

Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Weespertrekvaart Midden en Oost

Gemeente Amsterdam

Definitief



Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Weespertrekvaart Midden en Oost

Gemeente Amsterdam

Definitief

Rapportnummer:	P00547_2
Datum:	26 juni 2018
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Projectteam BRO:	Geert Welten, Geri Wijnen
Trefwoorden	Ladder voor duurzame verstedelijking, voorzieningen, bedrijven, gebiedsontwikkeling, Weespertrekvaart, Overamstel
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	In de gebieden Weespertrekvaart Midden en Oost wordt een nieuw hoogstedelijk woon-werkgebied ontwikkeld. In deze rapportage is het voorzieningenprogramma getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Onderzoek en uitgangspunten	4
1.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3 Leeswijzer	5
2. PROGRAMMATISCHE ANALYSE	6
2.1 Kantoren en bedrijven	6
2.2 Detailhandel	10
2.3 Horeca	12
2.4 Maatschappelijke voorzieningen	14
2.4.1 Relevante 'regio' per functie	14
2.4.2 Onderwijs	15
2.4.4 Sportvoorzieningen	16
2.4.5 Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang	17
2.4.3 Ouder-Kind centrum	18
2.4.6 Zorgvoorzieningen	19
2.4.7 Sociaal-cultureel	20
2.4.8 Conclusie maatschappelijk programma	20
3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	22
3.1 Behoeft	22
3.2 Inpassing in bestaand stedelijk gebied	23
BIJLAGE 1: BELEIDSKADER	1

1. INLEIDING

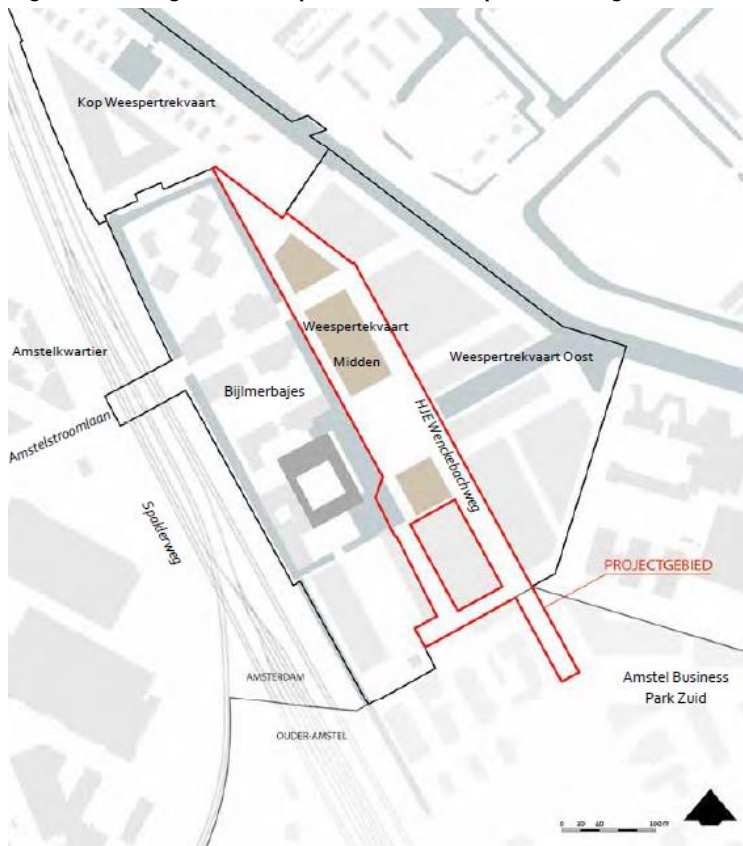
1.1 Aanleiding

Amsterdam is populair en groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners¹. Nieuwe ontwikkelingslocaties moeten ruimte bieden voor deze groei. Het gebied Overamstel, waar het plangebied Weespertrekvaart deel van uitmaakt, vormt één van de ontwikkelingslocaties en zal worden getransformeerd naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied. De herontwikkeling van Overamstel vindt gefaseerd plaats, waarbij de deelgebieden Weespertrekvaart-Midden en Weespertrekvaart-Oost momenteel voorliggen. De gebieden vormen straks een 'creatieve wijk': een woon-/werkwijk die door menging van kleinschalige woon-/werk-voorzieningen voorziet in de behoefte aan een nieuw informeel stedelijk milieu.

De onderzoeksvraag luidt:

Kan het planinitiatief voor de gebiedsontwikkeling van de deelgebieden Weespertrekvaart Midden en Oost de ladder voor duurzame verstedelijking op een positieve wijze doorlopen, doordat het invulling geeft aan de behoefte?

Figuur 1.1. Plangebied Weespertrekvaartbuurt (bron: Strategienota 23-06-2016)



¹ Gemeente Amsterdam, Koers 2025 - Ruimte voor de stad, april 2016

Herontwikkeling Overamstel

De gebiedsontwikkeling van Weespertrekvaart Midden en Oost maakt onderdeel uit van de ontwikkelingslocatie Overamstel. De centrale opgave voor het plangebied Overamstel is het transformeren van een 'traditioneel' werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied. In 2005 is door de gemeenteraad van Amsterdam de visie voor Overamstel vastgesteld, waarin de volgende vier doelstellingen zijn geformuleerd:

- *Aanhaken op de stad*; als stedelijk woonwerkgebied moet Overamstel een vanzelfsprekende plaats krijgen als schakel tussen de Rivierenbuurt, Oost-Watergraafsmeer, Zuidoost en de Amstelscheg.
- *Behoud goede bereikbaarheid*; om de toename van mobiliteit in goede banen te leiden, dient er geïnvesteerd te worden in een goede bereikbaarheid voor het gebied. Hiervoor zullen aanpassingen in de wegenstructuur nodig zijn, waarbij over de grenzen van het plangebied gekeken wordt.
- *Menging wonen en werken*; om op een goede wijze woningbouw aan een functionerend werkgebied toe te voegen, is het mengen van wonen en werken voorgesteld. Zodoende wordt enerzijds ruimte geboden aan verdere ontwikkeling en intensivering van werkfuncties en anderzijds is het mogelijk om een aantrekkelijke woonomgeving met voldoende voorzieningen te creëren.
- *Flexibiliteit*; gezien de lange ontwikkelingstermijn en de complexiteit is Overamstel in deelgebieden opgedeeld, waarvoor per deelgebied een ontwikkelingstempo is voorgesteld.

Overamstel is één van de weinige plekken binnen de Ring A10 waar grootstedelijk wonen en werken nog substantieel kan worden toegevoegd en biedt goede uitgangspunten om tot een gemengd stedelijk gebied te komen met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Uitgangspunt voor het plangebied is een (hoog)stedelijk leefmilieu, met een hoge bebouwingsdichtheid, compacte bebouwing en menging van functies. Het invullen van binnenstedelijke locaties past binnen het gemeentelijk beleid (Structuurvisie 2040), waarbij wordt ingezet op verdichting en functieverandering van het bestaand stedelijk gebied.

Deelgebieden en programma Weespertrekvaart Midden en Oost

De deelgebieden Weespertrekvaart Midden en Oost (zie figuur 1.3 en 1.4) zijn ingeklemd tussen het terrein van de voormalige penitentiare inrichting Overamstel (PIOA / Bijlmerbajes) en de Weespertrekvaart. In het hart van de Weespertrekvaartbuurt ligt een insteekhaven, met oude bedrijfsgebouwen uit de jaren '60. Momenteel zijn de deelgebieden Midden en Oost in gebruik als bedrijventerrein. In een smalle strook in deelgebied Midden heeft de gemeente sinds 2006 de grond tijdelijk verhuurd voor de huisvesting van studenten.

Hoofdwegen in het plangebied zijn de Wenkenbachweg en de (verlengde) Amstelstroomlaan. Aan deze wegen is er ruimte voor het werk- en voorzieningenprogramma, voornamelijk in de plint. Het Weesperpark is daarbinnen de centrale plek, die een groene verbinding vormt tussen het hoofdbouw van de voormalige Bijlmerbajes en de insteekhaven in de Weespertrekvaartbuurt. Het park wordt een centrale ontmoetingsplek voor buurtbewoners, met ruimte voor recreatie, sport en spel.

Het programma voor de plangebieden Weespertrekvaart Midden en Oost is samengesteld uit verschillende functies. In totaal heeft het programma een bruto vloeroppervlak van 135.000 m². In tabel 1.1. is de omvang opgenomen van de verschillende geplande functies per deelgebied. In het deelgebied Midden ligt het accent op voorzieningen, in deelgebied Oost op wonen.

Daarbij is voor deelgebied Midden de keuze gemaakt voor de zuidelijke variant uit het Stedenbouwkundig plan. Per deelgebied wordt (deels) voorzien in functies die het eigen deelgebied overstijgen, daarom wordt dat in de programmatische analyse ook steeds betrokken.

- De bedrijven binnen het werkprogramma betreft lichte bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 1 en 2.
- Kantoren mogen binnen het werkprogramma alleen in kleine eenheden worden ontwikkeld met een maximum van 500 m² per eenheid.
- Detailhandel mag alleen in kleine eenheden worden ontwikkeld (max. 100 m² wvo).
- Het programma overig dienstverlening en maatschappelijk wordt tot het werkprogramma gerekend.

Tabel 1.1: Maximale omvang en samenstelling programma per functie (in m² bvo)

	Deelgebied Midden	Deelgebied Oost	Totaal
Totaal wonen (maximaal)	14.050	86.810	101.810
Kantoren en bedrijven	5.000	17.000	22.000
Detailhandel en horeca	1.500	1.500	3.000
Overig dienstverlening en maatschappelijk (waaronder Ouder-Kind centrum)	600	500	1.100
Subtotaal werken (maximaal)	6.190	17.950	24.140
Onderwijs	3.400	2.750	6.150
Sportvoorzieningen	3.250		3.250
Totaal niet-wonen (maximaal)	13.440	20.700	34.140
Totaal wonen en niet-wonen (maximaal)	27.490	107.510	135.00

Het werkprogramma kan eventueel iets worden opgehoogd worden als bijzondere functie (cultuur, leisure) zich aandient, die de levendigheid van het gebied rondom de insteekhaven vergroot. Hiervoor kan een deel van de woonfunctie worden omgezet naar een werkfunctie. De onderbouwing hiervan is niet opgenomen in deze rapportage en zal pas plaatsvinden zodra er meer duidelijkheid is over de exacte programmering.

1.2 Onderzoek en uitgangspunten

1.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro; hierna 'ladder') is een verplicht motiveeringsinstrument voor iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling (art.1.1.1. Bro). De beoogde ontwikkeling van de Weespertrekvaartbuurt Midden en Oost betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het woonprogramma is getoetst in een separaat rapport. In dit rapport wordt het beoogde niet-woonprogramma getoetst aan de ladder.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom concentreert dit onderzoek zich op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt tevens de aanvaardbaarheid inzichtelijk gemaakt van de realisatie van de beoogde commerciële voorzieningen ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij zijn met name mogelijke leegstandseffecten van belang.

Uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor de analyse opgesomd.

Tabel 1.2: Uitgangspunten analyse

variabele	waarde	toelichting en/of bron
Inwonertal	• Weespertrekvaart Midden en Oost: 2.200 – 2.400 inwoners • Overamstel: 12.000 – 14.000 inwoners	In de deelgebieden Midden en Oost worden samen 1.000 tot 1.200 woningen gerealiseerd. In Overamstel in totaal 6.000 tot 7.000 woningen. Gezien het beoogde hoogstedelijk karakter van het gebied wordt verwacht dat de gemiddelde woningbezetting relatief laag wordt. De bevolkingssamenstelling van het gebied komt naar schatting overeen met het Stadsdeel Oost. Hier zijn gemiddeld 2,0 personen per woning.
Doelgroep	• Hoogstedelijk	De deelgebieden Midden en Oost krijgen een hoogstedelijk karakter met relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal gezinnen met kinderen zal daardoor relatief laag zijn, maar hoger dan in het centrum van Amsterdam.
Benchmark	• Stadsdeel Oost • IJburg	Om het programma van het planinitiatief te beoordelen wordt een vergelijking gemaakt met het Stadsdeel Oost en IJburg. Het planinitiatief zal onderdeel uitmaken van het Stadsdeel Oost. Daarnaast is het initiatief qua stedelijkheidsgraad, ligging (solitair, relatief beperkt ontsloten) en dynamiek te vergelijken met IJburg.

1.3 Leeswijzer

Alle onderdelen van het niet-woonprogramma komen aan de orde in een programmatische analyse in hoofdstuk 2. Op basis hiervan wordt in hoofdstuk 3 de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en volgt per trede een conclusie.

2. PROGRAMMATISCHE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt nut en noodzaak onderzocht van realisatie van de verschillende onderdelen van het niet-woonprogramma voor de deelgebieden Weespertrekvaart Midden en Oost. Hierbij is tevens aandacht voor de aanvaardbaarheid van de realisatie ervan. Er wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk beleid, de Planologische Kentallen, Locatus en HorecaDNA. In onderstaande tabel (tabel 2.1) is het beoogd programma samengevat. Hierbij is aangegeven of het programmaonderdeel is opgenomen in onderhavige laddertoets. Binnen de laddertoets moet de maximaal mogelijke omvang die wordt toegestaan door het bestemmingsplan getoetst worden. Het woonprogramma wordt separaat getoetst aan de ladder.

Tabel 2.1: Omvang en samenstelling programma

	Deelgebied Midden	Deelgebied Oost	Totaal	Onderdeel van onderbouwing
Totaal wonen (maximaal)	14.050	86.810	101.810	Nee
Kantoren en bedrijven	5.000	17.000	22.000	Ja
Detailhandel en horeca	1.500	1.500	3.000	Ja
Overig dienstverlening en maatschappelijk (waaronder Ouder-Kind centrum)	600	500	1.100	Ja
Subtotaal werken (maximaal)	6.190	17.950	24.140	
Onderwijs	3.400	2.750	6.150	Ja
Sportvoorzieningen	3.250		3.250	Ja
Totaal niet-wonen (maximaal)	13.440	20.700	34.140	
Totaal wonen en niet-wonen (maximaal)	27.490	107.510	135.00	

In het niet-wonen programma wordt de categorie 'overige dienstverlening en maatschappelijk' tot het werkprogramma gerekend, omdat deze functies in de praktijk vaak in kantoor- of winkelachtige panden in plinten gevestigd worden.

In deelgebied Oost is er, als onderdeel van het werkprogramma, een mogelijkheid om een bijzondere functie (cultuur, leisure) aan de insteekhaven toe te voegen. De onderbouwing hiervan zal pas plaatsvinden zodra er meer duidelijkheid is over de exacte programmering.

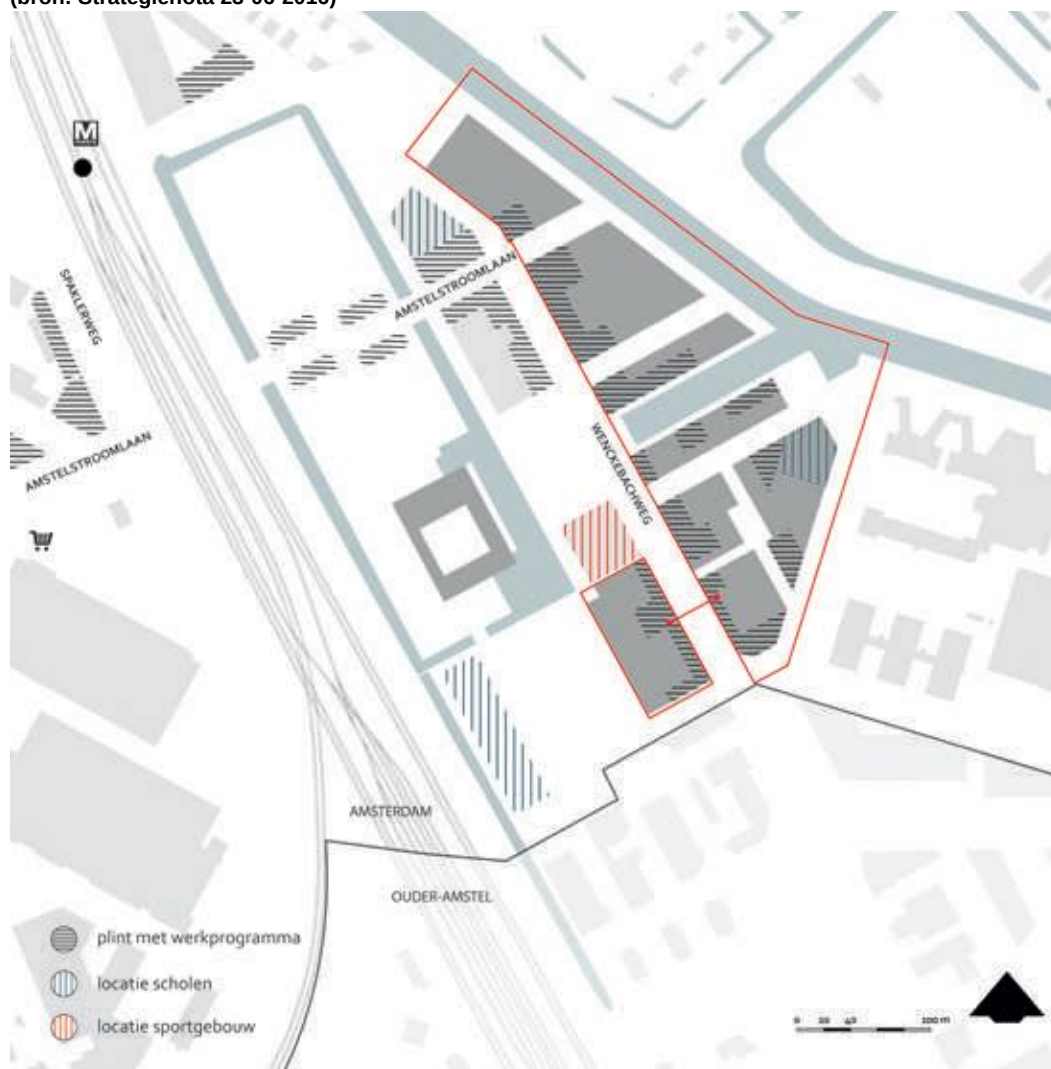
2.1 Kantoren en bedrijven

De totale omvang aan werkprogramma in Weespertrekvaart Midden en Oost bedraagt maximaal ca. 24.000 m² bvo. Daarvan zal ook een deel ingevuld worden door detailhandel en horeca (max. 3.000 m² bvo) en door maatschappelijke voorzieningen (max. 1.100 m² bvo), waardoor de verwachting is dat in maximaal ca. 20.000 - 22.000 m² bvo ingevuld zal worden met kantoren en bedrijven.

Creatieve woon/werkwijk

In de gemeentelijke nota Ruimte voor de Economie van Morgen (zie bijlage 1) is de Weespertrekvaartbuurt aangeduid als 'creatieve wijk': een woon-/werkwijk die door menging van kleine zelfstandige kantoor- en werkruimtes voorziet in de behoefte aan een nieuw informeel stedelijk werkmilieu voor start-ups, creatieve bedrijvigheid en midden- en kleinbedrijf. Dit type werkmilieu gedijt vooral in en rondom co-working spaces, third places, cafés, parken en pleinen met gemakkelijke sociale en zakelijke ontmoetingen. Het werkprogramma in de deelgebieden Midden en Oost is op gericht dit type kantorenlocaties en lichte bedrijvigheid te huisvesten in de plinten, gemengd met horeca, dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De bedrijvigheid betreft maximaal milieucategorie 2, waardoor het bestemmingsplan zich met name richt op kantoren of kleinschalige bedrijvigheid.

Figuur 2.1: Mogelijke locatie van voorzieningen langs Wenkenbachweg en Amstelstroomlaan
(bron: Strategienota 23-06-2016)



De werkplinten zijn vooral voorzien langs de hoofdstraten Wenckenbachweg en de (verlengde) Amstelstroomlaan (zie figuur 2.1). De plinten zijn dubbelhoog (8 meter), waardoor het werkprogramma zich zowel op de begane grond als op de eerste verdieping kan vestigen. Uitgaande van de typering als 'creatieve wijk' gaat het om een menging van kleinschalige kantoorruimte, incubators en bedrijfsverzamelgebouwen (met ook ruimte voor grootschaliger co-working concepten zoals Spaces, Tribes en WeWork). De maximum omvang per eenheid is 500 m² bvo. Dit is passend binnen de trend waarbij stedelijke werkgelegenheid zich sterk ontwikkelt naar flexwerkers, zzp'ers en andere zelfstandigen. Dit volgt ook de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (zie bijlage 1), waarin wordt geconstateerd dat de behoefte aan traditionele en monofunctionele werkgebieden afneemt.

Vergelijking met Zeeburgereiland/IJburg en NDSM

Om een inschatting te maken van de behoefte aan werkruimten in Weespertrekvaarbuurt wordt een vergelijking gemaakt met de gebieden IJburg/Zeeburgereiland en het NDSM-terrein. In Ruimte voor de Economie van Morgen zijn Zeeburgereiland en het NDSM-terrein immers net zoals de Weespertrekvaarbuurt aangemerkt als 'creatieve wijk' en IJburg als een 'woonwijk' (zie kader). Ook wordt gekeken naar gemiddelden voor stadsdeel Oost en totaal Amsterdam.

Kenmerken referentiegebieden²

De huidige bedrijvigheid in de wijk IJburg/Zeeburgereiland richt zich voornamelijk op lokale activiteiten met een accent op kantoren en in mindere mate ook voorzieningen en bedrijven. De bedrijvigheid is kleinschalig van aard (gemiddeld 2 werknemers) en circa 62% van het aantal vestigingen betreft zzp'ers. Het aandeel zzp'ers onder de werkzame bevolking (27%) is gemiddeld ook erg hoog in vergelijking met de rest van stadsdeel Oost en Amsterdam (respectievelijk 17% en 12%). Per 1.000 inwoners zijn er ca. 107 bedrijven. In stadsdeel Oost en Amsterdam zijn er respectievelijk 125 en 134 bedrijven per 1.000 inwoners.

De NDSM-werf wordt juist gekenmerkt door kleine, creatieve en sociaal maatschappelijke bedrijvigheid, waarbij er nu al veel kantoren aanwezig zijn. Toekomstige woningbouw resulteert in menging als creatieve wijk. Het gemiddeld aantal werknemers per bedrijfsvestiging ligt hier wat hoger (ca. 10 werknemers per bedrijfsvestiging), doordat ook enkele grotere bedrijven hier gevestigd zijn. Bijna 40% van de bedrijfsvestigingen betreft ZZP'ers. Op Amsterdams schaalniveau is dat 56%. Doordat het inwonertal hier nog laag is, is het aandeel ZZP'ers onder de bevolking nog vrij laag (4%) en niet representatief. Daardoor is ook het aantal bedrijven per 1.000 inwoners (260) erg hoog.

Het is in beide gebieden goed zichtbaar dat de werkgelegenheid en de bedrijvigheid in een nieuw woon/werkgebied enkele jaren nodig hebben om zich (op natuurlijke wijze) te ontwikkelen: de jaarlijkse groei ligt al enkele jaren hoger dan gemiddeld in Amsterdam. Een dergelijke groeicurve wordt ook verwacht voor de woon/werkgebieden in Overamstel.

² Op basis van Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1-1-2018 en Gebiedsanalyse IJburg/Zeeburgereiland 2017.

Behoefte

Het aantal toekomstige bedrijfsvestigingen in Weespertrekvaart Midden en Oost komt vooral voort uit nieuwe bewoners in het gebied en op termijn van bedrijven die er al gevestigd zijn en hier verder willen groeien. Het aantal bedrijven zal op natuurlijke wijze groeien met de toename van het aantal woningen en inwoners. De behoefte aan bedrijvigheid wordt als volgt bepaald:

- De prognose is 2.200 tot 2.400 inwoners in Weespertrekvaart Midden en Oost en 12.000 tot 14.000 inwoners in totaal Overamstel.
- Het toekomstig inwonertal resulteert naar verwachting in een behoefte aan 230 - 320 bedrijven voor de deelgebieden Midden en Oost. Hierbij is uitgegaan van 107 tot 134 bedrijven per 1.000 inwoners in IJburg en Amsterdam (zie kader hiervoor). Dit is een conservatieve inschatting, waarbij wordt uitgegaan van slechts een lokaal (buurt)verzorgende functie van de bedrijvigheid. Vanwege de ligging van Overamstel ten opzichte van de omliggende bedrijvenstroken, zal de bedrijvigheid in Midden en Oost mogelijk een ander accent krijgen in vergelijking met IJburg en is een hoger aantal bedrijfsvestigingen dan gemiddeld in Amsterdam mogelijk.
- Het aandeel kantoren, bedrijven en dienstverleners wordt geschat op ca. 80 - 90% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen, wat neerkomt op 185 - 290 kantoren, bedrijven en dienstverleners. Dit is vergelijkbaar met de verhoudingen op IJburg/Zeeburgereiland en NDSM (overige bedrijfsvestigingen betreffen winkels en horeca).
- Het is aannemelijk dat tot deze vestigingen ook de ca. 140 tot 190 zzp'ers behoren (ca. 60% van de bedrijfsvestigingen).
- Ongeveer 60% van de zzp'ers vestigt zich 'aan huis'. De overige 40% – zijnde 56 tot 76 zzp'ers – huurt een kantoor- of bedrijfsruimte.
- Dit geeft in totaal 185 (waarvan 56 zzp'er) tot 290 (waarvan 76 zzp'er) bedrijven behoefte aan een bedrijfsruimte (niet zijnde de eigen woning).
- Bij een gemiddeld oppervlak van 75 m² voor kleinschalige bedrijvigheid, dienstverleners of kantoren komt de totale behoefte uit op 13.875 tot 21.750 m² bvo.

Dit metrage past binnen bandbreedte die voor kantoren en bedrijven binnen het werkprogramma voor Midden en Oost bepaald is (ca. 20.000 - 22.000 m² bvo).

Vanuit een aanvullende kwalitatieve benadering zou het programma rond werken en diensten er richtinggevend als volgt uit kunnen zien:

- Solitair bedrijfsmatig en kantoorachtig: individuele bedrijven die zich willen vestigen zijn voornamelijk kleinschalige initiatieven, die ook passen bij de schaal en locatie van Overamstel.
- Bedrijfsverzamelcomplexen: gedeelde gebouwen waar allerlei soorten bedrijven zich kunnen vestigen. Dit kan gemengd gebeuren, maar ook meer geclusterd. Co-working spaces zijn op te vatten als een bijzondere vorm van een bedrijfsverzamelcomplex.
- Ambachten en consumentendiensten: ambachten en wijkverzorgende consumentendiensten zijn terug in het straatbeeld en blijven in opkomst. Gedacht kan worden aan een stomerij, schoenmaker, klerenmaker, goudsmid, fietsenmaker, telefoonreparatie, computerreparatie, bierbrouwer, reisbureau, inktvuller, tattoostudio, lijstenmaker, drukwerk / copyshop, fotograaf, sleutelmaker etc., maar ook bedrijven die een 'gezondheidsdienst' aanbieden zoals, voedingsdeskundige, bewegingsdeskundige, dierenarts, massagesalon, kapper, pedicure, huidverzorging en schoonheidsspecialisten. Deels vallen deze ook onder de noemer 'maatschappelijk' of 'detailhandel'.

2.2 Detailhandel

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid (zie bijlage 1) zet in op het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen. Uitgangspunt van het beleid is dat winkels zijn geclusterd in winkelgebieden.

De Handleiding Ladder Duurzame Verstedelijking Detailhandel Stadsregio Amsterdam (21 december 2015) geeft aan dat de behoefte aan detailhandel moet worden onderzocht binnen het passende verzorgingsgebied. In het hoogstedelijk woonmilieu van Overamstel is behoefte aan eigen detailhandel. De omvang van de deelgebieden Midden en Oost geeft echter onvoldoende draagvlak voor de realisering van een volledig 'eigen' programma voor detailhandel. De schaal en omvang van het totale plangebied Overamstel doet dit wel. Binnen het huidige programma zal in deelgebied Amstel Kwartier 3 worden ingezet op de realisering van een supermarkt en overige winkels in dagelijkse artikelen, aangevuld met enkele winkels in niet-dagelijkse artikelen. Het accent met betrekking tot detailhandel komt daardoor niet in deelgebieden Midden en Oost te liggen. Hier zal de detailhandel zich met name richten op de buurtverzorgende functie, waardoor het vooral zal gaan om de verkoop van dagelijkse artikelen. De concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan detailhandel wordt in deze paragraaf uitgewerkt.

Trends in detailhandel en buurtvoorzieningen

- De goed geïnformeerde consument. Door de overvloed aan informatie (internet, tv, gedrukte media) is de hedendaagse consument kritisch. In het koopgedrag maakt de consument gebruik van meerdere kanalen (*cross channel*). Zo kan de consument zich oriënteren op internet, ziet en ervaart het product in de fysieke winkel en gebruikt mogelijk aanvullende informatie via zijn smartphone om tot aankoop over te gaan. Voor de detailhandel is het van belang dat alle relevante kanalen in samenhang worden aangeboden.
- De online consument. De consument koopt steeds meer levensmiddelen online. Uit recent onderzoek³ blijkt dat 8% van de consumenten wel eens gebruik maakt van een online bestelservice, dit was een jaar eerder nog 6%. Toch is het aandeel online, ten opzichte van de totale omzet in de dagelijkse sector nog altijd zeer beperkt (< 2% in 2016).
- Beleving. De goed geïnformeerde consument stelt steeds hogere eisen aan voorzieningen. Deze heeft namelijk minder vrije tijd en kiest daarom voor de beste ervaring. De consument is minder op zoek naar bezit, maar zoekt meer en meer naar een betekenisvolle beleving.
- Lokaliteit. Als reactie op de globalisering groeit de behoefte aan lokaliteit. Vraag ontstaat naar voorzieningen die plaats- en persoonsgebonden zijn. De consument hecht een groeiend belang aan sociale interactie en sociale media. In combinatie met de toegenomen mobiliteit groeit ook het referentiekader van de consument. Deze kiest steeds vaker voor betekenisvolle winkels en is bereid hiervoor te reizen.
- Flexibiliteit. Door het loslaten van de vaste werktijden ontstaan er andere tijdspatronen die tevens van invloed zijn op de commerciële voorzieningen. Binnen de detailhandel is er hierdoor een groeiende wens naar avond- en zondagsopenstellingen. Ondernemers moeten hierin meebewegen willen ze de concurrentie met het internet aan kunnen gaan.
- Blurring van functies. In de economische zin betekent *blurring* branchevervaging. Interessant zijn de innovatieve combinaties tussen detailhandel, horeca en dienstverlening. In Amsterdam zijn hiervan tal van voorbeelden. Het zijn deze spannende concepten die onderscheidend zijn en die de consument in zijn zoektocht naar unieke concepten waardeert. De verwachting is dat dit soort mengvormen steeds meer gaan voorkomen in de toekomst⁴. Ook de ondernemers in levensmiddelen (van supermarkt tot speciaalzaak) werken naar een menging van functies met een accent op vers. In steeds meer zaken kan de consument diverse gerechten proeven en laten bereiden – of zelfs ter plaatse nuttigen.

³ Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

⁴ Foodinspiration.nl/Blurring

Behoefte

Voor de benadering van de kwantitatieve behoefte in deelgebieden Midden en Oost is een berekening gemaakt voor geheel Overamstel (zie tabel 2.2.). Hieruit blijkt dat er behoefte is aan 3.250 tot 3.800 m² bvo aan boodschappenwinkels. Uitgaande van een gemiddeld supermarktcentrum in Amsterdam (circa 2.200 m² wvo / 2.950 m² bvo aan detailhandel, waarvan 65-70% voor dagelijkse artikelen⁵) is er in Overamstel ruimte voor realisering van een volwaardig supermarktcentrum. Dit betreft in ieder geval één of meer supermarkten. In een hoogstedelijke omgeving loopt de omvang van supermarkten uiteen: van 800 m² bvo voor een specialistische supermarkt (zoals Marqt, Ekoplaza) tot 2.000 m² bvo voor een reguliere supermarkt van een landelijke formule (zoals Albert Heijn, Jumbo). Als aanvulling op de supermarkt(en) is er behoefte aan speciaalzaken in versartikelen/dranken, drogisterijen en gemakswinkel(s).

Naast de ruimte die nodig is voor de realisering van een volwaardig supermarktcentrum in Amstel Kwartier 3, is er nog ruimte voor realisering van detailhandel gericht op de dagelijkse artikelen (1.200 - 1.700 m² bvo). Dit is voldoende voor de realisering van enkele kleinschalige vers- en gemakswinkels met een buurtverzorgende functie. In deelgebied PIOA wordt uitgegaan van maximaal 1.000 m² bvo aan detailhandel, daarmee resteert er ca. 200 - 700 m² bvo voor het de deelgebieden Midden en Oost.

Waarschijnlijk zijn mengvormen met horeca (en dienstverlening) passend in de beoogde stedelijke omgeving. Met deze blurring van functies kan worden ingespeeld op de behoefte aan beleving (in vers), lokaliteit, flexibiliteit en beleving. De behoefte aan horeca is onderwerp van paragraaf 2.3.

Tabel 2.2: Benadering ruimte voor ontwikkeling in de dagelijkse sector Overamstel

	Overamstel	opmerking
Aantal inwoners	12.000 / 14.000	<i>Toevoeging inwonertal Overamstel</i>
Bestedingen per hoofd (€)	€ 2.540	<i>bron: detailhandel.info; rekening houdend met inkomens-elasticiteit uitgaande van inkomen per inwoner in Stadsdeel Oost. Dit is ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddeld (bron: CBS, 2016)</i>
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 30,5 mln. / € 35,6 mln.	
Koopkrachtbinding	60%	<i>In Amsterdam is sprake van een concurrerende markt, tegelijk ligt Overamstel enigszins geïsoleerd, daarom wordt een koopkrachtbinding van 60% haalbaar geacht</i>
Gebonden bestedingen (€ mln.)	€ 18,3 mln. / € 21,3 mln.	
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	5%	<i>Het boodschappencentrum krijgt een relatief solitaire ligging, waardoor de toevoeiing zeer beperkt zal zijn.</i>
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	€ 1,0 mln. / € 1,1 mln.	
Totale besteding (€ mln.)	€ 19,3 mln. / € 22,5 mln.	
Gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.910	<i>bron: detailhandel.info</i>
Ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo), afgerond	2.400 / 2.900	<i>Wvo = winkelvloeroppervlak: uitsluitend het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel</i>
Ruimte voor ontwikkeling (m² bvo), afgerond	3.250 / 3.800	<i>Het wvo is circa 75% van het bvo bij detailhandel in dagelijkse artikelen</i>

⁵ Bron: Locatus (peildatum februari 2017), supermarktcentra Europaboulevard, Meeuwenlaan, Wibautstraat.

De totale behoefte aan detailhandel (met name dagelijkse artikelen) in Overamstel wordt ingeschat op 3.250 tot 3.800 m² bvo, waarvan 2.950 m² bvo in Amstel Kwartier 3 en 1.000 m² bvo in PIOA gerealiseerd zal worden. Daarmee resteert er voor Weespertrekvaart Midden en Oost ca. 200 - 700 m² bvo aan detailhandel, met name kleinschalige vers- en gemakswinkels met een buurtverzorgende functie.

2.3 Horeca

In paragraaf 2.2 is opgemerkt dat door blurring de scheidslijn tussen detailhandel en horeca vervaagt. In een deel van de behoefte aan horeca kan worden voorzien door winkels. Tegelijk is er behoefte aan op zichzelf staande horeca.

Trends in horeca

De traditionele horeca-indeling (hotel, restaurant, café) gaat voorbij aan het gedrag van consumenten. Vanuit consumenten redenerend kan de horeca worden ingedeeld naar drie bezoekmomenten.

1. horeca voor thuis of dichtbij huis;
2. horeca voor écht uit;
3. horeca voor gemakkelijk en smakelijk tussendoor.

Thuis of dichtbij

Voor gebruik van producten thuis of dichtbij huis bezoekt de consument in hoofdzaak fastservicebedrijven en de detailhandel (of mengvormen daartussen). Het groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens zoekt steeds meer gemak. Als de consument niet zelf kookt dan wordt dat minder vaak vervangen door een bezoek aan de snackbar en steeds vaker door een kant en klare maaltijd(salade) uit de supermarkt of een luxe maaltijd van horeca met afhaalfaciliteiten. De aangeboden maaltijden worden steeds gezonder en gedifferentieerder, en ook in de detailhandel worden deze ter plekke bereid.

Écht uit

Om *écht uit* te gaan bezoekt de consument vaak een restaurant. De omzet in de restaurantsector is redelijk op peil gebleven, omdat de consument deze vorm van ontspanning blijft waarderen. Bedrijven gericht op *écht uit* bieden steeds meer alternatieven voor de kleine portemonnee. Er vindt daardoor een verschuiving plaats naar een gunstigere prijs-kwaliteitverhouding. Traditionele (nacht)cafés gericht op *écht uit* dreigen een deel van hun functie te verliezen. Zij worden vervangen door koffielounges, evenementen of door de 'thuisstap'. Om het hoofd boven water te houden wordt door horecaondernemers vaak ingezet op de ombouw van drank naar eten. Daarbij wordt dan vaak de multifunctionaliteit van de locatie ingezet met eerst dineren en daarna uitgaan (grandcafé).

Gemakkelijk en smakelijk tussendoor

Het bezoekmoment *gemakkelijk tussendoor* is sterk in ontwikkeling, waarbij tweedeling te maken is in:

- recreatief: tijdens activiteiten, zoals pretpark, sport, winkelen, reizen of events;
- functioneel: tijdens het werk, in de zorg, op school of onderweg.

Voor de recreatieve tak is een groeiemarkt, omdat consumenten steeds meer dagtrips maken. Daarbij heeft de consument behoefte aan gemakkelijk, informeel en snel. Koffiecafés, authentieke broodzaken, laagdrempelige zelfservice formules en trendy grandcafés vervullen die behoefte. Hierdoor is een positieve ontwikkeling te zien van de koffie- en theehuizen, de horeca bij detailhandel en op *high traffic* locaties als stations en bij recreatie.

Het functionele deel van dit marktveld zijn onder meer bedrijfsrestaurantie voorzieningen, de zorg en het onderwijs. Daarnaast is er door het groeiende aantal ZZP'ers, kleinschalige bedrijven en flexwerkers een groeiende behoefte aan tijdelijke werkplekken. Steeds meer horeca springt (mede) in op deze doelgroep. In tegenstelling tot 'traditionele' bedrijven beschikken kleine bedrijven veelal niet over eigen horeca en vergadervoorzieningen. Horeca heeft echter juist voor deze doelgroep een belangrijke functie. Behalve voor lunch, koffie en borrel is het ook wezenlijk als ontmoetings- en netwerkplatform (business-to-business). Dit horecatype moet zich dus bij voorkeur vestigen direct nabij de werklocatie. Afhankelijk van de locatie kunnen zaken ook vraag genereren vanuit omwonenden en andere bezoeker.

In het horecabeleid uit 2012 (zie bijlage 1) wordt het gebied Weespertrekvaart beschouwd als een gemengd gebied, waarbij wonen en werken gecombineerd wordt. Het horecabeleid stelt daarbij dat er in mogelijkheden zijn voor ondersteunende horeca, cafetaria's of lunchroom in de werkgebieden. Ook zijn er mogelijkheden voor nachtzaken en discotheken, mits er geen woningen in de nabije omgeving zijn.

Behoefte

Om te komen tot de behoefte aan horeca is gekeken naar het aantal horecabedrijven per segment in stadsdeel Oost, IJburg/Zeeburgereiland en het NDSM-terrein⁶. Daarbij moet aangetekend worden dat het aantal horecazaken op de NDSM-werf zeer hoog is ten opzichte van het aantal inwoners. Door het profiel van het gebied en de ligging aan het IJ is deze locatie een bestemming op zich geworden. Voor de gemiddelde oppervlakte per bedrijf (in m² bvo) is aangesloten bij gegevens van HorecaDNA.

Tabel 2.3: Benadering vraag naar horeca Weespertrekvaart Midden en Oost

	Stadsdeel Oost (132.421 inwoners)		IJburg (21.440 inwoners)		NDSM (1.174 inwoners)		Midden en Oost (2.200 - 2.400 inwoners)	
	per 10.000		Aantal	per 10.000	per 10.000		Verwacht	Oppervlak
	Aantal	inwoners		inwoners	Aantal	inwoners	aantal	in m ² bvo
Fastservice	149	11	17	7	2	17	1 - 3	70 - 210
Cafés	37	3	1	0	0	0	0 - 1	0 - 230
Restaurants	175	13	13	5	8	68	1 - 3	135 - 510
Totaal	361	26	31	12	10	85	2 - 6	240 - 950

De behoefte aan horeca in Midden en Oost wordt op basis van deze vergelijking geschat op 240 – 950 m² bvo. Dit beslaat 1 tot 3 fastservice-bedrijven (lunchrooms, fastfood, snackbars), 0 tot 1 cafés en 1 tot 3 restaurants. Indien ook een bijzondere cultuur/leisurefunctie aan de insteekhaven gerealiseerd wordt, dan zal dat naar verwachting ook gepaard met enige aanvullende ruimte voor horeca.

⁶ Locatus, peildatum juni 2018

2.4 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen die in deze paragraaf aan de orde komen zijn:

- onderwijs (primair onderwijs);
- sportvoorzieningen;
- overige dienstverlening en maatschappelijk, waaronder in ieder geval begrepen is:
 - kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang;
 - Ouder-Kind centrum;
 - zorgvoorzieningen;
 - sociaal-culturele voorzieningen.

In het niet-wonen programma voor de Weespertrekvaart Midden en Oost wordt de categorie 'overige dienstverlening en maatschappelijk' nadrukkelijk tot het werkprogramma gerekend, omdat deze functies in de praktijk vaak in kantoor- of winkelachtige panden in plinten gevestigd worden.

2.4.1 Relevante 'regio' per functie

Voor de toets aan de ladder moet de behoefte aan een voorziening worden gezien binnen de relevante regio. Voor maatschappelijke voorzieningen is de relevante regio het verzorgingsgebied van de voorziening. Dit is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Het verzorgingsgebied wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. De buurt waarin een basisschool, een kinderdagverblijf en lokale zorgvoorziening zich bevindt, vormt het verzorgingsgebied voor deze voorzieningen. Het relatief kleine aantal woningen in de deelgebieden Weespertrekvaart Midden en Oost maakt dat inwoners van dit gebied grotendeels aangewezen worden op voorzieningen die in de omgeving aanwezig zijn. Daarentegen zullen bepaalde functies in Midden en Oost ook een verzorgende functie hebben voor omliggende gebieden. Het verzorgingsgebied per functie staat in tabel 2.4.

Tabel 2.4: Relevant verzorgingsgebied (regio) per functie

Functie	Verzorgingsgebied
Primair onderwijs	Weespertrekvaart Midden en Oost 2.200 tot 2.400 inwoners
Sportvoorzieningen	Overamstel 12.000 tot 14.000 inwoners
Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang	Weespertrekvaart Midden en Oost 2.200 tot 2.400 inwoners
Ouder-Kind centrum	Overamstel 12.000 tot 14.000 inwoners
Zorgvoorzieningen	Weespertrekvaart Midden en Oost 2.200 tot 2.400 inwoners
Overige maatschappelijke voorzieningen (bijv. buurtcentrum, cultureel centrum, etc.)	Weespertrekvaart Midden en Oost 2.200 tot 2.400 inwoners

2.4.2 Onderwijs

De realisatie van woningen in het plangebied zorgt voor een aanwas van kinderen en jongeren, waardoor er behoefte ontstaat aan onderwijsvoorzieningen. Op dit moment is er in het totale gebied Overamstel één basisschool (Montessorischool de Amstel), één peuterspeelzaal en geen voortgezet onderwijs aanwezig. In het deelgebied PIOA in de Weespertrekvaartbuurt is de realisatie voorzien van een tweede basisschool en een school voor voortgezet onderwijs. In de deelgebieden Midden en Oost zijn samen nog twee basisscholen voorzien. De locatie in deelgebied Oost wordt als een overlooptocatie gezien, waarvan nog niet zeker is of deze gerealiseerd zal worden.

Primair onderwijs

Het reserveren van ruimte voor primair onderwijs sluit aan op het gemeentelijk beleid (zie bijlage 1). De gemeente ondersteunt daarbij lokale initiatieven voor realisatie van scholen in de zogenaamde 'schoolmakersaanpak'. In het meest recente Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Amsterdam is het gebied Overamstel aangewezen als een van de ontwikkelgebieden waar in de toekomst onderwijshuisvesting nodig is. Specifiek zijn binnen dit gebied vier basisscholen en twee middelbare scholen voorzien.

De huidige basisschool in Overamstel kan niet voorzien in de toekomstige behoefte aan primair onderwijs, waardoor uitbreiding van het primair onderwijs wenselijk is. In de deelgebieden Midden en Oost worden 1.100 tot 1.200 woningen gerealiseerd. Omdat de buurt niet specifiek gericht is op het aantrekken van gezinnen met kinderen, wordt er uitgegaan van het gemiddelde van 0,24 schoolgaand kind per woning (anders gezegd: grofweg een kind op iedere vier woningen). In stadsdeel Oost vormt circa 26% van de huishoudens een gezin met kind(en), terwijl op IJburg circa 44% van de huishoudens kinderen heeft⁷. Van de schoolgaande kinderen gaat 95% naar het reguliere basisonderwijs (de overige 5% maakt gebruik van het speciaal onderwijs; zie kader).

Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er in de deelgebieden Midden en Oost 250 tot 274⁸ basisschoolleerlingen aanwezig zullen zijn. Uitgaande van de gemiddelde schoolgrootte in Stadsdeel Oost (349) en IJburg (388) is er binnen deze deelgebieden onvoldoende draagvlak voor de toevoeging van een volledige basisschool⁹.

Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van een grotere ontwikkeling, namelijk Overamstel, kunnen de deelgebieden ook een belangrijke functie vervullen op het gebied van basisonderwijs voor de overige delen van Overamstel. In totaal zullen er 6.000 tot 7.000 woningen worden toegevoegd in het gebied (inclusief deelgebieden Midden en Oost). Dit biedt behoefte aan ruimte voor circa 1.400 tot 1.600 basisschoolleerlingen¹⁰. Dit vertaalt zich in een toevoeging van 3 tot 5 basisscholen (afhankelijk van de gekozen grootte). Mogelijk kan de bestaande school qua capaciteit nog wat worden uitgebreid, waardoor de behoefte uitkomt op 3 à 4 basisscholen voor geheel Overamstel.

⁷ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2018

⁸ Berekening: $(1.100 - 1.200 \text{ woningen}) \times 0,24 \times 95\%$

⁹ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 oktober 2016

¹⁰ Berekening: $(6.000 - 7.000 \text{ woningen}) \times 0,24 \times 95\%$

Geconcludeerd wordt dat er, conform is opgenomen in het gemeentelijke Integraal Huisvestingsplan, behoefte is aan in ieder geval 3 à 4 basisscholen voor geheel Overamstel. Naast de bestaande basisschool is al één van de nieuwe basisscholen voorzien in het deelgebied PIOA. De deelgebieden Weespertrekvaart Midden en Oost kunnen daardoor ruimte bieden aan de realisatie van basisonderwijs (één of twee basisscholen). Hierbij is rekening gehouden met het relatief beperkt aantal gezinnen met kinderen dat verwacht wordt in de Overamstel. Met name het deelgebied Midden kan, gezien de centrale ligging in Overamstel, een verzorgende functie vervullen voor het gehele gebied. Afhankelijk van de omvang en invulling van concrete initiatieven kan ook de basisschool in deelgebied Oost gerealiseerd.

Uitgaande van de gemiddelde oppervlakte die in Amsterdam gebruikelijk is (5,6 - 8,5 m² per leerling) en 1.400 tot 1.600 basisschoolleerlingen is er behoefte aan circa 8.000 – 14.000 m² bvo ten behoeve van 3 à 4 basisscholen met gymruimten (binnen een bandbreedte +/- 3.000 - 3.500 m² bvo per school). Daarmee is er in Weespertrekvaart Midden en Oost behoefte aan één of twee basisscholen met een totale omvang van 3.000 a 7.000 m² bvo. Dit is passend uitgaande van het gestelde maximale oppervlak van 6.150 m² bvo in het bestemmingsplan.

Voorziening voor speciaal onderwijs

Een bijzondere vorm van onderwijs gericht op de gehele wijk Overamstel is een voorziening voor speciaal onderwijs. Deze vorm van onderwijs is een aanvulling op de reguliere voorzieningen voor primair onderwijs. Met speciaal onderwijs wordt onderwijs bedoeld aan kinderen die vanwege leer- of gedragsproblemen, vanwege lichamelijke, zintuiglijke of verstandelijke handicaps of door gedragsstoornissen extra zorg op school nodig hebben. De stichtingsnorm voor dergelijk onderwijs is 34.000 inwoners, waarmee Overamstel met een te verwachten inwonertal tussen 12.000 en 14.000 onvoldoende draagvlak heeft voor de realisering van deze onderwijsvorm.

2.4.3 Sportvoorzieningen

In het deelgebied Midden is een blok met diverse sportvoorzieningen gepland met een bijzondere uitstraling. Op de begane grond komen sportgerelateerde voorzieningen en bedrijven (onderdeel werkprogramma). Daarboven komen drie sportzalen met een totale omvang van 3.250 m² bvo en op het dak een sportfunctie in de open lucht. Deze sportvoorziening heeft niet alleen een buurt/wijkverzorgende functie, maar ook functie voor het totale gebied Overamstel.

Om te bepalen welke ontwikkelingen kansrijk zijn voor het gebied wordt met name gekeken naar het profiel van de woonomgeving en trends en ontwikkelingen. Kansrijke ontwikkelingen zijn:

- In hoogstedelijke gebieden wordt er over het algemeen meer binnen gesport dan in landelijke of minder stedelijke gebieden.
- Met name fitness- en/of sportcentra zijn kansrijk in dit type woonomgeving. Fitnesscentra variëren sterk qua omvang en zijn afhankelijk van het ledenbestand en de locatie. Een regulier fitnesscentrum heeft een omvang van ca. 900 m², terwijl een multifunctioneel fitnesscentrum, met bijvoorbeeld ook fysiotherapie, of vechtsport gemiddeld een omvang van 1.400 m² beslaat¹¹.
- Gezien de schaal en omvang van de wijk en de ligging in Amsterdam is de locatie niet kansrijk voor de ontwikkeling van grootschalige, bovenwijkse voorzieningen, zoals zwembaden en andere grootschalige sportvoorzieningen, bioscopen of theaters.

¹¹ Het fitnesscentrum in Beeld, 2009, Van Spronsen en partners

- Verder wordt in het bestemmingsplan van het naastgelegen deelgebied PIOA maximaal 2.500 m² bvo gereserveerd voor sportvoorzieningen en wordt een volwaardige sporthal gerealiseerd bij de school voor voortgezet onderwijs. Gedurende schooltijden zal deze gebruikt worden door de onderwijsinstelling, maar voor het overige kan deze voorzien in een deel van de behoefte aan sportaccommodatie binnen Overamstel.

Behoefte

Om de behoefte aan sportvoorzieningen te bepalen wordt gebruik gemaakt van de aanbodgegevens van Locatus (fitnesscentra) en van gemeentelijke cijfers over het aantal sportvoorzieningen.

- Op dit moment zijn er in de Weespertrekvaarbuurt al twee sportvoorzieningen gevestigd¹² in de categorie 'sportschool / fitness / yoga'. Ook in het westelijke deel van Overamstel zijn momenteel al 5 sportscholen gevestigd en een gebouw van een roeivereniging.
- Op IJburg/Zeeburgereiland zijn momenteel 7 sportscholen (fitness/yoga) en 2 sporthallen (tennis/sport/klimmen) gevestigd¹³. Op het NDSM-terrein zijn momenteel ook al 2 sportscholen gevestigd.
- Volgens Locatus¹⁴ zijn er op IJburg 4 fitnesscentra aanwezig, ofwel circa 1,5 per 10.000 inwoners. In stadsdeel Oost zijn er 20 fitnesscentra, wat ook circa 1,5 per 10.000 inwoners is.
- Uitgaande van deze cijfers is er in totaal Overamstel naar verwachting ruimte voor zeker 1,5 tot 3,5 gebouwde sportaccommodaties per 10.000 inwoners, ofwel 3 tot 5 sportvoorzieningen. Dit is een zeer conservatieve inschatting, aangezien er op dit moment al 8 sportvoorzieningen in het totale Overamstel-gebied gevestigd zijn. Mogelijk dat deze ook in de toekomst in het plangebied gevestigd blijven.
- Puur uitgaande van een buurtverzorgende functie is er ruimte voor één sportvoorziening in de deelgebieden Midden en Oost. Vanwege het bijzondere karakter van de sportvoorziening is de verwachting dat deze echter ook een verzorgingsfunctie voor het totale gebied Overamstel zal hebben. Daarvan uitgaande is er ruimte voor zeker 2 tot 4 sportvoorzieningen, waaronder mogelijk 'bijzondere' sporten gehuisvest kunnen worden, zoals een bijvoorbeeld squash, crossfit of een klimwand.
- Uitgaande van deze grotere verzorgingsfunctie is er, bij een gemiddelde omvang van 1.000 m² bvo per sportvoorziening, in de deelgebieden Midden en Oost een behoefte aan circa 2.000 tot 4.000 m² bvo aan gebouwde sportvoorzieningen. Dit past binnen het in het bestemmingsplan opgenomen metrage van maximaal 3.250 m² bvo in het deelgebied Midden.

2.4.4 Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

Kinderdagverblijf

In Stadsdeel Oost is circa 1 kinderdagverblijf/peuterspeelzaal op iedere 50 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar. Het plangebied Weespertrekvaart Midden en Oost krijgt tussen de 2.200 en 2.400 inwoners. Uitgaande van het gemiddelde in Stadsdeel Oost en IJburg (circa 5% tussen de leeftijd 0 tot en met 3 jaar) zullen er in Weespertrekvaart Midden en Oost 110 a 120 kinderen in de leeftijd van 0

¹² <https://maps.amsterdam.nl/sport/>, peildatum 01-06-2018

¹³ <https://maps.amsterdam.nl/sport/>, peildatum 01-06-2018

¹⁴ Locatus Retailverkenner, peildatum 01-06-2018

tot en met 3 jaar komen wonen¹⁵. Dit geeft een behoefte van circa 2 kinderdagverblijven / peuterspeelzalen in Weespertrekvaart Midden en Oost. Uitgaande van de wenselijke omvang in Amsterdam van 6 m² per kind: 660 - 720 m² bvo ten behoeve van 2 locaties voor kinderopvang.

Vanwege het lage schaalniveau van de kinderopvangvoorzieningen zullen deze functies in het plangebied Weespertrekvaart Midden en Oost voornamelijk gericht zijn op het eigen gebied. Hierbij zijn ook mogelijkheden om dit te combineren met de te realiseren basisschol(en).

Buitenschoolse opvang

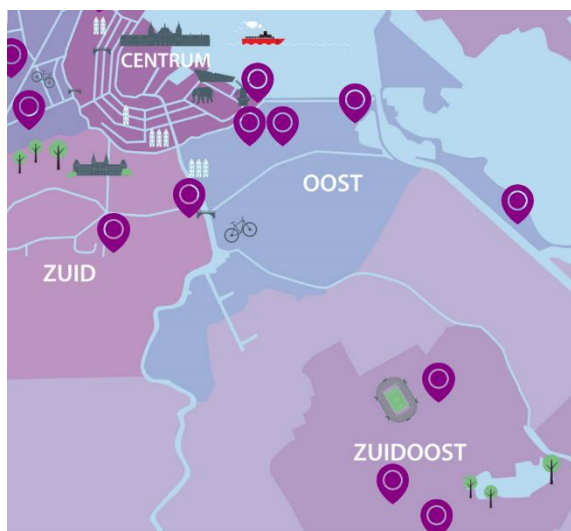
In Stadsdeel Oost bevindt 9% van de inwoners zich in de leeftijd 4 tot en met 11 jaar¹⁶. In IJburg is dit 18%. Uitgaande van een gemiddelde van 10% zijn er in Weespertrekvaart Midden en Oost 220 tot 240 kinderen in de leeftijd tussen 4 en 11 jaar. Voor buitenschoolse opvang voor deze leeftijdsgroep wordt uitgegaan van 3,97 plaatsen per 100 kinderen in deze leeftijd. In Weespertrekvaart Midden en Oost zijn er daardoor 9 à 10 plaatsen voor buitenschoolse opvang. Hiervoor is 225 tot 250 m² bvo benodigd.

Ook de buitenschoolse opvang is voornamelijk gericht op de eigen buurt. Er is sterke voorkeur om buitenschoolse opvang fysiek te combineren met een kinderdagverblijf, waarbij aangesloten wordt op de te realiseren basisschol(en).

2.4.5 Ouder-Kind centrum

Een specifieke functie die gerealiseerd zal worden in Weespertrekvaart Midden is een Ouder-Kind centrum. Het betreft een nieuw centrum voor een nieuw team. De totale omvang van het Ouder-Kind centrum bedraagt ca. 600 m² bvo.

Figuur: ruimtelijke spreiding Ouder-Kind centra in stadsdelen Amsterdam¹⁷



¹⁵ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2017

¹⁶ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2017

¹⁷ <https://oktamsterdam.nl/wijklocaties/>

Vanuit de Ouder-Kindcentra in de wijken en scholen in Amsterdam opereren de 22 Ouder- en Kindteams, die in opdracht van de gemeente Amsterdam, hulp bieden aan ouders, kinderen, jongeren en professionals die met jeugd werken. Zij bieden preventieve publieke gezondheidszorg, steun bij vragen en zorgen over opvoeden en opgroei en jeugdhulp. Daarnaast zijn er vier teams die zich specifiek richten op jongeren en hun ouders in het voortgezet onderwijs en is er één team voor leerlingen op het MBO. In de Ouder- en Kindteams werken ouder- en kindadviseurs, jeugdverpleegkundigen, jeugdartsen, jeugdpsychologen en assistenten vanuit verschillende disciplines.

2.4.6 Zorgvoorzieningen

Voor een volledig voorzieningenaanbod zijn ook (paramedische) zorgvoorzieningen wenselijk in het plangebied Weespertrekvaart Midden en Oost en Overamstel. Het om huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen en apotheken. Binnen Overamstel is het uitgangspunt dat de zorgvoorzieningen zoveel mogelijk geclusterd worden in een zorgcentrum binnen deelgebied PIOA. Hier kan dan 1^e-lijns en 2^e-lijns zorg worden verleend, waarbij er ruimte kan worden gerealiseerd voor een zorgsteunpunt voor thuiszorg, overige ambulante zorg en eventueel kraamzorg. Ook een zorgwinkel is passend in het zorgcentrum. Voor de deelgebieden Midden en Oost is er daarmee enkel ruimte voor enkele zorgvoorzieningen met een buurtfunctie.

In de tabellen 2.5 en 2.6 is aangegeven wat qua zorgvoorzieningen passend is op het schaalniveau van Weespertrekvaart Midden en Oost en Overamstel. Voor deelgebieden Midden en Oost betreft het één huisarts, één praktijk voor fysiotherapie en twee tandartsen. Het draagvlak in Weespertrekvaart Midden en Oost is te klein voor de realisatie van een apotheek. Mogelijk dat ook deze voorzieningen zich kunnen clusteren in een zorgcentrum van kleiner formaat.

Uitgaande van de gemiddelde oppervlaktes voor zorgvoorzieningen (planologische kengetallen) is er behoefte aan ca. 400 m² bvo. Dit komt ook overeen met het metrage dat aangehouden wordt in het gemeentelijke 'Amsterdams voorzieningenmodel'.

Tabel 2.5: Zorgvoorzieningen voor Weespertrekvaart Midden en Oost

voorziening	inwoners Weespertrekvaart Midden en Oost	gemiddeld aanbod per 10.000 inwoners Amsterdam ¹⁸	te verwachten aantal (afgerond)
huisarts	2.200 - 2.400	5,0	1
praktijk voor fysiotherapie	2.200 - 2.400	5,2	1
tandarts	2.200 - 2.400	7,5	2
apotheek	2.200 - 2.400	1,3	-

¹⁸ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2015

Tabel 2.6: Zorgvoorziening voor Overamstel

tabel 2: zorgvoorziening voor overnemer:			
voorziening	inwoners PIOA	gemiddeld aanbod per 10.000 inwoners Amsterdam ¹⁹	te verwachten aantal (afgerond)
huisarts	12.000 - 14.000	5,0	6-7
praktijk voor fysiotherapie	12.000 - 14.000	5,2	6-7
tandarts	12.000 - 14.000	7,5	9-11
apotheek	12.000 - 14.000	1,3	1-2

2.4.7 Sociaal-cultureel

Naast de genoemde voorzieningen ten aanzien van onderwijs, kinderopvang, sport en zorg, zijn er ook nog andere maatschappelijke voorzieningen die wenselijk zijn en een plek kunnen krijgen in een buurt of wijk. Hierbij wordt gedacht aan een ontmoetingsruimte, buurt/wijkcentrum, bibliotheek, cultureel centrum of jeugd- en jongerencentrum. Op basis van planologische kengetallen is daarbij een ruimte met een omvang van ca. 200 - 400 m² bvo passend voor een sociaal culturele ontmoetingsplek met een buurtverzorgende functie. Dit sluit ook aan op het metrage dat volgt uit het 'Amsterdams voorzieningenmodel', namelijk 325 m² bvo in Midden en Oost.

2.4.8 Conclusie maatschappelijk programma

De samenstelling van het maatschappelijk programma voor Weespertrekvaart Midden en Oost is afhankelijk van de functie die de verschillende deelgebieden binnen de Weespertrekvaartbuurt zullen vervullen in het totale plangebied van Overamstel. Het deelgebied PIOA zal voor bepaalde voorzieningen in ieder geval een verzorgende functie uitoefenen voor geheel Overamstel. Aangenomen is dat een deel van de maatschappelijke voorzieningen, waaronder zorg en voortgezet onderwijs, met name geclusterd zullen worden in PIOA. De maatschappelijke voorzieningen in Weespertrekvaart Midden en Oost hebben daarmee voornamelijk een buurtverzorgende functie, met uitzondering van het sportcentrum en het Ouder-Kind centrum.

Het programma aan maatschappelijke voorzieningen in de Weespertrekvaart Midden en Oost omvat in ieder geval de volgende functies. Daarbij wordt de categorie 'overig dienstverlening en maatschappelijk', waaronder kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, Ouder-Kind centrum, zorgvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen toegerekend aan het werkprogramma, omdat deze functies in de praktijk vaak in kantoor- of winkelachtige panden in plinten gevestigd worden.

¹⁹ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2015

Tabel 2.7: Conclusies behoefte maatschappelijk programma deelgebieden Midden en Oost

	Behoefte	Passend in bestemmingsplan
Onderwijs	Primair onderwijs met gymruimten: één of twee basisscholen met een totale omvang van 3.000 a 7.000 m ² bvo.	Passend binnen het maximum van 6.150 m ² bvo in het bestemmingsplan.
Sportvoorzieningen	Behoefte aan 2.000 – 4.000 m ² bvo.	Passend binnen het maximum van 3.250 m ² bvo in het bestemmingsplan.
Overig dienstverlening en maatschappelijk	• Kinderdagverblijf: 660 - 720 m² bvo ten behoeve van 2 locaties voor kinderopvang • Buitenschoolse opvang: 225 tot 250 m² bvo ten behoeve van 9 tot 10 plaatsen. • Ouder-Kindcentrum: 600 m² bvo • Zorgvoorzieningen: 400 m² bvo ten behoeve van zorg op buurtniveau (evt. in klein zorgcentrum) • Sociaal culturele ruimte: 200 - 400 m² bvo.	Passend binnen het werkprogramma.

3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In dit hoofdstuk worden de conclusies van de analyse gegeven aan de hand van de relevante aspecten uit de ladder: behoefte, aanvaardbaarheid van de effecten en inpassing in bestaand stedelijk gebied.

3.1 Behoefte

Uit de analyses in dit rapport volgt een behoefte van in totaal 21.400 - 36.770 m² bvo aan voorzieningen voor de deelgebieden Weespertrekvaart Midden en Oost. Dit past binnen het planologische maximum van 34.140 m² bvo aan niet-wonen programma (zie ook tabel 3.1).

Tabel 3.1: Overzicht behoefte niet-woonprogramma Weespertrekvaart Midden en Oost (in m² bvo)

	Behoefte	Maximum in bestemmingsplan
Kantoren en bedrijven	13.875 - 21.750	22.000
Detailhandel	200 - 700	3.000
Horeca	240 - 950	
Overig dienstverlening en maatschappelijk (waaronder Ouder-Kind centrum)	2.085 - 2.370	
Subtotaal werken	16.400 - 25.770	24.140
Onderwijs	3.000 - 7.000	6.150
Sportvoorzieningen	2.000 - 4.000	3.250
Totaal niet-wonen	21.400 - 36.770	34.140
Totaal wonen en niet-wonen		135.000

Kantoren en bedrijven

Voor kantoren en bedrijven is er een behoefte geconstateerd van 13.875 tot 21.750 m² bvo. Het gebied zal zich met name richten op kleinschalige bedrijvigheid. Dit metrage sluit aan op het maximum van 22.000 m² bvo die voor kantoren en bedrijven binnen het bestemmingsplan voor Midden en Oost gereserveerd is.

Detailhandel

De totale behoefte aan detailhandel (met name dagelijkse artikelen) in Overamstel wordt ingeschat op 3.250 tot 3.800 m² bvo, waarvan 2.950 m² bvo in Amstel Kwartier 3 en 1.000 m² bvo in PIOA gerealiseerd zal worden. Daarmee resteert er voor Weespertrekvaart Midden en Oost ca. 200 - 700 m² bvo aan detailhandel, met name kleinschalige vers- en gemakswinkels met een buurtverzorgende functie.

Horeca

De behoefte aan horeca in Midden en Oost wordt geschat op 240 – 950 m² bvo. Dit beslaat 1 tot 3 fastservice-bedrijven (lunchrooms, fastfood, snackbars), 0 tot 1 cafés en 1 tot 3 restaurants. Indien ook een bijzondere cultuur / leisurefunctie aan de insteekhaven gerealiseerd wordt, dan zal dat naar verwachting ook gepaard met enige aanvullende ruimte voor horeca.

Overig dienstverlening en maatschappelijk

Tot deze categorie worden een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, Ouder-Kind centrum, zorgvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen gerekend, die onderdeel vormen van het werkprogramma. De behoefte kan deels ingevuld worden binnen de bestemming kantoren/bedrijven en deels binnen de bestemming detailhandel en horeca. Per functie is er de volgende ruimtebehoefte:

- Kinderdagverblijf: 660 - 720 m² bvo ten behoeve van 2 locaties voor kinderopvang.
- Buitenschoolse opvang: 225 tot 250 m² bvo ten behoeve van 9 tot 10 plaatsen.
- Ouder-Kindcentrum: 600 m² bvo
- Zorgvoorzieningen: 400 m² bvo ten behoeve van zorg op buurtniveau (eventueel in klein zorgcentrum).
- Sociaal culturele ruimte: 200 - 400 m² bvo.

Onderwijs

Conform het gemeentelijke Integraal Huisvestingsplan, is er behoefte aan in ieder geval 3 à 4 basisscholen voor geheel Overamstel. Naast de bestaande basisschool is al één van de nieuwe basisscholen voorzien in het deelgebied PIOA. De deelgebieden Weespertrekvaart Midden en Oost kunnen daardoor ruimte bieden aan de realisatie van basisonderwijs. In totaal is er behoefte aan één of twee basisscholen met een totale omvang van 3.000 a 7.000 m² bvo. Dit is passend uitgaande van het gestelde maximale oppervlak van 6.150 m² bvo in het bestemmingsplan. Hierbij is rekening gehouden met het relatief beperkt aantal gezinnen met kinderen dat verwacht wordt in de Overamstel. Met name het deelgebied Midden kan, gezien de centrale ligging in Overamstel, een verzorgende functie vervullen voor het gehele gebied. Afhankelijk van de omvang en invulling van concrete initiatieven kan ook de basisschool in deelgebied Oost gerealiseerd.

Sportvoorzieningen

Vanwege het bijzondere karakter van de sportvoorziening is de verwachting dat deze ook een verzorgingsfunctie voor het totale gebied Overamstel zal hebben. Daarvan uitgaande is er ruimte voor zeker 2 tot 4 sportvoorzieningen in de deelgebieden Midden en Oost, waaronder mogelijk 'bijzondere' sporten gehuisvest kunnen worden, zoals een bijvoorbeeld squash, crossfit of een klimwand. Uitgaande van deze grotere verzorgingsfunctie is er een behoefte aan circa 2.000 tot 4.000 m² bvo aan gebouwde sportvoorzieningen. Dit past binnen het in het bestemmingsplan opgenomen metrage van maximaal 3.250 m² bvo in het deelgebied Midden.

3.2 Inpassing in bestaand stedelijk gebied

Het gebied Overamstel, waar Weespertrekvaart Midden en Oost onderdeel van uit maken, is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Amsterdam. Momenteel zijn hier al stedelijke functies (o.a. bedrijven, woningen) aanwezig.

Bijlage

BIJLAGE 1: BELEIDSKADER

B1.1 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie 2040 en Verordening Ruimte

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie 2040 en de Verordening Ruimte. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, hiermee houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Dit draagt bij aan de ambitie de Metropoolregio te laten groeien tot een internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. Ten aanzien van bedrijventerrein is het streven in aantal nauwelijks uit te breiden maar door herstructurering, duurzame inrichting, intensivering en transformatie beter gebruik te maken van de bestaande voorraad.

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst. Duurzaam ruimtegebruik vormt een rode draad door het provinciaal ruimtelijk beleid. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

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, stationsomgevingen en knooppunten.

Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld op 3 februari 2014) is aandacht besteed aan het onderwerp detailhandel. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel > 5.000 m² binnen bestaande winkelgebieden en > 1.500 m² buiten bestaande winkelgebieden. Hiervan kan worden afgeweken als aangetoond is dat dit niet leidt tot verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur, als voor ontwikkelingen buiten de bestaande winkelgebieden aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden in de bestaande winkelgebieden of als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaand winkelgebied. Voor afwijking dient regionale afstemming plaats te vinden binnen de regionale adviescommissie. Bestemmingsplannen voorzien niet in de mogelijkheid tot vestiging van weidewinkels.

Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties met uitzondering van: een afhaalpunt voor internethandel, detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening, brand- of explosiegevaarlijke detailhandel, volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Daarnaast zet de provincie actief in op onderzoek als instrument: onderzoek naar ontwikkelingen en trends voor de detailhandel in Noord-Holland, waaronder marktruimte en koopstromen.

Gemeenten stemmen grootschalige detailhandelsinitiatieven af binnen de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RAC Noord-Holland Noord en RAC Noord-Holland Zuid). Een gemeente die een bestemmingsplan voorbereidt, verzoekt de RAC om advies. In de adviescommissies zijn gemeenten, bedrijfsleven en werknemersorganisaties vertegenwoordigd. De provincie treedt op als toehoorder. Doel van de RAC's is om ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen, zodat leegstand en verpaupering worden voorkomen.

Detailhandelsbeleid Noord-Holland

De nota 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 is een actualisatie van de nota uit 2009. In de nota geeft de provincie Noord-Holland aan ruimte te willen blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland', waarbij de volgende beleidsdoelen geformuleerd zijn:

- prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- voorkomen van extra leegstand;
- een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
- primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
- detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

De realisatie van deze beleidsdoelen vindt plaats door het inzetten van de volgende instrumenten: Regionale Advies Commissies (RAC), regionale visies, structuurvisie en ruimtelijke verordening, kennis- en informatievoorziening. Overigens geeft de nota met betrekking tot regionale afstemming aan dat besloten is tot een verscherping van de norm. De norm was 1.500 m² voor nieuwe ontwikkelingen en 5.000 m² voor uitbreidingen in alle winkelgebieden. Nu geldt voor de grotere specifiek benoemde centra een norm van 3.000 m².

Detailhandel in volumineuze goederen

In de nota is specifiek aandacht besteed aan 'detailhandel in volumineuze goederen'²⁰. Aangegeven wordt dat deze detailhandel een zeer beperkte bijdrage aan de kwaliteit van een winkelcentrum levert (geen synergie met andere winkels, zeer specifieke aankopen, weinig frequent bezoek) en dat deze vanwege de grootte van de goederen vraagt om een specifieke locatie, omdat de goederen alleen per auto kunnen worden vervoerd en de manier van uitstallen vraagt om een groot winkeloppervlak. Op basis van deze ruimtelijke overwegingen wordt voor dit type detailhandel een uitzondering gemaakt op het uitgangspunt 'verbod op detailhandel bedrijventerreinen'.

²⁰ Onder detailhandel in volumineuze goederen worden door de Provincie de bedrijven die auto's, boten en caravans verkopen (ABC) geschaard, alsmede bouwmarkten, tuincentra en meubelwinkels.

Regionale kaders detailhandel

De Stadsregio Amsterdam wijst nieuwe locaties voor grootschalige detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden af²¹. Het gaat om winkels met een minimaal oppervlak van 1.500 m² wvo waarbij het assortiment geen levensmiddelen of persoonlijke verzorgingsproducten mag omvatten. Daarnaast geldt dat indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven, iedere gemeente dit initiatief moet voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1.500 m² wvo.

B1.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 17 februari 2011 de Structuurvisie 'Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. De Structuurvisie vormt een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool wil Amsterdam een aantrekkelijke stad zijn. Dit betekent onder andere het intensiveren van het grondgebruik in de stad, want dit biedt tal van mensen woon- en werkruimte. In het verlengde daarvan betekent dit extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte, efficiënter omgaan met energie en vervoer en er hoeft minder landschap te worden aangetast.

Verdichten en veranderen van functies vormen twee van de zes Amsterdamse ruimtelijke opgaven.

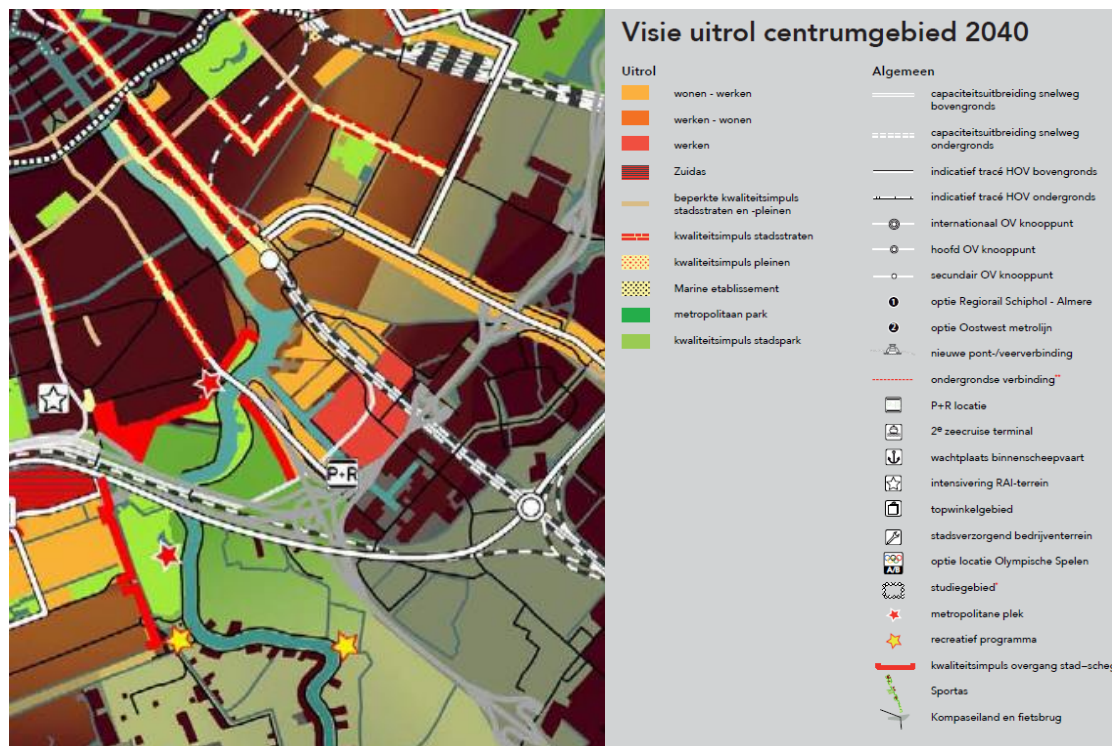
- Verdichting: Via intensiever gebruik van de ruimte in de stad kan aan veel meer mensen en bedrijven woon- en werkruimte worden geboden. Hierdoor wordt het draagvlak voor voorzieningen vergroot, kan efficiënter worden omgegaan met energie en vervoer en hoeft het landschap niet te worden aangetast.
- Functieverandering: Als onderdeel van de verdichting zullen verschillende monofunctionele bedrijventerreinen worden omgezet naar gebieden met een stedelijke mix van wonen en werken, waarbij de kansrijke, kennisintensieve economische sectoren een steeds grotere rol zullen spelen.

Het gebied Overamstel is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Amsterdam. Het gebied staat voor een belangrijke opgave, namelijk de transformatie van werkgebied naar een woon-werkgebied. De gemeente Amsterdam constateert dat het een sterke magneet werking heeft op mensen, ondernemingen en instellingen. Hieruit komt onder andere een grote vraag naar woningen in het stedelijk gebied van Amsterdam.

In de visie wordt gesproken van een toevoeging van 70.000 woningen aan de huidige voorraad. Daarbij is het van belang om zorg te dragen dat deze woningen ook op de juiste plek worden gerealiseerd. Een steeds groter deel van Amsterdam leent zich voor het ontwikkelen van stedelijke leefmilieus, met een grote bebouwingsintensiteit, appartementen en menging van functies. Amsterdam zet in op de realisatie van steeds meer complete stedelijke leefmilieus waarin het wonen, werken en stedelijk recreëren naadloos in elkaar overgaan. Een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen wordt hier (deels) naar getransformeerd, zoals OverAmstel.

²¹ Bron: Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020

Figuur B1.1: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Amsterdam 2040



Metropoolregio Amsterdam is gebaat bij een sterke sociaal ruimtelijke infrastructuur van voorzieningen en openbare ruimte. Dit betekent ook dat onderwijs, zorg, welzijn, kunst en cultuur, jeugd- en sportvoorzieningen integraal onderdeel zijn van het stedelijk weefsel om interactie, meedoen en emancipatie te bevorderen. Bij de realisatie van een woongebied dient er daardoor altijd aandacht te zijn voor sociaal- en maatschappelijke voorzieningen.

De planning en realisatie van maatschappelijke voorzieningen is een afgeleide van de woningbouw, de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling die de woningbouw oplevert. Niettemin zijn hier geen cijfers over voorzieningen opgenomen. Naast de onzekerheid in de woningbouw cijfers zelf, kent de voorzieningenplanning zelf ook vele afhankelijkheden. Ze is niet alleen afhankelijk van de toevoeging van nieuwe woningen, maar ook van de bevolkingsontwikkeling in aangrenzende wijken, het daar al aanwezige voorzieningenaanbod (zowel kwantitatief als kwalitatief) en bovenal van de beleidsontwikkeling in zorg, welzijn, onderwijs, jeugdbeleid, sport, kunst en cultuur. De behoefte aan nieuwe voorzieningen door nieuwe woningbouw wordt daarnaast deels teniet gedaan door de verdere verdunning in woningbezetting in de bestaande stad. De ook in Amsterdam langzamerhand zichtbare vergrijzing zorgt voor een grotere focus op zorg. Op basis van het Amsterdams voorzieningenmodel – en uitgaande van optimalisering – kan wel geschat worden dat bij nieuwe woningbouw rekening moet worden gehouden met ongeveer 4 m² bruto vloeroppervlak en 2 m² buitenruimte per woning.

Koers 2025

De woningmarkt van Amsterdam staat sterk onder druk. Amsterdam is populair en groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners. Om de druk op de woningmarkt te verlichten zet Amsterdam in op de

bouw van 50.000 woningen tot 2025 binnen de huidige stadsgrenzen. De planlocatie PIOA en Overamstel maken hier ook onderdeel van uit.

Naast het accommoderen van groei wil Koers 2025 kwaliteit aan de stad toevoegen. De toenemende bedrijvigheid verandert snel van karakter. De kennisintensieve en creatieve economie nestelt zich bij voorkeur in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden. De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. Steden staan voor een enorme duurzaamheidsopgave, waarbij wordt ingezet op het creëren van gemengde stedelijk milieu.

Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (vastgesteld juni 2011)

In het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) worden afspraken gemaakt over de planning van kantoren en bedrijventerreinen binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De belangrijkste opgave is het terugbrengen van de planvoorraad. Het gebied Overamstel is in de strategie ook vermeld als een locatie waar op de planvoorraad terug gedrongen dient te worden.

Ruimte voor de Economie van Morgen (vastgesteld juli 2017)

Ruimte voor de Economie van Morgen is de economische uitwerking van de stedelijke groeistrategie Koers 2025. Amsterdam staat aan de vooravond van een nieuwe periode van stedelijke groei. Voor de komende periode van stedelijke groei staan drie ruimtelijk-economische opgaven centraal:

- aansluiten bij de vestigingsbehoefte van de stedelijke kenniseconomie
- ontwikkeling van Amsterdam als inclusieve stad van en voor iedereen met ruimte voor economische diversiteit
- rekening houden met economische dynamiek en verandering.

Dit is onder andere uitgewerkt door vier nieuwe stedelijke woon-werkmilieus te introduceren, die adaptief gebouwd zijn waardoor ruimtelijke aanpassing en bijsturing mogelijk is om de Amsterdamse economie weerbaar, divers en flexibel te houden bij economische voor- en tegenspoed, en bij veranderingen die voortkomen uit geopolitieke en technologische ontwikkelingen. De vier woon-werkmilieus zijn: internationaal topmilieu, innovatiedistricten, creatieve wijken en productieve wijken.

De Weespertrekvaartbuurt is aangemerkt als creatieve wijk. Creatieve wijken zijn woon-werkwijken die door menging met kleine zelfstandige kantoorruimtes voorzien in de behoefte aan nieuw stedelijk werkmilieu met kleinschalige kantoorruimte en 'co-working spaces' voor start-ups, creatieve bedrijvigheid, en midden- en kleinbedrijf. Het zijn wijken die in economisch opzicht aansluiten op het bestaande Amsterdamse centrummilieu binnen de ring A10.

Detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Amsterdam is vastgelegd in de nota 'Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden' en is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2012. De hoofddoelstellingen van het ruimtelijke detailhandelsbeleid 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 onderstaande beleidshoofdpijnen een bijdrage aan de verwezenlijking van deze doelstellingen. De inzet varieert overigens van winkelgebied tot winkelgebied. Het is met andere woorden maatwerk.

1. Winkels zijn geclusterd in winkelgebieden en winkeliniciatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op de bestaande winkelgebieden.
2. Meer grotere winkelunits in sommige winkelgebieden.
3. Uitbreiding winkeloppervlak in sommige gebieden (met name Centrum, Zuid en Zuidoost).
4. Hanteren van 'Nieuw voor oud' principe in sommige gebieden (met name West, Oost, Noord, Nieuw-West en Westpoort).
5. Accommodatieteam als gemeentelijk aanspreekpunt voor retailers.
6. Vergroting organisatiegraad van ondernemers.
7. Verruiming bestemmingsplannen in sommige gebieden in potentiële stadsstraten.
8. Vasthouden aan terughoudendheid van brancheverruiming in perifere winkelgebieden.
9. Afhaalpunten ten behoeve van internetverkoop op bedrijventerreinen zijn logistieke bedrijven en geen (verkapte) winkels. Afhaalpunten van internetwinkels kunnen overigens naast hun logistieke functie wel een winkelfunctie vervullen, indien ze gevestigd zijn in bestaande winkelgebieden.

Met betrekking tot perifere detailhandel is het volgende opgenomen: Er kunnen (in de loop van de tijd) ruimtelijke argumenten zijn waarom in sommige stadsdelen het aanbod van PDV en/of GDV winkels versterkt moet worden. En er kunnen goede redenen zijn om nieuwe winkelgebieden toe te voegen of bepaalde winkelgebieden op te geven. Dit vergt een (gedetailleerde) analyse en zal te zijner tijd per individueel geval bekeken moeten worden. De beoordeling hiervan wordt door de (Regionale) Commissies Winkelplanning op ruimtelijke gronden gedaan.

Horecabeleid, Stadsdeel Oost 2012

Bij de ontwikkeling van het horecabeleid staat prettig wonen en het versterken van de levendigheid voorop. Oost wil dat bewoners met plezier in het stadsdeel wonen. Kwalitatief goede horeca is daar onderdeel van. Leefbaarheid is een randvoorwaarde. Horeca moet passen bij een buurt en de bewoners.

In het horecabeleid uit 2012 wordt het gebied Weespertrekvaart beschouwd als een gemengd gebied. Het horecabeleid stelt daarbij *“Amstel Business Park: Overamstel, Amstel II en Weespertrekvaart (gemengd gebied). Het gedeelte van het Amstel Business Park aangeduid als Amstel I, wordt nu nog getypeerd als specifiek werkmilieu, maar inmiddels is dit gebied in het structuurplan aangewezen als ‘grootstedelijk woonwerkgebied’. In de komende 10 à 15 jaar zal het gebied worden getransformeerd tot een gemengd woonwerkgebied, waar een groot deel van de Amsterdamse opgave voor te realiseren woningen wordt geëffectueerd, gemengd met kantoren en bedrijfsfuncties en voorzieningen die zich goed verhouden tot de woonfunctie. De ruime opzet van het gebied en de ligging tussen verschillende woongebieden maakt het gebied geschikt voor bedrijfsverzamelgebouwen in combinatie met wonen en werken.*

Gezien de functie van het gebied, zijn er in de werkgebieden mogelijkheden voor ondersteunende horeca, cafetaria's of lunchrooms. Ook zijn er mogelijkheden voor nachtzaken en discotheken, mits er geen woningen in de nabije omgeving zijn. Voor het woongebied van het Amstel Businesspark zijn restaurants/eetcafés interessant”.

Schoolmakersaanpak gemeente Amsterdam

Bij beschikking van 20 december 2012 heeft de staatssecretaris van OCW, de nieuwe stichtings- en opheffingsnormen per 1 augustus 2013 gepubliceerd. De stichtingsnorm voor Amsterdam is 323 leerlingen.

Op dit moment is het alleen mogelijk een nieuwe school te stichten op basis van denominatie²², mits aan is te tonen dat hieraan voldoende behoefte is. In het wetsvoorstel 'Meer ruimte voor nieuwe scholen' wordt het mogelijk een nieuwe school te stichten louter op basis van een onderwijsconcept. De gemeente Amsterdam heeft vooruitlopend op de nieuwe wetgeving een prijsvraag onder Amsterdammers uitgezet onder projectnaam 'Onze Nieuwe School'. De gemeente riep schoolmakers op ideeën voor nieuw innovatief primair en voortgezet onderwijs in te dienen. De 'schoolmakersaanpak' in de gemeente Amsterdam is een primeur. De gemeente ondersteunt initiatieven in de zogenoemde 'kraamkamer' bij hun start met bijvoorbeeld (tijdelijke) huisvesting, inrichting en leermiddelen, tegemoetkoming van extra personeelslasten en begeleiding. Het heeft geleid tot veel rumoer en positieve opwindings, tot constructieve samenwerking tussen verschillende partijen en wellicht tot vier nieuwe scholen.

Integraal Huisvestingsplan (2018-2022)

In het meest recente Integraal Huisvestingsplan van de gemeente Amsterdam²³ is het gebied Overamstel aangewezen als een van de ontwikkelgebieden waar in de toekomst onderwijshuisvesting nodig is. Specifiek zijn binnen dit gebied vier basisscholen en twee middelbare scholen voorzien.

Grip op kwaliteit kinderopvang, gemeente Amsterdam, 2015

Goede kinderopvang is van belang voor de arbeidsparticipatie van de inwoners van Amsterdam en vooral voor de ontwikkeling en opvoeding van kinderen. De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan de kwaliteit van de kinderopvang en het peuterspeelzaalwerk en wil hier vanuit haar rol een positieve invloed op hebben. De gemeente Amsterdam ambieert goede en zeer goede kinderopvang en voorschoolse educatie. Vergunningverlening, toezicht en handhaving zijn dé wettelijke instrumenten van de gemeente om vanuit een onafhankelijke rol te sturen op de kwaliteit van kinderopvang²⁴.

Sportaccommodatieplan 2015- 2022

Het aantal sporters in Amsterdam groeit en blijft groeien, zowel door een toenemende sportparticipatie als door een stijging van het aantal inwoners. Als daarbij de stijgende populariteit en daarmee veranderende sportbehoefte wordt meegenomen, is de verwachte toename van een aantal sporten zoals fitness, hardlopen en hockey nog groter. Uitgangspunt is te voorzien in een lokaalgericht, kleinschalig en divers netwerk van sportvoorzieningen zodat sport voor iedereen dichtbij is. Voor met name de jeugd en de 65-plussers zijn sportmogelijkheden in de directe woonomgeving belangrijk. Inzet is om voorzieningen als verenigingsgebouwen, buurthuizen, gymnastieklokalen en schoolpleinen zoveel mogelijk te benutten voor lokale en kleinschalige sportactiviteiten. Specifiek is er een tekort aan hockey- en tennisvelden. Ook is nadrukkelijk ruimte voor nieuwe en innovatieve sport(concepten).

²² De denominatie van een school zegt iets over de levensbeschouwing of religieuze overtuiging waarop het onderwijs binnen die school (mede) is gebaseerd. Binnen het begrip 'denominatie' kunnen scholen daarnaast van elkaar verschillen door de visie over onderwijs en opvoeding waaraan een school zich verbindt (bijvoorbeeld montessori- en jenaplanscholen).

²³ <https://www.ihp.amsterdam/>

²⁴ Bron: Grip op kwaliteit kinderopvang. Toezicht op- en handhaving van de kwaliteit van kinderopvang in Amsterdam, gemeente Amsterdam 2015

