

project
Herijking behoefteonderzoek
Weespertrekvaartbuurt

datum
25 mei 2020

opdrachtgever
Gemeente Amsterdam

projectnummer
P02925

opgesteld door
GW, FS

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

1. Inleiding

Aanleiding

Medio 2018 heeft BRO in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een behoefteonderzoek uitgevoerd ten aanzien van het beoogde niet-woonprogramma voor de ontwikkellocatie Weespertrekvaart te Amsterdam (BRO, 2018, Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Weespertrekvaart Midden en Oost). Aangezien inmiddels bijna twee jaar verstreken en het programma op onderdelen gewijzigd is, wenst de gemeente (in het kader van de ophanden zijnde vaststelling van het bestemmingsplan Weespertrekvaart Strook) een actualisatie van dit behoefteonderzoek uit te voeren.

De centrale vraag binnen dit onderzoek luidt als volgt:
“In hoeverre voorziet het aangepaste, beoogde programma nog in een behoefte, conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?”

In deze notitie wordt voor alle functies onderzocht of er sprake is van een wijziging in draagvlak en of eventuele trends en ontwikkelingen aanleiding geven om de marktbehoefte bij te stellen. Vervolgens is getoetst of het aangepast programma nog altijd passend is binnen deze behoefte.

Tabel 1: Niet-wonen programma in bestemmingsplannen

	Maximum in bestemmingsplan		
	Strook	Oost	Totaal
Werken	4.900	18.600	23.500
Maatschappelijk	5.500	4.100	9.600
Totaal niet-wonen	10.400	22.700	33.100

Nieuw programma

Ten opzichte van 2018 is het programma op de volgende onderdelen gewijzigd.

Woningen

In 2018 is uitgegaan van circa 1.000 à 1.200 woningen voor het de deelgebieden Strook (voorheen Midden) en Oost samen. Inmiddels is het aantal woningen verder uitgekristalliseerd, gebaseerd op het maximale metrage aan brutovloeroppervlak aan wonen en de verwachte gemiddelde omvang van woningen. Dit leidt tot een aantal van circa 1.150 tot 1.200 woningen. Deze nieuwe bandbreedte valt binnen de in 2018 gehanteerde bandbreedte. Oftewel: er is geen sprake van een significante wijziging van het aantal woningen in het plangebied en daarmee niet van het draagvlak. Qua inwonertal is het uitgangspunt is dat er zich 2.300 – 2.400 inwoners zullen vestigen in het plangebied (in 2018: 2.200 – 2.400 inwoners). Ten aanzien van het draagvlak is in bijlage 1 van deze notitie een tabel met uitgangspunten opgenomen.

Niet-wonen programma

Het niet-wonen onderdeel omvatte in 2018 een programma van 34.140 m² bvo voor deelgebieden Strook (voorheen Midden) en Oost samen. Het niet-wonen programma is voor beide deelgebieden samen nu bijgesteld naar 33.100 m² bvo.

- Specifiek is er in het nieuwe bestemmingsplan voor Weespertrekvaart Strook 350 m² bvo horeca extra opgenomen, nabij het nieuw te realiseren park bij de insteekhaven (daarmee 1.350 m² bvo voor het hele gebied).
- Het programma voor onderwijs in het plangebied is verder gespecificeerd. In Strook wordt een zogenaamde ‘alles-in-een-school’ voorzien, met gymzaal, kinderopvang en BSO. Ook in Oost blijft ruimte voor een dergelijke onderwijsvoorziening.

2. Behoeft

2.1. Kantoren en bedrijven

Actualisatie analyse

In de gemeentelijke nota Ruimte voor de Economie van Morgen is de Weespertrekvaartbuurt aangeduid als 'creatieve wijk': een woon-/werkwijk die door menging van kleine zelfstandige kantoor- en werkruimtes voorziet in de behoefte aan een nieuw informeel stedelijk werkmilieu voor startups, creatieve bedrijvigheid en midden- en kleinbedrijf. Om de behoefte aan kantoren en bedrijven te bepalen is in 2018 onder meer een vergelijking gemaakt met de gebieden Zeeburgereiland/IJburg en NDSM. Zeeburgereiland en de NDSM-werf zijn net als de Weespertrekvaartbuurt aangemerkt als 'creatieve wijk', IJburg als een 'woonwijk'. Tevens is gekeken naar de gemiddelden voor stadsdeel Oost en Amsterdam totaal.

Onderstaand volgt een opsomming van de kenmerken van de referentiegebieden¹:

- De huidige bedrijvigheid in de wijk IJburg/Zeeburgereiland richt zich voornamelijk op lokale activiteiten met een accent op kantoren en in mindere mate ook voorzieningen en bedrijven. De bedrijvigheid is kleinschalig van aard (gemiddeld 2 werknemers) en circa 64% van het aantal vestigingen betreft zzp'ers. Het aandeel zzp'ers onder de werkzame bevolking (30%) is gemiddeld ook erg hoog in vergelijking met de rest van stadsdeel Oost en Amsterdam (respectievelijk 19% en 12%). Per 1.000 inwoners zijn er circa 115 bedrijven. In stadsdeel Oost en Amsterdam zijn er respectievelijk 130 en 140 bedrijven per 1.000 inwoners.
- De NDSM-werf wordt juist gekenmerkt door kleine, creatieve en sociaal maatschappelijke bedrijvigheid, waarbij

er nu al veel kantoren aanwezig zijn. Toekomstige woningbouw resulteert in menging als creatieve wijk. Het gemiddeld aantal werknemers per bedrijfsvestiging ligt hier wat hoger (ca. 6 werknemers per bedrijfsvestiging), doordat ook enkele grotere bedrijven hier gevestigd zijn. Bijna 43% van de bedrijfsvestigingen betreft ZZP'ers. Op Amsterdams schaalniveau is dat 57%. Doordat het inwonertal hier nog laag is, is het aandeel ZZP'ers onder de bevolking nog vrij laag (5%) en niet representatief. Daardoor is ook het aantal bedrijven per 1.000 inwoners (280) erg hoog.

- Het is in beide gebieden goed zichtbaar dat de werkgelegenheid en de bedrijvigheid in een nieuw woon/werkgebied enkele jaren nodig hebben om zich (op natuurlijke wijze) te ontwikkelen: de jaarlijkse groei ligt al enkele jaren hoger dan gemiddeld in Amsterdam. Een dergelijke groeicurve wordt ook verwacht voor de woon-/werkgebieden in Overamstel.
- Hoewel er naar verwachting economische effecten zullen zijn op de markt voor kantoren en bedrijven vanuit de aankomende corona-recessie, is de verwachting dat de effecten op de lange termijn beperkt dan wel tijdelijk zullen zijn, zeker in steden en op locaties die er momenteel goed voorstaan en waar sprake is van schaarste aan kwalitatief hoogwaardig aanbod.

Actualisatie behoefte

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

Vanuit het profiel van woongebied

- De prognose is 2.300 tot 2.400 inwoners in Weespertrekvaart Strook en Oost en 12.000 tot 14.000 inwoners in geheel Overamstel.
- Het toekomstig inwonertal resulteert naar verwachting in een behoefte aan 265 à 335 bedrijven voor de deelgebieden Strook en Oost. Hierbij is uitgegaan van 115 tot 140 bedrijven per 1.000 inwoners in IJburg en Amsterdam. Dit is een conservatieve inschatting, waarbij wordt uitgegaan van slechts een lokaal (buurt)verzorgende functie van de bedrijvigheid.
- Het aandeel kantoren, bedrijven en dienstverleners wordt geschat op ca. 80 - 90% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen, wat neerkomt op 210 à 300 kantoren, bedrijven en dienstverleners. Dit is vergelijkbaar met de verhoudingen op IJburg/Zeeburgereiland en NDSM (overige bedrijfsvestigingen betreffen winkels en horeca).
- Het is aannemelijk dat tot deze vestigingen ook de ca. 150 à 190 zzp'ers behoren (Amsterdams gemiddelde van ca. 57% van de bedrijfsvestigingen).
- Ongeveer 60% van de zzp'ers vestigt zich 'aan huis' (90 tot 114 zzp'ers). De overige 40% (60 tot 76 zzp'ers) huurt een kantoor- of bedrijfsruimte.
- Dit geeft in totaal 120 (waarvan 60 zzp'ers) à 186 (waarvan 76 zzp'ers) bedrijven die behoefte hebben aan een bedrijfsruimte (niet zijnde een woning).
- Bij een gemiddeld oppervlak van 75 m² voor kleinschalige bedrijvigheid, dienstverleners of kantoren komt de totale behoefte uit op 9.000 tot 13.950 m² bvo.

¹ Onderzoek, informatie en Statistiek Amsterdam (2019); Amsterdam in Cijfers 2019.

Vanuit het profiel van werkgebied

Vanwege de ligging van Overamstel ten opzichte van de omringende bedrijvenstraken en de huidige bedrijvigheid in het gebied, is de verwachting dat de bedrijvigheid in Strook en Oost wel een ander accent krijgt in vergelijking met IJburg. Momenteel is het een werkgebied met ca. 228 bedrijfsvestigingen (waarvan 59% bedrijven en kantoren). In totaal gaat het om ca. 32.700 m² bvo bedrijfsruimte verdeeld over 66 objecten, waarvan in ca. 25.550 m² kantoren of kleinschalige bedrijfsruimte betreft (waarvan ca. 7.850 m² kantoorruimte, ca. 4.300 m² ateliers/showrooms en ca. 13.400 m² kleinschaliger bedrijfsruimte (< 500 m²)². De grootschaliger bedrijvigheid zal zich vanwege de verandering naar gemengd woon-werkgebied niet meer kunnen / willen vestigen in het gebied, maar met name de kleinschalige bedrijvigheid (veelal zakelijke / consumentgerichte dienstverlening die nu in meer 'bedrijfsachtige' panden gevestigd is) zal ook in de toekomst in het gebied gevestigd blijven vanwege de ligging ten opzichte van het eigen marktgebied en de ligging aan de ringweg. Vanwege de al aanwezige bedrijvigheid is het aannemelijk dat het aantal bedrijfsvestigingen in het gebied in de toekomst hoger ook zal blijven dan gemiddeld in Amsterdam. Naar verwachting zal ca. 25 – 35% van de bedrijven gevestigd willen blijven in het gebied. Het gaat dan met name om kleinschalige bedrijvigheid (MKB/zelfstandigen) in kantoren en atelier / studio / showroom-achtige werkruimten. Dit komt neer op een behoefte van op 6.400 tot 8.950 m² bvo.

De totale behoefte aan kantoor- en bedrijfsruimte komt daarmee uit op ca. 15.400 - 22.900 m² bvo

2.2. Detailhandel

Actualisatie analyse

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

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

De trends zoals beschreven in het eerder behoefteonderbouwing zijn nog altijd relevant. Hoewel de consument steeds meer steeds meer online levensmiddelen koopt, blijft het aandeel online in de dagelijkse sector nog altijd redelijk beperkt. Het totale aandeel aan online supermarktomzet wordt momenteel geraamd op ca. 4%³. De verwachting is dat het aandeel online wel verder zal stijgen (mede gestuwd door de corona-uitbraak), maar ook dat deze afvloeiing naar internet gecompenseerd wordt door de verdere verwachte toename aan bestedingen aan levensmiddelen. In algemene zin is de

verwachting dat de positie van supermarkten en levensmiddelen speciaalzaken als gevolg van de corona-uitbraak verder zal verstevigen en dat blurring (combinatie met horeca) nog meer gemeengoed zal worden.

Actualisatie behoefte

Voor de benadering van de kwantitatieve behoefte in deelgebieden Strook en Oost is een geactualiseerde berekening gemaakt voor geheel Overamstel (zie bijlage 2). Uit de berekening volgt een indicatieve behoefte aan 2.700 à 3.200 m² wvo dagelijkse winkels. Dit is gelijk aan circa 3.650 à 4.250 m² bvo. De uitkomst is iets hoger dan in 2018 en heeft voornamelijk te maken met een toename van de netto omzet per hoofd.

Uitgaande van een gemiddeld supermarktcentrum in Amsterdam (circa 2.000 m² wvo / 2.700 m² bvo aan detailhandel, waarvan 75 - 80% voor dagelijkse artikelen⁴) is er in Overamstel ruimte voor:

- **Een volwaardig supermarktcentrum** (beoogd in Amstel Kwartier 3). 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).
- Daarnaast is er nog ruimte voor **enkele kleinschalige vers- en gemakswinkels met een buurtverzorgende functie**, in totaal 1.550 à 2.150 m² bvo.

² Functiekaart niet-woonfuncties gemeente Amsterdam

³ Supermarkt & Ruimte (mei 2020).

⁴ Locatus (peildatum mei 2020), supermarktcentra Europaboulevard, Meeuwenlaan, Wibautstraat, Nobelweg.

- In deelgebied PIOA wordt uitgegaan van maximaal 1.000 m² bvo aan detailhandel.
- Voor deelgebieden Strook en Oost resteert daarmee samen ca. 550 à 1.150 m² bvo.

In 2018 is uitgegaan van een behoefte van totaal ca. 200 - 700 m² bvo aan detailhandel voor de deelgebieden Strook en Oost samen. **De behoefte is dus toegenomen naar ca. 550 à 1.150 m² bvo aan detailhandel.**

2.3. Horeca

Actualisatie analyse

De scheidslijn tussen detailhandel en horeca vervaagd. In een deel van de behoefte aan horeca kan worden voorzien door winkels, maar tegelijkertijd is er ook behoefte aan autonome horecavoorzieningen. De trends zoals beschreven in het eerder behoefteonderbouwing zijn nog altijd relevant. Gegeven de focus van consumenten op 'beleven' en ontmoeten is de verwachting dat de horeca, ondanks de gevolgen van de corona-maatregelen, op termijn wel doorgroeit. Ook in de afgelopen decennia is de omzet van horeca ondanks diverse recessies steeds doorgegroeid.

In het horecabeleid wordt het gebied Weespertrekvaart beschouwd als een gemengd gebied, waarbij wonen en werken gecombineerd wordt⁵. Het horecabeleid stelt daarbij dat er in mogelijkheden zijn voor ondersteunende horeca, cafetaria's of lunchroom in de werkgebieden. Ook zijn er mogelijkheden voor nachtzaak en discotheken, mits er geen woningen in de nabije omgeving zijn.

Actualisatie behoefte

Om de behoefte aan horeca te bepalen is net als in 2018 gekeken naar het aantal horecabedrijven per segment (fastservice, cafés en restaurants) in stadsdeel Oost, IJburg/Zeeburgereiland en het NDSM-terrein⁶ (zie bijlage 3). Het aantal horecagelegenheden op de NDSM-werf per 10.000 inwoners is relatief hoog, maar te verklaren door het karakter van het gebied (bestemming op zich).

Op basis van toekomstige woonprofiel van het gebied en een wijkverzorgende functie wordt de behoefte aan horeca in het gebied Weespertrekvaart Strook en Oost initieel geschat op in totaal 3 à 6 zaken met een totaal van 310 à 950 m² bvo. Momenteel zijn er echter al enkele horeca/cateringzaken in het gebied gevestigd. Daarbij is vanuit het (deels blijvende) werkprofiel van het gebied en de recreatieve locatiekwaliteiten aannemelijk dat er ruimte is voor aanvullende horeca. De horecavoorzieningen in het plangebied zijn bovendien allen voorzien rond het verblijfs/parkgebied aan de centrale as Bijlmerbajes – insteekhaven en sluiten daarmee aan op de detailhandelsfuncties die voorzien zijn in het deelgebied PIOA. Door deze clustering van horeca en andere functies en de locatiekwaliteiten (aan het water en aan het park) is het gebied zeer geschikt voor horeca met deels ook een wijkoverstijgende verzorgingsfunctie. Voor horeca is er immers geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept faciliteiten, uitstraling, doelgroepen, gastvrijheid, marketing maar bovenal ook locatie centraal staan. Kortom, goede horeca creëert zijn eigen markt, zeker wanneer er sprake is van clustering van zaken. De marktomstandigheden zijn voor de functies bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld één grootschaliger restaurant

met een bijzondere culinaire signatuur en/of evenement- en vergaderruimten (omvang ca. 250 - 500 m² bvo).

Voor de deelgebieden Oost en Strook is er daarmee **een indicatieve behoefte aan horeca van ca. 560 – 1.450 m² bvo**. Dit is licht hoger dan de ingeschatte behoefte in 2018.

2.4. Maatschappelijke voorzieningen

Net als in 2018 is voor maatschappelijke voorzieningen gekeken naar onderwijs (primair onderwijs), kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang, sportvoorzieningen, ouder-Kindcentrum, zorgvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen.

In onderstaande tabel is per functie het relevante verzorgingsgebied benoemd. Dit is het gebied waarbinnen de voorzieningen hun voornaamste gebruikers vinden. De gebieden corresponderen met de analyse uit 2018.

Functie	Verzorgingsgebied
Primair onderwijs	Weespertrekvaart Strook en Oost, 2.300 à 2.400 inwoners
Sportvoorzieningen	Overamstel, 12.000 à 14.000 inwoners
Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang	Weespertrekvaart Strook en Oost, 2.300 à 2.400 inwoners
Ouder-kind centrum	Overamstel, 12.000 à 14.000 inwoners
Zorgvoorzieningen	Weespertrekvaart Strook en Oost, 2.300 à 2.400 inwoners
Overige maatschappelijke voorzieningen	Weespertrekvaart Strook en Oost, 2.300 à 2.400 inwoners

⁵ Gemeente Amsterdam (2012), Horecanota stadsdeel Oost 2012

⁶ Locatus, peildatum xx 2019

2.4.1. Actualisatie behoefte onderwijs

Ten opzichte van 2018 zijn de uitgangspunten ten aanzien van onderwijs nauwelijks veranderd. Het huidige onderwijs-aanbod en de uitgangspunten voor nieuw aanbod zijn als volgt:

- Op dit moment is er in het **totale gebied Overamstel** één basisschool (Montessorischool de Amstel), één peuterspeelzaal en geen voortgezet onderwijs aanwezig.
- In het **deelgebied PIOA** in de Weespertrekvaartbuurt is de realisatie voorzien van een tweede basisschool en een school voor voortgezet onderwijs.
- In de deelgebieden **Strook en Oost** zijn samen nog twee basisscholen voorzien. In Strook wordt een zogenaamde 'alles-in-een-school' voorzien, met gymzaal, kinderopvang en BSO, met een totaaloppervlak van ca. 4.050 m² bvo. Ook in Oost blijft ruimte voor een dergelijke onderwijsvoorziening.

De wijziging van het beoogde aantal woningen en inwonertal (draagvlak) ten opzichte van 2018, heeft nauwelijks effect op de behoefte aan onderwijs. Hieronder is dit kort doorgerekend:

- In de deelgebieden Strook en Oost worden 1.150 tot 1.200 woningen gerealiseerd. Omdat de buurt niet specifiek gericht is op het aantrekken van gezinnen met kinderen, wordt er uitgegaan van het gemiddelde van 0,24 schoolgaand kind per woning (anders gezegd: grofweg een kind op iedere vier woningen).
- In stadsdeel Oost vormt circa 26% van de huishoudens een gezin met kind(en), terwijl op IJburg circa 45% van

de huishoudens kinderen heeft⁷. Van de schoolgaande kinderen gaat 95% naar het reguliere basisonderwijs (de overige 5% maakt gebruik van het speciaal onderwijs).

- Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er in de deelgebieden Strook en Oost 262 tot 274⁸ basisschoolleerlingen aanwezig zullen zijn. Uitgaande van de gemiddelde schoolgrootte in Stadsdeel Oost (334) en IJburg (371) is er binnen deze deelgebieden onvoldoende draagvlak voor de toevoeging van een volledige basisschool⁹.
- Kijkend naar het geheel van Overamstel (6.000 – 7.000 woningen) en uitgaande van de Amsterdamse referentienorm voor een nieuwe 'alles-in-één-school' (1 per 1.440 woningen¹⁰), dan vertaalt zich dat naar circa 1.400 tot 1.600 basisschoolleerlingen¹¹ en is er ruimte voor het toevoegen van 4 tot 5 basisscholen. Mogelijk kan de bestaande school qua capaciteit nog wat worden uitgebreid, waardoor de behoefte uitkomt op 3 à 4 basisscholen voor geheel Overamstel.

Geconcludeerd wordt dat er, conform is opgenomen in het gemeentelijke Integraal Huisvestingsplan, behoefte is aan in ieder geval 3 à 4 basisscholen voor geheel Overamstel. Naast de bestaande basisschool is al één van de nieuwe basisscholen voorzien in het deelgebied PIOA. De deelgebieden Weespertrekvaart Strook en Oost kunnen daardoor ruimte bieden aan de realisatie van basisonderwijs (één of twee basisscholen). Hierbij is rekening gehouden met het relatief beperkt aantal gezinnen met kinderen dat verwacht wordt in de Overamstel. Met name het deelgebied Strook

kan, gezien de centrale ligging in Overamstel, een verzorgende functie vervullen voor het gehele gebied. Afhankelijk van de omvang en invulling van concrete initiatieven kan ook de basisschool in deelgebied Oost gerealiseerd.

De ruimtebehoefte voor onderwijs is daarmee vergelijkbaar met wat in 2018 is aangegeven:

- Uitgaande van de gemiddelde oppervlakte die in Amsterdam gebruikelijk is (5,6 - 8,5 m² per leerling) en 1.400 tot 1.600 basisschoolleerlingen is er behoefte aan circa 8.000 – 14.000 m² bvo ten behoeve van 3 à 4 basisscholen met gymruimten (binnen een bandbreedte van ca. +/- 3.000 - 3.500 m² bvo per school). Daarmee is er in Weespertrekvaart Strook en Oost **behoefte aan één of twee basisscholen met een totale omvang van ca. 3.000 a 7.000 m² bvo (incl. gymzalen)**.
- Conform de Amsterdamse referentienorm omvat een 'alles-in-één-school' indicatief 3.770 m² bvo, waarbij er wordt uitgegaan van 400 leerlingen, 32 kindplaatsen voor BSO, 100 kindplaatsen voor kinderdagopvang en 0,7 gymzaal. Daarvan uitgaande is in Weespertrekvaart Strook en Oost een **ruimtebehoefte van maximaal 7.540 m² bvo (incl. gymzalen, BSO en dagopvang)**.

2.4.2. Actualisatie behoefte kinderdagverblijf en BSO

Doordat er nieuwe referentiegegevens bekend zijn, is de bandbreedte aan behoefte aan kinderdagverblijf en BSO gewijzigd ten opzichte van 2018.

- **Kinderdagverblijf:** Uitgaande van het gemiddelde in Stadsdeel Oost en IJburg (circa 5% tussen de leeftijd 0

⁷ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2020

⁸ Berekening: (1.150 – 1.200 woningen) x 0,24 x 95%

⁹ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2020

¹⁰ Gemeente Amsterdam (9 januari 2018), Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen

¹¹ Berekening: (6.000 – 7.000 woningen) x 0,24 x 95%

tot en met 3 jaar) zullen er in Weespertrekvaart Strook en Oost ca. 120 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar komen wonen¹². In Stadsdeel Oost waren er in 2019 ca. 3.207 kindplaatsen op 6.115 kinderen, oftewel ca. 52 kindplaatsen per 100 kinderen. Voor de Weespertrekvaartbuurt vertaalt zich dit in een behoefte aan ca. 60 kindplaatsen bij kinderdagverblijven.

- **Buitenschoolse opvang (BSO):** In Stadsdeel Oost bevindt 9% van de inwoners zich in de leeftijd 4 tot 12 jaar¹³. In IJburg is dit 15%. Uitgaande van een gemiddelde van 10% zijn er in Weespertrekvaart Strook en Oost ca. 230 tot 240 kinderen in de leeftijd tussen 4 en 12 jaar. In Stadsdeel Oost waren er in 2019 ca. 3.169 kindplaatsen op 12.459 kinderen, oftewel ca. 25 kindplaatsen per 100 kinderen. Voor de Weespertrekvaartbuurt vertaalt zich dit in een behoefte aan ca. 60 kindplaatsen bij buitenschoolse opvang.

Kinderdagopvang en buitenschoolse opvang zijn echter niet los te zien van basisscholen. Er zijn uiteraard solitaire vestigingen die opvang aanbieden, maar binnen 'alles-in-één-scholen' worden kinderdagopvang en BSO gecombineerd. In de Amsterdamse referentienorm¹⁴ wordt voor 1.440 woningen uitgegaan van 1 basisschool met daarbij 100 kindplaatsen voor kinderdagopvang en 32 kindplaatsen voor BSO. Indien op deze wijze wordt gerekend, dan is er de volgende behoefte aan kindplaatsen in de Weespertrekvaartbuurt:

- *Uitgaande van 1.150 - 1.200 woningen:* ca. 80 kindplaatsen kinderopvang en ca. 25 kindplaatsen BSO.

- *Uitgaande van realisatie van 2 'alles-in-één-scholen':* 200 kindplaatsen kinderopvang en ca. 64 kindplaatsen BSO.

Bovenstaande betekent het volgende qua behoefte:

- **Kinderdagverblijf:** Er is een behoefte aan ca. 60 tot maximaal 200 kindplaatsen kinderopvang, onder voorwaarde dat deze gekoppeld zijn aan de twee basisscholen. Uitgaande van de wenselijke omvang van 6 m² per kind, betekent dit een ruimtebehoefte van 360 – 1.200 m² bvo ten behoeve van 2 locaties voor kinderopvang.
- **BSO:** Er is een behoefte aan ca. 25 tot maximaal 60 kindplaatsen BSO, onder voorwaarde dat deze gekoppeld zijn aan de twee basisscholen. Uitgaande van de wenselijke omvang van 6 m² per kind, betekent dit een ruimtebehoefte van 150 – 360 m² bvo ten behoeve van 2 locaties voor BSO.

Hef heeft sterk de voorkeur om kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang fysiek te combineren. **De gezamenlijke ruimtebehoefte aan kinderdagverblijf en BSO bedraagt 510 – 1.560 m² bvo over 2 locaties.**

2.4.3. Actualisatie behoefte sportvoorzieningen

In het deelgebied Strook is een blok met diverse sportvoorzieningen gepland met een bijzondere uitstraling. Op de begane grond komen sportgerelateerde voorzieningen en bedrijven (onderdeel werkprogramma). Daarboven komen drie sportzalen met een totale omvang van 3.250 m² bvo en op

het dak een sportfunctie in de open lucht. Deze sportvoorziening heeft niet alleen een buurt/wijkverzorgende functie, maar ook functie voor het totale gebied Overamstel. Verder wordt in het bestemmingsplan van het naastgelegen deelgebied PIOA maximaal 2.500 m² bvo gereserveerd voor sportvoorzieningen en wordt een volwaardige sporthal gerealiseerd bij de school voor voortgezet onderwijs. Gedurende schooltijden zal deze gebruikt worden door de onderwijsinstelling, maar voor het overige kan deze voorzien in een deel van de behoefte aan sportaccommodatie binnen Overamstel.

De wijziging van het beoogde aantal woningen en inwonertal (draagvlak) ten opzichte van 2018, heeft geen effect op de behoefte aan sportvoorzieningen. De trends zoals beschreven in het eerder behoefteonderzoek zijn nog altijd relevant. Het aanbod is momenteel als volgt:

- Op dit moment zijn er in de Weespertrekvaartbuurt al 3 sportvoorzieningen gevestigd¹⁵ in de categorie 'sport-school / fitness / yoga'. Ook in het westelijke deel van Overamstel zijn momenteel al 6 sportscholen gevestigd en een gebouw van een roeivereniging.
- Op IJburg/Zeeburgereiland zijn momenteel 7 sportscholen (fitness/yoga) en 2 sporthallen (tennis/sport/klimmen) gevestigd¹⁶. Op het NDSM-terrein zijn momenteel ook al 2 sportscholen gevestigd.
- Volgens Locatus¹⁷ zijn er op IJburg 5 fitnesscentra aanwezig, ofwel circa 1,75 per 10.000 inwoners. In stadsdeel Oost zijn er 26 fitnesscentra, wat circa 1,8 per 10.000 inwoners is.

¹² Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum mei 2020

¹³ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum mei 2020

¹⁴ Gemeente Amsterdam (9 januari 2018), Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen

¹⁵ <https://maps.amsterdam.nl/sport/>, peildatum mei 2020

¹⁶ <https://maps.amsterdam.nl/sport/>, peildatum mei 2020

¹⁷ Locatus Retailverkenner, peildatum mei 2020

Uitgaande van deze cijfers is er in totaal Overamstel naar verwachting ruimte voor zeker 1,75 tot 3,5 gebouwde sportaccommodaties per 10.000 inwoners, ofwel 3 tot 5 sportvoorzieningen. Dit is een zeer conservatieve inschatting, aangezien er op dit moment al 9 sportvoorzieningen in het totale Overamstel-gebied gevestigd zijn. Mogelijk dat deze ook in de toekomst in het plangebied gevestigd blijven.

Zoals ook in 2018 aangegeven is er, puur uitgaande van een buurtverzorgende functie, slechts ruimte voor één sportvoorziening in de deelgebieden Strook en Oost. Vanwege het bijzondere karakter van de beoogde sportvoorziening is de verwachting dat deze echter ook een verzorgingsfunctie voor het totale gebied Overamstel zal hebben. Daarvan uitgaande is er ruimte voor zeker 2 tot 4 sportvoorzieningen, waaronder mogelijk 'bijzondere' sporten gehuisvest kunnen worden, zoals een bijvoorbeeld squash, crossfit of een klimwand. Uitgaande van deze grotere verzorgingsfunctie is er, bij een gemiddelde omvang van 1.000 m² bvo per sportvoorziening, **in de deelgebieden Strook en Oost een behoefte aan circa 2.000 tot 4.000 m² bvo aan gebouwde sportvoorzieningen.**

2.4.4. Actualisatie behoefte ouder-kind centrum

Een specifieke functie die gerealiseerd zal worden in Weespertrekvaart Strook is een Ouder-Kind centrum. Het betreft een nieuw centrum voor een nieuw team. De totale omvang van het Ouder-Kind centrum bedraagt **ca. 650 m² bvo**. Dit komt overeen met hetgeen als richtlijn is opgenomen in de Amsterdamse referentienorm¹⁸.

2.4.5. Actualisatie zorgvoorzieningen

Voor een volledig voorzieningenaanbod zijn ook (paramedische) zorgvoorzieningen wenselijk in het plangebied Weespertrekvaart Strook en Oost en Overamstel. Binnen Overamstel is het uitgangspunt dat de zorgvoorzieningen zoveel mogelijk geclusterd worden in een zorgcentrum binnen deelgebied PIOA. Hier kan dan 1^e-lijns en 2^e-lijns zorg worden verleend, waarbij er ruimte kan worden gerealiseerd voor een zorgsteunpunt voor thuiszorg, overige ambulante zorg en eventueel kraamzorg. Ook een zorgwinkel is passend in het zorgcentrum. Voor de deelgebieden Strook en Oost is er daarmee enkel ruimte voor enkele zorgvoorzieningen met een buurtfunctie. **De wijziging van het beoogde aantal woningen en inwonertal (draagvlak) ten opzichte van 2018, heeft geen effect op de behoefte aan zorgvoorzieningen**

In bijlage 4 is opgenomen welke zorgvoorzieningen passend zijn op het schaalniveau van Weespertrekvaart Strook en Oost en Overamstel. Voor deelgebieden Strook en Oost betreft het één huisarts, één praktijk voor fysiotherapie (uitgaande van circa 4 fysiotherapeuten per praktijk) en twee tandartsen. Het draagvlak in Weespertrekvaart Strook en Oost is te klein voor de realisatie van een apotheek. Mogelijk dat ook deze voorzieningen zich kunnen clusteren in een zorgcentrum van kleiner formaat.

Per praktijk geldt indicatief een omvang van 125 - 200 m² bvo per fte¹⁹. Daarvan uitgaande is er **behoefte aan ca. 1.175 m² bvo**. Dit is meer dan de Amsterdamse referentienorm²⁰. Daarin is voor huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen en apotheken samen het uitgangspunt 0,36 m² bvo per woning, wat voor de Weespertrekvaartbuurt neerkomt op 385 - 420

m² bvo. Dit hangt samen met een wijziging van referentiecijfers ten aanzien van het aantal fysiotherapeuten en de ruimtebehoefte per zorgpraktijk.

2.4.6. Actualisatie behoefte sociaal-cultureel

Naast de genoemde voorzieningen ten aanzien van onderwijs, kinderopvang, sport en zorg, zijn er ook nog andere maatschappelijke voorzieningen die wenselijk zijn en een plek kunnen krijgen in een buurt of wijk. Hierbij wordt gedacht aan een ontmoetingsruimte, buurt/wijkcentrum, bibliotheek, cultureel centrum of jeugd- en jongerencentrum. **Evenals in 2018 is, op basis van planologische kengetallen, een ruimte met een omvang van ca. 200 - 400 m² bvo passend voor een sociaal culturele ontmoetingsplek met een buurtverzorgende functie.**

Uitgaande van de Amsterdamse referentienorm is er de volgende behoefte:

- Voor basisvoorzieningen (jongerencentrum, huis van de wijk en buurtkamer) 0,16 m² bvo per woning, oftewel ca. 175 - 200 m² bvo in Strook en Oost.
- Voor een kunst/cultuurvoorziening op wijkniveau (zoals bibliotheek, podium of broedplaats) 0,25 m² per woning, oftewel 300 m² bvo in Strook en Oost (en 1.500 – 1.750 m² bvo voor Overamstel totaal).

2.4.7. Conclusie maatschappelijk programma

De wijziging van het beoogde aantal woningen en inwonertal (draagvlak) ten opzichte van 2018, heeft zeer beperkt effect op de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (zie tabel). Er is enkel aanleiding om de bandbreedte van de behoefte aan onderwijs en kinderdagverblijf / BSO bij te stellen, omdat er nieuwe referentiegegevens bekend zijn. De totale

¹⁸ Gemeente Amsterdam (9 januari 2018), Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen

¹⁹ Gemiddelde omvang van hedendaagse praktijken: huisarts ca. 300 m² bij 2,5 fte aan huisartsen, tandarts ca. 300 m² bij 2,5 fte aan huisartsen en fysiotherapie van 500 m² bvo bij 2,5 fte.

²⁰ Gemeente Amsterdam (9 januari 2018), Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen

ruimtebehoefte aan maatschappelijk programma komt uit op 7.535 – 14.785 m² bvo. Hierbij moet aangetekend worden dat het uitgangspunt is dat kinderdagverblijf en BSO gerealiseerd worden gekoppeld aan de beide basisscholen en dat een deel van het maatschappelijk programma aan de behoefte aan het ‘werken-programma’ wordt toegerekend, omdat deze functies in de praktijk vaak in kantoor- of winkelachtige panden in plinten gevestigd worden.

2.5. Conclusie behoefte

Uit de herijkte analyses in volgt een geactualiseerde behoefte van in totaal 24.045 – 40.285 m² bvo aan voorzieningen voor de deelgebieden Weespertrekvaart Strook en Oost. Het planologische maximum van 33.100 m² bvo aan niet-wonen programma past binnen deze bandbreedte. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook voorzien in een behoefte.

Tabel 2: Overzicht behoefte maatschappelijk

Functie	Behoefte
Onderwijs	Primair onderwijs met gymruimten: één of twee basisscholen met een totale omvang van 3.000 à 7.000 m ² bvo
Kinderdagverblijf / BSO	Twee locaties voor kinderopvang en BSO, met een gezamenlijke omvang 510 – 1.560 m ² bvo.
Sportvoorzieningen	Behoefte aan 2.000 à 4.000 m ² bvo
Ouder-kind centrum	650 m ² bvo
Zorgvoorzieningen	1.175 m ² bvo ten behoeve van voorzieningen op buurtniveau
Sociaal-culturele ruimte	200 – 400 m ² bvo
Totaal	7.535 – 14.785 m² bvo

Tabel 3: Overzicht behoefte niet-woonprogramma Weespertrekvaart Strook en Oost (in m² bvo)

	Behoefte	Maximum in bestemmingsplan		
		Strook	Oost	Totaal
Kantoren en bedrijven	15.400 - 22.900			
Detailhandel	550 - 1.150			
Horeca	560 - 1.450			
Subtotaal werken	16.510 – 25.500	4.900	18.600	23.500
Onderwijs	3.000 - 7.000			
Kinderopvang / BSO	510 - 1.560			
Sport	2.000 - 4.000			
Overig maatschappelijk	2.025 - 2.225			
Subtotaal maatschappelijk	7.535 - 14.785	5.500	4.100	9.600
Totaal niet-wonen	24.045 – 40.285	10.400	22.700	33.100

Bijlage 1: Uitgangspunten draagvlak

Onderstaande tabel toont de uitgangspunten die zijn gehanteerd binnen de analyse.

Variabele	Waarde	Toelichting
Inwonertal	Weespertrekvaart Strook en Oost: 2.300 à 2.400 inwoners Overamstel: 12.000 à 14.000 inwoners.	In de deelgebieden Strook en Oost worden samen circa 1.150 tot 1.200 woningen gerealiseerd. In Overamstel in totaal circa 6.000 à 7.000 woningen. Gezien het beoogde hoogstedelijk karakter van het gebied wordt verwacht dat de gemiddelde woningbezetting relatief laag wordt. De bevolkingssamenstelling van het gebied komt naar schatting overeen met het Stadsdeel Oost, oftewel gemiddeld ca. 2,0 personen per woning.
Doelgroep	Hoogstedelijk	De deelgebieden Strook en Oost krijgen een hoogstedelijk karakter met relatief veel één- en twee persoonshuishoudens. Het aantal gezinnen met kinderen zal daardoor relatief laag zijn, maar hoger dan in het centrum van Amsterdam.
Benchmark	Stadsdeel Oost IJburg	Om het programma van het planinitiatief te beoordelen wordt een vergelijking gemaakt met het Stadsdeel Oost en IJburg. Het planinitiatief zal onderdeel uitmaken van het Stadsdeel Oost. Daarnaast is het initiatief qua stedelijkheidsgraad, ligging (solitair, relatief beperkt ontsloten) en dynamiek te vergelijken met IJburg.

Bijlage 2: Marktruimtebenadering detailhandel

Benadering ruimte voor ontwikkeling in de dagelijkse sector Overamstel

	Overamstel	Opmerking
Aantal inwoners	12.000 à 14.000	Inschatting toekomstig inwonertal
Bestedingen per hoofd	€ 2.881	Bron: detailhandel.info. Gecorrigeerd naar inkomen. Referentie inkomen stadsdeel Oost +12% t.o.v. landelijk gemiddelde
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 34,6 à 40,3	
Koopkrachtbinding	60%	In Amsterdam is sprake van concurrerende markt, tegelijkertijd ligt Overamstel enigszins geïsoleerd. Een koopkrachtbinding van 60% wordt haalbaar geacht.
Gebonden bestedingen (€ mln.)	€ 20,7 à 24,2	
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	5%	Vanwege de relatief geïsoleerde ligging is de toevloeiing naar verwachting beperkt.
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	€ 1,1 à 1,3	
Totale besteding (€ mln.)	€ 21,8 à 25,5	
Gemiddelde omzet per m² wvo	€7.975	Bron: detailhandel.info
Ruimte voor ontwikkeling (m² wvo), afgerond	2.700 à 3.200	Wvo = winkelvloeroppervlak: uitsluitend voor consumenten toegankelijke deel van de winkel
Ruimte voor ontwikkeling (m² bvo), afgerond	3.650 à 4.250	Het wvo is circa 75% van het bvo bij detailhandel in dagelijkse artikelen

Bijlage 3: Marktruimtebenadering horeca

Benadering vraag naar horeca Weespertrekvaart Strook en Oost (wijkverzorgende behoefte)

	Stadsdeel Oost Inwoners: 142.049		IJburg Inwoners: 23.994		NDSM Inwoners: 1.812		Weespertrekvaart Strook en Oost Inwoners: 2.300 à 2.400	
	Aantal	Per 10.000 inwoners	Aantal	Per 10.000 inwoners	Aantal	Per 10.000 inwoners	Verwacht aantal	Oppervlak in m ² bvo
Fast service	141	10	19	8	2	11	2 à 3	140 à 210
Cafés	38	3	0	0	0	0	0 à 1	0 à 230
Restaurants	169	12	15	6	8	44	1 à 3	170 à 510
Totaal	348	25	34	14	10	55	3 à 6	310 à 950

Bijlage 4: Passende zorgvoorzieningen

Zorgvoorzieningen voor Weespertrekvaart Strook en Oost

Voorzieningen	Inwoners Weespertrekvaart Strook en Oost	Gemiddeld aanbod per 10.000 inwoners Amsterdam (in fte)	Te verwachten aantal fte (afgerond)
Huisarts	2.300 à 2.400	5,4	1
Fysiotherapeut	2.300 à 2.400	18,5	4
Tandarts	2.300 à 2.400	7,6	2
Apotheek	2.300 à 2.400	1,4	0

Zorgvoorzieningen voor Overamstel

Voorzieningen	Inwoners Overamstel	Gemiddeld aanbod per 10.000 inwoners Amsterdam (in fte)	Te verwachten aantal fte (afgerond)
Huisarts	12.000 à 14.000	5,4	6 à 8
Fysiotherapeut	12.000 à 14.000	18,5	22 à 29
Tandarts	12.000 à 14.000	7,6	9 à 11
Apotheek	12.000 à 14.000	1,4	1 à 2