



Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Cruquiusgebied Amsterdam,
deelgebied Cruquiusweg 140-142



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Cruquiusgebied Amsterdam

Deelgebied Cruquiusweg 140-142

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Identificatie

projectnummer:

160111.20160450.00

projectleider:

Rob Schram

auteur(s):

Joost Jansen en Mark Geerts

datum:

2 mei 2018

status:

definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Omschrijving van het voorgenomen plan	4
1.3. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?	5
2. Beschrijving behoefte	7
2.1. Inleiding en regioafbakening	7
2.2. Woningbehoefte	8
2.2.1. Kwantitatieve behoefte	8
2.2.2. Kwalitatieve behoefte	8
2.2.3. Gemeentelijk woonbeleid	9
2.2.4. Conclusie woningbehoefte	10
2.3. Behoefte horeca	11
2.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	11
2.3.2. Aanbod en effecten	11
2.3.3. Conclusie behoefte horeca	13
2.4. Behoefte dienstverlening en maatschappelijke functies	13
2.4.1. Aanbod en effecten	14
2.4.2. Conclusie behoefte dienstverlening en maatschappelijke functies	14
3. Motivering locatiekeuze	15
3.1. Inleiding	15
3.2. Provinciaal beleid	15
3.3. Gemeentelijk beleid	15
3.4. Conclusie locatiekeuze	17
4. Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.1. Behoefte wonen en zorgwonen	19
4.2. Behoefte voorzieningen	19
4.3. Conclusie	20
Bijlage 1 Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking Wonen	21

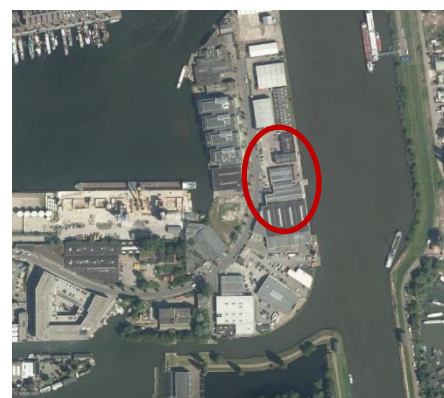
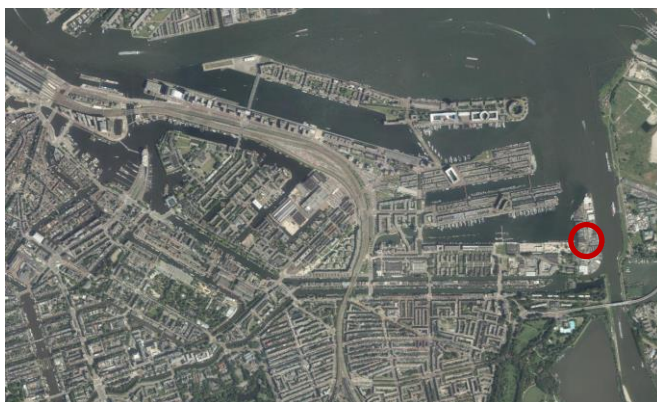
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het Cruquiusgebied is een verouderd bedrijventerrein met veel leegstand in het oostelijk havengebied van Amsterdam. Het is echter ook een locatie met de potentie om zich te ontwikkelen tot een bijzonder woonwerkgebied in Amsterdam. De locatie is kansrijk door het industriële karakter, de ligging nabij het centrum van Amsterdam en de ligging aan het water. De gemeente Amsterdam wil dat het Cruquiusgebied in 2030 is getransformeerd tot een levendige, moderne en duurzame woon-werklocatie, met behoud van het industriële karakter. Diverse nieuwe functies worden planologisch toegestaan, zoals wonen, horeca en dienstverlening. Behoudenswaardige gebouwen krijgen een nieuwe functie. Het deelgebied Cruquiusweg 140-142 is een van de gebieden waar transformatie gewenst is (deelgebied 6).



Figuur 1.1. Deelgebieden Cruquiusgebied, kavel 6 (bron: gemeente Amsterdam))



Figuur 1.2. Globale ligging Plangebied (luchtfoto: ArcGIS)



Figuur 1.3. Foto projectgebied (Bron: Google Maps)

1.2. Omschrijving van het voorgenomen plan

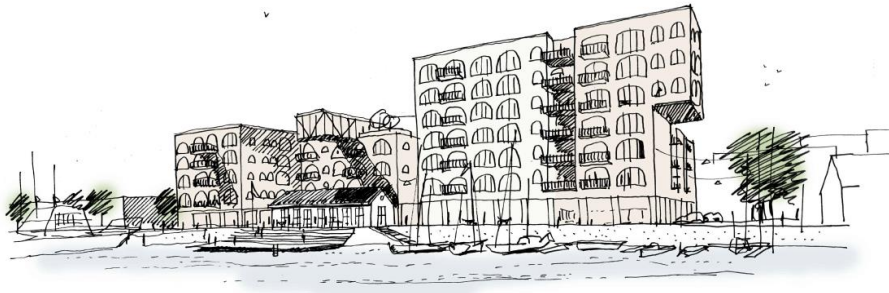
Kenmerkend voor het plan op de locatie Cruquiusweg 140-142 zijn drie nieuwe gebouwen die gezamenlijk aan de kade staan opgesteld. De architectuur is geïnspireerd op de bakstenen pakhuizen die voorheen vaak in de havens stonden. In de gebouwen is ruimte voor appartementen. Verder is er ruimte voor meerdere functies op de begane grond. Hierdoor kan een levendige plint ontstaan met doorsteken vanaf de Cruquiusweg naar het water. Parkeren kan in de ondergrondse parkeergarage.



Figuur 1.4 Bestaande situatie

Nieuwe situatie





Figuur 1.5. Impressie ontwikkeling

Het behoudenswaardige gebouw aan het water dat grenst aan het centrale blok 2 wordt naar verwachting ingevuld met horeca en een terras aan de waterzijde.

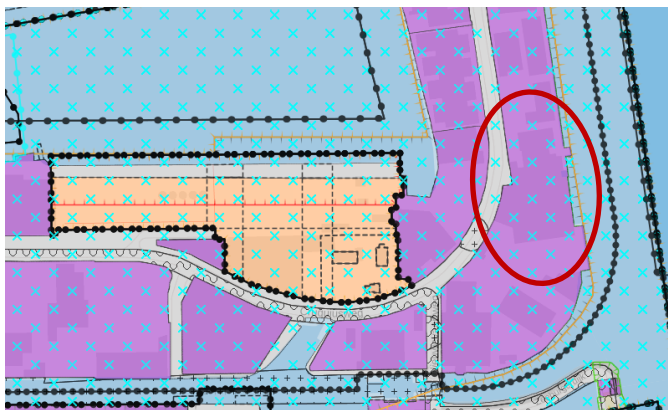
Programma

Op de locatie zijn 150 woningen gepland en circa 1.200 m² aan dienstverlening, maatschappelijke functies en kleinschalige horeca. Om te borgen dat de horecafunctie kleinschalig wordt en daarmee alleen een lokale functie kan vervullen, bedraagt de oppervlakte horeca maximaal 800 m² (en maximaal 400 m² per vestiging).

De nieuw te realiseren appartementen kennen een zeer grote differentiatie. Ze variëren in grootte van ca. 55 m² – 140 m² en bestaan uit studio's, 2, 3 en 4-kamer appartementen. De differentiatie in appartementen typen trekt verschillende groepen mensen in het gebied. Makelaars verwachten dat naast young-urbans ook ouderen naar dit deelgebied zullen trekken. De werk-units op de begane grond zijn interessant voor ondernemers. De appartementen die aan een brug grenzen kunnen door families samen bewoond worden; ieder een eigen huis aan één kant van de brug, met voldoende privacy maar eenvoudige mogelijkheid tot bijvoorbeeld oppassen of samen eten. Daarnaast zijn er 20 appartementen geschikt voor shared-living; waarbij twee huishoudens een woning kunnen delen. Twee blokken worden huurappartementen (70%) en 1 blok koopappartementen (30%). De huurappartementen vallen in het vrije sector huursegment, met uitzondering van de studio's. Deze woningen behoren in de categorie van het middeldure segment met een huurprijs tot €971 (prijspeil 2016).

1.3. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

Het geldende bestemmingsplan Cruquius (onherroepelijk in 2014) is een conserverend bestemmingsplan en gaat uit van een bedrijfsbestemming. Hierin zijn bedrijven, creatieve bedrijvigheid en ondergeschikte detailhandel mogelijk gemaakt. Dit plan houdt geen rekening met transformatie naar woningbouw, horeca en dienstverlening/maatschappelijke functies. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Umuiden Centrum (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De voorvraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro.

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied met meer dan 12 woningen is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook het toevoegen van andere functies met een omvang van meer dan 500 m² die nu nog niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan (in dit geval horeca en dienstverlening/maatschappelijke functies) kan worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Regionale afstemming

De Provincie Noord-Holland stelt in Artikel 5a van de Provinciale ruimtelijke verordening nadere eisen aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

In de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 zijn nadere eisen aan de regionale afstemming gesteld. Voor horeca en dienstverlening/maatschappelijke functies zijn geen specifieke eisen vastgelegd. Voor deze ontwikkeling zijn de regionale woningbouwafspraken relevant.

Als basis voor de toetsing is gebruik gemaakt van het relevante onderliggende beleid en onderzoek. De behoefte aan bedrijfsfuncties hoeft niet te worden onderbouwd, omdat deze functie niet wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze functie is al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Wel of geen bestaand stedelijk gebied

De tweede vraag die moet worden beantwoord is of de locatie wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In dit geval is sprake van transformatie en intensivering binnen bestaand stedelijk gebied. Een voormalige bedrijfslocatie in het Oostelijk Havengebied van Amsterdam wordt opnieuw ingevuld met stedelijke functies. Hoewel toetsing aan de ladder op dit punt niet noodzakelijk is, is de locatiekeuze uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd.

Gelet op het bovenstaande is in hoofdstuk 2 de behoefte aan de ontwikkeling beschreven en in hoofdstuk 3 de locatiekeuze gemotiveerd. In hoofdstuk 4 zijn conclusies getrokken.

2. Beschrijving behoefte

2.1. Inleiding en regioafbakening

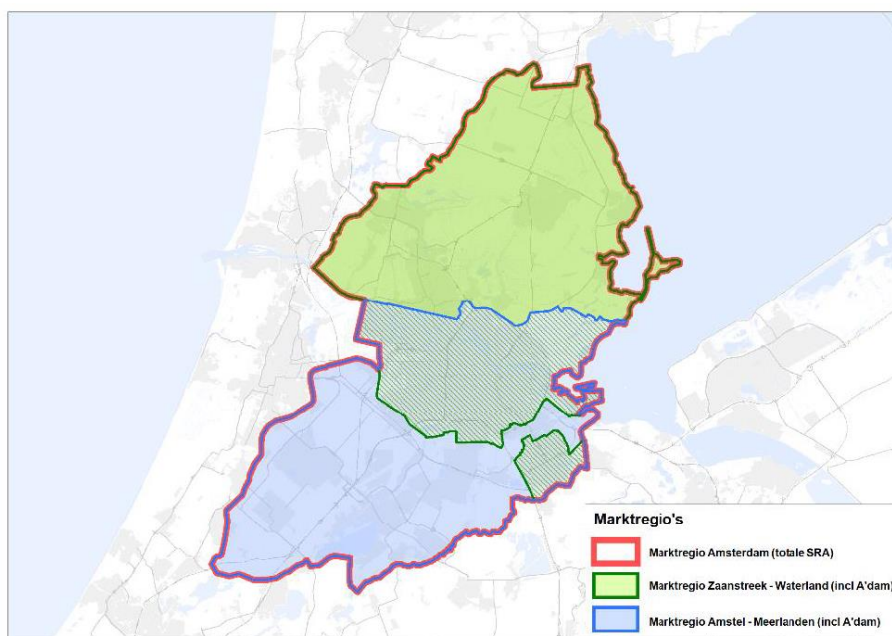
Transformatie van het verouderde bedrijfsgebied naar nieuwe duurzame functies is door de gemeente gewenst. In dit hoofdstuk wordt de woningbehoefte en de behoefte aan voorzieningen beschreven.

Aan de Cruquiusweg 140-142 wordt naast de woonfunctie voorzien in minimaal 1.200 m² aan dienstverlening, maatschappelijke functies en horeca, waarvan de horeca in totaal maximaal 800 m² mag bedragen (en maximaal 400 m² per vestiging).

De behoefte aan de nieuwe functies die nog niet mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan blijkt uit beleid, trends en ontwikkelingen en onderzoek. Waar relevant is ter vergelijking de huidige structuur en het huidige aanbod in kaart gebracht ten opzichte van het gemiddelde in Amsterdam. Hieruit volgt een analyse van de beschikbare marktruimte.

Relevante regio voor wonen en zorgwonen

In de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen (Stadsregio Amsterdam, 18 oktober 2016) is aangegeven dat de Marktregio Amsterdam bepalend is voor plannen in Amsterdam, en de regionale woningbehoefte en plancapaciteit van de gehele Stadsregio bevat.



Figuur 2.1. De drie marktregio's (bron: handreiking ladder Stadsregio)

Relevante regio voor (kleinschalige) horeca en dienstverlening

Gelet op de beperkte omvang van de overige functies heeft de vestiging een lokaal verzorgingsgebied. De ruimte voor horeca en dienstverlening/maatschappelijke voorzieningen voorziet in de behoefte van de nieuwe inwoners van het Oostelijk havengebied.

2.2. Woningbehoefte

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn de Handreiking ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen (oktober 2016) en het gemeentelijk beleidskader relevant. De behoefte is beschreven op basis van deze onderzoeken en beleidsstukken.

2.2.1. Kwantitatieve behoefte

De actuele regionale behoefte is de woningbehoefte minus de harde plancapaciteit voor de komende 10 jaar. In de drie marktregio's Zaanstreek-Waterland, Amstel-Meerlanden en Amsterdam is op basis van de meest actuele gegevens (monitor plancapaciteit 2016, prognose 2015 en WiRA 2015) in alle segmenten een resterend tekort en dus nog ruimte voor nieuwe plannen. De Marktregio Amsterdam moet worden gebruikt voor plannen in Amsterdam, en bevat de regionale woningbehoefte en plancapaciteit van de gehele Stadsregio:

	Behoefte	Plancapaciteit 2016			Tekort harde Plancapaciteit
	2015-2025	hard	zacht	totaal	
Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230

Tabel 2.1. Woningbehoefte stadsregio

2.2.2. Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningbehoefte is berekend op basis van onderstaande tabel.

Tabel 2.2. Overzicht indicatie woningbehoefte versus plancapaciteit naar segment, woonmilieu en type woning voor de drie marktregio's. Betaalbaar: koop < € 185.000, huur tot € 711; Middelduur: koop € 185.000-€ 285.000, huur € 711-€ 971; Duur: koop > € 285.000; huur > € 971.

Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal)				
		woningbehoefte 2015-2025	plan capaciteit 2016	
	betaalbaar	37.410	11.107	
	middelduur	23.600	13.130	
	duur	26.370	19.872	
	onbekend		4.071	
totaal	totaal regio A'dam	87.410	48.180	
koopwoning				
	betaalbaar	8.170	1.044	
	middelduur	16.520	9.031	
	duur	21.660	16.459	
huurwoning				
	betaalbaar	29.240	10.063	
	middelduur	7.080	4.099	
	duur	4.710	3.413	
	onbekend		4.071	

	eengezins	31.260	10.760
	meergezins	56.120	29.478
	onbekend		7.942

	stedelijk	53.380	27.030
	suburbaan	34.000	13.208
	onbekend		7.942

eengezins	stedelijk	11.330	3.679
	suburbaan	19.930	7.081
meergezins	stedelijk	42.050	23.351
	suburbaan	14.070	6.127
	onbekend		7.942

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er in Amsterdam behoefte is aan woningen in alle huur- en prijsklassen. Het project geeft hieraan invulling met een gedifferentieerd programma: 70% huur, 30% koop. De huurappartementen zitten in het middeldure segment. De koopwoningen in het middeldure en dure segment.

Omdat het woningbouwplan past binnen de resterende ruimte, zoals berekend op basis van bovenstaande tabellen, kan geconcludeerd worden dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorziet in een behoefte zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.

2.2.3. Gemeentelijk woonbeleid Woonvisie 2011 – 2015 Stadsdeel Oost

Uit de woonvisie van het stadsdeel blijkt dat er in het Oostelijk Havengebied (waar het plangebied in ligt) een groot aandeel aan tweepersoonshuishoudens is. Nergens in het stadsdeel Oost is dit hoger. Met de vergrijzing zal het aandeel huishoudens met kinderen afnemen. De huishoudens gaan dus uit minder personen bestaan. In het Oostelijk Havengebied zijn relatief veel hoge inkomens, hierna volgen de middeninkomens. De woningen zijn voor bijna de helft in eigendom van de bewoner. De oppervlakte van de woningen zijn voor een groot deel (68%) 80 m² of groter. Op stadsdeelniveau is dit slechts 36% en de overige woningen zijn kleiner dan 80 m². Het aandeel huurwoningen duurder dan € 622,- per maand neemt toe. Tegelijk neemt het aandeel goedkope huurwoningen af ten gunste van het betaalbare segment.

In Oost wordt ingezet op mensen met een laag- en middeninkomen. Mensen met een middeninkomen hebben gezien hun inkomen ook mogelijkheden in de betaalbare en middeldure koopvoorraad. Binnen dit segment komen echter weinig woningen beschikbaar wat het bijzonder moeilijk maakt om een woning te bemachtigen. Bovendien zijn die goedkope koopwoningen vaak te klein voor gezinnen.

Dit leidt ertoe dat de middeninkomens onvoldoende mogelijkheden hebben om wooncarrière te maken. Hierdoor blijft een deel (onvrijwillig) in een goedkope huurwoning wonen met gevolg dat de inkomens die alleen een dergelijke huurwoning kunnen veroorloven deze stap niet kunnen maken. Gezinnen met een middeninkomen die op zoek zijn naar meer oppervlakte hebben het in Amsterdam lastig een woning te vinden die past bij de gezinssituatie. De regio biedt deze mogelijkheden wel, maar het kader van een gedifferentieerde stad is het belangrijk deze groep voor de stad behouden.

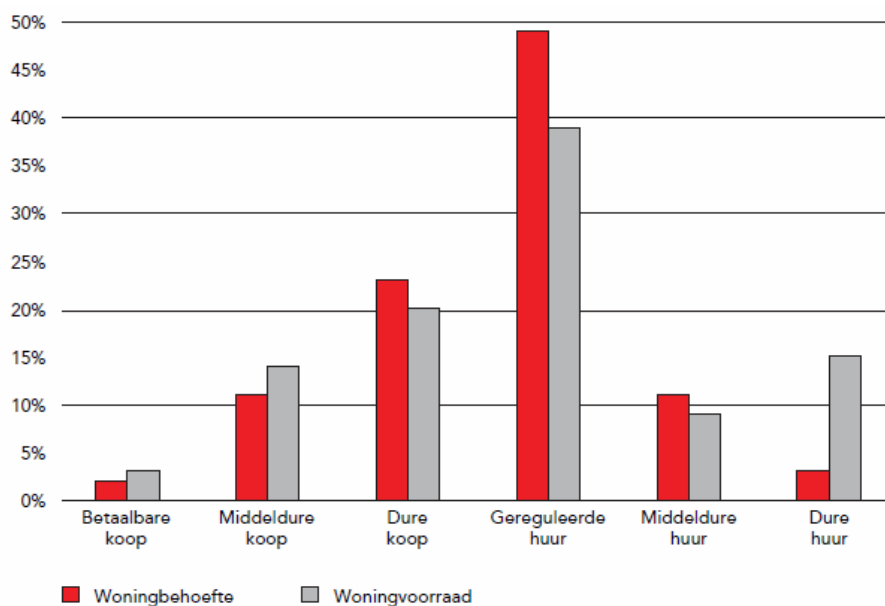
Het bovenstaande betekent overigens niet dat woningen in de hogere segmenten worden uitgesloten. Ook deze groep levert een bijdrage aan de gewenste differentiatie en aan het draagvlak van voorzieningen.

Woonagenda 2025, Voldoende, betaalbare en goede woningen (juni 2017)

Met de woonagenda 2025 richt de gemeente zich op voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen in Amsterdam.

Het bereiken van een ‘voldoende’ aantal woningen, betekent dat er in alle segmenten van de woningmarkt veel gebouwd moet worden: 50.000 woningen erbij tot 2025. Door veel woningen toe te voegen, zal de krapte op de Amsterdamse woningmarkt verminderen en dat zal een drukkend effect hebben op kooprijzen en huren. Dat raakt aan het andere belangrijke doel, een ‘betaalbare’ woningvoorraad. Niet alleen huishoudens in de sociale huursector kunnen last hebben van te hoge woonlasten, ook de bewoners van de vrije huursector en kopers kunnen de problemen ervaren van een krappe woningmarkt met stijgende prijzen. Het gaat bij die sectoren om verschillende prijsniveaus, maar het is belangrijk om de tendens naar een stijgende verhouding van woonlasten ten opzichte van inkomens over de hele linie te temperen. Dat geldt voor de huidige Amsterdammers en voor de huishoudens die in Amsterdam willen komen wonen.

De Woonagenda 2025 is opgebouwd uit een analyse over de woningmarkt in 2025 en de woningbehoefte van Amsterdammers. Belangrijk aandachtspunt blijft tot 2025 de betaalbaarheid van woningen. Het stadsbestuur heeft al eerder haar beleid om corporatiewoningen te behouden en betaalbaar te houden aangescherpt. Om ook de marktwoningen beter betaalbaar te houden worden er tot 2025 jaarlijks 1.500 middeldure huurwoningen bijgebouwd. Deze woningen moeten verplicht de komende 25 jaar tegen deze middeldure huur verhuurd worden. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de Spelregels 40-40-20 (woningbouwprogrammering).



Figuur 2.2. Woningbehoefte en woningvoorraad in 2025, zonder de acties uit de woonagenda

Toets gemeentelijk beleid

Het project geeft invulling aan het gemeentelijk beleid door het vergroten van de planvoorraad, middeldure en dure koop en middeldure huurwoningen. Het programma is geschikt voor ‘zorgwonen’. De spelregels zijn op deze locatie niet van toepassing omdat de woningbouwafspraken voor deze locatie met de gemeente zijn gemaakt voordat de spelregels zijn vastgesteld.

2.2.4. Conclusie woningbehoefte

Er is grote behoefte aan nieuwe plannen in Amsterdam. Dit project geeft daar mede invulling aan met een gedifferentieerd programma.

2.3. Behoefte horeca

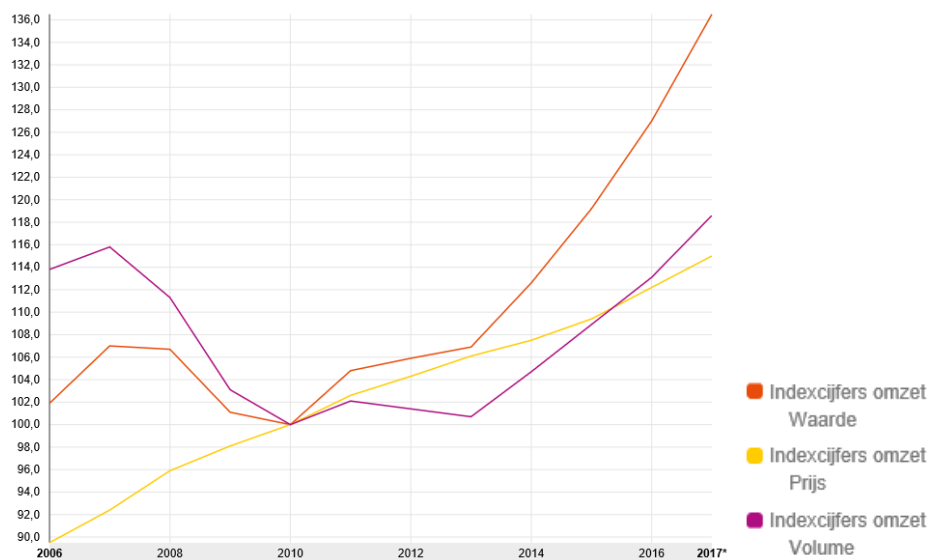
In het plangebied is maximaal 800 m² bvo aan horeca voorzien (in de categorieën I, III of IV van de Lijst van Horeca-activiteiten).

2.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

In de Horecanota Stadsdeel Oost 2012 is vastgelegd dat Groei van horeca in Oost hoofdzakelijk gebeurt langs de economische assen, voorzieningen en horecaclusters en in mindere mate in de gemengde gebieden.

Het Cruquiusgebied is in de horecanota aangemerkt als gemengd gebied, waar mogelijkheden voor horeca zijn. Elk initiatief wordt getoetst aan de spelregelkaart die is opgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied.

De omzetontwikkeling in de horeca laat al een aantal jaar een stijgende lijn zien (figuur 2.3) (CBS, april 2018). De omzet neemt al bijna 5 jaar onafgebroken toe. Op cafés na steeg de omzet in alle branches. Ook het volume, het aantal consumpties en overnachtingen, neemt toe.



Figuur 2.3. Ontwikkeling horeca (CBS, april 2018)

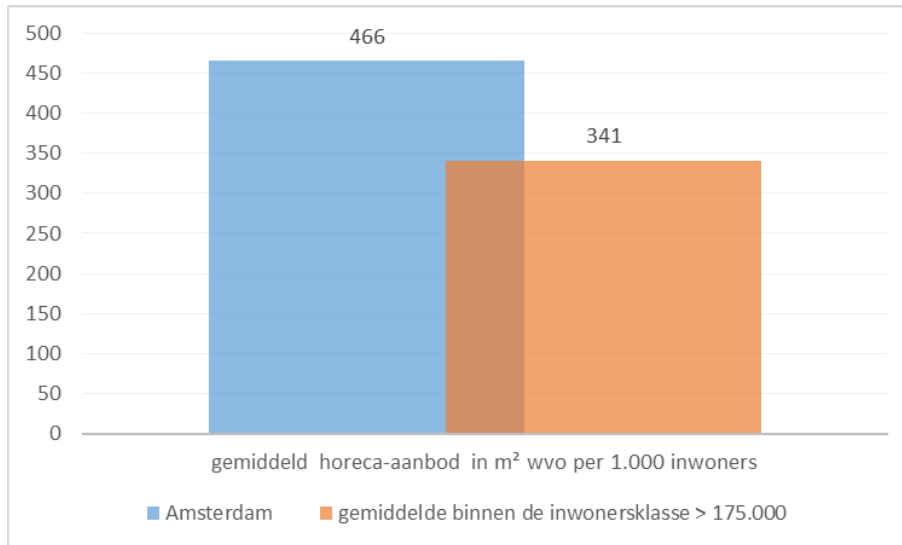
In de Rabobank, sectorprognose horeca en recreatie 2018 is de verwachting uitgesproken dat horecabedrijven in 2018 zullen profiteren van de hoge consumptiegroei. De omzet van Nederlandse horecazaken (waaronder eet en drinkgelegenheden) is sinds 2011 elk jaar toegenomen. De eerste jaren was deze omzetstijging nog gedreven door een stijging van de afzetprijzen, maar dat is de laatste jaren niet meer het geval. Rabobank verwacht dat deze groei zich de komende jaren doorzet. Voor 2018 wordt een omzetgroei van ruim 6 procent verwacht. Doordat tegelijkertijd ook de prijzen zullen toenemen, zal de volumegroei ongeveer 4 procent zijn. Dit is vergelijkbaar met de groei van de vorige jaren.

Conclusie

Het marktperspectief voor horeca in Amsterdam is positief gelet op de voortdurende bevolkingsgroei en de gunstige economische ontwikkelingen.

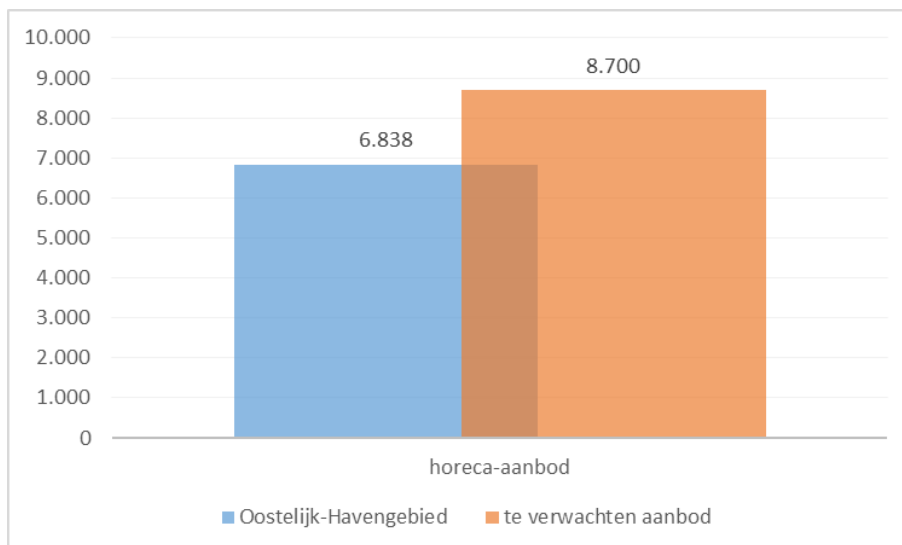
2.3.2. Aanbod en effecten

Op basis van een benchmarkvergelijking wordt geconcludeerd dat Amsterdam beschikt over een bovengemiddeld horeca-aanbod in vergelijking tot de grootste Nederlandse steden (Locatus, 2018; figuur 2.4). Het gemiddelde is berekend op basis van het aanbod in de Nederlandse steden met meer dan 175.000 inwoners (Almere, Amsterdam, Eindhoven, Groningen, Rotterdam, Den Haag, Tilburg en Utrecht).



Figuur 2.4. Vergelijking horeca-aanbod Amsterdam (Locatus, 2018)

Als het gemiddelde in Amsterdam wordt afgezet tegen het horeca-aanbod in het Oostelijk-Havengebied dan wordt een groter horeca-aanbod verwacht in dit deelgebied van Amsterdam. In het Oostelijk-Havengebied wonen 18.640 inwoners. Op basis van dit inwoneraantal wordt een horeca-aanbod van 8.700 m² wvo verwacht (figuur 2.5). Momenteel is er 6.838 m² wvo horeca in het Oostelijk-Havengebied aanwezig, verdeeld over 42 vestigingen (Locatus, 2018).



Figuur 2.5. Vergelijking horeca-aanbod Oostelijk-Havengebied met het Amsterdams gemiddelde (Locatus, 2018)

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat er meer dan voldoende draagvlak is voor het beoogde horeca programma van maximaal 800 m². Daarbij zal de behoefte aan horeca verder toenemen als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Op basis van de benchmarkanalyse worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het ondernemersklimaat in de wijk en de voorzieningen in de omgeving.

Nieuwe ontwikkelingen in de omgeving

Het Cruquiusgebied wordt getransformeerd naar een gemengd woongebied met diverse voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het goed functionerend stedelijk gebied.

In de omgeving is een bestaande horecavestiging (The Harbour Club in deelgebied 2) en zijn diverse horecaplannen.

Deelgebied	
1	1.300 m ² horeca (max. 400 m ² per vestiging) in categorie I, III, IV, V
4	400 m ² in categorie I
6 (plangebied)	maximaal 800 m ² horeca in categorie I, III en IV



Figuur 2.6. Planinitiatieven deelgebieden

In het plangebied worden onderstaande horeca-activiteiten toegestaan:

- horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;
- horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro.

2.3.3. Conclusie behoefte horeca

De transformerende stadsbuurt genereert gelet op de forse toename van het aantal woningen en andere functies een eigen behoefte aan ondersteunende functies. De maximale omvang heeft niet een dusdanige invloed op het bestaande aanbod en plannen dat er geen marktruimte meer bestaat. De plannen kunnen naast elkaar worden uitgevoerd.

2.4. Behoefte dienstverlening en maatschappelijke functies

Naast de horecafunctie is ook een beperkte omvang aan dienstverlening en maatschappelijke functies voorzien voor de gebiedsontwikkeling in deelgebied 6.

Trends en ontwikkelingen

Uit de Sectorprognose zakelijke dienstverlening 2018 van de Rabobank blijkt dat de zakelijke dienstverlening blijft groeien. Dit is een sector die niet alleen afhankelijk is van exportgroei of consumptiegroei, maar juist profiteert van de gehele positieve dynamiek van de Nederlandse economie. Rabobank verwacht dat de groei van de zakelijke dienstverlening in 2018 voortzet met ongeveer 5 procent volumegroei.

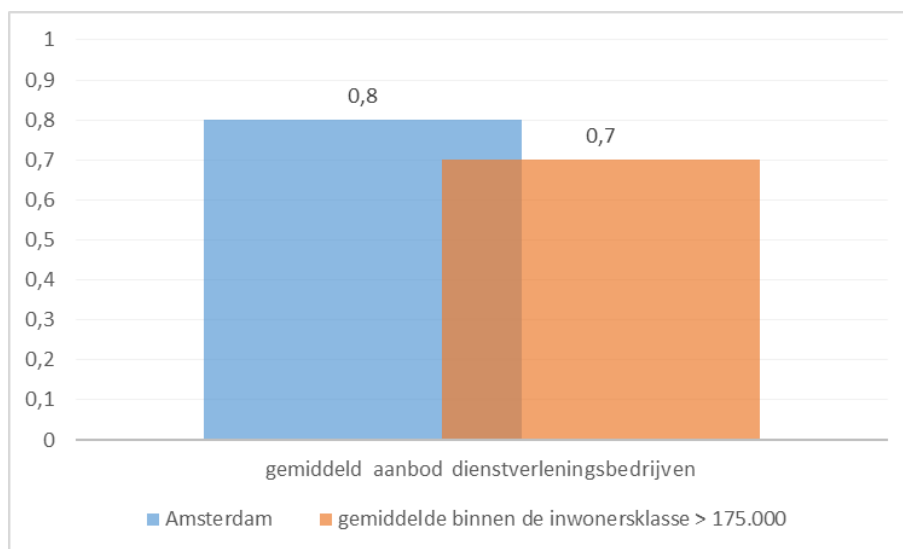
Aan de doelgroep voor het plangebied kunnen veel diensten worden geboden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan maatschappelijke functies, een huisarts of tandarts. Aanwezigheid van dergelijke functies past bij het hoogstedelijk karakter van het gebied, waar wonen, werken en leven samenkomen.

Conclusie

Het marktperspectief voor dienstverlening in Amsterdam is positief gelet op de economische groei en de toename van het aantal inwoners.

2.4.1. Aanbod en effecten

De omvang van de functie is afgestemd op de behoefte van de inwoners in de nieuwe woonbuurt. Uit figuur 2.7 kan worden afgeleid dat het huidige particuliere dienstverleningsaanbod in Amsterdam bovengemiddeld is ten opzichte van het landelijke gemiddelde in de grootste Nederlandse steden. Per 1.000 inwoners zijn er gemiddeld 0,8 bedrijven. Als dit gemiddelde wordt doorberekend voor het Oostelijk-Havengebied wordt een aanbod van circa 15 bedrijven verwacht. Momenteel zijn er 10 bedrijven gevestigd in de hoofdbranche particuliere dienstverlening in het Oostelijk-Havengebied (Locatus, 2018). Op basis van deze analyse is het is niet de verwachting dat de relatief kleinschalige ontwikkeling van dienstverlening in het plangebied onaanvaardbare negatieve effecten heeft voor de dienstverlening in de omgeving. De behoefte aan dienstverlening zal verder toenemen als gevolg van de woningbouwontwikkeling.



Figuur 2.7 Vergelijking aanbod particuliere dienstverlening Amsterdam met het te verwachten aanbod op basis van het landelijke gemiddelde van grote steden (in aantal bedrijven; Locatus, per 1 mei 2018)

2.4.2. Conclusie behoefte dienstverlening en maatschappelijke functies

Gelet op het belang voor de werkgelegenheid in de stad, de groeiende dienstverleningssector en de behoefte aan diensten vanuit de nieuwe buurt, wordt in het plangebied ruimte geboden voor dienstverlening. Een dienstverleningsfunctie past goed binnen de gebiedsidentiteit.

3. Motivering locatiekeuze

3.1. Inleiding

Onderdeel van de laddermotivering voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een motivering waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. In dit geval gaat het om een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Toch is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de locatiekeuze gemotiveerd.

Voor de toetsing aan de ladder is relevant of in de behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In dit geval is sprake van een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het gebied is volledig verhard en grotendeels bebouwd. Daarnaast is het gebied beleidsmatig aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt uit de provinciale structuurvisie en ruimtelijke verordening.

De gewenste transformatie van het gebied is nader onderbouwd in het gemeentelijk beleid.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2014 (28 september 2015)

Het plangebied is op de provinciale structuurvisiekaart aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw en knooppunten van openbaar vervoer (OV-knooppunten). De locatie ligt aan een Hoogwaardig-openbaarvervoerlijn.

Ruimtelijke verordening (1 maart 2017)

Het plangebied is in de verordening aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. In Artikel 2 Begripsbepalingen verwijst de provincie naar de definitie in het artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing visie en verordening

Het provinciaal beleid is gericht op optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Het project geeft hier invulling aan.

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie bedrijventerreinen Zeeburgerpad en Cruquiusindustriegebied (juni 2008)

In het raadsbesluit Toekomstvisie bedrijventerreinen Zeeburgerpad en Cruquiusindustriegebied is ingestemd met:

- Het combineren van de functies wonen en werken tot een woon- en werkgebied;

- Het behouden van het gebied voor een gevarieerde bedrijvigheid en het creëren van een zo groot mogelijke werkgelegenheid door de bedrijvigheid te intensiveren;
- Het benutten van het water voor het zoveel mogelijk ontwikkelen van de nautische kwaliteit van het gebied, zodanig dat het gebied dit een sterke identiteit en uitstraling krijgt;
- De ambitie om in het gebied kansen te benutten en te streven naar vernieuwde concepten van 'werken en leren', met een sterke relatie tussen de bedrijven en het onderwijs;
- Het toevoegen van andere functies als wonen, cultuur, recreatie en leisure activiteiten volgens vernieuwde concepten die de levendigheid van het gebied vergroten en die bovendien de identiteit en de uitstraling van het gebied versterken; hierdoor wordt bovendien de vernieuwing van de bedrijvigheid mogelijk gemaakt, doordat opbrengsten worden gecreëerd voor de noodzakelijke investeringen in de vernieuwing van bedrijvigheid;
- De voorwaarde dat het wonen (en indien nodig ook de andere functies) zodanig worden geclusterd en gezoneerd dat de mogelijkheden voor de bedrijvigheid niet worden ingeperkt. Door het Zeeburgerpad bij het Cruquiusindustriegebied te betrekken worden de (ruimtelijke) mogelijkheden hiertoe vergroot. Mede doordat (delen) van deze twee gebieden van elkaar verschillen.

Conclusie

De ontwikkelingen die in deze onderbouwing centraal staan passen binnen dit kader. Er wordt namelijk ingezet op meerdere functies die elkaar op die manier versterken.

Ambitie, spelregelkaarten en Spelregels (2011)

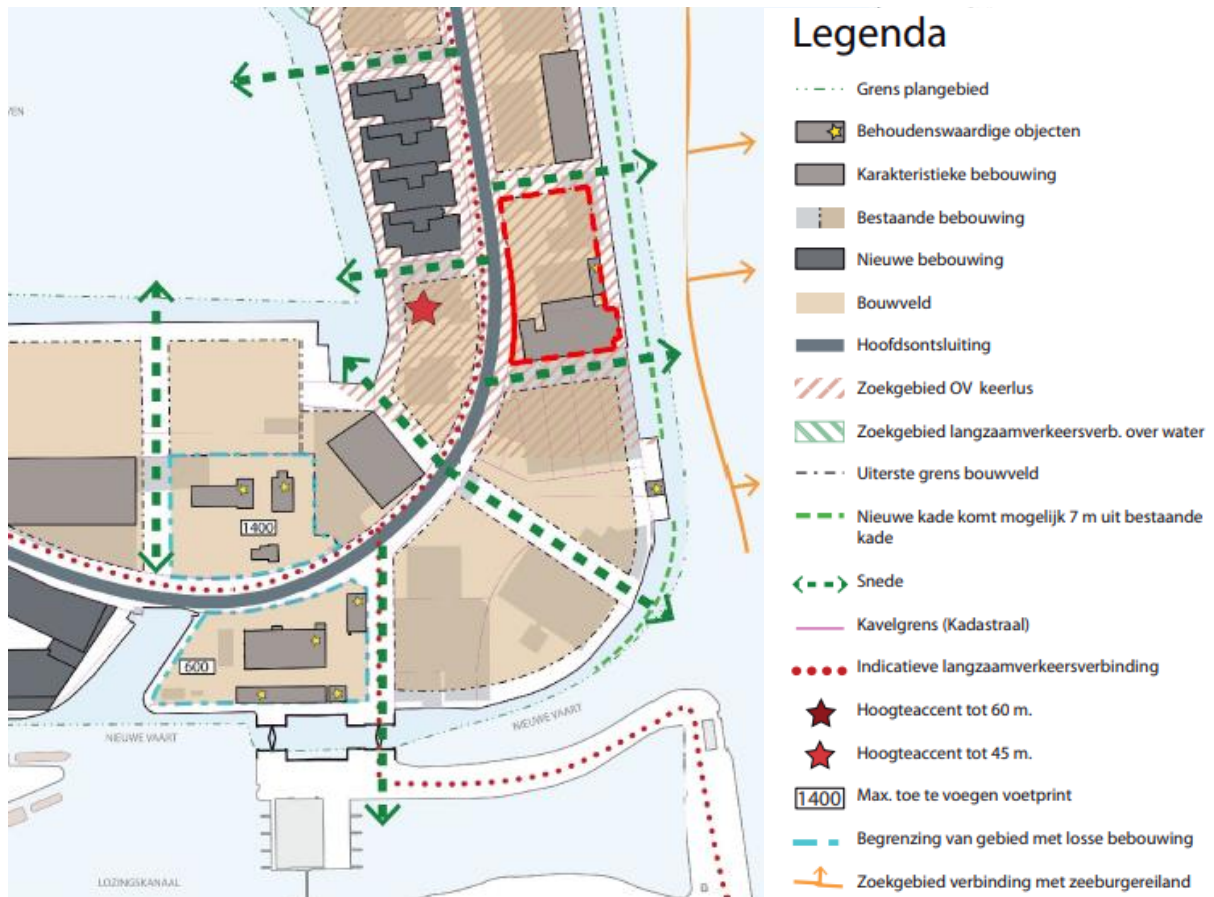
Herontwikkeling van industrie- tot woon- en werkgebied

Het Cruquiusgebied heeft de potentie om uit te groeien tot een uniek werk- en woongebied. Het is interessant om het gebied te transformeren vanwege de gunstige ligging binnen de ring, de robuuste sfeer van het gebied, het aanwezige water en de vele mogelijkheden van het terrein zelf.

De vernieuwing van het Cruquiusgebied verloopt anders dan in andere gebieden in Amsterdam. De gemeente maakt geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan. In plaats daarvan geeft ze initiatiefnemers de gelegenheid om hun eigen kennis, kunde en creativiteit te gebruiken om projecten uit te voeren die passen in de gewenste ontwikkeling van het gebied. Dit betekent dat initiatiefnemers ruimte krijgen, maar ook een grotere verantwoordelijkheid hebben ten opzichte van de buurt.

In de nieuwe aanpak is veel is mogelijk, maar niet alles. De plannen van initiatiefnemers moeten wel passen binnen de voorwaarden die de gemeente heeft opgesteld voor het Cruquiusgebied, de zogenaamde Spelregelkaarten en Spelregels. Hierin zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en ambities die de gemeente heeft voor de ontwikkeling van het Cruquiusgebied tot een aantrekkelijk werk- en woongebied opgenomen.

Er is dus geen sprake van een traditionele manier van planontwikkeling, met een gedetailleerde beschrijving van functies en bestemmingen. In plaats daarvan zal het gebied zich meer 'organisch' ontwikkelen. Dat betekent ook dat de ontwikkeling geleidelijk verloopt. Hierdoor kan de ontwikkeling zich aanpassen aan de wensen en behoeften van haar gebruikers.



Figuur 3.1. Uitsnede spelregelkaart Cruquiusweg e.o. 2012 (projectgebied in rood gemarkeerd)

Toetsing spelregelkaart

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de spelregelkaart. Dit wordt nader onderbouwd in het bestemmingsplan. Het behoudenswaardige gebouw krijgt een nieuwe functie.

Structuurvisie 2040 (2011)

De ontwikkeling van het Cruquiusgebied past binnen de Structuurvisie Amsterdam 2040. Daarin is de Cruquiusweg als te ontwikkelen werk- en woongebied (verhouding 50/50) aangemerkt.

Toetsing structuurvisie

Het gemeentelijk beleid is gericht op transformatie van het gebied naar een woon- en werkgebied. Het initiatief geeft daar invulling aan.

3.4. Conclusie locatiekeuze

De gekozen locatie is een optimale locatie vanuit het perspectief van een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat het in dit geval gaat om een binnenstedelijke transformatielocatie in stadsdeel oost.

4. Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgaande van de relevante regio worden ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' de volgende conclusies getrokken.

4.1. Behoefte wonen en zorgwonen

De bouw van circa 150 woningen voorziet in een actuele regionale behoefte. Er is binnen de planperiode (10 jaar) sprake van een regionale behoefte - zowel kwalitatief als kwantitatief - aan de voorgenomen ontwikkeling.

De woningbehoefte blijkt uit de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen, Stadsregio Amsterdam, 18 oktober 2016. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 2.2.

Kwantitatieve behoefte

Het project geeft invulling aan de woningbehoefte in de regio. In de regio worden onvoldoende woningen gebouwd om in de behoefte te kunnen voorzien. Het plan kan mede invulling geven aan de grote regionale kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het project geeft invulling aan de vraag naar appartementen in diverse segmenten, maar in hoofdzaak middeldure huur, waar grote behoefte aan is in Amsterdam. Het programma is geschikt voor 'zorgwonen'.

4.2. Behoefte voorzieningen

Amsterdam heeft een grote woningbehoefte en het aantal inwoners in het Oostelijk Havengebied zal fors toenemen door de transformatie van het gebied naar een gemengd gebied. Om de nieuwe bewoners van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te voorzien zijn voorzieningen noodzakelijk.

Dit betekent dat de behoefte aan dienstverlening/maatschappelijke voorzieningen en horeca met een lokale verzorgingsfunctie toeneemt. De transformerende stadsbuurt genereert gelet op de forse toename van het aantal woningen en andere functies een eigen behoefte aan ondersteunende functies.

Uit het onderzoek in paragraaf 2.3 en 2.4 blijkt dat een toename van circa 1.200 m² aan dienstverlening, maatschappelijke functies en horeca, waarvan de horeca in totaal maximaal 800 m² bedragen (en maximaal 400 m² per vestiging) op Cruquiusweg 140-142 is geoorloofd, zonder dat er sprake zal zijn van een duurzame ontvruchting van de bestaande voorzieningenstructuur.

De beoogde vestigingen zijn aanvullend en hebben een buurtfunctie. De geplande functies hebben geen negatieve invloed op de bestaande verzorgingsstructuur in Amsterdam. De functies komen niet in de plaats van de bestaande voorzieningencentra. De nieuwe inwoners nieuwe inwoners zijn voor een compleet voorzieningenaanbod aangewezen op de bestaande wijkcentra.

Regionale afstemming

Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd in Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). In het RAP is op basis van actueel onderzoek en de meest recente provinciale prognose, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte beschreven, en is de plancapaciteit en een versnellingsbouwprogramma opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale eis van regionale afstemming.

Regionale afstemming over de andere functies is gelet op de beperkte omvang niet noodzakelijk.

4.3. Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan is aan het vereiste van de ladder.

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bijlage 1 Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking Wonen

Separaat