

Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Bedrijvenstrook, Sluisbuurt en Baaibuurten

Gemeente Amsterdam



Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Bedrijvenstrook, Sluisbuurt en Baaibuurten

Gemeente Amsterdam

Rapportnummer:	203X01491_3
Datum:	22 maart 2018
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost
Projectteam BRO:	Geert Welten, Job Schuppen
Trefwoorden	Ladder voor duurzame verstedelijking, voorzieningen, bedrijven, gebiedsontwikkeling, Zeeburgereiland
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	In de gebieden Sluisbuurt en Baaibuurt-Oost en -West op Zeeburgereiland wordt een nieuw woongebied ontwikkeld. In onderhavige rapportage is het passende voorzieningenprogramma bepaald en 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
1.2.2 Uitgangspunten Sluisbuurt en Baaibuurt	5
1.2.3 Uitgangspunten Bedrijvenstrook	7
1.3 Leeswijzer	8
2. PROGRAMMATISCHE ANALYSE	9
2.1 Maatschappelijke voorzieningen	9
2.1.1 Relevante 'regio' per functie	9
2.1.2 Behoeft	10
2.1.3 Conclusie: Programma ten behoeve van Sluisbuurt en Baaibuurt	15
2.2 Voorzieningen hoger onderwijs	16
2.3 Commerciële voorzieningen - detailhandel en horeca	17
2.3.1 Behoeft	18
2.3.2 Behoeft	22
2.3.3 Behoeft	25
2.4 Bedrijven en consumentgerichte dienstverlening Sluisbuurt (en Baaibuurt) & reguliere bedrijvigheid Bedrijvenstrook	25
2.4.1 Beoogd programma bedrijven en dienstverlening op Zeeburgereiland	25
2.4.2 Behoeft	26
2.4.3 Behoeft	28
2.5 Hotel Bedrijvenstrook en Sluisbuurt	30
3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	33
3.1 Behoeft	33
3.2 Inpassing in bestaand stedelijk gebied	36

BIJLAGE

Bijlage 1: Beleidskader

1. INLEIDING

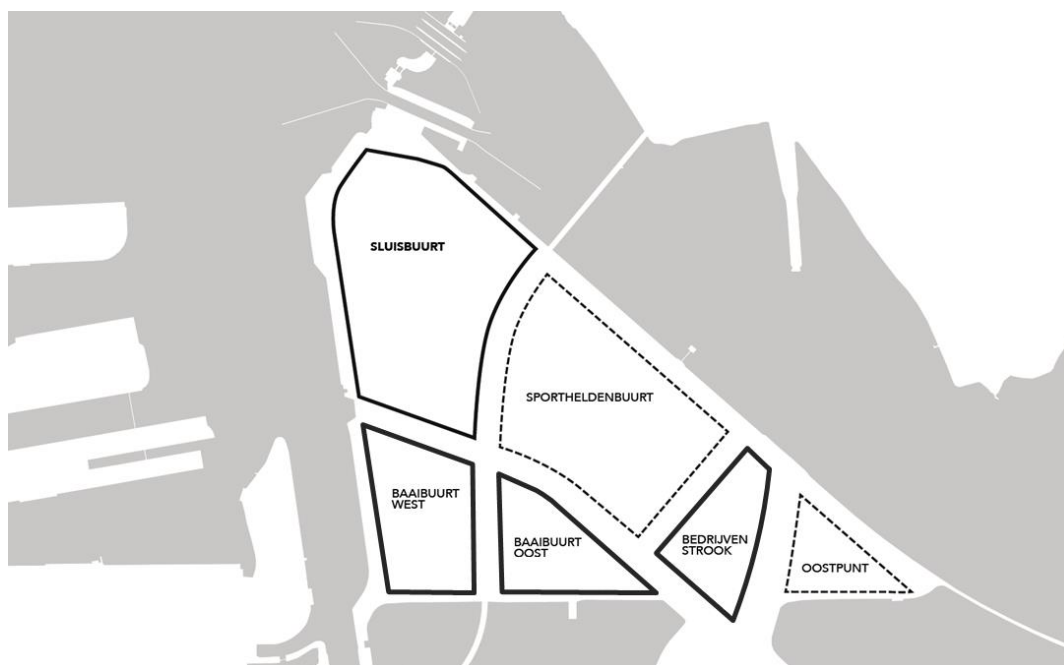
1.1 Aanleiding

Amsterdam verandert en groeit in hoog tempo met circa 10.000 inwoners per jaar. Nieuwe ontwikkelingslocaties moeten ruimte voor bieden deze groei. Het Zeeburgereiland is een van deze ontwikkelingslocaties. De ambitie is dit gebied te ontwikkelen tot een multifunctioneel (hoog)stedelijk woongebied waar gemeentelijke ambities ten aanzien van mobiliteit, duurzaamheid en gezondheid worden waargemaakt.

Deelgebieden Zeeburgereiland

Het Zeeburgereiland bestaat uit verschillende deelgebieden (zie figuur 1.1). De Sportheldenbuurt is thans in ontwikkeling en grotendeels al in gebruik genomen. Aansluitend is de gemeente Amsterdam gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling van de Sluisbuurt, de Bedrijvenstrook, de Baaibuurt West en de Baaibuurt Oost. Het deelgebied Oostpunt wordt voorlopig niet ontwikkeld.

De Sluisbuurt, de Bedrijvenstrook, de Baaibuurt West en de Baaibuurt Oost zijn onderwerp van de onderhavige notitie. Deze bevat een onderbouwing van het niet-woonprogramma van deze deelgebieden op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 1.2).



Figuur 1.1. Zeeburgereiland en deelgebieden

Transformatie Zeeburgereiland

In de afgelopen decennia is de positie van het Zeeburgereiland ingrijpend veranderd. Het eiland heeft in de loop der jaren haar functie als rioolwaterzuiveringsinstallatie met aanpalende bedrijvigheid verloren. Waar het eiland 30 jaar geleden nog de oostelijke stadsrand van Amsterdam vormde ligt het nu centraal tussen het Oostelijk Havengebied, Noordelijke IJ-oever Oost en IJburg.

Beleidskader

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid (zie bijlage 1) biedt ruimte voor de ontwikkeling van het Zeeburgereiland en daarmee het benutten van de centrale ligging. Dit is al ingezet met de ontwikkeling van de Sporpheldenbuurt, maar blijkt ook uit de Structuurvisie Amsterdam 2040. Daarin wordt richting gegeven aan de profilering van het Zeeburgereiland. Het eiland moet een brugfunctie vervullen tussen de ontwikkelingen aan de noordoostelijke IJ-oever en het Oostelijk havengebied. Daarnaast is de Sluisbuurt aangewezen als een van de zogenaamde versnellingslocaties uit de nota 'Ruimte voor de stad – Koers 2025' (versnellingslocaties 2014 Tranche 1, incl. investeringsbesluit). Daarmee draagt de Sluisbuurt direct bij aan de gemeentelijke ambitie om tot 2025 de bouw van in totaal 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken.

Nieuw type woonmilieu in Sluisbuurt

Het programma voor de Sluisbuurt betekent bouwen in hoge dichtheden van een (voor Amsterdam) nieuw type woonmilieu met veel hoogbouw. De locatie trekt naar verwachting veel één- en tweepersoonshuishoudens, maar ook gezinnen met kinderen. Het Stedenbouwkundig Plan voor de Sluisbuurt (d.d. 27 september 2017) heeft als uitgangspunten:

- een (hoog)stedelijk woonmilieu met hoge dichtheid en een hoog voorzieningenniveau met stedelijke functies;
- de bewegende stad (aandacht voor fietsen en lopen) als hoofdrichtlijn, beperkte automobiliteit;
- maximaal gebruik van de kwaliteit van de locatie gelegen binnen de ring en aan het water, verknoopt aan het landschap;
- de structuur van de stad te versterken: verbinding tussen IJburg en het centrum;
- ruimtelijke identiteit van de stad versterken door een nieuwe skyline aan het IJ-Oost;
- een stedelijke functie en metropolitane plek toevoegen bij De Oranjesluizen, om deze (weer) onderdeel te maken van de stad als bestemming en onderdeel van de mental map van de Amsterdammers;
- een duurzame ontwikkeling voor een duurzame stad, ook in sociale zin;
- een maximaal mogelijk programma, met behoud van woonkwaliteit, als bescherming voor het omliggende landschap.

Het beoogd woonmilieu van de Baaibuurten is nog niet concreet, maar gezien de ligging is ook hier een stedelijk woonmilieu te verwachten.

Sluisbuurt en Baaibuurten

De deelgebieden Sluisbuurt en Baaibuurt hebben een oppervlakte van circa 24 ha. Een beperkt deel van deze ruimte wordt ingenomen door verschillende (tijdelijke) functies, waaronder een windzeilclub, bedrijvigheid en studentenhuysvesting. Voor het overige is vooral de Sluisbuurt een groene ruigte. Langs het Amsterdam-Rijnkanaal wordt gewerkt aan de aanleg van de Ecologische Verbindingszone, hetgeen gaat bijdragen aan de natuurwaarden in de Sluisbuurt en Baaibuurt. De ligging aan het water is een belangrijke kwalitatieve meerwaarde voor de Sluisbuurt en de Baaibuurt. Het omringende water is visueel goed te ervaren, maar in de toekomst niet te gebruiken door de bewoners.

De nabijheid van de stad is een grote meerwaarde voor beide locaties en het Zeeburgereiland als geheel. Deze wordt mogelijk nog versterkt door de komst van een oeververbinding voor langzaam verkeer tussen het Zeeburgereiland en het Oostelijk Havengebied. De oeververbinding is als belangrijke drager voor de Sluisbuurt zeer wenselijk voor het slagen van het plan. Daarbij zorgt de oeververbinding ervoor dat het gebied in de ruimtelijke beleving onderdeel wordt van de stad. Ten aanzien van de overige modaliteiten is de ontsluiting eveneens goed (zie figuur 1.2 voor de OV-ontsluiting). Het Zeeburgereiland beschikt over eigen aansluitingen op de Ring A10. Via de Piet Hein-tunnel is de stad zelf bereikbaar. De Sluisbuurt en de Baaibuurt zijn vanaf de tram-/bushalte nabij het kruispunt Zuiderzeeweg-IJburglaan op loopafstand bereikbaar (maximaal 800 meter).

Bedrijvenstrook

De Bedrijvenstrook is in de huidige situatie hoofdzakelijk onbebouwd. Er ligt een tankstation en een restaurant met parkeervoorzieningen. De Bedrijvenstrook heeft in totaal een bruto oppervlakte van ruim 9 ha. Hiervan is netto circa 7,7 hectare uitgeefbaar voor bedrijvigheid en overige voorzieningen.

De Bedrijvenstrook ligt direct aan de op- en afritten van de Ring A10 en beschikt over een tramhalte aan de zuidkant (zie figuur 1.2).

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 motiveringsinstrument voor iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling (art.1.1.1. Bro). De beoogde ontwikkeling van de Sluisbuurt, Bedrijvenstrook en Baaibuurt West en Oost betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het woonprogramma van de Sluisbuurt en Baaibuurt West en Oost 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.

1.2.2 Uitgangspunten Sluisbuurt en Baaibuurten

Wonen

De ambitie is om 3.500 tot 5.640 woningen te realiseren in de Sluisbuurt en 1.100 tot 1.600 woningen in de beide Baaibuurten (Oost en West). Vanuit de potentie van de locatie en de behoefte aan een nieuw type woonmilieu in de stad wordt in het Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt (d.d. 27 september 2017) de bovengrens aangehouden als uitgangspunt.

Niet-wonen

Vanwege het aantal woningen dat is gepland en vanwege de relatief grote afstand tot bestaande voorzieningen vraagt het goed functioneren van het Zeeburgereiland om een substantieel programma aan ‘eigen’ buurt gebonden voorzieningen. In de Sluisbuurt wordt een programma beoogd van 63.000 - 100.000 m² bvo aan niet-woonfuncties¹ binnen bandbreedtes met een minimum en maximum programma. Het betreft:

- 19.000 - 35.000 m² bvo aan buurt gebonden voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur en maatschappij;
- 19.000 - 35.000 m² bvo aan buurt gebonden commerciële voorzieningen;
- 25.000 - 30.000 m² bvo voorzieningen voor hoger onderwijs.

Het relatief kleine aantal woningen in de Baaibuurten maakt dat inwoners van dit gebied grotendeels aangewezen worden op voorzieningen die in de Sluisbuurt worden gevestigd. Op het laagste schaalniveau (bijvoorbeeld kinderopvang, ambachten, horeca) is eventueel ruimte voor ‘eigen’, kleinschalige voorzieningen in de Baaibuurten. Dit betreft een beperkt oppervlak dat is ‘verdisconteerd’ in de bandbreedtes in de oppervlaktes van voorzieningen die voor de Sluisbuurt zijn bepaald.

Toelichting niet-woonfuncties Sluisbuurt

¹ Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt (d.d. 27 september 2017) en Notitie Reikwijdte en Detailniveau

In de Sluisbuurt is inpassing van voorzieningen gericht op het hele Zeeburgereiland gepland. Er wordt gestreefd naar een concentratie van voorzieningen in de (plinten van) Hoogstraat: de route door het hart van het gebied. De zuidelijke helft van de Hoogstraat heeft de meeste potentie om zich te ontwikkelen tot een winkelstraat. Voorzieningen, zoals diverse vormen van zorg en onderwijs, zijn verspreid over het gebied gesitueerd. Aan de Hoogstraat bevinden zich drie schakels (figuur 1.3):

- Het Sluisplein: De noordelijke kop van de Sluisbuurt is in de Structuurvisie Amsterdam 2040 aangewezen als metropolitane plek en is daarmee geschikt voor buurtoverstijgende stedelijke functies, zoals een hotel, bioscoop, museum of kennisinstituut. De invulling van deze functies is nog onvoldoende concreet, daarom zijn deze niet of slechts op hoofdlijnen meegenomen in voorliggende ladder-toets.
- Het waterbassin: Centraal aan de westzijde van de Sluisbuurt ligt het waterbassin. Hier komt het levendige hart van de Sluisbuurt. Langs de oevers van het waterbassin is er mogelijkheid voor horeca en terrassen. Het mogelijke aanlandingspunt van de oeververbinding en de locatie maken de plek geschikt voor een concentratie aan stedelijke voorzieningen, te denken valt aan een hoger onderwijsinstelling. Het beoogde waterbassin op deze plek maakt het water, in tegenstelling tot het buitenwater rondom de Sluisbuurt, toegankelijk voor gebruik.
- Het entreegebied: De locatie waar de Hoogstraat aansluit op de S114 is de entree van de Sluisbuurt en de verbinding met de rest van Zeeburgereiland. Dit gebied biedt ruimte om de verbinding tussen de Sluisbuurt en de Baaibuurt te versterken.

Onderzoeksmethodiek

Maatschappelijk en commercieel programma

Om het maatschappelijk programma (onderwijs, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, zorgvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen en cultuur) en het commerciële programma (detailhandel en horeca) te toetsen is gebruik gemaakt van het gemeentelijk beleid, de Planologische Kengetallen, Locatus en HorecaDNA. Om het programma in perspectief te plaatsen is daarnaast een vergelijk gemaakt met het voorzieningenaanbod (absoluut en relatief) in het Oostelijk Havengebied, omdat verwacht wordt dat de Sluisbuurt (en de Baaibuurten) in stedelijkheid en woonmilieu hiermee in belangrijke mate overeen gaat komen; relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens en veel voorzieningen om de hoek. Een vergelijking met IJburg gaat minder op, omdat het woonmilieu daar minder stedelijk is met lagere dichtheden, grotere woningen en een beperkter voorzieningenniveau.

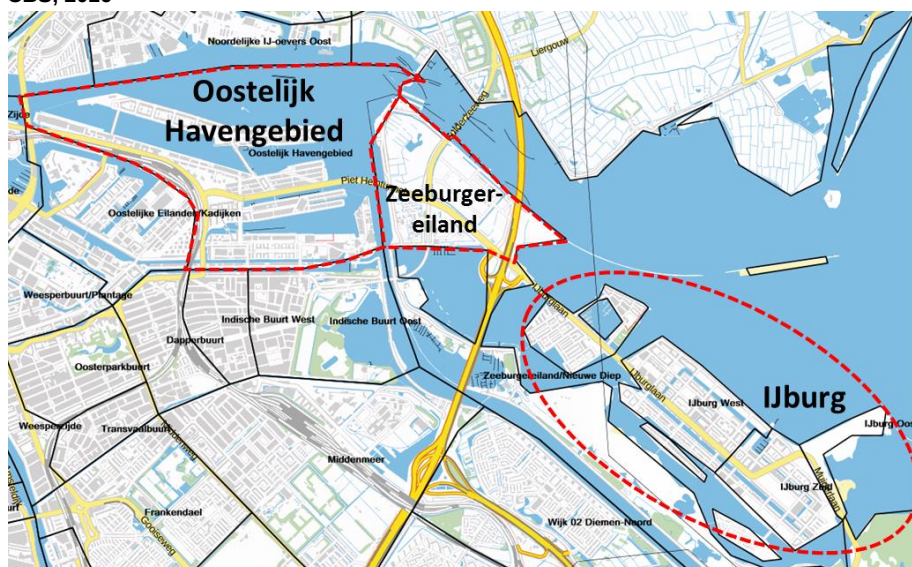
Gezien het beoogde hoogstedelijk karakter van met name de Sluisbuurt (de grootste woonbuurt van het Zeeburgereiland) wordt verwacht dat de gemiddelde woningbezetting relatief laag wordt. De bevolkingssamenstelling van het gehele Zeeburgereiland komt naar schatting overeen met het Oostelijk Havengebied. In het Oostelijk Havengebied wonen gemiddeld 2,0 personen per woning². Dit geeft de volgende te verwachten inwonertallen op Zeeburgereiland (afgerond):

- Sluisbuurt: 7.000 - 11.300 inwoners (3.500 - 5.640 woningen);

² Gebiedsanalyse Oostelijk Havengebied/Indische Buurt, gemeente Amsterdam, 2016

- Baaibuurten: 2.200 - 3.200 inwoners (1.100 - 1.600 woningen);
- Sluisbuurt en Baaibuurten samen: 9.200 - 14.500 inwoners (4.600 - 7.240 woningen);
- Geheel Zeeburgereiland: 14.300 - 19.600 inwoners (7.150 - 9.790 woningen; inclusief Sportheldenbuurt).

Figuur 1.4 Begrenzing (rood) Oostelijk Havengebied, Zeeburgereiland en IJburg op kaart wijkindeling CBS, 2016



Bedrijven, voorzieningen en consumentgerichte dienstverlening

In de Sluisbuurt wordt weliswaar een menging van functies voorgesteld binnen een hoogstedelijk milieu, maar de woonfunctie overheerst; er is nauwelijks plaats voor opzichzelfstaande kantoren of bedrijfslocaties. Dit in tegenstelling tot het Oostelijk Havengebied, waar dergelijk werklocaties wel aanwezig zijn. Voor de toets van de behoefte aan ruimte voor reguliere bedrijvigheid (niet-consumentgericht) wordt daarom een vergelijk gemaakt met de huidige bedrijvigheid op IJburg. Deze richt zich voornamelijk op lokale activiteiten met een accent op kantoorachtige bedrijven en in mindere mate voorzieningen en bedrijven. De bedrijvigheid is kleinschalig van aard (gemiddeld minder dan 2 werknemers) en circa 60% van het aantal vestigingen betreft zzp'ers. Een dergelijke opbouw met aan buurt gebonden bedrijvigheid wordt ook in de Sluisbuurt (en in de Baaibuurten) verwacht, hetgeen bepalend is voor de behoefte aan werklocaties en de situering ervan.

1.2.3 Uitgangspunten Bedrijvenstrook

In de Bedrijvenstrook worden de volgende functies beoogd (per maart 2016):

- maximaal 76.500 m² bvo reguliere bedrijvigheid, waarvan eventueel:
 - hotel;

- tuincentrum;
- bouwmarkt.

Het totale programma bedraagt 76.600 m² bvo uitgeefbaar oppervlak.

De toets van de behoefte aan reguliere bedrijvigheid in de Bedrijvenstrook wordt gerelateerd aan het gemeentelijk beleid en aan de regionale afspraken in het kader van Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040.

De toets van de behoefte aan het hotel wordt gerelateerd aan de nota “Van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid (15 maart 2016)”, zijnde de herziening van het Amsterdamse deel van de regionale hotelstrategie.

De behoefte aan het tuincentrum en de bouwmarkt is onderzocht in de ‘Ruimtelijk-functionele effectenanalyse bouwmarkt en tuincentrum, Zeeburgereiland’ (BRO, april 2015). Het rapport is als bijlage bijgevoegd. Uit het rapport zijn de conclusies overgenomen.

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 de dit hoofdstuk wordt nut en noodzaak onderzocht van realisatie van de verschillende onderdelen van het niet-woonprogramma voor de Sluisbuurt, de Baaibuurt en de Bedrijvenstrook op het Zeeburgereiland. Hierbij is tevens aandacht voor de aanvaardbaarheid van de realisatie ervan. In onderstaande tabel (tabel 2.1) is het beoogd programma samengevat. Hierbij is aangegeven of het programma-onderdeel is opgenomen in onderhavige ladder-toets. Het woonprogramma wordt separaat getoetst aan de ladder.

Tabel 2.1 Overzicht beoogd programma Sluisbuurt, de Baaibuurt Oost en West en de Bedrijvenstrook

	Sluisbuurt en Baaibuurt	Bedrijvenstrook	onderdeel notitie
woningen	4.600 tot 7.240 woningen	-	nee
maatschappelijke / culturele voorzieningen	19.000 - 35.000 m ² bvo	-	ja
voorzieningen hoger onderwijs	25.000 - 30.000 m ² bvo	-	ja
commerciële voorzieningen	19.000 - 35.000 m ² bvo	-	ja
reguliere bedrijvigheid	-	maximaal 76.500 m ² bvo	ja
waarvan eventueel:			
- hotel	9.800 - 14.000 m ² bvo		ja
- tuincentrum	-	9.375 m ² bvo	ja
- bouwmarkt	-	5.000 m ² bvo	ja

2.1 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen die in deze paragraaf aan de orde komen zijn: 1) primair onderwijs, 2) voortgezet onderwijs, 3) kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang, 4) zorgvoorzieningen en 5) voorzieningen voor maatschappelijk welzijn, voor cultuur en voor levensbeschouwing. De voorziening hoger onderwijs komt aan de orde in paragraaf 2.2.

2.1.1 Relevant verzorgingsgebied per functie

Voor de toets aan de ladder moet de behoefte aan een voorziening worden gezien binnen het relevante verzorgingsgebied. 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 Baaibuurten maakt dat inwoners van dit gebied grotendeels aangewezen worden op voorzieningen die in de Sluisbuurt aanwezig zijn. Uitzondering vormen eventuele voorzieningen op het laagste schaalniveau (bijvoorbeeld kinderopvang). Binnen de Sluisbuurt is er tevens ruimte voor voorzieningen die de verzorgingsfunctie van de buurt overstijgen, zoals hoger onderwijs: de Sluisbuurt en Baaibuurten samen, het gehele Zeeburgereiland of Zeeburgereiland en IJburg samen worden dan als relevante regio beschouwd. Het verzorgingsgebied per functie is weergegeven in tabel 2.2.

Tabel 2.2: Relevant verzorgingsgebied (regio) per functie

Functie	Laag	Hoog
Primair onderwijs: basisschool	Sluisbuurt + Baaibuurten: 9.200 inwoners	Sluisbuurt + Baaibuurten: 14.500 inwoners
Voortgezet onderwijs	Zeeburgereiland totaal: 14.300 inwoners	Zeeburgereiland totaal: 19.600 inwoners
Kinderopvang	Sluisbuurt: 7.000 inwoners Baaibuurten: 2.200 inwoners	Sluisbuurt: 11.300 inwoners Baaibuurten: 3.200 inwoners
(Paramedische) zorgvoorzieningen	Sluisbuurt + Baaibuurten: 9.200 inwoners	Sluisbuurt + Baaibuurten: 14.500 inwoners
Ontmoetingsruimte	Sluisbuurt + Baaibuurten: 9.200 inwoners	Sluisbuurt + Baaibuurten: 14.500 inwoners
Confessionele voorziening	Sluisbuurt + Baaibuurten: 9.200 inwoners	Sluisbuurt + Baaibuurten: 14.500 inwoners
Cultureel centrum / filmhuis	Zeeburgereiland totaal: 14.300 inwoners	Zeeburgereiland totaal: 19.600 inwoners

Voor voorzieningen die het Zeeburgereiland als geheel als verzorgingsgebied hebben wordt bekeken in hoeverre daar in de Sportheldenbuurt reeds in wordt voorzien. Zo beschikt deze buurt over twee kunstgrasvelden en een sporthal. Ook wordt een van de grootste outdoor skatebanen van Nederland in de Sportheldenbuurt verwezenlijkt. Deze gebouwde sportvoorzieningen hebben een verzorgingsfunctie voor heel Zeeburgereiland. De behoefte aan gebouwde sportvoorzieningen in de Sluisbuurt en Baaibuurten zijn dan ook geen onderdeel van de analyse.

2.1.2 Behoeft

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 Integraal Huisvestingsplan 2016-2020 Primair Onderwijs (IHP-PO) van de gemeente Amsterdam is opgenomen dat bij gebiedsontwikkeling met grootschalige woningbouw er vrijwel altijd ruimte voor onderwijs en gym noodzakelijk is.

De Sluisbuurt (en naar verwachting ook de Baaibuurten) krijgen een hoogstedelijk karakter met relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal gezinnen met kinderen zal er relatief laag zijn, naar verwachting minder dan op IJburg, maar door de prettige woonomgeving, wel hoger dan in bijvoorbeeld het centrum van Amsterdam. Daarbij zal sprake zijn van een piek aan basisschoolleerlingen die aanvangt na circa 8 jaar na de oplevering van de (eerste) school en dan circa 15 jaar duurt (bij normaal bouwtempo). Deze piek ontstaat de gezinnen met kinderen en/of een kinderwens die zich in de Sluisbuurt vestigen vooral jonge gezinnen zullen zijn. Op de middellange termijn komt het beeld naar verwachting meer overeen met woonbuurten in het Oostelijk Havengebied. De Sluisbuurt (en naar verwachting ook de Baaibuurten) speelt in op de woonbehoefte van huishoudens die (zeer) stedelijk willen wonen. Bij het plannen van voorzieningen moet goed rekening gehouden worden met de behoeften van deze huishoudens: voorzieningen in de buurt, kinderopvang, sportfaciliteiten, et cetera.

Voor de normen voor de maatschappelijke voorzieningen is allereerst gebruik gemaakt van de planologische kengetallen. Voor een zo realistisch mogelijk beeld van de specifieke behoefte in het hoogstedelijk woonmilieu zijn meerdere invalshoeken voor de behoeftebepaling gekozen. Als vermeld in hoofdstuk 1, is daarbij onder meer gekeken naar het huidige aanbod in het Oostelijk Havengebied, omdat hier sprake is van een hoogstedelijk woonmilieu nabij het centrum.

1) Primair onderwijs

De aanwas van jonge kinderen creëert een behoefte voor basisonderwijs op buurtniveau. In de Sporpheldenbuurt zijn momenteel één basisschool en een dependance van één middelbare school aanwezig. De afstand tot de voorzieningen voor basisonderwijs in de Sporpheldenbuurten vanuit (een groot deel van) de Sluisbuurt en de Baaibuurten is relatief groot voor basisschoolkinderen. Ook kan één basisschool niet voorzien in de toekomstige behoefte aan primair onderwijs op het Zeeburgereiland in totaal, daarom zijn eigen voorzieningen wenselijk.

In de Sluisbuurt is de bouw van 3.500 tot 5.640 woningen beoogd – in de Baaibuurten 1.100 tot 1.600 woningen. Rekening houdend met de piek in basisschoolleerlingen, wordt er uitgegaan van het gemiddelde van 0,3 schoolgaand kind per woning³ (anders gezegd: grofweg een kind op iedere drie woningen). In het Oostelijk Havengebied vormt 22% van de huishoudens een gezin met kind(er)⁴. Van de schoolgaande kinderen gaat 95% naar het reguliere basisonderwijs (de overige 5% maakt gebruik van speciaal onderwijs; zie kader). Dit geeft een behoefte aan ruimte voor:

- Sluisbuurt: 1.000 en 1.610 basisschoolleerlingen (0,3 X 3.500 tot 5.640 X 95%);
- Baaibuurten: 310 tot 460 basisschoolleerlingen (0,3 X 1.100 tot 1.600 X 95%).

Uitgaande van de gemiddelde schoolgrootte in Amsterdam van om en nabij 400 leerlingen³ is er in de Sluisbuurt behoefte aan (afgerond) 3 of 4 basisscholen (1.000 of 1.610 / 400).

³ Planologische kengetallen; bewerking BRO

⁴ Gebiedsanalyse Oostelijk Havengebied/Indische Buurt, gemeente Amsterdam, 2016 en 2015

In de Baaibuurten is er eveneens behoefte te verwachten aan een eigen basisschool (310 of 460 / 400). Wellicht kan een deel van deze behoefte worden opgevangen door scholen in de Sluisbuurt, wanneer deze scholen daartoe een overmaat hebben. Daarbij kunnen de basisscholen in de Sluisbuurt ook een functie hebben voor de inwoners van Sportheldenbuurt, omdat in deze buurt de behoefte bestaat aan 1 tot 2 basisscholen, waarvan er momenteel 1 aanwezig is.

Geconcludeerd wordt dat behoefte is aan in ieder geval 4 basisscholen in de Sluisbuurt. Met bij voorkeur een reservering voor een vijfde basisschool. Onder meer om te voorzien in een deel van de onderwijsbehoefte vanuit de Baaibuurten en de Sportheldenbuurt. Deze 4 of 5 basisscholen voorzien dan ook in de behoefte vanuit de Sluisbuurt, de Baaibuurten en deels de Sportheldenbuurt. Hierbij is rekening gehouden met een aanvankelijke piek (over een periode van 15 jaar) in leerlingenaanbod. Het is vervolgens van belang om de schoolgebouwen flexibel te bouwen/in te richten, zodat de pieken en dalen opgevangen kunnen worden en functiewijzigingen mogelijk zijn

Alles-in-1-scholen

De gemeente koerst op de realisatie van 'alles-in-1-scholen' (zie bijlage 1), waarbij een combinatie gemaakt wordt met een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. De gymruimte van de school kan ook ingezet worden voor andere sportactiviteiten in de buurt. Hiertoe krijgt deze een aparte ingang. Afhankelijk van de denominatie van de school krijgen de 'alles-in-1-scholen' in de Sluisbuurt (en eventueel één in de Baaibuurten) een buurtoverstijgende functie gericht op inwoners van het gehele Zeeburgereiland.

Voorziening voor speciaal onderwijs

Een bijzondere vorm van onderwijs gericht op de gehele wijk Zeeburgereiland/IJburg is een voorziening voor speciaal onderwijs. Deze vorm van onderwijs is een aanvulling op de reguliere voorzieningen voor primaire 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 Zeeburgereiland/IJburg met een te verwachten inwonertal tussen 42.000 en 55.000 voldoende behoefte heeft aan deze onderwijsvorm. Mogelijk kan deze behoefte binnen de andere 4 voorzieningen voor speciaal onderwijs in Stadsdeel Oost worden opgevangen, maar nabijheid van een dergelijke voorziening kan voor de leerlingen uit de doelgroep juist aantrekkelijk zijn.

2) Voorgezet onderwijs

Het voorgezet onderwijs in de wijk Zeeburgereiland/IJburg wordt momenteel verzorgd door het IJburgcollege. Deze heeft vestigingen in de Sportheldenbuurt op Zeeburgereiland en in IJburg-West. Momenteel bezoekt circa 5% van de inwoners van IJburg/Zeeburgereiland het voortgezet onderwijs⁵. Dit percentage is naar verwachting eveneens van toepassing op het toekomstig inwonertal van Zeeburgereiland (14.300 tot 19.600 inwoners), waardoor

⁵ Bron: gemeente Amsterdam, 2017

hier 700 tot 1.000 leerlingen voor het voortgezet onderwijs te verwachten zijn. Op zichzelf is dit aantal voldoende voor een op zichzelfstaande voorziening voor voortgezet onderwijs. Tegelijk zou dit leerlingaantal na uitbreiding opgevangen kunnen worden in de bestaande vestiging van het IJburgcollege in de Sportheldenbuurt. Als niet wordt gekozen voor uitbreiding van de vestiging, is nieuwbouw in de Sluisbuurt nodig op een locatie die goed bereikbaar is vanuit geheel Zeeburgereiland.

3) Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

In Stadsdeel Oost is circa 1 kinderdagverblijf/peuterspeelzaal op iedere 50 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar. De Sluisbuurt krijgt tussen 7.000 en 11.300 inwoners, de Baaibuurten 2.200 tot 3.200 inwoners. Uitgaande van de aanvankelijke piek in jonge gezinnen in de Sluisbuurt (en Baaibuurten), heeft circa 5,8% van de inwoners de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar⁶. Dit geeft de volgende behoefte aan kinderdagverblijven / peuterspeelzalen:

- Sluisbuurt: 400 tot 650 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar geeft een behoefte aan 8 - 13 kinderdagverblijven / peuterspeelzalen.
- Baaibuurten: 130 tot 180 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar geeft een behoefte aan 3 - 4 kinderdagverblijven / peuterspeelzalen.

Vanwege het lage schaalniveau van kinderopvangvoorzieningen kan de Baaibuurt hierin zelf voorzien. Tegelijkertijd bestaat de wens om kinderopvang te combineren met de basisschool (zie 'alles-in-1-scholen'), waardoor een deel van de behoefte aan kinderdagverblijven / peuterspeelzalen wordt opgevangen in 'alles-in-1-scholen' in de Sluisbuurt en de Sportheldenbuurt.

Rekening houdend met de aanvankelijk piek in jonge gezinnen in de Sluisbuurt (en Baaibuurten) heeft 11,5% van de inwoners de leeftijd van 4 tot en met 11 jaar⁷. Voor buitenschoolse opvang voor deze leeftijdsgroep wordt uitgegaan van 3,97 plaatsen per 100 kinderen in deze leeftijd. Dit geeft de volgende behoefte aan buitenschoolse opvang:

- Sluisbuurt: 800 – 1.300 kinderen in de leeftijd van 4 tot en met 11 jaar geeft een behoefte aan 32 tot 52 plaatsen voor buitenschoolse opvang.
- Baaibuurten: 250 - 370 kinderen in de leeftijd van 4 tot en met 11 jaar geeft een behoefte aan 10 tot 15 plaatsen voor buitenschoolse opvang.

Er is sterke voorkeur buitenschoolse opvang fysiek te combineren met een kinderdagverblijf, waarbij aangesloten wordt op de te realiseren basisschol(en), volgens het alles-in-1-school-concept.

⁶ CSB Statline, 2016

⁷ CSB Statline, 2016

4) Zorgvoorzieningen

Voor een volledig voorzieningenaanbod zijn (paramedische) zorgvoorzieningen wenselijk in de Sluisbuurt en de Baaibuurt. Op buurtniveau behoren hiertoe in ieder geval huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen. In tabel 2.3 is aangegeven wat daarbij passend is. Deze zorgvoorzieningen kunnen worden gecombineerd in een zorgcentrum of in de vorm van huisartsen-onder-één-dak. In de Sportheldenbuurt is een eigen zorgcentrum voorzien. Gezien het beoogd inwonertal van de Sluisbuurt (samen met de Baaibuurt) is het wenselijk in deze buurt een eigen zorgcentrum te realiseren.

Tabel 2.3 Zorgvoorziening voor Sluisbuurt

voorziening	inwoners Sluisbuurt	gemiddeld aanbod per 10.000 inwoners Amsterdam ⁸	te verwachten aantal in Sluisbuurt (afgerond)
huisarts	7.000-11.300	5,0	4-6
praktijk voor fysiotherapie	7.000-11.300	5,2	4-6
tandarts	7.000-11.300	7,5	5-9

Waarschijnlijk biedt de Sluisbuurt ruimte aan zorgvoorzieningen voor zowel de Sluisbuurt als de Baaibuurt, vanwege het relatief beperkte 'eigen' draagvlak in de Baaibuurt. Mogelijk kan een deel van de zorgvoorzieningen een functie hebben voor geheel Zeeburgereiland. In tabel 2.4 is weergegeven welke voorzieningen passend zijn voor de Sluisbuurt en de Baaibuurt samen. Op dit schaalniveau is er, naast bovenstaande, nog behoefte aan een apotheek.

Tabel 2.4 Zorgvoorziening voor Sluisbuurt en Baaibuurt samen

voorziening	inwoners Sluisbuurt + Baaibuurt	gemiddeld aanbod per 10.000 inwoners Amsterdam ⁹	te verwachten aantal in Sluisbuurt + Baaibuurt (afgerond)
huisarts	9.200-14.500	5,0	5-7
praktijk voor fysiotherapie	9.200-14.500	5,2	5-8
tandarts	9.200-14.500	7,5	7-11
apotheek	9.200-14.500	1,3	1

Aanbevolen wordt de zorgvoorzieningen op wijkniveau grotendeels te combineren in een zorgcentrum. Hier kan dan 1^e-lijns en 2^e-lijns zorg worden verleend. In het zorgcentrum kan dan ruimte worden gerealiseerd voor een zorgsteunpunt voor thuiszorg, overige ambulante zorg en eventueel kraamzorg. Ook een zorgwinkel is passend in het zorgcentrum.

⁸ Gemeente Amsterdam, 2016; gegevens per 01-01-2015

⁹ Gemeente Amsterdam, 2016; gegevens per 01-01-2015

5) Voorzieningen voor maatschappelijk welzijn, cultuur en voor levensbeschouwing

Naast hiervoor genoemde voorzieningen ten aanzien van onderwijs, kinderopvang 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 ontmoetingsruimte, confessionele voorziening, cultureel centrum en/of een filmhuis. Daarbij zijn de volgende oppervlaktes passend:

- ontmoetingsruimte / jeugdcentrum: 200 - 400 m² bvo;
- confessionele voorziening (afhankelijk van de behoefte en de geloofsgezindheid): 800 - 1.200 m² bvo;
- cultureel centrum: 350 - 550 m²
- filmhuis: 1.500 – 3.500 m².

2.1.3 Conclusie: Programma ten behoeve van Sluisbuurt en Baaibuurten

Het programma aan maatschappelijke voorzieningen in de Sluisbuurt en de Baaibuurten omvat in ieder geval de volgende functies:

- Primair onderwijs met gymruimten: uitgaande van de gemiddelde oppervlakte die in Amsterdam gebruikelijk is (5,6 - 8,5 m² per leerling) en 1.050 tot 1.660 basisschoolleerlingen is er behoefte aan circa 12.500 m² bvo ten behoeve van 4 basisscholen met 4 gymruimten – inclusief ruimte voor buitenschoolse opvang (+ één reserve school; oftewel + een reservering voor 3.000 m² bvo);
- Kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal / voorschool: uitgaande van de wenselijke omvang in Amsterdam van 6 m² per kind: 1.100 – 1.700 m² bvo ten behoeve van 11 tot 17 locaties voor kinderopvang;
- Voortgezet onderwijs: uitgaande van de gemiddelde oppervlakte die in Amsterdam gebruikelijk is (5,6 - 8,5 m² per leerling) en 700 tot 1.000 leerlingen in het voortgezet onderwijs is er behoefte aan 4.200 - 6.000 m² bvo voor voortgezet onderwijs;
- Zorgvoorzieningen: zorgcentrum / zorgsteunpunt / zorgwinkel. Uitgaande van de gemiddelde oppervlaktes voor zorgvoorzieningen (planologische kengetallen) is er behoefte aan 2.500 m² bvo;
- Voorzieningen voor maatschappelijk welzijn, cultuur en levensbeschouwing: uitgaande van de gemiddelde oppervlaktes voor deze voorzieningen (planologische kengetallen) is er behoefte aan 3.000 tot 6.000 m² bvo.

Het bovenstaande geeft een totale behoefte aan gebouwd oppervlak van gemiddeld 27.500 m² bvo (23.300 tot 31.700 m² bvo). Dit is in lijn met de bandbreedte van 19.000 - 35.000 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen die is aangegeven in het beoogd programma voor de Sluisbuurt (en de Baaibuurten).

Het uitgangspunt is om tegelijk met de start van de eerste woningbouw te beginnen met de bouw van de onderwijsgebouwen en alle daarmee samenhangende voorzieningen. Hierdoor ontstaat er al heel snel levendigheid in de Sluisbuurt.

2.2 Voorzieningen hoger onderwijs

Naast woningbouw en voorzieningen op buurt-/wijkeniveau is een bovenwijks voorzieningenprogramma onderdeel van de plannen. Redenen voor het opnemen van dat programma zijn de ligging van het eiland op een knooppunt van infrastructuur, de goede bereikbaarheid vanaf het Centraal Station met het openbaar vervoer en vooral de toevoeging van circa 30.500 woningen aan de oostkant van Amsterdam (het Oostelijk Havengebied, IJburg en het Zeeburgereiland samen).

Een specifieke bovenwijkse voorziening is hoger onderwijs. Het hoger onderwijs bestaat uit het hoger beroepsonderwijs (hbo) en wetenschappelijk onderwijs (wo) en wordt aangeboden door respectievelijk hogescholen en universiteiten.

De belangrijkste ontwikkelingen in het hoger onderwijs zijn als volgt¹⁰.

- Meerjarige huisvestingsplannen zijn strategisch belangrijk, in het kader van demografische ontwikkelingen, veranderende rol van huisvesting en onderwijsinnovatie (o.a. digitalisering);
- De opkomst van *Blended learning*, een vernieuwd businessmodel voor onderwijsinstellingen waarbij campusonderwijs wordt geïntegreerd met online onderwijs en werkplekieren bij bedrijven. Hiermee moeten instellingen voor hoger onderwijs inspelen op de markt, want door globalisering beperkt de markt voor hoger onderwijs en onderzoek zich niet meer alleen tot Nederland, maar wordt deze steeds internationaler. Van belang hierbij is verbetering van de samenwerking tussen hogescholen en universiteiten om de doorstroom van hbo naar wetenschappelijk onderwijs te bevorderen en kennisuitwisseling te verbeteren.
- Samenhangend met de globalisering is er de opkomst van *open onderwijs*. Leermiddelen en leermethoden worden steeds meer via “open source software” beschikbaar gesteld.
- Van bestuurders wordt steeds meer ondernemerschap gevraagd vanwege sneller veranderende marktomstandigheden en overheidsmaatregelen. Onder meer moeten instellingen actief deelnemen in regionale kennisclusters (overheid, onderwijs en bedrijfsleven). Hier vindt zogenaamde kennisvalorisatie plaats: het omzetten van kennis in concrete, commercieel haalbare producten en diensten.

Instellingen hoger onderwijs

Het hoger onderwijs kenmerkt zich door verscheidenheid (ministerie OCW). Er zijn brede en meer gespecialiseerde opleidingen.

- De universiteiten profileren zich vanuit hun expertise zoals techniek, voeding, gezondheid, natuur en leefomgeving. Deze zijn gericht op wetenschappelijk onderwijs, wetenschappelijk onderzoek, kennisoverdracht en maatschappelijke dienstverlening.
- Er zijn grote hogescholen met een gevarieerd aanbod aan opleidingen (multi-sectoraal), maar ook middelgrote en kleine met een beperkt assortiment (mono-sectoraal).

¹⁰ Rabobank Cijfers & Trends Hoger Onderwijs (2015/2016)

Door fusies is het aantal hogescholen de afgelopen jaren gedaald. Een verdere schaalvergroting door fusies zal zich naar verwachting maar zeer beperkt voordoen.

De vestingen van hogescholen verschillen sterk in oppervlak. Zo heeft de Hogeschool van Amsterdam (HvA) de beschikking over 137.000 m² oppervlak voor circa 47.000 studenten¹¹. Dit oppervlak is verdeeld over 6 gebouwen die verspreid over de stad gelegen zijn. De oppervlaktes van deze panden lopen uiteen van rond de 1.000 m² tot bijna 30.000 m². Momenteel bezint de HvA zich over de toekomstige huisvesting, maar daarbij wordt nog steeds uitgegaan van meerdere locaties in Amsterdam die verschillen in oppervlak. Geconcludeerd wordt dat de instellingen voor hoger onderwijs zelf de belangrijkste factor zijn in het bepalen van de ruimtebehoefte per locatie.

Hoger onderwijs Zeeburgereiland

De gemeente heeft hiervoor een ruimtereservering opgenomen van 25.000 - 30.000 m², op basis van onder meer de wensen van hogeschoolorganisaties, omdat zij de ruimtebehoefte per onderwijslocatie bepalen. In het Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt (d.d. 27 september 2017) is de Sluisbuurt hiervoor als opvanglocatie aangewezen. Met de komst van een instelling voor hoger onderwijs wordt ingespeeld op de overheidsdoelstellingen voor de 'sprong naar de toekomst'. Het rijk heeft daartoe de Strategische Agenda Hoger Onderwijs en Onderzoek 2015-2025 (7 juni 2015) opgesteld (zie bijlage 1).

Conclusie

In de beoogde locatie voor hoger onderwijs in de Sluisbuurt kan de onderwijsvernieuwing een plaats krijgen. Met de aanwezigheid van zowel voortgezet als hoger onderwijs op het Zeeburgereiland/IJburg wordt ruimte geboden voor samenwerking tussen onderwijsinstelling. Ook vergroot het de mogelijkheden (verlaagt de drempels) voor doorstroming tussen de verschillende onderwijsniveaus. Daarnaast biedt de uitstekende (OV-)bereikbaarheid goede mogelijkheden voor de vestiging van bovenwijkse voorzieningen, waaronder hoger onderwijs.

2.3 Commerciële voorzieningen - detailhandel en horeca/leisure

De voorzieningen die in deze paragraaf aan de orde komen zijn detailhandel (in de Sluisbuurt, Baaibuurt en Bedrijvenstrook) en horeca/leisure (alleen in de Sluisbuurt en Baaibuurt). Voor de Sluisbuurt en Baaibuurt zijn detailhandel en horeca/leisure onderdeel van de beoogde 19.000 - 35.000 m² bvo aan commerciële voorzieningen. Bedrijven en consumentgerichte dienstverlening zijn hier ook onderdeel van. Deze komen aan de orde in paragraaf 2.4. Voor de Bedrijvenstrook gaat het om het voorziene tuincentrum en de bouwmarkt.

¹¹ Huisvestingsplan 2013 – 2023, Strategisch kader (Hogeschool van Amsterdam, 11-11-2013)

2.3.1 Behoeftte aan detailhandel Sluisbuurt en Baaibuurten

Sluisbuurt voorziet in de behoefte vanuit de Baaibuurten

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid (zie bijlage 1) zet in op het versterken en borgen van het gevarieerde winkelmilieu van Amsterdam. Daarbij is aandacht voor 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.

In het hoogstedelijk woonmilieu van de Sluisbuurt is behoefte aan eigen detailhandel en horeca. In de eerste plaats geeft het toekomstig inwonertal daartoe voldoende draagvlak. Ook is het vanuit de gebiedsvisie wenselijk om te komen tot een hoog voorzieningenniveau met stedelijke functies (Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt, d.d. 27 september 2017). De concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan detailhandel en horeca wordt in deze paragraaf uitgewerkt.

Het toekomstig inwonertal van de Baaibuurten geeft te weinig draagvlak voor een volledig programma aan 'eigen' detailhandel en horeca. Te meer, omdat de gemeente uitgaat van geclusterde winkelgebieden van volwaardige omvang (zie bijlage 1). In deze behoefte vanuit de Baaibuurten wordt grotendeels voorzien in de Sluisbuurt, zoals beoogd in het Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt (d.d. 27 september 2017). Mogelijk kan in de Baaibuurten op een markante locatie horeca (in combinatie met detailhandel) worden gerealiseerd, maar dit worden nooit meer dan één of enkele vestigingen.

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 onderzoek¹² 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 tijds patronen die tevens van invloed zijn op de commerciële voorzieningen. Binnen de detailhandel is er hierdoor een groeiende wens naar

¹² Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

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 toekomst¹³. 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.

Benadering passende omvang winkelaanbod

De geclusterde voorzieningen in de Sluisbuurt (locaties: Hoogstraat, Waterbassin) krijgen een verzorgingsfunctie voor het gehele Zeeburgereiland. Echter, de Sportheldenbuurt beschikt over een eigen (kleinschalige) boodschappenvoorziening. In het navolgende wordt de vraag naar winkels in dagelijkse artikelen (boodschappen) bepaald voor de Sluisbuurt en de Baaibuurt. Uiteraard zal er wisselwerking zijn tussen de detailhandel in de woonbuurten op het Zeeburgereiland. Dit wordt uitgedrukt in koopkrachttoevloeiing (van de Sportheldenbuurt naar de Sluisbuurt). Ook zullen inwoners van de Sluisbuurt een deel van de boodschappen elders in Amsterdam aanschaffen, hetgeen drukkend werkt op het percentage koopkrachtbinding. In tabel 2.6 is de kwantitatieve behoefte verkend in de *boodschappensector* (de winkelsector dagelijkse artikelen) van het toekomstige inwonertal van de Sluisbuurt en de Baaibuurt.

Uit de benadering van de kwantitatieve behoefte voor de Sluisbuurt en de Baaibuurt (zie tabel 2.6) volgt dat er behoefte is aan 3.000 tot 4.500 m² bvo aan boodschappenwinkels. 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).

Om te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan een volledig functionerend buurtcentrum is het wenselijk dat ook wordt voorzien in frequent benodigde non-food (zoals bloemen, huishoudelijke artikelen, textiel, dierbenodigdheden). Afgeleid van de kwantitatieve behoefte aan detailhandel in food (op basis van het toekomstige inwonertal) is de passende omvang het winkelaanbod in non-food in een buurtcentrum circa 1.200 - 1.900 m² bvo¹⁴, zijnde circa 30% van het totaal oppervlak aan detailhandel (Locatus, 2017).

¹³ Foodinspiration.nl/Blurring

¹⁴ 1.200 tot 1.900 m² is 30% van het totaal oppervlak aan detailhandel, zijnde 4.200 tot 6.400 m² (= 3.000 tot 4.500 m² in dagelijkse artikelen plus 1.200 tot 1.900 m² in niet-dagelijkse artikelen)

Tabel 2.6 Benadering ruimte voor ontwikkeling in de dagelijkse sector Sluisbuurt en Baaibuurten

	Zeeburgereiland	opmerking
Aantal inwoners	9.200 / 14.500	toekomstig inwonertal Sluisbuurt en Baaibuurten samen
Bestedingen per hoofd (€)	€ 2.800	bron: detailhandel.info; rekening houdend met inkomenselasticiteit uitgaande van inkomen per inwoner Oostelijk Havengebied (bron: CBS, 2017)
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 25,8 mln. / € 40,6 mln.	
Koopkrachtbinding	60%	In Amsterdam is sprake van een concurrerende markt, tegelijk ligt het Zeeburgereiland enigszins geïsoleerd, daarom wordt een koopkrachtbinding van 60% haalbaar geacht
Gebonden bestedingen (€ mln.)	€ 15,5 mln. / € 24,4 mln.	
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	10%	Het boodschappencentrum krijgt een relatief solitaire ligging op een 'eiland', maar er zal enige toevloeiing zijn vanuit de Sportheldenbuurt en in mindere mate vanuit verderweg gelegen gebieden.
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	€ 1,7 mln. / € 2,7 mln.	
Totale besteding (€ mln.)	€ 17,2 mln. / € 27,1 mln.	
Gemiddelde omzet per m² wvo	€ 7.910	bron: detailhandel.info
Ruimte voor ontwikkeling (m² wvo), afgerond	2.100 / 3.400	Wvo = winkelvloeroppervlak: uitsluitend het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel
Ruimte voor ontwikkeling (m² bvo), afgerond	3.000 / 4.500	Het wvo is circa 75% van het bvo bij detailhandel in dagelijkse artikelen

Effecten

Om te kunnen bepalen welk effect de realisatie van het winkelprogramma heeft op de omgeving (buiten de Sluisbuurt) is het volgende van belang.

- Behalve de Sportheldenbuurt (eveneens Zeeburgereiland), liggen de overige woongebieden in Amsterdam op afstand van de Sluisbuurt. Inwoners van deze gebieden hebben altijd de beschikking over dichterbij gelegen 'eigen' winkelgebieden cq. boodschappencentra. Deze spreiding van woon- en winkelgebieden heeft sterke invloed op de koopstromen van en naar de detailhandel in de Sluisbuurt.
- Voor de boodschappensector (dagelijkse artikelen) zijn de koopstromen en de bijbehorende omzeteffecten het meest uitgewerkt (zie ook tabel 2.6).
 - Er is sprake van toevloeiing. Anders gezegd: de detailhandel in de Sluisbuurt zal omzet aantrekken van buiten de eigen buurt. Circa 10% van de winkelomzet bestaat uit toevloeiing van bestedingen. Dit aandeel heeft een omvang van € 1,7 mln. tot en met € 2,7 mln. Mogelijk heeft dit enig omzeteffect op de winkelgebieden in de omgeving – de toevloeiing zal vooral afkomstig zijn uit de Sportheldenbuurt en in mindere mate vanuit elders in Amsterdam. Hier staat tegenover dat er tevens sprake is van een forse afvloeiing van bestedingen van inwoners van de Sluisbuurt (en Baaibuurten) naar de omgeving (zie onderstaande).
 - De afvloeiing bedraagt 40% van de totale bestedingen aan dagelijks artikelen van de inwoners van de Sluisbuurt (en de Baaibuurten), zijnde circa € 10 mln. tot

€ 16 mln. Deze omzet komt terecht elders in Amsterdam – deels in de boodschappenvoorziening in de Sportheldenbuurt en deels in andere winkelgebieden in de stad – bijvoorbeeld in combinatie met woonwerkverkeer.

- Zoals te zien, is de afvloeiing om en nabij een factor 10 groter dan de toevloeiing in de sector dagelijkse artikelen
- Het bovenstaande is niet nader uitgewerkt voor de sector niet-dagelijkse artikelen. Echter, gezien de geringe omvang van deze sector in het beoogde detailhandelsaanbod in de Sluisbuurt, zal er nauwelijks sprake zijn van effecten op de omgeving. Te meer, omdat de toekomstige inwoners van de Sluisbuurt (en de Baaibuurten) voor aankopen van niet-dagelijkse artikelen voor een groot deel uitwijken naar Amsterdam centrum. De nabijheid van het centrumgebied maakt dergelijk koopgedrag ook mogelijk.
- Rekening houdend met het bovenstaande – een relatief beperkte binding en toevloeiing versus een fors grotere mate van afvloeiing – dragen de toekomstige inwoners van de Sluisbuurt en de Baaibuurten per saldo vooral bij aan de omzet in de winkelgebieden in de omgeving en Amsterdam centrum.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de detailhandelsontwikkeling in de Sluisbuurt geen leegstandseffecten te verwachten zijn in winkelgebieden elders in Amsterdam. De ontwikkeling is dan ook aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Amsterdam.

Conclusie

De totale behoefte aan detailhandel in de Sluisbuurt komt uit op:

- boodschappenwinkels (sector dagelijkse artikelen): 3.000 - 4.500 m² bvo;
- aanvullende winkels in frequent benodigde non-food (sector niet-dagelijkse artikelen): 1.200 - 1.900 m² bvo;
- totale behoefte aan detailhandel: 4.200 tot 6.400 m² bvo.

Realisatie van dit winkelprogramma heeft geen leegstandseffecten elders in Amsterdam tot gevolg, waardoor de ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Het detailhandelsprogramma heeft dan een primaire verzorgingsfunctie voor de Sluisbuurt en de Baaibuurten en een secundaire functie voor de inwoners van de Sportheldenbuurt.

Waarschijnlijk zijn mengvormen met horeca/leisure (en dienstverlening) passend in de beoogde stedelijke omgeving. Met deze blurring van functie kan worden ingespeeld op de behoefte aan beleving (in vers), lokaliteit, flexibiliteit en beleving. De behoefte aan horeca is onderwerp van de paragraaf 2.3.3.

2.3.2 Behoeftte aan horeca/leisure Sluisbuurt en Baaibuurten

In paragraaf 2.3.2 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 opzichzelfstaande horeca. In de Sluisbuurt zijn daar aantrekkelijke locaties voor beschikbaar (Hoogstraat, Entreegebied, Waterbassin, Sluisplein), waar zich segmenten kunnen vestigen met verschillende kenmerken. Horeca is in staat de beleving van een gebied sterk te verhogen. Het volgende wordt passend geacht:

- Entreegebied: horeca gericht op de functionele gemakkelijk en smakelijk tussendoor: voornamelijk verstrekkers van lichte maaltijden en non-alcoholische dranken.
- Hoogstraat en Waterbassin: horeca gericht op enerzijds thuis of dichtbij en anderzijds op écht uit: maaltijdverstrekkers en drankverstrekkers in uiteenlopende verschijningsvormen – van traiteur en koffiebar tot grandcafé en restaurant.
- Sluisplein: horeca gericht op enerzijds écht uit en anderzijds op de recreatieve kant van gemakkelijk en smakelijk tussendoor: drank-/maaltijdverstrekkers van bedrijven met snelle service tot grandcafés/nachtclubs.

In het Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt (d.d. 27 september 2017) is aangegeven dat een hotel waarschijnlijk passend is. De analyse van de behoefte aan deze voorziening is te vinden in paragraaf 2.5.

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 horeca-ondernemers 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. Voor dit marktgebied is een tweedeling te maken 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 vooral de bedrijfsrestauranten, de zorg en het onderwijs. Supermarkten, bezorgdiensten, lokale traiteurs, cateraars, restaurants en fastfoodbezorgdiensten springen hierop in.

Om te komen tot de behoefte aan horeca is voor het aantal bedrijven naar het segment gekeken, de huidige omvang en de samenstelling van het horeca-aanbod in het Oostelijk Havengebied. Voor de gemiddelde oppervlaktes per bedrijf is aangesloten bij de gegevens van HorecaDNA.

Tabel 2.7 Benadering vraag naar horeca Sluisbuurt en Baaibuurten

	Oostelijk Havengebied (18.355 inwoners)		Sluisbuurt (incl. Baaibuurten) (9.200 - 14.500 inwoners)			
	aantal	aantal / 10.000 inwoners	te verwachten aantal ¹⁵	te verwachten oppervlak in m ² bvo		
fastservice-bedrijven	15	8,2	7	11	500	750
cafés	2	1,1	1	1	200	200
restaurants	8	4,4	4	6	550	800
totaal	25	13,6	12	18	1.250	1.750

Effecten

Om te kunnen bepalen welk effect de realisatie van het winkelprogramma heeft op de omgeving (buiten de Sluisbuurt) is het volgende van belang.

- Behalve de Sportheldenbuurt (eveneens Zeeburgereiland), liggen de overige woongebieden in Amsterdam op afstand van de Sluisbuurt. Inwoners van deze gebieden hebben altijd de beschikking over dichterbij gelegen 'eigen' horeca, waardoor er sprake zal zijn van het substantieel aantrekken van horecabezoekers van buiten de Sluisbuurt.

¹⁵ Te verwachten aantal in Sluisbuurt berekend op basis van aantal per 10.000 inwoners in Oostelijk Havengebied: voorbeeld restaurants: 4,4 (per 10.000 inwoners) X 0,92 (maal 10.000 inwoners) = 4 restaurants.

Uiteraard zal er wel wisselwerking zijn met overige delen van Amsterdam, maar dat is op te vatten als normale concurrentie.

- Verder is het van belang dat inwoners van de Sluisbuurt – net zoals inwoners van andere woongebieden in Amsterdam – voor horecabezoek voor een belangrijk deel zullen uitwijken naar Amsterdam centrum (en naar andere horecaconcentraties in Amsterdam). De omvang en aantrekkingskracht van dit gebied is vele male groter dan van het horecaprogramma in de Sluisbuurt, waardoor de concurrentiepositie van overige horeca binnen Amsterdam nauwelijks wijzigt.
- Het bovenstaande heeft tot gevolg dat de binding en toevloeiing van horecabestedingen in de Sluisbuurt relatief laag zal zijn, terwijl er sprake zal zijn van een relatief grote mate van afvloeiing. In die zin dragen de toekomstige inwoners van de Sluisbuurt en de Baaibuurt per saldo vooral bij aan de omzet van de horeca elders in Amsterdam.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de horecaontwikkeling in de Sluisbuurt geen leegstandseffecten te verwachten zijn elders in Amsterdam. De ontwikkeling is dan ook aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Amsterdam

Conclusie

De vraag naar horeca in de Sluisbuurt en de Baaibuurt (excl. hotels) komt uit op 12 tot 18 bedrijven bestaande uit voornamelijk fastservice-bedrijven (dranken en/of maaltijden) en restaurants (in uiteenlopende segmenten) met een totaal oppervlak van 1.250 tot 1.750 m² bvo. Het grootste deel van deze bedrijven komt terecht in de Sluisbuurt.

Realisatie van dit horecaprogramma heeft geen leegstandseffecten elders in Amsterdam tot gevolg, waardoor de ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Mogelijk kan als aanvulling op de reguliere horeca in de Sluisbuurt ruimte worden geboden aan bijzondere horecavormen, bijvoorbeeld in de bovenste verdiepingen van de woontorens of (grootschalige) horeca aan de oevers van het IJ. Om in deze eventuele vraag te kunnen voorzien zou extra ruimte voor horeca planologisch mogelijk moeten zijn. Op het niveau van Zeeburgereiland zou dat een oppervlak van 500 tot 1.000 m² moeten zijn.

Als aanvulling op de horeca in de Sluisbuurt kan ruimte worden geboden aan overige buurtoverstijgende vrijetijds-voorzieningen. In het Stedenbouwkundig Plan (d.d. 27 september 2017) wordt uitgegaan van voorzieningen, zoals een jachthaven, bioscoop of een museum. Hoewel vestiging ervan zeer aantrekkelijk is en bijdraagt aan het hoogstedelijk karakter van het gebied, is de komst ervan vooralsnog onzeker. Deze vrijetijds-voorzieningen zijn daarom niet verder uitgewerkt in deze analyse.

2.3.3 Behoefte aan tuincentrum en bouwmarkt Bedrijvenstrook

Bedrijvenstrook

In de Bedrijvenstrook is ruimte voor perifere detailhandel met een grootschalig oppervlak. Er wordt uitgegaan van de vestiging van een tuincentrum (9.375 m² bvo) en een bouwmarkt (5.000 m² bvo) (Ruimtelijk-functionele effectenanalyse bouwmarkt en tuincentrum, Zeeburgereiland (BRO, april 2015).

In de 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse bouwmarkt en tuincentrum, Zeeburgereiland' (BRO, april 2015) is de behoefte aan een bouwmarkt en een tuincentrum op Zeeburgereiland onderzocht. Hierbij is geconstateerd dat in kwantitatieve zin zowel behoefte bestaat aan een zelfstandige bouwmarkt van gemiddelde omvang (tot 5.000 m² bvo, zijnde 4.000 m² wvo) als aan een zelfstandig tuincentrum (tot 9.375 m² bvo, zijnde 7.500 m² wvo). Daarbij is geconcludeerd dat, gezien de marktruimte, de effecten van de vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum op de beoogde locatie in de Bedrijvenstrook voor de detailhandelsstructuur relatief beperkt zullen zijn. Van in ruimtelijke zin onaanvaardbare leegstands-effecten zal geen sprake zijn, waarmee de ontwikkeling van de bouwmarkt en het tuincentrum aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Verder is het van belang dat de vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum in kwalitatieve zin inspeelt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, keuzemogelijkheden voor de consument). Ook omdat het autobezit in stedelijke gebieden beduidend lager is dan gemiddeld, wat betekent dat de consument sterker afhankelijk is van het aanbod in de omgeving, heeft vestiging van een bouwmarkt of tuincentrum op Zeeburgereiland positieve effecten op consumentenverzorging van inwoners van Zeeburgereiland en omgeving.

Het regionaal detailhandelsbeleid (zie bijlage 1) wijst nieuwe locaties voor perifere detailhandel af, maar gezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kan van dit beleid worden afgeweken. Vanwege de omvang moet het bestemmingsplan waarin de bouwmarkt en/of het tuincentrum wordt opgenomen worden voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ).

2.4 Bedrijven en consumentgerichte dienstverlening Sluisbuurt (en Baaibuurten) & reguliere bedrijvigheid Bedrijvenstrook

2.4.1 Beoogd programma bedrijven en dienstverlening op Zeeburgereiland

De behoefte aan bedrijfsruimte op Zeeburgereiland is verdeeld over twee locaties:

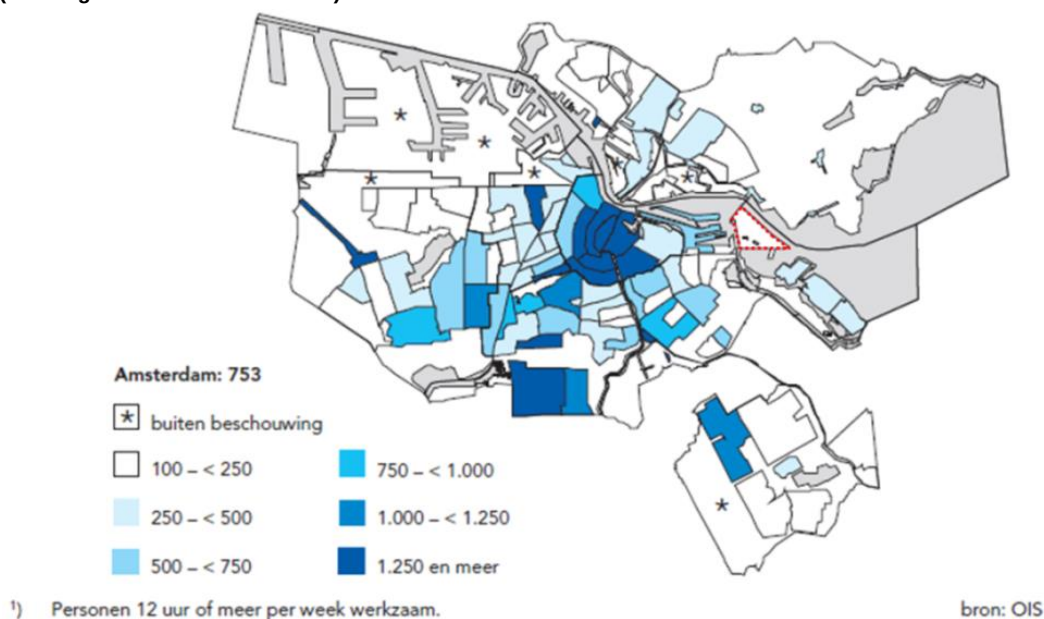
- Sluisbuurt (en Baaibuurten): Totaal 19.000 - 35.000 m² bvo aan commerciële voorzieningen, waarvan:
 - Detailhandel + horeca: 5.350 tot 8.150 m² bvo (zie paragraaf 2.3);

- Bedrijven en consumentgerichte dienstverleners: 14.000 - 27.000 (afgerond, na aftrek detailhandel + horeca).
- Bedrijvenstrook: 33.200 - 48.200 m² bvo reguliere bedrijven.

2.4.2 Behoeftte bedrijven en consumentgerichte dienstverlening Sluisbuurt (en Baaibuurten)

Zoals vermeld in hoofdstuk 1, krijgt het Zeeburgereiland – met uitzondering van de Bedrijvenstrook – voornamelijk een woonfunctie. Daarbinnen is nauwelijks plaats voor op zichzelfstaande kantoren of bedrijfslocaties. Het aantal banen (uitgedrukt als werkzame personen per 1.000 inwoners) op het Zeeburgereiland wordt dan ook relatief laag (zie figuur 2.1), want het merendeel van de inwoners zal buiten het Zeeburgereiland werken. De huidige bedrijvigheid op IJburg 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 minder dan 2 werknemers) en circa 60% van het aantal vestigingen betreft zzp'ers. Het aandeel zzp'ers onder de werkzame bevolking (bijna 30%) is gemiddeld ook erg hoog in vergelijking met de rest van stadsdeel Oost en Amsterdam¹⁶.

Figuur 2.1: Werkzame personen per 1.000 inwoners van 15-74 jaar per buurtcombinatie, 1 januari 2015 (Zeeburgereiland rood omkaderd)



Op IJburg I is goed zichtbaar dat de werkgelegenheid en het aantal bedrijven in een nieuw woongebied enkele jaren nodig heeft om zich (op natuurlijke wijze) te ontwikkelen: de jaarlijkse groei ligt daar al enkele jaren hoger dan gemiddeld in Amsterdam. Een dergelijke

¹⁶ Gebiedsanalyse IJburg en Zeeburgereiland (Gemeente Amsterdam, april 2014)

groeicurve wordt ook verwacht voor de woongebieden op Zeeburgereiland (Sluisbuurt, Baaibuurten en de Sportheldenbuurt).

Omdat opzichzelfstaande kantoorconcentraties en bedrijventerreinen niet worden voorzien in de Sluisbuurt en Baaibuurten, is de verwachting dat het merendeel van de bedrijfsvestigingen in de Sluisbuurt en Baaibuurten zzp'ers betreft, aangevuld met kleinschalige bedrijven (max. 500 m²) met een lokale focus gericht op de buurt en wijk. Te meer, omdat de 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.

Gezien de locatie en focus worden de bedrijven vaak publieksverzorgend en dienstverlenend van aard en opereren vanuit een balie-, kantoor- of winkelomgeving, eventueel in combinatie met een werkplaats, atelierruimte of opslag, zoals ambachts- of handelsbedrijven. Ook bedrijven met een maatschappelijk dienstverlenende focus (zorg en onderwijs) kunnen er hun plek vinden. Vertaald naar gebouwconcepten maken dit soort functies gebruik van sterk gelijkende huisvestingsconcepten. Daarbij zet de verdienstelijking van de economie zich door naar 2025. De voorziene 14.000 - 27.000 m² bvo aan bedrijfsruimte in de Sluisbuurt wordt naar verwachting daarom voor het grootste deel gerealiseerd in de vorm van (al dan niet voor consumenten toegankelijke) ruimten voor dienstverlening, kleinschalige werkruimten en kantoorwerkplekken, deels met een baliefunctie, atelierruimte of praktijkruimte voor productie, ambacht en opslag.

Conclusie

Als vermeld, wordt verwacht dat het aantal toekomstige bedrijfsvestigingen in de Sluisbuurt in de toekomst vergelijkbaar zal zijn met IJburg in verhouding tot het aantal inwoners. De behoefte aan bedrijfsruimten komt namelijk 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 in de Sluisbuurt 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 9.200 - 14.500 inwoners in de Sluisbuurt en Baaibuurten.
- Het toekomstig inwonertal resulteert naar verwachting in een behoefte aan 370 - 750 bedrijven. Hierbij is uitgegaan van het aantal bedrijven per 1.000 inwoners in IJburg¹⁷. De huishoudenssamenstelling op IJburg verschilt met die van de toekomstige Sluisbuurt en Baaibuurten (zie hoofdstuk 1), waardoor de bedrijvigheid daar andere accenten zal krijgen dan op IJburg. Voor de aantallen en oppervlaktes is de vergelijking met IJburg relevant, omdat beide nieuwe stedelijke ontwikkelingen betreffen.
- Het aandeel dienstverleners, bedrijven en kantoren wordt geschat op ca. 80% van bovenstaand totaal aantal bedrijfsvestigingen: 290 - 590 dienstverleners, bedrijven en kantoren. Dit is vergelijkbaar met de verhoudingen op IJburg I (overige bedrijfsvestigingen betreffen winkels en horeca).

¹⁷ Gebiedsanalyse IJburg en Zeeburgereiland, gemeente Amsterdam 2014

- Het is aannemelijk dat tot deze vestigingen ook de ca. 175 tot 355 zzp'ers behoren (60% van de bedrijven en kantoren).
- Ongeveer 60% van de zzp'ers vestigt zich 'aan huis'. De overige 40% – 75 tot 140 zzp'ers – huurt een kantoor- of bedrijfsruimte.
- Dit geeft in totaal 190 (waarvan 75 zzp'er) tot 380 (waarvan 140 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 van maximaal 28.500 m² bvo, hetgeen past binnen de bandbreedte die beoogd is.

Vanuit een aanvullende kwalitatieve benadering zou het programma rond werken en diensten in de Sluisbuurt 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 de Sluisbuurt / het Zeeburgereiland.
- 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'.
- Bedrijfsverzamelcomplexen: gedeelde gebouwen waar allerlei soorten bedrijven zich kunnen vestigen. Dit kan gemengd gebeuren, maar ook meer geclusterd.

Bovenstaand programma aan bedrijvigheid is volledig afkomstig van de nieuwe bewoners van de Sluisbuurt en Baaibuurten. Het bieden van ruimte voor de komst van bedrijvigheid van buiten Zeeburgereiland is niet aan de orde, waardoor het voorzien in de beschreven behoefte ook geen effect heeft elders in Amsterdam.

2.4.3 Behoeft reguliere bedrijvigheid Bedrijvenstrook

Positionering reguliere bedrijvigheid Bedrijvenstrook

Bedrijven hechten steeds sterker aan de kwaliteit van pand en locatie. Bereikbaarheid (met auto en OV) en multifunctionaliteit staan daarbij bovenaan het wensenlijstje. Door het grote aanbod is er sprake van een vragersmarkt waarin huurders ook in de positie zijn om eisen te stellen.

De kwaliteit van de Bedrijvenstrook is vooral de grote mate van vrije ruimte om te bouwen. Er zijn ruime mogelijkheden om een diverse korrelmaat aan kavels te realiseren. Een andere kwaliteit is dat het gebied duidelijk is afgescheiden van gevoelige functies. De afstand tot de woningen op aangrenzende Sportheldenbuurt is circa 65 meter of meer. Hierdoor is

er sprake van een ruime buffer. De Sportheldenbuurt is door de ligging nabij de snelweg en de functiemenging aan te merken als 'gemengd gebied'. Aan de noord-, oost- en zuidzijde grenst de Bedrijvenstrook aan infrastructuur en/of water. Hierdoor zijn in de Bedrijvenstrook bedrijven met max. categorie 3.2 mogelijk.

Door de goede bereikbaarheid en de beschikbare ruimte voldoet de Bedrijvenstrook op Zeeburgereiland aan de gemeentelijke vestigingsplaatseisen voor een binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein (zie bijlage 1). De locatie is ontsloten op de A10-Oost via de S114 en afrit 14 die op korte afstand van de Bedrijvenstrook ligt. Ook de OV-bereikbaarheid is goed door de nabijheid van bus- en tramhaltes (halte Bob Haarmslaan). Daarbij is de Bedrijvenstrook een relatief kleine locatie van 9 ha., waarvan 76.000 m² (7,65 ha.) uitgeefbaar is voor de opvang van reguliere bedrijven. Gezien de functie, is de Bedrijvenstrook geschikt voor de opvang van de volgende typen bedrijven: industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. Het betreft hier terreinen waar bedrijven met een beperkte milieuruimte tot en met 3.2 (geluid, gevaar, geur en stof) worden gevestigd. De overige voorzieningen in de Bedrijvenstrook – hotel en detailhandel – komen elders in dit hoofdstuk aan de orde.

Behoefte reguliere bedrijvigheid Bedrijvenstrook

De gemeente heeft in het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka; zie bijlage 1) afspraken gemaakt over de planning van kantoren en bedrijventerreinen binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Hierin is voor Zeeburgereiland geen 'harde' plancapaciteit voor kantoren of voor bedrijventerreinen opgenomen, ook niet voor de Bedrijvenstrook. Gezien de beperkte omvang (kleiner dan 10 ha. bedrijventerrein) van het plan voor de Bedrijvenstrook kan het plan de status 'hard' krijgen, mits de gemeente het directeurenoverleg PRES informeert.

Conclusie

Uitgaande van de resultaten van de behoefte-analyse in Plabeka is de vraag- / aanbodsituatie in Amsterdam tot 2040 in evenwicht. Voor de bedrijventerreinen binnen de ring A10 constateert de gemeente Amsterdam dat de bedrijventerreinen in dit gebied in toenemende mate verkleuren door een toename van functies als perifere detailhandel, leisure, creatieve en niet-creatieve kantoren. Als vermeld, wil de gemeente evenwel ruimte houden voor de stadsverzorgende bedrijvigheid binnen de ring A10. Onder meer, de Bedrijvenstrook op het Zeeburgereiland moet daartoe ruimte bieden. Binnen de het saldo van de behoefte naar nieuw bedrijventerrein en de transformatie van de bestaande binnenstedelijke bedrijventerreinen blijft dan ook behoefte aan de Bedrijvenstrook op het Zeeburgereiland. Daarmee past het beoogde oppervlak 76.500 m² bvo reguliere bedrijven tot en met categorie 3.2 binnen de behoefte.

2.5 Hotel Zeeburgereiland

In totaal is 9.800 - 14.000 m² bvo gereserveerd voor een hotelvoorziening op Zeeburgereiland.

Verzorgingsgebied

Toeristische markt

De vraag naar hotels en horeca komt per definitie vooral van grotere afstand en juist minder uit de directe omgeving. De hotellerie in Amsterdam en omgeving ontvangt gasten uit de gehele wereld en in toenemende mate uit de opkomende economieën. Dat geldt zowel voor toeristen als zakelijke bezoekers. De bijbehorende restaurants en vergaderzalen richten zich ten dele echter ook op de regio en overig Nederland. De hotels in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ontvingen in 2013 8,5 miljoen gasten, samen goed voor 15,1 miljoen hotelovernachtingen. Er was sinds het jaar daarvoor sprake van een relatief forse groei, met respectievelijk 6% en 7% (landelijk 2%).

Zakelijke markt

Het aantal banen bedraagt in Amsterdam bijna 590.000. In het gehele marktgebied (max. 30 km) is het aantal banen bijna 1,1 miljoen¹⁸. Dit is 13% van het totale aantal banen in Nederland. Binnen 15 minuten reisafstand per auto zijn er circa 520.000 arbeidsplaatsen, binnen 30 minuten zelfs 1,7 miljoen. Een omvangrijk 'extra' draagvlak voor de regionale hotellerie derhalve, omdat vanuit het bedrijfsleven gewoonlijk veel vraag bestaat naar overnachtingsmogelijkheden voor zakelijke bezoekers en externe voorzieningen voor overleg, conferenties, productpresentaties, trainingen, lunches en diners.

Regionale behoefte hotel

De afdeling OIS van de gemeente Amsterdam constateert dat de vraag naar hotelkamers in Amsterdam al zeven jaar op rij groeit. In 2010 en in 2014 werd het hoogste groeitempo (van meer dan 10%) geregistreerd. In 2015 is het aantal hotelovernachtingen in de hoofdstad met 3% toegenomen en ook voor 2016 wordt een stijging voorspeld. De groei komt door een toename van buitenlandse bezoekers en is ook in de rest van Nederland en Europa te zien.

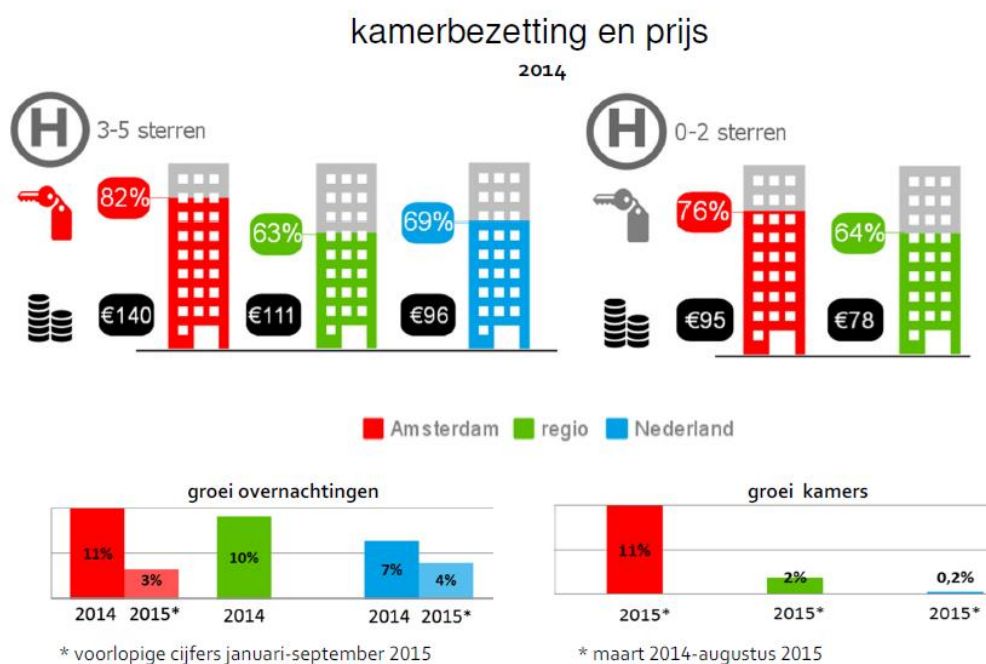
Als gevolg van de groei van de vraag naar overnachtingen is ook het hotelaanbod in Amsterdam de afgelopen jaren toegenomen. Daarnaast werkt de gemeente Amsterdam aan transformatie van leegstaande kantoren naar hotels waardoor er in relatief korte tijd capaciteit bijkomt. De hoofdstad telt in 2015 436 hotels en 29.000 kamers, bijna 3.000 kamers meer dan in 2014.

Uit figuur 2.2 valt af te leiden dat er in de Metropoolregio Amsterdam een groeiende vraag naar hotels bestaat. Het aantal hotelovernachtingen neemt namelijk toe, terwijl ook de kamerbezetting en de vraagprijs relatief hoog is. Dit is een indicatie voor 'druk' op de markt.

¹⁸ Bron: gemeente Amsterdam, 2017

In de nota “Van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid (15 maart 2016)” wordt dit onderkent door de gemeente (zie bijlage 1), waarbij tevens groei van alternatieve accommodaties wordt geconstateerd en van een illegaal circuit. Daarom neemt de gemeente verschillende maatregelen, waarbij het voor deze ladder-toets van belang is dat er in Amsterdam zeer beperkt ruimte blijft voor nieuwe hotelinitiatieven, ook in het centrum. Daarbij zet de gemeente in op concepten die op innovatieve manier nieuwe verbindingen maken en/of die innovaties doorvoeren in doelgroepen of in ontwerp of programma. Daarnaast zet de gemeente in op hotelontwikkelingen die een bijzondere bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat van (internationale) bedrijven, zoals appartementenhotels.

Figuur 2.2: Belangrijke kenmerken hotelmarkt Amsterdam (afdeling OIS, gemeente Amsterdam, 2016)



In beginsel is het passend om op Zeeburgereiland hotelontwikkeling toe te staan om in te kunnen spelen op de behoefte aan vernieuwing van de hotelmarkt in Amsterdam. Om de meerwaarde van een initiatief te toetsen heeft de gemeente Amsterdam in de nota “Van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid” de hotelladder van de Metropoolregio¹⁹ aangescherpt, waarbij het “nee, tenzij” principe gaat gelden.

- Vanuit de ladder is het van belang dat een initiatief een doelgroep bediend gaat worden die nog ondervertegenwoordigd is in de marketingmix van de metropoolregio en/of een doelgroep bediend gaat worden met goede groeipotentie. Ook is het wenselijk dat het initiatief een sterclassificatie krijgt die ondervertegenwoordigd is in zijn directe omgeving en zorgt voor een aantoonbare kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving.

¹⁹ Regionale hotelstrategie 2016 - 2022 (Platform Regionaal Economische Structuur Metropoolregio Amsterdam, 2013)

- De gemeente Amsterdam voegt aan bovenstaande toe dat voorafgaand aan de behandeling van de aanvraag de buurt al betrokken moet worden bij de plannen bijvoorbeeld door de organisatie van een buurtbijeenkomst. Het verslag en de mening van de buurt wordt meegewogen in de advisering.
- Gemeente Amsterdam verlangt ook een duurzaamheidstest. Er wordt een scoringstabel geïntroduceerd waarbinnen minimale waarden gehaald moeten worden voordat medewerking wordt toegezegd.
- Tot slot beoordeelt gemeente Amsterdam op sociaal ondernemerschap. In hoeverre dragen de plannen bij aan gemeentelijke ambities op het gebied van arbeidsmarkt, zorg, huisvesting kwetsbare groepen, kunst en cultuur.

In algemene zin kan de behoefte aan een hotel worden onderbouwd op Zeeburgereiland, omdat deze voorziet in de groeiende vraag naar hotelkamers in Amsterdam. Bij toetsing van initiatieven moet de gehele hotelladder worden gevolgd, zodat ontwikkelingen aansluiten bij het gemeentelijke overnachtingenbeleid. De hotel-voorziening op Zeeburgereiland is nog onvoldoende concreet om deze ladder te kunnen doorlopen.

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 Behoeftte en effecten

Overzicht behoefte

Uit de analyses in dit rapport volgt de volgende behoefte aan voorzieningen voor de Sluisbuurt/Baaibuurten en voor de Bedrijvenstrook. In het navolgende is de inhoud van de tabel toegelicht.

Functie	Sluisbuurt/Baaibuurten	Bedrijvenstrook
Maatschappelijke voorzieningen	26.000 m ² bvo	-
Hoger onderwijs	30.000 m ² bvo	-
Commerciële voorzieningen, waarvan:	36.650 m ² bvo	-
• detailhandel		
• horeca/leisure (excl. hotel)	6.400 m ² bvo	
	2.500 m ² bvo	
• bedrijven/dienstverleners	28.500 m ² bvo	
Reguliere bedrijvigheid (categorie 3.2), waarvan eventueel:	-	76.500 m ² bvo
• bouwmarkt		5.000 m ² bvo
• tuincentrum		9.375 m ² bvo
• hotel	14.000 m ² bvo	
Totaal	99.450 m² bvo	76.500 m² bvo

Figuur 3.1 Overzicht behoefte voorzieningen Sluisbuurt/Baaibuurten en Bedrijvenstrook

Maatschappelijke voorzieningen

De voorziene 19.000-35.000 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen voorziet in een behoefte voor de Sluisbuurt en Baaibuurten. Uit de programmatische analyse in hoofdstuk 2 blijkt dat er behoefte is aan:

- Circa 12.500 m² bvo ten behoeve van 4 basisscholen met 4 gymruimten – inclusief ruimte voor buitenschoolse opvang (met een reservering voor een vijfde basisschool);
- 1.100 – 1.700 m² bvo ten behoeve van 11 tot 17 locaties voor kinderopvang;
- 4.200 - 6.000 m² bvo voor voortgezet onderwijs;

- 2.500 m² bvo aan zorgvoorzieningen (zorgcentrum / zorgsteunpunt / zorgwinkel);
- 3.000 - 6.000 m² bvo aan voorzieningen voor maatschappelijk welzijn, cultuur en levensbeschouwing.

Het bovenstaande geeft een totale behoefte aan gebouwd oppervlak van 31.700 m² bvo.

Het onderzoek richt zich op de gebouwde voorzieningen. Als aanvulling hierop is uiteraard behoefte aan buitenruimte bij de gebouwen, maar ook aan speel- en sportvoorziening in de openbare ruimte. In de Sluisbuurt wordt uitgegaan van een informeel en stedelijk beweegprofiel (Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt, d.d. 27 september 2017), terwijl de naastgelegen Sportheldenbuurt ruimte biedt aan de formele sport met de sporthal en de sportvelden. De twee gebieden zijn daarmee op sportgebied aanvullend aan elkaar.

Voorzieningen hoger onderwijs

Mede door de goede (OV-)bereikbaarheid van het Zeeburgereiland is de Sluisbuurt een goede locatie voor de vestiging van een voorziening voor hoger (wetenschappelijk) onderwijs.

De vestingen van hogescholen verschillen sterk in oppervlak. Er zijn grote hogescholen met een gevarieerd aanbod aan opleidingen (multi-sectoraal), maar ook middelgrote en kleine met een beperkt assortiment (mono-sectoraal). De instellingen voor hoger onderwijs zelf zijn dan ook de belangrijkste factor zijn in het bepalen van de ruimtebehoefte per locatie. Voor het Zeeburgereiland wordt uitgegaan van een ruimtebehoefte van 30.000 m² bvo. Deze voorziet in een regionale behoefte die passend wordt geacht door hogeschoolorganisaties.

Commerciële voorzieningen – detailhandel en horeca/leisure in Sluisbuurt en Baaibuurten

De voorziene 19.000-35.000 m² bvo aan commerciële voorzieningen, met naast detailhandel en horeca/leisure ook bedrijven en consumentgerichte dienstverlening (zie hierna), voorziet in een behoefte.

- De totale behoefte voor detailhandel betreft 4.200 tot 6.400 m² bvo. Deze heeft een primaire verzorgingsfunctie voor de inwoners van de Sluisbuurt en de Baaibuurten en een secundaire functie voor de Sportheldenbuurt.
- De totale behoefte aan horeca/eisure (excl. hotels) betreft circa 2.500 m² bvo.

Alleen in het hoogstedelijk woonmilieu van de Sluisbuurt is behoefte aan eigen detailhandel en horeca. Het draagvlak van de Baaibuurten is te laag voor 'eigen' detailhandel en horeca (uitgezonderd op een eventuele markante locatie).

De omvang van de detailhandel en de horeca is afgestemd op het draagvlak in de Sluisbuurt (en de Baaibuurten). Hierbij is rekening gehouden met de aantrekkingskracht van de

winkel- en horecagebieden elders in Amsterdam, waarbij vooral het nabijgelegen centrumgebied van Amsterdam een factor van betekenis is. Dit resulteert in een relatief beperkte binding en toevloeiing van winkel- en horecabestedingen in de Sluisbuurt versus een fors grotere mate van afvloeiing. Op deze wijze dragen de toekomstige inwoners van de Sluisbuurt en de Baaibuurten per saldo vooral bij aan de omzet in de winkels en horeca in de omgeving en in Amsterdam centrum. Als gevolg van de detailhandelsontwikkeling in de Sluisbuurt zijn er dan ook geen leegstandseffecten te verwachten zijn elders in Amsterdam, waarmee de ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Tuincentrum en bouwmarkt Bedrijvenstrook

Uit de 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse bouwmarkt en tuincentrum, Zeeburgereiland (BRO, april 2015)' volgt dat in kwantitatieve zin zowel behoefte bestaat aan een zelfstandige bouwmarkt van gemiddelde omvang (tot 5.000 m² bvo) als aan een zelfstandig tuincentrum (tot 9.375 m² bvo). Daarbij is geconcludeerd dat de eventuele effecten van de vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum op de beoogde locatie in de Bedrijvenstrook voor de detailhandelsstructuur aanvaardbaar zullen zijn.

Bedrijven en consumentgerichte dienstverlening Sluisbuurt (en Baaibuurten) & reguliere bedrijvigheid Bedrijvenstrook

Sluisbuurt (en Baaibuurten)

De voorziene 19.000-35.000 m² bvo aan commerciële voorzieningen, met naast bedrijven en consumentgerichte dienstverlening ook detailhandel en horeca (zie hierboven), voorziet in een behoefte.

Na aftrek van de detailhandel en horeca wordt een behoefte verwacht van 190 tot 380 bedrijven met 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 maximaal 28.500 m² bvo.

Reguliere bedrijvigheid Bedrijvenstrook

Uitgaande van de resultaten van de behoefte-analyse in Plabeka, het gemeentelijk (economisch) beleid en de vestigingsplaatseisen voor een binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein wordt geconcludeerd dat de totaal voorziene 76.500 m² bvo aan reguliere bedrijvigheid op de Bedrijvenstrook voorziet in een behoefte.

Hotel Bedrijvenstrook en Sluisbuurt

In totaal is 9.800 - 14.000 m² bvo gereserveerd voor een hotelvoorziening in de Bedrijvenstrook en eventueel kan een hotel met vergelijkbaar oppervlak worden ingepast in de Sluisbuurt conform de wensen uit het Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt.

In algemene zin kan de behoefte aan een hotel worden onderbouwd op Zeeburgereiland, omdat deze voorziet in de groeiende vraag naar hotelkamers in Amsterdam. Bij toetsing

van initiatieven moet de gehele hotelladder worden gevolgd, zodat ontwikkelingen aansluiten bij het gemeentelijke overnachtingenbeleid. De hotel-voorziening op de Bedrijvenstrook is nog onvoldoende concreet om deze ladder te kunnen doorlopen.

3.2 Inpassing in bestaand stedelijk gebied

Het Zeeburgereiland

Het Zeeburgereiland is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Amsterdam, omdat het onderdeel uitmaakt van het 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.

In de afgelopen decennia is de positie van het Zeeburgereiland ingrijpend veranderd. Het eiland heeft in de loop der jaren haar functie als rioolwaterzuiveringsinstallatie met aanpalende bedrijvigheid verloren. Het Zeeburgereiland ligt tegenwoordig ingeklemd tussen de meest recente Amsterdamse woonwijken. Deze positie heeft mede geleid tot een start van de transformatie van het gebied.

Onderdeel van de stad

Naast woningbouw en buurt-/wijkvoorzieningen is een bovenwijks voorzieningsprogramma onderdeel van de plannen. Redenen voor het opnemen van dat programma zijn de ligging van het eiland op een knooppunt van infrastructuur, de goede bereikbaarheid vanaf het Centraal Station met het openbaar vervoer en vooral de toevoeging van circa 30.500 woningen aan de oostkant van de stad (het Oostelijk Havengebied, IJburg en het Zeeburgereiland samen).

De kwaliteit van het gebied is vooral de grote mate van vrije ruimte om te bouwen in combinatie met de nabijheid van Amsterdam centrum. Daarbij is de oeververbinding voor langzaam verkeer is als belangrijke drager voor de Sluisbuurt zeer gewenst voor het slagen van de gebiedsontwikkeling. De oeververbinding tussen de Sluisbuurt en het Oostelijk Havengebied voorziet namelijk in de behoefte om Sluisbuurt beter aan te sluiten op de stad en biedt bewoners op IJburg tevens een alternatieve route richting het centrum, gericht op de fietser. Door de beoogde oeververbinding wordt dan ook de levendigheid in het gebied door de fietsersstroom bevorderd en kunnen de oevers op de kop van de Sluisbuurt optimaal worden benut.

oor de Bedrijvenstrook is het van belang dat de afstand tussen dit gebied en de woningen op aangrenzende Sportheldenbuurt circa 65 meter of meer is. Hierdoor is er sprake van een ruime buffer. De Sportheldenbuurt is door de ligging nabij de snelweg en de functiemenging aan te merken als 'gemengd gebied'. Aan de noord-, oost- en zuidzijde grenst de Bedrijvenstrook aan infrastructuur en/of water. Hierdoor zijn in de Bedrijvenstrook bedrijven met max. categorie 3.2 mogelijk.

BIJLAGE

Bijlage 1: Beleidskader

B1.1 Rijksbeleid

Strategische Agenda Hoger Onderwijs en Onderzoek 2015-2025

Met de komst van een instelling voor hoger onderwijs wordt ingespeeld op de overheidsdoelstellingen voor de 'sprong naar de toekomst'. Het rijk heeft daartoe de Strategische Agenda Hoger Onderwijs en Onderzoek 2015-2025 (7 juni 2015) opgesteld. Daarin staan drie thema's centraal: onderwijs van wereldformaat; toegankelijkheid, talentontwikkeling en diversiteit; en verbinding met de samenleving. Aan deze ambities is ook een investeringsagenda gekoppeld. Uit de strategische agenda is het volgende van belang voor de beoogde ontwikkeling:

- Beoogd is stap voor stap ca. 4000 extra docenten, tutores en mentoren aan te stellen om het onderwijs echt kleinschaliger en intensiever te maken.
- Stimuleren van samenwerking tussen vo-scholen, mbo- en ho-instellingen.
- Extra aandacht voor de doorstroom van mbo'ers naar hbo.
- Meer differentiatie in het onderwijsaanbod, onder meer door de koppeling met de hbo-bachelor los te laten.
- Reële doorstroommogelijkheden naar de masterfase, zowel naar de hbo- als de wo-master.
- Meer samenwerking tussen hogeronderwijsinstellingen, ook tussen hogescholen en universiteiten, om voor studenten meer flexibele programma's mogelijk te maken (over de grenzen van disciplines en instellingen heen);
- Op een aantal plekken in het hoger onderwijs wordt ruimte geboden ('regelvrije zones') waarin onderwijsvernieuwing meer de vrije hand krijgt.

B1.2 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 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 ad-

viescommissies 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 artikelen

In de nota is specifiek aandacht besteed aan 'detailhandel in volumineuze artikelen'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 artikelen vraagt om een specifieke locatie, omdat de artikelen 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'.

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.

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

²¹ Bron: Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020

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.

B1.3 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.

De metropoolregio als geheel en Amsterdam in het bijzonder heeft een grote aantrekkingskracht op toeristen, zowel recreatief als zakelijk toerisme. De voorwaarde voor een verdere ontwikkeling van de toeristische sector in de komende decennia is ruimtelijke spreiding van het toerisme. Zowel vanuit de binnenstad naar de stadsdelen als vanuit de stad Amsterdam naar de regio. Deze ruimtelijke spreiding wordt gerealiseerd door te investeren in onder meer verblijfsaccommodaties. Hierbij geldt dat de gemeente het ingezette hotelbeleid 2007-2010 zal voortzetten. Dat betekent de realisatie van tenminste 15.000 extra kamers in de metropoolregio, waarvan in ieder geval 9.000 in Amsterdam. De focus zal met name moeten liggen op spreiding van de hotels buiten de bekende hotelgebieden. Voor de lokalisering van hotels heeft de gemeente onlangs nieuw hotelbeleid vastgesteld. De metropoolregio is daarnaast gebaat bij een sterke sociaal-ruimtelijke infrastructuur van voorzieningen en openbare ruimten. Doel is om betekenisvolle en kwalitatief hoogwaardig ingerichte plekken ruimtelijk en programmatisch zo te ontwikkelen dat ze de samenhang van de verschillende netwerken versterken. Het stimuleren van ontmoeting en betrokkenheid

is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Plekken waar interactie kan plaatsvinden, moeten goed bereikbaar zijn voor een diverse groep gebruikers. Op het gebied van fysieke bereikbaarheid moeten functies die zich op cruciale plaatsen in het stedelijk netwerk bevinden zich als het ware 'open keren' naar de openbare ruimte. Deze functies hebben een duidelijke identiteit en nodigen uit tot interactie.



Figuur B1.1 Uitsnede uit Visiekaart Structuurvisie Amsterdam 2040 met relevante delen legenda

Het Zeeburgereiland ligt in Stadsdeel Oost. Dit stadsdeel staat voor drie hoofdopgaven. Een van deze opgaven is verdere uitbouw van Zeeburgereiland als onderdeel van de 'waterfrontontwikkeling'. Door de ontwikkelingen langs de IJoevers, IJburg, Amsterdam Noord en de relatie met Zaanstad krijgt het IJ een steeds centralere positie in de kernstad. De ontwikkeling van Zeeburgereiland kan een brugfunctie vervullen naar ontwikkelingen aan de noordoostelijke IJoever en is van belang voor het verbinden van het Oostelijk Havengebied met IJburg. In de structuurvisie is het Zeeburgereiland aangeduid als 'wonen – werken' met op de kop van het eiland een metropolitane plek (Sluisbuurt).

De gemeente Amsterdam constateert dat het centrum van Amsterdam een sterke magnetwerking heeft op mensen, ondernemingen en instellingen. Deze vestigen zich zo dicht mogelijk bij deze bron, hetgeen leidt tot een veelheid aan, vaak kleinschalige, particuliere initiatieven. Het initieert functiemenging en verfraaiing van de openbare ruimte. Door schaarste aan ruimte en middelen breiden de op de stad georiënteerden hun zoek- en vestigingsgebied gestaag uit; dit proces vormt al lang niet meer louter de grondslag voor de revitalisering van de 19e-eeuwse gordel. Het geeft ook enorme ontwikkelingspotenties aan, onder meer, het Zeeburgereiland. De Sluisbuurt kan nieuwe ruimte bieden aan hoogstedelijke menging van wonen, ondernemingen en instellingen.

Door de cruciale rol van de stadsverzorgende bedrijvigheid stelt de gemeente dat het een absolute must is dat er bedrijventerreinen binnen de ringweg A10 blijven bestaan. Hoe belangrijk deze terreinen momenteel zijn voor het functioneren van de stad blijkt uit de

beperkte leegstand van 3 procent. Bovendien tonen prognoses aan dat de vraag naar deze binnenstedelijke bedrijventerreinen in de toekomst onverminderd hoog blijft. Het is belangrijk dat dergelijke stadsverzorgende bedrijventerreinen goed gespreid liggen over de hele stad. Daarnaast moeten deze terreinen een zodanige omvang hebben zodat een diversiteit aan economische activiteiten kan worden aangeboden. Door de concentratie op deze plekken wordt het aantal verkeersbewegingen voor zowel bevoorrading als bezoek geminimaliseerd. De meeste plekken die hiervoor zijn aangewezen liggen daarom dicht bij een afrit van de ringweg A10.

De Bedrijvenstrook op Zeeburgereiland voldoet aan de bovengenoemde vestigingsplaats-eisen voor een binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein. De gemeente Amsterdam wil deze locatie daarom als zodanig behouden. Gezien de functie, is de Bedrijvenstrook geschikt voor de opvang van de volgende typen bedrijven: industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. Het betreft hier terreinen waar bedrijven met een beperkte milieuruimte tot en met 3.2 (geluid, gevaar, geur en stof) worden gevestigd.

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.

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 woningbouwcijfers 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.

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 2016-2020 Primair Onderwijs

In het Integraal Huisvestingsplan 2016-2020 Primair Onderwijs (IHP-PO) van de gemeente Amsterdam is melding gemaakt van de planvoorbereiding voor de nieuwbouw van een alles-in-1-school op Zeeburgereiland. Bij gebiedsontwikkeling met grootschalige woningbouw betekent dit vrijwel altijd dat er ook ruimte voor onderwijs en gym noodzakelijk is. Ook is opgenomen dat een verkenning plaatsvindt over of met herschikking toekomstige knelpunten ten aanzien van gymcapaciteit op schoolniveau kunnen worden opgelost.

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 kinderopvang²³.

Regionale Hotelstrategie 2016- 2022

Op 27 november 2013 heeft de gemeenteraad de nota 'Regionale Hotelstrategie 2016 – 2022' vastgesteld. Deze nota komt voort uit de sterke toename van hotels in de afgelopen jaren, de zorg die daarover is geuit door bestaande hoteliers en het willen voorkomen van een eventueel overaanbod van hotels. Het doel is om het economisch, toeristisch en ruimtelijk beleid met betrekking tot hotels regiobreed te verbinden. Uit analyse van de hotelmarkt blijkt dat de groei van de hotelmarkt in de regio de komende jaren doorzet, met name

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

in de gemeente Amsterdam en Haarlemmermeer. In deze gemeenten is momenteel al voldoende planologische ruimte om de berekende marktruimte tot 2020 te faciliteren. Het stimuleren van extra hotelkamers zal daarom worden losgelaten, in plaats daarvan wordt (regionaal) ingezet op hotelontwikkelingen die zorgen voor een optimale en duurzame waardetoevoeging. Daarbij geldt het credo 'het juiste hotel op de juiste plek', zodat een discrepantie tussen vraag en aanbod wordt voorkomen. Voor toetsing wordt gebruikt gemaakt van een hotelladder en kansenkaart.

De hotelladder (naar het voorbeeld van de ladder voor Duurzame Verstedelijking) is bedoeld als instrument om hotelinitiatieven te toetsen. Het kan door marktpartijen gebruikt worden voor het opstellen van hun eigen plannen en door de gemeente als instrument om deze initiatieven zowel ruimtelijk als kwalitatief te toetsen.

Van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid, 2016

De raad heeft de regionale hotelstrategie 2016-2022 op 27 november 2013 vastgesteld. Kern van het beleid is 'kwaliteit boven kwantiteit' en 'het juiste hotel op de juiste plaats'. Deze pijlers blijven, ook bij het nieuwe overnachtingsbeleid, de belangrijkste uitgangspunten. De actuele situatie maakt dat de gemeente de volgende maatregelen moet nemen als aanscherping van de regionale hotelstrategie.

- Amsterdam gaat van een hotelbeleid naar een overnachtingsbeleid. Vraag en aanbod van alle overnachtingsvormen in de Amsterdamse regio worden hierbij als één geheel gezien, waarbij er zeer beperkt ruimte blijft voor nieuwe hotelinitiatieven, ook in het centrum. Voor de overige overnachtingsvormen wordt het aanbod verder gereguleerd.
 - a. Vanwege het verband tussen de verschillende overnachtingsvormen, zoals aangetoond in rapport van SEO, blijft Amsterdam zeer beperkt ruimte bieden aan hotelontwikkeling. De toetsing wordt nog strenger. Medewerking wordt alleen gegeven als hotelinitiatieven écht iets toevoegen aan de markt en aan de omgeving. Concepten worden getoetst op kwaliteit, innovatief karakter, duurzaamheid en verbinding met de buurt. Daartoe wordt de hotelladder in 2016 verscherpt en objectiever gemaakt (zie onderstaande).
 - b. De gemeente zet in op concepten die op innovatieve manier nieuwe verbindingen maken (zoals eerder het Volkshotel met broedplaatsen, WOW met huisvesting voor talenten, Chassé hotel met danszalen en Zoku met Wework werkplekken). Die innovaties doorvoeren in doelgroepen (zoals eerder Student Hotel, Hostelle en Hotel Jansen) of in ontwerp of programma (zoals eerder Citizen M). Daarnaast zet de gemeente in op hotelontwikkelingen die een bijzondere bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat van (internationale) bedrijven, zoals appartementenhôtels.
 - c. Het aanbod en groei van andere accommodatievormen wordt gecontroleerd en/of geremd, dit komt terug in de conclusies en aanbevelingen van de evaluatie toeristische verhuur van woningen.
- De adviezen van adviesteam hotelontwikkelingen wordt bindend.
- Eigenaren van bestaande hotels worden gemotiveerd te verbeteren. Er wordt, samen met partners, een team 'schone hotels' opgericht. Een nieuw voor oud systeem wordt

geïntroduceerd en er wordt een set aan voorwaarden opgesteld waarmee kleine hotels bestendiger kunnen worden.

- Om in 2016 concrete aanbevelingen te doen om de reeds geschapen planruimte voor hotels in bestemmingsplannen terug te draaien.
- Beïnvloeding bestaande wet- en regelgeving. Bijvoorbeeld aanpassing huisvestingswet om meldingsplicht toeristisch verhuur in woningen (vakantieverhuur en B&B) mogelijk te maken.
- Intensiveren samenwerking met de regio en G4.
- Inzet op ontwikkeling van leisure in de metropoolregio.
- Om in 2016 een nieuw model van geautomatiseerde gastenregistratie te introduceren.

Aanscherping hotelladder

De in 2014 geïntroduceerde hotelladder wordt gebruikt om bij de omgevingsvergunningsaanvraag het bevoegd bestuur te adviseren over de aansluiting van de plannen bij de regionale hotelstrategie. Er worden onderdelen aan de hotelladder toegevoegd die de sturing op kwaliteit zullen verbeteren en de beoordeling strenger maken. Hierbij zal het “nee, tenzij” principe gaan gelden. Initiatieven worden, net als de afgelopen twee jaar, door het adviesteam hotelontwikkeling beoordeeld. Toevoegingen aan de hotelladder zijn:

1. Voorafgaand aan de behandeling van de aanvraag dient de buurt al betrokken te worden bij de plannen bijvoorbeeld door de organisatie van een buurtbijeenkomst. Het verslag en de mening van de buurt wordt meegewogen in de advisering.
2. Een duurzaamheidstest. Er wordt een scoringstabel geïntroduceerd waarbinnen minimale waarden gehaald moeten worden voordat medewerking wordt toegezegd.
3. Een beoordeling op sociaal ondernemerschap. In hoeverre dragen de plannen bij aan gemeentelijke ambities op het gebied van arbeidsmarkt, zorg, huisvesting kwetsbare groepen, kunst en cultuur.

Het gevolg van het hanteren van de nieuwe hotelladder is beleid dat recht doet aan de verschillen tussen buurten. In de ene buurt is geen enkele ruimte meer voor een nieuw hotel, in de andere wel: daar geldt het “tenzij” als aan alle voorwaarden is voldaan.

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 winkelinitiatieven 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 Zuid-oost).
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 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.

Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (vastgesteld juni 2011)

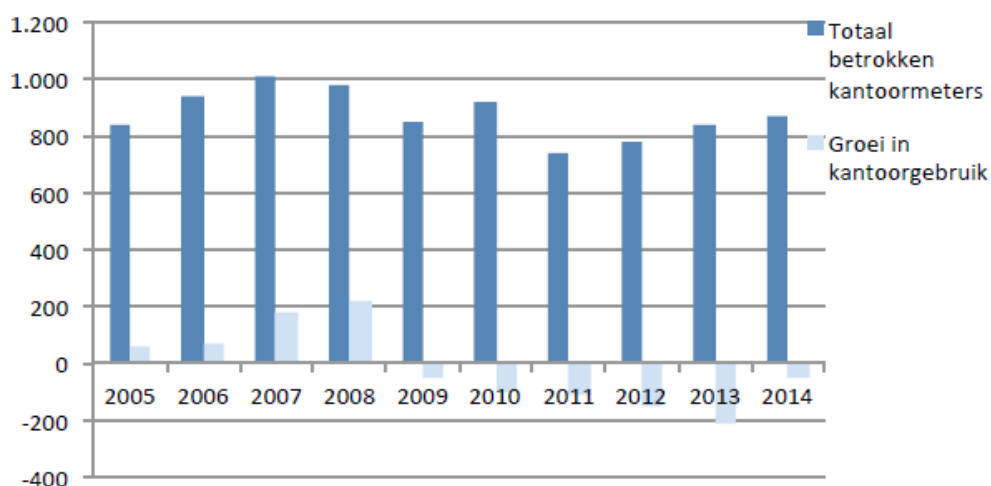
In het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) worden afspraken gemaakt over de planning van kantoren en bedrijventerreinen binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De belangrijkste opgave is het terugbrengen van de planvoorraad.

- Voor Zeeburgereiland is geen plancapaciteit voor kantoren opgenomen.
- Voor Zeeburgereiland is in de uitvoeringsstrategie geen planvoorraad voor bedrijventerreinen opgenomen, ook niet voor de Bedrijvenstrook.

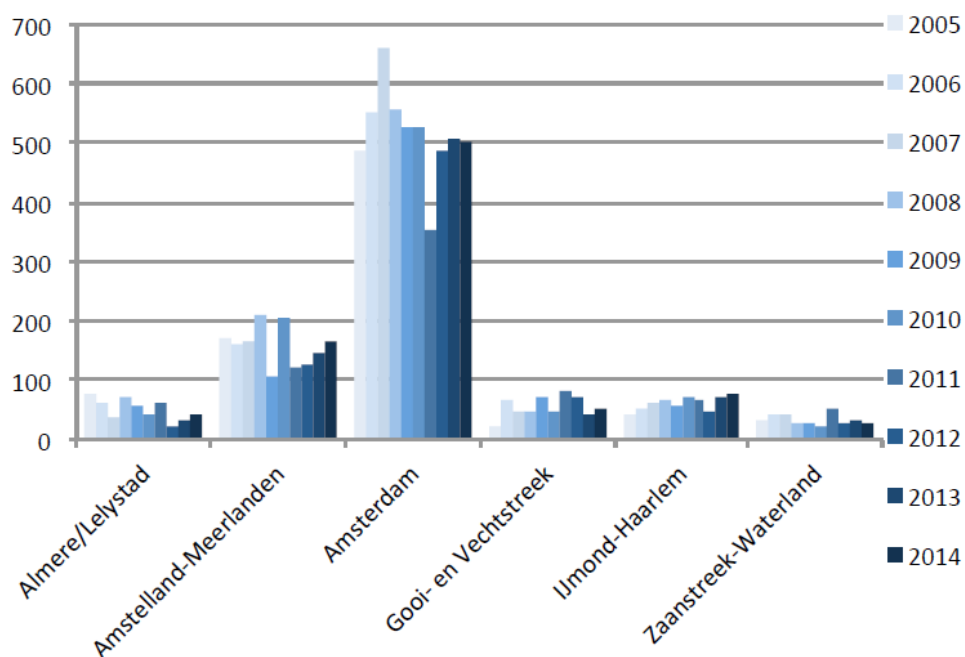
Volgens de Uitvoeringsstrategie Plabeka zijn plannen per definitie 'zacht' wanneer deze niet in de uitvoeringsstrategie zijn opgenomen. Plannen voor de Bedrijvenstrook zouden daardoor als zacht worden moeten beschouwd. Echter, als een plan kleiner is dan 10 ha netto bedrijventerrein of 10.000 m² bvo kantoren dan mag het toch naar 'hard', indien de gemeente het directeurenoverleg PRES informeert. Gezien het plan voor de Bedrijvenstrook circa 4 ha. aan bedrijven omvat zou de status 'hard' kunnen krijgen, mits het de gemeente het directeurenoverleg PRES informeert.

Uit de Plabeka Monitor 2015 (zie figuur B1.2) blijkt dat de (bruto) opname van kantoren al enige jaren groeit, maar nog niet terug is op het niveau van voor de crisis. In 2014 is het kantoorgebruik voor het zesde jaar op rij gedaald, echter minder sterk dan in de voorgaande jaren. Sinds 2009 is er een daling van ruim 6% geweest. In totaal is er per 1-1-

2015 10.861.000 m² kantorenoppervlakte in gebruik. In het deelgebied Amsterdam is de opname in 2014 vergelijkbaar met die van 2012 en 2013 (figuur B1.3). Ook het aantal transacties in relatie tot het aanbod is in Amsterdam gunstiger dan in de omringende gemeenten (figuur B1.4). Binnen Amsterdam zijn er echter niet sprake van één kantoren- of bedrijvenmarkt. Er is een veelheid aan vestigingslocaties met diverse kenmerken. Zoals aangeven kenmerkt de Sluisbuurt zich als een verlengde van het hoogstedelijke centrummilieu, waar kleinschalige kantoorachtige bedrijvigheid passend is.



Figuur B1.2: Bruto opname (totaal betrokken) en uitbreidingsvraag (groeï in kantoorgebruik) kantoren MRA, 2005 – 2014 (x1.000 m² bvo), bron: Plabeka Monitor 2015



Figuur B1.3: Bruto opname kantoren in MRA per regio, 2005 – 2014 (x1.000 m² bvo), bron: Plabeka Monitor 2015

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2015	Geregistreerde transacties in 2014	Factor aanbod/transacties
Almere-Lelystad	524.548	22.031	23,8
Amstelland-Meerlanden	648.941	51.841	12,5
Amsterdam	553.931	122.445	4,5
Gooi en Vechtstreek	131.991	13.605	9,7
Haarlem-IJmond	197.981	16.203	12,2
Zaanstreek-Waterland	376.693	23.337	16,1
Totaal MRA	2.434.085	249.462	9,8

Figuur B1.4: Aanbod en transacties bedrijfsruimten in MRA, bron: Plabeka Monitor 2015 (via Funda / RealNext en Vastgoedmarkt)

Door het moderne werken neemt bij veel organisaties het aantal m² per werknemer af, waardoor het benodigde kantooroppervlak voor deze organisaties daalt. Het dalende kantoorgebruik is van grote invloed op de leegstand van kantoren en de kansen van deze leegstaande kantoren een nieuwe huurder te vinden. Daarnaast begint de aard van de

dienstverlening te veranderen. Veel grote administratieve organisaties krimpen in wat betreft vaste arbeidsplaatsen en er ontstaat tegelijkertijd een grotere flexibele schil van kleinere dienstverlenende bedrijven (voornamelijk zzp'ers) die thuis of in een 'flexibele kantooromgeving' werken en veel minder van het traditionele kantoorgebouw gebruik maken.

Deze veranderende behoefte aan huisvesting voor kantoren en bedrijven heeft als gevolg dat een kwalitatieve benadering van groter belang is dan het sectorale bedrijven- of kantorenbeleid. Bedrijven als architecten, ICT-bedrijven, game-ontwikkelaars, signingbedrijven, interieurbouwers en -architecten, drukkerijen, reclame- en marketingbureaus opereren graag vanuit levendige locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen. Veranderingen in de economie, wetgeving en demografie zorgen er daarnaast voor dat bedrijven en maatschappelijke gebruikers in de zorg en het onderwijs steeds meer voorkomen. Daarbij gaat het om traditionele verzorging zoals kappers, pedicures, schoonheidsspecialisten, maar ook fysiotherapeuten, privéklinieken voor chirurgische ingrepen, particuliere zorgopvang, kinderdagverblijven, tattoo-studio's, private onderwijsinstellingen en taalcentra vanuit de behoefte van de consument steeds vaker voor. Clustering van zorg komt steeds vaker voor in zorgcentra. Een trend die ook in de onderwijsmarkt wordt verwacht. Ook de traditionele bedrijfsmatige activiteiten veranderen en worden door moderne technologieën, milieueisen en deels door outsourcing steeds schoner. Dit betekent dat ze vaak goed in het stedelijk gebied passen en dat de bedrijven zelf ook dit soort omgevingen opzoeken.

