80%
Marktruimte Amstelveen	5.327	9.209

Tabel 15 Kwantitatieve marktruimte horeca, claim gemeente Amstelveen
Bron: Sweco

Op basis van de dichtheden per sector is vastgesteld dat de drankensector achter blijft in vergelijking met het landelijke en provinciaal gemiddelde (excl. A'dam). Op basis hiervan is er behoefte aan uitbreiding van deze sector. Daarnaast zien we dat ook in de andere sectoren mogelijkheden zijn.

Conclusie

De ontwikkeling van horeca in Amstelveen Kronenburg is vanuit kwantitatief oogpunt goed te motiveren:

- Op basis van de berekeningen van de kwantitatieve marktruimte in het onderzoeksgebied is er in het minimum scenario ca. 5.300 m² bvo en in het maximum scenario ca. 9.200 m² bvo ruimte voor toevoeging van horeca in Amstelveen.
- De wens is om ca. 2.750 m² bvo horeca (eventueel deels flexibel in te zetten als diensten of detailhandel) te realiseren in Kronenburg. Dit past binnen de marktruimte die ontstaat voor de gemeente Amstelveen.
- Kijkend naar de verschillende horeca sectoren is er in elke sector ruimte voor uitbreiding, de grootste marktruimte zit hem echter in de drankensector.
- Op basis van de karakteristieken van het gebied is het passend om te denken aan koffietentjes, lunchrooms en een eventueel een restaurant.
- Doordat bezoekers en verblijvers in de berekeningen niet zijn meegenomen is de verwachting dat de marktruimte hoger uit zal vallen dan kwantitatief te berekenen is.

⁴⁵ Berekening: aantal inwoners / 10.000 * horecadekking. In het minimum scenario is de horecadekking van de provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam) aangehouden. In het maximum scenario is de landelijke horecadekking aangehouden.

⁴⁶ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod

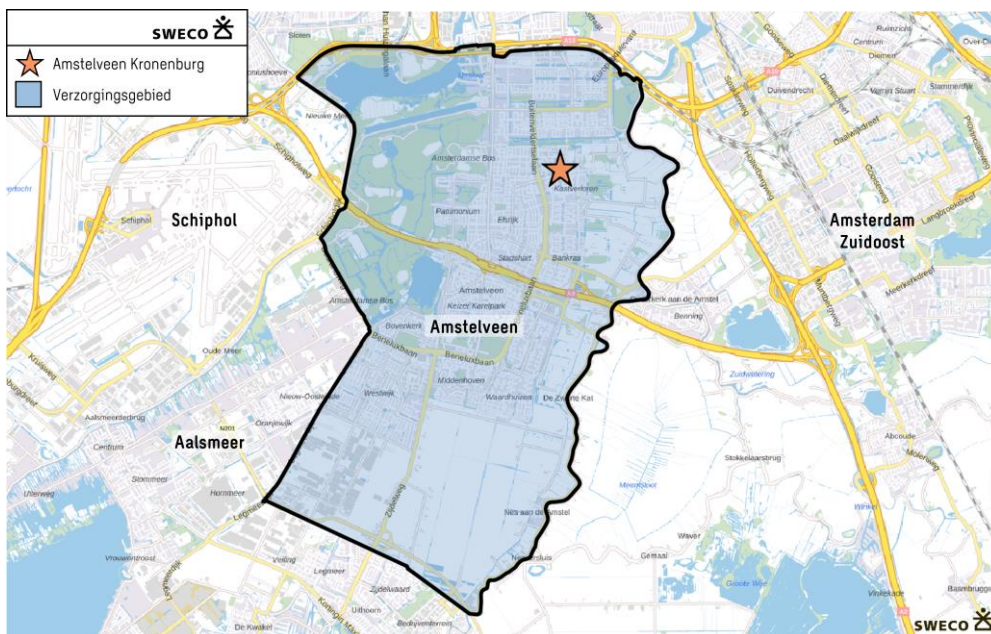
⁴⁷ Uitgaande van een gemiddelde horecavestiging van 151 m² bvo (bron: op basis van Locatus met een bvo-vvo verhouding van 0,8)

6 Behoeftedetailhandel

In dit hoofdstuk is de beoogde ontwikkeling van detailhandel in Kronenburg onderbouwd, waarbij in beeld wordt gebracht wat de ladderruimte voor detailhandel is. De wens is om ca. 1.500 m² bvo detailhandel te realiseren in Kronenburg.

6.1 Afbakening onderzoeksgebied en periode

Het is belangrijk om het onderzoeksgebied zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied samen dient te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbod-relaties. Verwacht wordt, en van belang is dat de beoogde detailhandel een functie zal vervullen voor inwoners, werknemers en verblijvers uit de directe omgeving, het campusgebied. Uit zorgvuldigheid wordt gekozen voor een groot onderzoeksgebied, zodat alle potentiële ontwikkelingen en gebruikers worden meegenomen. De gemeente Amstelveen⁴⁸ en de Amsterdamse wijk Buitenveldert⁴⁹ behoren daarom tot het onderzoeksgebied. Als noordelijke grens rekenen we de A10/A4. Bij de berekening van de behoefte wordt uiteindelijk rekening gehouden met de meest relevante ontwikkelingen (zijnde dichtbij de projectlocatie).



Figuur 3 Onderzoeksgebied detailhandel Amstelveen Kronenburg
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

6.2 Beleidsanalyse

In deze paragraaf worden de belangrijkste beleidskaders geschetst.

Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2025-2033

De provincie streeft naar 'een vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur die aansluit op de behoeftes van de bewoners en bezoekers aan onze provincie. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik.
- Een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een vitale economie.

⁴⁸ Voor een deel van het onderzoeksgebied zijn de gemeentegrenzen van Amstelveen aangehouden om de volledigheid van gegevens te waarborgen.

⁴⁹ Tot de wijk Buitenveldert rekenen we de wijken Buitenveldert-West en Buitenveldert-Oost, het zuidelijke deel van de wijk Zuidas (onder de A10) en de buurt Nieuwe Meer. De A10 kunnen we beschouwen als een barrière en noordelijke grens van het onderzoeksgebied.

- Een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in vier beleidsdoelen:

1. Winkels clusteren zich in winkel- en centrumgebieden, solitaire ontwikkelingen zijn niet toegestaan;
2. Voor de binnensteden en andere centrumgebieden zet de provincie in op een vitale, duurzame en toekomstbestendige detailhandelsstructuur die zowel voor de bewoners als de bezoekers bereikbaar, attractief en onderscheidend is;
3. De provincie zet in op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, die voor de primaire levensbehoeften (de dagelijkse boodschappen) tegelijkertijd toekomstbestendig en fijnmazig is, ook in relatie tot voorzieningen in de kleine kernen van Noord-Holland;
4. Voor clusters op perifere locaties (PDV) geldt dat deze alleen bedoeld zijn voor winkels in volumineuze goederen, waar overwegend volumineuze goederen worden verkocht. Reguliere winkels zijn hier niet toegestaan.

Regionaal beleid

Binnen de provincie Noord-Holland is afzonderlijk regionaal detailhandelsbeleid vastgesteld. De gemeente Amstelveen valt binnen de Stadsregio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam heeft een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het regionale detailhandelsbeleid. Voor Amstelveen Kronenburg zijn de volgende uitgangspunten relevant:

1. Inwoners van de Stadsregio Amsterdam moeten op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen kunnen doen (fijnmazige detailhandelsstructuur).
2. Het beleid is er op gericht om vraag en aanbod in evenwicht te brengen in de (fysieke) retailsector.
3. Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of nog te verstedelijken gebied: passend in de structuur van de hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkcentra, alsook op specifiek benoemde locaties op bedrijventerreinen. Solitaire vestigingen buiten en binnen woongebieden zijn uitgesloten.
4. Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuur versterken. Nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen, zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande winkellocatie mogelijk is. Bij nieuwe ontwikkelingen moet duidelijk zijn wat de impact op de lokale en regionale winkelstructuur is.
5. Clustering van detailhandel is een leidend principe, al dan niet met andere commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.
6. Gemeenten streven ernaar om leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen. Nieuwe initiatieven worden daarom altijd bekeken en beoordeeld vanuit het principe 'nieuw voor oud'. Dat wil zeggen dat eventuele nieuwe initiatieven en uitbreiding van bestaand winkelareaal gepaard gaan met maatregelen om de bestemming detailhandel elders te beperken. Door proactief beleid werken gemeenten aan voorzienbaarheid, zodat planschade voorkomen kan worden bij het daadwerkelijk verminderen van het aantal m² detailhandel.
7. Gemeenten moeten (ook in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) goed beschrijven wat de regionale behoefte is van de winkelplannen die voorzien zijn.
8. Indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven moet iedere gemeente dit initiatief voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1.500 m² wvo.

De kracht van de regionale samenwerking is dat gemeenten elkaar, ambtelijk en bestuurlijk, in een vroeg stadium inlichten over plannen en ontwikkelingen en op een collegiale manier daarover samen tot afstemming komen. Het is de bedoeling dat het regionale detailhandelsbeleid zowel aanleiding als leidraad is voor dat vroegtijdige onderlinge overleg, zodat gemeentelijke plannen en voornemens goed op elkaar aangesloten kunnen worden.

De consequentie is dat gemeenten in de Stadsregio uiterst terughoudend zullen zijn tegenover ontwikkelaars die nieuwe detailhandelslocaties willen ontwikkelen. Als er sprake is van significante stadsuitbreiding en bevolkingstoename is dat een ander verhaal, maar ook dan zal zo'n nieuwe ontwikkeling alleen mogelijk zijn als de treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking succesvol 'beklommen' kunnen worden.

Gemeentelijk beleid

De nieuwe Detailhandelsvisie is recent vastgesteld (2025). In deze visie gaat de gemeente Amstelveen uit van de volgende vijf speerpunten:

1. Stadshart als toekomstbestendig en veelzijdig;
2. Wijkwinkelcentra als sterke dagelijkse voorzieningen;
3. Compact en efficiënt winkellandschap behouden;
4. Inspelen op demografische en consumententrends;
5. Verduurzaming en innovatie in de detailhandelssector.

De uitgangspunten van het vorige beleid – concentratie, versterking van bestaande centra en ruimte voor functiemenging – blijven relevant. Echter, de context waarin deze principes toegepast worden is fundamenteel veranderd. Waar het oude beleid vooral gericht was op behoud en clustering, legt de nieuwe visie de nadruk op transformatie, maatwerk per gebied en inspelen op trends zoals digitalisering, demografische veranderingen en duurzaamheid. Ook is er meer aandacht voor functiemenging, placemaking en de behoeften van specifieke doelgroepen, zoals studenten en internationals.

In het concept rapport staat de ontwikkeling van de winkelleegstand in de gemeente Amstelveen genoemd. De winkelleegstand in Amstelveen is sterk gestegen: van 2,2% in 2023 naar 9,4% in 2024, en bleef in 2025 nam deze af naar 6,3%⁵⁰. Ook het aantal leegstaande vestigingen liep op tot 43 (12%). De stijging is vooral zichtbaar in het Stadshart, Bankrashof en Waardhuizen. Een deel van de leegstand hangt samen met verbouwingen of herontwikkeling en is slechts tijdelijk.

Binnen deze visie wordt Kronenburg gepositioneerd als een compact voorzieningencluster passend bij de ontwikkeling van een internationale campuswijk. De nadruk ligt op dagelijks aanbod, horeca en dienstverlening, met ruimte voor placemaking en tijdelijke invullingen tijdens de transformatie van het gebied. De Detailhandelsvisie sluit aan bij bredere ruimtelijke opgaven, zoals de groei van de stad, de transformatie van gebieden als Kronenburg en Nieuw-Legmeer en de ambitie om Amstelveen aantrekkelijk en leefbaar te houden voor een diverse en groeiende bevolking.

Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede

Op 8 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Amstelveen de Gebiedsvisie ‘Kronenburg Uilenstede’ vastgesteld. De gebiedsvisie is het richtinggevend ruimtelijk kader voor nieuwe initiatieven en voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. De visie beschrijft het samengaan van Uilenstede als monofunctionele residentiële campus en Kronenburg als monofunctionele zakelijke wijk tot een moderne en levendige, multifunctionele en stedelijke campus. De ambitie is om van Kronenburg en Uilenstede een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied te maken en kansen te creëren. Een plek waar studenten, bedrijven, ondernemers, academici en onderzoekers elkaar eenvoudig kunnen ontmoeten en waar nieuwe ideeën en (kennis)initiatieven tot stand komen.

Conclusie

Zowel de provincie en de regio als de gemeente hechten waarde aan een fijnmazige winkelstructuur. Versterking van de structuur, clustering en uitbreiding op locaties met significante stadsuitbreiding/bevolkingstoename zijn daarbij leidend. Het is daarbij van belang dat nieuwe detailhandelsplannen regionaal worden afgestemd en de huidige structuur versterken. Het is daarbij van belang dat de toevoeging van detailhandel in Amstelveen Kronenburg de Ladder voor Duurzame Verstedelijking succesvol kan doorlopen.

6.3 Vraag

Vergelijkbaar met de beoogde horeca in Kronenburg, zal de beoogde detailhandel primair een functie gaan vervullen voor de volgende twee doelgroepen:

- Studenten Kronenburg-Uilenstede
- Verblijvers

⁵⁰ Bron leegstand 2025 Locatus, juni 2025

Ad 1. Studenten Kronenburg-Uilenstede

Betreft de (toekomstige) bewoners van de studentenkamers in Kronenburg-Uilenstede en de inwoners uit de direct aangrenzende wijken (overig gemeente Amstelveen en Buitenveldert). Primair zal de detailhandel een functie hebben voor de studenten van die zich vestigen op de campus. De aangrenzende wijken zullen tevens profiteren van de horecavoorzieningen. In Kronenburg wonen momenteel 4.320 inwoners. In totaal wonen in de gemeente Amstelveen en Buitenveldert ca. 122.564 inwoners.

Het dominante profiel van het onderzoeksgebied betreft jongvolwassenen tussen de 25 en 45 jaar met relatief hoge inkomens (43,7% meer dan landelijk) en een lage huishoudensgrootte.

Het inwoneraantal van het onderzoeksgebied zal in de toekomst gaan toenemen.

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Gem. ink. Per inw.
Onderzoeksgebied	122.564	16%	12%	29%	23%	19%	2,0	€ 44.200
Uilenstede-Kronenburg	4.320	3%	62%	30%	4%	1%	1,1	€ 16.000
Overig Amstelveen	90.694	18%	10%	26%	26%	20%	2,2	€ 39.600
Buitenveldert	27.550	13%	12%	37%	19%	19%	1,7	€ 60.300
Nederland	-	15%	12%	26%	27%	20%	2,1	€ 30.800

Tabel 16 Kenmerken onderzoeksgebied
Bron: CBS Statline 2024; inkomen betreft 2022, meest recent

	Huidig inwonertal	Prognose 2035	Vershil
Amstelveen	95.014	114.080	19.066 (+20,1%)
Kronenburg	4.320	4.800	480
Overig Amstelveen	90.694	109.280	18.586
Buitenveldert	27.550	32.112	4.562 (+16,6%)
Buitenveldert-West	14.410	13.482	-928
Buitenveldert-Oost	8.240	8.525	285
Zuidas (zuidelijke gedeelte)	4.680 ⁵¹	9.885	5.205 ⁵²
Nieuwe Meer	155	155	0
Amsterdamse Bos	65	65	0
Totaal onderzoeksgebied	122.564	146.192	23.628 (+19,3%)

Tabel 17 Bevolkingsprognose onderzoeksgebied
Bron: Gemeente Amstelveen, OIS Amsterdam, 2025; CBS Statline, 2024

⁵¹ Het zuidelijke deel van de Zuidas bestaat uit de CBS-buurtten Zuidas-zuid, Vivaldi en VU-kwartier
⁵² Woningbouwplannen van de gemeente Amsterdam tellen hier 3.581 nieuwe woningen. Op basis van de huidige gemiddelde huishoudensgrootte in de CBS-buurtten VU-Kwartier, Zuidas-Zuid en Vivaldi (1,5) betekent dit een groei van 5.205 inwoners.

De gehele gemeente Amstelveen groeit naar verwachting van 95.014 naar 114.080 inwoners in 2035. Dit is een groei van 20,1%⁵³. Een deel van de groei (480 inwoners of 3%) zal plaatsvinden in Kronenburg. De bevolking in Buitenveldert neemt ook fors toe van 27.550 naar 32.112, een stijging van ca. 16,6%. Deze groei valt vrijwel volledig toe aan de Zuidas e.o. (ten zuiden van de A10).

Ad 2. Verblijvers

Verblijvers in Amstelveen Kronenburg vormen een potentiële groep voor detailhandel. In 2017 vonden er bijna 259.000 overnachtingen plaats in Amstelveen. Ten opzichte van 2015 (57.600 overnachtingen) is dit bijna een verviervoudiging. Amstelveen profiteert vooral van de direct aangrenzende ligging van Amsterdam⁵⁴.

Momenteel zijn er in Amstelveen Kronenburg 1.136 hotelkamers aanwezig. Met een gemiddelde bezetting van 85% komt dit neer op 966 dagelijkse verblijvers in het gebied. Tot 2035 kan dit oplopen tot 2.734 tot 3.088 dagelijkse verblijvers⁵⁵.

De short stay-units in Amstelveen Kronenburg zullen zich naar alle waarschijnlijkheid met name richten op expats, (internationale) studenten, of binnenlandse kenniswerkers en verbonden zijn aan de onderwijsinstelling. Deze doelgroepen hebben een dubbel zo hoog bestedingspatroon in de horeca dan de gemiddelde Nederlander. Uitgaande van een realisatie van 3.642 short-stay units en een bezetting van één persoon per unit gaan we ervanuit dat de realisatie van de short-stay units zorgt voor 3.642 extra verblijvers in het gebied. In totaal brengt dit het aantal verblijvers in 2035 op 6.375 tot 6.730 dagelijkse verblijvers.

6.4 Aanbod

Huidig aanbod

- In de gemeente Amstelveen is momenteel ca. 93.500 m² wvo aan detailhandel gevestigd verdeeld over bijna 290 verkooppunten. Het aanbod is veelal geclusterd in het hoofdwinkelgebied, de verschillende wijkwinkelcentra⁵⁶ en op PDV locaties.⁵⁷
- De winkelleegstand in Amstelveen (gemeten in m² wvo) is met 6,3% hoger dan in de provincie Noord-Holland (4,8%) en de winkelleegstand in Nederland (5,6%).⁵⁸
- De belangrijkste winkellocatie binnen de gemeente Amstelveen is het Stadshart Amstelveen (ca. 30.900 m² wvo). Hier is een divers aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel gevestigd.
- In Kronenburg is momenteel een buurtsupermarkt (285 m² wvo) gevestigd en een winkel met duikartikelen (50 m² wvo).
- Winkelcentrum Kostverlorenhof is een wijkwinkelcentrum gelegen op ongeveer 10 tot 15 minuten loopafstand van de projectlocatie en daarmee het meest dichtstbijzijnde winkelcentrum. Het winkelcentrum beschikt over twee supermarkten, overig aanvullend detailhandelsaanbod en aanvullende horeca. Ruim 3.000 m² wvo betreft dagelijkse detailhandel in het winkelcentrum en circa 615 m² betreft niet dagelijkse detailhandel.⁵⁹ Huidige gebruikers van Kronenburg maken voornamelijk gebruik van dit winkelcentrum.
- Ook stadsdeelcentrum Gelderlandplein in Amsterdam (ca. 20.000 m² wvo) is een belangrijke winkellocatie voor inwoners uit Amstelveen. Van de totale omzet van het Gelderlandplein is in de dagelijkse sector 9%, in de recreatieve sector 14% en in de doelgerichte sector 21% van de omzet afkomstig uit Amstelveen.⁶⁰
- Andere winkelgebieden in de omgeving van Kronenburg zijn winkelcentrum Bankrashof en Oude Dorp/Amsterdamseweg. Daarnaast liggen, verspreid door de gemeente enkele winkelstrips met een solitaire supermarkt als belangrijkste trekker.

⁵³ Op basis van de woningbouwplannen van de gemeente Amstelveen (2025)

⁵⁴ Hospitality Management, Grote groei Amstelveense hotelovernachtingen, april 2019

⁵⁵ 2.080 units met een gemiddelde bezettingsgraad van 85% en een gemiddelde kamerbezetting van 1 – 1,2 personen.

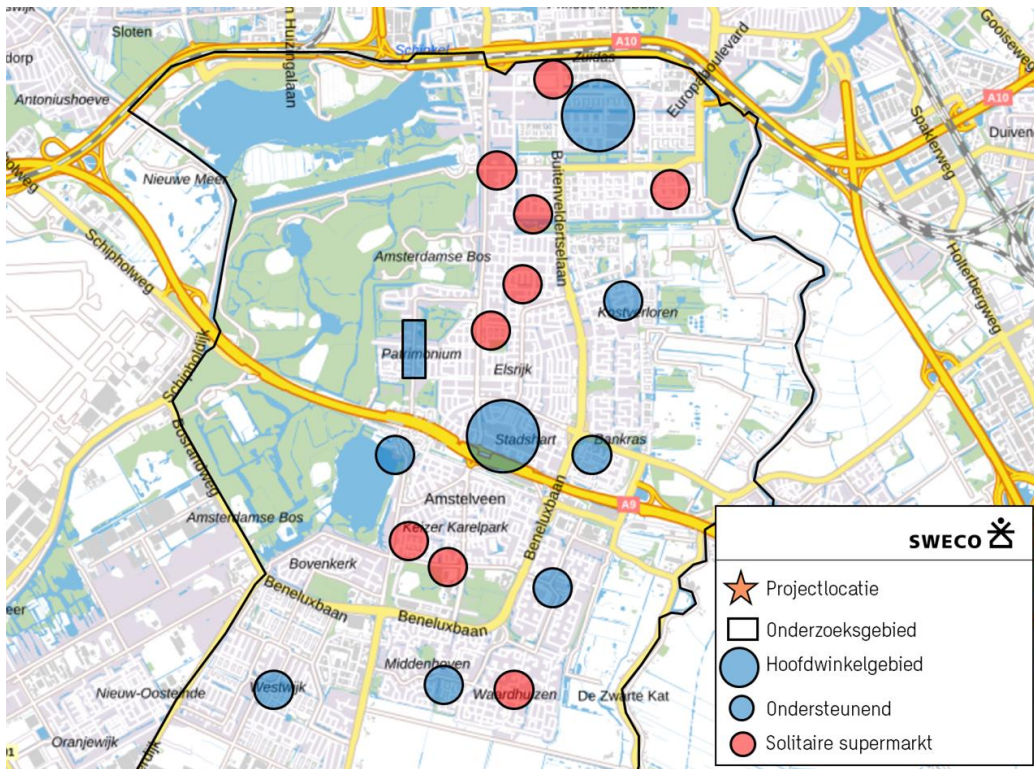
⁵⁶ De belangrijkste zijn: Westwijk, Kostverlorenhof, Bankrashof, Groenhof, Middenhoven en Waardhuizen

⁵⁷ KSO 2021

⁵⁸ Locatus, mei 2025

⁵⁹ Bron: Locatus Mei 2025

⁶⁰ Locatus mei 2025



Figuur 4. Detailhandelsaanbod onderzoeksgebied

Bron: BRT achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Toekomstig aanbod

Plancapaciteit

Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte moet, naast de feitelijke situatie, ook gekeken worden naar plannen die zijn opgenomen in een ruimtelijk besluit (harde plancapaciteit). In het onderzoeksgebied spelen de volgende detailhandelsontwikkelingen:

- In Stadshart staat een herontwikkeling van het voormalige V&D / Hudson's Bay pand op de planning. Hier worden naast andere commerciële functies (niet detailhandel) twee supermarkten van elk 1.600 m² wvo gerealiseerd. In het totaal betekent dit een metrage van 3.200 m² wvo aan supermarktmeters dat aan het bestaande aanbod wordt toegevoegd.

Winkelleegstand

Leegstand is onbenutte, harde plancapaciteit en is daarmee van belang voor het bepalen van de totale plancapaciteit. In de gemeente Amstelveen staat momenteel 6,3% van het winkelvloeroppervlak leeg (10.900 m²), waarvan 7.947 m² in het Stadshart⁶¹. Niet bekend is hoeveel van de leegstand inmiddels weer is ingevuld.

- De meeste leegstand bevindt zich in het voormalige pand van V&D / Hudson's Bay. Hier staan vier van de zes verdiepingen leeg.

Verder zijn er nog gemengde bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen in het onderzoeksgebied, waar bijvoorbeeld detailhandel mogelijk is, maar het feitelijk gebruik een andere functie is, bijvoorbeeld horeca of diensten. Daarnaast is detailhandel soms ook mogelijk als ondersteunende functie binnen andere bestemmingen (o.a. dienstverlening, kantoor). We beschouwen dit niet als relevante plancapaciteit. Sinds enkele jaren komt in de jurisprudentie van de Afdeling naar voren dat bij vergelijkbare situaties mag worden volstaan met verwijzing naar een representatieve invulling.

⁶¹ Bron: Locatus mei 2025

Plannen	Branche	Metrage
Herontwikkeling V&D / Hudson's Bay	Dagelijks, onbekend	Ca. 3.140 m ² wvo
Leegstand Amstelveen	-	Ca. 10.900 m ² wvo
Totale plancapaciteit gemeente Amstelveen		Ca. 14.040 m² wvo

Tabel 18 Relevante plancapaciteit
Bron: Locatus mei, 2025

6.5 Behoeft

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte aan detailhandel in Amstelveen Kronenburg onderbouwd. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de inwoners van de verschillende gebieden.

Amstelveen (gemeente)

- Voor Amstelveen is er voor alle sectoren (dagelijks, recreatief en doelgericht) marktruimte tot 2030. Dit varieert tussen de circa 1.000 tot 10.000 m² wvo per sector.⁶²
- Voor Amstelveen Kronenburg zijn met name de sectoren 'Dagelijks' (o.a. supermarkten, versspecialzaken, persoonlijke verzorging), 'Vrije Tijd' (o.a. fietsenwinkel, sport- en kampeersaken en boekhandel) en 'In en Om Huis' (o.a. kleine woonrichtingszaak, computerwinkel, bloemenwinkel) kansrijk.
- De sector 'Mode en Luxe' wordt in de berekening van de marktruimte ook meegenomen. Hierbij geldt echter wel dat reguliere modewinkels uitgesloten zijn voor de ontwikkeling Amstelveen Kronenburg (deze zijn voorbehouden aan het Stadshart). Binnen Amstelveen Kronenburg zijn enkel specifieke aanbieders (bijvoorbeeld: tweedehands boetiek/action) denkbaar.
- Voor de gemeente Amsterdam is de marktruimte ook bekend. De marktruimte voor de Dagelijks sector ligt tussen de 10.000 en 60.000 m² wvo. Voor de recreatieve detailhandel is er echter geen marktruimte (kleiner dan -2.500 m² wvo), voor de doelgerichte sector is deze er weer wel (20.000 tot 30.000 m² wvo)⁶³. De marktruimte in de gemeente Amsterdam is dus groot voor de dagelijkse en doelgerichte sectoren. Aangezien Buitenveldert tot 2035 te maken krijgt met een inwonergroei van 16,6% en het winkelaanbod hier goed functioneert, is een aanzienlijk deel van deze marktruimte toe te wijzen aan Buitenveldert.

	MIN. (M ² WVO)	MAX. (M ² WVO)
Dagelijks	5.000	10.000
Recreatief	-1.000	1.000
Doelgericht	-2.500	2.500
Totaal	1.500	13.500

Tabel 19 Indicatieve marktruimte detailhandel gemeente Amstelveen tot 2030
Bron: Marktruimteonderzoek Detailhandel provincie Noord-Holland, 2023

Bij bepaling van de behoefte aan detailhandel in Amstelveen dient rekening te worden gehouden met de relevante plancapaciteit van 14.040 m² wvo. De plancapaciteit is als volgt verdeeld:

- Herontwikkeling van het V&D / Hudson's Bay pand, toevoeging van 3.200 m² wvo. Dit volledige metrage wordt gevuld met dagelijkse detailhandel.
- Leegstand wordt verdeeld naar het huidige aanbod per branche in de gemeente Amstelveen. Van het totaal aantal winkelmeters bestaat 32% uit dagelijkse detailhandel, 31% uit recreatieve detailhandel en 37% uit doelgerichte detailhandel. Dit betekent dat circa 3.480 m² wvo van de huidige leegstand voor

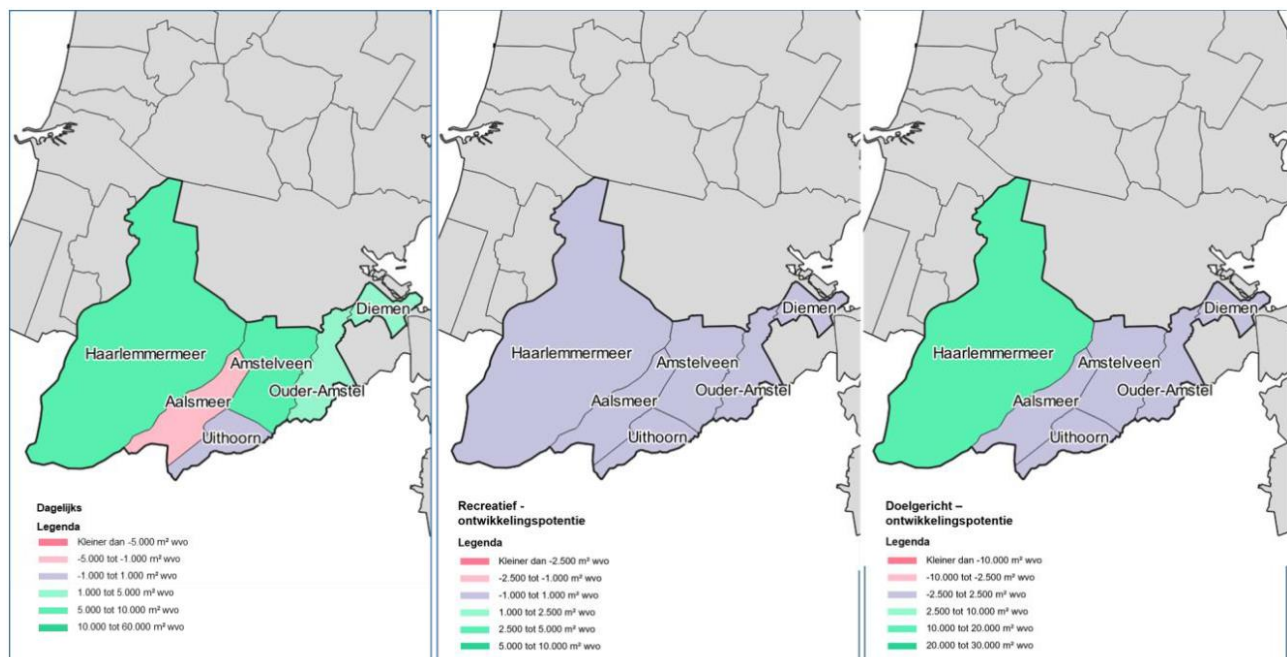
⁶² Bron: Marktruimteonderzoek Detailhandel provincie Noord-Holland 2023

⁶³ Bron: Marktruimteonderzoek Detailhandel provincie Noord-Holland 2023

rekening komt van dagelijkse detailhandel, 3.370 m² wvo voor recreatieve detailhandel en 4.040 m² voor doelgerichte detailhandel.

Branche	Marktruimte in m ² wvo	Plancapaciteit (inclusief leegstand) in m ² wvo	Gecorrigeerde marktruimte in m ² wvo
Dagelijks	5.000 – 10.000	6.680	-1.680 – 3.320
Recreatief	-1.000 – 1.000	3.350	- 4.350 – -2.350
Doelgericht	-2.500 – 2.500	4.040	-6.540 – -1.540
Totaal	1.500 – 13.500	14.070	-12.570 - -570

Tabel 20 Gecorrigeerde marktruimte gemeente Amstelveen
Bron: Sweco



Figuur 5. Indicatieve marktruimte detailhandel Amstelveen tot 2030
Bron: Marktruimteonderzoek Detailhandel provincie Noord-Holland, 2023

Amstelveen Kronenburg

Naast kwantitatief kan de behoefte ook kwalitatief beargumenteerd worden.

De komende jaren zullen er door de ontwikkelingen in Amstelveen Kronenburg meer studenten, werknemers en verblijvers bijkomen. Door de toename van deze doelgroepen groeit de behoefte aan detailhandel.

- **Studenten.** Studenten kiezen over het algemeen vaker voor gemak en tijdswinst met betrekking tot hun dagelijkse boodschappen. Studenten zijn echter vaak onderweg, waardoor dagelijkse boodschappen ook in winkels 'op de route' worden gekocht. We schatten in dat 60% van de bestedingen van studenten in dagelijkse detailhandel terecht zou kunnen komen binnen Amstelveen Kronenburg. Dat percentage wordt ook wel de koopkrachtbinding genoemd. In de niet-dagelijkse detailhandel in de branches recreatief en doelgericht ligt de binding logischerwijs veel lager. Voor de inwoners (studenten) wordt verwacht dat zij deze aankopen veelal doen buiten Kronenburg, want daar is meer en divers aanbod. Voor bijvoorbeeld kleine benodigdheden in huis, voor boeken of cadeautjes, zullen studenten wel een beroep doen op het aanbod in of rondom Kronenburg. Afhankelijk van de uiteindelijk invulling (branchering, segmentering, formulebeeld) wordt verwacht dat 20% van de bestedingen van studenten in niet-dagelijkse detailhandel terecht komt binnen Amstelveen Kronenburg.
- **Overige doelgroepen: werknemers, verblijvers en toevloeiing van buiten Amstelveen Kronenburg.** Amstelveen Kronenburg is niet alleen een woonwijk. Er komen tot 2030 1.000 tot 1.500 werknemers bij en zullen naar verwachting maximaal 3.642 short stay-kamers worden toegevoegd. Dit

zorgt voor substantieel aanvullend draagvlak voor de detailhandelsvoorzieningen in Kronenburg. Deze toevloeiing wordt voor dagelijkse detailhandel geraamd op 33,33%. Dit is wat hoger dan bij een reguliere woonwijk vanwege de extra hotelgasten en werknemers in Kronenburg. Ook de niet-dagelijkse detailhandel zal profiteren van de extra werknemers en hotelgasten in Kronenburg. De toevloeiing voor niet-dagelijkse detailhandel wordt geraamd op 33,33%.

Detailhandel	Doelgroep ⁶⁴	Binding	Toevloeiing	Bestedingen	Totale bestedingen	Bestaand aanbod in m ² wvo	Uitbreidingsruimte in m ² wvo ⁶⁵
Dagelijks	Bewoners	60%		€ 6.600.000	€ 9.900.000	285	905
	Overig		33,33%	€ 3.300.000			
Recreatief	Bewoners	20%		€ 600.000	€ 900.000	50	355
	Overig		33,33%	€ 300.000			
Doelgericht	Bewoners	20%		€ 800.000	€ 1.200.000	-	760
	Overig		33,33%	€ 400.000			

Tabel 21 Marktruimte 2035 Amstelveen Kronenburg detailhandel (zie bijlage 1 voor berekeningen)
Bron: Sweco

Concluderend betekent dit dat door de ontwikkelingen op Kronenburg, en daarmee gepaard gaande groei van het draagvlak, er marktruimte is in diverse branches.

Conclusie

De ontwikkeling van detailhandel in Amstelveen Kronenburg is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Amstelveen:** In Amstelveen is er tot 2030 ruimte om tot 3.640 m² wvo dagelijkse detailhandel toe te voegen. Het is evident om deze ruimte grotendeels toe te kennen aan de bestaande winkelgebieden. Kronenburg heeft niet de ambitie om een nieuw winkelgebied te worden. Wel wil ze een toegesneden pakket aan detailhandel om een levendige campus te realiseren, zonder de bestaande winkelstructuur te ondermijnen.
- **Kronenburg:** Vanuit het plangebied Amstelveen Kronenburg ontstaat er de komende jaren veel vraag naar detailhandel door de groei van het inwonertal, het aantal werknemers en verblijvers. De marktruimte voor dagelijkse detailhandel bedraagt 905 m² wvo (ca. 1.130 m² bvo) (exclusief de reeds bestaande supermarkt). Voor het niet-dagelijkse segment is dit circa 1.115 m² wvo (ca. 1.395 m² bvo), verdeeld over de verschillende sectoren:
 - Maximaal 355 m² wvo (ca. 445 m² bvo) voor de recreatieve detailhandel; (exclusief de reeds bestaande Duikwinkel Sublub).
 - Maximaal 760 m² wvo (ca. 950 m² bvo) voor de doelgerichte detailhandel;
- In totaal brengt dit de marktruimte voor detailhandel op ca. 2.020 m² wvo (gelijk aan 2.525 m² bvo).
- De wens is om ca. 1.500 m² bvo detailhandel te realiseren in Kronenburg. Op basis van de marktruimte die zal ontstaan (ca. 2.525 m² bvo), is het mogelijk dit te realiseren.
- **Passende functies.** Passend in het gebied is realisatie van dagelijkse detailhandel en eventueel ondersteunende frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kantoorartikelen, of een tweede handwinkel (voor de grote doorstroom van gebruikers van de short stay units).
- Doordat bezoekers en verblijvers in de berekeningen niet zijn meegenomen is de verwachting dat de marktruimte hoger uit zal vallen dan kwantitatief te berekenen is.

⁶⁴ Onder de doelgroep 'Overig' rekenen we werknemers, verblijvers van de short stay en toevloeiing van buiten Amstelveen Kronenburg

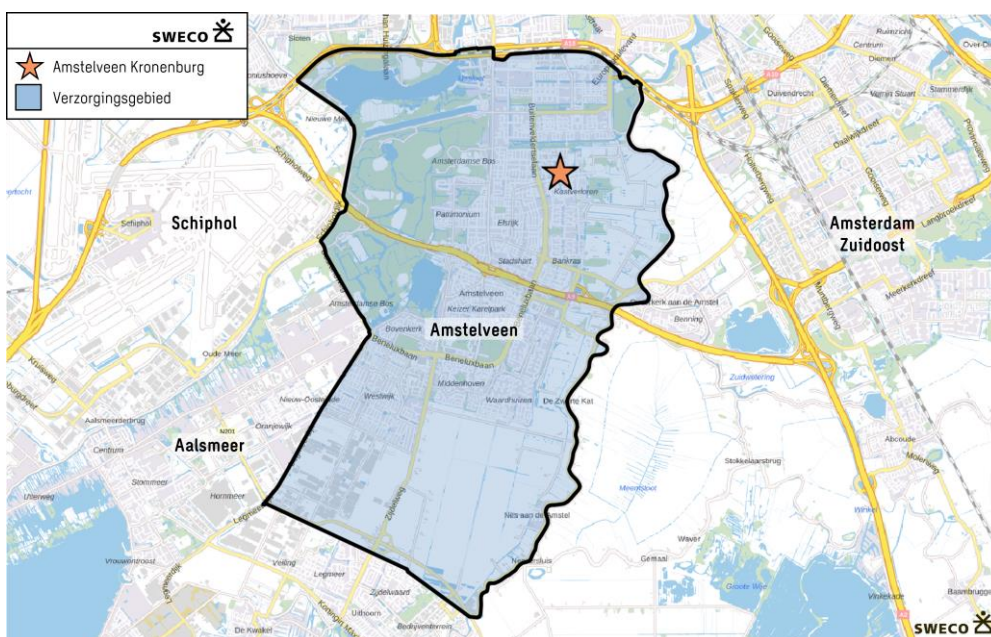
⁶⁵ Berekening: (Totale bestedingen / gemiddelde vloerproductiviteit) – bestaand aanbod

7 Behoefte sport en health

In dit hoofdstuk is de marktruimte voor het onderdeel sport en health in Amstelveen Kronenburg onderbouwd conform de vereisten van de Ladder. De wens is om ca. 2.230 m² bvo sport en health, bestaande uit een Swimgym (1.230 m² bvo) en een Fitness-gym (1.000 m² bvo) te realiseren in Kronenburg. We toetsen alleen de behoefte aan in pandige commerciële sport- en health voorzieningen, zoals fitness, sporthallen en kleinschalige sportaccommodaties en zwembaden. De niet-commerciële sportvoorzieningen (sportvelden en tennisbanen en dergelijke) zijn meegenomen in de vraag- en aanbodanalyses.

7.1 Afbakening onderzoeksgebied

Het is belangrijk om het onderzoeksgebied zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied samen dient te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbod-relaties. Gemiddeld woont de fitnessklant niet verder dan vier kilometer van een fitnesscentrum. Bijna de helft woont binnen een straal van twee kilometer⁶⁶. We verwachten dat voor overige sport- en health aanbieders een soortgelijk verzorgingsbereik geldt.



Figuur 6 Verzorgingsgebied sport Amstelveen Kronenburg

Bron: Sweco op basis van PDOK achtergrondkaart

We beschouwen de gemeente Amstelveen en de Amsterdamse wijk Buitenveldert als het verzorgingsgebied.

7.2 Beleidsanalyse

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidskaders op het gebied van sport geschetst, zowel vanuit het Rijk als de gemeente Amstelveen.

Nationaal Sportakkoord (2020)⁶⁷

Sport is van grote maatschappelijke en economische waarde. Met het Nationaal Sportakkoord willen de sport, de gemeenten en de rijksoverheid samen met de provincies, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties de kracht van sport in Nederland nóg beter benutten.

⁶⁶ Rabobank cijfers en trends, 2016

⁶⁷ Bron: <https://www.sportakkoord.nl/wp-content/uploads/sites/3/2020/12/Nationaal-Sportakkoord.pdf>

In het Nationaal Sportakkoord staan de onderstaande vijf thema's centraal:

- Inclusief sporten en bewegen: Iedere Nederlander beleeft een leven lang plezier aan sporten en bewegen
- Duurzame sportinfrastructuur: Nederland beschikt over een functionele, goede en duurzame sportinfrastructuur.
- Vitale sport- en beweegaanbieders: Alle aanbieders van sport en bewegen zijn toekomstbestendig
- Positieve sportcultuur: Overal met plezier, veilig, eerlijk en zorgeloos sporten
- Vaardig in bewegen: Meer kinderen voldoen aan de beweegrichtlijn en motorische vaardigheden nemen toe

Het akkoord is minder toegespitst op commerciële sportvoorzieningen. Hier zijn dan ook geen specifieke regels of ambities voor opgenomen. De realisatie van sportvoorzieningen op Kronenburg draagt bij aan het verwezenlijken van de gestelde ambities.

Beleidswijzer Sport & Bewegen (2018)⁶⁸

In de beleidswijzer wordt het belang voor een goed sportbeleid van gemeenten benadrukt en worden kaders gegeven om dit op te stellen.

In het beleid wordt aangegeven dat burgers de primaire doelgroep zijn voor gemeenten en het beleid is veelal gericht op de gedragsverandering van haar burgers. De secundaire doelgroep voor gemeenten zijn de sport- en beweegaanbieders, waaronder fitnesscentra. Via deze doelgroep bereik je de primaire doelgroep. Deze doelgroep moet gestimuleerd worden om de burgers aan het sporten te krijgen.

Sportakkoord Amstelveen (2020)⁶⁹

Met het Sportakkoord streeft de gemeente Amstelveen om sport en bewegen in de gemeente een impuls te geven door vanuit verschillende sectoren de handen in een te slaan. De gezamenlijke ambitie luidt: "Een leven lang optimaal en passend sport en bewegen voor alle Amstelveners in Amstelveen mogelijk maken."

Om de ambitie te verwezenlijken zijn er diverse projecten gestart waaronder de projecten:

- Inclusief sporten en bewegen - Structureel aanbod voor aangepast sporten.
- Positieve sportcultuur - Veilige sportklimaat voor iedereen.

Daarnaast is er aandacht voor het faciliteren van sociale veiligheid door het sporten voor alle Amstelveners, ongeacht ras, religie of seksuele geaardheid bij alle sport- en beweegaanbieders mogelijk te maken. Deze ambities sluiten ook aan op de visie van het Nationale Sportakkoord. De realisatie van het fitnesscentrum past hierdoor ook binnen het sportbeleid van de gemeente Amstelveen.

Strategisch Meerjarenplan Sportaccommodaties 2023-2026

In dit meerjarenplan legt de gemeente Amstelveen vast hoe ze op de korte en middellange termijn om wil gaan met fysieke voorzieningen voor de georganiseerde sport in Amstelveen. De gemeente kan de bevolkingsgroei tot 2040 goed opvangen door gestaag de sportvoorzieningen aan te passen.

7.3 Vraag

Zoals eerder aangegeven vormen de gemeente Amstelveen en Buitenveldert in Amsterdam het verzorgingsgebied van sport- en healthfuncties. In paragraaf 5.3 zijn de huidige en toekomstige inwonertallen, leeftijdsverdeling en inkomen van de doelgroep in het verzorgingsgebied uitgewerkt. De gemeente Amstelveen groeit naar verwachting van 95.010 op dit moment naar 100.130 inwoners in 2035. De bevolking in Buitenveldert neemt toe van 27.550 naar 32.110 in 2035.

⁶⁸ Bron: <https://www.kenniscentrumsportenbewegen.nl/wp-content/uploads/2020/01/Beleidswijzer-digitale-versie-6-juni-2018.pdf>

⁶⁹ Bron: <https://sportakkoordamstelveen.nl/wp-content/uploads/Sportakkoord-Amstelveen.pdf>

Vraag naar sport algemeen

- In 2024 deed 57% van de Nederlanders van 4 jaar en ouder één keer per week of vaker aan sport. Het percentage wekelijkse sportdeelname voor Nederlanders van 12 jaar en ouder is relatief stabiel over de tijd, maar laat sinds 2023 een stijging zien.
- In de Sport Toekomstverkenning werd geconcludeerd dat de sportdeelname door Nederlanders tot 2030 ongeveer gelijk blijft. Wel vindt een verschuiving plaats naar andere typen sport dan nu populair zijn, voornamelijk naar meer individuele sporten⁷⁰.
- In 2023 was fitness/conditietraining de meest beoefende sport door Nederlanders van 4 jaar en ouder. Ongeveer 25% van de beoefende sporten door wekelijkse sporters was fitness/conditietraining. Groepslessen zijn hierin niet meegenomen. Deze vormen een aparte categorie en stonden in 2023 op de 16de plek. De top drie (fitness/conditietraining, hardlopen en voetbal) komt overeen met eerdere jaren.
- In 2023 sportte 42% van de wekelijkse sporters van 4 jaar en ouder alleen binnen. 27% doet dit alleen buiten. Daarnaast sportte 31% zowel binnen als buiten.

Vraag naar fitness

- Fitness is uitgegroeid tot de meest beoefende takken van sport onder de (volwassen) bevolking. De populariteit van fitness is tussen 2001 en 2023 sterk toegenomen (van 14% naar 25%).
- Zo'n 57% van de Nederlanders sport minstens een keer per week, met een hoogtepunt bij jongeren tussen de 12 en 17 jaar en een lager percentage bij ouderen.
- De fitnessmarkt groeit nog steeds en had in 2024 een waarde van \$101,46 miljard.
- Er is een toenemende belangstelling voor kortere intensievere workouts.
- Circa 75% van de fitnessbezoekers traint minimaal één keer per week, 26% gemiddeld twee keer per week en 23% gemiddeld drie keer per week. De gemiddelde verblijfsduur in een fitnesscentra bedraagt circa 1,5 uur per bezoek⁷¹.
- Fitness is het meest populair in de leeftijdscategorie 18-49 jarigen (23%), gevolgd door de groep 50-64 jarigen (19%). In de groep 65 jaar of ouder is de fitnessdeelname 14%. Logischerwijs wordt de sport minder beoefend door 6-17 jarigen (6%); in veel sportscholen mag er pas vanaf 16 jaar gesport worden.
- In het verzorgingsgebied zijn naar verwachting ruim 26.000 fitnessbeoefenaars (25% van bevolking ouder dan 15 jaar).

7.4 Aanbod

	Sport- en gymzalen	Fitness	Sportvelden	Zwembad	Tennisbanen	Totaal
Totaal	32	22	44	1	43	142

Tabel 22 Huidig sportaanbod gemeente Amstelveen

Bron: Strategisch Meerjarenplan Sportaccommodaties 2023-2026, gemeente Amstelveen (en Mulier Instituut, maart 2023:

Sportaanbod Amstelveen en Buitenveldert in het algemeen

- De gemeente Amstelveen monitort het aantal sportlocaties zoals zalen, velden, en banen. Op basis van de meest recente cijfers beschikt Amstelveen momenteel over 243 sportlocaties. De sportlocaties zijn verdeeld over de verschillende deelgebieden in Amstelveen, namelijk:
- Keizer Karelpark/Groenelaan. Deze wijkcombinatie heeft een hoge dichtheid aan sportaanbieders. Er zijn meerdere sportvelden van verschillende verenigingen, tennisbanen, een zwembad (Zwembad De Meerkamp), fitnessfaciliteiten, en een atletiekbaan. De uitbreiding van Zwembad De Meerkamp, die naar verwachting in het najaar van 2025 gereed zal zijn, zal deze wijk nog aantrekkelijker maken voor sportliefhebbers.

⁷⁰ Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Sportdeelname wekelijks, 2024

⁷¹ Bron: Van Spronsen & Partners, Het fitnesscentrum in beeld, 2023

- Amstelveen Kronenburg. Hier bevindt zich het Sportcentrum VU, dat beschikt over een fitnesscentrum en meerdere sportzalen voor balsporten en groepslessen. Het centrum heeft zijn faciliteiten uitgebreid met moderne apparatuur en nieuwe groepslesruimten waar diverse sporten beoefend kunnen worden.
- Amsterdam Buitenveldert heeft verspreid enkele aanbieders. Dit betreft voornamelijk fitnesscentra en sportvelden (met een nadruk op voetbal) in de omgeving van de Zuidas. Dankzij de voortdurende ontwikkeling in dit gebied, worden de sportfaciliteiten regelmatig gerenoveerd en uitgebreid.

Commerciële sportvoorzieningen

- In de gemeente Amstelveen zijn momenteel 22 commerciële sportvoorzieningen⁷². Buitenveldert heeft op dit moment negen commerciële sportvoorzieningen. Het totaal komt daarmee uit op **31 commerciële sportvoorzieningen**. Naast sportscholen/ fitnesscentra vallen hieronder: yogascholen, afslankstudio's, vechtsportscholen en groepstrainingen/coaching⁷³.
- Kijkende naar de grote sportscholen/fitnesscentra, gaat het in Amstelveen om vijf centra, in Buitenveldert om zes.
- Plannen: kijkend naar de toekomst moet worden meegenomen dat de Basic-Fit gevestigd aan de A.J. Ernststraat in Amsterdam niet optimaal functioneert. Waarschijnlijk gaat deze sportschool op termijn sluiten. Daarnaast is in het verzorgingsgebied sprake van de komst van een nieuw fitnesscentrum aan het Buitenplein in Amstelveen, op de eerste verdieping van de voormalige V&D / Hudson's Bay. Beoogt wordt om hier een gemengd- en Ladies Only concept van in totaal 3.770 m² bvo te situeren.

Nr.	Naam	Adres	Metrage	Opmerking
1	Special Sports	Escapade 1, Amstelveen	5.700 m ²	Fitnesscentrum inclusief zwembad, spa en wellness
2	Basic-Fit	Van Der Hooplaan 237, Amstelveen	1.600 m ²	
3	SportCity Amstelveen	Maalderij 30, Amstelveen	2.500 m ²	Voormalige Fit for Free
4	GymOne Amstelveen	Maalderij 38, Amstelveen	2.500 m ²	3 verdiepingen
5	Sportcentrum VU	Uilenstede 100, Amstelveen	Onbekend	Sportcentrum (zalen, horeca en fitness)
6	Club Sportive	Gustav Mahlerlaan 24, Amstelveen	Onbekend	Hoogwaardig centrum met focus op toestellen en groepslessen
7	Fitness Zuiver	Koenenkade 8, Amsterdam	Onbekend	Hoogwaardig centrum, onderdeel van een hotel.
8	Anytime Fitness	Wijenburg 90a, Amsterdam	Onbekend	Toestellen en groepslessen
9	Mobilis Fitness & CrosFit	Van Leijenberglaan 10, Amsterdam	Onbekend	Individuele fitness en zorgbegeleiding
10	Basic Fit	Arent Janszoon Ernststraat 1, Amsterdam	Onbekend	
11	Amsterdam Buitenveldert Sportclub	Noordhollandsstraat 59, Amsterdam	Onbekend	Toestellen en groepslessen

Tabel 23 Aanbod grote fitnesscentra in Amstelveen en Buitenveldert

Bron: Locatus 2025, Google Maps; Bewerking door Sweco

⁷² Bron: Locatus, 2025

⁷³ Tot de hoofdbranche Sport horen de branches: Bowling, Klimwand, Skibaan, Fitness, Trampolinepark, Afslankstudio, Kunstijsbaan, Kartbaan, Biljart/Pool. Binnen de branche Fitness worden kleinere sportaanbieders zoals yoga, boksen en crossfit niet altijd meegenomen in het aanbod.

Zwembaden

- In Amstelveen bevindt zich openbaar zwembad De Meerkamp. Jaarlijks komen hier ongeveer 370.000 bezoekers. Dat betekent dat elke inwoner gemiddeld vier keer per jaar hier zwemt. Dit maakt De Meerkamp een belangrijk onderdeel van de sportfaciliteiten in Amstelveen. Volgens de planning is najaar 2025 een extra bad van 21x25 meter (wedstrijdformaat) gereed om de groei van gebruikers te compenseren.
- Enkele andere zwembaden bevinden zich binnen sportformules waar leden gebruik van kunnen maken, zoals Hotel&Welness Zuiver en HealthCity Amstelveen.

7.5 Behoefte

De behoefte is berekend voor fitness en kleinschalige sportvoorzieningen en zwembaden. Dit zijn twee typen voorzieningen die passen bij de ambities voor Kronenburg en waarvoor kengetallen beschikbaar zijn. Deze kengetallen zijn nodig om de behoefte te berekenen.

7.5.1 Behoefteberekening fitness en kleinschalige sport

Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf brengen we de kwantitatieve behoefte in beeld. Dit doen we met behulp van een dichthedenanalyse. De huidige dichtheid geeft inzicht in het aanbod commerciële sportvoorzieningen per 1.000 inwoners. Wanneer de dichtheid van Amstelveen en Buitenveldert wordt geconfronteerd met de huidige gemiddelde Nederlandse dichtheid ontstaat inzicht in de aanwezige behoefte.

	Dichtheid 2025	Dichtheid 2035
Nederland	0,4 voorzieningen per 1.000 inwoners ⁷⁴	
Verzorgingsgebied Amstelveen en Buitenveldert	0,25 voorzieningen per 1.000 inwoners	0,23 verkooppunten per 1.000 inwoners

Tabel 24 Dichthedenanalyse sportvoorzieningen (hoofdbranche Sport)

Bron: Locatus 2025; CBS Statline 2024 en prognose; Bewerking door Sweco

De huidige landelijke dichtheid aan commerciële sportvoorzieningen is bijna twee keer zo hoog als de dichtheid in Amstelveen en Buitenveldert. Dit betekent dat er in de huidige situatie ruimte is voor uitbreiding van het aanbod.

	Marktruimte na confrontatie landelijke dichtheid	
	2025	2035
Aantal vestigingen	18 voorzieningen	22 voorzieningen
In m ² bvo, uitgaande van 590 m ² bvo per vestiging	10.620 m ² bvo	12.980 m ² bvo

Tabel 25 Marktruimte op basis van dichthedenanalyse sportvoorzieningen

Bron: Sweco, 2025

Conclusies marktruimte

- De huidige ruimte bedraagt 18 sportvoorzieningen. In 2035 neemt de marktruimte toe naar 22 sportvoorzieningen.

⁷⁴ Toelichting: De dichtheid van fitness ligt landelijk op 0,28 verkooppunten per 1.000 inwoners. Omdat kleine sportaanbieders e.d. niet zijn meegenomen in het Locatus-overzicht rekenen wij vanuit kwalitatief oogpunt met een landelijke dichtheid van 0,4 verkooppunten per 1.000 inwoners. Gezondheid en sporten wordt alleen maar belangrijker en individualisering van sport zorgt ervoor dat er ook meer vraag komt naar sportgelegenheden. Bron: Locatus 2025 en Sweco.

- Een gemiddelde sportvoorziening kent een metrage van ca. 590 m² bvo (ca. 470 m² vvo⁷⁵).
- Als we dit omrekenen betekent dit voor het verzorgingsgebied dat er in de huidige situatie een marktruimte is van ca. 10.620 m² bvo en in de toekomst een marktruimte van 12.980 m² bvo.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is er ook een kwalitatieve behoefte aan commerciële sportvoorzieningen. De volgende argumenten zijn relevant voor de toevoeging van een sportvoorziening / sportschool op Kronenburg:

- **Past bij het profiel van het verzorgingsgebied.** Het toevoegen van een sportvoorziening / sportschool past bij het profiel van Amstelveen en Buitenveldert. Inwoners van grootstedelijke gebieden doen substantieel meer aan sport dan het landelijk gemiddelde. Dit sluit ook aan op de dominante leefstijl van Amstelveen en Buitenveldert, namelijk de Stijlzoeker. De Stijlzoeker heeft een actief en strevend leefstijl en sport hierdoor ook graag in hun vrije tijd⁷⁶.
- **Woningbouwplannen en bevolkingsgroei zorgen voor toenemende behoefte aan sportvoorzieningen.** De verschillende woningbouwplannen in de gemeente Amstelveen en in Buitenveldert zorgen voor een flinke toename in de behoefte en vraag naar sport. De realisatie van een sportschool op deze locatie draagt bij aan de leefbaarheid van de stad en de leefkwaliteit van de bewoners. De aanwezigheid van een sportschool op korte afstand van woningen vergroot de aantrekkelijkheid van het leefgebied van deze inwoners.
- **Vergroting levendigheid en sociale veiligheid Kronenburg.** Sportscholen hebben in het algemeen ruime openingstijden. Daarmee vergroot een sportschool de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied.
- **Sluit aan op de landelijke en gemeentelijke ambities.** Het toevoegen van sport versterkt de gemeentelijke ambities om gezonde inwoners te hebben door sporten voor iedereen toegankelijk te maken.
- **Goed bereikbare en centrale locatie.** De gemiddelde afstand tot sportscholen in Amstelveen bedraagt ongeveer 1,2 kilometer. Vanwege de centrale ligging van de projectlocatie wordt de gemiddelde afstand tot een grote commerciële sportschool in die gemeente verkleind.

Op basis van de realisatie van een goede verdeling van commerciële sportvoorzieningen over Amstelveen gaan we uit van vier sportvoorzieningen op Kronenburg. Dit komt neer op 2.360 m² bvo. Daarnaast zijn nieuwe (grotere) sportinitiatieven niet uitgesloten, mits de behoefte voor deze initiatieven goed kwantitatief en kwalitatief onderbouwd kan worden.

7.5.2 Behoefteberekening zwembaden

Kwantitatieve behoefte

Voor de behoefteberekening van zwembaden is gekeken naar de zwembaddichtheid (aantal zwembaden per 10.000 inwoners) in gemeenten met meer dan 95.000 inwoners.

- De zwembaddichtheid bij gemeenten met meer dan 95.000 inwoners bedraagt 0,21.
- De zwembaddichtheid in Amstelveen en Buitenveldert stijgt in 2025 van 0,08 naar 0,12. Dit heeft te maken met de uitbreiding in 2025 met een extra bad van 21x25 meter (wedstrijdformaat) bij het enige zwembad De Meerkamp.
- De zwembaddichtheid in Amstelveen en Buitenveldert in 2035 bedraagt 0,12.

De huidige dichtheid in de Amstelveen en Buitenveldert (0,12 zwembad per 10.000 inwoners) is beduidend lager dan andere gemeenten met meer dan 95.000 inwoners. Door de toekomstige bevolkingsgroei in Amstelveen en Buitenveldert wordt dit verschil in 2035 nog een fractie groter.

⁷⁵ Bron: Locatus 2025

⁷⁶ Bron: <https://app.leefstijlvinder.nl/lifestyles/stijlzoekers>

Voor de marktruimteberekening voor zwembaden is de gemiddelde dichtheid in vergelijkbare gemeenten (> 95.000 inwoners) aangehouden. Bij de vertaling naar vierkante meters is een gemiddelde omvang van zwembaden van gemiddeld 2.000 m² bvo per vestiging aangehouden.

	Behoefte	Huidig aanbod	Marktruimte
	vestigingen	vestigingen	vestigingen
Amstelveen en Buitenveldert huidig	2,57 ⁷⁷	1,5	1,07 ⁷⁸
Amstelveen en Buitenveldert 2035	2,78	1,5	1,28

Tabel 26 indicatieve marktruimte op basis van landelijke dichtheid

Bron: Sweco, 2025

Uitgaande van een zwembaddichtheid van 0,21 (gemeenten > 95.000 inwoners) vestigingen per 10.000 inwoners is er in Amstelveen en Buitenveldert (rekening houdend met het huidige aanbod) momenteel en in de toekomst (2035) behoefte aan indicatief circa 2.000 m² bvo zwembad.

In principe staat deze behoefte gelijk aan het realiseren van één nieuw regulier zwembad met een breed, multifunctioneel gebruik (les/instructie, recreatief/plezier, wedstrijd).

Kwalitatief

Omdat al een recreatief zwembad aanwezig is in het verzorgingsgebied, adviseren we om in Kronenburg te kiezen voor een banenzwembad. Dit kan zich richten op training (techniek- en conditieverbetering bijvoorbeeld voor triatlon), wat past binnen de sportambities van Kronenburg.

7.6 Conclusie

Uit de analyse blijkt dat in Amstelveen en Buitenveldert zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte bestaat aan commerciële sportvoorzieningen, te weten een sportschool en daarnaast een banenzwembad. Uitgaande van een gemiddelde metrage van ca. 590 m² bvo per sportvoorziening komt dit neer op een marktruimte voor commerciële sportvoorzieningen van ca. 10.620 m² bvo, tot 12.980 m² bvo in 2035. Daarnaast is er marktruimte voor een extra zwembadvestiging van ca. 2.000 m² bvo. De wens om een Swingym van 1.230 m² bvo en een Fitness-gym van 1.000 m² bvo te realiseren past daarmee binnen de huidige en toekomstige marktruimte. Deze behoefte wordt onderbouwd door de groeiende bevolking, passendheid bij het profiel van de inwoners van Amstelveen en Buitenveldert, de populariteit van sportscholen en de geschikte locatie.

⁷⁷ Voorbeeld berekening: 0,21 (gemiddelde dichtheid gemeenten > 90.000 inwoners) * 122.560 (huidig aantal inwoners Amstelveen en Buitenveldert) / 10.000

⁷⁸ Voorbeeld berekening: 2,57 (behoefte Amstelveen en Buitenveldert) – 1,5 (huidig aanbod Amstelveen)

8 Behoeft medische voorzieningen

In het programma is 500 m² bvo voor medische voorzieningen opgenomen. Uit de behoefteanalyse blijkt dat een gezondheidscentrum van 500 m² met eerstelijnszorg kwantitatief verantwoord en kwalitatief wenselijk is (gegeven het campusmilieu en de doelgroep studenten en verblijvers). De finale invulling geschiedt in overleg met zorgverleners op Kronenburg-Uilenstede en directe omgeving.

8.1 Beleid

De gemeente is niet wettelijk verplicht om beleid te maken dat minimale eisen stelt aan de beschikbare medische voorzieningen en de ruimtelijke spreiding ervan. Dit vanwege het recht op vrije vestiging van de eerstelijnszorg. Wel geeft de gemeente in de Nota Sociaal Domein 2023-2026 aan dat de zorg in Amstelveen over het algemeen goed op peil is.

In het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2020 (ROP) geeft de gemeente Amstelveen aan haar positie te willen versterken als aantrekkelijke vestigingsplaats voor internationale studenten, expats en young professionals. De uitbreiding van de studentencampus Uilenstede en de transformatie van Kronenburg zijn hierin belangrijke speerpunten. Door het toevoegen van studentenhuysvesting en short stay-units wordt ingespeeld op de grote vraag naar passende woonruimte in de MRA. De doelgroep waarvoor Kronenburg-Uilenstede wordt ontwikkeld kent een hoger bestedingspatroon en stelt specifieke eisen aan de leefomgeving. Daarom wordt in de gebiedsvisie nadrukkelijk ingezet op een hoogwaardig voorzieningenniveau, waaronder ook gezondheidszorg en welzijn, waarbij medische functies op logische wijze kunnen worden geïntegreerd.

8.2 Vraagzijde van de markt

De vraag naar medische voorzieningen is tweeledig. De voorzieningen zullen met name worden benut door inwoners en mogelijk verblijvers van de short stay units.

- **Inwoners.** Met name de 4.320 huidige en 4.800 toekomstige inwoners van de campus zullen gebruik maken van de medische voorzieningen. Een aanzienlijk deel van deze doelgroep maakt echter nog gebruik van een zorgvoorzieningen (met name huisartsen) nabij het ouderlijk huis, waardoor het potentieel hierin voor Kronenburg kan afnemen. Ook de rest van de inwoners van Amstelveen en de inwoners van bovengelegen wijk Buitenveldert (goed voor 118.244 mensen) vormen potentiële doelgroepen. Het potentieel in het onderzoeksgebied zal tot 2035 toenemen met 19,3% tot 146.192 inwoners.
- **Verblijvers.** Gedurende de herontwikkeling van het gebied zullen er door de ontwikkeling van de short stay units circa 6.375 tot 6.730 dagelijkse verblijvers in het gebied bijkomen.⁷⁹ Short stay verblijvers mogen een week tot 6 maanden verblijven in een unit. Hierdoor zullen zij naar verwachting niet veel gebruik maken van de medische voorzieningen op Kronenburg-Uilenstede. Daarbij is de zorg die in Nederland gangbaar is voor onze bewoners (zoals een huisartsenbezoek), niet altijd gebruikelijk of bekend voor mensen vanuit andere landen. Deze doelgroep meldt zich bij klachten doorgaans eerder bij een (regionale) huisartsenpost of de spoedeisende hulp.

Vraag naar zorgverleners in het onderzoeksgebied

Op basis van het huidige en toekomstige aantal inwoners binnen het onderzoeksgebied en de meest recente kengetallen, is de totale vraag naar de verschillende eerstelijnszorgverleners (in fte's) berekend. Hierin zijn de tijdelijke verblijvers in short stay units niet meegenomen, omdat we niet beschikken over cijfers hierover op dit schaalniveau.

⁷⁹ Uitgaande van een bezettingsgraad van 85% en 1 tot 1,2 personen gemiddeld per kamer. Een kamer wordt op de zakelijke markt vaak verhuurd aan gemiddeld 1,2 personen per nacht.

Zorgvoorzieningen	Kengetallen vraag	Huidige vraag onderzoeksgebied ⁸⁰	Vraag 2035 onderzoeksgebied ⁸¹
Huisartsen	0,65 fte per 1.000 inw.	79,7	95,0
Tandartsen	0,4 fte per 1.000 inw.	49,0	58,5
Fysiotherapeuten	1,06 fte per 1.000 inw.	129,9	155,0
Apotheek	0,11 fte per 1.000 inw.	13,5	16,1

Tabel 27 Vraag zorgverleners (in fte) vanuit inwoners onderzoeksgebied op basis van kengetallen

Bron: Sweco, o.b.v. regeling Nederlandse Zorgautoriteit, Tandartsregister, Zorgkaart Nederland, Volksgezondheidszorg.info

8.3 Aanbodzijde van de markt

- Binnen het onderzoeksgebied zijn in totaal 65 huisartsen, 124 tandartsen en 161 fysiotherapeuten gevestigd. Van deze voorzieningen is in totaal 71% gevestigd in Amstelveen en 29% in Buitenveldert. Er zijn 14 apotheken gevestigd in Amstelveen en 3 in Buitenveldert.
- 87% van de zorgverleners (huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten) is werkzaam op een praktijk met meerdere zorgverleners (van dezelfde discipline). 76% van de praktijken is gevestigd in Amstelveen, 24% in Buitenveldert.
- Hoewel de meeste bewoners en verblijvers van Kronenburg-Uilenstede waarschijnlijk gebruik maken van de zorg binnen het onderzoeksgebied, zullen ze met name op het aanbod binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan gefocust zijn.
- Binnen het plangebied Kronenburg-Uilenstede zijn drie huisarts, twee tandartsen en één fysiotherapeut, geclusterd in eenzelfde bouwblok aan de noordoostzijde van het gebied. Ook zijn er wat betreft specialistische zorg nog eens 24 psychologen en één diëtist gevestigd in het gebied.
- Net buiten Kronenburg-Uilenstede in Amstelveen zijn meerdere zorgvoorzieningen aanwezig. Zo ligt ten westen ervan de huisartsenpraktijk en apotheek Randwijck. Ook zijn er meerdere tandartspraktijken rondom het campusgebied gevestigd. Ten slotte is er ten noorden van de campus, in Buitenveldert, een groot Medisch Centrum (Zwaansvliet) met verschillende zorgverleners aanwezig.

Aanbod zorgverleners in onderzoeksgebied

Niet alle huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten kennen een 40-urige werkweek. Hierdoor staat het aantal fte's in het onderzoeksgebied niet gelijk aan het aantal van deze individuele zorgverleners. In de werkelijke situatie ligt het aantal fte's dus fors lager. Het is niet bekend hoeveel dagen per week alle individuele zorgverleners dan wel werkzaam zijn. Daarom gaan we uit van een verhouding fte/zorgverleners. Dit resulteert in het volgende aantal zorgverleners.

	Totaal aanbod zorgverleners	Omrekenfactor fte/zorgverleners	Totaal aanbod zorgverleners (in fte)
Huisarts	65	0,74	48
Tandarts	124	0,87	108
Fysiotherapeut	161	0,91	147
Apotheek	17	1	17

Tabel 28 totaal aantal zorgverleners (werkelijk en in fte) in onderzoeksgebied

Bron: Sweco, o.b.v. Nivel (2017/2018) en Stipo (2012) Zorgkaart Nederland

Plancapaciteit

Binnen het onderzoeksgebied zijn de volgende ontwikkelingen in medische voorzieningen bekend:

⁸⁰ Berekening: 122.564 inwoners / 1.000 * kengetal zorgvoorziening

⁸¹ Berekening: 146.192 inwoners / 1.000 * kengetal zorgvoorziening

- **Medisch Centrum Zonnestein.** Ontwikkeling van een nieuw medisch centrum met ruimte voor vier huisartsen, een apotheek en fysiotherapeut.
- **Legmeer.** Transformatie naar volwaardige woon/werkomgeving met ruimte voor maatschappelijke voorzieningen (drie huisartsen, zeven fysiotherapeuten, vier tandartsen en een apotheek).⁸²
- **Medisch Centrum Bankras.** Plannen bestaan om op de locatie van gesloopte Bankrashal een plek te creëren met huurwoningen, wijkcentrum, medisch centrum en apotheek.

8.4 Kwantitatieve behoefte

Om de kwantitatieve behoefte te bepalen zijn een viertal berekeningsmethoden gehanteerd, te weten:

1. Confrontatie vraag en aanbod in onderzoeksgebied in het gehele onderzoeksgebied
2. Groei inwoneraantal totale onderzoeksgebied 2035
3. Behoeft Kronenburg-Uilenstede 2035
4. Groei Kronenburg-Uilenstede 2035

De eerste twee berekeningen zijn gemaakt op niveau van het gehele onderzoeksgebied, de laatste twee op alleen het primair onderzoeksgebied Kronenburg-Uilenstede. Deze laatste twee zijn meer maatgevend dan de analyses op het tot totale onderzoeksgebied. Onderstaand volgen de berekeningswijze en uitkomsten van de berekening.

Ad 1. Confrontatie vraag en aanbod in onderzoeksgebied

Aan de hand van de confrontatie van de huidige vraag (Tabel 2729) en aanbod (Tabel 28) is de huidige behoefte en de behoefte in 2035 aan eerstelijnszorg berekend. In onderstaande tabel is te zien dat er in het onderzoeksgebied enkel aan huisartsen en apotheken nog (beperkte) behoefte is, maar aan de rest van de voorzieningen niet.

Hierbij moet echter wel een disclaimer worden geplaatst. Het opvoeren van een berekening voor zorgverleners op een groot gebied laat enkel de cijfermatige uitkomsten zien. De feitelijke situatie kan (met name als het gaat om zorg) erg anders uitvallen. Denk bijvoorbeeld aan de demografische kenmerken of leefstijl van de inwoners, die ervoor kunnen zorgen dat er in het gebied juist meer zorg nodig is. Het kan ook zijn dat in werkelijkheid het aantal fte's misschien wel een stuk lager ligt dan door ons berekend is middels een verhoudingsgetal (gezien we niet beschikken over de exacte cijfers). **De uitkomsten van de analyses dienen dan ook met de nodige marges te worden geïnterpreteerd.**

Zorgvoorzieningen	Huidige vraag	Vraag 2035	Huidig aanbod zorgverleners (in fte)	Huidige behoefte	Behoeft 2035
Huisartsen	79,7	95,0	48	31,7	47
Tandartsen	49,0	58,5	108	-	-
Fysiotherapeuten	129,9	155,0	147	-	8
Apotheek	13,5	16,1	17	-	-

Tabel 29 Confrontatie huidige en toekomstige vraag en aanbod in het onderzoeksgebied (in fte)

Bron: Sweco

⁸² <https://www.amstelveen.nl/data/publicatie-website/ontwikkelvisie-legmeer/Ontwikkelvisie%20Legmeer.pdf>

Ad 2. Groei inwoneraantal onderzoeksgebied 2035

Een andere methode is de groei van het inwoneraantal in het onderzoeksgebied als uitgangspunt te nemen. Veronderstellende dat het aanbod aan (eerstelijns) medische voorzieningen momenteel op peil is – er is geen overschot of tekort – kan de groei van het inwonertal de komende tien jaar met ca. 19,3% gepaard gaan met eenzelfde extra vraag naar medische voorzieningen.

Zorgvoorzieningen	Huidig aanbod zorgverleners (in fte)	Groei	Vraag 2035	Behoefte 2035
Huisartsen	48	19,3%	57,3	9,3
Tandartsen	108	19,3%	128,8	20,8
Fysiotherapeuten	147	19,3%	175,4	28,4
Apotheek	17	19,3%	20,3	3,3

Tabel 30 Behoefte medische voorzieningen door bevolkingsgroei onderzoeksgebied (in fte)

Bron: Sweco

In Tabel 3030 is te zien dat er tot 2035 voor de verschillende medische voorzieningen marktruimte is. Deze ruimte kan niet volledig worden toebedeeld aan Kronenburg-Uilenstede, omdat er (met name in het zuiden en noorden van het onderzoeksgebied⁸³) ook forse bevolkingsgroei plaatsvindt. Middels een verdeelsleutel kan de marktruimte worden verdeeld naar rato van de bevolkingsgroei binnen het onderzoeksgebied. In Uilenstede-Kronenburg vindt 3% van de totale bevolkingsgroei plaats, dat wil zeggen dat een marginaal deel van de behoefte aan het gebied kan worden toebedeeld. **Dit zou bij een directe extrapolatie neerkomen op geen extra huisarts of tandarts, en een extra fysiotherapeut.**⁸⁴

Ad 3. Behoefte Kronenburg-Uilenstede 2035

Een derde manier om de behoefte aan eerstelijns medische voorzieningen in Kronenburg-Uilenstede te duiden is om deze te berekenen aan de hand van de landelijke dichtheid per 1.000 inwoners⁸⁵. In Kronenburg-Uilenstede wonen momenteel 4.320 mensen. Tot 2035 zal de bevolking groeien tot 4.800. Daarbij zal het aantal verblijvers ook met circa 6.375 tot 6.730 toenemen door de ontwikkeling van de short stay units. Deze groep zal echter een stuk minder gebruik maken van de zorgvoorzieningen, door de korte verblijfsduur, de onbekendheid met de medische zorg of andere redenen. We gaan er vanuit dat het potentieel voor de zorgvoorzieningen door de short stay nog eens met 1.245 tot 1.313 toeneemt⁸⁶. Dit brengt het totale potentieel op 6.045 tot 6.115. Afgezet tegen de landelijke kengetallen komt dit neer op onderstaande vraag (Tabel 3131).

Zorgvoorzieningen	Kengetallen vraag	Huidige vraag Kronenburg-Uilenstede ⁸⁷	Vraag 2035 Kronenburg-Uilenstede ⁸⁸
Huisartsen	0,65 fte per 1.000 inw.	2,8	3,9
Tandartsen	0,4 fte per 1.000 inw.	1,7	2,5
Fysiotherapeuten	1,06 fte per 1.000 inw.	4,6	6,6
Apotheek	0,11 fte per 1.000 inw.	0,5	0,7

Tabel 31 Vraag zorgverleners (in fte) vanuit inwoners Kronenburg-Uilenstede o.b.v. kengetallen

Bron: Sweco, op basis van regeling Nederlandse Zorgautoriteit, Tandartsregister, Zorgkaart Nederland, Volksgezondheidzorg.info

⁸³ Zie **Error! Reference source not found.** voor een uitgebreid overzicht van de woningbouwplannen in het onderzoeksgebied.

⁸⁴ Berekening: behoefte * 3%

⁸⁵ Discussie is of de landelijke kengetallen ook van toepassing zijn op Kronenburg-Uilenstede, gezien de specifieke doelgroepen en hun zorgbehoefte op het terrein.

⁸⁶ Wij achten het realistisch dat 20% van het totaal aantal verblijvers van de short stay units gebruik zou kunnen maken van de medische voorzieningen op Kronenburg-Uilenstede. Dit resulteert in een potentieel van 1.245 tot 1.313 mensen.

⁸⁷ Berekening: 4.320 inwoners / 1.000 * kengetal zorgvoorziening

⁸⁸ Berekening: 6.115 inwoners / 1.000 * kengetal zorgvoorziening

Met aftrek van het huidige voorzieningenaanbod **resulteert dit in een behoefte aan een huisarts, een tandarts, drie fysiotherapeuten en een apotheek** (zie Tabel 3232).

Zorgvoorzieningen	Huidige vraag	Vraag 2035	Huidig aanbod zorgverleners (in fte) ⁸⁹	Huidige behoefte	Behoefte 2035
Huisartsen	2,8	3,9	2	0,8	1,9
Tandartsen	1,7	2,5	2	-	0,5
Fysiotherapeuten	4,6	6,6	3	1,6	3,6
Apotheek	0,5	0,7	0	0,5	0,7

Tabel 32 Confrontatie vraag en aanbod in Kronenburg-Uilenstede (in fte)

Bron: Sweco

Ad 4. Groei Kronenburg-Uilenstede 2035

Ten slotte kunnen we de behoefte aan medische voorzieningen voor Kronenburg-Uilenstede duiden door te kijken naar de behoefte die ontstaat vanuit de extra aanwas van het gebied. De bevolking in Kronenburg-Uilenstede neemt tot 2035 met 480 toe. Daarbij zal het aantal verblijvers met 1.245 tot 1.313 toenemen. Door de extra aanwas aan inwoners en verblijvers (totaal 1.725 tot 1.795 inwoners) zal de vraag naar eerstelijnszorgvoorzieningen ook toe nemen. Dit betreft een groei van 42% ten opzichte van het huidige aantal inwoners. **Dit resulteert in een behoefte aan een extra huisartsen, tandartsen en fysiotherapeut.**

Zorgvoorzieningen	Huidig aanbod zorgverleners (in fte)	Groei	Vraag 2035	Behoefte 2035
Huisartsen	2	42%	2,8	0,8
Tandartsen	2	42%	2,8	0,8
Fysiotherapeuten	3	42%	4,3	1,3

Tabel 33. Behoefte medische voorzieningen door groei doelgroepen Kronenburg-Uilenstede (in fte)

Bron: Sweco

Conclusies kwantitatieve behoefte

De laatste twee berekeningswijzen – methode 3. Behoefte Kronenburg-Uilenstede 2035 en 4. Groei Kronenburg-Uilenstede 2035- zijn meer maatgevend dan de analyses op het tot totale onderzoeksgebied (methode 1. en 2.). Hierbij is wel van belang dat bewoners en verblijvers wat betreft zorgvoorzieningen niet gebonden zijn aan het gebied, maar ook gebruik kunnen maken van zorgvoorzieningen elders, buiten het onderzoeksgebied. Echter geldt dit ook voor de bewoners buiten het gebied, waardoor er waarschijnlijk sprake zal zijn van enige mate van uitwisseling tussen Kronenburg-Uilenstede en het (direct omliggende) onderzoeksgebied.

Dit leidt tot de volgende conclusies voor de behoefte aan eerstelijns medische voorzieningen (tevens vertaald naar metrage), in tabel 34 op de volgende pagina:

⁸⁹ We gaan er hier vanuit dat het aantal zorgverleners gelijk staat aan het aantal FTE's

Zorgvoorzieningen	Behoefte 2035 (in fte)	Gemiddelde omvang (BVO)	Totaal metrage (BVO)
Huisartsen	1 - 2	125	125 - 250
Tandartsen	1	150	150
Fysiotherapeuten	1 - 3	100	100 - 300
Apotheek	0 - 1	125	0 – 125
Overig eerstelijnszorg	P.M.	P.M.	P.M.
Totaal	3 - 7	-	375 – 825

Tabel 34 Behoefte medische voorzieningen Kronenburg-Uilenstede (in fte en metrage)

Bron: Sweco, op basis van diverse bronnen waaronder Volksgezondheidszorg, tandartsregister, LHV, zorgkaart en Stipo

Uit de analyse blijkt een behoefte van 375 m² tot 825 m² aan medische voorzieningen huisarts, tandarts, fysiotherapie en apotheek. Het beoogd programma van 500 m² past binnen deze marge. In de praktijk is veelal sprake van medische 'clusters', eerstelijnszorg aan elkaar verbonden in een zogenaamd gezondheidscentrum. Bij de finale afweging dient de behoefte aan een (nieuw) gezondheidscentrum vanuit de zorgaanbieders (en koepelorganisaties) in dit betreffende gebied te worden betrokken. Dit vraagt nog een nadere consultatie van zorgverleners op Kronenburg-Uilenstede en directe omgeving en mogelijk aanvullend onderzoek (bijvoorbeeld door de afdeling Jeugd & Samenleving van de gemeente Amstelveen, van waaruit de contacten met de eerstelijnszorg worden onderhouden).

8.5 Kwalitatieve behoefte

Naast de cijfermatige argumenten om medische voorzieningen toe te voegen aan Kronenburg-Uilenstede zijn er ook kwalitatieve argumenten die pleiten voor de ontwikkeling:

- Het toevoegen van medische voorzieningen **draagt bij aan het campusmilieu**, waarbij een zo volledig mogelijk pakket aan voorzieningen wordt gerealiseerd.
- Doordat **de voorzieningen worden geclusterd** biedt het duidelijkheid aan de bewoners en verblijvers over waar de zorg te vinden is. Voor zorgverleners is het daarnaast makkelijker om patiënten door te verwijzen naar andere zorgverleners binnen het cluster omdat de lijntjes korter zijn.
- Zoals in de kwantitatieve behoefte is aangetoond, laat het medisch cluster door de beperkte omvang zich gemakkelijk opvullen door eerstelijnszorgvoorzieningen. Het is daarnaast ook denkbaar om **specialistische zorg toe te voegen aan het cluster**, al dan niet voor een of meerdere dagen per week, zoals in veel praktijken gebeurt.
- **Samenwerking en afstemming met de reeds gevestigde zorgverleners is essentieel** om het zorgprogramma zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de marktbehoefte. Het is daarom goed om in eerste instantie bij de gevestigde zorgverleners op de campus (en ook daar direct buiten) na te gaan of er mogelijk behoefte is aan een uitbreiding van de praktijk of dat er sprake is van onder- of bovenmatig functioneren.

Wat betreft het exacte programma voor het medisch cluster kunnen we per functie een aantal adviezen meegeven:

- **Huisartsenpraktijk.** Huisartsen krijgen de laatste jaren steeds meer taken naar zich toegeschoven. Hierdoor zullen de gevestigde huisartsen de komende jaren grotere praktijkruimten nodig hebben. Daarbij moet worden overwogen of er hier wel behoefte is aan een extra huisarts, gezien het feit dat veel studenten nog ingeschreven staan bij de huisarts nabij het ouderlijk huis. Advies is dan ook om na te gaan bij de gevestigde huisartsen in hoeverre studenten nu gebruik maken van deze voorzieningen op de campus en er behoefte is aan uitbreiding
- **Apotheek (eventueel alleen afgiftepunt).** Hoewel de berekeningen laten zien dat er een beperkte behoefte is aan een apotheek in Kronenburg-Uilenstede, is het de vraag of dit op deze locatie wenselijk c.q. noodzakelijk is. Zo is er reeds een apotheek gelegen op korte afstand van de campus en zijn de directe doelgroepen (studenten) relatief mobiel. Mogelijk dat een afgiftepunt van een apotheek op de campus afdoende is.

- Tandartsenpraktijk. De **tandarts en mondhygiënist** zitten steeds vaker in één praktijk. De mondhygiënist neemt de tandarts werk uit handen en kan vroeg problemen signaleren waardoor de tandarts er sneller bij kan zijn. Jongere tandartsen werken wat vaker op omzetbasis bij een praktijkhouder of tandheelkundig centrum en daarbinnen werken zij gemiddeld meer samen met mondhygiënisten.
- **Fysiotherapiepraktijk.** Studenten sporten veel en hebben door hun sportgedrag een bovengemiddelde behoefte aan fysiotherapeuten. Dit is dan ook een functie die goed op een campus past. TH: plus focus op sport in dit gebied?
- **Specifieke andere eerstelijnszorg:** psychologiepraktijk, diëtist, logopediepraktijk. Wat betreft andersoortige zorg (niet zijnde een zelfstandige praktijk) kan bijvoorbeeld worden gedacht aan extra psychologen, omdat bekend is dat veel studenten kampen met mentale klachten en dus ook behoefte hebben aan dergelijke zorg. Andere specialisten zijn ook denkbaar (bijvoorbeeld logopedisten, diëtisten, etc.) voor het gezondheidscentrum. Hierbij geldt wederom het advies om eerst na te gaan bij de gevestigde zorg waar behoefte aan bestaat (in eerste instantie zorgverleners op Kronenburg-Uilenstede, maar ook zorgverleners in de omgeving).

9 Quick scan behoefte diensten

De behoefte voor dienstverlening is bepaald voor een vijftiental dienstverlenende branches (zie ook Bijlage 2), die op het eerste oog passen en kansrijk zijn op de campus, te weten:

- **Verhuur** (rijwielverhuur, gereedschapsverhuur, verhuur overig);
- **Ambacht** (schoenreparatie/sleutels, kapper, tattoo/piercing, schoonheidssalon, kledingreparatie, elektronica reparatie, drukwerk/copyshop, foto ontwikkeling, ambacht overig);
- **Particuliere dienstverlening** (bellen/internet, fietsenstalling, stomerij/wassalon; PickUpPoint).

De wens is om ca. 1.085 m² bvo aan overige voorzieningen en diensten te realiseren in Kronenburg-Uilenstede.

9.1 Beleid

Voor de dienstverlenende sector is er geen beleidskader opgesteld door de gemeente Amstelveen. Het beleidskader dat wel iets zegt over de wenselijkheid en spreiding van voorzieningen in Amstelveen is het Detailhandelsbeleid 2016-2020.⁹⁰ In deze nota gaat de gemeente Amstelveen uit van de volgende ambities met betrekking tot detailhandel:

- Het bieden van een goed en gevarieerd voorzieningenniveau voor inwoners, gelegen binnen een redelijk bereik;
- Het beschikken over een representatief, aantrekkelijk en dynamisch Stadshart, dat zowel de eigen inwoners als de regio bedient;
- Het behoud van een vitaal economisch winkelapparaat dat het vermogen heeft mee te groeien met de toekomstige uitdagingen.

Omdat er naast detailhandel steeds meer vraag is naar andere functies (waaronder dienstverlenende voorzieningen) en dienstverlenende functies veel waarde toevoegen aan het voorzieningenaanbod binnen het campusmilieu van Kronenburg-Uilenstede, past de ontwikkeling binnen de beleidskaders.

9.2 Vraagzijde van de markt

In het onderzoeksgebied zullen de dienstverlenende voorzieningen primair een functie vervullen voor de volgende twee doelgroepen:

- **Inwoners.** Met name de 4.320 inwoners van de campus zullen gebruik maken van de dienstverlenende voorzieningen. Ook de rest van de inwoners van Amstelveen en de inwoners van bovengelegen wijk Buitenveldert (samen goed voor 118.244 mensen) vormen potentiële doelgroepen. Het potentieel in het onderzoeksgebied zal tot 2035 toenemen met 19,3% (tot 146.192 inwoners), in Kronenburg zal het aantal inwoners toenemen tot 4.800.
- **Verblijvers.** Verblijvers in Amstelveen Kronenburg vormen een potentiële groep voor horeca. In 2017 vonden er bijna 259.000 overnachtingen plaats in Amstelveen. Ten opzichte van 2015 (57.600 overnachtingen) is dit bijna een vervijfvoudiging. Amstelveen profiteert vooral van de direct aangrenzende ligging van Amsterdam⁹¹. Momenteel zijn er in Amstelveen Kronenburg 1.136 hotelkamers aanwezig. Met een gemiddelde bezetting van 85% komt dit neer op 966 dagelijkse verblijvers in het gebied. Tot 2035 kan dit oplopen tot 2.734 tot 3.088 dagelijkse verblijvers⁹². De short stay-units in Amstelveen Kronenburg zullen zich naar alle waarschijnlijkheid met name richten op expats, (internationale) studenten, of binnenlandse kenniswerkers en verbonden zijn aan de onderwijsinstelling. Deze doelgroepen hebben een dubbel zo hoog bestedingspatroon in de horeca dan de gemiddelde Nederlander. Uitgaande van een realisatie van 3.642 short-stay units en een bezetting van één persoon per unit gaan we ervanuit dat de realisatie van de short-stay units zorgt voor 3.642 extra verblijvers in het gebied. In totaal brengt dit het aantal verblijvers in 2035 op 6.375 tot 6.730 dagelijkse verblijvers.

⁹⁰ Detailhandelsnota 2016-2020, gemeente Amstelveen, 15 juni 2016

⁹¹ Hospitality Management, Grote groei Amstelveense hotelovernachtingen, april 2019

⁹² 2.080 units met een gemiddelde bezettingsgraad van 85% en een gemiddelde kamerbezetting van 1 – 1,2 personen.

9.3 Aanbodzijde van de markt

In het onderzoeksgebied zijn er 190 voorzieningen in de dienstverlenende sector gevestigd. Het grootste gedeelte betreft de hoofdbranche Ambacht (128 vkp), gevolgd door Particuliere dienstverlening (54 vkp) en Verhuur (8 vkp).⁹³

- Dienstverlenende voorzieningen in het onderzoeksgebied zijn met name gelegen in winkelgebieden of winkelstraten. Kappers en schoonheidssalons liggen vaker verspreid door de wijken.
- In Kronenburg-Uilenstede zijn momenteel twee ambachten gevestigd.

Plancapaciteit

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen ontwikkelingen in dienstverlenende voorzieningen bekend.

9.4 Behoeftetoets

In deze paragraaf is de behoefte aan diensten in Amstelveen Kronenburg onderbouwd. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de inwoners van de verschillende gebieden.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan dienstverlenende voorzieningen zijn op een viertal verschillende manieren berekend: middels een dichthedenanalyse en aan de hand van de bevolkingsgroei van het onderzoeksgebied en Kronenburg-Uilenstede.

Dichthedenanalyse onderzoeksgebied

Om de behoefte te bepalen is een vergelijking gemaakt met de dichtheden in verkooppunten in Nederland. Hierbij is gebruik gemaakt van het totaal aantal vestigingen (in de geselecteerde branches) per 10.000 inwoners (zie ook Bijlage 2: voor berekening dichtheden).

In onderstaande tabel is te zien dat de verkooppunten in de dienstverlenende sector in het onderzoeksgebied achterblijven bij de landelijke dichtheid (met een uitzondering van de Verhuur sector). Er zijn met name minder vestigingen in de branches Ambacht en Particuliere dienstverlening. Binnen het onderzoeksgebied zit ook verschil in dichtheid. Amstelveen heeft een lagere dichtheid van dienstverlenende voorzieningen dan de wijk Buitenveldert, die juist veel voorzieningen heeft.

	Amstelveen	Buitenveldert	Onderzoeksgebied	Nederland
Verhuur	0,74	0,36	0,65	0,50
Ambacht	10,42	10,53	10,44	13,45
Particuliere dienstverlening	3,58	7,26	4,41	4,58
Totaal Diensten	14,73	18,15	15,50	18,52

Tabel 35 Vergelijking dichtheden per 10.000 inwoners.

Bron: Sweco, op basis van Locatus (mei 2025) en CBS Statline (2024)

De kwantitatieve marktruimte is berekend voor de gehele dienstverlenende sector in het onderzoeksgebied, voor de huidige situatie en voor 2035. Gezien de huidige lage dichtheid in de gemeente Amstelveen en het onderzoeksgebied is er **ruimte om tussen de 37 en 81 dienstverlenende voorzieningen toe te voegen**.

⁹³ Locatus mei 2025.

Parameter	Huidig	2030
Inwoners	122.564	146.192
Potentieel aanbod ⁹⁴	227	271
Huidig aanbod (vkp)	190	190
Marktruimte (vkp)⁹⁵	37	81

Tabel 36 Berekening marktruimte dienstverlenende voorzieningen onderzoeksgebied
Bron: Sweco, op basis van Locatus mei 2025

De marktruimte voor het onderzoeksgebied kan echter niet volledig worden toebedeeld aan Kronenburg-Uilenstede, omdat er (met name in het zuiden en noorden van het onderzoeksgebied) ook forse bevolkingsgroei plaatsvindt. Middels een verdeelsleutel kan de marktruimte worden verdeeld naar rato van de bevolkingsgroei binnen het onderzoeksgebied. In Uilenstede-Kronenburg vindt 2% van de totale bevolkingsgroei plaats, dat wil zeggen dat een 2% van de behoefte aan het gebied kan worden toebedeeld. **Dit komt neer op 1 tot 2 dienstverlenende voorzieningen.**

Groei onderzoeksgebied 2035

Een tweede manier om de extra behoefte aan dienstverlenende voorzieningen in het onderzoeksgebied te duiden is naar rato van de bevolkingsgroei. Tot 2035 zal de bevolking in het onderzoeksgebied met 19,3% toenemen. Als de vraag deze periode met ditzelfde percentage zal toenemen resulteert dit **in een behoefte van 36 dienstverlenende voorzieningen in het onderzoeksgebied.**

Parameter	Onderzoeksgebied
Huidig aantal dienstverlenende voorzieningen	190
Groei vraag vanuit onderzoeksgebied (tot 2035)	19,3%
Behoefte extra voorzieningen onderzoeksgebied	36

Tabel 37 Behoefte voorzieningen door bevolkingsgroei onderzoeksgebied
Bron: Sweco

Echter, uit de vorige exercitie hebben we geconcludeerd dat het voorzieningenniveau voor diensten momenteel al zwaar onder peil is in vergelijking met de landelijke dichtheid. De ruimte die ontstaat door opvoering van deze berekening staat daarmee hoogstwaarschijnlijk niet gelijk aan de werkelijke marktbehoefte. Deze methode gaat dan ook niet op voor het onderzoeksgebied.

Behoefte Kronenburg-Uilenstede 2030

Een derde manier om de behoefte aan dienstverlenende voorzieningen te duiden is om deze te berekenen voor specifiek het gebied Kronenburg-Uilenstede. Dit doen we aan de hand van de landelijke dichtheid per 10.000 inwoners (zoals weergeven in Tabel 35). Omdat voor de dienstverlenende voorzieningen naast inwoners ook andere doelgroepen (met name verblijvers, maar ook werknemers) relevant zijn, is het potentieel uitgedrukt in inwonerequivalenten.

In Kronenburg-Uilenstede wonen momenteel 4.320 mensen. In 2035 zal dit circa 4.800 bedragen. Het aantal dagelijkse verblijvers is momenteel 813 maar dit zal door de ontwikkeling van de short stay units toenemen tot 2.580 tot 2.930. We verwachten dat de voorzieningen in iets mindere mate toegespitst zullen zijn op de werknemers in het gebied. We rekenen daarom de helft van de werknemers tot het potentieel. Dit komt neer op 2.350 tot 2.600 werknemers (1.680 tot 1.860 in inwonerequivalenten⁹⁶). In totaal brengt dit het potentieel op 9.060 tot 9.590⁹⁷, wat gelijk staat aan **een marktruimte van 15 tot 16 dienstverlenende voorzieningen.**

⁹⁴ Berekening: inwoners / 10.000 * 18,5 (dichtheid Diensten Nederland)

⁹⁵ Berekening: potentieel aanbod minus huidig aanbod

⁹⁶ Berekening: 2.350 of 2.600 / 7 dagen per week * 5 dagen (uitgaande van een 5-daagse werkweek) = 1.680 tot 1.860

⁹⁷ Berekening: 4.800 + 2.580/2.930 + 1.680/1.860

	Variabelen
Potentieel Kronenburg-Uilenstede (inwonerequivalenten)	9.060 – 9.590
Dichtheid dienstverlenende sector (vkp per 10.000 inw)	18,5
Potentieel aanbod Kronenburg-Uilenstede (vkp) ⁹⁸	17 – 18
Huidig aanbod Kronenburg-Uilenstede (vkp)	2
Marktruimte Kronenburg-Uilenstede (vkp)	15 – 16

Tabel 38 Marktruimte dienstverlenende voorzieningen (verkooppunten) Kronenburg-Uilenstede
Bron: Sweco

Groei Kronenburg-Uilenstede 2030

Ten slotte kunnen we de behoefte van de doelgroepen van Kronenburg-Uilenstede aan dienstverlenende voorzieningen ook relateren aan de groei van het inwonertal (11%). Echter, er zijn in Kronenburg-Uilenstede momenteel slechts twee dienstverlenende voorziening aanwezig. Omdat deze berekening slechts op één extra voorziening zal uitkomen, gaat ook deze berekening hier niet op.

Conclusie behoefte dienstverlenende voorzieningen

- Op basis van bovenstaande berekeningen komen we voor Kronenburg-Uilenstede tot een behoefte van 1 tot 16 voorzieningen in Kronenburg-Uilenstede.
- Uitgaande van een gemiddeld metrage van 50 tot 100 m² wvo komt dit neer op een marktruimte voor dienstverlenende voorzieningen van 50 tot 1.600 m² wvo (813 tot 2.500 m² bvo).
- De wens is om ca. 1.085 m² bvo aan overige voorzieningen en diensten te realiseren in Kronenburg-Uilenstede. Met de berekende marktruimte die naar de toekomst ontstaat is er voldoende ruimte om dit gewenste metrage te realiseren.
- Doordat bezoekers en verblijvers in de berekeningen niet zijn meegenomen, enkel benoemd, is de verwachting dat de marktruimte hoger uit zal vallen dan kwantitatief te berekenen is.

⁹⁸ Berekening: inwonerequivalenten / 10.000 * dichtheid dienstverlenende sector

10 Overige maatschappelijke voorzieningen

In Kronenburg is er naast commerciële (sport)voorzieningen en dienstverlening ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening (zoals onderwijs, kinderopvang, cultuur, welzijn en publieksfuncties). De vraag/behoefte naar maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening hangt samen met de toename van het potentieel in de integrale gebiedsontwikkeling van Kronenburg.

Maatschappelijke voorzieningen spelen een belangrijke rol in de verwezenlijking van de gebiedsvisie en het verbinden van de diverse programmaonderdelen en van binnen- en buitenruimte. Ze vormen het cement en laten zich ook makkelijk combineren met de hoofdfuncties. Denk aan een wasserette met horeca/koffiebar. In balans met de rest van het programma is indicatief een volume van 1.000 – 2.000 m² bvo voor aanvullende (maatschappelijke) voorzieningen haalbaar.



Figuur 7 Mogelijke maatschappelijke voorzieningen in Amstelveen Kronenburg: horeca en studieplekken in de bibliotheek
Bron: Noda Eetbar & Deli, De Buik van Utrecht

Bijlage 1: Distributieve berekeningen detailhandel

In onderstaande tabel zijn de distributieve berekeningen voor de verschillende sectoren weergegeven.

Parameter	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Inwoners	4.800	4.800	4.800
Bestedingen per hoofd in € ⁹⁹	€ 2.839	€ 1.014	€ 1.238
Bestedingspotentieel in € mln	€ 13,6	€ 4,9	€ 5,9
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie ¹⁰⁰	€ 11,0	€ 3,2	€ 3,9
Koopkrachtbinding	60%	20%	20%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 6,6	€ 0,6	€ 0,8
Koopkrachttoevloeiing	33%	33%	33%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 3,3	€ 0,3	€ 0,4
Totale bestedingen in € mln	€ 9,9	€ 1,0	€ 1,2
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo ¹⁰¹	€ 8.289	€ 2.390	€ 1.547
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 34.598	€ 19.294	-
Haalbaar aanbod in m² wvo	1.190	404	761
Gevestigd aanbod in m² wvo	285	50	0
Marktruimte in m² wvo	905	354	761

Tabel 39 Distributieve berekening marktruimte detailhandel

Bron: Sweco

⁹⁹ INretail Omzetkengetallen, 2023

¹⁰⁰ Voor de dagelijkse branche wordt een inkomenscorrectie gehanteerd van 0,4, voor de niet-dagelijkse branches 0,7. De inkomensindex is hier 52, dat wil zeggen dat het inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied 48% lager ligt dan het landelijke gemiddelde.

¹⁰¹ INretail Omzetkengetallen, 2023

Bijlage 2: Overzicht Commerciële dienstverlening

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de verschillende typen dienstverlening, onderverdeeld aan de hand van de Locatus branche-indeling. De dienstverlenende voorzieningen die wij kansrijk achten op Kronenburg-Uilenstede zijn gemarkeerd met een ster.

Verhuur	Financiële Instelling
Autoverhuur	Postkantoor
Rijwielverhuur*	Financiële Instelling Overig
Verhuur Overig*	Verzekeringswezen
Gereedschap Verhuur*	Goudinkoper
	Financieel Intermediaire
	Bank
Ambacht	Particuliere Dienstverlening
Fietsreparatie*	Reisbureau
Kledingreparatie*	Dienstencheque
Tattoo/Piercing*	Fietsenstalling*
Pottenbakker	Autowasserij
Drukwerk/Copy*	Uitzendbureau
Kapper*	Massagesalon
Stoffeerderij	Bellen-Internet*
Lijstenmaker	Diensten Overig
Elektro Reparatie*	Makelaardij
Schoonheidssalon*	Stomerij/Wassalon*
Edelsmid	PickUpPoint*
Ambacht Overig	
Kleermaker	
Fotograaf*	
Meubelmaker	
Nagelstudio	
Schoenreparatie/sleutels*	
Dierentrimsalon	

Tabel 40 Typen dienstverlening