

BEHOEFTE VOORZIENINGEN OOSTERDOKSEILAND ZUID AMSTERDAM

28 SEPTEMBER 2016



BEHOEFTE VOORZIENINGEN OOSTERDOKSEILAND ZUID AMSTERDAM

28 SEPTEMBER 2016

Status:

Eindrapport

Datum:

28 september 2016

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure
Drs. Toine Hooft
Valérie Noordink MSc.
Klaas Hesselink MSc.

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:

gemeente Amsterdam en BPD Ontwikkeling BV



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2016.A.591

Referentie: 2016.A.591 A'dam, ODE Zuid LDV_280916

INLEIDING EN SAMENVATTING	8
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	13
1.1 LOCATIEBESCHRIJVING: OOSTERDOKSEILAND-ZUID	
1.2 PROJECTBESCHRIJVING: KAVEL 5B EN 6	
2 DE LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJING	17
2.1 OPZET EN DOEL VAN DE LADDER	
2.2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING	
3 BEHOEFTERAMING KANTOREN.....	19
3.1 BELEIDSKADER	
3.2 AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSGBIED	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
4 BEHOEFTERAMING DETAILHANDEL.....	36
4.1 BELEIDSKADER	
4.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
4.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
4.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
5 BEHOEFTERAMING HORECA	45
5.1 BELEIDSKADER	
5.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
5.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
5.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	

5.5	ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
6	QUICK SCAN BEHOEFTERAMING DIENSTVERLENING.....	56
6.1	BELEIDSKADER	
6.2	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
6.3	ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
6.4	ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
6.5	ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
7	QUICKSCAN BEHOEFTERAMING LEISURE	61
7.1	BELEIDSKADER	
7.2	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
7.3	ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
7.4	ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
7.5	ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
	BIJLAGE 2 LITERATUUR	
	BIJLAGE 3 DPO AMSTERDAM	
	BIJLAGE 4 PLANVOORRAAD AMSTERDAM	

INLEIDING EN SAMENVATTING

ONTWIKKELING OOSTERDOKSEILAND ZUID >>

Oosterdokseiland Zuid is één van de grootste binnenstedelijke projecten in West-Europa met een bouwvolume van circa 233.000 m². Het vormt het sluitstuk van de vernieuwde Zuidelijke IJ-oever van Amsterdam. In het gebied gaan wonen, werken, studeren, recreëren en uitgaan samen.

Voor Oosterdokseiland Zuid is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Recente programmaonderdelen dienen ten dele nog via het nieuwe bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk te worden gemaakt. Het gaat om de volgende programmaonderdelen:

PROGRAMMA IN BVO*	BP NIEUW	VIGEREND	BP NIEUW -VIGEREND	HUIDIG IN GEBRUIK	TE TOETSEN AAN LDV
Kantoren	97.500	64.000	33.500	33.959	63.541
Horeca I, II, III en IV	8.001	6.670	1.331	6.670	1.331
Detailhandel	19.148	12.000	7.148	7.888	11.260
Dienstverlening	1.500	0	1.500	0	1.500
Leisure	2.000	0	2.000	0	2.000
TOTAAL	128.149	82.670	45.459	48.517	79.632

TABEL 1 PROGRAMMA ONDERDELEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN OOSTERDOKSEILAND ZUID

Bron: gemeente Amsterdam

*afkortingen en begrippen: BVO = Bruto VloerOppervlak; BP = BestemmingsPlan; Vigerend = huidige juridisch-planologische mogelijkheid; LDV = Ladder voor Duurzame Verstedelijking; Te toetsen aan LDV is Vigerend + BP Nieuw-Oud -/- Huidig in gebruik.

N.B.: In het vigerend bestemmingsplan zijn wonen en maatschappelijke functies onbegrensd. Dit blijft onveranderd in het nieuwe bestemmingsplan. Toetsing aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk. Overigens is er in het nieuwbouwprogramma ook geen toevoeging van maatschappelijke functies voorzien, wel 7.500 m² wonen.

TOETS AAN LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJING >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie hiervoor ook hoofdstuk 3).

Aangezien Oosterdokseiland Zuid is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied is alleen de eerste trede van belang: is er een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De centrale onderzoeksvraag luidt:

Wat is de actuele regionale behoefte aan Kantoren, Detailhandel, Horeca I, II, III en IV, Dienstverlening en Leisure in Oosterdokseiland Zuid?

De behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief bepaald. Voor de kwantitatieve toets gaan we uit van het verschil tussen het huidige gebruik en de planologische ruimte die in het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan.¹ In de laatste kolom van tabel 1 is aangegeven welk metrage per programmaonderdeel is getoetst.

Deze Ladder-toets vormt een belangrijke onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid. De resultaten zijn tevens bruikbaar voor het aanscherpen van het programma en het afsprakenkader.

DE RESULTATEN IN EEN NOTENDOP >>

Oosterdokseiland bedient een groot en groeiend direct potentieel van:

- circa 600 bewoners;
- 7.700 werknemers (na realisatie kantoren kavel 5B en 6);
- 7.000 dagbezoekers zoals bezoekers aan de Centrale Openbare Bibliotheek, studenten aan het conservatorium, hotelgasten en horecabezoekers.

Daarnaast vervullen de voorzieningen op het Oosterdokseiland een functie voor:

- bezoekers aan attracties in de directe omgeving zoals Nemo;
- bewoners en werknemers in de bredere omgeving, voor wie het Oosterdokseiland het dichtstbijzijnde voorzieningencluster vormt
- voetgangers en fietsers die Oosterdokseiland passeren;
- stadbezoekers die op hun trip naar Amsterdam meerdere plekken aan doen, waaronder ook mogelijk het Oosterdokseiland.

Kortom, er is sprake van een stad in een stad. De voorzieningen dragen bij aan een succesvolle gebiedsontwikkeling. Ze verlevendigen het gebied, dragen bij aan de sociale cohesie, economische dynamiek en de afzetkansen voor kantoren en appartementen. Immers, bewoners en bedrijven laten hun vestigingsplaatskeuze mede afhangen van de attractiviteit van het voorzieningenniveau.

Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies ten aanzien van de behoeftebepaling voor de verschillende programmaonderdelen samengevat.

¹ Conform de lijn van de jurisprudentie. De reeds vergunde maar (nog) niet ingevulde meters worden als relevante plancapaciteit gezien en dienen daarom in de behoeftebepaling te worden verdisconteerd.

Regionale behoefte Kantoren

- De plancapaciteit van kantoren in Groot-Amsterdam overtreft de te verwachten (extra) vraag naar kantoren. Er is een kwantitatief overschot van ca. 1,4 miljoen m² tot 2025. Naar verwachting zal dit overschot in de praktijk aanzienlijk lager zijn doordat plannen worden geschrapt en kantoren op grote schaal getransformeerd naar appartementen of hotels.
- De vraag naar kantoorruimten in Nederland richt zich steeds meer op centrum/stationslocaties. Dit is ook zichtbaar in Groot-Amsterdam. Naar verwachting zal in Groot-Amsterdam de komende periode ca. 30% van de vraag naar kantoren gericht zijn op centrumlocaties. Dit resulteert in een specifiek vraag van ca. 270.000 m² tot 2025. De relevante plancapaciteit op centrumlocaties (harde plannen plus het courante aanbod in Groot-Amsterdam) bedraagt ca. 129.000 m². Dit betekent dat er een marktruimte bestaat voor ruim **140.000 m² kantoren op centrumlocaties**. Het programma voor het Oosterdokseiland past hierin en voorziet dus in kwalitatief opzicht in een regionale behoefte. Bovendien is de locatie Oosterdokseiland een belangrijke troef in de regio voor vernieuwing van het kantorenaanbod op centrumlocaties bij een intercitystation.

Regionale behoefte Detailhandel

- De directe behoefte aan detailhandel van de (toekomstige) bewoners, werknemers (na realisatie kantoren kavel 5B en 6) en bezoekers aan Oosterdokseiland becijferen we op circa 2.700-3.600 m² wvo of 3.400-4.500 m² bvo (uitgaande van een wvo/bvo-verhouding van 0,8). Deze behoefte bestaat vooral uit dagelijkse artikelen (supermarkten en speciaalzaken, al dan niet gecombineerd met horeca, 'grab & go'), en voor een beperkter deel uit frequent benodigde artikelen (zoals bloemist, cadeau, woonaccessoires en huishoudelijk) en gangbaar modisch.
- Thans is er 4.000 m² bvo (winkel)leegstand op kavel 2. Voor deze 4.000 m² commerciële ruimte, verdeeld over drie bouwlagen, heeft de eigenaar een alternatief plan. In de kelder is een openbare fietsenstalling gepland (2.000 m²), op de begane grond een supermarkt (1.000 m²) en op de eerste verdieping Leisure of horeca (1.000 m²). Dit impliceert dat er nog 2.400 tot 3.500 m² bvo detailhandel resteert (berekening: 3.400 -/- supermarkt 1.000; 4.500 -/- supermarkt 1.000).
- Daarnaast zou Oosterdokseiland nog een deel van de behoefte in Amsterdam en regio kunnen faciliteren in de niet-dagelijkse branchegroepen Mode & Luxe een Vrije Tijd en Elektro. Deze behoefte bedraagt ruim 115.000 m² bvo. De vraag is of Oosterdokseiland de aangewezen plek is om een fors volume aan nieuwe detailhandel te huisvesten. De bestaande, grotere winkelgebieden als de binnenstad, Boven 't Y en ArenA Poort zijn meer logische plekken.
- We adviseren in totaal **4.500 m² bvo extra detailhandel te reserveren bovenop de in gebruik zijnde meters**, waarvoor in beginsel 1.000 m² supermarkt op kavel 2. Dit is alleen de direct afgeleide behoefte van (toekomstige) bewoners, werknemers, bezoekers en passanten. Dit is minder dan gevraagd.

Regionale behoefte Horeca I, II, III en IV

- De directe doelgroepen in Oosterdokseiland – bewoners, kantoorpersoneel en bezoekers - kennen een bovengemiddeld horecabezoek en uitgaansfrequentie. Dit heeft te maken met het (bevolkings)profiel: grootstedelijk, kleine huishoudens en het nodige te besteden.
- De primaire behoefte aan extra horecagelegenheden is berekend op acht tot veertien, wat neerkomt op 2.200 m² bvo en 3.850 m² bvo horecaoppervlakte (uitgaande van 275 m² bvo per vestiging). Rekening dient te worden gehouden met hoe de nieuwe, grote kantoorgebruiker horeca invult. In het voorlopig ontwerp zijn twee bedrijfsrestaurants voor intern gebruik opgenomen van in totaal 2.300 m² bvo. Een gedeelte hiervan (circa 800 m²) dient te worden afgetrokken van de becijferde behoefte van maximaal 3.850 m² bvo horecaoppervlakte. Dat betekent dat er nog altijd **maximaal 3.000 m² overblijft**. In de nieuwbouw is maximaal 1.331 m² bvo aan nieuwe horeca in de plint voorzien. Dit past in de becijferde behoefte.
- Oosterdokseiland zou ook nog een beperkt deel van de behoefte in Amsterdam kunnen faciliteren. Het gaat om bijzondere concepten op een bijzondere locatie, die een geheel eigen doelgroep aanboren. Een voorbeeld is Jamie Oliver's Fifteen in het pakhuis nabij het Muziekgebouw aan het IJ.
- Het huidige aanbod is vrij eenzijdig gericht op lunchrooms en restaurants. Meer differentiatie is gewenst. Denk daarbij aan café(-restaurant), fastservice, take away en hybride vormen van fooddetailhandel, dienstverlening en ambacht met horeca.

Dienstverlening en leisure

- Dienstverlening en leisure zijn in het nieuwe bestemmingsplan en het programma respectievelijk 1.500 en 2.000 m² bvo gereserveerd. Hiervoor heeft een behoefteraming op hoofdlijn plaats gevonden.
- Dienstverlening en leisure zijn beperkt in omvang, maar van wel van belang voor het functioneren voor een hoogwaardige, multifunctionele, grootstedelijke omgeving als Oosterdokseiland. Zij zijn cement.
- Er is behoefte voor circa vier nieuwe dienstverleners in persoonlijke dienstverlening (ambachten, particuliere en financiële dienstverlening) en vijf in plaatsgebonden maatschappelijke voorzieningen (voor sociale, culturele, medische en onderwijskundige doeleinden). Het gaat in totaal om 1.300 tot 1.900 m² bvo. Dit past binnen het beoogd programma en bestemming aan voorzieningen op Oosterdokseiland van 1.500 m² bvo.
- Leisure is grofweg te onderscheiden in vier deelsectoren: cultuur, entertainment, wellness en sport. Oosterdokseiland leent zich vooral voor kleinschalig sport en ontspanning, zoals fitness, gym, een yogastudio en wellness. Dergelijke faciliteiten mogen zich verheugen in een toenemende belangstelling vanuit de markt, juist ook bij de primaire doelgroep bewoners, werknemers en bezoekers.
- Het ligt voor de hand voorzieningen te concentreren en combineren, mogelijk ook in één exploitatie, zoals fitness/sport en wellness met gezondheidszorg zoals fysiotherapie en een diëtist. De Achmea Health

Centers zijn hiervan een goed voorbeeld. Een ander voorbeeld is de Wasbar, een wasserette, kapsalon en café in één zaak.

SLOTSOM >>

- De beoogde functies Kantoren, Detailhandel, Horeca I, II, III en IV, Dienstverlening en Leisure op Oosterdokseiland Zuid voorzien in een actuele, regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Met uitzondering van Detailhandel geldt dat het gehele beoogd (planologische) programma kan worden gemotiveerd aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Voor Detailhandel kan dat niet het volledige (planologisch) programma van 11.260 m² worden gemotiveerd. Ons advies is maximaal 4.500 m² bvo extra detailhandel op te nemen, welke voorziet in een direct afgeleide behoefte van (toekomstige) bewoners, werknemers, bezoekers en passanten. Er van uitgaande dat de huidige (winkel)leegstand van 4.000 m² er 1.000 m² met een supermarkt wordt gevuld en de rest met niet-winkels (openbare fietsenstalling in de kelder van 2.000 m² en op de eerste verdieping Leisure of horeca 1.000 m²) resteert nog 3.500 m² (berekening: 4.500 -/ 1.000).
- Het is ter compensatie mogelijk andere programmaonderdelen waar behoefte aan bestaat (anders dan Detailhandel) enigszins op te plussen.
- Combinaties van functies (blurring) passen in een hoogwaardige, multifunctionele, grootstedelijke omgeving als Oosterdokseiland. Dit zorgt voor kruisbestuiving en dynamiek.



FIGUUR 1 OOSTERDOKSEILAND ZUID
Bron: Bureau Stedelijke Planning

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

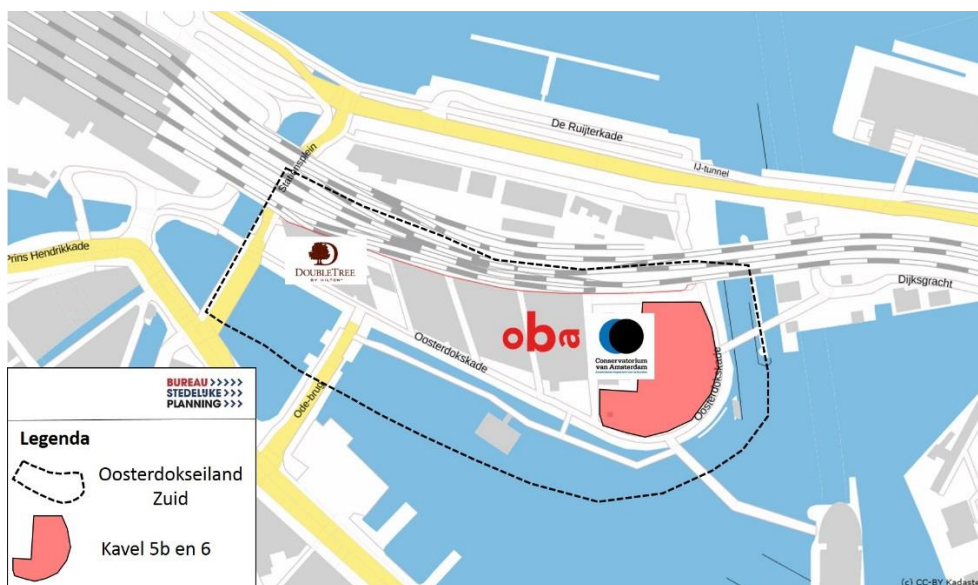
De realisatie van kavel 5b en 6 vormt het laatste onderdeel van de herontwikkeling van Oosterdokseiland. In dit hoofdstuk is zowel de locatie (Oosterdokseiland Zuid) als het project (kavel 5b en 6) beschreven.

1.1 LOCATIEBESCHRIJVING: OOSTERDOKSEILAND-ZUID

Het Oosterdokseiland (ODE) is onderdeel van een reeks eilanden met binnenhavens gelegen ten noorden van de historische binnenstad van Amsterdam. Met de aanleg van het Centraal Station (CS) in 1890 werd de dijk rond het dok omgevormd tot spoordijk en ingericht als rangeerterrein. Het Oosterdokseiland is door de spoordijk gescheiden in een noordelijk en zuidelijk deel.

Door de ligging tussen de historische binnenstad van Amsterdam en het IJ, is het Oosterdokseiland goed bereikbaar. Het centraal station van Amsterdam is op loopafstand, de ring A10 is in vijf minuten bereikbaar en vanaf Schiphol is het twintig minuten met de auto naar het Oosterdokseiland.

De afgelopen jaren hebben er veel ontwikkelingen plaatsgevonden op het Oosterdokseiland Zuid. In 2007 en 2008 zijn de Openbare Bibliotheek Amsterdam (OBA) en het Conservatorium van de Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten in het gebied gevestigd. In 2011 is het DoubleTree by Hilton hotel geopend en zijn verschillende kantoor en woningbouwprojecten opgeleverd.



FIGUUR 2 SITUERING KAVEL 5B EN 6 EN BELANGRIJKSTE HOOFDFUNCTIES IN OOSTERDOKSEILAND ZUID

Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

DOELGROEPEN OOSTERDOKSEILAND ZUID >>

In het Oosterdokseiland zijn drie belangrijke doelgroepen te onderscheiden.

1. Bewoners
2. Werknemers
3. Bezoekers (hotelgasten, studenten, dagjesmensen/toeristen)

Het huidige en toekomstige aantal personen per doelgroep is weergegeven in de onderstaande tabel:

DOELGROEP	HUIDIG	2025
Bewoners	470	600
Werknemers	3.200	7.800
Bezoekers (dagelijks)	Circa 7.000	>7.000

TABEL 2 HUIDIG EN TOEKOMSTIG AANTAL DOELGROEPEN IN OOSTERDOKSEILAND

Bron: CBS, 2016; OIS, 2016 en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Bewoners

- Tussen 2012 en 2016 is door woningbouw het aantal inwoners gestegen van 60 in 2012 naar 469 inwoners in 2016. Dat aantal zal in de toekomst verder stijgen door de 61 nog geplande woningen. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,5², is dat een groei van 92 inwoners.
- Uitgaande van een toevoeging van 92 inwoners, is de verwachting dat in 2025 circa 600 mensen wonen in Oosterdokseiland.

Werknemers

- De buurt Oosterdokseiland telde in 2015 circa 3.200 werkzame personen verdeeld over 140 bedrijfsvestigingen. Dat komt neer op circa 23 werknemers per bedrijfsvestiging. Het overgrote deel van de werknemers, circa 60%, werkt in een kantoor in Oosterdokseiland.
- Het aantal werknemers zal in de toekomst verder gaan toenemen. Op kavel 5b en 6 staat kantoorruimte van 63.500 m² gepland. Deze kantoorruimte zal ruimte bieden aan circa 4.600 werknemers³.

Bezoekers

Bezoekers komen veelal in het gebied om te studeren, gebruik te maken van de voorzieningen of om te overnachten. Het gaat naar schatting om zo'n 7.000 bezoekers per dag. Dit aantal zal ongetwijfeld nog groeien, wanneer het gebied nog meer functies krijgt. Onderstaand een overzicht van de belangrijkste publiekstrekkers:

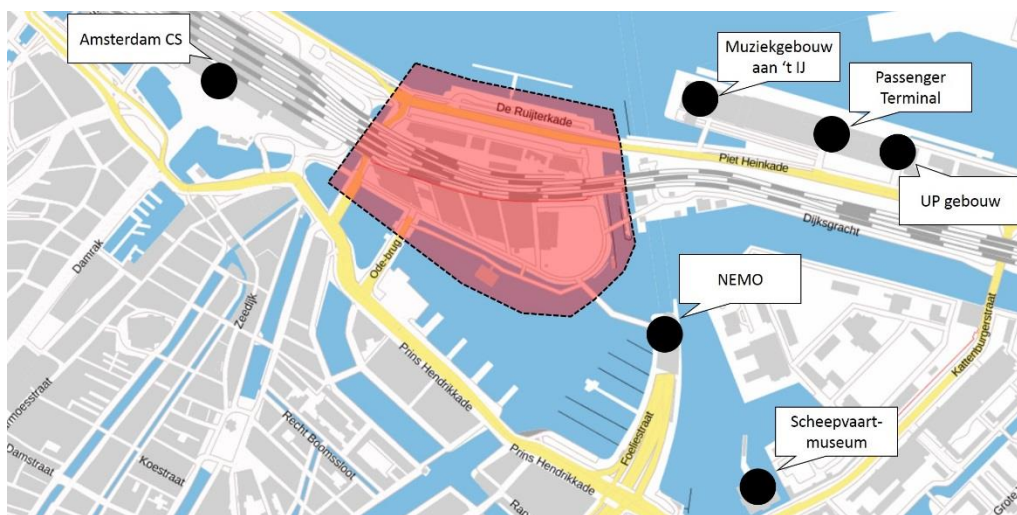
² CBS, 2015 gemiddelde huishoudensgrootte Amsterdam stadsdeel Centrum

³ BPD Ontwikkeling BV

- De Centrale Openbare Bibliotheek Amsterdam trekt jaarlijks 1,8 miljoen bezoekers. Dat zijn gemiddeld 5.000 bezoekers per dag⁴.
- Het conservatorium van Amsterdam heeft 1.200 studenten.
- Het DoubleTree Hilton hotel heeft 557 tweepersoonskamers. De gemiddelde bezettingsgraad van viersterren hotels in Amsterdam is 81,7%⁵, wat neerkomt op circa 900 dagelijkse bezoekers.
- In het gebied zijn verschillende (horeca)gelegenheden gevestigd waaronder Sea Palace, het eerste drijvende restaurant van Europa. Sea Palace heeft ruim 650 zitplaatsen.

Daarnaast vervullen de voorzieningen op het Oosterdokseiland een functie voor:

- Bezoekers aan attracties in de directe omgeving zoals: het Nemo Science Museum (2015: 591.776 bezoekers) het Muziekgebouw aan 't IJ (2015: 132.500 bezoekers) en het Scheepvaartmuseum (2015: circa 300.000 bezoekers). Door Oosterdokseiland loopt vooral voor Nemo een belangrijke passantenroute.
- Bewoners en werknemers in de wijdere omgeving, voor wie het Oosterdokseiland het dichtstbijzijnde voorzieningencluster vormt.
- Voetgangers en fietspassanten die van/naar het Centraal Station gaan. Zo vormt het Oosterdokseiland de meest directe verbinding tussen het Centraal Station en bijvoorbeeld Nemo en Hanneke's Boom.
- Stadbezoekers die op hun trip naar Amsterdam meerdere plekken aan doen, waaronder ook mogelijk het Oosterdokseiland.



FIGUUR 3 BELANGRIJKE ATTRACTIES IN DE DIRECTE OMGEVING VAN OOSTERDOKSEILAND

Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁴ <http://www.oba.nl/oba/over-de-oba.html>

⁵ Hosta report, 2015

1.2 PROJECTBESCHRIJVING: KAVEL 5B EN 6

De laatste fase van Oosterdokseiland Zuid is de ontwikkeling van kavel 5b en 6. Voor deze kavels zijn, net als op de al reeds ontwikkelde kavels, verschillende functies gepland te weten: kantoren, detailhandel, horeca, dienstverlening en leisure. Het programma voor de ontwikkeling van Oosterdokseiland Zuid ziet er als volgt uit:

PROGRAMMA	KAVEL 5B EN 6
Kantoren	63.541
Detailhandel	7.148
Horeca	1.331
Dienstverlening	1.500
Leisure	2.000
TOTAAL	75.520

TABEL 3 PROGRAMMA VOOR ONTWIKKELING KAVEL 5B EN 6 OOSTERDOKSEILAND ZUID

Bron: gemeente Amsterdam



FIGUUR 4 LAATSTE FASE OOSTERDOKSEILAND ZUID: KAVEL 5B EN 6

Bron: vanessawestbroek, bewerking Bureau Stedelijke Planning

PARKEREN >>

Goudappel Coffeng heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de parkeergarage op Oosterdokseiland uit te bereiden. In het onderzoeksrapport komt Goudappel Coffeng tot de conclusie dat verdere uitbreiding van de Oosterdoksgarage met 300 parkeerplaatsen tot 1.831 parkeerplaatsen mogelijk is. De extra parkeercapaciteit in de garage heeft een positief effect op de doorstroming op Oosterdokseiland, terwijl op de omliggende kruispunten nog voldoende capaciteit beschikbaar is om het extra verkeer af te wikkelen.⁶

⁶ Analyse Oosterdoksgarage Amsterdam, Goudappel Coffeng, augustus 2016

2 DE LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJKING

In dit hoofdstuk is toegelicht hoe de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast dient te worden.

2.1 OPZET EN DOEL VAN DE LADDER

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- Trede 1: allereerst dient aangegeven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als hier geen behoefte aan bestaat is het niet zinvol daar schaarse ruimte voor te gebruiken, braakliggende bedrijventerreinen te creëren of leegstand in commercieel vastgoed te veroorzaken.
- Trede 2: indien sprake is van een actuele regionale behoefte dient geanalyseerd te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie van verouderde gebieden. Een basisprincipe van de Ladder is het voorkomen van bouwen buiten het bestaande stedelijk gebied, als binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.
- Trede 3: indien uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid. Op deze locatie(s) dient de betreffende stedelijke ontwikkeling plaats te vinden.

2.2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING

Een actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat het bestemmingsplan is onderbouwd met concreet (markt)onderzoek op basis van objectieve cijfers.

De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief te zijn. Kwantitatief duidt op het totale areaal aan bijvoorbeeld winkels, en kwalitatief op het segment waar deze betrekking op hebben of het soort locatie. De Ladder stelt geen eisen aan het detailniveau van de kwalitatieve onderbouwing.

Het middel om de regionale behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De regionale behoefte is gelijk aan de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. Concreet betekent dit:

- Berekening van de kwantitatieve behoefte door het totale aanbod (huidig en toekomstig) van de totale vraag af te trekken.
- Berekening van de kwalitatieve behoefte door het specifieke deel van het aanbod dat vergelijkbaar is met de beoogde ontwikkeling(en), af te trekken van het deel van de vraag dat specifiek is gericht op dit type voorzieningen.

3 BEHOEFTERAMING KANTOREN

In dit hoofdstuk is de regionale behoefte aan kantoren op het Oosterdokseiland in beeld gebracht. De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 97.500 m² bvo kantoren. Dit is 33.500 m² bvo meer kantoorruimte dan het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie mogelijk maakt.

3.1 BELEIDSKADER

Provinciaal beleid: Verordening ruimte 2014 (Provincie Noord-Holland, 2016) & Structuurvisie provincie Noord-Holland 2040 (2015)

- Een bestemmingsplan binnen bestaand bebouwd gebied kan voorzien in een nieuwe kantorenlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein als dit in overeenstemming is met de geldende Provinciale planningsopgave.
- In de geldende planningsopgave voor Noord-Holland Zuid (mei, 2015) staat als hard plan voor het Oosterdokseiland Zuidzijde een areaal vermeld van 51.000 m² bvo kantoren.
- In bestaand bebouwd gebied is menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen.

Regionaal beleid: Uitvoeringsstrategie plabeka 2010-2040 (MRA, 2011)

De MRA streeft naar een gezonde kantorenmarkt noodzakelijk waar vraag en aanbod met elkaar in evenwicht zijn. Kwantitatief, maar ook kwalitatief. Dit betekent een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige locaties en vastgoed om aan alle uiteenlopende vestigingswensen van ondernemingen tegemoet te komen. Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

- optimaal bedienen van vraag van kantoorgebruikers;
- optimaal benutten van kansrijke kantoorlocaties;
- toekomstbestendigheid van kantorenmarkt vergroten door op objectniveau een kwaliteitsslag te maken van de bestaande voorraad en op locatieniveau een kwaliteitsslag van locaties door met name het stimuleren van functiemenging en inzetten op multimodale bereikbaarheid;
- leegstand bestrijden door kaders te bieden aan de markt om het kansloze deel te transformeren en het kansrijke deel te herontwikkelen;
- regionale afstemming van programma, uitgiftetempo, uitgiftevoorwaarden en terugdringen leegstand.

Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Amsterdam 2040 (Gemeente Amsterdam, 2011) en Kantorenstrategie Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2011;2013)

- De groei van het kantorengebruik fluctueert zeer sterk onder invloed van het economisch getij. Deze dynamiek maakt het noodzakelijk dat de voorraad steeds verjongt en blijft voldoen aan de eisen van de gebruikers.
- Er ligt een aantal grote opgaven op de kantorenmarkt. In de kantorenstrategie worden maatregelen benoemd die bijdragen aan:
 1. Het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden.
 2. Het stimuleren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen.
 3. De reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw. Plannen die het minst aansluiten bij de toekomstige kwalitatieve vraag komen het eerst voor reductie in aanmerking.
- Bij het bepalen van een passende ontwikkelstrategie per locatie (bestaande locaties+plannen) zijn alle kantorenlocaties onderverdeeld in vier groepen:
 1. *Krimpgebieden*, waar de bestaande kantorenvoorraad per saldo moet krimpen en het accent primair ligt op onttrekking van incourante kantoren.
 2. *Balansgebieden*, waar de bestaande kantorenvoorraad per saldo gelijk mag blijven en enkel ruimte is voor het toevoegen van kantoren, nadat kantoorruimte aan de bestaande voorraad is onttrokken.
 3. *Beperkte groeigebieden*, waar beperkt ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren en herontwikkeling van de voorraad van belang is.
 4. *Groeigebieden*, waar ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande kantorenvoorraad. De gebieden worden gezien als aantrekkelijke vestigingslocaties voor (toekomstige) kantoorgebruikers. Voor de groeigebieden gelden bij nieuwe uitgiften de volgende kaders:
 - Voordat overgegaan wordt tot een uitgifte moet allereerst gekeken worden naar vestigingsmogelijkheden in de bestaande voorraad.
 - Nieuwe kantooruitgifte moet voorkomen op plannenlijst voor kantoren.
 - De uitgifte moeten passen binnen het stedelijk kantorenquotum; Tot 2020 geldt een stedelijk kantorenquotum voor nieuwe kantooruitgiften van jaarlijks maximaal 40.000 m².
 - Voor nieuwe kantooruitgiften gelden aanvullende randvoorwaarden. Het kantoor moet duurzaam en flexibel gebouwd zijn, voor elke nieuwe uitgifte geldt dat 70% van het te realiseren kantoor voorverhuurd/voorverkocht dient te zijn en er moeten marktconforme grondprijzen gelden.

In zowel het Provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid is Oosterdokseiland aangemerkt als centrumlocatie. Het betreft een groeigebied voor kantoren waar de ontwikkeling van nieuwe kantoren voorzien. Er wordt voor de locatie een planaanbod gehanteerd van 51.000 m² tot 2020. Functiemenging is aangemerkt als het belangrijkste kenmerk van centrumlocaties met een mix van werken, wonen en voorzieningen en een hoge mate van stedelijkheid. De goede bereikbaarheid per openbaar vervoer is kenmerkend voor de locaties.

3.2 AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan kantoren is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Dit is gebeurd op basis van de migratiestromen van bedrijven. Deze zijn door het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2007) geanalyseerd over de periode 1999-2006, op basis van het werkgelegenheidsregister Lisa. Aangezien dit deel van het onderzoek betrekking heeft op kantoren zijn de migratiestromen van bedrijven die over het algemeen op bedrijventerreinen zijn gesitueerd buiten beschouwing gelaten en heeft de analyse zich alleen gericht op de zakelijke dienstverlening. De overige dienstverlening is buiten beschouwing gelaten omdat hiertoe ook detailhandel behoort en dit de resultaten sterk kan beïnvloeden. Om te voorkomen dat het verhuisgedrag van zeer kleine bedrijven de afbakening van het onderzoeksgebied beïnvloedt, is er bovendien voor gekozen om niet het aantal vestigingen te meten, maar de verplaatste werkgelegenheid.

De Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking (versie 3 november 2013, Ministerie van I&M) geeft aan dat “aansluiten bij bestaande regionale indelingen zoals de arbeidsmarktregio of Coropgebied het meest praktisch is. Het RPB (2007) heeft de migratiestromen in beeld gebracht tussen verschillende Coropgebieden. Het Oosterdokeland is gesitueerd in de gemeente Amsterdam. Dit maakt onderdeel uit van het Coropgebied Groot-Amsterdam (nr. 23). In dit Coropgebied zijn tevens de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn en Waterland gesitueerd.

In Groot-Amsterdam vond 98% van de verhuizingen in de zakelijke dienstverlening plaats binnen het eigen Coropgebied (Tabel 2). Dit is lijn met de constatering van Pellenbarg en Van Steen (2003) dat het merendeel van de bedrijfsmigratie over korte afstand plaatsvindt. Ook het Ruimtelijk Planbureau (2007) constateerde dat 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuizen en 75% binnen de eigen gemeente.

Vanuit de omliggende Coropgebieden was in de periode 1999-2006 sprake van verhuisbewegingen naar Groot-Amsterdam vanuit het Gooi en Vechtstreek, Zaanstreek, Utrecht en Flevoland. De verplaatsingen vanuit andere Coropgebieden waren verwaarloosbaar.

COROPGEBIED	BINNEN EIGEN COROP	NAAR GROOT-AMSTERDAM	NAAR ANDERE COROP'S	TOTAAL
17 Utrecht	58.360	204	1093	59.657
22 Zaanstreek	3.592	594	192	4.378
23 Amsterdam	67.253	67.253	1.334	68.587
24 het Gooi en Vechtstreek	5.762	688	713	7.163

COROPGEBIED	BINNEN EIGEN COROP	NAAR GROOT-AMSTERDAM	NAAR ANDERE COROP'S	TOTAAL
40 Flevoland	12.038	123	267	12.428

TABEL 2 VERHUISBEWEGINGEN WERKGELEGENHEID KANTOORHOUDENDE SECTOREN IN GROOT-AMSTERDAM (1999-2006)

Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

Van de 68.587 verplaatste arbeidsplaatsen in kantoorhoudende sectoren in de regio Groot-Amsterdam werd 2% verplaatst naar andere Coropgebieden; vooral naar agglomeratie Haarlem, Zaanstreek en het Gooi en Vechtstreek (Tabel 3). De verhuisbewegingen naar overige Coropgebieden zijn verwaarloosbaar

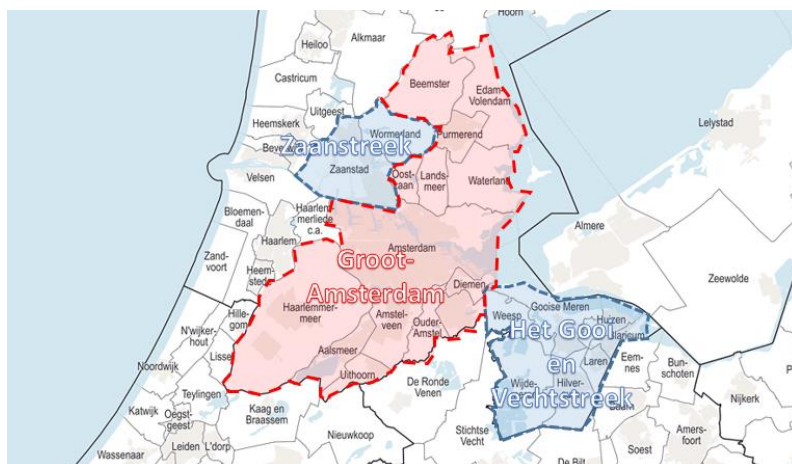
COROPGEBIED	AANTAL
21 Agglomeratie Haarlem	239
22 Zaanstreek	448
24 het Gooi en Vechtstreek	291

TABEL 3 VERHUISBEWEGINGEN VAN WERKGELEGENHEID KANTOORHOUDENDE SECTOREN GROOT-AMSTERDAM NAAR ANDERE COROPREGIO'S (1999-2006)

Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

Conclusie

De handleiding voor de Ladder Duurzame Verstedelijking beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied te hanteren voor het bepalen van de regionale behoefte. In het Coropgebied Groot-Amsterdam vindt het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen van de zakelijke dienstverlening plaats binnen het eigen Coropgebied. Als primair onderzoeksgebied voor het voorliggende marktonderzoek is daarom Groot-Amsterdam aangemerkt (Figuur 5). Tot het secundair onderzoeksgebied behoren de Coropgebieden Zaanstreek en het Gooi en Vechtstreek. Met deze regio's vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen met betrekking tot de zakelijke dienstverlening plaats.



FIGUUR 5 AFBAKENING PRIMAIR (ROOD) EN SECUNDAIR (BLAUW) ONDERZOEKSGBIED

Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de volgende paragrafen brengen we de (ontwikkeling van de) vraag naar, en (de ontwikkeling van) het aanbod aan kantoren in het onderzoeksgebied in beeld. De confrontatie tussen beiden leidt tot de actuele regionale behoefte.

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

In deze paragraaf is de ontwikkeling van de vraag naar kantoren in het Coropgebied Groot-Amsterdam geanalyseerd. Allereerst is de kwantitatieve vraag in beeld gebracht. Vervolgens is deze vanuit een kwalitatieve invalshoek beschouwd.

Kwantitatieve vraag naar kantoren

De toekomstige vraag naar kantoren is berekend aan de hand van twee methoden. De eerste methode gaat uit van een prognose van de ontwikkeling van de regionale kantoorhoudende werkgelegenheid en de tweede is gebaseerd op de historische opname van kantoorruimten.

Berekening vraag kantoren op basis van ontwikkeling werkgelegenheid

In Groot-Amsterdam was in 2015 sprake van ca. 322.240 banen in kantoorhoudende sectoren⁷. Het Centraal Planbureau (2015) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Het scenario Hoog gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Noord-Holland van ca. 0,58% per jaar. In het scenario Laag blijft de werkgelegenheid in Noord-Holland tot 2030 nagenoeg constant. Gezien de huidige positieve verwachting voor het aantrekken van de economie hanteren wij in onze berekeningen het scenario Hoog.

Voor de kantoorhoudende sectoren in het Coropgebied Groot-Amsterdam betekent een jaarlijkse groei van 0,58% dat de werkgelegenheid tot 2025 met ca. 19.200 arbeidsplaatsen toeneemt (Tabel 4). Dat deze prognose eerder aan de lage dan aan de hoge kant is blijkt uit het feit dat de werkgelegenheid in deze sectoren ondanks de economische crisis in de afgelopen 10 jaar met 17% is toegenomen (gemiddeld 1,6% groei per jaar).

In Groot-Amsterdam heeft in de periode 1999-2006 ongeveer 25% van de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren zich verplaatst (RPD, 2007). Een groot deel hiervan (98%) heeft betrekking op een verplaatsing binnen het eigen Coropgebied en 2% heeft betrekking op werkgelegenheid die zich verplaatst naar andere regio's. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich in de toekomst zal doorzetten. Dit betekent dat in de periode tot en met 2025 ongeveer 1.650 kantoorhoudende banen vertrekken uit Groot-Amsterdam.

⁷ Bron: Lisa. Dit betreffen de volgende sectoren: J Informatie en communicatie, K Financiële instellingen, L Onroerend goed, M Advies en onderzoek, N Overige zakelijke Dienstverlening en O Openbaar bestuur

Daarnaast vindt er vanuit het secundaire onderzoeksgebied instroom plaats van werkgelegenheid naar het primaire onderzoeksgebied, Groot-Amsterdam. In totaal gaat het om ca. 1.700 kantoorhoudende banen tot 2025. Dit betekent dat de in- en uitstroom van werkgelegenheid nagenoeg in evenwicht is.

De totale toename van de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in Groot-Amsterdam in de periode tot en met 2025 komt daarmee op ca. 19.200 arbeidsplaatsen.

	BANEN	TOENAME BANEN	BANEN	VERPLAATSTE WERKGELEGENHEID		ONTWIKKELING BANEN*
Corop	2015 (aantal)	2015-2025 (0,58% groei)	2025 (aantal)	totaal COROP	vestiging/ vertrek G-A	vestiging/vertrek G-A
23 Groot-Amsterdam	322.239	19.185	341.424	25%	-1,9%	-1.645
22 Zaanstreek	16.012	953	16.965	29%	16,5%	818
24 het Gooi en Vechtstreek	34.262	2.040	36.302	20%	11,9%	856
<i>Totaal</i>						29

TABEL 4 TOENAME WERKGELEGENHEID KANTOORHOUDENDE SECTOREN GROOT-AMSTERDAM DOOR VERPLAATSIJGEN BEDRIJVEN 2015-2025

Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning van gegevens Lisa en PBL

*kleine verschillen in totalen komen voort uit meerdere decimalen die niet weergegeven zijn in de tabel

Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer van kantoorbanen in de provincie Noord-Holland ligt volgens het EIB (2012) voor de komende 25 jaar op 24 m² vvo. In de kantorenstrategie van Amsterdam (2011 en 2013) wordt geadviseerd te rekenen met een kantorenquotiënt van 20. Met deze kantorenquotiënt leidt een toename van 19.215 arbeidsplaatsen tot een uitbreidingsvraag van ca. 385.000 m² kantoren in Groot-Amsterdam tot en met 2025. Ter vergelijking; in de recent opgestelde vraagraming voor het Plabeka wordt voor kantoorlocaties in de MRA voor de periode 2015 tot 2030 een uitbreidingsvraag van ca. 446.000 m² bvo verwacht.

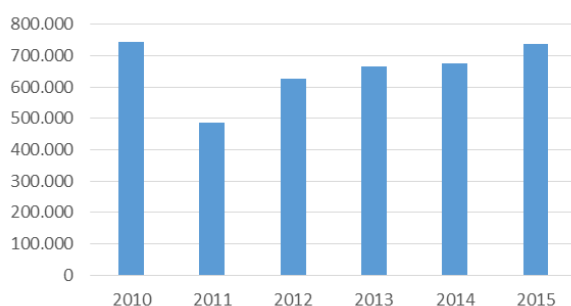
Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderde kantoren. De veroudering is afgeleid van de verwachte levensduur van kantoren. Kantoren verouderen, verliezen langzaam aan kwaliteit en raken uiteindelijk voor gebruik ongeschikt (incourant). De levensduur bedraagt volgens het EIB (2012) 65, 75 en 85 jaar voor kantoren op respectievelijk formele, overige en centrale locaties. Het EIB heeft een raming gemaakt van het aantal m² aan kantoren dat in 2020 en 2040 in de Metropoolregio Amsterdam incurant is geworden ten opzichte van de voorraad in 2010. Uit deze raming blijkt dat in deze periode jaarlijks ca. 0,54% van de voorraad incurant wordt. Voor het berekenen van de vervangingsvraag in Groot-Amsterdam hanteren wij dit percentage. Met de kantorenvorraad in Groot-Amsterdam van ca. 9,96 mln. m² bvo op 1 januari 2016 bedraagt de

vervangingsvraag ca. 53.800 m² per jaar. Dit betekent dat er tot en met 2026 sprake is van een vervangingsvraag van ca. 538.000 m².

De uitbreidingsvraag en vervangingsvraag tezamen resulteren in een totale vraag van ca. 920.000 m² tot 2025.

Berekening vraag op basis van historische opname kantoorruimten

De opname van kantoorruimten kan worden geanalyseerd aan de hand van de bruto of netto opname. Bij de bruto opname wordt geen rekening gehouden met de ruimte die verplaatsende bedrijven achterlaten. Hoge bruto opname cijfers duiden op een levendige markt en een grote verplaatsingsdynamiek maar niet zonder meer op een groeiende kantorenmarkt. De afgelopen jaren nam de bruto opname in Groot-Amsterdam toe naar 738.500 m² in 2015.

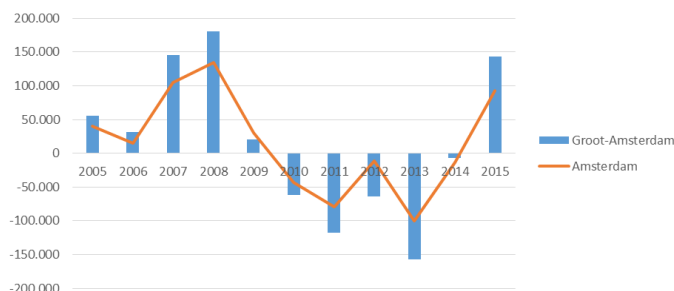


FIGUUR 6 BRUTO OPNAME KANTOREN GROOT-AMSTERDAM (2010-2015*)

Bron Plabeka *op 31 december van het betreffende jaar

De netto opname, ook wel netto uitbreidingsvraag genoemd, betreft de toename van het in gebruik zijnde kantoorvloeroppervlak ten opzichte van het voorgaande jaar. In tegenstelling tot de bruto opname kan de netto ontwikkeling van het kantoorgebruik negatief uitvallen (meer leeg achtergelaten kantoorruimte door vertrekkende en inkrimpende bedrijven dan betrokken kantoorruimte). De netto opname is hiermee een goede indicator van de ontwikkeling van de omvang van de kantorenmarkt.

In de periode 2006-2015 was de gemiddelde groei van het gebruik van kantoorruimte in Groot-Amsterdam ca. 15.500 m² per jaar (Figuur 7). Het merendeel hiervan vond plaats in Amsterdam. Indien we de historische opname projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar kantoorruimte van ca. 155.000 m² tot en met 2025. Gezien de positieve verwachtingen voor de economie is het echter aannemelijker dat de uitgifte vergelijkbaar is met de periode van voor de crisis. Dit blijkt ook uit het herstel van de netto opname sinds 2014. In de periode 2005-2009 bedroeg de netto opname gemiddeld 87.000 m² per jaar. Indien deze opname ook in de komende periode plaatsvindt resulteert dit in een vraag tot en met 2025 van ca. 870.000 m².



FIGUUR 7 NETTO OPNAME KANTOREN IN GROOT-AMSTERDAM (2005-2015*)

Bron Plabeka *op 31 december van het betreffende jaar

De vraag naar kantoorruimte in Groot-Amsterdam tot en met 2025 bevindt zich hiermee naar verwachting tussen de 870.000 en 920.000 m².

Kwalitatieve analyse vraag naar kantoren

De werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren nam in Groot-Amsterdam tussen 2005 en 2010 toe met 11%. Ondanks de crisis was in de periode 2010-2015 ook sprake van een groei van de werkgelegenheid. Per saldo is de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in Groot-Amsterdam in de afgelopen tien jaar met 17% toegenomen (Tabel 5). Deze toename was hoger dan het Nederlandse gemiddelde (9%). In deze periode is met name de werkgelegenheid in de sectoren Informatie en communicatie (+50%) en Advies en onderzoek (+43%) sterk gegroeid. De sector openbaar bestuur (-15%) kende een afname van de werkgelegenheid. Daarnaast kende ook de overige zakelijke dienstverlening in tegenstelling tot Nederland een afname van het aantal banen. In Groot-Amsterdam kende de sector financiële instellingen in tegenstelling tot Nederland een (beperkte) toename van de werkgelegenheid. De ontwikkeling van de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in Amsterdam (+23%) was de afgelopen periode positiever dan in Groot-Amsterdam.

SECTOR	BANEN G-A			% 2010 TOV 2005				2015 TOV 2005		
	2005	2010	2015							
				AM	G-A	NL	AM	G-A	NL	
Informatie en communicatie	32.208	38.246	48.417	28,8%	18,7%	16,0%	74,9%	50,3%	27,9%	
Financiële instellingen	53.294	55.819	54.275	1,4%	4,7%	-4,9%	4,0%	1,8%	-15,3%	
Onroerend goed	9.155	9.284	10.144	1,6%	1,4%	4,4%	8,9%	10,8%	-2,6%	
Advies en onderzoek	89.762	113.389	128.457	30,2%	26,3%	21,8%	56,2%	43,1%	28,1%	
Overige zakelijke dienstverlening	48.109	45.927	45.329	-5,2%	-4,5%	9,0%	-10,8%	-5,8%	3,9%	
Openbaar bestuur	41.912	38.531	35.617	-11,5%	-8,1%	1,3%	-19,7%	-15,0%	-4,6%	
<i>Totaal</i>	<i>274.440</i>	<i>301.196</i>	<i>322.239</i>	<i>10,7%</i>	<i>9,7%</i>	<i>9,6%</i>	<i>22,8%</i>	<i>17,4%</i>	<i>8,8%</i>	

TABEL 5 ONTWIKKELING AANTAL BANEN IN KANTOORHOUDENDE SECTOREN IN GROOT-AMSTERDAM (2005-2015)

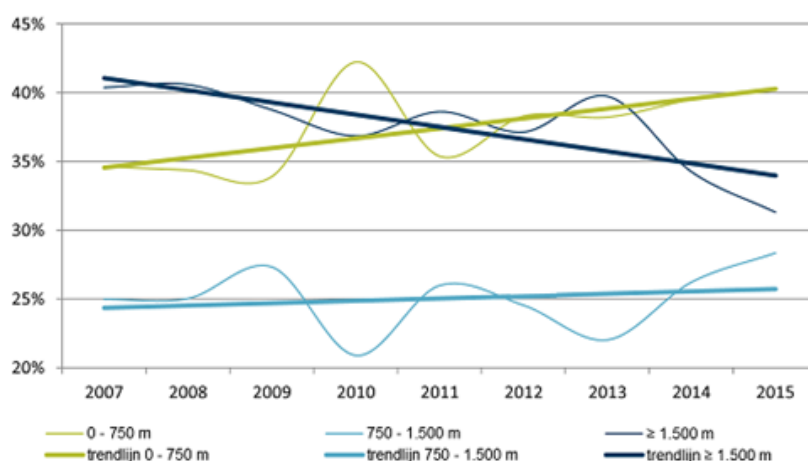
Bron Iisa

Trends en vestigingscriteria

Momenteel doen zich een aantal trends en ontwikkelingen voor die van invloed zijn op de vraag naar kantoorruimten. Binnen de vestigingseisen voor kantoren is een verschuiving zichtbaar van fysieke kenmerken naar factoren die te maken hebben met de beleving van een gebied. De belangrijkste vestigingscriteria voor kantoorhoudende bedrijven zijn momenteel:

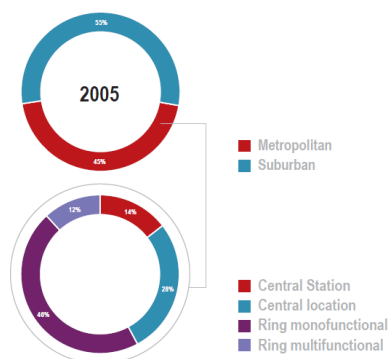
- Een multimodale bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen. Locaties nabij een intercitystation winnen aan populariteit.
- Aanwezigheid van voorzieningen.
- Ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving en zichtbaarheid.
- Status en imago van het kantorenpark en de omgeving; weinig leegstand.
- Goed opgeleid en gemotiveerd personeel binnen het verzorgingsgebied.
- Duurzaamheid van het vastgoed.
- Flexibiliteit in omvang en indeling van de kantoorruimte, waaronder de mogelijkheid voor invoering van 'het nieuwe werken'.

Op de kantorenmarkt is een duidelijke tendens zichtbaar waarbij kantoorhoudende bedrijven zich liever vestigen in het centrum van de stad of nabij belangrijke openbaarvervoersknooppunten en diverse voorzieningen. Dit zorgt voor een trek van huurders van de randgemeenten naar centrumgebieden. Het gevolg is een duidelijke scheiding tussen hoogwaardige locaties en locaties met substantiele leegstand. De locatiekenmerken van Oosterdokseiland sluiten optimaal aan op deze ontwikkeling. Het gebied is gelegen in het centrum van Amsterdam aan het intercitystation Amsterdam Centraal. Uit gegevens van DTZ blijkt dat een steeds groter deel van de landelijke kantooropname binnen loopafstand van een station wordt gerealiseerd. In 2015 kwam dit aandeel uit op 40%. Hiervan vond het overgrote deel plaats in de directe omgeving van een intercity station (31% van de totale opname).

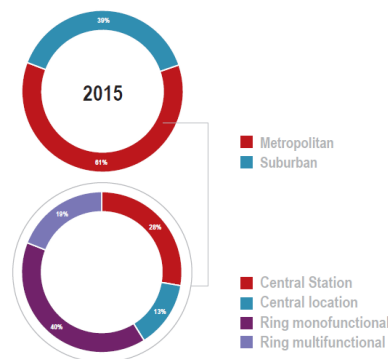


FIGUUR 8 AANDEEL LANDELIJKE KANTOOROPNAME NAAR AFSTANDSKLASSE STATION (2007-2015)
Bron DTZ, 2016

Ook uit een analyse van JLL (2016) blijkt dat met name stationslocaties profiteren van de veranderende gebruikerswensen op de kantorenmarkt. Het aandeel van deze locaties nam toe van 14% in 2005 naar 28% in 2015.



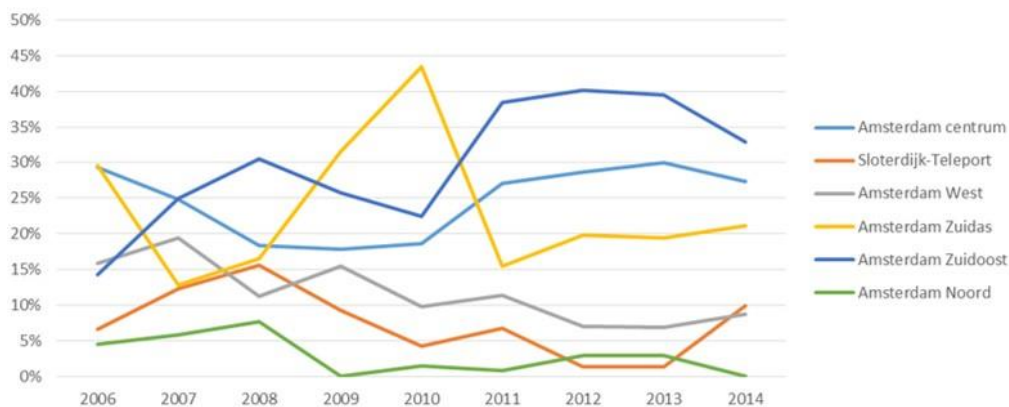
FIGUUR 9 OPNAME IN 2005 VOORNAMELIJK IN SATELLIETSTEDEN
Bron JLL, 2016



FIGUUR 10 OPNAME IN 2015 VOORNAMELIJK IN GROTE STEDEN EN MEER OP STATIONSLOCATIES
Bron JLL, 2015

De opname van kantoren bestond de afgelopen periode slechts voor ca. 15% uit nieuw gebouwde kantoren. Voor de crisis lag dit aandeel nog op ca. een derde. Er zijn dan ook weinig nieuwe kantoren gebouwd. Door het beperkte nieuwbouwmetrage zal naar verwachting snel een tekort ontstaan aan (A-kwaliteit) kantoorruimte op locaties in de binnensteden.

Uit opnamecijfers van de NVM (2015) blijkt dat in de periode 2006-2014 ca. 25% van de opname aan kantoren in Amsterdam plaatsvond in het centrum. De afgelopen jaren nam dit aandeel toe tot een niveau van 30 tot 35%. Naar verwachting zal de komende periode ca. 30% van de vraag naar kantoren gericht zijn op centrumlocaties (binnensteden).



FIGUUR 11 AANDEEL OPNAME AAN KANTOREN IN AMSTERDAM PER GEBIED (2006-2014)
Bron: NVM, 2015

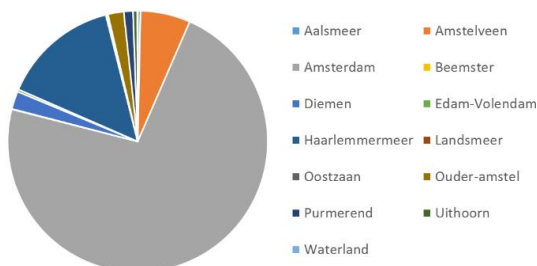
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Deze paragraaf beschrijft de ontwikkeling van het aanbod van kantoorruimten. Zowel het huidige als het toekomstige aanbod is op kwantitatieve en kwalitatieve wijze in beeld gebracht.

Aanbod kantoren: kwantitatieve analyse

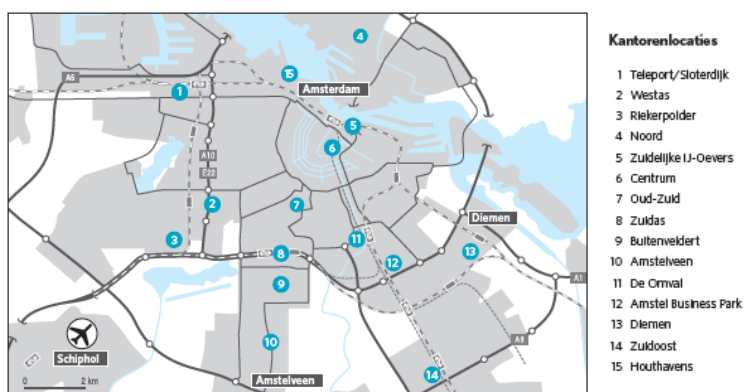
Voorraad

Op 1 januari 2016 bedroeg de voorraad kantoren in Groot-Amsterdam ca. 9,96 mln. m² bvo (Plabeka, 2016). Hiervan is het merendeel geconcentreerd in Amsterdam (7,2 mln. m²) en Haarlemmermeer (1,5 mln. m²).



FIGUUR 12 VOORRAAD AAN KANTOREN PER GEMEENTE IN GROOT-AMSTERDAM
Bron Plabeka, 2016

De gemeente Amsterdam kent de grootste kantorenlocaties zoals Amsterdam Zuid, Zuidoost en Sloterdijk.



FIGUUR 13 KANTORENLOCATIES IN AMSTERDAM EN OMGEVING
Bron DTZ, 2016

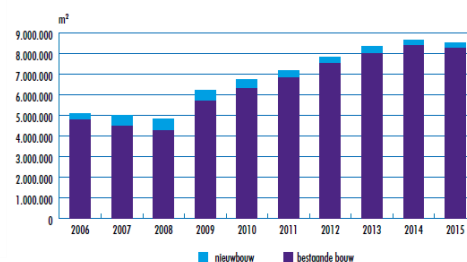
Huidig aanbod en ontwikkeling

In het afgelopen decennium nam het totale aanbod (koop en huur) aan kantoren in Groot-Amsterdam af van ca. 1,8 mln. m² in 2005 tot ca. 1,6 mln. m² in 2016. Met name in het afgelopen jaar is het aanbod sterk afgenomen in Groot-Amsterdam (-18%). In Amsterdam was sprake van dezelfde situatie.

Zoals eerder vermeld is het netto kantoorgebruik na eerdere jaren van afname in 2015 weer toegenomen. Dit heeft er samen met de grote hoeveelheid kantoorruimte die in het afgelopen jaar is getransformeerd voor gezorgd dat de leegstand in Groot-Amsterdam sterk is afgenomen. In Nederland is het aanbod aan kantoren de afgelopen 10 jaar juist sterk toegenomen. Wel was ook hier in 2015 sinds lange tijd weer sprake van een afname van het aanbod (Figuur 15).



FIGUUR 14 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD KANTOORRUIMTEN IN GROOT-AMSTERDAM (2006-2016)
Bron plabeka



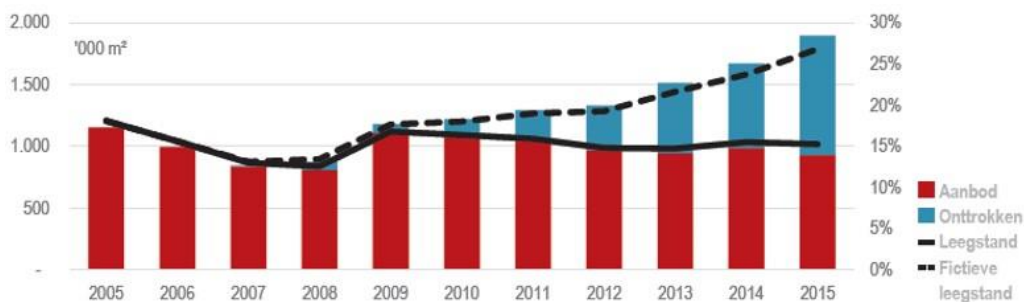
FIGUUR 15 AANBOD KANTOORRUIMTEN IN NEDERLAND NAAR GEBOUWTYPE (2006-2015)
Bron nvm

Leegstand

In Groot-Amsterdam stond op 1 januari 2016 ca. 16,5% van de totale voorraad kantoren leeg (Plabeka, 2016) en in Amsterdam ca. 14,8% (Nederland 15,8%).

Een deel van de leegstand wordt drie jaar of langer aangeboden en is hiermee structureel aanbod dat niet meer voldoet aan de vraag van de markt. Van het aanbod aan kantoren in Amsterdam in 2015 werd ca. 400.000 m² (47%) drie jaar of langer aangeboden (NVM, 2016). Dit structurele aanbod is de afgelopen tien met bijna 20% toegenomen. Maar de laatste jaren is dit weer aan het afnemen door transformaties of sloop van kantoren. Kantoren in Amsterdam worden voornamelijk getransformeerd naar hotels of woningen.

In de periode 2010-2015 heeft ca. 965.000 m² van de kantorenvorraad in Groot-Amsterdam een andere functie gekregen of is gesloopt (Plabeka, 2016). Dit is gemiddeld ca. 160.000 m² per jaar. Naar verwachting zet deze ontwikkeling zich dit de komende jaren voort waarmee tot en met 2025 een areaal van 1 tot 1,6 mln. m² uit de kantorenvorraad wordt onttrokken. Hiermee neemt het (structurele) aanbod en de leegstand in Groot-Amsterdam verder af.



FIGUUR 16 DOOR ONTTREKKINGEN NAM HET LEEGSTANDSPERCENTAGE IN AMSTERDAM AF
Bron: JILL, 2016

Plancapaciteit Groot-Amsterdam

De harde plancapaciteit betreft het direct uitgeefbaar en niet-direct uitgeefbaar metrage aan kantoren dat is opgenomen in (ontwerp)bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er ook zachte plannen die nog niet planologisch-juridisch zijn vastgesteld. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld bij het aanbod. Voor deze plannen geldt immers dat zij bij vaststelling eerst aan de Ladder getoetst dienen te worden.

In totaal betreft de plancapaciteit aan kantoren in het Coropgebied Groot-Amsterdam ca. 1.305.000 m², exclusief het Oosterdokseiland (Tabel 6). Een groot deel van de plancapaciteit bevindt zich op diverse terreinen rondom Schiphol (ca. 230.000 m²). In Amsterdam bevindt de meeste plancapaciteit aan kantoren zich op de Zuidas (475.000 m²).

	HARDE PLANCAPACITEIT (M ² BVO)
Primair onderzoeksgebied (Groot-Amsterdam)	1.304.473
Secundair onderzoeksgebied	137.950

TABEL 6 PLANCAPACITEIT KANTOREN IN PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED
Bron Plabeka, 2016

Secundair onderzoeksgebied

In het secundair onderzoeksgebied bevindt het merendeel van de plancapaciteit zich in Hilversum en Zaanstad. De plancapaciteit is hier met een areaal van ca. 138.000 echter beperkt. De laatste jaren is er in regionaal verband veel plancapaciteit geschrapt om overaanbod aan kantoren in de MRA te voorkomen.

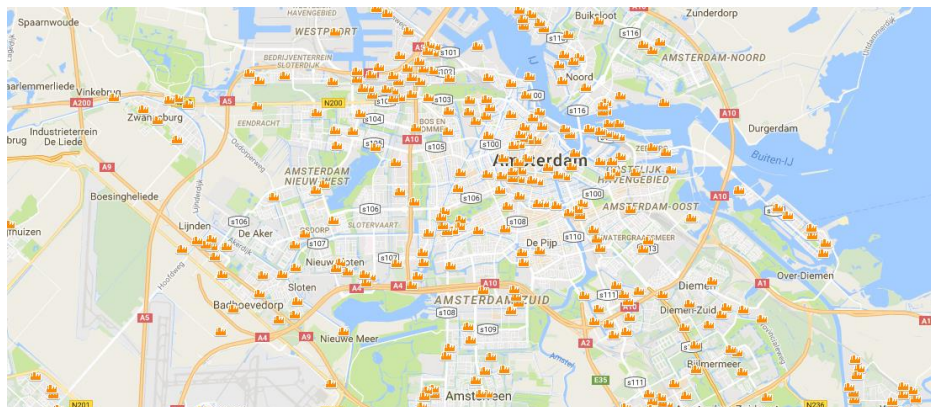
In vergelijking met de periode 1999-2006 (aan de hand van de bedrijfsmigraties in deze periode de toekomstige vraag is berekend) zijn er geen wezenlijke verschillen in de hoeveelheid plancapaciteit in het primaire en secundaire onderzoeksgebied die invloed kunnen hebben op de migratie (zie bijlage). Als gevolg hiervan is het niet nodig om de bovenregionale vraag bij te stellen.

Aanbod kantoren: kwalitatieve analyse

Aanbod naar soort locatie

Aangezien het Oosterdokseiland een locatie betreft in het centrum van Amsterdam is een uitsplitsing gemaakt van het beschikbare aanbod naar soort locatie met onderscheid tussen centrumlocaties (binnensteden) en overige locaties.

Op dit moment bevindt 12% van het huidige aanbod zich op centrumlocaties, oftewel ca. 215.000 m² (Funda in business, augustus 2016).



FIGUUR 17 LOCATIE HUIDIG AANBOD AAN KANTOREN IN AMSTERDAM EN OMGEVING
Bron Fundainbusiness.nl

Plan capaciteit

De plan capaciteit aan kantoren in Groot-Amsterdam bestaat uit diverse projecten, waarvan de volgende de grootste ontwikkelingen zijn:

- Op de Zuidas (Amsterdam) is nog een plan voorraad van ca. 475.000 m² beschikbaar. Het gebied ligt buiten het centrum van Amsterdam maar is met de auto en het openbaar vervoer goed bereikbaar en heeft een uitstekend imago.
- De Minervahaven (Amsterdam) was in het verleden een overslag- en opslagplaats van hout. Het gebied is geherstructureerd en kent een selectief vestigingsbeleid; enkel specifieke soorten creatieve bedrijvigheid mag zich hier vestigen. De locatie is niet optimaal multimodaal ontsloten.
- Schiphol Elzenhof (Haarlemmermeer) is een recent ontwikkelde snelweglocatie nabij Schiphol.
- Beukenhorst Zuid (Haarlemmermeer) is een kantorenpark dat aansluit op Beukenhorst Oost. Het moet het meest duurzame full service kantorenpark van Nederland worden. De locatie ligt aan station Hoofddorp en is goed bereikbaar met de auto.

In de nota Marktconforme kantorenplannen heeft de gemeente Amsterdam (2011;2013) de plan capaciteit onderverdeeld naar type locatie. Onder andere de locaties Oosterdokseiland, Amstelstation, Bijlmerdreef en Anton de Komplein zijn hierin benoemd als centrumlocaties. Op deze locaties is nog plan capaciteit beschikbaar. Daarnaast is in Purmerend nog plan capaciteit op een centrumlocatie beschikbaar. Van de plan capaciteit in Groot-Amsterdam bevindt hiermee slechts ca. 14.400 m² zich op centrumlocaties (exclusief Oosterdokseiland).

3.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

In deze paragraaf is de actuele regionale behoefte aan kantoren in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. Dit in het kader van trede 1 van de Ladder. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend.

Kwantitatieve behoefte

De prognose van de toekomstige vraag die is gebaseerd op de ontwikkeling van de werkgelegenheid resulteert in ca. 920.000 m² tot en met 2025. Deze vraag is inclusief de bovenregionale vraag. Per saldo is er slechts beperkt sprake van een bovenregionale vraag omdat het migratiesaldo van kantoorhoudende bedrijven met de omliggende regio's beperkt is. In de komende periode zal naar verwachting de bovenregionale migratie niet veranderen.

De prognose van de vraag die is gebaseerd op de historische opname resulteert in een metrage van 870.000 m². Het gemiddelde van deze twee berekeningen resulteert in een vraag van ca. 895.000 m².

Het toekomstige aanbod bestaat uit de combinatie van de plancapaciteit en het huidige aanbod. De harde plancapaciteit aan kantoorruimten in Groot-Amsterdam bedraagt ca. 1.305.000 m². Van het huidig aanbod (1,8 mln m²) betreft het structurele aanbod ca. 47%, oftewel ca. 800.000 m². Dit aanbod staat al 3 jaar of langer te koop en/of te huur en kan daarom worden aangemerkt als incourant. Aangezien in de periode 2010-2015 jaarlijks ca. 160.000 m² aan kantoren in Groot-Amsterdam van de voorraad is onttrokken is de verwachting dat ook in de komende periode de transformatieopgave zich zal voortzetten. Hierdoor zal dit structurele aanbod binnen enkele jaren van de markt verdwijnen. In totaal betreft het toekomstig aanbod in Groot-Amsterdam hiermee ca. 2,3 mln. m² tot en met 2025 (1,3 mln. m² plancapaciteit en 1 mln. m² courant aanbod).

Aangezien het prognoses betreft is er altijd sprake van een substantiële onzekerheidsmarge. In grote lijnen kan echter gesteld worden dat er in kwantitatief opzicht in Groot-Amsterdam tot 2025 een overschot aan kantoren is van ca. 1,4 mln. m² tot 2025. Echter, naar verwachting zal dit overschot aan kantoren in de praktijk aanzienlijk lager zijn:

- Een groot deel van de plancapaciteit zal pas na 2025 gerealiseerd worden. In Amsterdam geldt in ieder geval tot 2020 een kantorenquotum voor de uitgifte van maximaal 40.000 m² kantoorruimte per jaar. Dit betekent dat voor de realisatie van de plancapaciteit in Amsterdam van ca. 1 mln. m² minstens 25 jaar nodig is.
- In regionaal verband wordt plancapaciteit op niet kansrijke locaties zoveel mogelijk geschrapt.
- De afgelopen jaren is een groot areaal kantoorruimte in Groot-Amsterdam getransformeerd of gesloopt. Naar verwacht zet dit de komende periode door. Vanaf 2011 is in Amsterdam ca. 832.000 m² kantoorruimte onttrokken en Amsterdam is op dit gebied koploper in Nederland.

Kwalitatieve behoefte

Groot-Amsterdam kiest voor het voortzetten van een aanpak waarbij de kantorenvorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd. In de afgelopen jaren zijn weinig nieuwe kantoren gebouwd. Dit is verklaarbaar door het enorme overaanbod aan kantoren. Deze ontwikkeling sluit echter niet aan op de verschuiving die in de afgelopen periode heeft plaatsgevonden in de

vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven. Deze opteren in toenemende mate voor multifunctionele locaties in de binnensteden. Zoals ook aangegeven wordt in de nieuwste vraagraming van het Plabeka (2016): *'Voor kantoren moet het beeld van overaanbod genuanceerd worden vanwege de eisen die de bedrijven stellen aan hun locatie (veel bestaand aanbod voldoet niet). Het aanbod aan kantoren moet zeker nog worden teruggebracht, maar parallel moet er ook nieuw/kwalitatief beter aanbod gecreëerd worden. Er is veel dynamiek op de kantorenmarkt en deze markt moet niet op slot gezet worden'.*

De locatie Oosterdokseiland in Amsterdam is een belangrijke troef in de regio voor vernieuwing van het kantorenaanbod op centrumlocaties bij een intercity station. Op deze locatie wordt A-kwaliteit aan de kantorenvorraad toegevoegd die kan concurreren met de topkantorenlocaties in Nederland. Dit is van belang voor de economische ontwikkeling van Amsterdam. In provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is Oosterdokseiland aangemerkt als groeigebied voor kantoren en wordt hier de ontwikkeling van nieuwe kantoren voorzien.

Oosterdokseiland sluit optimaal aan op de gewijzigde vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven die in toenemende mate waarde hechten aan een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van voorzieningen:

- De locatie is multimodaal bereikbaar; gesitueerd bij een intercitystation (het tweede station van Nederland) en is ook met de auto goed bereikbaar. Het station Amsterdam Centraal is bovendien een knooppunt in het internationale netwerk en de locatie ligt op 15 minuten van Schiphol.
- In het gebied wordt een mix aan functies gerealiseerd en er zijn diverse voorzieningen aanwezig.
- In het stationsgebied wordt ingezet op een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor het Oosterdokseiland. Dit draagt bij aan een positief bedrijfsimago.

Dat de vraag naar kantoorruimten in Nederland zich steeds meer richt op centrum/stationslocaties is ook zichtbaar in Groot-Amsterdam. De afgelopen 10 jaar vond ca. 25% van de opname aan kantoren in Amsterdam plaats in het centrum. In de afgelopen jaren heeft dit aandeel zich gestabiliseerd tot een niveau van 30-35%. Naar verwachting zal in Groot-Amsterdam de komende periode ca. 30% van de vraag naar kantoren gericht zijn op centrumlocaties (binnensteden). Indien we dit aandeel toepassen op de totale vraag van 895.000 m² tot en met 2025 dan resulteert dit in een aandeel van ca. 268.500 m².

De harde plancapaciteit aan kantoorruimten op centrumlocaties in Groot-Amsterdam bedraagt slechts ca. 14.400 m² (exclusief het Oosterdokseiland). Van het huidig aanbod (1,8 mln. m²) in Groot-Amsterdam bevindt ca. 12% zich op centrumlocaties, oftewel ca. 215.000 m². Van het huidig aanbod (215.000 m²) betreft het structurele aanbod ca. 47%. Dit betekent dat van het aanbod 114.000 m² als courant aanbod aangemerkt kan worden. Aangezien in de periode 2010-2015 jaarlijks ca. 160.000 m² aan kantoren in Groot-Amsterdam is onttrokken van de voorraad wordt naar verwachting het structurele aanbod in de komende periode

uit de markt gehaald. In totaal betreft het actuele aanbod in Groot-Amsterdam daarom ca. 129.000 m² tot 2025 (14.400 m² plancapaciteit en 114.000 m² courant aanbod).

Dit betekent dat er een marktruimte bestaat voor ca. 140.000 m² kantoren op centrumlocaties in Groot-Amsterdam. In het programma voor het Oosterdokseiland is een maximale invulling van ca. 97.500 m² aan kantoren voorzien. Dit betekent dat er op de locatie Oosterdokseiland in kwalitatief opzicht sprake is van een actuele regionale behoefte.

4 BEHOEFTERAMING DETAILHANDEL

De herontwikkeling van Oosterdokseiland Zuid bevat onder meer de realisatie van (grootschalige) detailhandel. Planologisch gezien is in het nieuwe bestemmingsplan maximaal 19.148 m² bvo aan detailhandel toegestaan; dat is ruim 7.000 m² bvo meer dan in het oude bestemmingsplan.

Er dient bij de behoeftebepaling in beginsel rekening te worden gehouden met 4.000 m² bvo (winkel)leegstand op kavel 2. Voor deze 4.000 m² commerciële ruimte, verdeeld over drie bouwlagen, heeft de eigenaar een alternatief plan. In de kelder is een openbare fietsenstalling voorzien (2.000 m²), op de begane grond een supermarkt (1.000 m²) en op de eerste verdieping Leisure of horeca (1.000 m²).

4.1 BELEIDSKADER

Detailhandelsbeleid Noord-Holland (2015-2020)

De provincie Noord-Holland ziet 'het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland' als primaire missie van het detailhandelsbeleid. Daarbij horen de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Duurzaam ruimtegebruik;
- Bijdrage aan een vitale regionale economie;
- Bijdrage aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in de volgende relevante beleidsdoelen:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. Voorkomen van extra leegstand;
3. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
4. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

De provincie laat met haar beleid de primaire verantwoordelijkheid voor detailhandel bij gemeenten en regio's. Tegelijk bevat het de mogelijkheden om te sturen op de gewenste balans tussen het geven van ruimte aan ontwikkelingen en het behoud van bestaande winkelgebieden. De regionale afstemming staat centraal, met de provincie als regisseur.

Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020

Het geactualiseerde Regionale Detailhandelsbeleid dat begin 2016 is vastgesteld, is voor het overgrote deel gestoeld op de uitgangspunten die al in 2011 golden. Voor de reguliere detailhandel (geen PDV) zijn die uitgangspunten als volgt:

- 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.

- Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuur versterken.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet duidelijk zijn wat de impact op de lokale en regionale winkelstructuur is.
- Clustering van detailhandel is een leidend principe, al dan niet met andere commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.
- Gemeenten moeten (ook in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) goed beschrijven wat de regionale behoefte is van de winkelpannen die voorzien zijn.

Amsterdam winkelstad: een kwaliteit aan winkelgebieden 2011-2015

De hoofddoelstellingen van het ruimtelijke detailhandelsbeleid van de gemeente Amsterdam voor de periode 2011-2015 zijn samengevat:

- Het versterken en borgen van het gevarieerde winkelmilieu van Amsterdam.
- Het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen.

In de optiek van Amsterdam leveren de opgestelde beleidshoofddlijnen een bijdrage aan de verwezenlijking van de doelstellingen. De inzet varieert overigens van winkelgebied tot winkelgebied. Het is met andere woorden maatwerk.

1. Winkels zijn geclusterd in winkelgebieden en winkelinitiatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op de bestaande winkelgebieden.
2. Meer grotere winkelunits in sommige winkelgebieden.
3. Uitbreiding winkeloppervlakte in sommige gebieden (met name Centrum, Zuid en Zuidoost).
4. Verruiming bestemmingsplannen in sommige gebieden in potentiële stadsstraten.

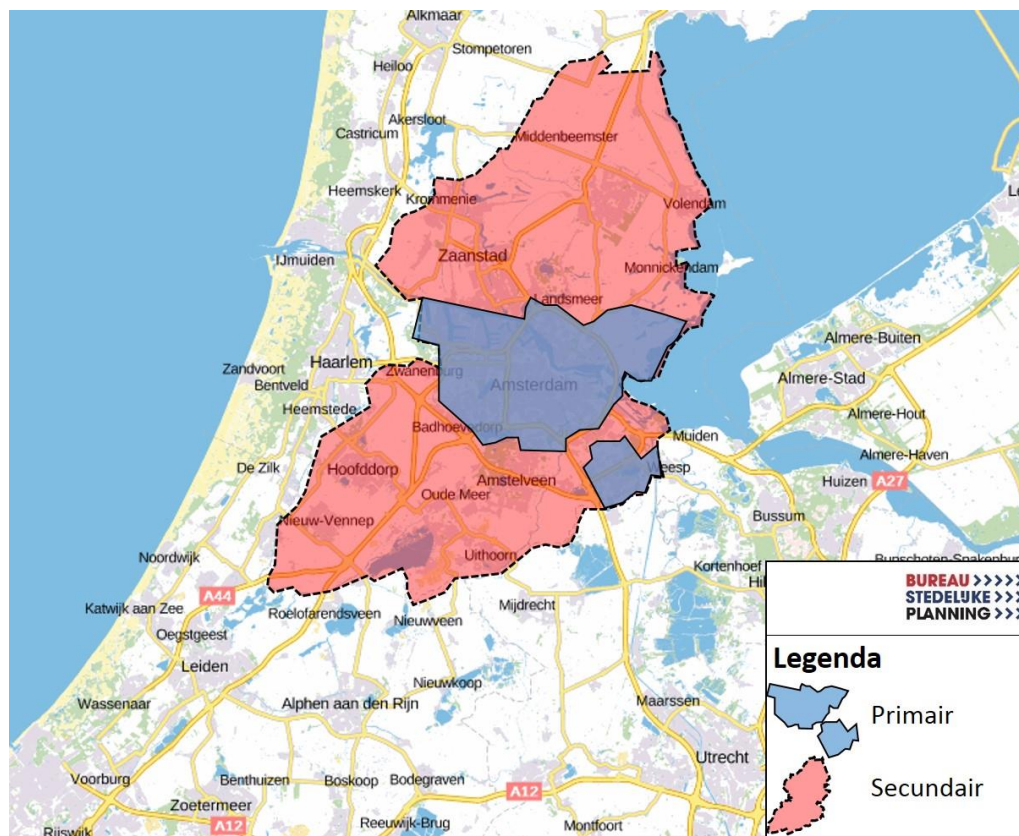
Slotsum

De provincie legt de primaire verantwoordelijkheid voor detailhandel bij gemeenten en regio. De regio stelt dat nieuwe ontwikkelingen de huidige structuur van een gebied moet versterken en dat gemeenten in kader van de ladder van duurzame verstedelijking de regionale behoefte moeten aantonen. De gemeente Amsterdam stelt dat bij voorkeur detailhandelsinitiatieven worden gefaciliteerd in of aansluitend op bestaande winkelgebieden. Voor Oosterdokseiland betekent dit dat de detailhandel de structuur van het gebied moet versterken en moet aansluiten op het bestaande winkelgebied van Amsterdam.

4.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Het beoogd metrage aan detailhandel heeft in schaal en (huidige en toekomstige) invulling een bredere functie dan alleen het direct potentieel. De vestiging van Media Markt in Oosterdokseiland is daarvan een goed voorbeeld; deze vervult een

functie voor inwoners uit de stad Amsterdam en regio. De gemeente stelt dat de detailhandel in Oosterdokseiland een aanvulling moet vormen op het winkelbestand van de binnenstad en een eigen aantrekkingskracht krijgt⁸. Dit maakt dat het onderzoeksgebied het direct potentieel overstijgt. We beschouwen de gemeente Amsterdam als primair onderzoeksgebied, met daarbinnen speciale aandacht voor de vraag vanuit het direct potentieel. Het secundaire gebied omvat de gehele Stadsregio.



FIGUUR 18 PRIMAIR EN SECUNDAIR VERZORGINGSGBIED DETAILHANDEL
Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

4.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Voor de ontwikkeling van de vraag (en aanbod) maken we onderscheid naar:

1. Het direct potentieel aan bewoners, werknemers en bezoekers (hotelgasten, studenten, dagjesmensen/toeristen).
2. Het primair onderzoeksgebied, gemeente Amsterdam.
3. Het secundair onderzoeksgebied, overig Stadsregio Amsterdam.

De vraag naar detailhandel is uitgesplitst naar dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel. N.B.: Bij het bepalen van de behoefte in het primair en secundair onderzoeksgebied ligt de focus op **reguliere, niet-dagelijkse detailhandel** (winkels in

⁸ Toelichting bestemmingsplan Oosterdokseiland

Mode & Luxe en Vrije tijd & Electro). Immers, dagelijkse detailhandel heeft primair een lokaal verzorgende functie (voor de betreffende buurt of wijk). Een geconstateerde behoefte aan dagelijkse detailhandel in bijvoorbeeld Zaandam is niet relevant voor Oosterdokseiland. Voor zogenaamde volumineuze of perifere detailhandelsvestigingen (PDV, zijn niet-reguliere, niet-dagelijkse detailhandel) is Oosterdokseiland niet geschikt.

AD 1: VRAAG DIRECT POTENTIEEL >>

In het Oosterdokseiland zijn drie belangrijke doelgroepen te onderscheiden.

1. Bewoners
2. Werknemers
3. Bezoekers (hotelgasten, studenten, dagjesmensen/toeristen)

Het huidige en toekomstige aantal personen per doelgroep is weergegeven in de onderstaande tabel:

DOELGROEP	HUIDIG	2025
Bewoners	470	600
Werknemers	3.200	7.800
Bezoekers (dagelijks)	Circa 7.000	>7.000

TABEL 7 HUIDIG EN TOEKOMSTIG AANTAL DOELGROEPEN IN OOSTERDOKSEILAND

Bron: CBS, 2016; OIS, 2016 en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Voor de behoeftebepaling 2025 worden werknemers omgerekend naar inwonerequivalenten:

- Nederlandse werknemers werken gemiddeld 34,4 uur per week⁹ wat ongeveer neerkomt op 0,86 FTE (berekening: $34,4/40$). In 2025 werken in Oosterdokseiland 7.800 personen, wat neerkomt op 6.700 FTE.
- Deze 6.700 mensen zijn vijf dagen per week aan het werk op het Oosterdokseiland: dat is 0,7 van alle dagen per week (berekening: $5 \text{ dagen} / 7 \text{ dagen} = 0,7$). Als elke werknemer als 0,7 inwoner wordt gezien, betekent dat **4.700 extra 'inwoners'** (berekening: $6.700 * 0,7 = 4.700$).
- De vraag van het direct potentieel komt hierdoor uit op **totaal 5.300 inwonerequivalenten**.

Passanten en bezoekers zonder detailhandel als doelbestemming zullen incidenteel gebruik maken van reguliere niet-dagelijkse detailhandel in Oosterdokseiland en zijn niet meegenomen als inwonerequivalent. Zij zullen vooral bestedingen doen bij horeca en dagelijkse detailhandel.

Winkeldekking Nederland en Amsterdam

⁹ Bron: CBS, 2011

Er bestaat een verschil tussen *algehele* vraag naar detailhandel van de (toekomstige) inwoners en werknemers in Oosterdokseiland en de *specifieke* vraag naar detailhandel in de eigen wijk. Zo hebben inwoners over het algemeen meer behoefte aan winkels voor dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving, dan aan winkels die zij veel minder regelmatig bezoeken. Voor die laatste motieven zijn consumenten tevens bereid om grotere afstanden af te leggen. We brengen op basis van landelijke gemiddelde dichtheden, de indicatieve algehele vraag naar reguliere niet-dagelijkse detailhandel in beeld voor (toekomstige) inwoners en werknemers van Oosterdokseiland (zie tabel 7).

	M² WVO NL PER 1.000 INW.	BEHOEFTE ODE HUIDIGE SITUATIE ¹⁰	BEHOEFTE ODE SITUATIE 2025
Dagelijks	355	852	1.846
Mode & Luxe	332	797	1.726
Vrije Tijd & Electro	133	319	1.660
Totaal	46	1.116	3.386

TABEL 8 WINKELDEKKING NEDERLAND EN (TOEKOMSTIGE) BEHOEFTE OOSTERDOKSEILAND

Bron: BPD op basis van Locatus

Huidige situatie: op basis van 2.400 inwonerequivalenten

Situatie 2025: op basis van 5.200 inwonerequivalenten

AD 2: VRAAG PRIMAIR ONDERZOEKSGBIED (GEMEENTE AMSTERDAM) >>

Voor het bepalen van de vraag in het primair onderzoeksgebied zijn alleen bewoners van belang. In 2016 telde de gemeente Amsterdam circa 835.000 inwoners. Ten opzichte van 2015 is dit een stijging van 1,5%. Prognoses verwachten dat het inwonersaantal van de gemeente Amsterdam zal stijgen naar circa 906.000 inwoners in 2025¹¹.

	HUIDIG	2025
Bewoners	835.000	906.000

TABEL 9 AANTAL INWOENRS AMSTERDAM

Bron: CBS, 2016

AD 3: VRAAG SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED (OVERIG SRA) >>

Voor het bepalen van de vraag in het secundair onderzoeksgebied zijn alleen bewoners van belang. De Stadsregio Amsterdam telt in 2016 in totaal bijna 1,5 miljoen inwoners. Prognoses verwachten dat het inwonersaantal van de Stadsregio Amsterdam zal stijgen naar 1.585.000 inwoners in 2025. De Stadsregio (excl. Amsterdam) telt 665.000 inwoners. De verwachting is dat dit zal stijgen naar circa 680.000 inwoners in 2025.

¹⁰ Berekening: m² wvo Nederland per 1.000 inwoners / 1.000 * huidig aantal inwonerequivalenten.

¹¹ OIS Amsterdam, 2016

	HUDIG	2025
Bewoners	665.000 ¹²	680.000 ¹³

TABEL 10 HUDIG EN TOEKOMSTIG AANTALBEWONERS IN HET SECUNDAIR VERZORGINGSGBIED
Bron: OIS, 2016

4.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Voor de ontwikkeling van het aanbod maken we onderscheid naar:

1. Oosterdokseiland
2. Het primair onderzoeksgebied, gemeente Amsterdam.
3. Het secundair onderzoeksgebied, overig Stadsregio Amsterdam.

AD 1: AANBOD OOSTERDOKSEILAND >>

In de huidige situatie telt Oosterdokseiland één winkel. Deze winkel valt in de sector niet dagelijks (overig). Het betreft een Media Markt van 5.700 m² wvo.

	AANTAL VKP	M ² WVO
Dagelijks	0	0
Mode en Luxe	0	0
Vrije Tijd & Electro	1	5.700
Totaal regulier niet-dagelijks	1	5.700

TABEL 11 AANBOD NIET DAGELIJKSE DETAILHANDEL OOSTERDOKSEILAND
Bron: BPD, op basis van Locatus

AD 2: AANBOD PRIMAIR ONDERZOEKSGBIED (GEMEENTE AMSTERDAM) >>

In de huidige situatie telt de gemeente Amsterdam ruim 2.500 verkooppunten in de reguliere niet-dagelijkse sector. Deze 2.500 verkooppunten zijn goed voor circa 420.000 m² wvo. Het gemiddelde aanbod verkooppunten per 1.000 inwoners is 3,1 en 500 m² wvo.

	AANTAL VKP	VKP PER 1.000 INW.	M ² WVO	M ² WVO PER 1.000 INW.
Mode en Luxe	1.990	2,4	313.000	375
Vrije Tijd & Electro	575	0,7	103.500	124
Totaal regulier niet-dagelijks	2.565	3,1	416.500	499

¹² Totaal aantal inwoners SRA 2015 (1.500.000 – Amsterdam)

¹³ Totaal aantal inwoners SRA 2025 (1.585.000 – Amsterdam)

TABEL 12 AANBOD NIET DAGELIJKSE DETAILHANDEL GEMEENTE AMSTERDAM
Bron: eerder onderzoek BSP, 2016

AD 3: AANBOD SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED (OVERIG SRA) >>

In de huidige situatie telt de Stadregio Amsterdam (excl. Amsterdam) ruim 1.100 verkooppunten in de reguliere niet dagelijkse sector. Deze 1.100 verkooppunten zijn goed voor circa 260.000 m² wvo. Het gemiddelde aanbod verkooppunten per 1.000 inwoners is 1,7 en 385 m².

	AANTAL VKP	VKP PER 1.000 INW.	M ² WVO	M ² WVO PER 1.000 INW.
Mode en Luxe	820	1,2	172.400	259
Vrije Tijd & Electro (overig)	335	0,5	83.750	126
Totaal reguler niet-dagelijks	1.155	1,7	256.150	385

TABEL 13 AANBOD NIET DAGELIJKSE DETAILHANDEL GEMEENTE AMSTERDAM
Bron: eerder onderzoek BSP, 2016

4.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

In deze slotparagraaf is de actuele regionale behoefte aan detailhandel in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. Dit in het kader van trede 1 van de Ladder. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE OOSTERDOKSEILAND >>

Allereerst is de directe behoefte bepaald van de (toekomstige) bewoners, werknemers (na realisatie kantoren kavel 5B en 6) en bezoekers aan Oosterdokseiland.

In de branchegroepen Dagelijks en Mode & Luxe is er een behoefte van respectievelijk 1.850 en 1.750 m² wvo. De behoefte aan dagelijkse detailhandel van 1.850 m² wvo kan geheel worden toegewezen aan Oosterdokseiland; deze is immers lokaal gebonden. Voor Mode & Luxe (en overigens ook Vrije Tijd & Elektro) ligt dit genuanceerder. Hiervoor vormt bijvoorbeeld de Amsterdamse binnenstad een alternatief. De 1.750 m² wvo kan dan ook als plafond worden beschouwd; de helft oftewel 850 m² eerder maatgevend voor Oosterdokseiland. De totale behoefte komt daarmee uit op 2.700-3.600 m² wvo of 3.400-4.500 m² bvo (uitgaande van een wvo/bvo-verhouding van 0,8). Deze behoefte bestaat voor 1.850 m² uit dagelijkse artikelen (supermarkten en speciaalzaken, al dan niet gecombineerd met horeca), en voor de rest (850 tot 1.750 m² wvo) uit Mode & Luxe, meer in bijzonder frequent benodigde artikelen (zoals bloemist, cadeau, woonaccessoires en huishoudelijk) en gangbaar modisch.

BRANCHEGROEP	VRAAG 2025 (M² WVO)	AANBOD (M² WVO)	BEHOEFTE	CLAIM ODE (M² WVO)	CLAIM ODE (M² BVO)
Dagelijks	1.850	0	1.850	1.850	2.300
Mode & Luxe	1.750	0	1.750	850-1.750	1.020 – 2.100
Vrije tijd & Electro	1.660	5.700	-4.050	-	-

TABEL 14 KWANTITATIEVE BEHOEFTE OOSTERDOKSEILAND

Bron: BPD, op basis van Locatus

Vrije Tijd & Electro kent een overaanbod. Het beeld is echter vertekend aangezien er slechts één winkel is gevestigd (Media Markt) die een functie heeft die Oosterdokseiland ver overstijgt. Hiervoor is de behoefte op gemeente of stadsregioniveau meer maatgevend. Zie hiervoor de volgende punten.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE REGIO AMSTERDAM >>

Daarnaast zou Oosterdokseiland nog een deel van de behoefte in Amsterdam en regio kunnen faciliteren in de niet-dagelijkse branchegroepen Mode & Luxe en Vrije Tijd en Elektro. Immers, (winkels in) deze branchegroepen hebben in de regel een groot bereik, bijvoorbeeld een gemeente of stadsregio. De vestiging van MediaMarkt op Oosterdokseiland is hiervan een voorbeeld.

In bijlage 3 is een uitgebreide distributieve toets voor detailhandel in Amsterdam opgenomen, in onderstaande tabel zijn de uitkomsten voor 2025 samengevat. Hieruit blijkt dat in Amsterdam circa 110.000 m² wvo aan indicatieve, gecorrigeerde uitbreidingsruimte resteert, **waarvan 93.500 in voor Oosterdokseiland relevante branchegroepen Mode & Lux en Vrije Tijd en Elektro.**

	DAGELIJKS	NIET-DAGELIJKS	TOTAAL
<i>Vraag inwoners</i>	<i>311.000</i>	<i>434.000</i>	<i>745.000</i>
<i>Vraag toeristen</i>	<i>24.000</i>	<i>359.000</i>	<i>383.000</i>
Totale vraag	335.000	793.000	1.128.000
<i>Gevestigd aanbod</i>	<i>269.000</i>	<i>417.000</i>	<i>686.000</i>
Marktruimte	66.000	376.000	442.000
Correctie uitbreidingsruimte	49.500	282.500	333.000
Uitbreidingsruimte	16.500	93.500	110.000

TABEL 15 MARKTRUIMTE AMSTERDAM 2025

De vraag is of Oosterdokseiland de aangewezen plek is om een fors volume aan nieuwe detailhandel te huisvesten. De bestaande, grotere winkelgebieden als de binnenstad, Boven 't Y en ArenA Poort zijn meer logische plekken. Oosterdokseiland leent zich voor 'category killers' of 'concept stores', winkels die vrij autonoom functioneren, een groot bereik kennen en opteren voor een eigen uitstraling en grootstedelijke ambiance. De huidige MediaMarkt is hiervan een goed voorbeeld.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Oosterdokseiland maakt deel uit van het stadsdeel Centrum. Het Centrum van Amsterdam is een van de twee stadsdelen waar het aantal vestigingen detailhandel jaarlijks toeneemt. Buiten stadsdeel Centrum is er een verminderde belangstelling van ondernemers en winkelend publiek¹⁴. In de binnenstad van Amsterdam realiseerde de detailhandel in 2015 bijna 9% omzetstijging tegen ruim 6% in de rest van Amsterdam¹⁵. Dit resulteert bij bewoners van stadsdeel Centrum in een hoge koopkrachtbinding. Tussen 2013-2014 deed 80% van de inwoners van stadsdeel Centrum dagelijkse boodschappen in het centrum. Voor niet dagelijkse producten is de koopkrachtbinding 60%. Daarnaast heeft een groot deel van de winkelstraten in het centrum van Amsterdam een stadsdeel overstijgend profiel. Een groot deel van de bezoekers komt uit de regio, de rest van Nederland of uit het buitenland. En dit zal in de toekomst alleen nog maar meer worden. Afhankelijk van de ontwikkeling van de wereldeconomie kan het aantal bezoekers aan Amsterdam groeien van jaarlijks 17 miljoen, naar 20 tot mogelijk zelfs 25 miljoen in 2025.

Bij de beoogde detailhandel in Oosterdokseiland is het van belang dat de nadruk moet liggen op nieuwe formules, passend of aansluitend op de thematiek van het Oosterdokseiland. De detailhandel moet een aanvulling zijn op het huidige winkelbestand van de binnenstad/bestaande aanbod in Oosterdokseiland en een eigen aantrekkingskracht moeten hebben.

SLOTSOM >>

De directe behoefte van de (toekomstige) bewoners, werknemers (na realisatie kantoren kavel 5B en 6) en bezoekers aan Oosterdokseiland bedraagt 2.700-3.600 m² wvo of 3.400-4.500 m² bvo. Deze behoefte bestaat uit dagelijkse artikelen (supermarkten en speciaalzaken, al dan niet gecombineerd met horeca), en voor de rest (850 tot 1.750 m² wvo), frequent benodigde artikelen (zoals bloemist, cadeau, woonaccessoires en huishoudelijk) en gangbaar modisch.

In de regio Amsterdam is een indicatieve gecorrigeerde uitbreidingsruimte detailhandel van circa 93.500 m² wvo in de voor Oosterdokseiland relevante branchegroepen. Een deel daarvan zou in Oosterdokseiland kunnen worden gefaciliteerd. Denk hierbij aan category killers of concept stores, winkels met een groot bereik, eigen doelgroep en uitstraling/ambiance, zoals MediaMarkt.

¹⁴ Monitor detailhandel, gemeente Amsterdam

¹⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/04/detailhandel-groeit-harder-dan-horeca-in-amsterdam>

5 BEHOEFTERAMING HORECA

In Oosterdokseiland Zuid is (nieuwe) horeca voorzien. Horeca draagt net als andere voorzieningen bij aan een succesvolle gebiedsontwikkeling: het leidt tot economische dynamiek en verbetering van de afzetkansen voor de woningen en kantoren. Horeca zorgt bovendien voor levendigheid en sociale cohesie in het gebied.

In voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan is 8.001 m² bvo horeca opgenomen van categorie I t/m IV.

CATEGORIE: DEFINITIE INRICHTING ACTIVITEIT	INRICHTING	ACTIVITEIT
Horeca I: een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden.	Fastfood restaurant Cafetaria Snackbar Automatiek Loketverkoop Shoarmazaak	Verkoop van fastfood etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse.
Horeca II: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren.	Dancing/discotheek Zaalverhuurbedrijf Sociëteit (Dans)club	Ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Verhuur van zalen aan (besloten) gezelschappen inclusief de verkoop van dranken en spijzen.
Horeca III: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderzijds de uitstraling hebben van een café.	Café Bar Cocktailclub	Verstrekken van (sterke) dranken. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen
Horeca IV A: Een inrichting die geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, en in zoverre deze	Restaurant Eetcafé	Verkoop van ter plaatse bereide Etenswaren. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.

inrichting niet valt onder de categorieën Horeca I en III.		
Horeca IV B: Een inrichting die gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder de horecacategorie I), sandwiches en ijswaaren.	Lunchroom Koffie-/theehuis Ijssalon Juicebar	Verkoop van kleine etenswaren, consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse, sandwiches, lunches, dan wel van alcoholvrije dranken als koffie, thee, sap.

TABEL 16 HORECA CATEGORIEËN

Bron: gemeente Amsterdam horecabeleid stadsdeel zuid 2011, bewerking Bureau Stedelijke Planning

N.B.: In het oude bestemmingsplan was maximaal 3.500 m² bvo voor horeca voorzien. Vervolgens is nog tot 6.670 m² bvo vergund door middel van afwijkingsbesluiten. Strikt genomen hoeft dan 1.331 m² bvo gemotiveerd te worden. Deze 1.331 m² bvo is voorzien in kavel 5b en 6.

5.1 BELEIDSKADER

Er is geen specifiek horecabeleid opgesteld. Relevant beleid ontremd horeca is om deze reden uit het detailhandelsbeleid gehaald.

Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020

Het mengen van enerzijds horeca (food service) met anderzijds supermarkt en speciaalzaak (food retail), detailhandel (non-food retail) en logistiek is sterk in opkomst. Het is aan de gemeenten om beleid te maken om hiermee om te gaan en afspraken te maken met de betreffende ondernemers. Belangrijk is om steeds heel nauwkeurig af te wegen of de ruimte die de ene partij al dan niet tijdelijk wordt geboden niet ten koste gaat van de ruimte van anderen.

Detailhandelsvisie en Koers 2025, gemeente Amsterdam

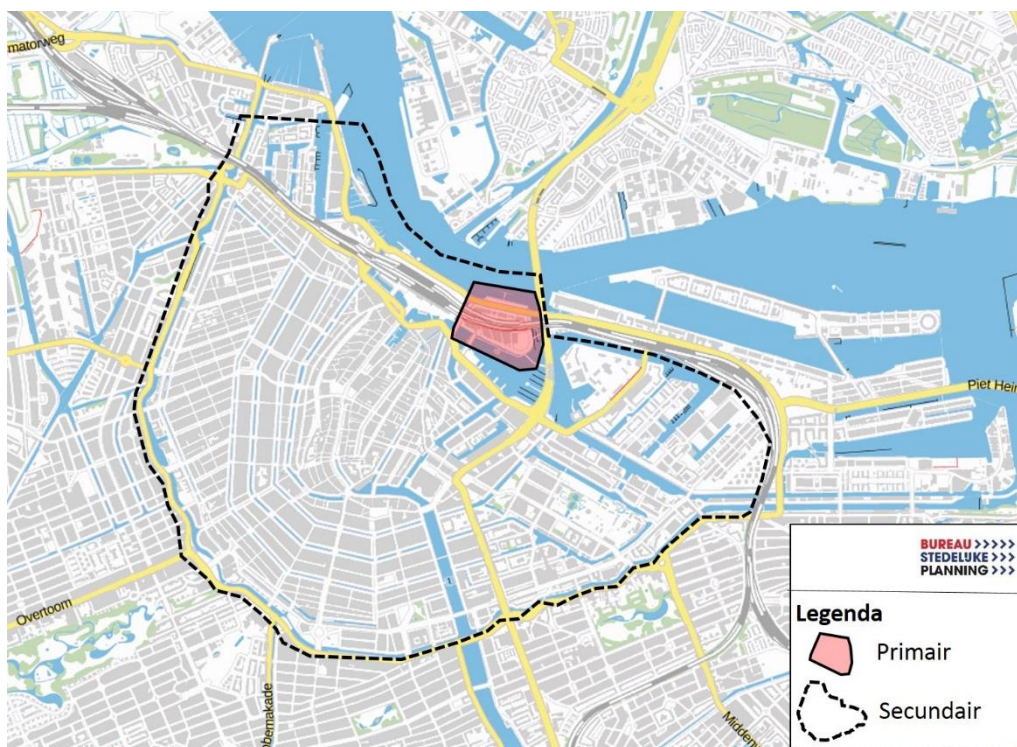
- De nadruk in de gebiedsontwikkeling in de komende jaren zal liggen op het ontwikkelen van nieuwe stadsbuurten waar naast wonen ook ruimte is voor bestaande en nieuwe werkgelegenheid en voor stedelijke voorzieningen.
- Amsterdam wil een verruiming van bestemmingsplannen in sommige gebieden (potentiële stadsstraten) toe staan. Het bestemmingsplan kan worden verruimd zodat detailhandel is toegestaan, maar ook andere voorzieningen zoals horeca. Dit geldt vooral voor de stadsdelen Centrum en Zuid.

5.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af

te bakenen. Horeca heeft primair een wijkverzorgende functie en is bedoeld om de levendigheid in, en de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. In beginsel vervult de horeca geen rol voor mensen buiten Oosterdokseiland, al zullen nabijheid en verweving van het stedelijk netwerk er (altijd) toe leiden dat de voorzieningen ook een beperkte functie kennen buiten hun primaire verzorgingsgebied.

- Het primaire verzorgingsgebied betreft de buurt Oosterdokseiland
- Het secundaire verzorgingsgebied betreft stadsdeel Centrum



FIGUUR 19 PRIMAIR EN SECUNDAIR VERZORGINGSGBIED

Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de volgende paragrafen brengen we de (ontwikkeling van de) vraag naar, en (de ontwikkeling van) het aanbod aan horeca in het primaire en secundaire gebied in beeld. De confrontatie tussen de toekomstige vraag en aanbod leidt tot de actuele regionale behoefte.

5.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Horeca heeft hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie voor de bewoners, werknemers en bezoekers van Oosterdokseiland. Daarnaast is het mogelijk dat mensen uit omliggende wijken of daarbuiten incidenteel gebruik maken van de horeca in Oosterdokseiland. Er is daarom een onderscheid gemaakt tussen de verschillende doelgroepen in het primair en secundair verzorgingsgebied. We onderscheiden voor beide verzorgingsgebieden de volgende doelgroepen:

- Bewoners

- Werknemers
- Bezoekers

Per doelgroep is de vraag naar horeca in beeld gebracht met behulp van de demografische ontwikkelingen in de periode 2016-2025, (horecabezoek en uitgaansfrequentie) als ook de landelijke en regionale gemiddelde horecadekking. De gehanteerde kengetallen zijn afkomstig van gerenommeerde dataleveranciers (BPD op basis van Locatus, CBS, OIS, Horeca DNA).

PRIMAIR VERZORGINGSGBIED >>

Het primair verzorgingsgebied betreft de buurt Oosterdokseiland. In de onderstaande tabel zijn de huidige en toekomstige aantallen per doelgroep in deze buurt opgesomd.

	HUIDIG	2025
Bewoners	470	600
Werknemers	3.200	7.700
Bezoekers (dagelijks)	Circa 7.000	>7.000

TABEL 17 HUIDIG EN TOEKOMSTIG AANTAL DOELGROEPEN IN HET PRIMAIR VERZORGINGSGBIED
Bron: CBS, 2016, OIS, 206 en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

De (toekomstige) vraagzijde voor de verschillende doelgroepen (bewoners, werknemers en bezoekers) staat beschreven in paragraaf 1.1 Locatiebeschrijving Oosterdokseiland Zuid. Alleen specifieke aspecten die gericht zijn op de vraagzijde van de horeca zijn opgesomd.

Bewoners

50% van de bewoners van Oosterdokseiland valt in de leeftijdscategorie 25-49. Het zijn overwegend alleenstaanden (48%) en tweeverdieners zonder kinderen (35%). Deze groepen hebben over het algemeen weinig tijd, maar wel het nodige te besteden, en maken daardoor relatief veel gebruik van horeca, 'take away' of afhaalrestaurants en 'ready to eat'-oplossingen. Daarnaast is het horecabezoek en de uitgaansfrequentie in Amsterdam en de stadsregio beduidend hoger dan landelijk¹⁶.

Werknemers

Naar verwachting zullen in 2025 circa 7.700 mensen werkzaam zijn in Oosterdokseiland. Aanwezige horeca biedt voor deze groep een alternatief op de kantoorcantine. Naar verwachting maakt deze groep vooral tijdens verblijf (lunchpauzes) gebruik van de aanwezige horeca. Voor de behoeftebepaling 2025 worden werknemers omgerekend naar inwonerequivalenten:

¹⁶ Horeca DNA

- Nederlandse werknemers werken gemiddeld 34,4 uur per week¹⁷ wat neerkomt op 0,86 FTE (berekening: $34,4/40$). In 2025 werken in Oosterdokseiland 7.700 personen, wat neerkomt op 6.600 FTE.
- Deze 6.600 mensen zijn vijf dagen per week aan het werk op het Oosterdokseiland: dat is 0,7 van alle dagen per week (berekening: $5 \text{ dagen} / 7 \text{ dagen} = 0,7$). Als elke werknemer als 0,7 inwoner wordt gezien, betekent dat **4.600 extra 'inwoners'** (berekening: $6.600 * 0,7 = 4.600$).

Bezoekers

- Het merendeel van de bezoekers van Oosterdokseiland heeft niet direct een horecamotief. Bezoekers komen veelal in het gebied om te studeren, voorzieningen te bezoeken of om te overnachten. In totaal trekken de verschillende voorzieningen in het gebied circa 7.000 dagelijkse bezoekers.
- Daarnaast begeleidt het Oosterdokseiland een belangrijke passantenroute van het CS en Nemo. Bezoekers en passanten zullen aanwezige horeca naar verwachting veelal gebruiken als gemaksfunctie.
- Voor de behoefteberekening is uitgegaan dat 10% van de bezoekers gebruik maakt van horeca. Uitgaande van 7.000 dagelijkse bezoekers komt dit neer op **700 inwonersequivalenten**.

SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED >>

Het secundaire verzorgingsgebied betreft het stadsdeel Centrum. In de onderstaande tabel zijn de aantallen per doelgroep opgesomd.

	HUIDIG	2025
Bewoners	86.500	88.700 ¹⁸
Werknemers	96.000	-
Bezoekers (dagelijks)	46.600 ¹⁹	68.500 ²⁰

TABEL 18 HUIDIG EN TOEKOMSTIG AANTAL DOELGROEPEN IN HET SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Bewoners

- In Stadsdeel Centrum wonen 86.500 mensen. Ten opzichte van 2012 is dit een stijging van 2,3%. Volgens prognoses zal het inwonersaantal in stadsdeel Centrum stijgen naar circa 88.700 inwoners in 2025.
- De welvaart is de afgelopen decennia aanzienlijk toegenomen. Bewoners, bezoekers en mensen die werken of studeren in de regio Amsterdam besteden daarom meer geld aan winkelen, luxe goederen, cultuur en horeca in de stad²¹.

¹⁷ Bron: CBS, 2011

¹⁸ OIS Amsterdam

¹⁹ 17.000.000 / 365

²⁰ 25.000.000 / 365

²¹ Stad in Balans, gemeente Amsterdam

- Horecabezoek is een geliefde bezigheid, zeker in de grote steden. Een derde van de grote stadsbewoners gaat minstens eens per maand naar een café, twee derde gaat meer dan eens per jaar uit eten. In andere delen van het land gaat het dan om een kwart respectievelijk ruim de helft²².
- Het publiek dat regelmatig uit gaat eten bestaat voor een groot deel uit jongeren, alleenstaanden en mensen met een beroep in de creatieve kennissector. Van alle mensen die wel eens een café of een restaurant bezoeken zijn de meest frequente bezoekers jonge alleenstaanden²³, een grote doelgroep in Amsterdam.

Werknemers

- Van de circa 96.000 werkende personen in stadsdeel Centrum, werkt 44% in de sector kantoren en 21% in de sector voorzieningen. Circa 9% werkt in de sector horeca.
- Het aantal banen in stadsdeel Centrum is tussen 2000 en 2013 gestegen met ruim 5%²⁴. De verwachting is dat deze stijging de komende jaren door blijft zetten.

Bezoekers

- Het aantal bezoekers aan Amsterdam is de afgelopen vijf jaar toegenomen tot 17,6 miljoen in 2014²⁵. Dat is een stijging van 3,5%²⁶. Bijna de helft van de bezoekers aan Amsterdam is afkomstig uit Nederland. Het centrum van Amsterdam is de belangrijkste toeristische trekpleister van Nederland.
- Afhankelijk van de ontwikkeling van de wereldeconomie kan het aantal bezoekers aan Amsterdam groeien van jaarlijks 17 miljoen nu tot 20 en mogelijk zelfs 25 miljoen in 2025²⁷.

HORECADICHTHEID >>

In Oosterdokseiland is de gemiddelde horecadichtheid erg hoog, beduidend hoger dan het centrum van Amsterdam en veel hoger dan het gemeentelijk- en landelijk gemiddelde. Een verklaring voor de hoge horecadichtheid, is het relatief lage inwoneraantal. Oosterdokseiland kent voornamelijk een hoog aantal werknemers en bezoekers, die tevens gebruik maken van horeca.

SECTOR	OOSTERDOKSEILAND	CENTRUM AMSTERDAM	GEMEENTE AMSTERDAM	NEDERLAND
Café	0,0	35,6	6,7	4,0
Koffiehuis	0,0	0,0	0,3	0,2
Discotheek	0,0	2,7	0,3	0,2

²² Factsheet Amsterdamse horeca, gemeente Amsterdam

²³ Factsheet Amsterdamse horeca, gemeente Amsterdam

²⁴ Stad in Balans, gemeente Amsterdam

²⁵ Stad in balans, gemeente Amsterdam

²⁶ <https://www.nrc.nl/nieuws/2016/07/07/drukte-in-amsterdam-in-vijf-jaar-verdubbeld-a1510435>

²⁷ Koers 2025, gemeente Amsterdam

Fastfood	0,0	13,9	4,2	3,6
Grillroom	0,0	3,8	1,7	1,2
IJssalon	0,0	4,6	0,8	0,5
Lunchroom	87,0	22,7	5,8	2,1
Pannenkoeken	0,0	2,0	0,3	0,2
Café-Restaurant	21,7	20,9	5,6	3,4
Restaurant	108,7	66,5	14,1	5,5
Horeca Overig	0,0	1,8	0,7	0,3
Totaal	217,4	174,5	40,6	21,1

TABEL 19 HORECADICHTHEID PER 10.000 INWONERS

Bron: Locatus, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Synergie tussen detailhandel, horeca, en entertainment²⁸

Ruwweg de helft van de bezoekers die primair naar een (groot) centrumgebied komt om te winkelen, combineert dat met horecabezoek. Vooral horeca met een dag-functie zoals een lunchroom of koffiebar, heeft een positief effect. Ze maken het verblijf aangenamer en creëren daarnaast de mogelijkheid om rustmomenten in te bouwen. Hierdoor wordt de verblijfsduur verlengd en wordt er meer geld uitgegeven. Restaurants hebben voornamelijk een avondfunctie en werken in de regel niet zozeer versterkend als wel aanvullend op de winkelfunctie. Ook treden er synergievoordelen op tussen entertainment en horeca. Circa een derde van de bezoekers met als bezoeks-motief 'entertainment' bezoekt ook winkels of horeca. Omgekeerd maken bezoekers met een primair bezoeks-motief 'horeca' of 'detailhandel' slechts sporadisch (< 10%) gebruik van entertainmentvoorzieningen.

SECUNDAIR BEZOEK MOTIEF > PRIMAIR BEZOEK MOTIEF	ENTERTAINMENT	HORECA	DETAILHANDEL
Entertainment	n.v.t.	++	+
Horeca	+	n.v.t.	++
Detailhandel	+	+++	n.v.t.

TABEL 20 COMBINATIEBEZOEK PER ACTIVITEIT

Bron: Bureau Stedelijke Planning

5.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

In deze paragraaf is voor horeca het huidige aanbod in zowel het primaire als het secundaire onderzoeksgebied in beeld gebracht. Hierin is een onderscheid gemaakt in verschillende horeca sectoren. De volgende horeca sectoren zijn niet

²⁸ Uit Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling (2009), Bureau Stedelijke Planning in opdracht van NVM Business.

meegenomen in de inventarisatie: hotels, hotel-restaurants, coffeeshops, partycentrum en seks/nachtclubs.

SECTOR	OOSTERDOKSEILAND	CENTRUM AMSTERDAM
Café	-	308
Koffiehuis	-	-
Discotheek	-	23
Fastfood	-	120
Grillroom	-	33
IJssalon	-	40
Lunchroom	4	196
Pannenkoeken	-	17
Café-Restaurant	1	181
Restaurant	5	575
Horeca Overig	-	16
Totaal	10	1.509

TABEL 21 HUIDIG AANBOD HORECA PRIMAIR EN SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED

Bron: BPD of basis van Locatus, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidig aanbod primair verzorgingsgebied

In de huidige situatie telt Oosterdokseiland tien horecapunten. Hiervan vallen er vier in de sector lunchroom (B&B lunchroom, La Place, Coffee Company en Starbucks) De zes restaurants zijn: Choux, Vapiano, &Samhout Places, Sea Palace, Mo-Jo en View.

Huidig en toekomstig aanbod secundair verzorgingsgebied

In het stadsdeel Centrum zijn circa 1.500 horecapunten gevestigd. De restaurant sector is veruit de grootste, met een kleine 600 vestigingen. In de toekomst zal het horeca aanbod in het secundaire verzorgingsgebied verder gaan groeien. De plancapaciteit, plannen in de pijplijn, zijn als volgt:

- Organische gebiedsontwikkeling van het Marineterrein op Kattenburg. In het noorden van het terrein komt een cluster van cafés en restaurants.
- Ontwikkeling van onder andere commerciële ruimte op het terrein van de voormalige machinefabriek Wiener aan de Oostenburgervoorstraat 1-3.
- Op de hoek van de Czaar Peterstraat en de Cruquiuskade komen twee gebouwen (Katharinacomplex) met in totaal 132 woningen, een supermarkt, winkels, horeca en een ondergrondse parkeergarage voor bewoners en bezoekers.

5.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

In deze paragraaf is de actuele regionale behoefte aan horeca in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. Dit in het kader van trede 1 van de Ladder. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte is berekend op basis van horecadekking. Hiervoor is de gemeente Amsterdam en Nederland als bandbreedte genomen. Op basis van deze berekening zien wij een kwantitatieve behoefte aan extra horeca in

Oosterdokseiland van tussen de 2,4 en 14,0 horecavestigingen.

Belangrijke kanttekening is dat bij de berekening van de horecadekking in Amsterdam alleen bewoners zijn meegenomen. Het hoge aanbod in Amsterdam wordt echter mede bepaald door het hoge aantal bezoekers. Voor Oosterdokseiland zijn daarentegen naast bewoners, ook inwonerequivalenten (werknemers en bezoekers) gebruikt. De behoefteberekening Oosterdokseiland 2025 op basis van de horecadekking in Amsterdam is daarom een absoluut maximum. In werkelijkheid zal de regionale behoefte in Oosterdokseiland het midden houden tussen de het gemiddelde (van Nederland en Amsterdam) en Amsterdam (plafond), dus tussen de acht en veertien horecagelegenheden.

Een gemiddelde horecavestiging is 275 m² bvo²⁹, wat neerkomt op een **toevoeging van tussen de 2.200 m² bvo en 3.850 m² bvo horecaoppervlakte** in Oosterdokseiland. Dit betekent dat er voldoende marktruimte bestaat voor toevoeging van 1.331 m² bvo horeca. N.B.: De uiteindelijke behoefte is mede afhankelijk van in hoeverre een nieuwe, grote kantoorgebruiker openbaar toegankelijke, dan wel zelfvoorzienende, louter intern gerichte bedrijfsrestaurant/catering invult. In het voorlopig ontwerp zijn twee bedrijfsrestaurants voor louter intern gebruik opgenomen van in totaal 2.300 m² bvo en 700 m² in de openbare horeca in de plint. Deze 2.300 m² dient voor een gedeelte, ruim 800 m² (5/7 dagen * 50% want hoofdzakelijk lunch), te worden afgetrokken van de becijferde behoefte van maximaal 3.850 m² bvo horecaoppervlakte. Dat betekent dat er nog altijd **maximaal 3.000 m² overblijft**. In de nieuwbouw is maximaal 1.331 m² bvo aan nieuwe horeca in de plint voorzien. Ook dit past in de becijferde behoefte.

	HORECA-DEKKING	VRAAG ODE 2025	HUIDIG AANBOD ODE	BEHOEFTE ODE 2025
Nederland	21,1	12,4 ³⁰	10	2,4
Amsterdam	40,6	24,0 ³¹	10	14,0

TABEL 22 REGIONALE BEHOEFTE ODE 2025 PER 10.000 INWONERS

Bron: BPD of basis van Locatus, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidige situatie: op basis van 3.100 inwonerequivalenten

Situatie 2025: op basis van 5.900 inwonerequivalenten

²⁹ Horeca DNA, 2014

³⁰ Berekening: Dekking Nederland / 10.000 * 5.900 inwonerequivalenten

³¹ Berekening: Dekking Amsterdam / 10.000 * 5.900 inwonerequivalenten

Kwalitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte is toegespitst op de verschillende te onderscheiden sectoren horeca. Vergeleken met de gemeente Amsterdam, is het huidige aanbod horeca in Oosterdokseiland erg eenzijdig. De sectoren restaurant en lunchroom vertegenwoordigen een bovengemiddeld aandeel (90% van het totale aanbod valt in deze twee categorieën). Hiermee wordt slechts een klein deel van de behoefte van de verschillende doelgroepen vervuld. De sectoren die sterk ondervertegenwoordigd zijn in de buurt zijn dikgedrukt weergegeven in de onderstaande tabel. Vergeleken met Amsterdam zijn dit met name de sectoren café, fastfood, café-restaurant en restaurant.

SECTOR	GEMEENTE AMSTERDAM	VRAAG HUIDIGE SITUATIE ODE	VRAAG 2025 ODE	AANBOD	Behoefte ODE 2025
Café	6,7	2,1	4,0	0	4,0
Koffiehuis	0,3	0,1	0,2	0	0,2
Discotheek	0,3	0,1	0,2	0	0,2
Fastfood	4,2	1,3	2,5	0	2,5
Grillroom	1,7	0,5	1,0	0	1,0
IJssalon	0,8	0,2	0,5	0	0,5
Lunchroom	5,8	1,8	3,4	4	-0,6
Pannenkoeken	0,3	0,1	0,2	0	0,2
Café-Restaurant	5,6	1,7	3,3	1	2,3
Restaurant	14,1	4,4	8,3	5	3,3
Horeca Overig	0,7	0,2	0,4	0	0,4
Totaal	40,6	12,6	24,0	10	14,0

TABEL 23 HORECAVRAAG OP BASIS VAN DICHTHEID AMSTERDAM EN NEDERLAND

Bron: BPD op basis van Locatus, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidige situatie: op basis van 3.100 inwonerequivalenten

Situatie 2025: op basis van 5.900 inwonerequivalenten

Het gebied leent zich voor gemakskoncepten. Het gebied begeleidt een belangrijke passantenroute van het CS en Nemo. Ook zijn er doordeweeks veel bezoekers en werknemers in het gebied. Bezoekers en passanten zullen aanwezige horeca naar verwachting veelal gebruiken als gemaksfunctie. Grofweg de helft van de bezoekers combineert een bezoek aan een groot centrumgebied, met een horecabezoek. Vooral horeca met een dagronde-functie (ontbijt, lunch, borrel, diner, uitgaan) heeft een positief effect.

Ook voor inwoners van Oosterdokseiland zijn gemakskoncepten een uitkomst. Circa de helft van de bewoners van Oosterdokseiland valt in de leeftijdscategorie

25-49. Het zijn overwegend alleenstaanden (48%) en tweeverdieners zonder kinderen (35%). Deze groepen hebben over het algemeen weinig tijd, maar wel het nodige te besteden, en maken daardoor relatief veel gebruik van horeca, 'take away' of afhaalrestaurants en 'ready to eat'-oplossingen.

Ook leent het gebied zich voor een uitgaansgelegenheid. Denk aan een bar-restaurant annex club. De recent geopende A'DAM Toren is een goed voorbeeld. Er zijn diverse (panorama) bars en restaurants met uitgaansmogelijkheid.

Naast gemaksconcepten zijn hybride horecaconcepten en blurring in opkomst. Bij blurring vervagen de grenzen tussen foodretail (supermarkt) en foodservice (horeca). Hybride horecaconcepten worden juist verschillende functies gecombineerd, bijvoorbeeld dienstverlening en horeca. Een goed voorbeeld van een hybride concept is Wasbar, een wasserette, kapsalon en café in één zaak.

Slotsom

Zowel kwantitatief als kwalitatief zien wij voldoende regionale behoefte in de toevoeging van 1.331 m² bvo horeca in Oosterdokseiland Zuid. Vooral de horecasectoren die ondervertegenwoordigd zijn in Oosterdokseiland bieden mogelijkheden. Denk aan dagronde horeca, 'take away' en 'ready to eat' als ook bar-restaurants met uitgaansgelegenheid.

6 QUICK SCAN BEHOEFTERAMING DIENSTVERLENING

Aan de hand van een Quick scan is op hoofdlijnen de toekomstige behoefte aan dienstverlening vestigingen in Oosterdokseiland Zuid in beeld gebracht. Het Ontwerpbestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid maakt vestigingen van dienstverlening in Oosterdokseiland Zuid mogelijk (hieronder vallen maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening). Het bestemmingsplan maakt dienstverlening mogelijk. Onder dienstverlening vallen maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening. Alleen zakelijke dienstverlening is op kavel 5b/6 gemaximeerd tot 250 m² bvo.

6.1 BELEIDSKADER

Voor zover bekend is er geen specifiek beleid gericht op dienstverlening.

6.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de actuele en toekomstige regionale behoefte aan dienstverlening is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Dienstverlening is grofweg te onderscheiden in twee sectoren: persoonlijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening. Persoonlijke dienstverlening bestaat uit de sectoren: ambacht (kapper, schoonheidssalon etc.), particuliere dienstverlening (reisbureau, uitzendbureau etc.) en financiële dienstverlening (servicepunt bank, hypotheek adviseur etc.). Maatschappelijke dienstverlening bestaat uit: apotheek, huisarts, tandarts, fysiotherapeut, kinderdagverblijf etc. Relatief grote afstanden worden over het algemeen niet afgelegd voor deze sectoren van dienstverlening. Als verzorgingsgebied is daarom de buurt Oosterdokseiland genomen.

6.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Vestigingen van dienstverlening in Oosterdokseiland zijn primair bedoeld voor de doelgroepen uit de wijk zelf. Daarom is de vraag geanalyseerd die voortkomt uit de behoefte van de (toekomstige) doelgroepen in de wijk:

- Tussen 2012 en 2016 is door woningbouw het aantal inwoners gestegen van 60 in 2012 naar 469 inwoners in 2016. Dat aantal zal in de toekomst verder stijgen door de 61 nog geplande woningen. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,5³², is dat een groei van 92 inwoners.

³² CBS, 2015 gemiddelde huishoudensgrootte Amsterdam stadsdeel Centrum

- Uitgaande van een toevoeging van 92 inwoners, is de verwachting dat in 2025 circa 600 mensen wonen in Oosterdokseiland.
- Voor de behoeftebepaling maatschappelijke dienstverleners worden werknemers omgerekend naar inwonerequivalenten:
- Nederlandse werknemers werken gemiddeld 34,4 uur per week³³ wat ongeveer neerkomt op 0,86 FTE (berekening: $34,4/40$). In 2025 werken in Oosterdokseiland 7.700 personen, wat neerkomt op 6.600 FTE.
- Deze 6.600 mensen zijn vijf dagen per week aan het werk op het Oosterdokseiland: dat is 0,7 van alle dagen per week (berekening: $5 \text{ dagen} / 7 \text{ dagen} = 0,7$). Als elke werknemer als 0,7 inwoner wordt gezien, betekent dat **4.600 extra 'inwoners'** (berekening: $6.600 * 0,7 = 4.600$).
- De vraag van het direct potentieel komt hierdoor uit op **totaal 5.200 inwonerequivalenten**.

Een groot deel van de inwonerequivalenten is werknemer. Werknemers zijn voor dienstverlening minder gebonden aan Oosterdokseiland. Naar verwachting zullen zij daarom in mindere mate gebruik maken van dienstverlening op Oosterdokseiland. We verwachten dat **circa 50%** van de inwonerequivalenten gebruik zal maken van dienstverlening op Oosterdokseiland. Dit komt neer op **circa 2.600 inwonerequivalenten**

DEKKING PERSOONLIJKE DIENSTVERLENERS >>

- Nederland telt ruim 39.000 vestigingen van persoonlijke dienstverleners. Dat zijn vooral ambachten (55%), particuliere (25%), financiële dienstverleners (18%) en een relatief klein aantal verhuurders (2%). Dit komt neer op een landelijk gemiddelde van 2,3 vestigingen per 1.000 inwoners.
- Amsterdam heeft met 3,0 dienstverleners per 1.000 inwoners een bovengemiddeld aanbod. Het stadsdeel Centrum vormt met 7,5 dienstverleners per 1.000 inwoners een duidelijke concentratie.
- Voor de berekening van de vraag aan dienstverlening in Oosterdokseiland 2025 is Nederland en de gemeente Amsterdam als bandbreedte genomen. In Oosterdokseiland is in 2025 vraag naar tussen de 6,0 en 7,8 dienstverleningsvestigingen.

	PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING (PER 1.000 INW.)	VRAAG ODE SITUATIE 2025 ³⁴
Nederland	2,3	6,0
Gemeente Amsterdam	3,0	7,8
<i>Waarvan ambachten</i>	<i>1,7</i>	<i>4,5</i>

³³ Bron: CBS, 2011

³⁴ Berekening: Dienstverlening / 1000 * 2600 inwonerequivalenten Oosterdokseiland

Waarvan particuliere dienstverlening	0,8	2,2
Waarvan financiële dienstverlening	0,3	0,8
Waarvan verhuur	0,1	0,3
Stadsdeel Centrum	7,5	19,5
Waarvan ambachten	4,3	11,2
Waarvan particuliere dienstverlening	2,2	5,7
Waarvan financiële dienstverlening	0,4	1,0
Waarvan verhuur	0,6	1,6

TABEL 24 PERSOONLIJKE DIENSTVERLENINGSDEKKING PER 1.000 INWONERS

Bron: BPD, op basis van Locatus

VRAAG MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENERS >>

- De vraag naar maatschappelijke dienstverleners is, net als persoonlijke dienstverleners, berekend op basis van 2.600 inwonerequivalenten.
- Op basis van berekeningen is in Oosterdokseiland tot 2025 behoefte aan 710 tot 870 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen.
- Uitgaande van een oppervlakte van 150 tot 250 m² bvo per dienstverlener gaat het om circa 5 vestigingen.

FUNCTIE	KENGETAL	RUIMTE FUNCTIE BVO	ODE FTE	ODE RUIMTE
Huisarts	0,4 fte	Per fte 110 m²	1,0 huisarts	115 m²
Fysiotherapeut	0,9 fte	Per fte 50 m²	2,3 fysiotherapeut	115 m²
Tandarts	0,5 fte	Per fte 110 m²	1,3 tandarts	140 m²
Verloskundige	1,0 fte*	Per fte 40 m²	0,0 verloskundige	-
Apotheek	0,1 locatie	Per locatie 250 m²	0,3 apotheek	65 m²
Maatschappelijk werk	0,8 fte	Per fte 30 m²	2,1 maatschappelijk werk	60 m²
Psycholoog	0,1 fte	Per fte 50 m²	0,3 psycholoog	15 m²
Diëtist	0,05 fte	Per fte 50 m²	0,1 diëtist	10 m²
Logopedist	0,1 fte	Per fte 50 m²	0,3 logopedist	15 m²
Buurthuis/centrum	0,1 locatie	Per locatie 560 m²	0,3 buurthuis	150 m²
Totaal (+/- 10%)			5 vestigingen	710 – 870 m²

TABEL 25 VRAAG NAAR MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING VOLGENS LANDELIJKE KENGETALLEN PER 1.000 INWONERS.

*per 1.000 vrouwen 15-39 jaar. ** aannname van circa 250 vrouwen (circa 10% van 2.600 inwonerequivalenten) 18-39 jaar
Bron: Stipo Kennisbank, Voorzieningscan, 2012

6.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

In de buurt Oosterdokseiland zijn momenteel vier persoonlijke dienstverleners gevestigd. Deze vier vestigingen vallen allen in de sector verhuur. Het gaat om twee rijwielverhuurders en twee autoverhuurders. Deze dienstverleners zijn vooral gericht op bezoekers (toeristen, dagjesmensen etc.) en in mindere mate op bewoners. Inwoners van Oosterdokseiland zijn voor overig aanbod dienstverlening op vestigingen buiten hun eigen buurt aangewezen. Er zitten momenteel nog geen maatschappelijke dienstverleners in Oosterdokseiland.

6.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

Kwantitatieve behoefte

DIENT- VERLENING	VRAAG 2025 VKP	UIDIG AANBOD VKP	BEHOEFTE VKP	BEHOEFTE M² BVO
Persoonlijk	8	4	4	600 - 1.000
Maatschappelijk	5	0	5	700 - 900
Totaal	13	4	9	1.300 - 1.900

TABEL 26 REGIONALE BEHOEFTE PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING IN AANTAL VESTIGINGEN

Bron: BPD, op basis van Locatus

De kwantitatieve behoefte berekenen we op:

- 4 persoonlijke dienstverleners, met een oppervlakte van 150 tot 250 m² bvo per dienstverlener, in totaal 600 – 1.000 m² bvo en;
- 5 maatschappelijke dienstverleners, in totaal 700-900 m² bvo.

In totaal is er in Oosterdokseiland **1.300 tot 1.900 m² bvo** mogelijk aan dienstverleningsvoorzieningen. Dit past binnen het beoogd programma en bestemming aan voorzieningen op Oosterdokseiland van 1.500 m² bvo.

Kwalitatieve behoefte

Alle huidige dienstverleners in Oosterdokseiland vallen in de sector verhuur. Deze sector richt zich voornamelijk op toeristen en bezoekers, die een fiets of auto huren om de stad of regio te bezoeken. Bewoners hebben behoefte aan andere type dienstverleners. De sectoren die voor een grootdeel gericht zijn op bewoners zijn dienstverleners in de sectoren: ambachten (kapper, schoonheidssalon, et cetera), financiële dienstverlening (servicepunt bank, hypotheek adviseur en dergelijk) en

particuliere dienstverlening (zoals reisbureaus, uitzendbureaus, stomerij etc.). Deze sectoren zijn geen van alle vertegenwoordigd in de buurt Oosterdokseiland.

Er zijn geen maatschappelijke dienstverleners gevestigd in Oosterdokseiland.

Het ligt voor de hand voorzieningen te concentreren en combineren, mogelijk ook in één exploitatie, zoals fitness/sport en wellness met gezondheidszorg zoals fysiotherapie en een diëtist. De Achmea Health Centers zijn hiervan een goed voorbeeld. Een ander voorbeeld is Wasbar, een wasserette, kapsalon en café in één zaak. Wasbar is gevestigd in Gent, Antwerpen en Kortrijk. Dergelijke combinaties van functies (blurring) passen in een hoogwaardige, multifunctionele, grootstedelijke omgeving als Oosterdokseiland. Dit zorgt voor kruisbestuiving en dynamiek.

7 QUICKSCAN BEHOEFTERAMING LEISURE

Aan de hand van een Quick scan is op hoofdlijnen de toekomstige behoefte aan Leisure in Oosterdokseiland Zuid in beeld gebracht. Planologisch gezien is maximaal 2.000 m² bvo aan Leisure toegestaan in het gebied.

Leisure is grofweg te onderscheiden in vier deelsectoren: cultuur, entertainment, wellness en sport. Oosterdokseiland leent zich vooral voor kleinschalig sport en ontspanning, zoals fitness, gymzaal, een yogastudio en wellness. Dergelijke faciliteiten mogen zich verheugen in een toenemende belangstelling vanuit de markt, juist ook bij de primaire doelgroep bewoners en werknemers.

7.1 BELEIDSKADER

De provincie Noord-Holland heeft in 2009 haar leisurebeleid vastgelegd in de nota 'Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland'. De nota Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020' betreft de geactualiseerde versie van de nota uit 2009. Een belangrijke wijziging is dat het leisurebeleid niet meer is opgenomen in de nota, omdat het leisurebeleid in een apart beleidstraject is opgenomen. Bij ons is echter nog geen geactualiseerde versie van het leisurebeleid bekend. De belangrijkste beleidsdoelen uit de nota detailhandels- en leisurebeleid van 2009 zijn als volgt:

- Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandels- en leisurestructuur naar behoefte, met behoud van de economische functie (koopkracht).
- Behouden wat sterk is: prioriteit voor hoofdwinkelgebieden.
- Optimale regionale afstemming.

7.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De beoogde sport- en ontspanningsvoorzieningen kennen primair een wijkverzorgende functie voor de inwoners en werknemers van Oosterdokseiland. Het primair onderzoeksgebied beslaat daarom Oosterdokseiland.

7.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Doelgroepen

De vraag naar kleinschalige sport- en ontspanningsvoorzieningen in Oosterdokseiland bestaat uit inwoners en werknemers. Voor de berekening van de vraag gaan we, net als bij detailhandel, uit van 2.400 inwonerequivalenten in de

huidige situatie en 5.200 inwonerequivalenten in 2025 (zie berekening in paragraaf 4.3).

DEKKING SPORT- EN ONTSPANNINGSVOORZIENINGEN >>

Sport, fitness en wellness mogen zich op toenemende belangstelling verheugen. Dit heeft te maken met de verhoogde maatschappelijke aandacht voor een gezonde levensstijl: beweging, voeding, een verzorgd lichaam, ontspanning en spiritualiteit.

Bij de ontwikkeling van vraag en aanbod maken we onderscheid naar:

- fitnesscentra;
- gymzalen;
- en wellness, zoals yogastudio's, zonnebanken en sauna's.

In de praktijk is vaak sprake van een combinatie van sportvoorzieningen; ze worden regelmatig op één locatie aangeboden, al dan niet in een geïntegreerd concept. Ook combinaties met zorg (zoals fysiotherapie), horeca en dienstverlening (bijvoorbeeld een diëtist) komen steeds vaker voor.

Fitnesscentra

Fitness geniet steeds meer populariteit, getuige de forse groei van fitnessketens in de afgelopen jaren. Er is een toenemende vraag naar persoonlijke begeleiding, training in klein groepsverband en outdoor fitness. De vraag naar fitness ligt in Amsterdam ruim 40% hoger dan landelijk.³⁵ Dit correspondeert met andere hoogstedelijke gebieden, waar inwoners substantieel meer aan fitness doen dan het landelijke gemiddelde. Per 1.000 inwoners telt Nederland circa 0,14 fitnesscentra.

Gymzalen

NOC/NSF gaan uit van één gymzaal per 3.000 inwoners oftewel 0,33 zaal per 1.000 inwoners.³⁶ De stichting en exploitatie van een gymzaal is vaak gekoppeld aan het onderwijs in de lichamelijke oefening. Soms beschikken basisscholen over een eigen gymzaal, maar vaak wordt gebruik gemaakt van 'zelfstandige' gymzalen.

Wellness

Wellness mag zich landelijk verheugen in toenemende belangstelling. Nederlandse inwoners brengen jaarlijks in totaal circa 56,4 miljoen bezoeken aan wellness, oftewel gemiddeld 3,4 bezoeken per inwoner. In Amsterdam ligt dit nog een fractie hoger: 3,5 bezoeken per inwoner. Nederland telt circa 700 sauna's en zonnebanken, oftewel 0,04 per 1.000 inwoners. Het landelijke aantal yogastudio's is niet bekend, maar in een eerder onderzoek van Bureau Stedelijke Planning

³⁵ Zorgatlas, 2014

³⁶ Handboek Sportaccommodaties NOC/NSF

gehanteerd referentiegebied (Amsterdam, Ouder-Amstel, Diemen) zijn er circa 130 yogastudio's gevestigd, oftewel 0,15 per 1.000 inwoners.

In onderstaande tabel is op basis van landelijke kengetallen (dichtheden) bepaald wat de indicatieve behoefte is aan bovenstaande type sportvoorzieningen.

	LANDELIJK AANTAL PER 1.000 INWONERS	AANTAL ODE HUIDIGE SITATIE	AANTAL ODE 2025
Fitness	0,14	0,3	0,7
Gymzalen	0,33	0,8	1,7
Wellness - Sauna, Zonnebank	0,04	0,1	0,2
Wellness - Yoga	0,15	0,4	0,8
Totaal		1,6	3,4

TABEL 27 VRAAG NAAR SPORT- EN ONTSPANNINGSVOORZIENINGEN IN OOSTERDOKSEILAND

Bron: Stipo, 2012 en eerder onderzoek Bureau Stedelijke Planning

Huidige situatie: op basis van 2.400 inwonerequivalenten

Situatie 2025: op basis van 5.200 inwonerequivalenten

7.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

In Oosterdokseiland is momenteel geen zelfstandige sport- of ontspanningsvoorziening gevestigd. Dichtstbijzijnde fitness is gevestigd bij aan de Oudeschans op circa 1 kilometer afstand. Dichtstbijzijnde Yogaschool ligt ook op circa 1 kilometer (Koningsstraat). Dichtstbijzijnde zonnebank is gevestigd in het centrum van Amsterdam op het Rokin (2 kilometer).

7.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

In deze paragraaf is de actuele regionale behoefte aan Leisure in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. Dit in het kader van trede 1 van de Ladder. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend.

KWANTITATIEF >>

- Sport mag zich verheugen in een toenemende belangstelling.
- Inwoners uit Amsterdam kennen een meer dan gemiddelde participatie aan fitness, gym en wellness.
- De behoefte van inwoners en werknemers aan fitness ligt op basis van landelijke kengetallen op 0,7 fitnesscentra. De vraag naar fitness in Amsterdam ligt 40% hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor behoefte bestaat aan één fitnesscentrum.

- De combinatie van bijvoorbeeld fitness met yoga biedt extra mogelijkheden en voldoet aan de behoefte.
- In Oosterdokseiland is in 2025 behoefte aan 3,4 vestigingen sport- en ontspanningsmogelijkheden. Doordat Leisure (sport- en ontspanning) een erg heterogene groep is, is het lastig om het aantal vestigingen om te rekenen naar aantal m² bvo. Het aantal m² bvo hangt sterk samen met het concept en de beoogde faciliteiten (fitness in combinatie met gymzalen, wellness, yoga etc.).
- De gemiddelde oppervlakte van een regulier fitnesscentrum (zaal voor groepssport, fitness en enkele wellnessfaciliteiten) is circa 1.000 m². Voor multifunctionele sport- en fitnesscentrum (faciliteiten voor fitness, sauna, health, beauty e.d.) is het gemiddelde oppervlakte circa 1.500 m².³⁷
- Afhankelijk van de invulling en het concept zien wij voldoende kwantitatieve behoefte aan de toevoeging van max. 2.000 m² bvo leisure in Oosterdokseiland Zuid.

KWALITATIEF >>

- Het ligt voor de hand voorzieningen te concentreren en combineren, mogelijk ook in één exploitatie, zoals fitness met wellness en medische doeleinden (fysiotherapie, diëtist, e.d.). dit biedt synergie in de bedrijfsvoering en het bereik is groter.
- De combinatie met kantoorbedrijvigheid in het gebied biedt kansen voor (bedrijfs)fitness en daaraan gekoppelde functies als individuele en groepstraining, voedingsbegeleiding, body & mind lessen ter ontspanning en gedragscoaching.
-

³⁷ Het fitnesscentrum in beeld, van Spronsen & Partners 2009

BIJLAGE 1 PLANCAPACITEIT SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED KANTOREN

De bedrijfsmigraties tussen het primair en secundair onderzoeksgebied op basis waarvan de toekomstige vraag naar kantoren is berekend, hebben betrekking op de periode 1999-2006. Indien de aanbodverhoudingen tussen de onderzoeksgebieden in de komende periode sterk veranderen in vergelijking met deze periode, kan dit invloed hebben op de ontwikkeling van de vraag. Vanuit deze overweging is de huidige harde plancapaciteit in het primair en secundair onderzoeksgebied vergeleken met de gemiddelde harde plancapaciteit over de periode 1999-2005 (Tabel 28³⁸):

- In Groot-Amsterdam bedroeg de harde plancapaciteit in de periode 1999-2005 gemiddeld 3,4 mln. m² bvo. De huidige plancapaciteit in de regio is inmiddels met ca. 60% afgenomen.
- In het Coropgebied Zaanstreek is de harde plancapaciteit ten opzichte van de periode 1999-2005 nagenoeg gelijk gebleven.
- In het Gooi en Vechtstreek is de plancapaciteit in vergelijking met deze periode meer dan verdubbeld, hoewel het om een beperkt areaal gaat.

	PRIMAIR ONDERZOEKSGBIED	SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED	
	Groot-Amsterdam	Zaanstreek	Het Gooi en Vechtstreek
Gemiddeld aanbod 1999-2006	3.339.425	38.340	63.570
Huidige plancapaciteit (2016)	1.304.473	38.000	99.950
Verandering	-61%	0%	+56%

TABEL 28 HISTORISCH AANBOD EN PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN IN HET PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. IBIS

In vergelijking met de periode 1999-2005 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied fors afgenomen. Het harde planaanbod in het secundaire onderzoeksgebied is in vergelijking met deze periode toegenomen maar het gaat om een beperkt areaal. Hierdoor zal de verschuiving van de verhouding tussen het aanbod in het primaire en secundaire onderzoeksgebied naar verwachting geen wezenlijke invloed hebben op de bovenregionale migratie. Als gevolg hiervan is het niet nodig om de bovenregionale vraag bij te stellen.

³⁸ Voor het jaar 2006 zijn geen cijfers beschikbaar, maar omdat het gemiddelde over meerdere jaren is genomen geeft dit toch een betrouwbaar beeld

BIJLAGE 2 LITERATUUR

- Ecorys (2016), Vraagaming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam (MRA)
- NVM (2016), Kantorenmarkt 2016
- NVM (2015), Kantorenmarkt Randstad 2015
- JLL (2016), Dynamiek Nederlandse kantorenmarkt evenaart recordjaren 2006-2007
- Dynamis (2016), Sprekende cijfers kantorenmarkt
- DTZ (2016), Kantoren op stationslocaties presteren beter

BIJLAGE 3 DPO AMSTERDAM

In deze bijlage becijferen we allereerst de actuele en toekomstige behoefte van reguliere consumenten (inwoners van Amsterdam en andere gemeenten in de MRA) aan dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in Amsterdam. Vervolgens staat de behoefte aan detailhandel van binnen- en buitenlandse toeristen centraal. Er wordt afgesloten met een correctie van de marktruimte voor huisvestingslasten, planvoorraad, leegstand en internet.

Dagelijkse detailhandel

In de dagelijkse sector zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een huidig inwoneraantal in de gemeente Amsterdam van 835.000. In de toekomst (2025) groeit het bevolkingsdraagvlak volgens prognoses van de gemeente naar 906.000. Ook in de regio wordt een forse toename van de bevolking verwacht.
- Een Amsterdam ligt de gemiddelde besteding per hoofd in de dagelijkse sector op € 2.632 per jaar. Dit is gebaseerd op kengetallen van detailhandel.info over 2014, gecorrigeerd voor het hogere gemiddelde inkomen in Amsterdam.
- De huidige koopkrachtbinding in de dagelijkse sector bedraagt 96% (op basis van Amsterdam OIS, 2014). Oftewel, van elke € 1 die inwoners van Amsterdam besteden aan dagelijkse boodschappen, komt 96 eurocent terecht bij winkels in de eigen gemeente. De rest vloeit af naar andere gemeenten.
- De huidige koopkrachtoevloeiing, als aandeel van de omzet, bedraagt 4% (op basis van Amsterdam OIS, 2014). Oftewel, van elke € 1 die winkeliers in Amsterdam omzetten, is 4 eurocent afkomstig van reguliere consumenten die buiten de gemeente wonen. De rest is afkomstig van Amsterdammers.
- De gemeten koopstromen blijven naar verwachting constant in de komende jaren.
- De indicatieve marktruimte wordt geraamd aan de hand van een gemiddelde vloerproductiviteit – de omzet per m² wvo – van € 7.659 (op basis van detailhandel.info).

De gehanteerde uitgangspunten leiden tot een indicatieve marktruimte van 287.000 m² wvo in de huidige situatie tot 311.000 m² wvo in 2025 (zie onderstaande tabel). Rekening houdend met het gevestigde aanbod, komt dat neer op een uitbreidingsruimte van 18.000 m² wvo nu, groeiend naar 42.000 m² wvo in 2025. Nogmaals, dit betreft marktruimte die wordt gegenereerd door reguliere consumenten, zijnde inwoners van Amsterdam en omliggende

gemeenten. Ook binnen- en buitenlandse toeristen genereren marktruimte voor detailhandel. We komen daar in de volgende paragraaf op terug.

	HUDIGE SITUATIE	SITUATIE 2025
Inwoners	835.000	906.000
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 2.197	€ 2.348
Gebonden bestedingen (96%) in mln.	€ 2.110	€ 2.289
Omzet door toevloeiing (4%) in mln.	€ 88	€ 95
Totale omzet (in mln.)	€ 2.197	€ 2.384
Gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.659	€ 7.659
Totale marktruimte (m ² wvo)	287.000	311.000
Gevestigd aanbod (m ² wvo)	269.000	269.000
Uitbreidingsruimte (m ² wvo)	18.000	42.000

TABEL 29 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DAGELIJKSE SECTOR IN AMSTERDAM, REGULIERE CONSUMENTEN (HUDIGE SITUATIE EN SITUATIE 2025)

Totale detailhandelsbehoefte reguliere consumenten

De behoefte aan dagelijkse en reguliere niet-dagelijkse detailhandel in Amsterdam door reguliere consumenten (inwoners van Amsterdam en de andere gemeenten in de MRA), neemt naar verwachting toe van de huidige ca. 687.000 naar ca. 745.000 m² wvo in 2025, oftewel een groei van ruim 8%.

SECTOR	HUDIGE SITUATIE	SITUATIE 2025
Dagelijkse sector	287.000	311.000
Reguliere niet-dagelijkse sector	400.000	434.000

TABEL 30 TOTALE BEHOEFTE REGULIERE CONSUMENTEN AAN DETAILHANDEL IN AMSTERDAM, DAGELIJKSE EN REGULIERE NIET-DAGELIJKSE SECTOR IN DE HUDIGE SITUATIE EN IN 2025 (IN M²)

DRAAGVLAK TOERISME >>

De omvang van toeristische detailhandelsbestedingen in Amsterdam is als volgt becijferd:

- In 2012 telde Amsterdam ca. 47 miljoen bezoekdagen, waarvan ruim 18 miljoen door buitenlandse toeristen en bijna 29 miljoen door binnenlandse toeristen.
- Per bezoekdag besteedden binnen- en buitenlandse toeristen in 2012 gemiddeld € 101 en € 155. Daarvan wordt 14% tot 20% besteed aan detailhandel, gemiddeld 17%. De gemiddelde detailhandelsomzet door

binnen- en buitenlandse toeristen bedraagt ca. € 976 miljoen.³⁹ We veronderstellen dat een (klein) deel van de bestedingen door binnenlandse toeristen is verdisconteerd in het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 en (dus) als koopkrachttoevloeiing door reguliere consumenten moet worden beschouwd. Voorzichtigheidshalve gaan we ervan uit dat twee derde van de *binnenlandse* toeristische bestedingen additioneel is. Daarmee komen de totale detailhandelsbestedingen door toeristen in Amsterdam op ca. € 811 miljoen in 2012.⁴⁰

- De toeristische sector in Amsterdam groeide in de periode 2012-2016 met gemiddeld 5% per jaar. We gaan ervan uit dat de detailhandelsbestedingen door binnen- en buitenlandse toeristen een vergelijkbare groei doormaakten. Anno 2016 resulteert dit in € 986 miljoen. Ook in de komende jaren wordt verwacht dat de toeristische sector in Amsterdam fors (verder) groeit. Het is de vraag of een groei van 5% per jaar in de periode tot 2025 haalbaar (en wenselijk) is. Voorzichtigheidshalve gaan we uit van een lager groeipercentage: 2,5% per jaar. Wederom gaan we ervan uit dat de detailhandelsbestedingen door toeristen een vergelijkbare groei doormaken. In 2025 resulteert dit in ca. € 1.232 miljoen aan toeristische bestedingen in Amsterdamse winkels.
- Toeristen hebben een ander koopgedrag dan reguliere consumenten. Toeristen doen bijvoorbeeld veel minder dan de reguliere bewoners dagelijkse of wekelijkse boodschappen. Ook de aankoop van grootschalige goederen is relatief zeldzaam. We veronderstellen dat verreweg het grootste deel van de toeristische bestedingen – 75% – terecht komt bij winkels in het modische segment (Locatus-groep Mode & Luxe). Een aanzienlijk kleiner deel van de bestedingen landt in winkels in Vrije Tijd & Electro (o.a. sportwinkels) en winkels in de dagelijkse sector (o.a. supermarkten, (vers)speciaalzaken, drogisterijen en parfumerieën), respectievelijk 10% en 15%. Dit leidt tot onderstaande verdeling van toeristische bestedingen.

	BINNENL. TOERISTEN		BUITENL. TOERISTEN		TOTAAL
	%	€ (mln.)	%	€ (mln.)	€ (mln.)
Dagelijkse sector	15%	110	15%	75	185
Mode & Luxe	75%	549	75%	375	924
Vrije Tijd & Electro	10%	73	10%	50	123
Totaal	100%	732	100%	500	1.232

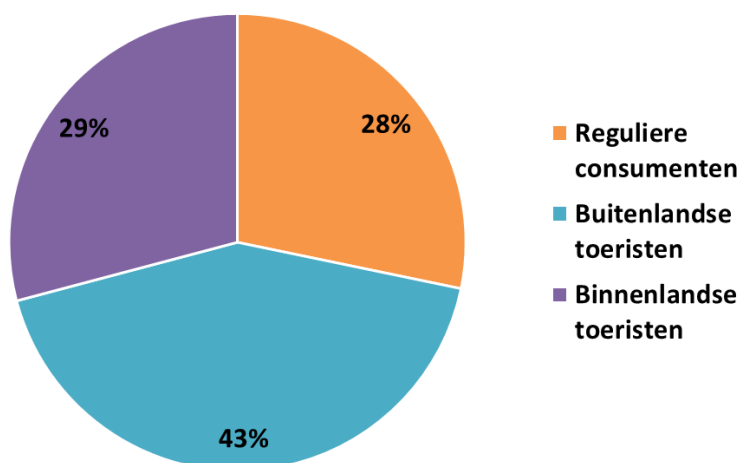
TABEL 31 INDICATIE TOERISTISCHE DETAILHANDELSBESTEDINGEN IN AMSTERDAM, 2025

Daarmee zijn binnen- en buitenlandse toeristen in 2025 verantwoordelijk voor een toevloeiing van ca. € 1,2 miljard aan detailhandelsbestedingen. Dit is in lijn met

³⁹ Berekening: € 482 miljoen (buitenlandse toeristen) + € 494 miljoen (additionele bestedingen binnenlandse toeristen) = € 976 miljoen

⁴⁰ Berekening: € 482 miljoen (buitenlandse toeristen) + € 329 miljoen (additionele bestedingen binnenlandse toeristen) = € 811 miljoen

ramingen in eerdere onderzoeken⁴¹ en de media. De toeristische omzet in Amsterdam heeft in 2025 daarmee een belang van ruim 70% in de totale omzettoevloeiing in de gemeente (zie onderstaande figuur).



FIGUUR 20 VERDELING OMZETTOEVLOEIING AMSTERDAM 2025, NAAR REGULIERE CONSUMENTEN, BUITENLANDSE EN BINNENLANDSE TOERISTEN

De marktruimte wordt geraamd aan de hand van een gemiddelde vloerproductiviteit – de omzet per m² wvo – van € 7.659 in de dagelijkse sector, € 2.850 in Mode & Luxe en € 3.550 in Vrije Tijd & Electro (op basis van detailhandel.info). Dit resulteert voor 2025 in een indicatieve marktruimte van ca. 24.000 m² wvo in de dagelijkse sector en ca. 359.000 m² wvo in de niet-dagelijkse sector, voor rekening van alleen uitgaven door binnenlandse en buitenlandse toeristen.

SECTOR	HUIDIGE SITUATIE	SITUATIE 2025
Dagelijkse sector	19.000	24.000
Reguliere niet-dagelijkse sector	283.000	359.000

TABEL 32 TOTALE BEHOEFTE VAN TOERISTEN AAN DETAILHANDEL IN AMSTERDAM, DAGELIJKSE EN REGULIERE NIET-DAGELIJKSE SECTOR IN DE HUIDIGE SITUATIE EN IN 2025 (IN M² WVO)

TOTALE MARKTRUIMTE VOOR DETAILHANDEL >>

De optelsom van marktruimte op basis van reguliere consumenten en binnen- en buitenlandse toeristen vormt de totale marktruimte voor detailhandel in Amsterdam. In de huidige situatie bedraagt dit ca. 989.000 m² wvo. Richting 2025 neemt de marktruimte toe tot ca. 1.128.000 m² wvo, waarvan 335.000 m² wvo voor rekening komt van dagelijkse detailhandel en 793.000 m² wvo voor rekening van niet-dagelijkse detailhandel.

⁴¹ Het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 raamde ca. € 1 miljard aan toeristische detailhandelsomzet in Amsterdam.

Het gevestigde detailhandelsaanbod in Amsterdam betreft 269.000 m² wvo in de dagelijkse sector en 417.000 m² wvo in de reguliere niet-dagelijkse sector. De confrontatie tussen marktruimte en gevestigd aanbod resulteert in de uitbreidingsruimte voor reguliere detailhandel in Amsterdam. Deze bedraagt richting 2025 in totaal 442.000 m² wvo, waarvan het merendeel voor rekening komt van reguliere niet-dagelijkse detailhandel.

SECTOR	HUIDIGE SITUATIE	SITUATIE 2025
Dagelijkse sector		
Marktruimte	306.000	335.000
Gevestigd aanbod	269.000	269.000
<i>Uitbreidingsruimte</i>	<i>37.000</i>	<i>66.000</i>
Reguliere niet-dagelijkse sector		
Marktruimte	683.000	793.000
Gevestigd aanbod	417.000	417.000
<i>Uitbreidingsruimte</i>	<i>266.000</i>	<i>376.000</i>

TABEL 33 UITBREIDINGSRUIMTE VOOR REGULIERE DETAILHANDEL IN AMSTERDAM, HUIDIGE SITUATIE EN SITUATIE 2025 IN M² WVO

GECORRIGEERDE UITBREIDINGSRUIMTE >>

De berekende uitbreidingsruimte is vervolgens gecorrigeerde nodig voor leegstand, planvoorraad, internet en huisvestingslasten. Deze correcties zijn als volgt becijferd:

- **Huisvestingslasten.** In het berekenen van de marktruimte en de indicatieve uitbreidingsruimte speelt de vloerproductiviteit (de omzet per m² wvo) een belangrijke rol. In distributieve berekeningen wordt zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van landelijke kengetallen, dat geldt ook voor de vloerproductiviteit. We mogen aannemen dat winkels in Amsterdam hogere huisvestingslasten kennen dan gemiddeld. Zij moeten daardoor een hogere omzet per m² wvo genereren voor een rendabele bedrijfsvoering. In de niet-dagelijkse sector hanteren we daarom een gemiddelde vloerproductiviteit van € 4.000 in plaats van € 3.000, een verhoging van ca. 33%. In de dagelijkse sector hanteren we een vloerproductiviteit van € 8.000 in plaats van € 7.659. Door deze correctie komt de berekende marktruimte in 2025 ca. 96.000 m² wvo lager uit.
- **Leegstand.** Er staat momenteel ca. 100.000 m² wvo aan potentiële winkelruimte leeg in Amsterdam. Een deel daarvan bedraagt frictieleegstand en wordt na verwachting op korte termijn opnieuw gevuld met winkels (denk bijvoorbeeld aan de voormalige V&D in de Kalverstraat). Een deel staat echter langdurig of zelfs structureel leeg. Het is de vraag of hier ooit nog winkels worden gevestigd. Indien dat niet het geval is betreft

dit eigenlijk geen relevante leegstand. Voorzichtigheidshalve corrigeren we met de volledige leegstand, oftewel 100.000 m² wvo.

- **Relevante planvoorraad.** Naast de herontwikkeling van Boven 't Y spelen er meer actuele detailhandelsplannen in Amsterdam. Denk bijvoorbeeld aan de huidige ontwikkelingen op het Rokin en aan de aanstaande herontwikkeling van het Osdorpplein. In totaal is in Amsterdam ca. 80.000 m² wvo aan reguliere dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel gepland (zie bijlage 2). Ook deze brengen we in mindering op de berekende marktruimte.
- **Internet.** In de laatste 10 jaar is internet een steeds belangrijker aankoopkanaal geworden. Inmiddels vindt een substantieel deel (ca. 10%) van de totale detailhandelsbestedingen online plaats. Richting 2025 verwachten we dat dit aandeel verder groeit. Het is de vraag in hoeverre dit de behoefte aan fysieke winkels aantast. We verwachten dat de detailhandelsbestedingen in fysieke winkels in 2025 5% lager ligt in niet-dagelijkse winkels en 2% in dagelijkse winkels. Dit resulteert in een afname van de berekende marktruimte met ca. 55.000 m² wvo.

De totale correctie bedraagt daarmee ca. 333.000 m² wvo. Met een berekende marktruimte van 442.000 m² wvo resteert circa 110.000 m² wvo aan indicatieve, gecorrigeerde uitbreidingsruimte.

BIJLAGE 4 PLANVOORRAAD AMSTERDAM

Onderstaande tabel toont de actuele harde planvoorraad binnen de gemeente Amsterdam voor wat betreft reguliere detailhandel. De reguliere plannen omvatten samen ca. 110.000 m² bvo. We veronderstellen dat ca. 80% van de geplande meters (88.000 m² bvo) bestemd is voor detailhandel; de overige 20% wordt ingevuld met diverse winkelondersteunende functies, zoals horeca, publieke ambachten en dienstverlening. Voor de confrontatie met de indicatieve uitbreidingsruimte is het nodig de planvoorraad te vertalen naar winkelvloeroppervlak (m² wvo). De verhouding bvo/wvo bedraagt normaliter 100/80, oftewel 88.000 m² bvo correspondeert met ca. 70.000 m² wvo aan detailhandelsplannen. Voorzichtigheidshalve houden we echter 80.000 m² wvo aan.

PLAN	TYPE	OMVANG (M ² BVO)
Amstelstation e.o.	Regulier	6.500
Bongerd	Regulier	750
Centrum ODE noord	Regulier	2.000
Delflandplein	Regulier	3.000
Kop Zuidas	Regulier	6.000
Czaar Peterstraat	Regulier	3.725
Nieuw Europa	Regulier	3.800
Sluisbuurt	Regulier	4.500
Stadionplein	Regulier	2.700
Stationseiland	Regulier	5.000
Sloterdijk	Regulier	5.200
Mosveld	Regulier	7.000
Zuidas Gershwin	Regulier	16.500
Zuidas VU Kenniskwartier	Regulier	7.600
Rokin/Kalvertoren	Regulier	20.000
Osdorpplein	Regulier	16.000