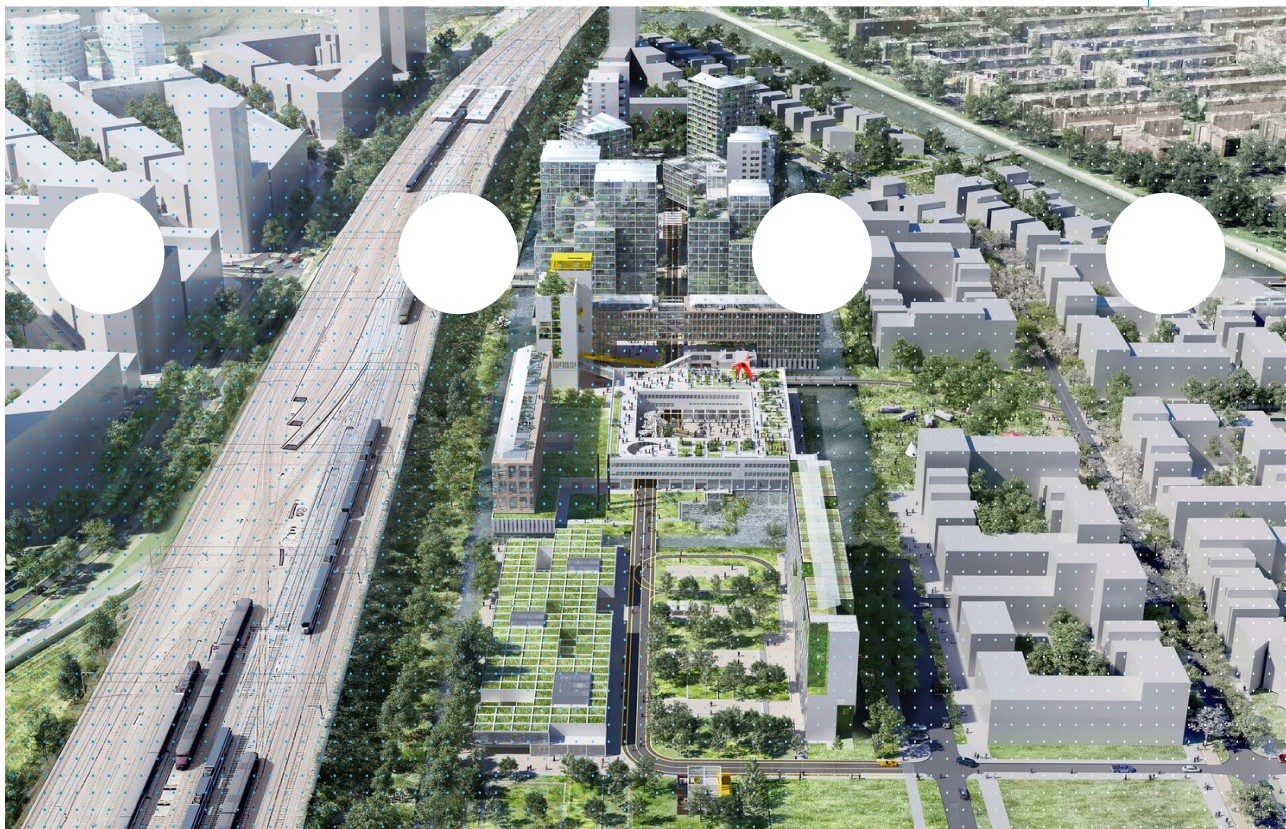




Laddertoets commerciële functies Bajes Kwartier

Stec Groep aan opdrachtgever AM

Lukas Meuleman & Maartje Lucassen
30 september 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Opzet Laddertoets	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
2.2	Beoogd bestemmingsplan Bajes Kwartier maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	5
2.3	Bajes Kwartier is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	6
2.4	Bajes Kwartier voorziet in diverse functies om te wonen, werken en recreëren.....	7
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
3.1	De beoogde ondersteunende functies horeca en sportscholen/fitnessruimtes hebben een lokaal verzorgingsgebied	8
3.2	Beoogde functies cultuur en ontspanning hebben ruimer verzorgingsgebied	9
4	Behoefte	10
4.1	Behoefte aan circa 3.150 m ² voor functie Cultuur en Ontspanning...	10
4.1.1	Beleid staat positief tegenover uitbreiding cultuur en ontspanning in Bajes Kwartier.....	10
4.1.2	Leisure is een groeiemarkt, zowel in vraag als in aanbod.....	10
4.1.3	Kwantitatief naar verwachting voldoende ruimte voor kleinschalige leisure- en kunst & cultuur faciliteiten.....	12
4.1.4	Kans op verdringingseffect door toevoegen van cultuur & ontspanning en leisure is beperkt	13
4.2	Horeca: Bajes Kwartier voorziet in groeiende behoefte horecagelegenheden	14
4.2.1	Horecabeleid Amsterdam (Oost) onderschrijft noodzaak uitbreiding horeca Bajes Kwartier	14
4.2.2	Ontwikkelingen Bajes Kwartier en omgeving wekken behoefte aan horeca op.....	14
4.2.3	Beperkt horeca-aanbod in verzorgingsgebied Bajes Kwartier	17
4.2.4	Nauwelijks leegstand in verzorgingsgebied Bajes Kwartier	18
4.2.5	Conclusie: voldoende behoefte aan nieuwe horecagelegenheden in het Bajes Kwartier.....	18
4.3	Sportschool / fitness: ontwikkeling Bajes Kwartier vraagt om uitbreiding aanbod.....	18
4.3.1	Sportvisie Amsterdam onderschrijft belang sportscholen / fitnessruimtes.....	18
4.3.2	Sportdeelname groeit in Amsterdam, met name fitness wint aan populariteit	18

4.3.3	Geen leegstaande sportscholen / fitnessruimtes in het verzorgingsgebied	20
4.3.4	Conclusie: voldoende behoefte aan nieuwe sportvoorzieningen in het Bajes Kwartier.....	20
4.4	Geen duurzame ontwrichting van bestaande voorzieningenstructuur verwacht.....	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

U bent bezig met het uitwerkingsplan voor het Bajes Kwartier in Amsterdam (voormalige Bijlmerbajes). Het Bajes Kwartier wordt ontwikkeld tot een energieneutraal en groen woon-werk gebied. Voor de ontwikkeling van de beoogde functies dient een uitwerkingsplan in procedure te worden gebracht.

Het beoogde programma van het Bajes Kwartier bestaat uit verschillende functies: van wonen tot detailhandel en van leisure tot onderwijs.

U wilt met uw ontwikkeling de volgende specifieke voorzieningen mogelijk maken en opnemen in het uitwerkingsplan:

- Cultuur en ontspanning (o.a. leisure, entertainment en culturele voorzieningen)
- Horeca (o.a. kwaliteitsrestaurant, koffiebar, kiosk)
- Sportschool/fitnessruimte

Behoefteteonderzoek naar de verschillende voorzieningen vormt de basis voor het uitwerkingsplan. We werken het behoefteteonderzoek voor de voorzieningen: cultuur en ontspanning, horeca en sportscholen/fitnessruimte in dit rapport uit conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder).



Op grond van de Crisis- en herstelwet kan een project worden aangewezen als experiment (als dat bijdraagt aan innovatieve ontwikkelingen, duurzaamheid en aan het bestrijden van de economische crisis). In het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is een aantal projecten genoemd die zijn aangewezen als experiment, waaronder het project Bajes Kwartier van de gemeente Amsterdam. Voor deze projecten geldt dat van diverse planologische en milieuregels mag worden afgeweken. Zo mag de looptijd van een bestemmingsplan niet de gebruikelijke tien jaar, maar een periode van twintig jaar bedragen. Deze verlengde doorlooptijd is van invloed op de verantwoording voor De Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Opzet Laddertoets

We doorlopen de Ladder zoals vereist in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluite ruimtelijke ordening:

- We zetten in hoofdstuk 2 de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project Bajes Kwartier op een rij. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van het Bajes Kwartier Amsterdam.
- In hoofdstuk 3 bepalen we het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied, van de functies, waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen.
- In hoofdstuk 4 bepalen we vervolgens de behoefte aan de functies cultuur en ontspanning, horeca en sportscholen/fitnessruimte en confronteren deze met het beschikbare (plan)aanbod. We baseren ons hierbij op bestaande landelijke onderzoeken en ramingen aangevuld met specifieke marktonderzoeken.
- Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en mogelijke (on)aanvaardbare effecten op de markt binnen het relevante verzorgingsgebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. Lid 2 Bro en luidt 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 Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogd bestemmingsplan Bajes Kwartier maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Ook accommodaties voor leisure en recreatie zijn in jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (zie ook [nieuwe handreiking Ladder](#)). Gezien de beoogde 7.500 m² bvo aan diverse (commercieel stedelijke) functies, is de ontwikkeling van het Bajes Kwartier als een stedelijke ontwikkeling te bestempelen.

De Ladder is alleen van toepassing op **nieuwe** stedelijke ontwikkelingen. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van het Bajes Kwartier leidt tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden en kan daardoor ook bestempeld worden als een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling.

2.3 Bajes Kwartier is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor het Bajeskwartier een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘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’.

Het Bajes Kwartier valt binnen het bestemmingsplan Weespertrekvaart West en heeft momenteel een gemengde (commercieel stedelijke) bestemming. De locatie kan daardoor worden gezien als een ‘stedenbouwkundig samenstel van bebouwing’. Daarbij constateren wij dat zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel als de vigerende functie, tot de conclusie leidt dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarmee niet noodzakelijk. Een behoefteonderzoek blijft noodzakelijk maar het plan heeft een lichtere motiveringseis dan bij een plan gelegen buiten BSG.

Figuur 1: Projectlocatie Bajes Kwartier Amsterdam



Bron: Bajes Kwartier. Powered by Fuel, 2017.

2.4 Bajes Kwartier voorziet in diverse functies om te wonen, werken en recreëren

Het Bajes Kwartier maakt deel uit van de grotere herontwikkeling van het gebied Overamstel. Overamstel wordt getransformeerd naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied. Het Bajes Kwartier heeft de ambitie om een buurt van Amsterdam te worden, waar je groen, gezond, geïnspireerd en gelukkig woont, werkt en recreëert. Het beoogde programma van het Bajes Kwartier bestaat uit verschillende functies:

- Wonen
- Kantoren/bedrijven
- Horeca
- Onderwijs
- Broedplaatsen
- Sportscholen/fitnessruimtes
- Cultuur en ontspanning
- Detailhandel



In totaal heeft het programma een bruto vloeroppervlak van 135.000 m². Hiervan wordt 108.000 m² ingevuld met zo'n 1.350 woningen.

Door de toevoeging van deze woningen en de totale herontwikkeling van Overamstel zal het gebied in 2040 zo'n 17.000 inwoners hebben. Dit zijn er zo'n 12.500 meer dan in 2018 (OIS Amsterdam, 2018). We gaan daarom in de verschillende behoefteramingen in dit rapport voor zowel het Bajes Kwartier, als Overamstel uit van deze forse stijging van het inwonersaantal.

We gaan in deze Laddertoets in op de functies: cultuur en ontspanning (maximaal 3.650 m² bvo), horeca (maximaal 2.235 m² bvo) en sportscholen/fitnessruimtes (maximaal 1.000 m² bvo).

Figuur 2: Impressie plan Bajes Kwartier Amsterdam



Bron: Bajes Kwartier. Powered by Fuel, 2017.

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

In dit hoofdstuk bepalen we het verzorgingsgebied voor de meegenomen functies: cultuur en ontspanning, horeca en sportscholen/fitnessruimtes.

3.1 De beoogde ondersteunende functies horeca en sportscholen/fitnessruimtes hebben een lokaal verzorgingsgebied

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de behoefte en mogelijk effecten is het van belang de reikwijdte van de functies horeca en sportscholen/fitnessruimte in kaart te brengen. Binnen dit gebied bepalen we de behoefte aan de beoogde functie en confronteren dit met het aanbod. Bovendien brengen we binnen dit verzorgingsgebied mogelijke ruimtelijke effecten in beeld (denk aan leegstand).

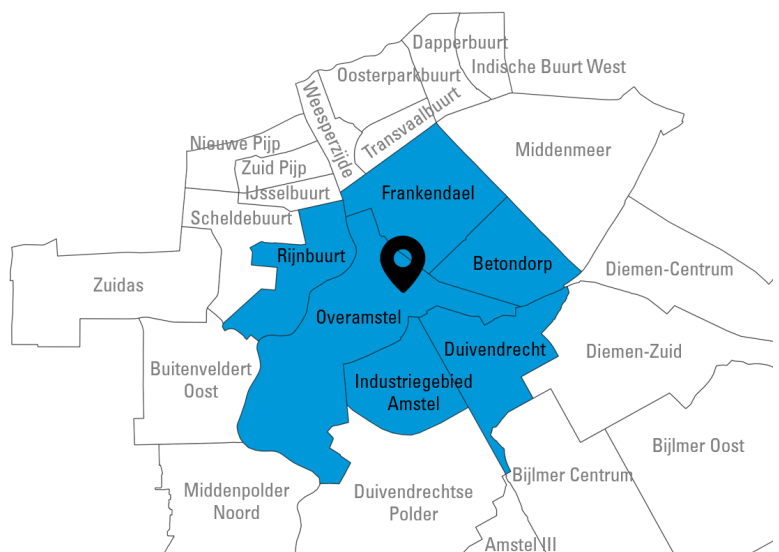
De beoogde functies horeca en sportscholen/fitnessruimtes zijn ondersteunend aan de totale ontwikkeling van het Bajes Kwartier. Deze functies passen qua aard en omvang goed bij de totale ontwikkeling van het Bajes Kwartier en ondersteunen (het functioneren van) de hoofdfuncties wonen en werken. Door de ondersteunende vorm zullen de functies vooral een lokale en wijkverzorgende functie hebben. Denk in dit geval bijvoorbeeld aan een (kwaliteiten)restaurant, koffiecorner en sportschool.

We gaan ervan uit dat bezoekers van horecagelegenheden in het Bajes Kwartier vooral met de fiets of lopend komen. We hanteren daarom een maximale reistijd van zo'n 10 minuten fietsen, gelijk aan een marktregio/verzorgingsgebied met een straal van zo'n 2 kilometer. Hierdoor zullen horecagelegenheden in het Bajes Kwartier vooral voorzien in de behoefte van bewoners van het Bajes Kwartier en mensen die werkzaam zijn in het Bajes Kwartier. Deze groep wordt aangevuld met toevloeiing vanuit omliggende wijken.

Ook voor sportscholen/fitnessruimtes verwachten we, gezien de omvang en ligging van de locatie, een lokale reikwijdte. De functie zal vooral bezocht worden door mensen uit het Bajes Kwartier en de aangrenzende wijken. We gaan uit van eenzelfde reisbereidheid als voor horecagelegenheden (10 minuten fietsen/straal van 2 kilometer).

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor zowel horecagelegenheden als sportscholen/fitnessruimtes stellen we daarom op de wijken: **Overamstel, Frankendael, Betondorp, Duivendrecht, Industriegebied Amstel en Rijnbuurt**.

Figuur 3: Marktregio horeca en sportscholen/fitnessruimtes Bajes Kwartier



Bron: Stec Groep, 2019.

3.2 Beoogde functies cultuur en ontspanning hebben ruimer verzorgingsgebied

In het plan is 3.650 m² bvo opgenomen voor functies die vallen onder cultuur en ontspanning (culturele voorzieningen, leisure en entertainment). In het Bajes Kwartier wordt daarmee ruimte geboden voor een uitgebreide en diverse mix van functies die vallen onder cultuur en ontspanning. Naar verwachting zullen deze functies relatief kleinschalig en verspreid over het plangebied worden gerealiseerd maar ook meer grootschalige ontwikkelingen zijn planologisch mogelijk. De combinatie van verschillende culturele en leisure voorzieningen en de maximale omvang zorgt voor een ruimere reikwijdte van het verzorgingsgebied.

Aantrekkingskracht afhankelijk van omvang en concept

Op basis van diverse bronnen¹, concluderen we dat de omvang van de functie, de thematisering van het concept en het aantal bezoekers sterk kan fluctueren. Een zeer sterk en onderscheidend concept trekt meer dan een miljoen bezoekers per jaar, terwijl een concept dat zich minder sterk onderscheidt in omvang of locatie/bereikbaarheid maximaal enkele honderdduizenden bezoekers per jaar trekt. Bezoekersaantallen van solitaire middelgrote leisureconcepten als een ijsbaan, sneeuwhal of kartcentrum lopen ook sterk uiteen: van enkele tienduizenden bezoekers per jaar tot circa een miljoen bezoekers per jaar. Ook hier is het daadwerkelijke bezoekersaantal sterk afhankelijk van het specifieke concept, omvang en locatie/bereikbaarheid.

Het verzorgingsgebied van de functie cultuur en ontspanning wordt voor een groot deel bepaald door de omvang en diversiteit van de functies. Per functie kan het verzorgingsgebied ook verschillen. Een XXL-bioscoop trekt bijvoorbeeld publiek uit een grotere regio dan bijvoorbeeld een bowlingbaan of minigolfbaan. Niet alleen de functie, maar ook de ligging van de voorzieningen is bepalend voor het verzorgingsgebied. In een sterk stedelijk gebied als Amsterdam is reisbereidheid logischerwijs kleiner dan in landelijk gebied. Uit verschillende onderzoeken over reisafstand bij dagrecreatieve activiteiten (CBS, CVTO) blijkt bijvoorbeeld dat ruim 90% van de bezoekers minder dan 30 kilometer wil reizen om een bioscoop te bezoeken. In dit hoogstedelijke Amsterdamse gebied is binnen een straal van enkele kilometers veelal vergelijkbaar aanbod - dicht bij huis - te vinden. De reisbereidheid is daarom ook velen malen kleiner.

Verzorgingsgebied varieert van Amsterdam-Oost tot gemeente Amsterdam

Afgaand op de totale omvang van de functie cultuur en ontspanning in het plan en de verstedelijkingsgraad van het gebied, stellen we het verzorgingsgebied vast op stadsdeel Amsterdam-Oost voor kleine reguliere functies tot maximaal de gemeente Amsterdam als verzorgingsgebied voor specifieke bijzondere concepten (dag-attracties). De specifieke invulling van de functie cultuur en ontspanning blijkt niet direct uit het bestemmingsplan. We behandelen daarom in deze Laddertoets de maximale reikwijdte van hetgeen planologisch mogelijk wordt gemaakt: reguliere kleinschalige type van cultuur en ontspanning en grootschalige bijzondere concepten (denk aan een dag-attractie, museum of een XXL-bioscoop). Voor grootschalige en bijzondere functies gaan we vooralsnog van gemeente Amsterdam als relevant verzorgingsgebied uit. Door het onderscheid tussen kleinschalig en grootschalig te maken en door op lokaal niveau en bovenlokaal schaalniveau te kijken wordt een zo breed mogelijk afweging gemaakt.

¹ Ladderonderzoeken voor bijvoorbeeld SnowWorld Zoetermeer (2016), Hoefweg-Zuid Zoetermeer (2017) en beschikbare bronnen zoals NVM BOG, Pretwerk, NVD en Van Spronsen en Partners

4 Behoefte

Hieronder bespreken we de verwachte behoefte aan de functies cultuur en ontspanning, horeca en sportscholen/fitnessruimtes. We gaan hierbij uit van maximaal 3.650 m² bvo cultuur en ontspanning, 2.235 m² horeca en 1.000 m² bvo sportscholen/fitnessruimtes.

4.1 Behoefte aan circa 3.150 m² voor functie Cultuur en Ontspanning

Onder cultuur en ontspanning vallen verschillende functies zoals culturele voorzieningen en leisure. Leisure is een verzamelnaam voor een breed palet aan (veelal commerciële) functies. Denk bijvoorbeeld aan een bioscoop, bowlingbaan, minigolf, arcadehal, indoor speelparadijs, trampolinepark of lasergamecentrum.

4.1.1 Beleid staat positief tegenover uitbreiding cultuur en ontspanning in Bajes Kwartier

Het meest recente cultuurbeleid voor Amsterdam betreft het Kunstenplan 2017-2020. In het Kunstenplan zijn voor het Bajes Kwartier de volgende relevante stukken opgenomen:

- Amsterdam zet in op een sterke en samenhangende kunst en cultuursector. Een divers aanbod van culturele voorzieningen is belangrijk.
- Initiatieven gericht op kunst en cultuur worden daardoor gesteund. Om de grote druk op het stadcentrum van Amsterdam te verminderen wordt gekozen voor een meerpolecultuurstad.
- Amsterdam wil de aantrekkingskracht van de stad op jonge, creatieve talenten beter benutten door meer kansen te creëren. Hiervoor biedt de gemeente meer ruimte door het aantal broedplaatsen uit te breiden (ook in het Bajes Kwartier).
- Kunst en culturele activiteiten hebben op het niveau van de buurt een grote waarde voor het lokale culturele klimaat en leefklimaat in het algemeen. Cultureel aanbod in de buurt geeft buurtbewoners de kans kennis te maken met kunst en cultuur en draagt bij aan de versterking van sociale en maatschappelijke verbindingen.

Gemeente Amsterdam heeft geen specifiek leisure beleid. In het detailhandels- en leisurebeleid van de Provincie Noord-Holland wordt voor leisure het volgende omschreven:

- Leisure moet zich kunnen ontwikkelen naar behoefte van bewoners en bezoekers van Noord-Holland. Er wordt gestreefd naar een structuur die zich kenmerkt door vitaliteit, dynamiek en concurrerend vermogen. De markt moet, onder voorwaarden, de ruimte krijgen om in te kunnen spelen op nieuwe trends en ontwikkelingen en veranderende consumentenbehoeftes.

Uit het vigerende cultuur- en leisurebeleid concluderen we een positieve houding tegenover de uitbreiding van de functie cultuur en ontspanning in het Bajes Kwartier. Belangrijk voor de gemeente is namelijk dat het Bajes Kwartier een plek wordt om te wonen, werken en recreëren.

4.1.2 Leisure is een groeimarkt, zowel in vraag als in aanbod

De sector 'recreatie' lijkt landelijk optimaal te profiteren van de aangetrokken economie. In vrijwel alle branches is sprake van groei, onder meer door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkelijke zakelijke vraag en meer toerisme. De groeiverwachting voor het dit jaar in de sector is circa 2% (Rabobank Cijfers & Trends, 2017). Dagrecreatiebedrijven zijn conjunctuurgevoelig. Dit betekent dat zij profiteren van hogere consumentenbestedingen. Bepaalde bedrijven in de branche zijn minder gevoelig voor afname van consumentenbestedingen, zoals bioscopen, bowlingbanen en binnenspeeltuinen. Deze activiteiten zijn namelijk relatief goedkoop.

De leisuresector oftewel de vrijetijdssector, is een relatief jonge, maar snelgroeïende, bedrijfstak. 20% van het besteedbaar inkomen per huishouden komt terecht in de leisuresector. Landelijk is het aantal bezoekers

aan dagattracties over de periode 1997-2014 gemiddeld gegroeid met 5% per jaar (ABN AMRO, 2015). Deze toename hangt samen met een toename in inkomen en een stabiele hoeveelheid beschikbare vrije tijd.

Benchmark Leisurefuncties vooral in Randstad, maar bijzondere concepten zijn ondervertegenwoordigd

Het bepalen van een mogelijke behoefte aan een leisurefunctie is niet eenvoudig. Behoeft is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de functie. Deze daadwerkelijk invulling is planologisch veelal niet vast te leggen in een bestemmingsplan. Ook bestaat er geen standaardmethodiek om een (kwantitatieve) behoefte te kunnen berekenen (zoals dit bij detailhandel bijvoorbeeld middels een DPO gebeurt). Op basis van een benchmark kunnen we iets zeggen over (het functioneren van) leisurefuncties in de regio en een mogelijke onder- of oververtegenwoordiging van leisurefuncties.

Tabel 10: Stoelen per 1.000 inwoners (bioscoop) en dichtheid per 100.000 inwoners (bowling/indoor speeltuin/escape room)

Provincie	Bioscoop	Bowlingbaan	Indoor speeltuin	Escape Room
Friesland	6,5	12,8	9,4	0,46
Groningen	11,8	10,3	5,3	0,68
Drenthe	6,4	14,6	7,2	0
Noord-Holland	10,1	9,6	5,0	0,69
Overijssel	8,4	8,9	5,1	0,79
Flevoland	9,1	10,8	5,7	0,75
Gelderland	8,1	9,7	3,4	0,64
Zuid-Holland	8,0	9,9	3,4	0,44
Utrecht	11,4	9,1	3,0	0,87
Noord-Brabant	9,0	9,7	5,0	0,69
Limburg	11,4	10,6	6,8	1,52
Zeeland	9,7	16,8	7,6	0,79
<i>Gemiddeld Nederland</i>	<i>9,1</i>	<i>10,1</i>	<i>5,0</i>	<i>0,79</i>

Bron: NVBF, 2017; Van Spronsen & partners, 2017; Bewerking Stec Groep, 2019

Behoeft aan een leisureconcept is lastig kwantitatief te duiden. Een marktruimteberekening zoals bijvoorbeeld voor detailhandel of horeca kan worden uitgevoerd is voor leisure niet te maken. Dit biedt kansen voor een sterke kwalitatieve onderbouwing, maar zorgt ook voor onzekerheid over de te verwachten behoefte.

De concurrentie binnen de leisuremarkt is groot. Succes wordt bepaald door vernieuwend concept

De sector is dynamisch: consumententrends veranderen snel en de levensduur van attracties wordt steeds korter. Dat biedt doorlopend kansen voor de ontplooiing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven door nieuwe initiatiefnemers of door combinaties met/in andere branches – denk bijvoorbeeld aan retailers die beleving in hun concepten doorvoeren om de gast te blijven trekken. Tegelijkertijd zien we dat de druk op bestaande leisureconcepten toeneemt doordat de concurrentie binnen de markt groeit. Daarnaast is er vanuit de consument een blijvende behoefte aan vernieuwing. Dit heeft er ook toe geleid dat het aanbod van leisureconcepten in de afgelopen jaren flink is gestegen en dat bezoekers aan leisureactiviteiten over een groter aanbod wordt verdeeld. Het vestigen van leisureconcepten zal daarmee mogelijk leiden tot extra concurrentie binnen een specifieke branche of nichemarkt. Er vindt een zekere verdringing plaats waarbij sterk ondernemerschap en het concept, het succes bepalen.

De leisuremarkt is tegelijkertijd een groeimarkt: extra concurrentie hoeft niet direct te betekenen dat er een verdringingseffect elders ontstaat. Positief is bijvoorbeeld dat het totaal aantal bezoekers aan de verschillende vormen van dagrecreatie elk jaar stijgt. De Nederlander gaat graag een dagje uit en zoekt continu naar nieuwe ervaringen en vormen van beleving. Het creëren van een bijzondere herinnering is een must voor het realiseren van herhaalbezoeken; dit kan door het ontwikkelen van unieke concepten en nieuwe vormen van beleving.

4.1.3 Kwantitatief naar verwachting voldoende ruimte voor kleinschalige leisure- en kunst & cultuur faciliteiten

Om de ruimtebehoefte te bepalen aan reguliere functies voor kleinschalige leisure- en kunst & cultuur faciliteiten, baseren we ons op de 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen' (bron: gemeente Amsterdam, januari 2018). In dit document doet de gemeente Amsterdam een voorstel voor een referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen:

'Het is ontwikkeld binnen de opgave van het kernteam maatschappelijke voorzieningen². Zowel cluster Sociaal als cluster Ruimte en Economie hebben bijgedragen aan de totstandkoming. Diverse beleidsafdelingen binnen deze clusters hebben inzichtelijk gemaakt wat de behoefte aan voorzieningen is bij de in Koers 2025³ gestelde woningbouw ambitie. Deze behoefte is vertaald naar een referentienorm voor onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, kunst & cultuur, sport, groen en spelen. Ruimte en Duurzaamheid heeft een studie gedaan naar de ruimtelijke vertaling van de referentienorm naar de ontwikkelgebieden en heeft de afstemming met Ruimte voor de Stad⁴ verzorgd. De referentienorm is een update van vroegere rekenmethodes voor de behoefte van maatschappelijke voorzieningen en spelen, aangevuld met normen voor groen. Het bestuurlijk vaststellen van de referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen biedt een instrument dat handvatten biedt voor ruimtereserveringen in gebiedsontwikkeling. Het is ook een instrument dat grondslag biedt voor opname van maatschappelijke voorzieningen in het gemeentelijk Meerjaren Investerings Programma (MIP), op basis waarvan de raad besluit tot het reserveren van kapitaallasten in de begroting voor toekomstige investeringen'.

Per woning wordt gekeken hoeveel vierkante meter er gemiddeld aan maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen nodig is om het voorzieningenpijl op orde te houden voor de snelgroeiende stad. Men maakt hierbij onderscheid tussen voorzieningen op 'wijkniveau' en voorzieningen op 'stedelijk niveau'. Met kunst & cultuurvoorzieningen op wijkniveau wordt veelal 'reguliere' kunst & cultuur bedoeld, zoals een podium, bibliotheek of broedplaats. Met voorzieningen op stedelijk niveau wordt gedacht aan een museum of een poppodium, m.a.w. zeer bijzondere (veelal grootschaligere) functies. De referentienorm voor kunst & cultuur is exclusief ruimte voor jeugd (denk aan speeltuin/kinderboerderij/jongerencentrum/sportvelden) en exclusief commerciële leisure (zoals bowling, bioscoop, arcadehal, etc.).

Voor kunst & cultuur gaat men uit van de norm:

- 0,25 m² bvo per woning op wijkniveau
- 0,20 m² bvo per woning op stedelijk niveau

Door deze normen te vermenigvuldigen met het beoogde aantal nieuwe woningen in Overamstel (en daarmee dus ook Bajes Kwartier) kunnen we een kwantitatieve additionele behoefte bepalen. Deze additionele behoefte is dus enkel gebaseerd op nieuwe woningen en houdt nog geen rekening met behoefte vanuit al gevestigde bewoners (mogelijk is de behoefte – rekening houdend met bestaande behoeften – groter).

In het gebied Overamstel worden circa 6.000 tot 7.000 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad. Uitgaande van de genoemde normen betekent dit een ruimtebehoefte voor Overamstel van circa 2.700 tot 3.150 m²:

- 6.000 tot 7.000 * 0,25 m² = 1.500 tot 1.750 m²
- 6.000 tot 7.000 * 0,20 m² = 1.200 tot 1.400 m²

² Het kernteam maatschappelijke voorzieningen is opgericht om vanuit cluster Sociaal de opgave aan maatschappelijke voorzieningen in de stedelijke ontwikkelgebieden in samenhang te bepalen. In het kernteam zitten vertegenwoordigers van verschillende beleidsafdelingen.

³ 'Koers 2025' operationaliseert de Structuurvisie en de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025.

⁴ Met het programma Ruimte voor de Stad creëert de gemeente Amsterdam ruimte voor het kunnen accommoderen van de sterke groei van bewoners, bedrijvigheid, bezoekers en maatschappelijke voorzieningen in een compacte, duurzame metropool.

We concluderen dat enkel door toevoeging van nieuwe woningen een behoefte in Overamstel een additionele behoefte ontstaat van maximaal circa 3.150 m² aan maatschappelijke Cultuur en Ontspanning. De beoogde 3.650 m² bvo voor de functie cultuur en ontspanning voorziet daarmee in een additionele kwantitatieve behoefte.

4.1.4 Kans op verdringingseffect door toevoegen van cultuur & ontspanning en leisure is beperkt

Naar verwachting is er een kwantitatieve en kwalitatieve additionele behoefte aan reguliere faciliteiten voor cultuur & ontspanning en voor leisure. Als we enkel uitgaan van een additionele behoefte aan maatschappelijke cultuur en ontspanning leidt het toevoegen van 3.650 m² naar verwachting tot een overaanbod van circa 500 m². Hierbij wordt echter nog geen rekening gehouden met commerciële leisurefuncties. Naar verwachting zal er – op basis van een groei van circa 12.500 inwoners in Overamstel en de ‘norm’ van leisureaanbod in Noord-Holland per inwoner – behoefte zijn aan bijvoorbeeld een bowlingbaan en een indoorspeeltuin. Van een overaanbod aan cultuur, ontspanning en leisure in Overamstel zal dus ook zeker geen sprake zijn.

Bovendien blijkt aan grootschalige cultuur- & ontspanningvoorzieningen en leisure een additionele kwalitatieve behoefte. Bezoekers aan kleinschalige leisure of cultuur & ontspanning komen in potentie vanuit geheel Amsterdam-Oost maar voor grootschalig en/of zeer bijzonder aanbod zullen bezoekers in potentie vanuit geheel Amsterdam en daarbuiten komen. Gezien deze relatief grote vijver waaruit ‘gevist’ kan worden zal het economische en ruimtelijk effect op bestaande functies beperkt zijn. Het effect wordt immers uitgesmeerd over een groot gebied. Een specifiek verdringingseffect op vergelijkbare functies zal daarmee beperkt zijn, zo schatten we in.

Het vestigen van een nieuw leisure- of cultuur & ontspanningsconcept zal mogelijk leiden tot extra concurrentie binnen een specifieke branche. De leisure- en kunst & cultuurmarkt is tegelijkertijd een groeimarkt: extra concurrentie hoeft niet direct te betekenen dat er een verdringingseffect elders ontstaat. We verwachten dat ook niet dat de kunst & cultuur- en leisurefuncties zullen leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) elders.

4.2 Horeca: Bajes Kwartier voorziet in groeiende behoefte horecagelegenheden

4.2.1 Horecabeleid Amsterdam (Oost) onderschrijft noodzaak uitbreiding horeca Bajes Kwartier

Het meest recente horecabeleid voor het Bajes Kwartier dateert uit 2012 ('Horecanota stadsdeel Oost 2012'). In de Horecanota zijn voor het Bajes Kwartier de volgende relevante ambities van belang:

- In groeiende stadsdelen (met in de toekomst meer inwoners en bezoekers) is ruimte voor uitbreiding van het aantal horecavestigingen. Gestreefd wordt naar een gelijklopende groei van het aantal horecavestigingen en het aantal inwoners/bezoekers.
- Specifiek voor het gebied Overamstel/Weespertrekvaart is beschreven dat, gezien de toekomstige functie van het gebied als grootstedelijke woon-werkgebied, hier mogelijkheden bestaan voor ondersteunende horeca zoals restaurants, cafetaria's en lunchrooms.
- In de nota wordt gesteld dat voor de leefbaarheid van woon-werkgebieden de aanwezigheid van enkele (zelfstandige) horecafuncties belangrijk is (vooral in de avonduren).
- Bij uitbreiding van het aanbod wordt kwaliteit verkozen boven kwantiteit. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd, kwalitatief goed en hoogwaardig aanbod.

Uit het vigerende Horecabeleid voor stadsdeel Oost concluderen we dat, mits er geen ernstige belasting is voor het woon- en leefklimaat en het inspeelt op de behoefte, de gemeente positief staat tegenover horeca-uitbreidingen in het Bajes Kwartier. Belangrijk voor de gemeente is namelijk dat het Bajes Kwartier een plek wordt om te wonen, werken en recreëren, ook in de avond. De beoogde ontwikkeling speelt daar bij uitstek op in.

4.2.2 Ontwikkelingen Bajes Kwartier en omgeving wekken behoefte aan horeca op

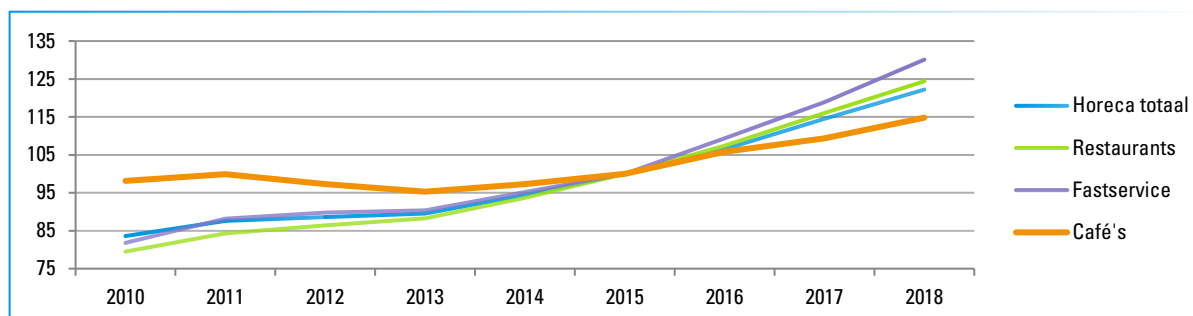
In deze paragraaf gaan we in op de toekomstige vraag naar horeca in het Bajes Kwartier. We analyseren de ontwikkeling van de omzet in de horecasector en beschrijven de ontwikkeling van het huidige horeca aanbod in het verzorgingsgebied en vergelijken deze met Amsterdam. Voor het bepalen van de vraag kijken we naar de omzetontwikkeling van horeca en het potentiële horecabezoek voor de beoogde ontwikkeling van het Bajes Kwartier.

Toename omzet in horecagelegenheden Amsterdam

De horecasector is een groeimarkt. We zien dat vooral de afgelopen vijf jaar de omzet in de horecasector hard is gegroeid (zie figuur 4). Ten opzichte van 2015 is de omzet van de gehele horecasector met bijna 25% gestegen in 2018 (CBS, 2018). Binnen de sector zien we vooral groei in het aantal restaurants en fastserviceconcepten. Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak (o.a. bezorgen).

Ook de horecagelegenheden in Amsterdam laten een positieve groei zien. In Amsterdam steeg de horecaomzet met 20% in de periode 2012 t/m 2016. De toenemende vraag naar horecagelegenheden genereert ook extra aanbod. Bovendien zien we dat er sowieso een constante behoefte is aan vernieuwing van het aanbod om bezoekers te blijven trekken. Inspelen op de veranderende horecabehoeft van de consument is belangrijk voor een gezonde bedrijfsvoering én een gezonde marktsituatie.

Figuur 4: Omzetontwikkeling horeca Nederland (2015=100)

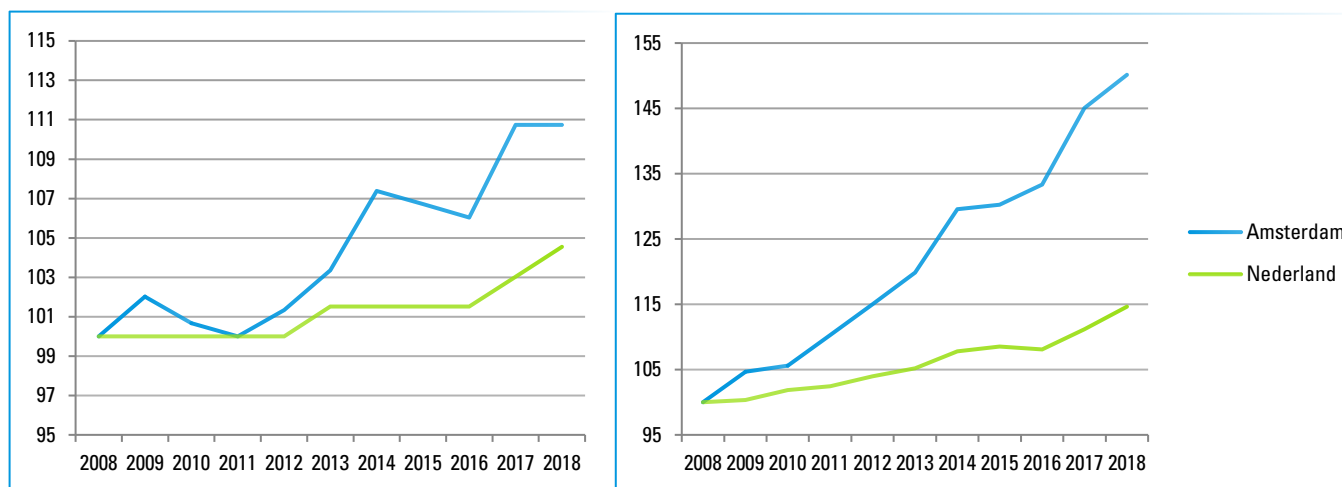


Bron: CBS, 2018.

Aanbod Amsterdam stijgt harder dan rest van Nederland

Het aanbod in de restaurantsector is de afgelopen jaren hard gegroeid in Amsterdam. In 2008 bedroeg het totale verkoopvloeroppervlak in de sector nog zo'n 124.900 m². Tien jaar later is dit oppervlak gegroeid naar zo'n 187.500 m² (HorecaDNA, 2018). Ook het aantal restaurants per 10.000 inwoners laat zien dat de gemeente Amsterdam een sterkere groei doormaakt dan de rest van Nederland. Het aantal restaurants per 10.000 inwoners lag in Amsterdam tien jaar geleden op 14,9 en is in 2018 gegroeid tot 16,5. Het landelijk gemiddelde daarentegen lag in 2008 op 6,6 en is in 2018 gegroeid tot 6,9 per 10.000 inwoners.

Figuur 5: Ontwikkeling restaurantsector Amsterdam en Nederland (links: in m² vvo, rechts: aantal restaurants per 10.000 inwoners, 2008=100)



Bron: HorecaDNA, 2018; CBS, 2019; Bewerking Stec Groep, 2019.

Amsterdam springt, in vergelijking met de regio en Nederland als geheel, behoorlijk in het oog als het gaat om de verkoopvloeroppervlakte aan restaurants per 10.000 inwoners. De gemeente Amsterdam heeft momenteel een aanbod van 2.195 m² aan restaurant per 10.000 inwoners. Vergeleken met de provincie Noord-Holland en Nederland als geheel is dat substantieel hoger. In Noord-Holland ligt dit cijfer op ongeveer 1.400 m² en nationaal ligt het nog lager, namelijk 1.160 m² per 10.000 inwoners. Daarnaast hebben we een benchmarkanalyse uitgevoerd voor een gangbaar restaurantaanbod voor vergelijkbare gemeenten⁵. In deze gemeenten ligt het gemiddelde op ongeveer 1.615 m² per 10.000 inwoners. Ook ten opzichte van deze gemeenten heeft Amsterdam dus een veel groter restaurantaanbod. Kijkend naar de demografische voorspellingen voor Amsterdam en de groeiende toerisme-sector lijkt er weliswaar niet meteen sprake van een overschot aan restaurants in Amsterdam. De grootste concentratie van restaurants bevindt zich dan ook in en rond het centrum.

Potentiële bezoekers horecavoorzieningen uit Bajes Kwartier en directe omgeving

De potentiële bezoekers (marktpotentie) voor de beoogde horecaontwikkelingen verwachten we vanuit drie doelgroepen: (1) bewoners Bajes Kwartier, (2) mensen werkzaam in Bajes Kwartier en (3) inwoners van omliggende wijken. We gaan hieronder in op deze drie groepen. Om de ruimtebehoefte te bepalen per doelgroep doen we enkele aannames. Het is niet altijd mogelijk op basis van objectieve gegevens een specifiek aandeel van de bezoekers dat daadwerkelijk een horecavoorziening in Bajes Kwartier gaat bezoeken te bepalen. We doen daarom enkele aannames die in onze ogen het meest realistisch zijn in voorliggende casus.

1. Bewoners Bajes Kwartier

De toekomstige bewoners van het Bajes Kwartier vormen de belangrijkste doelgroep voor de beoogde horecagelegenheden. We geven daarom een indicatie van het potentiële horecabezoek van deze doelgroep. In het gebied worden 1.350 woningen gerealiseerd (Bajes Kwartier. Powered by Fuel, 2017).

⁵ De overige drie grote steden: Den Haag, Utrecht en Rotterdam (HorecaDNA, 2018).

Ervan uitgaande dat er in iedere woning twee bewoners komen te wonen (vergelijkbaar met de bevolkingssamenstellen van Stadsdeel Oost) komt het inwonersaantal van het Bajes Kwartier uit op zo'n 2.700. Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde Nederlander 2 á 4 keer per maand een horecavoorziening bezoekt. Dit betekent per persoon zo'n 25 tot 50 horecabezoeken per jaar. Het totaal aantal horecabezoeken per jaar door inwoners van het Bajes Kwartier bedraagt daarmee zo'n 65.000 tot 135.000.

Gemiddeld is er in Nederland circa 1 horecagelegenheid per 360 inwoners. Uitgaande van de verwachte circa 2.700 inwoners in het Bajes Kwartier, zal de vestiging van circa 7 á 8 horecagelegenheden gelijk zijn aan de Nederlandse 'norm'. Uitgaande van een gemiddelde omvang van circa 150 tot 200 m² per horecagelegenheid (bron: HorecaDNA, 2019, Vastgoeddata.nl, mei 2019), betekent dit een behoefte van circa 1.050 tot 1.600 m² bvo horeca.

2. Mensen werkzaam in Bajes Kwartier

In het Bajes Kwartier is maximaal 10.000 m² bvo voorzien voor kantoren en bedrijven. Het gaat om kleinschalige bedrijvigheid gericht op lokale activiteiten (flexwerkers, ZZP'ers en andere zelfstandigen). Daarnaast voorziet het plan in maximaal 1.000 m² bvo voor een "broedplaats" (verzamelgebouwen voor beginnende talenten). Naar verwachting is er een behoefte aan zo'n 230 tot 320 bedrijven in het Bajes Kwartier. Een groot deel (zo'n 50%) van deze bedrijvigheid zal bestaan uit ZZP'ers. We schatten het totaal aantal arbeidsplaatsen daarom in op zo'n 350 tot 500. Een deel van de werkzame personen heeft behoefte aan een horecabezoek voor, tijdens of na het werk. Gelet op deze behoefte concluderen we dat er vanuit deze doelgroep grote potentie is voor horecavoorzieningen in de directe omgeving.

- Uitgaande van circa 350 tot 500 personen die circa 1/3^e van de dag in Bajes Kwartier doorbrengen, verwachten we dat deze personen circa een derde van hun gemiddelde 2 á 4 maandelijkse horecabezoeken in de omgeving van Bajes Kwartier zullen doen: 0,65 tot 1,30. Dit betekent een jaarlijks potentieel van circa 2.700 tot 8.000 bezoeken.
- Uit gegevens van het Bedrijfschap Horeca en Catering komt naar voren dat een café-restaurant een omzet genereert van circa € 3.800 per m², een lunchroom genereert gemiddeld een omzet van circa € 3.300 per m². Hierbij is het bedrijfstype "café-restaurant" aangehouden: dit type restaurant is (in tegenstelling tot bijvoorbeeld een klassiek/luxe restaurant) de gehele dag geopend (en dus geschikt voor lunches e.d.).
- De gemiddelde bestedingen van een gast in een café-restaurant (bron: Food Service Instituut, januari 2017⁶) liggen tussen de € 19,42 (18 tot 36 jarigen) en de € 32,99 (37 tot 50 jarigen), gemiddeld is dit circa € 26. De totale verwachte omzet vanuit mensen werkzaam in Bajes Kwartier komt daarmee op circa € 70.000 tot € 210.000.
- Uitgaande van een gemiddelde omzet van € 3.300 tot € 3.800 per vierkante meter en een totale potentiële omzet vanuit mensen die werkzaam zijn in Bajeskwartier van € 70.000 tot € 210.000, verwachten we een aanvullende behoefte vanuit deze doelgroep van circa 20 tot 55 m² bvo horeca.

3. Inwoners omliggende wijken

Ervan uitgaande dat niet alleen inwoners van het Bajes Kwartier, maar ook inwoners van omliggende wijken gebruik maken van de nieuwe horecagelegenheden, stijgt het aantal potentiële horecabezoeken fors. In 2018 bedroeg het inwonersaantal van het verzorgingsgebied van de horecafuncties zo'n 32.500. Dit betekent zo'n 780.000 tot 1,5 miljoen horeca bezoeken per jaar. De komende jaren staan er in het verzorgingsgebied bovendien meerdere nieuwbouw- en transformatieplannen op de agenda. Hierdoor zal het inwonersaantal met 14.500 groeien naar 47.000 in 2030 en daarna doorgroeien tot 57.000 in 2040. Als gevolg hiervan stijgen ook het aantal potentiële jaarlijkse restaurantbezoeken met circa 45% tot 2030 en 75% tot 2040.

- Welk deel van deze nieuwe inwoners daadwerkelijk een horecagelegenheid in Bajes Kwartier bezoekt is momenteel niet te bepalen.

⁶ Zie: <https://fsin.nl/actueel/nieuws/452/millennials-stuwen-restaurantbezoeken>

- Stel dat slechts 10 tot 20% van het aantal restaurantbezoeken van nieuwe inwoners binnen het verzorgingsgebied plaats vinden in het Bajes Kwartier, betekent dit al ruim 35.000 tot 140.000 bezoeken per jaar van nieuwe inwoners⁷.
- Uitgaande van een gemiddelde besteding van € 26 per bezoeker, betekent dit een potentiële omzet van circa € 900.000 tot € 3.620.000
- Uitgaande van een gemiddelde omzet van € 3.300 tot € 3.800 per vierkante meter, verwachten we een aanvullende behoefte vanuit deze doelgroep van circa 275 tot 950 m² bvo horeca.

Concluderend: Verwachte ruimtebehoefte vanuit doelgroepen van circa 1.345 tot 2.605 vierkante meter

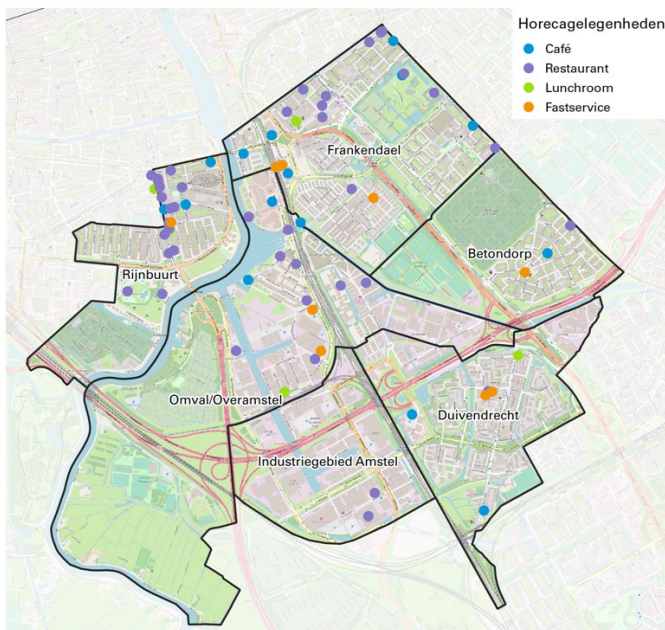
We concluderen dat de vraag naar horeca vanuit de 3 genoemde doelgroepen gezamenlijk circa 1.345 tot 2.605 m² bvo betreft. Tussen 2012 en 2016 steeg de omzet in de Amsterdamse horeca met circa 20%. We verwachten dat deze omzetstijging sinds 2016 minimaal op gelijke voet is door blijven zetten en ook in de komende jaren door zal zetten. Reden om dit aan te nemen is de enorme groei in de woningbouw en de enorme groei in toerisme. Wanneer we deze stijging ook meenemen in de verwachte vraag, zal de behoefte aan horecameters in de komende jaren fors doorgroeien.

4.2.3 Beperkt horeca-aanbod in verzorgingsgebied Bajes Kwartier

In het verzorgingsgebied zijn 77 horecagelegenheden gevestigd. Het aanbod bestaat uit 18 cafés, 4 restaurants, 7 lunchrooms en 10 fastserviceconcepten. Hiermee beschikt het verzorgingsgebied over 25 horecagelegenheden per 10.000 inwoners. Dit is lager dan het Amsterdams gemiddelde (53 horecagelegenheden per 10.000 inwoners) en lager dan het gemiddelde van stadsdeel Oost (36 horecagelegenheden per 10.000 inwoners).

Dat het aantal horecagelegenheden in het verzorgingsgebied lager dan gemiddeld is dan in Amsterdam (Oost) is logisch gezien de huidige functies van het gebied. Een groot deel van het verzorgingsgebied van de horeca in het Bajes Kwartier bestaat momenteel nog uit bedrijventerrein en wordt de komende jaren pas getransformeerd naar woongebied of woon-werkgebied. Mede daardoor is het overgrote deel van het horeca aanbod gevestigd in het noorden van het verzorgingsgebied (zie onderstaand figuur).

Figuur 5: Overzicht horecavoorzieningen verzorgingsgebied Amsterdam



Bron: Stec Groep, 2019.

⁷ Een toename van circa 14.500 inwoners binnen het verzorgingsgebied * 2 á 4 horeca bezoeken per maand * 12 maanden * 10% tot 20% = 35.000 tot 140.000 potentiële bezoeken per jaar.

4.2.4 Nauwelijks leegstand in verzorgingsgebied Bajes Kwartier

In het verzorgingsgebied van het Bajes Kwartier wordt slechts één horecazaak te koop aangeboden (Funda in Business en HorecaSite.nl, peildatum april 2019). Het gaat om een restaurant aan de Amstelboulevard. Het restaurant is ongeveer 500 m² groot en ligt direct aan de Amstel. We zien dat het overige aanbod in Amsterdam zich voor over het algemeen in of dicht tegen het centrum aan bevindt.

4.2.5 Conclusie: voldoende behoefte aan nieuwe horecagelegenheden in het Bajes Kwartier

We concluderen dat er in het Bajes Kwartier voldoende behoefte is voor de toevoeging van nieuwe horecagelegenheden. We baseren ons op de volgende argumenten:

1. Beleid van de gemeente Amsterdam stimuleert en steunt het toevoegen van horeca in woon-werkgebieden. In de Horecanota van Stadsdeel Oost is beschreven dat er ruimte is voor uitbreiding van het horeca aanbod in groeiende stadsdelen zoals Overamstel en het Bajes Kwartier. De beoogde horecavoorzieningen in het Bajes Kwartier spelen hierop in.
2. Door de forse groei van het aantal inwoners in Overamstel en het Bajes Kwartier groeien ook het aantal potentiële bezoekers van horecagelegenheden. De vraag naar horeca zal daardoor naar verwachting sterk toenemen met circa 1.345 tot 2.605 m² bvo. Nieuwe horeca in het Bajes Kwartier kan deze vraag faciliteren.
3. Het verzorgingsgebied beschikt momenteel over weinig horecagelegenheden. Het aantal horecazaken (per 10.000 inwoners) ligt in het verzorgingsgebied lager dan in Stadsdeel Oost en fors lager dan in Amsterdam. Het aantal ligt ook lager dan het Nederlands gemiddelde.
4. De huidige horecamarkt binnen het verzorgingsgebied lijkt goed te functioneren. We zien nauwelijks leegstand in het verzorgingsgebied. Er wordt slechts één horecazaak te koop aangeboden.

4.3 Sportschool/fitness: ontwikkeling Bajes Kwartier vraagt om uitbreiding aanbod

4.3.1 Sportvisie Amsterdam onderschrijft belang sportscholen/fitnessruimtes

In het meest recente sportbeleid van de gemeente Amsterdam 'Sportvisie Amsterdam 2025' zijn met betrekking tot sportvoorzieningen de volgende twee doelen opgenomen:

- **Voldoende sportieve ruimte:** Amsterdam heeft een toegankelijk, aantrekkelijk en duurzaam aanbod van sportieve ruimte en sportaccommodaties, die bijdragen aan de kwaliteit van de stad, wijken en buurt.
- **Keuze uit verschillende sportaanbieders:** Amsterdam kent een rijk en divers palet aan vitale en maatschappelijk actieve sportaanbieders, die actief sporten en bewegen toegankelijk maken voor alle Amsterdammers.

Een belangrijk speerpunt in de 'Sportvisie Amsterdam 2025' is de groei van Amsterdam als stad aan grijpen om bestaande sportaccommodaties en faciliteiten te optimaliseren en het sportareaal daar waar nodig uit te breiden. Uit de vigerende Sportvisie voor Amsterdam concluderen we dat de gemeente positief staat tegenover uitbreiding van sportvoorzieningen in het Bajes Kwartier.

4.3.2 Sportdeelname groeit in Amsterdam, met name fitness wint aan populariteit

Uit onderzoek van het Sociaal en Cultuur Planbureau (2014) blijkt dat de groei van sportdeelname landelijk gezien doorzet. Ook de 'Sportmonitor 2013' (gemeente Amsterdam) laat zien dat het aandeel sporters in Amsterdam is toegenomen. Fitness en hardlopen zijn daarbij de twee populairste sporten. In heel Nederland is de fitnessbranche tussen 2007 en 2018 sterk gegroeid: in deze periode is de sector gegroeid naar 1.790 bedrijven. Ook het aantal gebruikers van deze de sportscholen/fitnessruimtes is vanaf begin deze eeuw sterk gegroeid.

Twee derde van de Amsterdammers sport minimaal één keer per maand, bij voorkeur in het eigen stadsdeel. De toekomstige groei van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied (naar 57.000 in 2040) zorgt voor meer sportende Amsterdammers die een beroep (gaan) doen op de aanwezige sportfaciliteiten. Door de ontwikkelingen in Overamstel zal het aantal sporters in dit gebied sterker groeien dan in andere

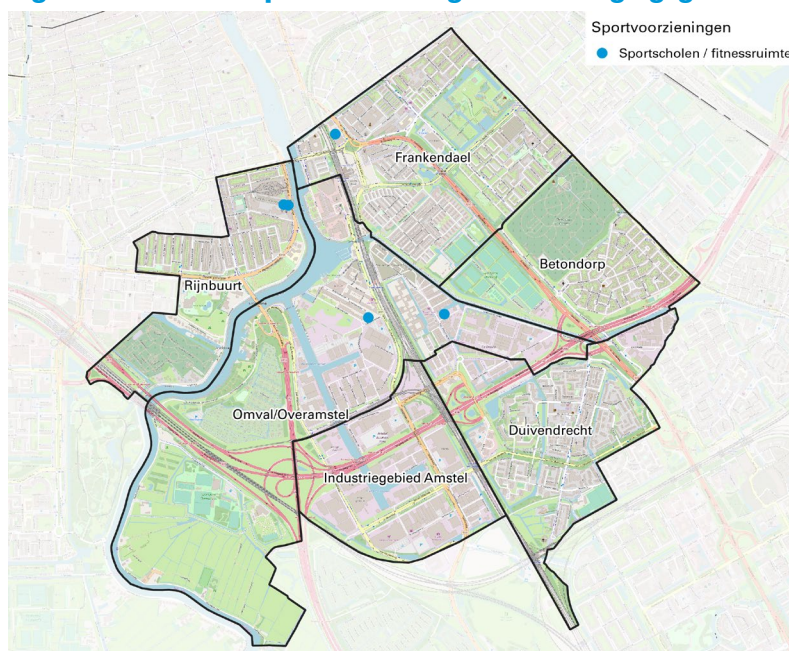
stadsdelen. Als daarbij de stijgende populariteit en daarmee de veranderende sportbehoefte wordt meegenomen, zal de vraag naar fitnessruimtes groot zijn.

Andere trends die we constateren binnen de fitnessmarkt:

- Schaalvergroting en ketenvorming: budgetfitnesscentra breiden hun aantal vestigingen uit. De twee grootste ketens in Nederland (Basic-Fit en Fit for Free) huren vaak grote panden buiten het centrum omdat de huurprijzen op deze locaties lager liggen. Ook in de cijfers zien we schaalvergroting terug: in 2015 bedroeg het gemiddeld vloeroppervlak van een fitnesscentrum nog zo'n 580 m². In 2017 is het gemiddelde vloeroppervlak gestegen naar zo'n 630 m² (bron: CBS, 2017).
- Ook is er een trend naar multifunctionele fitnesscentra zichtbaar. Daarbij wordt niet alleen fitnessruimte aangeboden, maar ook andere voorzieningen zoals squash, vechtsporten en behandelruimte voor fysiotherapie.
- Fitnesscentra worden steeds meer erkend als partner op het gebied van gezondheidszorg. Als gevolg groeit het aandeel fitnessdeelnemers van de groep 65 jaar of ouder. Dit komt omdat ouderen steeds vaker fitnesssen met ziektepreventie en/of revalidatie als reden. Ook fysiotherapie wordt vaak bij fitnesscentra aangeboden, bijvoorbeeld in de vorm van een zelfstandig professional.
- We constateren een groei in het aantal leden en het 'gebruik' van fitness.

Op basis van kengetallen van de provincie Noord-Holland zien we circa 13 fitnesscentra per 100.000 inwoners. Door de groei van het aanbod in sportscholen/fitnessruimtes is de afstand tot een fitnessvoorziening afgenomen tot gemiddeld 1,5 kilometer. Hiermee valt de reisbereidheid voor sportvoorzieningen precies binnen het verzorgingsgebied. Afgaand op 57.000 inwoners in 2040 zijn circa 8 fitnessruimtes nodig. Momenteel zijn er al 5 sportscholen gevestigd in het verzorgingsgebied. Door de stijgende populariteit van fitnessvoorzieningen verwachten we dat het aantal fitnessvoorzieningen per 100.000 inwoners de komende jaren zal stijgen. We schatten daarom in dat er in het verzorgingsgebied 3 tot 5 fitnesscentra kunnen landen. Uitgaande van een gemiddelde van circa 1.000 tot 2.000 m² bvo per fitnesscentrum⁸, betekent dit een behoefte van circa 3.000 tot 10.000 m² bvo. De beoogde 1.000 m² voor fitness in het Bajeskwartier past hiermee binnen deze behoefte.

Figuur 6: Overzicht sportvoorzieningen in verzorgingsgebied Amsterdam



Bron: Stec Groep, 2019.

⁸ Op basis van huidige aanbod aan fitnesscentra in Amsterdam-Oost, bron: Vastgoeddata.nl, 2019

4.3.3 Geen leegstaande sportscholen/fitnessruimtes in het verzorgingsgebied

Op basis van een inventarisatie van de leegstand zien we dat er geen sportscholen of fitnessruimtes leegstaan en/of te koop/te huur worden aangeboden in het verzorgingsgebied.

4.3.4 Conclusie: voldoende behoefte aan nieuwe sportvoorzieningen in het Bajes Kwartier

We concluderen dat er in het Bajes Kwartier voldoende behoefte is voor de toevoeging van nieuwe sportscholen/fitnessruimtes. We baseren ons op de volgende argumenten:

1. In de 'Sportvisie Amsterdam 2025' is opgenomen dat Amsterdam dient te beschikken over voldoende en kwalitatief goede sportaccommodaties. De beoogde ontwikkeling van sportscholen/fitnessruimtes speelt in op deze beleidsambitie.
2. Beleid van de gemeente Amsterdam stimuleert en steunt het toevoegen van sportvoorzieningen in groeiende gebieden. Een belangrijk speerpunt in de 'Sportvisie Amsterdam 2025' is de groei van Amsterdam als stad aan te grijpen om het sportareaal daar waar nodig uit te breiden.
3. De toekomstige groei van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied zorgt voor meer sportende Amsterdammers die een beroep (gaan) doen op de aanwezige sportfaciliteiten. Amsterdammers sporten het liefst in hun eigen wijk. De beoogde sportscholen/fitnessruimtes faciliteren in deze vraag.
4. Fitness stijgt in populariteit. Hierdoor zal de vraag naar fitnessruimtes zich verder positief ontwikkelen.
5. Op basis van benchmarks is er naar verwachting de komende jaren behoefte aan 3 tot 5 fitnesscentra in het verzorgingsgebied. Dit is goed voor circa 3.000 tot 10.000 m² bvo aan fitnessruimte. De beoogde 1.000 m² fitnessruimtes in het Bajes Kwartier speelt in op deze vraag.

4.4 Geen duurzame ontwrichting van bestaande voorzieningenstructuur verwacht

In de basis zal de uitbreiding van het horeca aanbod en de toevoeging van sportvoorzieningen niet leiden tot sluiting (en dus leegstand) elders in het verzorgingsgebied. De beoogde meters horeca en sport zijn ondersteunend aan de grotere woningbouwontwikkeling in het Bajes Kwartier. Hierdoor zijn de beoogde voorzieningen vooral voor de toekomstige bewoners bedoeld. Hierdoor zullen de effecten op omliggende horeca en sportvoorzieningen beperkt zijn. Er doen zich naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voor.