

Amsterdam, Ladderonderbouwing functionele programma Centrum-eiland IJburg

Gemeente Amsterdam



Amsterdam, Ladderonderbouwing functionele programma Centrumeiland IJburg

Gemeente Amsterdam

Rapportnummer: 203X01350.088493_4

Datum: 28 oktober 2016

Contactpersoon opdrachtgever: de heer J. de Rijke

Projectteam BRO: Geri Wijnen, Eefje van der Velden, Job van Schuppen

Trefwoorden: Ladder voor Duurzame Verstedelijking, Centrumeiland, IJburg

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 4

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	3
1.1 Trede 1: actuele regionale behoefte	4
1.1.1 Woningprogramma	5
1.1.2 Niet-woningprogramma	5
1.2 Trede 2: bestaand stedelijk gebied	9
1.3 Trede 3: ontsluiting	9
2. BESCHRIJVING INITIATIEF	10
2.1 Context	10
2.2 Ontwikkeling Centrum eiland	10
2.2.1 Programma bestemmingsplan 'IJburg Tweede Fase'	11
2.2.2 Programma Ladderonderbouwing Centrum eiland	12
3. WONINGEN	15
3.1 Programma	15
3.2 Afbakening regio	15
3.3 Actueel beleid	17
3.4 Regionale behoefte	19
3.4.1 Vraag	19
3.4.2 Aanbod	23
3.4.3 Confrontatie vraag en aanbod	24
3.5 Conclusie	26
4. DETAILHANDEL	27
4.1 Programma	27
4.2 Afbakening regio	27
4.3 Actueel beleid	28
4.4 Regionale behoefte	30
4.4.1 Vraag	30
4.4.2 Aanbod	31
4.4.3 Confrontatie vraag en aanbod	35
4.5 Conclusie	38
5. HORECA	41
5.1 Programma	41
5.2 Afbakening regio	41

5.3 Actueel beleid	42
5.4 Regionale behoefte	43
5.4.1 Restauratieve horeca	43
5.4.2 Hotels	44
5.5 Conclusie	46
 6. KANTOREN, BEDRIJVEN EN DIENSTVERLENING	 47
6.1 Programma	47
6.2 Afbakening regio	48
6.3 Actueel beleid	50
6.4 Regionale behoefte	51
6.4.1 Vraag	51
6.4.2 Aanbod	53
6.4.3 Confrontatie vraag en aanbod	54
6.5 Conclusie	55
 7. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	 57
7.1 Programma	57
7.2 Afbakening regio	57
7.3 Actueel beleid	58
7.3.1 Primair en voortgezet onderwijs	58
7.3.2 Kinderdagverblijven	59
7.3.3 Sportvoorzieningen	59
7.4 Regionale behoefte	60
7.4.1 Primair en voortgezet onderwijs	60
7.4.2 Kinderdagverblijven	65
7.4.3 Sportvoorzieningen	66
7.4.4 Overig maatschappelijk	66
7.5 Conclusie	67
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Begrippenlijst	69
Bijlage 2: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	70

1. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Deze rapportage voor het functionele programma op Centrum-eiland is opgesteld in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het functionele programma bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 1.500 woningen in een stedelijk milieu en maximaal 18.750 m² bvo aan voorzieningen.

Achtergrond Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Een nadere toelichting op de huidige Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in Bijlage 2.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie tekstvak) dient als onderdeel van de toelichting op bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen te worden toegepast indien die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 3.1.6 lid 2 jo. artikel 1.1.1 lid 3 Bro). De ontwikkeling van het functionele programma op Centrum-eiland moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, omdat het een ruimtelijke ontwikkeling betreft van 'kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (art. 1.1.1 Bro, definitie begrippen). Onder de andere stedelijke voorzieningen vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur en indoor sport en leisure. Om die reden is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk.

Dit volgt ook uit de jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van onder andere 18 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1295). De Afdeling heeft daarin overwogen dat een uitwerkingsplan waarin uitwerking is gegeven aan de uitwerkingsplicht uit het moederplan ook kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladder-plichtig is. Deze systematiek leidt ertoe dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in het moederplan mogelijk wordt gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid

of een uitwerkingsplicht, in beginsel tweemaal aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro wordt getoetst. Eenmaal ten tijde van de vaststelling van het moederplan en eenmaal ten tijde van de vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan. Kortom: een laddertoets is noodzakelijk. In dit geval is het moederplan 'IJburg Tweede Fase' in mei 2009 vastgesteld (zie hoofdstuk 2) en is de destijds uitgevoerde behoeftetoets van het functionele programma niet meer actueel. Ten behoeve van het uitwerkingsplan is daarom een herijking van de behoeftetoets nodig.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Specifiek voor Noord-Holland geldt dat Gedeputeerde Staten (GS) in mei 2016 de ontwerpwijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), in verband met onder meer de afstemming met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, heeft vastgesteld. Met het oog op de ontwikkeling van Centrumeiland is daarin relevant:

- De aanpassing van definitie "Bestaand Bebouwd Gebied" naar "Bestaand Stedelijk Gebied", waarbij wordt aangesloten bij de definitie in het Bro ("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").
- De noodzaak tot regionale afstemming als onderdeel van Trede 1 van de Ladder. Een door de (bestuurlijke) regio vastgestelde regionale visie met een programmering kan als een regionale afspraak worden bestempeld.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Vermeld dient nog te worden dat het voornemen is om de Ladder begin 2017 aan te passen. Het Rijk wil de tekst van de Ladder terugbrengen naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een *behoefte* plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. In deze rapportage wordt, ter voorkoming van nieuwe definitiekwesties en jurisprudentie, aangesloten op de huidige Laddertekst.

Leeswijzer

In het vervolg van dit hoofdstuk zijn per trede en per functie de bevindingen van de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking weergegeven. Een gedetailleerde onderbouwing daarvan is opgenomen in hoofdstuk 3 voor de woningen, in hoofdstuk 4 voor detailhandel, in hoofdstuk 5 voor horeca, in hoofdstuk 6 voor kantoren, bedrijven en dienstverlening en in hoofdstuk 7 voor maatschappelijke voorzieningen.

1.1 Trede 1: actuele regionale behoefte

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling op Centrumeiland voorziet in een (actuele regionale) behoefte, zowel voor wat betreft het woningprogramma als voor het niet-

woningprogramma. In de navolgende paragrafen is de eerste trede van de Ladder per functie doorlopen.

1.1.1 Woningprogramma

Het woonprogramma voldoet aan de eerste trede van de Ladder. Er is een (actuele regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- De maximaal 1.500 woningen die zijn voorzien op Centrumeiland passen ruim binnen de actuele, kwantitatieve regionale behoefte van 82.400 woningen in de woningmarktregio (Metropoolregio Amsterdam, MRA).
- Het stedelijk woonmilieu met bouwhoogtes van overwegend vier tot zes lagen op Centrumeiland past binnen de behoefte aan meergezinswoningen in een stedelijk woonmilieu in de Stadsregio Amsterdam (SRA). De SRA betreft weliswaar een kleinere woningmarktregio dan de MRA, maar het is aannemelijk dat het tekort aan kwalitatieve woningbouwplannen op MRA niveau alleen nog maar groter is.
- Het aandeel van 70% zelfbouw (1.050 woningen) kan worden gezien als regulier segment van de Amsterdamse woningbouwproductie. Zelfbouw wordt actief vanuit het gemeentelijk woonbeleid ondersteund en is binnen de SRA, en daarmee aannemelijk ook in de MRA, in potentie een gewenst woningsegment. Tot slot past het segment ruim binnen de behoefte naar middeldure en dure koop die zichtbaar is binnen de SRA.
- Het aandeel van 20% sociale huur (300 woningen) past ruim binnen de behoefte aan betaalbare huur binnen de SRA. Binnen de MRA ligt de behoefte naar verwachting nog hoger.
- Het aandeel van 10% tenders aan ontwikkelaars (150 woningen) past ongeacht het segment of prijs op Centrumeiland.
- Het programma past binnen de beleidskaders voor woningbouw in Amsterdam. Centrumeiland is aangewezen als Versnellingslocatie om de planvoorraad te vergroten en geldt als kansrijke locatie die geselecteerd is op basis van de doelstellingen en criteria van de gemeentelijke Structuurvisie en het Strategisch Plan.

1.1.2 Niet-woningprogramma

Maximaal kan een totaal van 18.750 m² bvo aan voorzieningen gerealiseerd worden op Centrumeiland. Het programma omvat:

- maximaal 9.000 m² bvo maatschappelijk (55% van 16.300 m² bvo);
- maximaal 7.300 m² bvo commercieel (45% van 16.300 m² bvo);
- maximaal 2.450 m² bvo onvoorzien (5% van het uitgeefbare terrein (footprint blok 16) is beschikbaar voor onvoorziene invullingen).

Zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin is er (actuele regionale) behoefte aan een voorzieningenprogramma met een bandbreedte tussen 13.450 m² en 21.590 m² bvo. In navolgende tabel is dit per functie nader uitgesplitst en voorzien van een korte kwalitatieve

ve toelichting. Geconcludeerd kan worden dat het in het uitwerkingsplan opgenomen maximale programma van 18.750 m² bvo past binnen de geraamde behoefte.

Tabel 1.1: Behoeftte afgezet tegen niet-woningprogramma in uitwerkingsplan

	Programma uitwerkings- plan (m² bvo)	Kwantitatieve behoefte (m² bvo)	Kwalitatieve behoefte
Detailhandel	3.050	1.750 - 5.090	Supermarkt van 1.500-1.750 m ² wvo met beperkt aanvullend dagelijks en frequent benodigd niet-dagelijks aanbod
Horeca	1.000	1.000	5 tot 10 horecazaken in de horecacategorieën t/m 4 (fastfood, café/bar, restaurant, lunch-room, etc.)
Kantoren	1.250	2.500 - 5.000	Mix van kantoorwerkplekken en dienstverlening, deels met een baliefunctie, atelierruimte of praktijkruimte voor productie, ambacht en opslag. Deels overlap met de functies detailhandel, horeca en maatschappelijk.
Bedrijven	2.000		Uitgaande van Laterna Magica 0-18 concept met twee vergelijkbare vestigingen op IJburg, waarvan één op Centrumeiland
Onderwijs	6.000	4.900 - 6.000	Een of twee kinderdagverblijven / buitenschoolse opvang, gymruimte, overige sportvoorzieningen, gezondheidscentrum
Maatschappelijk	3.000	3.300 - 4.500	
Onvoorzien	2.450		
Totaal	18.750	13.450 - 21.590	

Detailhandel

Het detailhandelsprogramma van maximaal 3.050 m² bvo (2.470 m² wvo) op Centrumeiland voldoet aan de eerste trede van de Ladder. Er is een (actuele regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- De realisatie van maximaal 2.470 m² wvo wijkverzorgend detailhandelsprogramma op Centrumeiland (waaronder een supermarkt van circa 1.500 - 1.750 m² wvo, enkele dagelijkse speciaalzaken en een zeer beperkt aantal frequent niet-dagelijkse winkels) past ruimschoots binnen de tot aan 2035 berekende marktruimte. Het programma blijft ook passend indien de leegstand in bestaande winkelgebieden op IJburg I (290 m² wvo) in mindering wordt gebracht. De onbenutte plancapaciteit wordt niet in mindering gebracht op de marktmogelijkheden, omdat deze een geheel ander verzorgingsbereik of verzorgingsfunctie heeft dan het voorziene aanbod op Centrumeiland, of omdat via uitwerkingsplannen nog een nadere afweging en onderbouwing van het programma aan de orde is voordat tot realisatie kan worden overgegaan.

- Het programma draagt in kwalitatieve zin bij aan een versterking van de (gewenste) fijnmazige detailhandelsstructuur in Amsterdam en een verbetering van de consumentenverzorging. Van duurzame ontwrichting is geen sprake.
- Het programma sluit zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin aan op hetgeen de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ) adviseerde.
- De te verwachten effecten van het detailhandelsprogramma zijn voornamelijk positief. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat er als gevolg van de uitbreiding enige omzetverschuiving zal plaatsvinden, bijvoorbeeld bij het winkelaanbod op IJburg I. Met name vanwege de grote groei van het inwonertal zijn er per saldo echter vrijwel geen negatieve effecten (en zeker geen onaanvaardbare effecten) te verwachten op de bestaande detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan het woon-, werk- en leefklimaat.

Horeca

Het horecaprogramma van maximaal 1.000 m² bvo op Centrumeiland voldoet aan de eerste trede van de Ladder. Er is een (actuele regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- In kwalitatieve zin is het gewenst en haalbaar enige complementaire horeca te realiseren op Centrumeiland aanvullend op programma aan detailhandel, sport en maatschappelijke functies. Ook wordt de lokale aanbodstructuur van horeca op IJburg door aanvullend aanbod op Centrumeiland versterkt en het geeft een impuls aan recreatie en toerisme.
- In kwantitatieve zin is een aanbod van circa 5 tot 10 restauratieve horecazaken (horecacategorieën 1 t/m 4: fastfood, café / bar, restaurant / lunchroom, etc.) met een totaaloppervlak van circa 1.000 m² bvo op Centrumeiland haalbaar en wenselijk. Dit komt overeen met het programma in de uitwerkingsplannen.
- Naast de traditionele horeca zal er ook sprake zijn van ondergeschikte horeca (eventueel wel openbaar toegankelijk) bij sport-, ontmoetings- en cultuuruimten of e concepten waar horeca, retail en ambacht elkaar ontmoeten. Voorbeelden zijn een kapper of fietsenmaker, met ondersteunende horeca.
- Een hotel (categorie 5) behoort door de aanscherping van het Amsterdamse hotelbeleid en de programmatische begrenzing niet tot de reële mogelijkheden op Centrumeiland. Wel zijn er mogelijkheden voor kleinschalige bed & breakfasts vanuit woningen. Gezien de zelfbouw mogelijkheden is het zeer goed denkbaar dat particulieren individueel of in collectieven enkele extra gastenkamers bij hun woningen realiseren, die men commercieel voor overnachtingen aanbiedt.

Kantoren, bedrijven en dienstverlening

Het programma aan kantoren, bedrijven en dienstverlening op Centrumeiland voldoet aan de eerste trede van de Ladder. Er is een (actuele regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- De realisatie van circa 2.500 - 5.000 m² bvo aan werkruimten op Centrumeiland is reëel, gezien het verwachte economisch profiel van Centrumeiland, de huidige

marktbehoefte voor kantoren- en bedrijfsruimte aldaar, leegstand in de omgeving en de afspraken in het Plabeka.

- Het betreft een mengvorm tussen kantoorwerkplekken en (al dan niet voor consumenten toegankelijke) dienstverlening, deels met een baliefunctie, atelierruimte of praktijkruimte voor productie, ambacht en opslag. Daarbij is er deels een overlap met de functies detailhandel, horeca en maatschappelijk.
- Het in de uitwerkingsplannen opgenomen programma van 3.250 m² bvo werkruimten (1.250 m² kantoorruimte en 2.000 m² bedrijfsruimte) is daarmee passend binnen de marktruimte. Een deel van de marktbehoefte tot 2025 kan worden opgevangen in de bestaande leegstand op IJburg I. Echter, zeker niet alle leegstand van kantoor- en bedrijfspanden op IJburg I komt in aanmerking voor herinvulling, deels doordat panden qua locatie commercieel niet interessant zijn. Bovendien heeft naar verwachting een groot deel van de bedrijvigheid die zich zal willen vestigen op Centrumeiland een lokale focus (gericht op buurt en wijk), waardoor fysieke vestiging op Centrumeiland gewenst is.
- Een groot deel van de toekomstige bedrijfsvestigingen zal daarnaast zzp'ers betreffen, die mogelijk voor een deel in de plint een kantoorruimte zullen betrekken onder de noemer 'beroep aan huis'. De meters die hiermee gemoeid zijn staan los van de geraamde behoefte aan werkruimten.

Maatschappelijke voorzieningen

Het maatschappelijke programma op Centrumeiland voldoet aan de eerste trede van de Ladder. Er is een (actuele regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- De verwachting is dat de bevolkingssamenstelling van Centrumeiland en de rest van IJburg II vergelijkbaar zal zijn met de huidige bevolkingssamenstelling van IJburg, die voor een groot deel bestaat uit gezinnen met kinderen. Door de bevolkingstoename op IJburg en de verwachte bevolkingssamenstelling is op maatschappelijk vlak een behoefte aan onderwijsvoorzieningen en overige maatschappelijke voorzieningen.
- Uitgaande van de huisvesting van het Laterna Magica 0-18 concept, dat een gecombineerde school is voor primair en voortgezet onderwijs (in alle richtingen), met twee vergelijkbare vestigingen op IJburg waarvan één op Centrumeiland, is er op Centrumeiland een behoefte aan circa 4.900 - 6.000 m² bvo onderwijscapaciteit. Dit komt overeen met de maximaal 6.000 m² bvo aan onderwijsvoorzieningen dat als programma is opgenomen.
- Er is een behoefte van circa 3.300 - 4.500 m² bvo aan overige maatschappelijke voorzieningen, opgebouwd uit:
 - een gymruimte behorende bij de school van circa 500 - 800 m² bvo;
 - een of twee kinderdagverblijven (circa 500 - 700 m² bvo), eventueel in combinatie met een buitenschoolse opvang;
 - een of meerdere fitness / wellnesscentra (groot- dan wel kleinschalig) met een indicatieve totaalomvang van circa 1.500 à 2.000 m² bvo;
 - een gezondheidscentrum van indicatief circa 800 - 1.000 m² bvo.

Dit komt overeen met de maximaal 3.000 m² bvo aan overige maatschappelijke voorzieningen dat als programma is opgenomen.

1.2 Trede 2: bestaand stedelijk gebied

Het bouwprogramma voor Centrumeiland vindt volledig plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Voor het gebied geldt het in mei 2009 vastgestelde globale bestemmingsplan 'IJburg Tweede Fase', waarin de ontwikkeling van stedelijke functies mogelijk is gemaakt. Centrumeiland heeft daarin een gemengde uit te werken bestemming ('Gemengd 1 – uit te werken'), waarbinnen het woningbouwprogramma van maximaal 1.500 woningen en een niet-wonen programma van maximaal 150.000 m² aan kantoren, bedrijven, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen is opgenomen. Bovendien wordt IJburg II ook onder de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) tot het bestaand bebouwd gebied gerekend. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in de in mei 2016 vastgestelde ontwerpwijziging van de PRV is opgenomen dat de definitie van 'bestaand bebouwd gebied' gewijzigd wordt naar 'bestaand stedelijk gebied', waarmee wordt aangesloten bij de definitie in het Bro. Voor de voorgenomen ontwikkeling kan dan ook gesteld worden dat sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, die daarmee in overeenstemming is met de tweede trede van de Ladder.

Detailhandel

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat bij detailhandel aanvullend wordt gemotiveerd in hoeverre de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden. De bestaande, grotendeels verspreide, leegstaande winkelmeters op IJburg I zijn qua locatie (met het oog op de gewenste detailhandelsstructuur) en omvang niet geschikt voor het huisvesten van het voorziene detailhandelsprogramma op Centrumeiland, waaronder een moderne supermarkt van 1.500 - 1.750 m² wvo. Bovendien is concentratie van het aanbod gewenst voor het toekomstbestendig functioneren van het winkelaanbod.

1.3 Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee voldoet aan trede 2, zijn er op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geen nadere eisen gesteld omtrent ontsluiting.

2. BESCHRIJVING INITIATIEF

2.1 Context

Centrumeiland is, samen met Middeneiland, Strandeiland en Buiteneiland, onderdeel van de planontwikkeling voor IJburg II. Op dit moment geldt voor dit totale gebied het in mei 2009 vastgestelde globale bestemmingsplan 'IJburg Tweede Fase'. Centrumeiland heeft daarin een gemengde uit te werken bestemming ('Gemengd 1 – uit te werken'). Hierbinnen is een woningbouwprogramma van maximaal 1.500 woningen en een niet-woningprogramma van maximaal 150.000 m² aan kantoren, bedrijven, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen opgenomen.

Tabel 2.1: Totaal bouwprogramma vigerend bestemmingsplan 'IJburg Tweede Fase' (2009)

Samenvattende tabel totaal bouwprogramma IJburg tweede fase					
Wonen (in aantal woningen):	Centrumeiland	Middeneiland ^{*)}	Strandeiland ^{*)}	Buiteneiland	Totaal
Wonen	1.500	max. 5.000	max. 2.200	1.500	9.200
Niet-wonen (in m ²):					
Kantoren	50.000	25.000	8.000	1.000	84.000
Bedrijven	5.000	25.000	2.000	500	32.500
Winkels	20.000	4.000	1.000	500	25.500
Horeca	15.000	5.000	15.000	2.000	37.000
Maatschappelijke voorzieningen	60.000	50.000	20.000	8.000	138.000
Totaal niet-wonen	150.000	109.000	46.000	12.000	317.000
*) op het Middeneiland en Strandeiland samen zijn max. 6.200 woningen toegestaan					

2.2 Ontwikkeling Centrumeiland

Ten behoeve van de planvorming voor het Centrumeiland is in maart 2015 de Startvisie Centrumeiland opgesteld, gevolgd door het (concept) Stedenbouwkundig plan Centrumeiland in november 2015 en de vaststelling van het Investeringsbesluit Centrumeiland in juni 2016 (met Stedenbouwkundig plan van mei 2016). Voor Centrumeiland is het de bedoeling dat in 2017 de eerste zelfbouwkavels worden uitgegeven en dat het eiland tot aan 2025 stapsgewijs zal worden ontwikkeld.

Figuur 2.2: Locatie Centrumeiland (bron: Stedenbouwkundig plan Centrumeiland, mei 2016)



2.2.1 Programma bestemmingsplan 'IJburg Tweede Fase'

Voorliggende Ladderonderbouwing heeft betrekking op het woningprogramma en op het niet-woningprogramma, met uitzondering van de bioscoop en parkeervoorzieningen, binnen de bestemming 'Gemengd 1 – uit te werken' van het vigerende bestemmingsplan 'IJburg Tweede Fase'. Wat binnen deze bestemming in het huidige bestemmingsplan aan functies mogelijk gemaakt wordt is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 2.3: Bouwprogramma Centrumeiland vigerend bestemmingsplan 'IJburg Tweede Fase' (2009)

bestemming	maximum
woningen	1.500
maatschappelijke dienstverlening en bioscopen totaal	50.000 m ² bvo
kantoren, consumentverzorgende - en zakelijke dienstverlening totaal	50.000 m ² bvo
bedrijven	15.000 m ² bvo
bedrijven, kantoren, consumentverzorgende - en zakelijke dienstverlening totaal	55.000 m ² bvo
horeca I, II, III, IV en V totaal	14.500 m ² bvo
detailhandel totaal	20.000 m ² bvo
gebouwde openbare parkeervoorzieningen	35.000 m ² bvo

2.2.2 Programma Ladderonderbouwing Centrumeiland

Voor de voorliggende Ladderonderbouwing is niet het programma uit het vigerende bestemmingsplan 'IJburg Tweede Fase' het uitgangspunt. Zowel voor het woningprogramma als niet-woningprogramma zijn de plannen afgelopen jaren verder uitgewerkt en vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan Centrumeiland (mei 2016). Voor de niet-woonfuncties is het programma daarin naar beneden bijgesteld.

Uitgangspunt woningprogramma

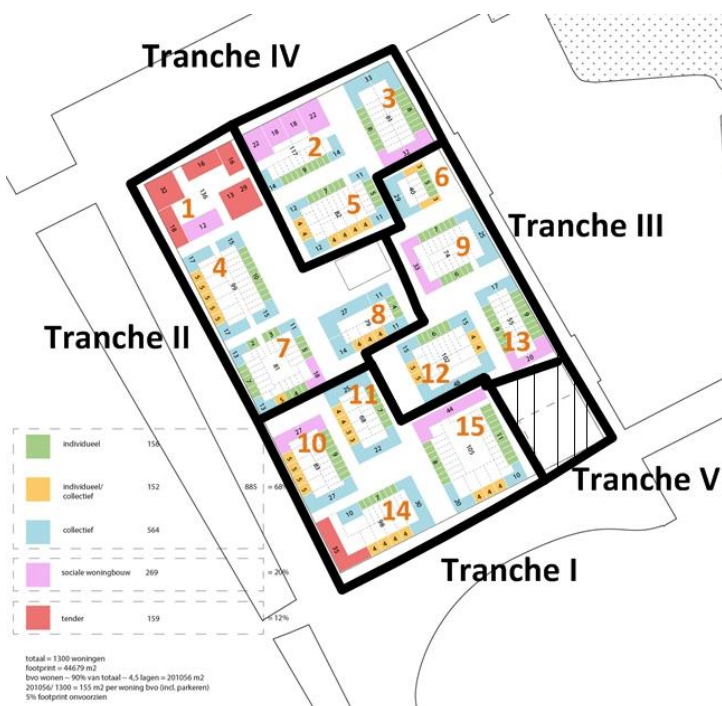
Het Stedenbouwkundig plan Centrumeiland gaat uit van de ontwikkeling van minimaal 1.100 woningen en maximaal 1.500 woningen. De woningen worden gebouwd in een stedelijk woonmilieu. Dit betekent bouwhoogtes van overwegend vier tot zes lagen en een compacte openbare ruimte. De stedelijke uitstraling wordt versterkt door variatie in kavels en woontypologieën en een mix aan functies.

Voorliggende Ladderonderbouwing gaat, net als het vigerende bestemmingsplan, uit van maximaal 1.500 woningen. Dit aantal dient als vertrekpunt voor de Laddertoets en geeft flexibiliteit wanneer door veranderingen in de woningmarkt het aantal woningen eventueel naar beneden moet worden bijgesteld. Dit geldt ook voor de zelfbouwkavels. Indien deze niet volledig afgezet kunnen worden, kunnen de woningen ook projectmatig als koopwoningen worden afgezet. In de exploitatie van Centrumeiland is daar ruimte voor.

Van het totaal aantal woningen is 20% sociale huur en wordt 10% uitgegeven met tenders aan ontwikkelaars. Het gaat hier om beeldbepalende blokken met hogere bebouwing (meer dan 6 lagen). De overige 70% van het programma bestaat uit zelfbouwkavels, zowel individueel als voor bouwgroepen. Centrumeiland is ook gekozen voor een experiment met coöperatieve zelfbouw. Bij succes van dit experiment kan het percentage sociale huurwoningen hoger worden dan 20% (circa 25%).

De individuele kavels hebben een omvang van 150 tot 500 m² bvo en de collectieve bouwkavels een omvang van 500 tot 5.000 m² bvo. Er is nog een grote mate van flexibiliteit in het exacte aantal en grootte van uit te geven kavels en de exacte structuur van de bouwblokken. Dit als gevolg van de gekozen ontwikkelingsvorm van zelfbouw.

Figuur 2.4: Kaveltypologie, bouwblokken en tranches (bron: Gemeente Amsterdam)



Uitgangspunt niet-woningprogramma

Maximaal kan uiteindelijk een totaal van 18.750 m² bvo aan voorzieningen gerealiseerd worden op Centrumeiland. Het programma omvat maximaal 9.000 m² maatschappelijk (55%) en 7.300 m² commercieel (45%); samen 16.300 m² bvo. Ook is 5% van het uit-geefbare terrein (footprint blok 16: circa 2.450 m² bvo) beschikbaar voor onvoorzien invullingen.

Tabel 2.5: Maximum niet-woningprogramma Centrumeiland in m² bvo (bron: Gemeente Amsterdam, bewerking BRO)

	Tranches					Totaal	Maximaal beschikbare oppervlak per functie
	I	II	III	IV	V		
Detailhandel	300	2.000		2.000		3.050	13.900
Horeca		750		750		1.000	3.450
Kantoren		750		750		1.250	8.610
Bedrijven		2.000		2.000		2.000	10.260
Onderwijs		5.000	2.000	2.000		6.000	6.000
Maatschappelijk	750	1.500	750	1.500	150	3.000	14.620
Onvoorzien					2.450	2.450	2.450
Totaal	1.050	12.000	2.750	9.000	2.600	18.750	56.840
Maximaal beschikbare oppervlak per tranche	2.555	12.685	9.715	4.685	2.450	32.090	

Het bouwprogramma is opgedeeld in tranches (zie figuur 2.4). In tabel 2.5 is het maximum programma per functie per tranche aangegeven in m² bvo. In verband met de gewenste flexibiliteit van het programma is ook aangegeven hoeveel vloeroppervlak in totaal beschikbaar is per tranche en per functie voor het huisvesten van het maximum programma.

Het programma aan niet-woonfuncties is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'IJburg Tweede Fase' naar beneden bijgesteld. Het eiland wordt qua voorzieningen niet het centrum van IJburg. Deze rol is meer weggelegd voor het Middeneiland. Toch moet Centrumeiland ook ruimte bieden aan centrumvoorzieningen. Er moet in eerste instantie plaats zijn voor eigen buurtvoorzieningen en in de toekomst mogelijk ook commerciële en cultureel-maatschappelijke voorzieningen, aanvullend op het programma op de andere eilanden van IJburg II. Het uitgangspunt is een stapsgewijze ontwikkeling in meerdere fasen, mede gerelateerd aan het grote aandeel zelfbouwwoningen binnen het woningbouwprogramma. Het streven is om de buurtvoorzieningen zo snel mogelijk te realiseren, al dan niet in tijdelijke panden.

De volgende buurtvoorzieningen zijn gepland: een school, één of twee kinderdagverblijven, een medisch centrum, buurtwinkels en lokale horeca. Ook is er beperkt ruimte beschikbaar voor kantoren en bedrijven. Deze functies zijn allemaal voorzien in de plint, met uitzondering van de school, die ook deels op verdieping gerealiseerd zal worden.

De voorzieningen zijn voornamelijk gepland aan de Pampuslaan, Muiderlaan en rondom het centrale (grootste) plein in het plan (Tranche 2 en 4). Voor eventueel andere grootschalige maatschappelijke voorzieningen (stedelijk of IJburgbreed) is langs de Pampuslaan een aantal kavels gereserveerd. Aan de hoofdweg, aan de buitenranden van het bebouwd gebied en aan de meeste publieke openbare ruimtes worden hoge plinten voorgeschreven voor de toekomstige voorzieningen.

3. WONINGEN

3.1 Programma

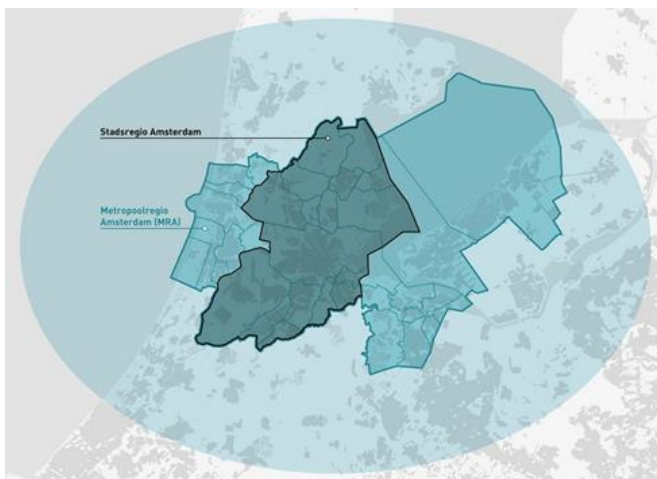
Voorliggende Ladderonderbouwing gaat uit van het maximale woonprogramma van 1.500 woningen in een stedelijk woonmilieu. Dit aantal bestaat uit:

- 70% zelfbouw voor individuen, maar hoofdzakelijk bestemd voor bouwgroepen;
- 20% sociale huur;
- 10% tenders aan ontwikkelaars;
- Een experiment met coöperatieve zelfbouw, incl. zorgwoningen. Bij succes van het experiment kan het percentage sociale huurwoningen hoger worden dan 20% (circa 25%).

3.2 Afbakening regio

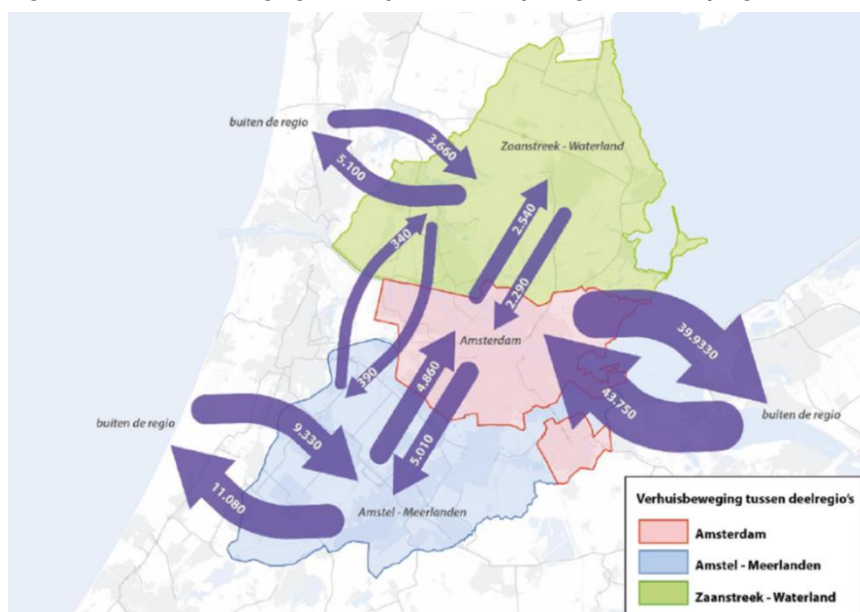
Om de actuele regionale behoefte te bepalen wordt eerst de woningmarktregio gedefinieerd. Deze is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld op basis van verhuisbewegingen / migratiestromen binnen de Stadsregio Amsterdam (SRA) en binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA¹) (zie figuur 3.1, 3.2 en 3.3). Op basis hiervan wordt in dit rapport voor de MRA de actuele regionale woningbehoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan voor de periode tot 2030.

Figuur 3.1: De Metropoolregio Amsterdam (MRA) met de Stadsregio Amsterdam (SRA) als onderdeel daarvan (bron: Metropoolregio Amsterdam)

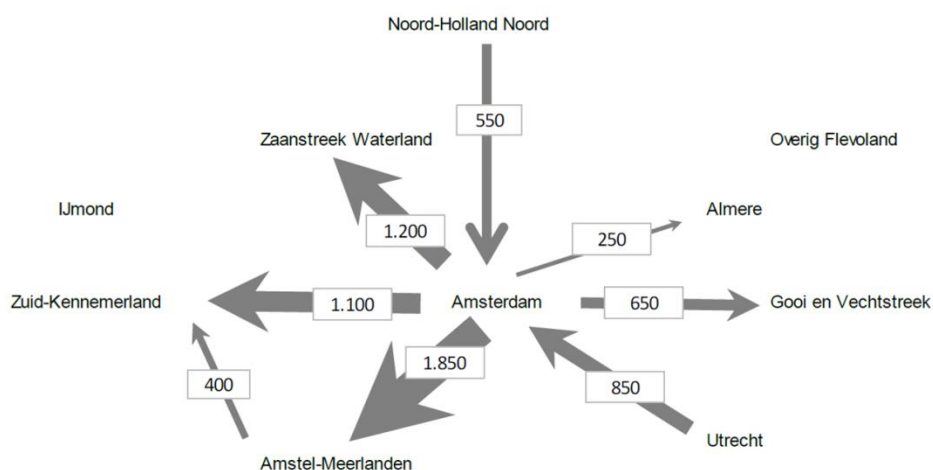


¹ De MRA bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Diemen, Edam-Volendam, Gooise Meren, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Velsen, Waterland, Weesp, Wijdemeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort

Figuur 3.2: Verhuisbewegingen SRA (bron: Concept Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020)



Figuur 3.3: Verhuisbewegingen MRA (saldo) als onderdeel van de Noordvleugel Randstad (bron: Monitor Woningproductie Noordvleugel 2016, bewerking BRO)



Schets woningmarktregio

De MRA behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's en is een populaire regio om te wonen. Rode draad van de samenwerking in MRA verband is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. Deze ambitie is alleen haalbaar in combinatie met een sterke en gezonde woningmarkt. De MRA kenmerkt zich door een grote afwisseling van kwalitatief hoogwaardige stedelijke en landelijke woonmilieus die onderling met elkaar verbonden zijn. Het is een netwerk waarvan Amsterdam het middelpunt vormt en dat met de 31 andere gemeenten een veelzijdige woonkwaliteit

te bieden heeft. De MRA blijft groeien de komende jaren. De groei komt deels van binnenuit, uit natuurlijke aanwas en individualisering (minder mensen per huishouden/ huishoudensverdunning). Een ander deel van de groei komt van buiten, door instroom vanuit andere delen van Nederland en vanuit het buitenland.

3.3 Actueel beleid

Deze paragraaf gaat in op het gemeentelijk en provinciaal woonbeleid dat kaderstellend is voor de woningbouwontwikkeling op Centumeiland.

Goed Wonen in Noord Holland - Provinciale Woonvisie 2010-2020

De Provinciale Woonvisie kent drie speerpunten van beleid:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Hiermee streeft de Provincie naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Concreet betekent het dat Noord-Hollanders meer dan nu kunnen wonen in het soort woning op die specifieke locatie die zij voor ogen hebben.

Wonen in de metropool - Woonvisie Amsterdam tot 2020

In 2008 is de Woonvisie Amsterdam tot 2020 vastgesteld. De visie richt zich op een attractieve en ongedeelde stad, waarin sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling voorkomen moeten worden en waarin meer ruimte is voor woningen in het midden en dure segment. Dit uit zich in zeven thema's die centraal staan: Emancipatiestad, Ongedeelde stad, Betaalbare stad, Vernieuwde stad, Topstad, Zorgzame stad en Duurzame stad.

De prioriteiten die daarbij horen zijn:

- Gebieden met hoge marktdruk blijven toegankelijk voor lage en middeninkomens;
- Een groter aanbod in het middensegment;
- Stad voor kinderen;
- Specifiek bouwen voor specifieke groepen;
- Gebiedsgericht werken;
- Samenwerking.

Koers 2025 - Ruimte voor de stad & Actieplan woningbouw 2014-2018

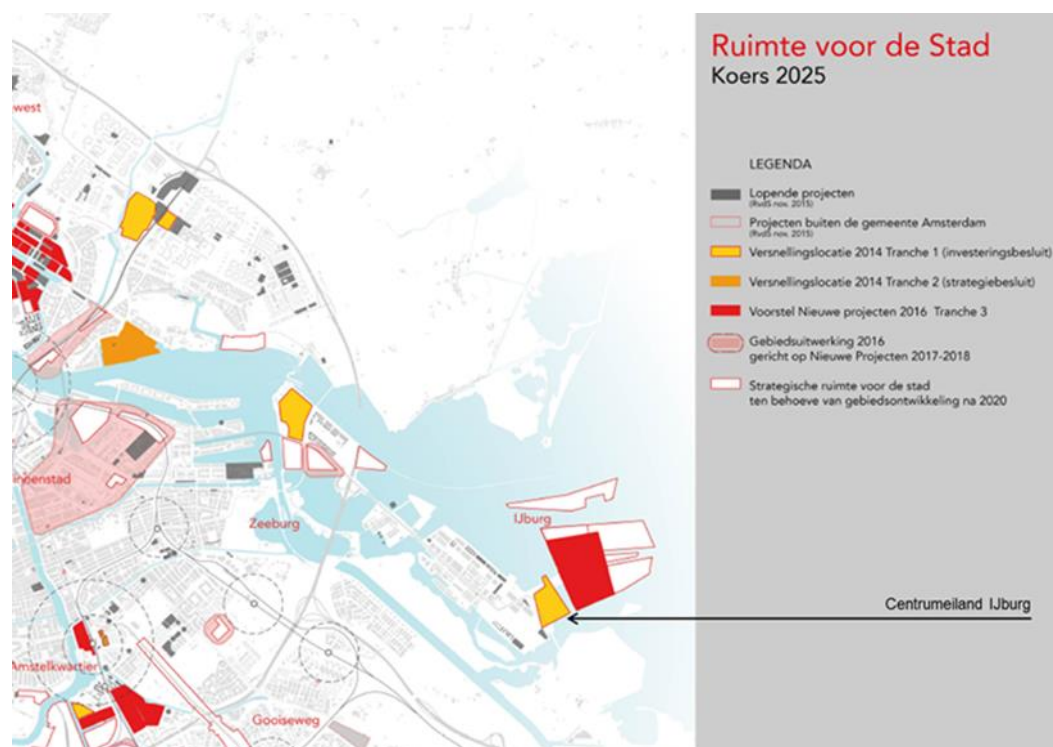
Amsterdam is populair en groeit elk jaar met gemiddeld circa 10.000 inwoners. Het College wil de groei van de stad faciliteren, maar ook de druk op de lokale en regionale wo-

ningmarkt verlichten. Daarom maakt het tot 2025 de bouw mogelijk van 50.000 woningen in stedelijke milieus. Dit is vastgelegd in de Koers 2025 - Ruimte voor de stad.

Deze prognose houdt echter geen rekening met de huidige druk op de woningmarkt waardoor meer mensen inwonen en samenwonen dan gewenst (effect de stad als 'spons'²). In feite is er daarmee sprake van een aanvullende woningbehoefte. De belangrijkste conclusie van Bureau (O+S) is een toename van de woningbehoefte in de periode 2014-2025 met 33.000 tot 83.000 woningen³.

Tegelijkertijd wil de gemeente voorkomen dat de harde plancapaciteit door de aantrekende vraag en bouwproductie opdroogt. Naar aanleiding van het Actieplan Woningbouw 2014 zijn in twee rondes zogenaamde kansrijke "Versnellingslocaties" voor 15.000 woningen in voorbereiding genomen (zie figuur 3.4). Met deze impuls wil de gemeente de planvoorraad vergroten.

Figuur 3.4: Versnellingslocaties (uitsnede Koers 2025)



² De stad als 'spons': Tijdens de crisis vond bevolkingsgroei grotendeels onafhankelijk van de woningbouw-productie plaats. Terwijl de gemeente in 2010 een bouw stop afkondigde stroomde de stad toch vol. De stad fungeerde als 'spons': de bevolkingstoename werd opgevangen in de bestaande woningvoorraad; het verbouwen van souterrains en zolders, tijdelijke bewoning van leegstaande panden en intensievere vormen van samenwonen. Het effect was dat voor het eerst sinds de jaren '50 de gemiddelde woningbezetting in de stad toenam.

³ Bron: Actieplan woningbouw 2014-2018

Centrumeiland IJburg is een van deze Versnellingslocaties. De locaties zijn geselecteerd op basis van de doelstellingen en criteria van de gemeentelijke Structuurvisie en het Strategisch Plan. De locaties worden kansrijk geacht. De locaties zijn gelegen in de ringzone en vooral bij knooppunten van openbaar vervoer. De locaties liggen overwegend in de Ring West, aan de IJ-Oevers en in Oost.

De overige impulsen waarmee de gemeente Amsterdam de bouwproductie wil stimuleren en faciliteren zijn:

- Bouwen om de groei te faciliteren;
- Succesformules verder stimuleren, waaronder continuering van de bevordering van zelfbouw (individueel en bouwgroepen);
- Vergroten van de slagingskans;
- Uitgestoken hand naar bouwers;
- Gerichte investeringen voor speciale groepen;
- Blijvend innoveren.

3.4 Regionale behoefte

3.4.1 Vraag

In deze paragraaf is de regionale behoefte (vraagontwikkeling) van de woningmarktregio en die van de stad Amsterdam in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van bevolkings- en huishoudensprognoses en leidt tot een prognose van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Amsterdam en de MRA.

Bevolkings- en huishoudensprognoses

Bevolking

De bevolking van Amsterdam en de MRA groeien de komende jaren. Tot aan 2030 neemt Amsterdam circa een derde van de regionale bevolkingsgroei voor haar rekening.

Tabel 3.5: Bevolkingsprognose (bron: Prognose 2015-2040 provincie Noord-Holland, Metropoolregio in cijfers 2015, bewerking BRO)

	2015	2020	2030	2015-2030
Amsterdam	817.800	868.300	961.000	143.200
MRA	2.388.330	2.648.300	2.815.300	426.970

Huishoudens

De bevolkingsgroei is ook zichtbaar in de groei van het aantal huishoudens. Tot aan 2030 neemt Amsterdam hierin bijna de helft van de regionale huishoudensgroei voor haar rekening.

Tabel 3.6: Huishoudensprognose (bron: Prognose 2015-2040 provincie Noord-Holland, Metropoolregio in cijfers, bewerking BRO)

	2015	2020	2030	2015-2030
Amsterdam	449.600	478.700	526.900	77.300
MRA	1.210.100	1.269.200	1.371.500	161.400

De huishoudensgroei wordt versterkt door de huishoudensverdunding. Alleenstaande huishoudens zijn het sterkst vertegenwoordigd in Amsterdam en laten eveneens van alle huishoudentypen de grootste groei zien: van 235.100 alleenstaande huishoudens in 2015 tot 260.500 in 2030⁴.

Prognose kwantitatieve woningbehoefte

Navolgende tabel geeft als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling een raming van de kwantitatieve woningbehoefte weer tot 2030. De conclusie is dat de woningvraag fors toeneemt tot aan 2030.

Tabel 3.7: Indicatie kwantitatieve woningbehoefte (bron: Prognose 2015-2040 provincie Noord-Holland, Metropoolregio in cijfers, bewerking BRO)

	2015	2015-2020	2015-2025	2015-2030	2030
Amsterdam	417.500	28.440	53.600	73.900	491.400
MRA	1.110.937	63.700	119.300	174.900	1.285.837

In de MRA wordt de woningbehoefte in de periode 2015-2030 geraamd op circa 174.900 woningen. Dit komt neer op gemiddeld circa 12.000 woningen per jaar. Met gemiddeld circa 5.000 woningen per jaar over dezelfde periode neemt Amsterdam bijna de helft van de regionale behoefte voor haar rekening.

Prognose kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve behoefte gaat over de vraag of het woningsegment en woonmilieu van Centrumeiland aansluit bij de behoefte. Uit de 'Monitor Woningbouw 2015' van de Provincie Noord-Holland (prognose 2015-2040) blijkt dat er vooral vraag is naar stedelijke woonmilieus en centrummilieus. Recentere onderzoeken onderschrijven deze behoefte. Het gaat om het:

- Concept Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020;
- Wonen in de regio Amsterdam 2015.

Opgemerkt dient te worden dat de kwalitatieve gegevens uit deze rapporten niet op de MRA, maar op de SRA betrekking hebben. Recent inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte op het niveau van de MRA is niet beschikbaar.

⁴ Bron: OIS Amsterdam 2015

Concept Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020

De kwalitatieve behoefte is afhankelijk van veel verschillende factoren, waaronder koopkracht en bestedingsruimte van de verschillende huishoudens. In het 'Concept Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020' van de SRA (juni 2016) is op basis van drie verschillende scenario's inzicht verkregen in de kwalitatieve woningbehoefte in de SRA. Het betreft prognoses over de kwalitatieve woningbehoefte op het gebied van segment, woonmilieu en prijs (zie tabel 3.8).

Tabel 3.8: Indicatie kwalitatieve woningbehoefte naar segment, woonmilieu, prijscategorie in de SRA 2015-2025 (bron: Concept Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020, bewerking BRO)

Segment	Woonmilieu	Woningbehoefte 2015-2025 SRA (totaal 87.380 woningen)
Totaal	Stedelijk	53.380
	Suburbaan	34.000
	Onbekend	-
Eengezins	Stedelijk	11.330
	Suburbaan	19.930
Meergezins	Stedelijk	42.050
	Suburbaan	14.070
	Onbekend	-
Segment	Prijscategorie ⁵	Woningbehoefte 2015-2025 SRA (totaal 87.380 woningen)
Koop	Betaalbaar	8.170
	Middelduur	16.520
	Duur	21.660
Huur	Betaalbaar	29.240
	Middelduur	7.080
	Duur	4.710
	Onbekend	-

Wonen in de regio Amsterdam 2015

In het woononderzoek voor de Stadsregio Amsterdam (SRA) 'Wonen in de regio Amsterdam 2015' (mei 2016) is de vraagdruk berekend. Naarmate de potentiële vraag van verhuisgeneigden en het potentiële aanbod verder uit elkaar lopen, is er sprake van hoge(re) of lage(re) vraagdruk. Het meten van de 'vraagdruk' is daarmee een manier om de druk op een bepaald segment van de woningvoorraad in beeld te brengen, voor de situatie dat alle verhuisgeneigden volgens hun wens verhuizen (dat is in de praktijk vanzelfsprekend niet altijd het geval). Hoewel een theoretische vergelijking, is een hoge vraagdruk op een bepaald segment in ieder geval altijd een signaal dat toevoeging in dit segment gewenst is (voldoet aan een kwalitatieve behoefte) en de doorstroming vanuit andere segmenten kan bevorderen.

⁵ Betaalbaar: koop < € 185.000, huur tot € 711; Middelduur: koop € 185.000-€ 285.000, huur € 711-€ 971; Duur: koop > € 285.000, huur > € 971

De vraagdruk in de Stadsregio Zuid (deelregio Amstel-Meerlanden) en Amsterdam is hoog en door een grotere vraag vanuit vestigers en starters ook vele malen hoger dan de Stadsregio Noord (Zaanstreek-Waterland). De hoge vraagdruk doet zich in Stadsregio Zuid voor in zowel de koop- als de huursector, maar is het grootste in de sociale huursector. In Amsterdam is de vraagdruk redelijk verdeeld over de koop- en huursector en in de koopsector vanaf € 350.000.

In het woononderzoek voor de SRA is ook onderzoek gedaan naar wenselijke woonmilieu. Van de huishoudens in de stadsregio Amsterdam die aangegeven hebben te willen verhuizen, blijkt 'rustig stedelijk wonen' het meest gewenste woonmilieu te zijn (24% van alle huishoudens die willen verhuizen).

Zelfbouw

Een manier om bewoners zeer actief en concreet te betrekken bij hun woning en woonsituatie is om hen de ruimte te geven een woning zelf te bouwen, te laten renoveren of in te delen. Het woonbeleid van de gemeente Amsterdam is er op gericht om deze keuzevrijheid in de woningbouw te stimuleren. Collectief particulier opdrachtgeverschap voor grondgebonden en gestapelde woningen biedt hiervoor een passende oplossing.

Ervaringen in Amsterdam met de uitgifte van zelfbouwkavels in de afgelopen jaren laten zien dat er steeds meer bouwgroepen zijn die op een kavel meerdere appartementen willen bouwen: starters, senioren, zorgwoongroepen en bijzondere woongroepen. Voor individuele kavels zijn dat gezinnen, combinaties van wonen en werken en praktijkwoningen⁶. Zelfbouw vormt hiermee een substantieel deel van de productie aan koopwoningen en kan steeds meer worden beschouwd als een regulier onderdeel van de Amsterdamse bouwproductie. Om te komen tot deze productie gaat de gemeente door met het begeleiden van belangstellenden en kopers en met het organiseren van zelfbouwmarkten. Daarnaast is het opgenomen als impuls in het gemeentelijk Actieplan woningbouw 2014-2018. Dat de vraag actueel is (en vaak het aanbod overstijgt) blijkt ook uit recente zelfbouwprojecten in Amsterdam, zoals op het Zeeburgereiland en Houthavens.

Toenemende interesse van een bredere doelgroep

Daarnaast is interesse in zelfbouw onderzocht in het kader van het woononderzoek voor de Stadsregio Amsterdam (SRA) 'Wonen in de regio Amsterdam 2015' (mei 2016). Daarin geeft één op de vijf (22%) van de verhuisgeneigden aan zeker interesse te hebben in zelfbouw en 34% is misschien geïnteresseerd. De interesse is daarmee toegenomen ten opzichte van 2013 met respectievelijk 17% en 34%.

Hogere inkomens zijn vaker geïnteresseerd in zelfbouw, maar de toename zit vooral bij de lage inkomens. De verschillen tussen de huishoudengroepen zijn daarmee kleiner geworden. Er is ook een verschuiving in het gewenste segment: er is meer interesse in zelfbouw in het goedkopere koopsegment en de sociale huur.

⁶ Bron: Startvisie Centrumeiland, gemeente Amsterdam

Met bovenstaande onderzoeksgegevens kan weliswaar niet de directe regionale behoefte worden aangetoond, maar het geeft wel een indicatie dat zelfbouw in potentie een gewenst woningsegment is/ blijft. Daarnaast is de interesse in zelfbouw breder geworden; zelfbouw is niet meer alleen een segment dat interessant is voor hogere inkomens op zoek naar een (grote) koopwoning.

Conclusie

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt voor het SRA het volgende geconcludeerd:

- In alle woonmilieus is er sprake van behoefte, met een voorkeur voor meergezinswoningen in een ('rustig') stedelijk milieu.
- Er is eveneens in zowel de koop als huur en in alle prijscategorieën sprake van regionale behoefte. Opvallend daarin is met name de grote behoefte aan betaalbare huur en middeldure en dure koop. De behoefte aan betaalbare huur uit zich ook in de hoge vraagdruk in de sociale huursector.
- Zelfbouw kan als regulier segment van de Amsterdamse woningbouwproductie worden gezien.
- Binnen de SRA lijkt zelfbouw, gezien de grote en brede interesse, in potentie een gewenst woningsegment te zijn.

3.4.2 Aanbod

In deze paragraaf is het woningaanbod van de woningmarktregio en die van de stad Amsterdam in beeld gebracht. Dit is gedaan op basis van beschikbare gegevens over de plancapaciteit.

Kwantitatief aanbod

Het toekomstig kwantitatieve aanbod aan woningen is vastgelegd in de harde en zachte plancapaciteit. Deze is weergegeven in onderstaande tabel en toont de planvoorraad aan woningen in Amsterdam en de MRA.

Tabel 3.9: Plancapaciteit 2016 (bron: Monitor Woningproductie Noordvleugel 2016, Plancapaciteit.nl, bewerking BRO)

	Hard	Zacht	Totaal netto
Amsterdam	32.400	36.900	69.300
MRA	92.500	144.900	237.400

In de woningmarktregio (MRA) is veel capaciteit om aan de kwantitatieve vraag te voldoen. Met bijna 70.000 woningen kent ook Amsterdam een forse capaciteit aan nieuw te bouwen woningen. Met name in de MRA bestaan echter veel meer zachte plannen dan harde plannen. Of en wanneer deze zachte plannen ontwikkeld worden is onzeker. Al-

leen de harde plancapaciteit (betreft woningen die zijn opgenomen in een vastgesteld (ontwerp) bestemmingsplan) is daarom in de behoefte-raming meegerekend.

Kwalitatief aanbod

Net als de kwalitatieve vraag is ook de kwalitatieve behoefte alleen inzichtelijk voor de SRA. Hierin is de totale harde plancapaciteit (deze bedraagt in de SRA 48.180 woningen) uitgesplitst naar segment, woonmilieu en prijs-categorie.

Tabel 3.10: Indicatie kwalitatief woningaanbod naar segment, woonmilieu, prijs-categorie in de SRA 2015-2025 (bron: Concept Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020, bewerking BRO)

Segment	Woonmilieu	Harde plancapaciteit SRA 2016 (totaal 48.180 woningen)
Totaal	Stedelijk	27.030
	Suburbaan	13.208
	Onbekend	7.942
Eengezins	Stedelijk	3.679
	Suburbaan	7.081
Meergezins	Stedelijk	23.351
	Suburbaan	6.127
	Onbekend	7.942
Segment	Prijs-categorie	Harde plancapaciteit SRA 2016 (totaal 48.180 woningen)
Koop	Betaalbaar	1.044
	Middelduur	9.031
	Duur	16.459
Huur	Betaalbaar	10.063
	Middelduur	4.099
	Duur	3.413
	Onbekend	4.071

Conclusie

Er is binnen de SRA een groot aanbod aan stedelijke woonmilieus binnen de harde plan-capaciteit. Meer dan de helft (56% van de 48.180 woningen aan harde plancapaciteit) wordt gebouwd als stedelijk woonmilieu. Dit betreft voor een groot deel meergezinswo-ningen (86%). Ten aanzien van de prijs-categorie betreft een aanzienlijk deel van de wo-ningen harde capaciteit in de dure en middeldure koop en betaalbare huur.

3.4.3 Confrontatie vraag en aanbod

De actuele regionale behoefte wordt verkregen door de vraag (woningbehoefte 2015-2030) en het woningaanbod (harde plancapaciteit) met elkaar te confronteren. Dit ge-beurt door de harde plancapaciteit in mindering te brengen op de woningbehoefte.

Kwantitatief

Binnen de woningmarktregio is tot 2030 sprake van een actuele regionale behoefte aan 82.400 woningen. Binnen Amsterdam is sprake van een actuele regionale behoefte aan 41.500 woningen (zie tabel 3.11).

Tabel 3.11: Actuele regionale behoefte (kwantitatief)

	Woningbehoefte 2015-2030	Woningaanbod harde plancapaciteit 2016	Trede 1 Actuele regionale behoefte 2030
Amsterdam	73.900	32.400	+41.500
MRA	174.900	92.500	+82.400

Kwalitatief

Binnen de SRA is tot aan 2025 sprake van een actuele regionale behoefte in alle segmenten, woonmilieus en prijscategorieën. Meer specifiek is er met name behoefte aan meergezinswoningen in een stedelijk woonmilieu. Anders gezegd: daar is op dit moment het grootste tekort zichtbaar. Ten aanzien van prijssegment is er duidelijk nog behoefte aan plannen die voorzien in betaalbare huur en koop.

Tabel 3.12: Actuele regionale behoefte (kwalitatief)

Segment	Woonmilieu	Woningbehoefte 2015-2025 SRA (totaal 87.380 woningen)	Woningaanbod harde plan­capa­ci­teit SRA 2016 (totaal 48.180 woningen)	Trede 1 Actuele reg. behoefte SRA 2015-2025
Totaal	Stedelijk	53.380	27.030	+26.350
	Suburbaan	34.000	13.208	+20.792
	Onbekend	-	7.942	-
Eengezins	Stedelijk	11.330	3.679	+7.651
	Suburbaan	19.930	7.081	+12.849
Meergezins	Stedelijk	42.050	23.351	+18.699
	Suburbaan	14.070	6.127	+7.943
	Onbekend	-	7.942	-
Segment	Prijs- categor­ie	Woningbehoefte 2015-2025 SRA (totaal 87.380 woningen)	Woningaanbod harde plan­capa­ci­teit SRA 2016 (totaal 48.180 woningen)	Trede 1 Actuele reg. behoefte SRA 2015-2025
Koop	Betaalbaar	8.170	1.044	+7.126
	Middel­duur	16.520	9.031	+7.489
	Duur	21.660	16.459	+5.201
Huur	Betaalbaar	29.240	10.063	+19.177
	Middel­duur	7.080	4.099	+2.981
	Duur	4.710	3.413	+1.297
	Onbekend	-	4.071	-

3.5 Conclusie

Het woonprogramma op Centrumeiland voorziet in een actuele regionale behoefte:

- De maximaal 1.500 woningen die zijn voorzien op Centrumeiland passen ruim binnen de actuele, kwantitatieve regionale behoefte van 82.400 woningen in de woningmarktregio (MRA).
- Het stedelijk woonmilieu met bouwhoogtes van overwegend vier tot zes lagen op Centrumeiland past binnen de behoefte aan meergezinswoningen in een stedelijk woonmilieu in de SRA. De SRA betreft weliswaar een kleinere woningmarktregio dan de MRA, maar het is aannemelijk dat het tekort aan kwalitatieve woningbouwplannen op MRA niveau alleen nog maar groter is.
- Het aandeel van 70% zelfbouw (1.050 woningen) kan worden gezien als regulier segment van de Amsterdamse woningbouwproductie. Zelfbouw wordt actief vanuit het gemeentelijk woonbeleid ondersteund en is binnen de SRA, en daarmee aannemelijk ook in de MRA, in potentie een gewenst woningsegment. Tot slot past het segment ruim binnen de behoefte naar middeldure en dure koop die zichtbaar is binnen de SRA.
- Het aandeel van 20% sociale huur (300 woningen) past ruim binnen de behoefte aan betaalbare huur binnen de SRA. Binnen de MRA ligt de behoefte naar verwachting nog hoger.
- Het aandeel van 10% tenders aan ontwikkelaars (150 woningen) past ongeacht het segment of prijs op Centrumeiland.
- Het programma past binnen de beleidskaders voor woningbouw in Amsterdam. Centrumeiland is aangewezen als Versnellingslocatie om de planvoorraad te vergroten en geldt als kansrijke locatie die geselecteerd is op basis van de doelstellingen en criteria van de gemeentelijke Structuurvisie en het Strategisch Plan.

4. DETAILHANDEL

4.1 Programma

In totaal is 3.050 m² bvo (dit staat gelijk aan 2.470 m² wvo⁷) gereserveerd voor detailhandel. Centrumeiland krijgt geen centrumfunctie wat betreft winkels. Het zwaartepunt qua detailhandel komt in IJburg te liggen op het reeds gerealiseerde Haveneiland (Fase 1) en het Middeneiland (Fase 2). De invulling van het detailhandelsprogramma op Centrumeiland is nog niet helemaal concreet, maar wel fysiek begrensd tot de blokken 1, 2, 3, 4, 7, 10 en 14 (Pampuslaan en Muiderlaan, zie figuur 2.4). Er wordt expliciet rekening gehouden met de mogelijkheid voor één supermarktvestiging van maximaal 2.000 m² bvo, die zich kan vestigen in blok 1 of 2 aan de Pampuslaan. Voor detailhandel is er het volgende onderscheid:

- Dagelijkse detailhandel;
- Niet-dagelijkse detailhandel:
 - Recreatieve detailhandel;
 - Doelgerichte detailhandel.

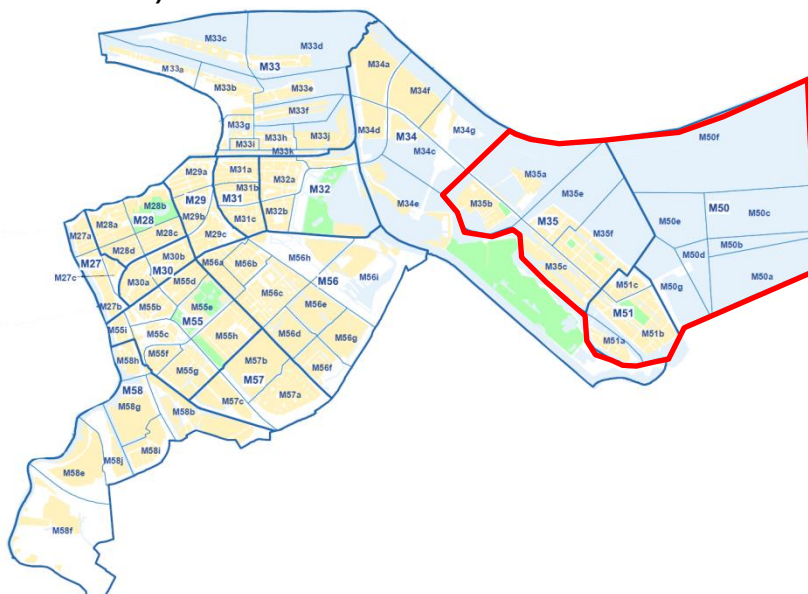
4.2 Afbakening regio

De actuele regio is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt, ook wel het verzorgingsgebied genoemd. In navolgende figuur is het verzorgingsgebied voor detailhandel aangegeven met rode omlijning. Te zien is dat Centrumeiland (M50g) onderdeel uitmaakt van de nieuwe buurtcombinatie IJburg Oost (M50). Naast IJburg Oost worden de buurtcombinaties IJburg West (M35) en IJburg Zuid (M51) tot het verzorgingsgebied van de functie detailhandel gerekend.

Het verzorgingsgebied is een opzichzelfstaand gebied met weinig tot geen relatie tot andere buurten in Amsterdam. Het verzorgingsgebied maakt onderdeel uit van stadsdeel Amsterdam Oost, maar mist een ruimtelijk-functionele relatie met de andere buurtcombinaties. Het verzorgingsgebied wordt namelijk afgebakend door het water, de ring A10, A1 en de gemeenten Muiden en Diemen. Door deze excentrische ligging neemt IJburg een bijzondere positie in: geografisch onderdeel van de stad Amsterdam, maar door de fysieke grenzen van water, wegen en andere gemeenten is zowel de letterlijke als de spreekwoordelijke betekenis van een eiland van toepassing. Ruimte, buitenlucht en water zijn belangrijke pijlers van het gebied. Met de sluiting van de Nuonweg is IJburg qua bereikbaarheid en verzorgingsmogelijkheden verder los komen te staan van Muiden.

⁷ Bvo = bruto vloeroppervlak, wvo = winkelvloeroppervlak: 1 bvo = 0,85 wvo

Figuur 4.1: Verzorgingsgebied ten opzichte van stadsdeel Oost Amsterdam (bron: Gemeente Amsterdam, afdeling basisinformatie)



4.3 Actueel beleid

Gemeentelijke kaders

Met de toevoeging van 50.000 woningen tot aan 2025 (bron: Koers Amsterdam 2025) speelt Amsterdam in op de behoefte van gebruikers en op een grotere mix van wonen en werken waarbij kansrijke economische sectoren de ruimte krijgen. Amsterdam wil aantrekkelijk blijven voor (meer) bezoekers, bewoners en ondernemers. Wat betreft detailhandel is de stad van mening dat het leggen van de focus op de kwaliteit aan winkelgebieden de beste aanpak is. Maar kwaliteit is een subjectief en relatief begrip. De *hoofddoelstellingen* van het ruimtelijke detailhandelsbeleid zijn⁸:

- 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.

Winkelinitiatieven dragen niet altijd tegelijkertijd positief bij aan alle hoofddoelstellingen. Een winkelinitiatief kan enerzijds een (gewenste) bijdrage leveren aan het onderscheidend winkelmilieu, maar kan anderzijds leiden tot (ongewenste) effecten op de winkelstructuur in de wijk zelf, of aanpalende winkelgebieden binnen het stadsdeel. Om beide hoofddoelstellingen te realiseren zijn de volgende (relevante) subdoelstellingen / beleids hoofdlijnen opgesteld. De inzet varieert echter per winkelgebied en is maatwerk.

⁸ Bron: 'Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden 2011-2015', vastgesteld 2012, gemeente Amsterdam

- Winkels zijn geclusterd in winkelgebieden en winkelinitiatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op de bestaande winkelgebieden.
- Meer grotere winkelunits in sommige winkelgebieden.
- Uitbreiding winkeloppervlak in sommige gebieden (met name Centrum, Zuid en Zuid-oost).
- Hanteren van 'Nieuw voor oud' principe in sommige gebieden (met name West, Oost, Noord, Nieuw-West en Westpoort).
- Verruiming bestemmingsplannen in sommige gebieden in potentiële stadsstraten.
- Vasthouden aan terughoudendheid van brancheverruiming in perifere winkelgebieden.

De in het detailhandelsbeleid opgenomen expansieruimte in stadsdeel Oost is relatief gering⁹. Tot 2020 is een marktruimte berekend van 10.000 – 25.000 m² wwo (20 – 30% voor de dagelijkse sector en 70 – 80% voor de niet-dagelijkse sector). Voor stadsdeel Oost geldt dan ook voor sommige winkelgebieden het 'nieuw voor oud principe'. Vanwege de geringe marktruimte, kan winkelruimte worden toegevoegd, maar alleen als er slecht functionerende winkelgebieden verdwijnen. Hierdoor wordt toch ruimte geboden voor vernieuwing zonder dat er netto winkelmeters worden toegevoegd.

Er zijn echter ook gebieden waar uitbreiding van het winkeloppervlak een beleidshoofddlijn is. Hoewel het detailhandelsbeleid niet specifiek in gaat op de ontwikkelingen in IJburg, is in het Stedenbouwkundig plan voor IJburg Fase Twee (mei 2016) wel opgenomen dat er 'kleine buurtwinkels' tot de te realiseren buurtvoorzieningen behoren. Dit sluit aan op het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen.

Regionale kaders

Het Amsterdamse beleid sluit aan op het beleid van de Stadsregio¹⁰. De Stadsregio Amsterdam wijst nieuwe locaties voor grootschalige detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden af. Het gaat om winkels met een minimaal oppervlak van 1.500 m² wwo waarbij het assortiment geen levensmiddelen of persoonlijke verzorgingsproducten mag omvatten.

Daarnaast geldt dat indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven, iedere gemeente dit initiatief moet voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1.500 m² wwo. In december 2015 is het plan voor IJburg Centrumeiland al aan de commissie ter consultatie voorgelegd. Het aantal winkelmeters dat wordt ontwikkeld past binnen het huidige bestemmingsplan. De commissie adviseerde dat circa 3.000 m² winkeloppervlak ruim voldoende is voor het aantal woningen op IJburg en de verzorgingsfunctie (wijkniveau) van het eiland. Ook adviseerde zij de winkelmeters verder te concentreren en de

⁹ Bron: Berekeningen Bureau Stedelijke Planning, 2011

¹⁰ Bron: Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020

locaties voor detailhandel scherper te begrenzen. Andere ruimten kunnen worden gebruikt voor de vestiging van dienstverlening. Ook kan eventueel een maximaal aantal meters per winkel worden gehanteerd om kleinschaligheid te waarborgen.

4.4 Regionale behoefte

4.4.1 Vraag

Analyse draagvlak

Het verzorgingsgebied telde per 1 januari 2015 20.992 inwoners. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling op IJburg Oost gaat het inwonertal van het gebied fors stijgen tot 26.750 in 2025 en 37.647 in 2035¹¹.

Tabel 4.2: Prognose bevolkingsontwikkeling per 01-01-2015 (Bron: Prognose wijken 2015, Gemeente Amsterdam, afdeling Ruimte en Duurzaamheid/OIS)

	2020	2025	2030	2035
IJburg West	15.390	15.601	14.947	14.979
IJburg Oost	-	3.132	8.393	15.135
IJburg Zuid	7.888	8.017	7.585	7.533
Totaal verzorgingsgebied	23.278	26.750	30.925	37.647

Bestedingen

Het inkomensniveau in het verzorgingsgebied bedraagt circa € 15.700,-¹² per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee 4% boven het landelijk gemiddelde inkomen van € 15.100,- per hoofd van de bevolking¹³. Bij een afwijking groter dan 5% is het bij distributie planologisch onderzoek gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen. In dit geval is een correctie dus niet noodzakelijk en zal het landelijk gemiddelde bestedingscijfer worden gehanteerd bij het berekenen van het functioneren. In Nederland wordt in de dagelijkse artikelensector gemiddeld circa € 2.594,- per hoofd van de bevolking per jaar besteed¹⁴. In de niet-dagelijkse sector is dat € 2.438,-.

Effect internet

De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats, maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangekocht via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk.

¹¹ Bron: Gemeente Amsterdam, afdeling Ruimte en Duurzaamheid/OIS

¹² Uitgaande van een gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden van € 40.800 en een gemiddelde woningbezetting van 2,6

¹³ Bron: CBS, regionale inkomensverdeling 2012

¹⁴ Bron: Detailhandel.info, bewerking BRO.

De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren gestaag door zal zetten. In de berekeningen van de distributieve uitbreidingsruimte zijn de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren.

4.4.2 Aanbod

Aanbod Stadsdeel Oost

Stadsdeel Oost¹⁵ beschikt volgens Locatus-gegevens (peildatum mei 2016) momenteel over ruim 128.000 m² wvo verdeeld over 738 winkels. De dagelijkse sector maakt met 227 winkels 30% van het totaalaanbod uit. Uitgedrukt in vierkante meters beslaat de dagelijkse sector 25% (ruim 34.000 m²) van het vloeroppervlak. Stadsdeel Oost kent 16 winkelgebieden waarvan Linnaeusstraat en Javastraat het grootst zijn. Deze twee straten bedienen samen met Molukkenstraat, de Middenweg, Christaan Huygensplein en winkelcentrum Brazilië met name inwoners uit Oost. De Dapperstraat en bijbehorende markt hebben een regionaalverzorgende functie.

Tabel 4.3: Detailhandelsaanbod Stadsdeel Oost (Bron: Locatus)

	Sector		Totaal
	Dagelijks	Niet-dagelijks	
m ² wvo	34.228	64.382	98.610
aantal winkels	227	318	545

Aanbod verzorgingsgebied

Het detailhandelsaanbod in het verzorgingsgebied beslaat bijna 13.000 m² wvo verdeeld over 49 winkels. Hiervan behoren 20 winkels (circa 4.000 m² wvo) tot de dagelijkse sector en 29 winkels tot de niet-dagelijkse sector (circa 9.000 m² wvo). Navolgende tabel geeft weer hoe het aanbod in het verzorgingsgebied is opgebouwd.

IJburg en Pampuslaan zijn de twee winkelgebieden in het verzorgingsgebied:

- Wijkcentrum IJburg (op Haveneiland) heeft met 22 winkels een omvang van 4.542 m² wvo. Het aanbod in de sector dagelijks is vrij divers met drie complementaire supermarkten en diverse versspeciaalzaken. De supermarkten Albert Heijn en Vomar zijn, met uitzondering van de biologische supermarkt, naar moderne maatstaven wat beperkt van omvang. Winkels in de dagelijkse sector zijn een bakker, slager, een tweetail slijterijen, een vishandel, een apotheek en twee drogisterijen. De niet-dagelijkse sector bestaat voornamelijk uit winkels met frequent benodigd niet-dagelijks aanbod,

¹⁵ Tot Stadsdeel Oost behoren de buurtcombinaties: Weesperzijde, Oosterparkbuurt, Dapperbuurt, Transvaalbuurt, Indische Buurt West, Indische Buurt Oost, Oostelijk Havengebied, Zeeburgereiland/Nieuwe Diep, IJburg West, IJburg Oost, IJburg Zuid, Frankendael, Middenmeer, Betondorp, Omval/Overamstel

zoals een warenhuis, winkel met huishoudelijke artikelen, winkel in cadeau-artikelen, boekhandel en bloemist. Daarnaast zijn er enkele kledingzaken gevestigd.

- Winkelgebied Pampuslaan is met 1.125 m² wvo en 10 winkels beduidend kleiner. Vrijwel alle winkels behoren tot de sector dagelijks. Naast twee kleine zelfstandige versmarkten zijn de volgende versspeciaalzaken hier gevestigd: een slager, een bakker, een vishandel, een apotheek, een slijterij en een nachtwinkel.

Tabel 4.4: Detailhandelsaanbod verzorgingsgebied, excl. leegstand (bron: Locatus)

	aantal	m ² wvo	gemiddeld wvo per winkel
Levensmiddelen	16	3.402	213
Persoonlijke verzorging	4	540	135
Dagelijkse artikelen	20	3.942	197
Warenhuis	1	285	285
Kleding en mode	7	680	97
Schoenen en lederwaren	-	-	-
Juwelier en optiek	1	60	60
Huishoudelijke en luxe artikelen	3	530	177
Antiek en kunst	-	-	-
Sport en spel	1	80	80
Hobby	-	-	-
Media	1	170	170
Dier en plant	4	910	228
Bruin- en witgoed	-	-	-
Fietsen- en autoaccessoires	2	190	95
Doe-het-zelf	2	320	160
Wonen	5	5.500	1.100
Detailhandel overig	2	300	150
Niet-dagelijkse artikelen	29	9.025	311
Totaal detailhandel	49	12.967	265

Figuur 4.5: Huidig aanbod detailhandel en leegstand verzorgingsgebied (bron: Locatus)



Buiten deze twee winkelgebieden is opvallend veel winkelaanbod gevestigd: 56% van het totale aanbod ligt namelijk elders dan in de winkelcentra IJburg en Pampuslaan. De meeste van deze winkels zijn gevestigd aan de IJburglaan tussen de twee genoemde winkelgebieden in. Hierdoor is een structuur ontstaan van een 'lint' met aan weerszijden een winkelconcentratie. De meeste winkels in het lint behoren tot de sector in en om huis: een ijzerwinkel, een woonwarenhuis, een doe-het-zelf winkel, een winkel in tuinmeubelen, een meubelwinkel, een beddenzaak en een winkel in woondecoratie.

Aanbod in perspectief

Wordt het aanbod in het verzorgingsgebied vergeleken met Stadsdeel oost, Amsterdam (exclusief centrum) en de vier grote steden (exclusief centra), dan valt op dat het aanbod in het verzorgingsgebied sterk achterblijft. In navolgende tabel is te zien dat dit voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector geldt. Het verzorgingsgebied beschikt in de dagelijkse sector slechts over 184 m² wvo per 1.000 inwoners ten opzichte van 353 – 358 m² wvo in Amsterdam, de vier grote steden en het Nederlands gemiddelde. Voor de niet-dagelijkse sector is dit 421 m² wvo ten opzichte van 1.399 - 1.642 m² wvo in eerder genoemde referenties.

Tabel 4.6: Detailhandelsaanbod naar inwonertal (bron: Locatus, bewerking BRO)

	Verzorgings- gebied	Stadsdeel Oost	Amsterdam (exclusief centrum)	4 grote steden gezamenlijk (exclusief centra)	Nederland
	w vo per 1.000 inw .	w vo per 1.000 inw .	w vo per 1.000 inw .	w vo per 1.000 inw .	w vo per 1.000 inw .
Dagelijks	184	258	366	358	353
Niet-dagelijks	421	486	1.097	1.040	1.289
Totaal detailhandel	605	745	1.463	1.399	1.642

Leegstand

In het verzorgingsgebied staan in totaal 20 verkooppunten leeg met een totale omvang van 2.330 m² wvo. Uitgedrukt in het aantal verkooppunten bedraagt het leegstandspercentage 15% en in winkelmoeroppervlak 11%¹⁶. Dit is een vrij hoog leegstandspercentage. De leegstand betreft echter vooral veel verspreide kleinschalige winkelpanden (55% van het aantal panden is kleiner dan 100 m² wvo). Circa 85% van de totale leegstands-omvang behoort tot de verspreide bewinkeling en deze leegstand is allemaal langdurig of structureel van aard¹⁷ (zie ook tabel 4.7). Slechts drie panden met een totale omvang van 290 m² staan leeg in de winkelgebieden Pampuslaan en IJburg. Dit betreft aanvangs- of

¹⁶ Berekend volgens Locatus-methode: het leegstandcijfer is gebaseerd op zowel detailhandel als niet-detailhandel. Het leegstandspercentage heeft uitsluitend betrekking op detailhandel. Binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

¹⁷ Aanvang/frictie (minder dan 1 jaar leeg), Langdurig (1 tot 2 jaar leeg), Structureel (meer dan 3 jaar leeg).

frictieleegstand. Navolgend is een tabel opgenomen met daarin de top-5 grootste leegstaande panden in het verzorgingsgebied.

Tabel 4.7: Top-5 leegstaande panden in verzorgingsgebied (bron: Locatus)

Adres	Type	Aantal m ² wvo	Winkelgebied
IJburglaan 431	Langdurig	340	Verspreide bew inkeling
IJburglaan 1485	Langdurig	258	Verspreide bew inkeling
Jan Olphert Vaillantlaan 1	Langdurig	225	Verspreide bew inkeling
IJburglaan 905	Structureel	156	Verspreide bew inkeling
F. Dietrich Kahlenbergstraat 40	Langdurig	151	Verspreide bew inkeling

Relevante planinitiatieven en onbenutte plancapaciteit

In de behoefteeraming moet op basis van jurisprudentie¹⁸ naast de leegstand ook de onbenutte plancapaciteit meegewogen worden. Onder het bestaande aanbod vat de Raad van State tevens de planologische capaciteit in vigerende bestemmingsplannen. In het verzorgingsgebied zijn geen plannen of initiatieven bekend om het winkelaanbod te versterken dan wel uit te breiden. Wel is er op de andere eilanden van IJburg II nog 5.500 m² bvo aan detailhandelsbestemmingen opgenomen, waarvoor op termijn ook uitwerkingsplannen opgesteld moeten worden.

In de omliggende stadsdelen is het volgende bekend aan plannen en initiatieven, dan wel onbenutte plancapaciteit:

- **Middeneiland en overig IJburg Fase 2:** Het Middeneiland gaat op termijn een zwaartepunt qua detailhandel krijgen binnen IJburg, naast het bestaande winkelcentrum op Haveneiland. In totaal is op het Middeneiland maximaal 4.000 m² bvo detailhandel voorzien. Op het Strandeiland en Buiteneiland is respectievelijk maximaal 1.000 m² en 500 m² bvo voorzien. Zoals aangegeven dienen hiervoor nog uitwerkingsplannen (met bijbehorende onderbouwingen) opgesteld worden.
- **Zeeburgereiland:** Het Zeeburgereiland wordt ontwikkeld tot een multifunctioneel gebied met bedrijven, woningen en (bovenwijkse) voorzieningen. In totaal worden 5.000 tot 6.000 woningen gerealiseerd. De locatie komt voor een bovenwijken programma in aanmerking door de goede bereikbaarheid: het is een knooppunt van infrastructuur. Ruimtelijk vormt het eiland een belangrijke schakel tussen de binnenstad en IJburg. De ontwikkeling van de Sportheldenbuurt is al in gang. Qua detailhandel wordt in de huidige planvorming in ieder geval een bouwmarkt van 4.000 m² wvo voorzien, een tuincentrum van 7.500 m² wvo en een dagelijks aanbod van circa 2.100 a 3.400 m² bvo. Het dagelijks aanbod heeft een wijkverzorgende functie.
- **De Krijgsman:** In Muiden wordt op het gebied van de voormalige Kruitfabriek de woonwijk De Krijgsman ontwikkeld met circa 1.300 woningen. Het bestemmingsplan hiervoor is in november 2015 vastgesteld. Naar verwachting start de bouw eind 2016. Naast woningen worden een supermarkt met enkele aanvullende winkels en horeca gerealiseerd (maximaal 2.000 m² bvo detailhandel).

¹⁸ ABRS 11 maart 2015, 201400341/1/R1 (Makado, Beek) en ABRS 4 juni 2014, 201310957/1/R6 (Buren).

- **Bloemendalerpolder:** Op de grens van de gemeente Weesp en Muiden, net ten zuiden van de A1, worden maximaal 2.750 woningen ontwikkeld in de Bloemendalerpolder. De eerste woningen zullen naar verwachting eind 2017 opgeleverd worden. Er komen voorzieningen op wijkniveau, zoals een supermarkt, kleinschalige detailhandel in dagelijkse goederen, horeca, scholen en gezondheidsvoorzieningen. De totale omvang van de detailhandel in het wijkcentrum komt op 3.450 m² bvo.
- **Oostenburg:** Stadgenoot zoekt marktpartijen om gezamenlijk eiland Oostenburg aan de oostzijde van de Amsterdamse binnenstad tot ontwikkeling te brengen. Op de grond kan 150.000 m² woningen, bedrijfsruimte en detailhandel worden gerealiseerd.
- **Amsterdamse Poort:** in het oude postkantoor komen 175 woningen en retail. Dit moet een boost geven aan het winkelcentrum en de verbinding met de ArenA Boulevard en het Anton de Komplein versterken.
- **Gelderlandplein:** Dit winkelcentrum is in 2015 uitgebreid met 7.000 m² bvo.
- **Diemerplein:** In 2013 is dit winkelcentrum uitgebreid met circa 9.000 m² bvo.

4.4.3 Confrontatie vraag en aanbod

Koopstromen

De koopstromen in de gemeente Amsterdam zijn in 2014 in kaart gebracht¹⁹. Stadsdeel Oost kent een koopkrachtbinding van 80% in de dagelijkse en 26% in de niet-dagelijkse sector. Dit is het laagste bindingspercentage van de gemeente. In stadsdelen met regio-verzorgende winkelcentra (Centrum, Zuidoost en Noord) blijft de koopkrachtbinding op peil, terwijl in Oost en West (waar grootschalige winkelgebieden ontbreken en de langgestrekte winkelstraten het moeilijk hebben) een teruggang te zien is. Vanuit Stadsdeel Oost vloeit de meeste koopkracht in de dagelijkse sector af naar de stadsdelen Zuid (5,4%) en Centrum (4,7%). Buiten de gemeente Amsterdam vloeit 6,8% af. Bewoners in Oost gaan met name naar Amstelveen en het naastgelegen Maxis in Muiden. Laatstgenoemde trekt voornamelijk koopkracht in de dagelijkse artikelensector. Veel IJburgers bezochten in het verleden de Maxis, toen deze werd ontsloten door de tijdelijke Nuonweg. Met het permanent sluiten van deze weg is de Maxis veel minder aantrekkelijk geworden voor IJburgers voor de dagelijkse boodschappen.

De Monitor Detailhandel 2014 geeft ook inzicht in de herkomst van de bestedingen. Stadsdeel Oost kent samen met Nieuw-West de laagste herkomst van dagelijkse bestedingen buiten het eigen stadsdeel: 8% uit overig Amsterdam en 3% uit de regio. Hier is de koopkrachttoevoeiing uit af te leiden.

Om een reëel beeld te krijgen van de marktmogelijkheden in de dagelijkse artikelensector op Centru-meiland is het zinvol om de koopstromen specifiek hiervoor in te schatten. De verwachting is dat de inwoners van het verzorgingsgebied met name behoefte hebben

¹⁹ Bron: Monitor detailhandel 2014, gemeente Amsterdam en Staat van de detailhandel, stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam juni 2015

om de dagelijkse boodschappen dichtbij huis te doen. Modern aanbod dat goed functioneert, zal naar verwachting uiteindelijk maximaal circa 65% van de koopkracht in het verzorgingsgebied weten te binden. Bewoners van IJburg zullen deels op andere winkelgebieden in Amsterdam en Diemen georiënteerd blijven. Met het realiseren van het aanvullende winkelaanbod op Middeneiland is op termijn mogelijk wel een hogere koopkrachtbinding haalbaar.

Daarnaast is er een (zeer) beperkte koopkrachttoevoeging vanuit de rest van Amsterdam en de omliggende gemeenten te verwachten. Verwacht wordt dat dit met name woonwerkverkeer is. Inwoners van bijvoorbeeld Diemen en Muiden beschikken namelijk over een compleet dagelijks aanbod. Inwoners van Zeeburgereiland zijn met name op winkelcentrum Brazilië en Landmarkt in Schellingwoude georiënteerd. Procentueel wordt de koopkrachttoevoeging voor de dagelijkse sector ingeschat op maximaal 5%.

Dagelijkse sector

Om de distributieve uitbreidingsruimte te bepalen voor de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig functioneren van die sector in 2025 en 2035. Hiervoor wordt de landelijke omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt. De gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied is momenteel theoretisch lager dan het landelijk gemiddelde. Met de stijging van het inwonertal en de verwachte toename van de koopkrachtbinding bij realisatie van modern supermarktaanbod neemt de vloerproductiviteit in de toekomst sterk toe. Daardoor is er tot 2025 maximaal circa 1.480 m² wvo en tot 2035 maximaal circa 4.325 m² wvo theoretische uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector binnen het verzorgingsgebied.

Tabel 4.8: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector verzorgingsgebied (zie definities in Bijlage 1)

	Huidig functioneren (2016)	Toekomstig functioneren (2025)	Toekomstig functioneren (2035)
Aantal inwoners	20.440	26.750	37.647
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.540	2.540
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	54,5	67,9	97,7
Koopkrachtbinding	50%	60%	65%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	26,7	40,8	62,2
Koopkrachttoevoeging als aandeel van de omzet	5%	5%	5%
Koopkrachttoevoeging absoluut (€ mln.)	1,4	2,1	3,3
Totale besteding (€ mln.)	28,1	42,9	65,4
Huidig winkelvloeroppervak (m ² wvo)	3.942	3.942	3.942
Omzet per m² wvo (€)	7.125	10.900	16.600
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	7.910	7.910	7.910
Uitbreidingsruimte (m² wvo), afgerond	geen	1.480	4.325

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwerprichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Niet-dagelijkse sector

Frequent benodigd niet-dagelijks aanbod / recreatief aanbod

De behoefte aan niet-dagelijks winkelaanbod en meer concreet aan frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen en recreatief winkelaanbod in het verzorgingsgebied is naar verwachting zeer beperkt. Frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen zijn bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen, bloemen, boek- en kantoorartikelen, dibevo etc.). Consumenten zullen naar verwachting voor dit aanbod in de directe omgeving gaan winkelen. Veel van dergelijk aanbod is reeds op winkelcentrum IJburg gevestigd en op het Diemerplein. Voor recreatief aanbod (modisch aanbod) zal de consument met name georiënteerd zijn op het omvangrijke en kwalitatief sterke aanbod in de directe omgeving (zoals de centra van Amsterdam, Amstelveen, Maxis en Weesp). Daarnaast shopt de consument in toenemende mate via internet en is zij bereid grotere afstanden af te leggen voor recreatief winkelaanbod. De behoefte van de consument aan recreatief winkelaanbod in het verzorgingsgebied is daardoor zeer beperkt.

Doelgericht winkelaanbod

Doelgericht winkelaanbod is voornamelijk op woonboulevards en andere perifere locaties te vinden. Naast het feit dat de marktmogelijkheden voor dit aanbod beperkt zijn vanwege clustering van winkels (kijken en vergelijken), de matige marktomstandigheden in deze sector en de groeiende leegstand op woonboulevards, is er simpelweg fysiek geen ruimte voor grootschalige niet-dagelijkse winkels op Centrumeiland. Daarnaast zijn de grootschalige detailhandelslocaties Arena Boulevard, Maxis Muiden en Zuiderhout Zaandam nabij. Ook wordt in de planvorming van Zeeburgereiland grootschalig winkelaanbod voorzien. De consument zal dan ook vrijwel geen behoefte hebben aan (aanvullend) doelgericht aanbod op Centrumeiland.

4.5 Conclusie

Actuele regionale behoefte

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Op Centrumeiland zijn er is er een actuele regionale behoefte voor de realisatie van de volgende detailhandelsfuncties:

- Tot 2025 is er maximaal circa 1.480 m² wwo (1.750 m² bvo) en tot 2035 maximaal 4.325 m² wwo (5.090 m² bvo) aan uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector op Centrumeiland. Voor een goed functionerend dagelijks aanbod is het belangrijk dat een supermarkt als trekker gerealiseerd wordt. Dit betekent dat er in 2025 ruimte is voor een supermarkt van moderne omvang (circa 1.500 - 1.750 m² wwo). Dit kan uiteindelijk worden aangevuld met enkele versspecialzaken zoals bijvoorbeeld een bakker, slager, viswinkel of groentewinkel en een drogisterij. Wanneer in 2035 het verzorgingsgebied compleet is bewoond behoort zelfs een extra moderne supermarkt tot de marktmogelijkheden. Gezien de beperkte verzorgingsfunctie van Centrumeiland is het echter wenselijk dat de extra supermarkt zich op Middeneiland vestigt.
- De marktmogelijkheden voor frequent benodigd niet-dagelijks aanbod / recreatief en doelgericht winkelaanbod zijn op Centrumeiland slechts beperkt. Consumenten beschikken reeds over frequent benodigd niet-dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied (winkelcentrum IJburg) en in de toekomst is er ook aanbod voorzien op het Middeneiland. Voor recreatief winkelaanbod geldt dat de concurrentie elders zeer groot is. De lokale consument is voor deze sector zeer sterk op centrum Amsterdam en Amstelveen gericht. Bovendien is het draagvlak te klein om in de recreatieve sector massa te maken en is de bereikbaarheid van Centrumeiland daarvoor te beperkt. Datzelfde geldt voor de doelgerichte sector.
- Hoogstens kunnen er zich op Centrumeiland enkele (frequent benodigde) niet-dagelijkse winkels vestigen, die in het verzorgingsgebied sterk zijn ondervertegenwoordigd en die aansluiten bij het 'boodschappen'-profiel van Centrumeiland. Te denken valt aan een bloemist, een fietsenwinkel, een opticien of een winkel in niches. Een buurt- en wijkverzorgende detailhandelsprogramma van een dergelijke omvang (2.470 m² wwo) op Centrumeiland sluit ook aan op hetgeen de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid adviseerde (maximaal programma van 3.000 m² wwo).

Het in de uitwerkingsplannen voor Centrumeiland voorziene detailhandelsprogramma van 2.470 m² wwo (3.050 m² bvo) past daarmee ruimschoots binnen de tot aan 2035 berekende marktmogelijkheden van 1.480 - 4.325 m² wwo.

Leegstand

Ook indien het leegstaande metrage van 290 m² wwo in de bestaande winkelgebieden op IJburg I in mindering wordt gebracht op de marktmogelijkheden, dan past het voorziene programma daarin. De verspreide leegstaande winkelmeters op IJburg I worden niet in mindering gebracht, omdat deze locaties van zichzelf niet kansrijk zijn als detailhan-

delslocatie en andere functionele invullingen gewenst, dan wel noodzakelijk zijn. De verspreide leegstand is qua locatie (met het oog op de gewenste detailhandelsstructuur) en omvang ook niet geschikt niet voor het huisvesten van een moderne supermarkt.

De marktruimte blijft tevens overeind indien de onbenutte plancapaciteit in de omgeving wordt meegewogen. De onbenutte plancapaciteit en plannen buiten IJburg hebben een geheel ander verzorgingsbereik of verzorgingsfunctie dan het voorziene aanbod op Centumeiland. Vandaar dat deze niet in mindering wordt gebracht op de marktmogelijkheden. In het verzorgingsgebied zelf zijn geen plannen of initiatieven bekend om het winkelaanbod te versterken dan wel uit te breiden. Wel is er op de andere eilanden van IJburg II nog 5.500 m² bvo aan detailhandelsbestemmingen opgenomen. Daarvoor zullen op termijn ook uitwerkingsplannen opgesteld moeten worden, waarbij een nadere afweging en onderbouwing van het programma (zoals in dit rapport) aan de orde is voordat tot realisatie kan worden overgegaan. Voor Middeneiland is overigens nog ruimte voor detailhandelsprogramma (zoals een extra supermarkt) binnen de momenteel geraamde marktmogelijkheden.

Fysieke begrenzing programma

De fysieke vestigingsmogelijkheden voor detailhandel zijn binnen het uitwerkingsplan begrenst binnen een zevental bouwblokken. Gezien de locatie voor een supermarkt in blok 1 of 2 aan of nabij de Pampuslaan is de verwachting dat de overige detailhandel zich in de nabijheid daarvan zal vestigen. In tranche I (blok 10 en 14) is daarom ook slechts maximaal 300 m² bvo detailhandel mogelijk. Het zwaartepunt van de detailhandel ligt in tranche 2 en 4. Concentratie van het aanbod is goed voor het toekomstbestendig functioneren van het winkelaanbod. De beoogde invulling sluit daarmee ook aan bij het advies van de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid.

Effecten

De realisatie van maximaal 2.470 m² wvo wijkverzorgend detailhandelsprogramma op Centumeiland (waaronder een supermarkt van circa 1.500 - 1.750 m² wvo, enkele dagelijkse speciaalzaken en een zeer beperkt aantal frequent niet-dagelijkse winkels), draagt bij aan een versterking van de (gewenste) detailhandelsstructuur op IJburg en een verbetering van de consumentenverzorging. De huidige en het grote aantal nieuwe inwoners van IJburg krijgen meer keuzemogelijkheden voor hun dagelijkse boodschappen, passend bij de omvang van de wijk. Het voorziene programma draagt in hoge mate bij aan het versterken en borgen van de fijnmazige Amsterdamse structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen. Van duurzame ontwrichting is daarom geen sprake. Integendeel, nieuwe inwoners van IJburg II krijgen juist dagelijks aanbod op acceptabeler afstand van hun woning. Momenteel is de afstand voor de toekomstige inwoners van IJburg II naar de dichtstbijzijnde supermarkt namelijk minimaal 2 kilometer: dat vermindert straks. De te verwachten effecten zijn dus voornamelijk positief. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat er als gevolg van de uitbreiding enige omzetverschuiving zal plaatsvinden, bijvoorbeeld bij het winkelaanbod op IJburg I. Met name vanwege de grote groei

van het inwonertal zijn er per saldo echter vrijwel geen negatieve effecten (en zeker geen onaanvaardbare effecten) te verwachten op de bestaande detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan het woon-, werk- en leefklimaat. Ook blijft er ruimte voor het realiseren van aanvullend detailhandelsaanbod op Midden- en Noord-Nederland.

5. HORECA

5.1 Programma

In totaal is maximaal 1.000 m² bvo (dit staat gelijk aan 850 m² wo²⁰) gereserveerd voor horecavoorzieningen. De invulling van het horecaprogramma is nog niet concreet, maar qua locatie is deze wel begrensd binnen de blokken 1 en 5 (aan de Pampuslaan en het centrale plein, zie figuur 2.4). Er zijn echter wel enkele aanknopingspunten voor horeca en leisure op Centumeiland, gezien de ligging in het IJmeer. Sport-, leisure- en horecavoorzieningen zijn in het Stedenbouwkundig plan voorzien langs het water. De toeristisch-recreatieve potenties van het plangebied komen voort uit de wat afgezonderde ligging en stedelijke dynamische uitstraling nabij het water, het omvangrijke particuliere en zakelijke vraagpotentieel in de omgeving. Kortom: een plek voor rust en ontspanning in een dynamische omgeving. In het moederbestemmingsplan is horeca uit alle categorieën (1 t/m 5) mogelijk gemaakt. Voor horeca is er het volgende onderscheid:

- Horeca categorie 1 t/m 4: restauratieve horeca (fastfood, café / bar, restaurant / lunchroom, etc.)
- Horeca categorie 5: hotels

5.2 Afbakening regio

De actuele regio is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt, ook wel het verzorgingsgebied genoemd. Voor horeca wordt onderscheid gemaakt in de regio voor restauratieve horeca en voor hotels.

Restauratieve horeca

In Stadsdeel Oost wonen in totaal bijna 129.000 mensen²¹. Dit aantal neemt tot 2020 toe tot ruim 144.000 en tot 2035 tot bijna 163.000²². Het is dus een uitgesproken dichtbevolkte regio. Deze mensen bezoeken veelvuldig restaurants en andere horeca.

Hotels

Toeristische markt

De vraag naar hotels komt per definitie vooral van grotere afstand en juist minder uit de regio. 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 Amsterdam en overig Nederland. De hotels in de Metropoolregio

²⁰ Bvo = bruto vloeroppervlak, vvo = verhuurbaar vloeroppervlak met rekenfactor 0,85

²¹ Bron: Kerncijfers buurtcombinaties, 2015 gemeente Amsterdam

²² Bron: Prognose wijken 2015, gemeente Amsterdam

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 miljoen²³. 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 hotelserie 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.

5.3 Actueel beleid

Hotelbeleid

In 2013 heeft het bestuurlijk overleg Platform Regionaal Economische Structuur (BR PRES) de Regionale Hotelstrategie 2016 – 2022 vastgesteld. Na een kwantitatieve inhaalslag (de doelstelling van de metropoolregio Amsterdam om 15.000 extra hotelkamers tot 2015 te realiseren is behaald) concentreert de MRA zich nu op gerichte groei. Met het motto 'het juiste hotel op de juiste plek' wordt de groei op basis van actuele cijfers jaarlijks in bepaalde kansgebieden aangewezen. Met een regionale hotelmonitor worden de huidige hotels en hotelinitiatieven in de MRA bijgehouden. Voor nieuwe initiatieven moet een speciale 'Hotelladder' doorlopen worden. Voornaamste uitgangspunt van de Hotelladder is dat nieuwe initiatieven een toegevoegde waarde moeten hebben voor de directe omgeving en de overall hotelmarkt in de regio. De tweede randvoorwaarde is dat het initiatief in een kansgebied ligt. Het Haveneiland op IJburg is in de Regionale Hotelstrategie als kansgebied opgenomen. IJburg Fase 2 is in zijn geheel niet ingetekend als fysieke locatie en zodoende ook niet meegenomen als kansgebied. Momenteel is het dus geen kansgebied, maar niet uitgesloten is dat het na 2022 wel als kansgebied kan worden aangewezen.

In 2016 is het Amsterdamse deel van de Regionale Hotelstrategie herzien in beleidsstuk 'Van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid'. Dit is een aanscherping van het regionale beleid, waardoor voor hotels in de gehele stad het 'nee, tenzij' principe geldt. Alleen als hotelinitiatieven écht iets toevoegen aan de omgeving en de markt wordt een uitzondering gemaakt. Het advies van het adviesteam hotelontwikkeling (volgend uit de Hotelladder) wordt verplicht en bindend daar waar het een negatief advies betreft. De hotelladder wordt daarnaast uitgebreid met onder andere een duurzaamheidstoets, een toets sociaal ondernemen en een eis om een buurtverslag bij een aanvraag bij te voegen.

²³ Bron: Lisa

5.4 Regionale behoefte

Er bestaat nauwelijks een 'autonome' behoefte aan horeca, cultuur en ontspanning: het aanbod schept in praktijk de vraag. De consument moet worden verleid met een sterk, aansprekend aanbod en een gastvrije ontvangst (in brede zin). Mensen hebben immers een groeiende keuze uit vrijetijdsbestemmingen en zijn steeds kritischer op prijs en kwaliteit. Ook de lokale gebiedskwaliteiten en de relatie met andere functies (recreatie, cultuur, detailhandel, sport, etc.) spelen uiteraard een rol.

5.4.1 Restauratieve horeca

Vraag

Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij zeker niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. Sec het bestedingspotentieel voor horeca in Stadsdeel Oost vanuit de particuliere markt is als volgt berekend op basis van beschikbare horecabestedingscijfers²⁴ en het inwonertal (bedragen incl. btw):

- Drankverstrekkers: € 24,3 mln. per jaar;
- Fastfoodzaken: € 22,6 mln. per jaar;
- Restaurants: € 34,2 mln. per jaar.

De totale horecabestedingen in Stadsdeel Oost bedragen derhalve € 81,1 mln. per jaar en zijn daarmee omvangrijk. Dit potentieel houdt evenwel geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen. Cijfers hierover ontbreken. Ook de zakelijke en toeristisch/recreatieve marktsegmenten zijn van belang voor de horeca in Oost. Bezoekersaantallen en bestedingscijfers ontbreken echter. Doordat deze cijfers ontbreken is het niet mogelijk een harde inschatting te maken van de omzetclaim van het huidige aanbod in Stadsdeel Oost. Op basis van aanbodgegevens van Locatus en omzetnormgetallen²⁵ blijkt wel dat de omzetclaim van fastfoodzaken en restaurants in ieder geval veel hoger is dan het bestedingspotentieel van sec de inwoners. Dit onderstreept het feit dat de Amsterdamse horecamarkt een veel groter verzorgingsbereik heeft en ook de zakelijke en toeristische markt bedient.

Aanbod

Er zijn in Amsterdam momenteel 1.387 drankverstrekkers, 843 fastfoodzaken (snackbars, grillrooms, etc.) en 1.295 restaurants gevestigd²⁶. In alle branches ligt het aanbod per inwoner boven het landelijk gemiddelde. De horecamarkt in Amsterdam heeft een veel groter verzorgingsbereik dan enkel de gemeente en stadsregio zelf (ook nationaal en internationaal). In IJburg (West en Oost) zijn er momenteel 29 restauratieve horecaza-

²⁴ Gebaseerd op het inwonertal van Amsterdam Oost zoals gehanteerd (128.690 inwoners) en de meest actuele cijfers van kenniscentrumhoreca (over 2014).

²⁵ Horeca DNA 2014 en CBS

²⁶ Horeca DNA 2014

ken²⁷, waarvan 3 fastfoodzaken, 6 bezorgen/halen, 1 ijssalon, 4 lunchrooms, 1 pannenkoekenrestaurant, 8 cafe-restaurants en 5 restaurants. Daaronder valt ook Blijburg aan Zee, met een stadsstrand, restaurant en feest- en evenementenlocatie. Deze is inmiddels permanent vergund.

Confrontatie vraag en aanbod

Goede restauratieve horeca is essentieel voor een sterke gebiedsontwikkeling. Zeker voor een integrale gebiedsontwikkeling als Centrumeiland. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid en gastvrijheid. Qua horeca ligt op Centrumeiland zelfstandige horeca voor de hand, verdeeld over een beperkt aantal zaken. Hiermee krijgt de horeca voldoende massa voor een 'eigen gezicht', complementair aan het bestaande aanbod in Stadsdeel Oost en elders in de regio.

De lokale aanbodstructuur van horeca op IJburg wordt door aanvullend aanbod op Centrumeiland versterkt en het geeft een impuls aan recreatie en toerisme. Ook zijn aanvullend op detailhandel, sport en maatschappelijke functies enige complementaire horeca gewenst en haalbaar is. Indicatief gaat het om 5 tot 10 horecavestigingen, met een totaal oppervlak van maximaal 1.000 m² bvo. Binnen de toekomstig uit te werken bestemming 'Gemengd 2 – uit te werken' op Centrumeiland (grootstedelijke voorziening aan de andere zijde van de Pampuslaan aan de jachthaven) is ook nog 500 m² bvo aan horeca in de categorieën I, III en V mogelijk.

Daarnaast geldt dat, hoewel de horecasector economisch onder druk staat, er voor onderscheidende horecaformules, die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en de beschreven trends (in het hogere en lagere segment) er ook anno 2016 nog voldoende perspectief bestaat, zeker in Amsterdam, waar naast een markt van inwoners ook een zakelijke en toeristisch/recreatieve markt is.

5.4.2 Hotels

Vraag

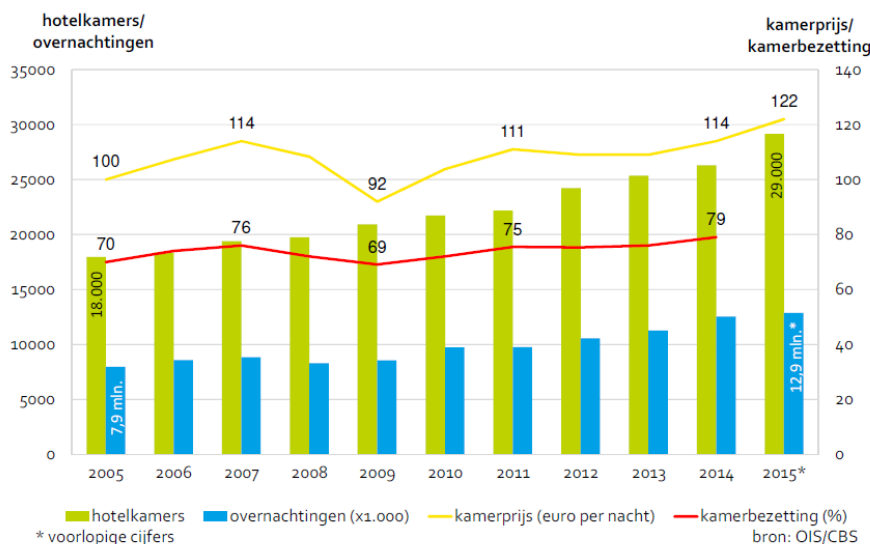
De hotelsector in Nederland herstelt zich opvallend sterk na jaren van krimp. In Amsterdam bestaat een opvallende groei (zie figuur 5.1)²⁸. Het aantal overnachtingen is in 2014 met 11% gegroeid ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde bezettingsgraad in Amsterdam is tussen 2011 en 2014 toegenomen van 75% naar 79% en vertoont daarmee de sterkste groei van heel Nederland. De gemiddelde kamerprijzen zijn ook verder gegroeid van € 111 in 2011 naar €122 in 2015. Daarmee vertegenwoordigen ze de top van de Nederlandse markt. De groei in hotelovernachtingen en kamerbezetting is voor het grootste deel toe te schrijven aan de forse toename van het aantal toeristen in de regio Amsterdam. De groei lijkt zich het sterkst te concentreren binnen het hogere

²⁷ Cijfers Locatus, peildatum mei 2016

²⁸ Toerisme in MRA 2014-2015 (Gemeente Amsterdam, december 2015)

segment. Het grootste gedeelte van de gasten komt uit West-Europese landen (circa 39%) en Nederland (circa 19%).

Figuur 5.1: Hotelkamers, overnachtingen, kamerbezetting en -prijs in Amsterdam, 2005-2015 (bron: Toerisme in MRA 2014-2015, Gemeente Amsterdam)



Aanbod

In Amsterdam en de regio is het aantal hotels de afgelopen jaren sterk gegroeid. De kamer capaciteit is ten opzichte van 2014 in een jaar tijd met 11% gegroeid²⁹. Momenteel is er op het Haveneiland op IJburg één hotel gevestigd, het Amadi Panorama hotel. Dit viersterrenhotel heeft 67 kamers. Ook is er een 0-2 sterrenhotel met 3 kamers gevestigd op Steigereiland. Op het Haveneiland wordt bij de jachthaven nog een tweede hotel ontwikkeld met circa 155 kamers, het zero energy hotel BREEZE. Dit concept richt zich op een toeristisch en zakelijk publiek dat duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. Ook het uitzicht op het IJ is een unieke factor.

Confrontatie vraag en aanbod

Gezien het geldende hotelbeleid, waarin ‘nee, tenzij’ het uitgangspunt is en IJburg II niet als kansgebied is aangewezen, zijn er tot 2022 slechts mogelijkheden voor een hotel indien er sprake is van een échte kwalitatief sterke toevoeging aan het bestaande aanbod, bijvoorbeeld een bijzonder concept. Het voorziene programma horeca op Centumeiland bedraagt echter slechts 1.000 m² bvo. Het is daarom niet reëel dat een hotelinitiatief zich er zal vestigen. Dit metrage is namelijk veel te klein voor een onderscheidend hotel: circa 40 tot 50 m² bvo is nodig per kamer, waardoor slechts een handvol kamers gerealiseerd kan worden. Het is daarom niet reëel dat er marktmogelijkheden zijn voor een hotel dat past binnen de Hotelladder.

²⁹ Toerisme in MRA 2014-2015 (Gemeente Amsterdam, december 2015)

Overigens is het wel mogelijk dat bed & breakfasts geëxploiteerd worden op Centrum-eiland, aangezien een gemeentelijk regeling³⁰ de mogelijkheid biedt maximaal 40% van het totale vloeroppervlak van de woning als bed & breakfast te verhuren. Gezien de zelfbouw mogelijkheden is het zeer goed denkbaar dat particulieren individueel of in collectieven enkele extra gastenkamers bij hun woningen realiseren, die men commercieel voor overnachtingen aanbiedt.

5.5 Conclusie

Op basis van het bestedingspotentieel en het reeds bestaande aanbod op IJburg kan het volgende geconcludeerd worden:

- Er is een actuele regionale behoefte aan enkele complementaire horecazaken op Centrum-eiland, aansluitend op en passend bij het overige detailhandels- en voorzieningenaanbod.
- In totaal is een aanbod van circa 5 tot 10 restauratieve horecazaken (horecacategorieën 1 t/m 4: fastfood, café / bar, restaurant / lunchroom, etc.) met een totaaloppervlak van circa 1.000 m² bvo op Centrum-eiland haalbaar en wenselijk. Dit komt overeen met het programma in de uitwerkingsplannen.
- Naast de traditionele horeca zal er ook sprake zijn van ondergeschikte horeca (eventueel wel openbaar toegankelijk) bij sport-, ontmoetings- en cultuuruimten of gemengde concepten waar horeca, retail en ambacht elkaar ontmoeten. Voorbeelden zijn een kapper of fietsenmaker, met ondersteunende horeca.
- Een hotel (categorie 5) behoort door de aanscherping van het Amsterdamse hotelbeleid en de programmatische begrenzing niet tot de reële mogelijkheden op Centrum-eiland. Wel zijn er mogelijkheden voor kleinschalige bed & breakfasts vanuit woningen. Gezien de zelfbouw mogelijkheden is het zeer goed denkbaar dat particulieren individueel of in collectieven enkele extra gastenkamers bij hun woningen realiseren, die men commercieel voor overnachtingen aanbiedt.

³⁰ <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid={C8EA978C-5861-4C8D-906E-C805F4D80CD8}>

6. KANTOREN, BEDRIJVEN EN DIENSTVERLENING

6.1 Programma

Kantoren en bedrijven

In totaal is op Centumeiland 1.250 m² bvo ruimte gereserveerd voor kantoren en 1.500 - 2.000 m² bvo voor bedrijven. Dat maakt een totaal van maximaal 3.250 m² bvo aan kantoor- en bedrijfsruimte. Het type bedrijvigheid waarop gedoeld wordt zijn bedrijven uit milieucategorie 1 en 2, zakelijke dienstverlening en publieksgerichte dienstverlening³¹. De nadere invulling van het programma ten behoeve van bedrijven en kantoren is nog niet concreet. De locaties die voorzien zijn voor bedrijven en kantoren zijn de blokken 1, 2 en 3 langs de Pampuslaan. Voor kantoren is maximaal 750 m² bvo voorzien in tranche II (blok 1) en maximaal 750 m² voorzien in tranche IV (blok 2 of 3). Voor bedrijven is ook blok 4 langs de Muiderlaan een mogelijke locatie. Het maximum bruto vloeroppervlakte voor bedrijven bedraagt 500 m² per vestiging en de functie is beperkt tot maximaal 1 gebouw van maximaal 2.000 m² bvo.

Het idee is dat zelfbouwers niet alleen hun eigen woning bouwen, maar ook de mogelijkheid hebben om kantoor- en bedrijfsruimten (individueel of collectief) te realiseren. Door de begrenzing qua metrage en omvang van het programma zijn de mogelijkheden daartoe echter beperkt. Blok 1 zal namelijk door een ontwikkelaar ingevuld worden en blok 2 wordt deels door een woningcorporatie ontwikkeld. Voor blok 3 en 4 zijn er wel mogelijkheden voor individuele of collectieve zelfbouwbouwers om kantoor- of bedrijfsruimte in de plint te realiseren.

Beroep aan huis

Opgemerkt moet worden dat, aanvullend op dit programma, in het bestemmingsplan het toegestane gebruik is opgenomen van de woning ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis (tot een maximum van 50% van het bvo van de woning), zoals door een huisarts, notaris of zzp'er. Zelfbouwers hebben daardoor, aanvullend op het programma aan kantoren en bedrijven ook de mogelijkheid een praktijkruimte aan huis te realiseren (bijvoorbeeld in de plint). Een commerciële kantoor- of bedrijfsruimte kan daarmee vrijwel niet onderscheiden worden van een praktijkruimte aan huis. Feitelijk zijn

³¹ In het vigerende bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in consumentverzorgende (Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven) en zakelijke dienstverlening (Economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus). Onder beide type dienstverlening wordt echter een 'publieksgerichte' dienstverlening verstaan. Wij onderscheiden daarnaast een pure zakelijke dienstverlening, die voornamelijk een business-to-business karakter heeft, daaronder vallen conform de door CBS gehanteerde definitie onder meer verhuurbedrijven, R&D, IT-dienstverlening, accountants, juridische en economische adviesbureaus, architecten-, ingenieurs- en reclamebureaus, uitzendbureaus, beveiligingsbedrijven, schoonmaakbedrijven, etc.

dit ook een soort werklocaties. In het bepalen van de marktmogelijkheden wordt dit meegenomen.

6.2 Afbakening regio

De actuele regio voor kantoren en bedrijven wordt bepaald door het economisch profiel en de focus van de bedrijvigheid die zich erin vestigt. Om die reden wordt het verwachte economisch profiel van Centrum-eiland beschouwd.

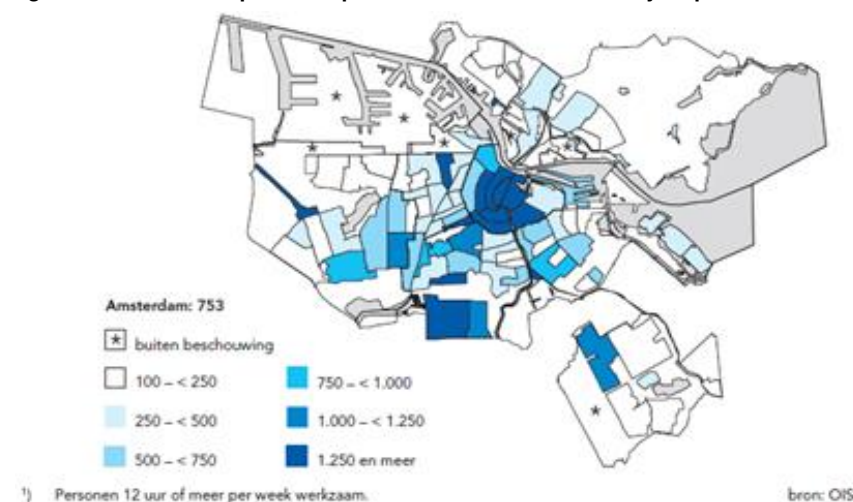
Profiel IJburg II

Het toekomstige Centrum-eiland zal voornamelijk een woongebied zijn. Qua omvang en concentratie van het voorzieningenaanbod wordt het niet het centrum van IJburg. Het eiland moet echter wel ruimte bieden voor een zekere hoeveelheid (commerciële) voorzieningen, waaronder ook werkruimten. Het economisch profiel van het eiland zal vergelijkbaar zijn met dat van de IJburgse eilanden Haveneiland West en Oost (zie kader). Het aantal bedrijfsvestigingen zal in de beginjaren beperkt zijn en enkele jaren nodig hebben om verder groeien. Dit sluit aan bij de gefaseerde ontwikkeling van het eiland.

Profiel IJburg I

De eilanden van IJburg Fase 1 zijn, met uitzondering van het Steigereiland, voornamelijk woongebieden met een beperkte menging van functies. Het aantal werkzame personen per 1.000 inwoners is ook relatief laag (zie figuur 6.1). De huidige bedrijvigheid op het Haveneiland West en Oost richt zich voornamelijk op lokale activiteiten met een accent op kantoren en in mindere mate ook voorzieningen en bedrijven. Volgens de Gebiedsanalyse IJburg en Zeeburgereiland (Gemeente Amsterdam, 2014) is de bedrijvigheid kleinschalig van aard (gemiddeld minder dan 2 werknemers) en betreft circa 60% van het aantal vestigingen zzp'ers. Het aandeel zzp'ers onder de werkzame bevolking (bijna 30%) is gemiddeld ook erg hoog in vergelijking met de rest van Oost en Amsterdam. Op Steigereiland zijn wel enkele kantoor- en bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd. Op IJburg I is het ook 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.

Figuur 6.1: Werkzame personen per 1.000 inwoners van 15-74 jaar per buurtcombinatie, 1-1-2015



De verwachting is dat het merendeel van de bedrijfsvestigingen op Centrum-eiland zzp'ers betreft, aangevuld met kleinschalige bedrijven (max. 500 m²) met een lokale focus gericht op de buurt en wijk. Gezien de locatie en focus zullen bedrijven vaak publieksverzorgend en dienstverlenend van aard zijn en opereren vanuit een 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.

Volgens het bestemmingsplan zijn onder voorwaarden ook bedrijven uit milieucategorie 3.1 toegestaan, maar het vestigingsmilieu is voor dergelijke bedrijven qua bereikbaarheid en ruimtebeslag in principe vrijwel niet interessant. De verdienstelijking van de economie zet zich bovendien verder door naar 2025. De voorziene 2.000 m² bvo aan bedrijfsruimte zal naar verwachting daarom voor het grootste deel in de vorm van kantoorwerkplekken en (al dan niet voor consumenten toegankelijke) ruimten voor dienstverlening gerealiseerd worden, deels met een baliefunctie, atelierruimte of praktijkruimte voor productie, ambacht en opslag.

Voor bestaande bedrijven die een regionale of (inter)nationale markt bedienen is het Centrum-eiland geen voor de hand liggende locatie. Bedrijven hechten steeds sterker aan de kwaliteit van pand en locatie. Bereikbaarheid (met auto en OV) en multifunctionaliteit staan daarbij bovenaan het wensenlijstje. Hoewel na enkele jaren van crisis de economie nu weer aantrekt en er op sommige locaties in Amsterdam een krapte ontstaat, zijn er ook nog altijd een flink aantal locaties waar er een mismatch blijft tussen vraag en aanbod, bijvoorbeeld in monofunctionele gebieden³². Zoals eerder vastgesteld zijn Centrum-eiland en IJburg daarbij vooral een woongebied (met uitzondering van Steigereiland). Er zijn in Amsterdam vele andere locaties, waaronder ook het nabijgelegen Zeeburgereiland, die voor dergelijke bedrijven interessanter zijn dan IJburg vanwege bereikbaarheid, clustering van andere bedrijven, aanwezige voorzieningen, etc.

Ook voor starters is Centrum-eiland en IJburg geen logische plek. Dit komt doordat nieuwe commerciële ruimten een relatief hoge huur zullen hebben in vergelijking met enkele andere werkgebieden waar herbestemming van leegstaand vastgoed aan de orde is en waar er voor starters een interessant en dynamisch milieu is. Een uitzondering hierop vormen zzp'ers die als 'beroep aan huis' starten.

³² Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2016 (Dynamis)

6.3 Actueel beleid

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 IJburg resteert er na het schrappen van plancapaciteit nog een planvoorraad voor kantoren opgenomen van 20.000 m² bvo voor het Centrumeiland en 10.000 m² voor het Middeneiland tussen 2021 en 2030 (stand 1-1-2015 uit Plabeka Monitor 2015). Qua hardheid valt de plancapaciteit in categorie 3, dat wil zeggen dat er een vigerend bestemmingplan aanwezig is, maar dat hectares dan wel meters niet direct uitgeefbaar of ontwikkelbaar zijn. Plannen in categorie 3 worden als 'hard' gekwalificeerd. Het plan hoeft dus niet meer voorgelegd te worden aan het Platform Regionale Economische Structuur MRA (PRES). Het plan is bovendien verder teruggebracht naar maximaal 1.250 m² bvo. Het Centrumeiland wordt in de Uitvoeringsstrategie Plabeka samen met Middeneiland en Haveneiland Oost getypeerd als solitaire kantoorlocatie, en binnen de categorie woonwijken (binnenstedelijk) ook als een kansrijk groeigebied, waarbij het accent ligt op uitbreiding (nieuwe uitgiften).
- Voor IJburg is geen planvoorraad voor bedrijventerreinen opgenomen, ook niet als binnenstedelijk terrein waar bedrijven in milieucategorie I en II zijn toegestaan. Volgens de Uitvoeringsstrategie Plabeka zijn plannen per definitie 'zacht' wanneer deze niet in de uitvoeringsstrategie zijn opgenomen. Plannen voor bedrijven in IJburg en Centrumeiland moeten daardoor, ondanks de bestemmingsplanmatige hardheid, als zacht worden beschouwd. Echter, als het plan kleiner is dan 10.000 m² of 10 ha netto bedrijventerrein dan mag het toch naar 'hard', indien de gemeente het directeurenoverleg PRES informeert. Dit is het geval, gezien het plan voor Centrumeiland maximaal 2.000 m² (0,2 ha) aan bedrijven omvat.

Structuurvisie Amsterdam 2040

In de gemeentelijke structuurvisie is met het oog op bedrijven en kantoren opgenomen dat de tweede fase van IJburg een gemengd groenstedelijk woon-werkmilieu krijgt. Ten aanzien van kantoren wordt verwezen naar de (destijds nieuw op te stellen) Kantorenstrategie Amsterdam en de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010. Wat bedrijventerreinen betreft is IJburg enkel het Steigereiland opgenomen als stadsverzorgend bedrijventerrein met de nadere aanduiding 'Gemengd gebied buiten de ring A10/ringlijn'. Dat wil zeggen een gebied waar het wonen domineert en de menging voornamelijk bestaat uit functies die het wonen ondersteunen, zoals kleinschalige bedrijven tot maximaal categorie 3.1. In deze gemengde gebieden wordt tegenover elke nieuwe woning minimaal 5 m² zelfstandige kleinschalige kantoor- of bedrijfsruimte gerealiseerd (max. 250 m² per unit/vestiging). Het Centrumeiland is niet als bedrijvenlocatie aangeduid. Plannen die bedrijfslocaties betreffen, worden voor advies voorgelegd aan het Platform Bedrijfslocaties. Van belang is nog dat in ruimtelijke plannen het gebruik van de gronden duidelijk dient te worden vast-

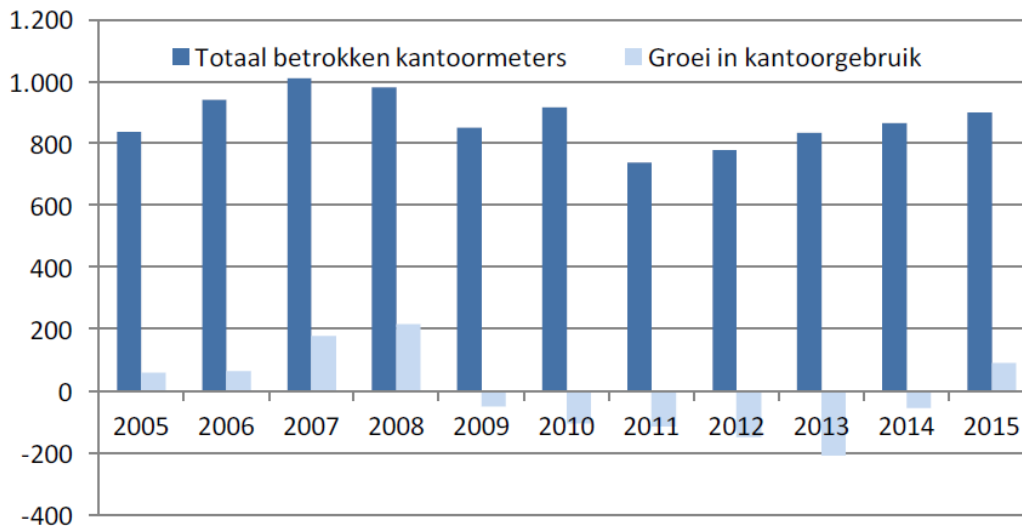
gelegd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen kantoren en bedrijven. Daarbij wordt géén gebruik gemaakt van de term 'kantoorachtige'.

6.4 Regionale behoefte

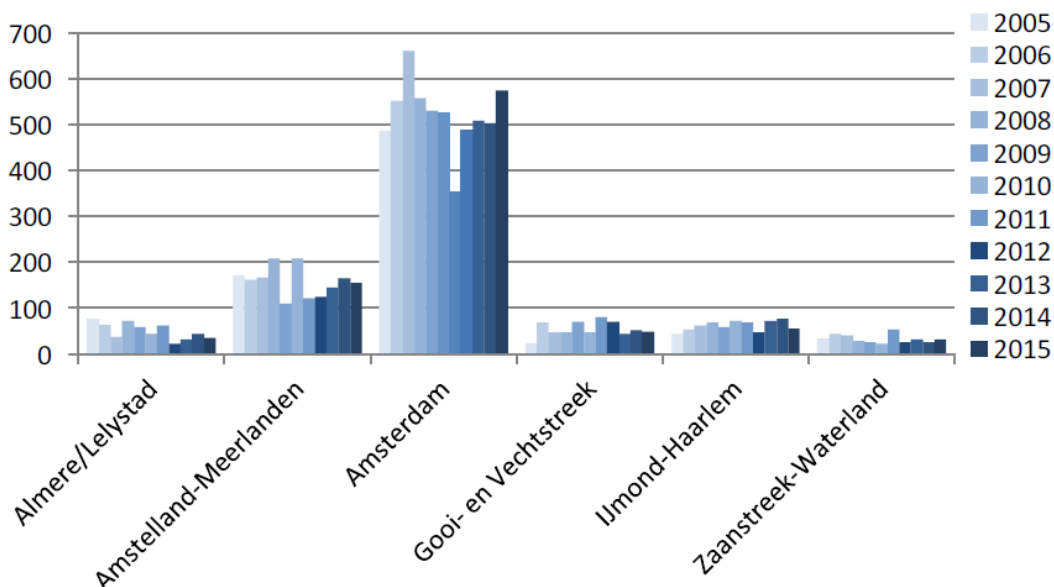
6.4.1 Vraag

Uit de Plabeka Monitor 2015 (zie figuur 6.2) blijkt dat de (bruto) opname van kantoren al enige jaren groeit, maar nog niet terug is op het niveau van voor de crisis. In 2015 is het kantoorgebruik na zes jaren van daling voor het eerst weer gegroeid (0,8% ten opzichte van 2014). In totaal is er per 1-1-2016 10.951.000 m² kantorenoppervlakte in gebruik. De groei komt met name uit de deelregio Amsterdam en in minder mate ook in Amstelland-Meerlanden. In Amsterdam is de opname in 2015 beduidend hoger dan de jaren daarvoor (figuur 6.3). Ook het aantal transacties in relatie tot het aanbod is in Amsterdam gunstiger dan in de omringende gemeenten (figuur 6.4). Binnen Amsterdam is er echter niet sprake van één kantoren- of bedrijvenmarkt. Er is een veelheid aan vestigingslocaties met diverse kenmerken. Zoals aangeven, kenmerkt Centrum-eiland op IJburg zich voornamelijk als woonomgeving en zal bedrijvigheid voornamelijk een buurt- of wijkverzorgende functie hebben.

Figuur 6.2: Bruto opname (totaal betrokken) en uitbreidingsvraag (groei in kantoorgebruik) kantoren MRA, 2005 – 2015 (x1.000 m² bvo), bron: Plabeka Monitor 2015-2016



Figuur 6.3: Bruto opname kantoren per MRA deelregio, 2005 - 2015 (x1.000 m² bvo), bron: Plabeka Monitor 2015-2016



Figuur 6.4: Aanbod en transacties bedrijfsruimten per MRA deelregio (in m² bvo), bron: Plabeka Monitor 2015-2016 (via Funda / RealNext en Vastgoedmarkt)

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2016	Geregistreerde transacties in 2015	Factor aanbod/ transacties
Almere-Lelystad	413.922	28.613	14,5
Amstelland-Meerlanden	656.293	54.201	12,1
Amsterdam	450.597	51.485	8,8
Gooi en Vechtstreek	123.479	10.210	12,1
IJmond-Haarlem	210.951	10.835	19,5
Zaanstreek-Waterland	343.354	25.174	13,6
Totaal MRA	2.198.596	180.518	12,2

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. Dit soort ontwikkelingen zullen de behoefte aan traditionele en monofunctionele gebieden om te werken doen afnemen.

6.4.2 Aanbod

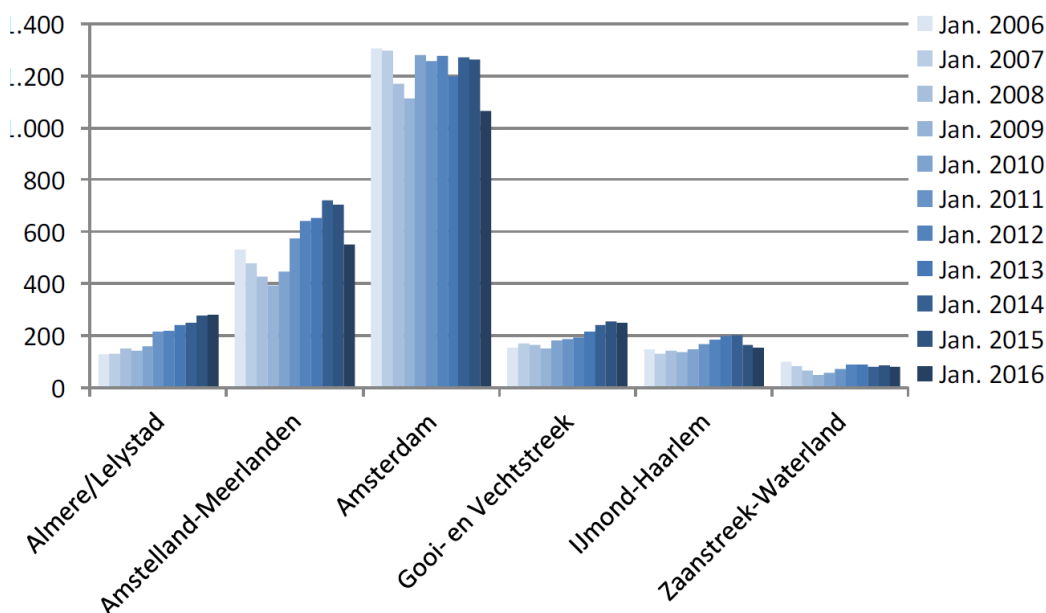
In totaal is er circa 14.150 m² bvo aan kleinschalige kantoorruimte op IJburg (tot 250 m² bvo), en circa 13.900 m² bvo aan kleinschalige bedrijfsruimten³³. Op het Steigereiland zijn daarnaast enkele grootschaliger kantoorpanden en bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. In de toekomst is op Zeeburgereiland circa 77.000 m² aan bedrijvigheid in categorie 3 voorzien.

De kantorenleegstand in Amsterdam is na enkele stabiele jaren in 2015 behoorlijk gedaald (-16%), met name als gevolg van het gestegen kantoorgebruik en grote onttrekkingen aan de voorraad ten behoeve van transformatie. Uit de Gebiedsanalyse IJburg en Zeeburgereiland (Gemeente Amsterdam, april 2014) blijkt dat ook de leegstand van het bedrijfsonroerendgoed op IJburg de laatste jaren flink is teruggelopen, met name op de IJburglaan. In enkele woonstraten en rondom de haven staan nog wel bedrijfspanden leeg. De leegstand is echter nog altijd fors. Op IJburg wordt via Funda in Business momenteel in totaal circa 7.900 m² bedrijfs- en kantoorruimte aangeboden (IJburg West circa 3.700 m² bvo en IJburg Zuid circa 4.200 m² bvo)³⁴.

³³ Amsterdam in Cijfers, 1-1-2015

³⁴ Peildatum 25-4-2016

Figuur 6.5: Ontwikkeling leegstand kantoren per MRA deelregio, 2006 – 2016 (x1.000 m² bvo), bron: Plabeka Monitor 2015-2016



6.4.3 Confrontatie vraag en aanbod

Kwantitatief

Gezien de positionering van Centrumeiland als woongebied en het verwachte buurt- en wijkgerichte economische profiel van bedrijvigheid is het aannemelijk dat het aantal toekomstige bedrijfsvestigingen op het eiland in de toekomst vergelijkbaar zal zijn met IJburg West en Zuid, in verhouding tot het aantal inwoners. De behoefte aan bedrijfsruimten komt namelijk vooral voort uit de nieuwe gebruikers in het gebied en op termijn van de gebruikers die er al gevestigd zijn en hier verder willen groeien. Er zal beperkt sprake zijn van verplaatsters vanuit bestaande locaties in IJburg. Het aantal bedrijven zal op natuurlijke wijze groeien met de toename van het aantal woningen en inwoners.

Uitgaande van de prognose van een toename van circa 5.750 inwoners op IJburg tot aan 2025³⁵ en tussen 3.000 en 4.000 inwoners op Centrumeiland (1.500 woningen met een bezettingsgraad van circa 2,65) en het huidige aantal bedrijfsvestigingen op IJburg³⁶, zullen er zich op IJburg in de komende 10 jaar naar verwachting tussen de 250 en 500 bedrijven vestigen. Het aandeel bedrijven en kantoren wordt geschat op circa 70% van de vestigingen (175 tot 350 vestigingen), wat vergelijkbaar is met de verhoudingen op IJburg I (overige bedrijfsvestigingen betreffen winkels, voorzieningen en overig). Het is aannemelijk dat tot deze vestigingen ook circa 150 tot 300 zzp'ers behoren (circa 60% van alle bedrijfsvestigingen). Een deel van deze groep zal zich vestigen 'aan huis', al dan

³⁵ Zie hoofdstuk 4 Detailhandel, paragraaf Vraag 4.4.1.

³⁶ Gebiedsanalyse IJburg en Zeeburgereiland, Gemeente Amsterdam 2014

niet in de plint, en een deel zal een kantoor- of bedrijfsruimte huren. De overige 25 tot 50 bedrijfsvestigingen zijn naar verwachting kleinschalige kantoren of bedrijven met een lokale focus op buurt en wijk en met een gemiddelde ruimtebehoefte bruto vloeroppervlak van 100 m² (Amsterdams gemiddelde). Dit betekent dat er tot aan 2025 in ieder geval behoefte is aan circa 2.500 tot 5.000 m² bvo kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte, aangevuld met de ruimtebehoefte van een deel van de zzp'ers. Na 2025 neemt deze behoefte verder toe met de realisatie van de overige eilanden van IJburg II. Een deel van de marktbehoefte tot 2025 kan worden opgevangen in de bestaande leegstand op IJburg I. Echter, zeker niet alle leegstand van kantoor- en bedrijfspanden op IJburg I komt in aanmerking voor herinvulling door de buurtgebondenheid bedrijvigheid die een relatie heeft met Centrumeiland.

Kwalitatief

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

- Solitair bedrijfsmatig en kantoorachtig: individuele bedrijven die zich willen vestigen zullen voornamelijk kleinschalige initiatieven zijn, die ook passen bij de schaal en locatie van het Centrumeiland. Indicatief wordt uitgegaan van circa 10 tot 15 bedrijven met een maximale omvang van 250 m² bvo.
- 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, huisarts, dierenarts, tandarts, voedingsdeskundige, bewegingsdeskundige, massagesalon, kapper, pedicure, huidverzorging en schoonheidsspecialisten. Het zijn doorgaans kleinere gebruikers met een oppervlakte van circa 100 m². Deels vallen deze ook onder de noemer 'detailhandel' of 'maatschappelijk'. In een omgeving als het Centrumeiland zouden dit soort activiteiten uitstekend passen. Indicatief kan gedacht worden aan 5 tot 10 gebruikers.
- Bedrijfsverzamelcomplexen: gedeelde gebouwen waar allerlei soorten bedrijven zich kunnen vestigen. Dit kan gemengd gebeuren, maar ook meer geclusterd. Mogelijk dat vanuit de collectieve zelfbouw een initiatief ontstaat die zich hierop richt. Een gemiddeld verzamelgebouw is zo'n 2.500 m² bvo groot.

Vanuit deze invalshoek zou er totale behoefte van circa 3.000 tot maximaal 7.250 m² bvo aan bedrijfs- en kantoorruimte zijn op Centrumeiland.

6.5 Conclusie

Gezien het verwachte economisch profiel van Centrumeiland, de huidige marktbehoefte voor kantoren- en bedrijfsruimte aldaar, leegstand in de omgeving en de afspraken in het

Plabeka, kan het volgende geconcludeerd worden wat betreft de actuele regionale behoefte:

- De realisatie van circa 2.500 - 5.000 m² bvo aan werkruimten op Centrumeiland is reëel. Het betreft een mengvorm tussen kantoorwerkplekken en (al dan niet voor consumenten toegankelijke) dienstverlening, deels met een baliefunctie, atelierruimte of praktijkruimte voor productie, ambacht en opslag. Daarbij is er deels een overlap met de functies detailhandel, horeca en maatschappelijk.
- Het in de uitwerkingsplannen opgenomen programma van 3.250 m² bvo werkruimten (1.250 m² kantoorruimte en 2.000 m² bedrijfsruimte) is daarmee passend binnen de marktruimte. Een deel van de marktbehoefte tot 2025 kan worden opgevangen in de bestaande leegstand op IJburg I. Echter zeker niet alle leegstand van kantoor- en bedrijfspanden op IJburg I komt in aanmerking voor herinvulling, deels doordat panden qua locatie commercieel niet interessant zijn. Bovendien heeft naar verwachting een groot deel van de bedrijvigheid die zich zal willen vestigen op Centrumeiland een lokale focus (gericht op buurt en wijk), waardoor fysieke vestiging op Centrumeiland gewenst is.
- Een groot deel van de toekomstige bedrijfsvestigingen zal daarnaast zzp'ers betreffen, die mogelijk voor een deel in de plint een kantoorruimte zullen betrekken onder de noemer 'beroep aan huis'. De meters die hiermee gemoeid zijn staan los van de geraamde behoefte aan werkruimten.

7. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

7.1 Programma

Het programma aan maatschappelijke voorzieningen op Centrumeiland bevat in ieder geval de volgende functies:

- **onderwijs:** maximaal 6.000 m² bvo. Uitgangspunt voor de invulling is de vestiging van een nieuw onderwijsconcept voor kinderen van 0-18 jaar van Laterna Magica³⁷. De beoogde school biedt een combinatie van primair en voortgezet onderwijs. In ieder geval is maximaal 4.000 m² voorzien in tranche II (bouwblok aan plein) en maximaal 3.000 m² elders in de tranches II, III of IV.
- **overig maatschappelijk:** maximaal 3.000 m² bvo, waarbij units van 150 m² of groter enkel zijn toegestaan in de bouwblokken 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10 en 14. Units kleiner dan 150 m² zijn overal in het plangebied toegestaan. In ieder geval behoren tot het programma:
 - één of twee kinderdagverblijven;
 - een gymzaal met dubbelgebruik voor zowel de school als de buurt.

7.2 Afbakening regio

De actuele regio is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt, ook wel het verzorgingsgebied. 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 sportvoorziening zich bevindt, vormt het verzorgingsgebied voor deze voorzieningen. Het verzorgingsgebied ziet er per functie als volgt uit:

Tabel 7.1: Verzorgingsgebied per functie

Functie	Minimum (2025)	Maximum (2035)
Primair onderwijs:	Centrumeiland: 3.484 inwoners	Centrumeiland: 3.930 inwoners
Voortgezet onderwijs:	IJburg totaal: 26.750 inwoners	IJburg fase 1 en 2: 37.700 inwoners
1 á 2 kinderdagverblijven:	Centrumeiland: 3.484 inwoners	Centrumeiland: 3.930 inwoners
Sportvoorzieningen ³⁸ :	IJburg totaal: 26.750 inwoners	IJburg fase 1 en 2: 37.700 inwoners

Profiel IJburg

³⁷ De reeds op IJburg gevestigde basisschool Laterna Magica was in januari 2016 een van de winnaars van 'De Nieuwe School', een initiatief van het College van B&W van Amsterdam om de stad met nieuwe typen scholen te verrijken. In enkele gesprekken is getoetst of de 'nieuwe school' is in te passen in het stedenbouwkundig plan. Voorheen werd uitgegaan van de vestiging van een 'alles-in-een-school' in het primair onderwijs op Centrumeiland (IHP - PO 2016-2020, gemeente Amsterdam, mei 2015).

³⁸ Er wordt uitgegaan van hetzelfde verzorgingsgebied als voor detailhandel. Zie hoofdstuk 4 Detailhandel

IJburg heeft een diverse en gemixte bewonerssamenstelling waar sprake is van gespikkeld wonen: koop-, huur- en (relatief veel) zorgwoningen liggen naast elkaar. Kenmerkend voor IJburg is de vrij jonge bevolking. Maar liefst 34,5% van de bewoners is tussen de 0 en 18 jaar³⁹. De groep van ruim 7.000 jongeren is echter verre van homogeen qua sociaal-economische kenmerken. Slechts 3% is ouder dan 65 jaar. Daarnaast zijn er relatief veel eenoudergezinnen. IJburg scoort zowel op de objectieve als subjectieve veiligheidsindex goed ten opzichte van het Amsterdams gemiddelde. Op geheel IJburg moet nog veel worden gerealiseerd aan voorzieningen. Bewoners vragen om meer programma op alle gebieden en actieve bewoners nemen hiertoe soms initiatief.

7.3 Actueel beleid

7.3.1 Primair en voortgezet onderwijs

Bij beschikking van 20 december 2012 heeft de staatssecretaris van OCW, de nieuwe stichtings- en opheffingsnormen voor het primair onderwijs per 1 augustus 2013 gepubliceerd. De stichtingsnorm voor Amsterdam is 323 leerlingen. Voor het voortgezet onderwijs zijn de stichtingsnormen opgenomen in de Wet op het voortgezet onderwijs (WVO): Een school komt voor bekostiging in aanmerking, indien (gelet op de belangstelling voor de desbetreffende schoolsoort, de verlangde richting en het leerlingenverloop) mag worden aangenomen dat de school bezocht zal worden door minimaal:

- 390 VWO-leerlingen
- 325 HAVO-leerlingen
- 160 VMBO-leerlingen per afdeling

Voor een samengestelde school met twee of meer richtingen geldt dat driekwart van deze aantallen gehaald moet worden.

Op dit moment is het alleen mogelijk een nieuwe school stichten op basis van denominatie⁴⁰, 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. In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om de huidige prognose, om op basis van richting voldoende leerlingenpotentieel aan te tonen, te vervangen door een meting van daadwerkelijke belangstelling voor een nieuwe school. Een initiatief kan daarvoor gebruik maken van ouderverklaringen of een marktonderzoek.

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

³⁹ Gebiedsanalyse IJburg en Zeeburgereiland, Gemeente Amsterdam 2014

⁴⁰ 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).

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.

Op Centrumeiland is met het vaststellen van het Investeringsbesluit het winnende onderwijsconcept van Laterna Magica (van 0-18 jaar) het uitgangspunt geworden in plaats van de eerder opgenomen ‘alles-in-1 school’. Wel blijft het uitgangspunt uit het Integraal Huisvestingsplan 2016-2020 Primair Onderwijs (IHP-PO) overeind, dat een verkenning plaats dient te vinden over of meterschikking toekomstige knelpunten ten aanzien van gymcapaciteit op schoolniveau kunnen worden opgelost. In het IHP-PO is daarnaast melding gemaakt van de planvoorbereiding voor de nieuwbouw van een alles-in-1-school op Zeeburgereiland.

7.3.2 Kinderdagverblijven

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 kinderopvang⁴¹. Een kinderdagverblijf wordt in ieder geval onderdeel van het te realiseren onderwijsconcept Laterna Magica (van 0-18 jaar).

7.3.3 Sportvoorzieningen

De gemeente Amsterdam wil sport meer onderdeel maken van de leefomgeving, meer mensen in aanraking brengen met verschillende soorten sport en goede faciliteiten bieden. Voldoende bewegen en een gezonde leefstijl zijn de doelen van het Sportplan 2013-2016⁴². Het Stadsdeel Oost zet samen met sportverenigingen en de private sportaanbieders in op een goede sportinfrastructuur en voldoende sportmogelijkheden voor jong en oud. De gemeente Amsterdam is zich ervan bewust dat versterking van sport en bewegen ook vraagt om een brede inzet op alle onderdelen die met sport te maken hebben. Sportstimulering ziet zij als brugfunctie en is aanvullend op regulier sportaanbod. Daarbij neemt het stadsdeel als lokale overheid vooral de makelaars- en regierol. Centrumeiland

⁴¹ Bron: Grip op kwaliteit kinderopvang. Toezicht op- en handhaving van de kwaliteit van kinderopvang in Amsterdam, gemeente Amsterdam 2015

⁴² Bron: Gemeente Amsterdam stadsdeel oost, sport- & Bewegingsplan 2013 - 2016

is dan ook proeftuin voor de Bewegende Stad⁴³. Het profiel van de wijk is gericht op tijdelijke functies en evenementen in sport en bewegen. De gemeente Amsterdam stimuleert bewoners zich in te zetten voor hun wijk. Met bewoners van IJburg zijn reeds diverse sportverenigingen opgericht: voetbal, hockey en tennis. De gemeente is zich bewust dat de bevolkingsgroei op IJburg vraagt om buurtgericht maatwerk. Sportaccommodaties vormen de basis onder het sportbeleid. Uitgangspunt is dat iedereen gebruik moet kunnen maken van deze accommodaties: georganiseerd, ongeorganiseerd, commercieel of op andere wijze. Het beheer en de exploitatie van de gemeentelijke accommodaties voert het stadsdeel uit. Hoewel privatisering geen doel is, staat de gemeente wel open voor privatisering of verzelfstandiging.

7.4 Regionale behoefte

Centrumeiland gaat met name ruimte bieden aan zogenaamde stadsgezinnen. Veel gezinnen kiezen bewust voor de stad. Aan de specifieke woonwensen van deze 'stadsgezinnen' moet voldoende tegemoet worden gekomen, zoals: een ruimere woning, een ruime keuken, een groot balkon of andere buitenruimte en een praktische ontsluiting met een lift. De woonomgeving moet bovendien kindvriendelijk zijn. Spelen op de stoep of in groene ruimten met speelvoorzieningen in de buurt. De verkeersveiligheid wordt gewaarborgd met vrijliggende fietspaden. Bij het plannen van voorzieningen moet goed rekening gehouden worden met de behoeften van het stadsgezin: scholen in de buurt, kinderopvang, sportfaciliteiten, et cetera.

Het ontbreken van normen voor maatschappelijke of sportvoorzieningen, maakt het kwantificeren van het aantal dat binnen een gebied aanwezig moet zijn lastig. Met deze reden zijn soms meerdere invalshoeken voor de behoeftebepaling gekozen en is ook sterk gekeken naar het huidige aanbod op IJburg I, gezien de vergelijkbaarheid van de gebieden qua doelgroep en positionering. Naast een kwantitatieve, bestaat er ook bovendien een kwalitatieve behoefte: het is denkbaar dat bepaalde voorzieningen in IJburg in sterkere mate gewenst dan in kleine dorpskern.

7.4.1 Primair en voortgezet onderwijs

Primair onderwijs (PO)

Naar verwachting zal Centrumeiland, evenals IJburg Fase I voor een belangrijk deel jonge gezinnen trekken. De aanwas van jonge kinderen creëert een behoefte voor basisonderwijs op buurniveau. Op IJburg zijn momenteel 9 basisscholen, ieder met een eigen denominatie. De gemiddelde basisschoolgrootte in IJburg betreft 375 leerlingen⁴⁴.

⁴³ Bron: Stedenbouw kundig plan Centrumeiland, mei 2016

⁴⁴ Gebiedsanalyse IJburg/Zeeburgereiland, gemeente Amsterdam, 2016 en 2015

Figuur 7.2: Locaties primair onderwijs in IJburg en Zeeburgereiland (bron: IHP-PO 2016-2020)



In deze fase kan een grove raming worden gemaakt van de behoefte aan de te ontwikkelen basisschool op Centumeiland. Een manier is om te kijken wat de gemiddelde woningbezetting is, en deze te vermenigvuldigen met het aantal woningen. De gemiddelde woningbezetting is in Amsterdam 2,04 per januari 2014⁴⁵. Volgens Amsterdam in cijfers in 2015 is de gemiddelde woningbezetting licht gedaald naar 1,97 in Amsterdam. De alleenstaanden in Amsterdam drukken de gemiddelde woningbezetting behoorlijk naar beneden in Amsterdam. Specifiek voor IJburg West en IJburg Zuid is de gemiddelde woningbezetting respectievelijk 2,65 en 2,59. In geheel Nederland is dit 2,23 personen per woning.

Aangezien de gemiddelde woningbezetting in het reeds ontwikkelde deel van het verzorgingsgebied gemiddeld 2,62 is en deze bevolkingssamenstelling representatief is voor Centumeiland, geldt dit als berekeningspercentage voor Centumeiland. Te meer ook het streven is ruimte te bieden voor stadsgezinnen. Als ondergrens voor de gemiddelde

⁴⁵ Bron: Amsterdam in cijfers, 2014 Gemeente Amsterdam, Bureau Onderzoek en Statistiek in samenwerking met CBS

woningbezetting geldt het gemiddelde Amsterdamse bezettingspercentage (1,97). Het verschil (0,65) wordt benut voor het berekenen van het potentieel aantal kinderen op de basisschool. Op basis van toevoeging van 1.300 – 1.500 woningen en 0,65 kind per woning (bij een ongedifferentieerd woningaanbod) wordt het aantal kinderen tussen 0 en 18 jaar op Centrumeiland tussen de 845 en 975 geschat. Volgens deze methodiek is het aandeel kinderen tussen 4 en 12 (basisschoolleeftijd) tussen de 375 en 430.

Tabel 7.3: Aantal kinderen in basisschoolleeftijd

Aantal woningen	Geschat aantal kinderen (0 - 18 jaar)	Geschat aantal kinderen in basisschoolleeftijd (4 -12 jaar)
1.300	$1.300 * 0,65 = 845$	375
1.500	$1.500 * 0,65 = 975$	430

De belangrijkste demografische ontwikkeling voor primair onderwijs is dat de leeftijdsgroep van 4 tot en met 12 jaar in Amsterdam de komende jaren zal blijven groeien. Deze groei baseert zich op de volgende uitgangspunten:

- de toegenomen vertrekken van gezinnen met jonge kinderen in 2014;
- een verhoogde woningbouwprogrammering tot 2025;
- forse toename van migratie vanuit het buitenland tot 2020.

In totaal wordt in Stadsdeel Oost een groei van 3,5% verwacht tussen 2015 en 2025⁴⁶. Dit stadsdeel is het enige waar de huidige leerlingenprognose naar boven is bijgesteld in vergelijking met de vorige prognose. Dit houdt onder meer relatie met de nieuwbouw op IJburg II. In deze prognose zijn twee nieuwe scholen meegenomen die zullen groeien, de Amstel Montessori en het IKC Zeeburgereiland. Daarnaast zijn er twee ‘overloopscholen’ gecreëerd om de leerlingtoename in Zeeburgereiland en IJburg II op te vangen. De bestaande basisscholen op IJburg I laten een afname van leerlingenaantallen zien, als gevolg van afnemende kinderaantallen in de basisschoolleeftijd, met uitzondering van Laterna Magica en de Posseidon. Op IJburg II zal de basisgeneratie tot 2030 fors toenemen tot ruim 1.300 kinderen.

Voortgezet onderwijs (VO)

Door de vestiging van jonge gezinnen en de inmiddels wat oudere gezinnen op IJburg I is er vanzelfsprekend ook een behoefte aan voortgezet onderwijs. De behoefte aan voortgezet onderwijs wordt op wijkniveau beschouwd. Op IJburg is er momenteel één middelbare school aanwezig, namelijk IJburg College I. Op het Zeeburgereiland is het IJburg College II gevestigd. Op beide colleges zijn een vmbo b/k/t, havo en vwo aanwezig.

Op basis van de gemiddelde woningbezetting is een grove raming gemaakt van de behoefte aan een te ontwikkelen middelbare school op Centrumeiland. Uitgaande van een toevoeging van 1.300 – 1.500 woningen en 0,65 kind per woning (bij een ongedifferentieerd woningaanbod) wordt het aantal kinderen tussen 0 en 18 jaar op Centrumeiland

⁴⁶ Bron: Leerlingprognose 2015/2016, basisonderwijs, Gemeente Amsterdam

geschat op 845 – 975. Volgens deze methodiek is het aandeel kinderen in de leeftijd voor voortgezet onderwijs (afhankelijk van het onderwijsniveau 12 tot 16 a 18 jaar) tussen de 190 en 325.

Tabel 7.4: Aantal kinderen in basisschoolleeftijd

Aantal woningen	Geschat aantal kinderen (12 – 18 jaar)	Geschat aantal kinderen in leeftijd voortgezet onderwijs (12 - 16/18 jaar)
1.300	$1.300 * 0,65 = 845$	190 - 280
1.500	$1.500 * 0,65 = 975$	215 - 325

In oost / zuidoostelijke richting zal het aantal leerlingen met 12% groeien tot aan 2025. Er komen in totaal ruim 900 leerlingen bij. De groei is voornamelijk te zien bij de nieuwe scholen in het stadsdeel: IJburg College I en II en De Hof (Pieter Nieuwland College, Watergraafsmeer). In Oost wordt de groei verklaard door het grote aantal kinderen dat in het Oostelijk Havengebied en op IJburg opgroeit en de middelbare schoolleeftijd bereikt.

Na 2025 neemt het aantal licht af. Dat heeft te maken met toegenomen vertrekkansen van gezinnen na de crisis en toename van aantal huishoudens waar kinderen de middelbare school leeftijd ontgroeien. Specifiek voor het IJburg College I is de prognose dat deze school nog met 242 leerlingen groeit tot aan 2025, tot aan 1.142 leerlingen. De school heeft de capaciteit (1.300) om deze groei op te vangen, echter geeft nu al aan feitelijk te hard te groeien.

Het IJburg College II groeit naar verwachting met 217 leerlingen tot 690 leerlingen. Voor dit college wordt een nieuwbouw voor een maximum capaciteit van 900 leerlingen gerealiseerd. Ook deze school geeft aan te hard te groeien. Op Zeeburgereiland wordt ook een nieuwe VMBO-school gerealiseerd en enkele andere scholen in Oost worden uitgebreid. Toch blijft er druk blijft op scholen uit deze richting en wordt verwacht dat het tekort aan leerlingenplekken bij ongewijzigd beleid vooral blijft bestaan op scholen waar nu al geloot wordt (bijv. IJburg I College).

Gezien de al hoge druk en de verwachting dat de vraag naar VO-onderwijsplekken op IJburg tot aan 2030-2035 door de aanleg van de andere eilanden van IJburg II nog licht zal groeien (en daarna zal stabiliseren of licht zal dalen), kan een extra VO-school gerechtvaardigd zijn.

Laterna Magica

Zoals eerder aangegeven is conform het Investeringsbesluit het onderwijsconcept 'Laterna Magica 0-18' het uitgangspunt voor de nieuwe school op Centrumeiland. Hierbij wordt een combinatie gemaakt tussen primair onderwijs, voortgezet onderwijs, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

In het startdocument⁴⁷ wordt Laterna Magica 0-18 geduid als een kleinschalig georganiseerde leergemeenschap voor alle leeftijden en niveaus (havo, vwo en meerdere afdelingen vmbo inclusief vmo-t), dat een extra alternatief vormt voor de groeiende VO-leerlingenpopulatie in Amsterdam Oost. De bedoeling is een integrale basisvoorziening voor brede vorming en gepersonaliseerd leren te stichten. Leerlingen kunnen er 52 weken per jaar terecht van 7.30 uur tot 18.30 uur. Niet alleen voor leren, maar ook voor sport, muziek en cultuur. De schoolkantine fungeert ook als wijkrestaurant waar men werk- en leerervaring op kan doen. Kinderen worden gevormd door bij te dragen aan de wijk, door te werken in bijvoorbeeld een fietsenwerkplaats, de bibliotheek, repair-café, theater, sportschool en moestuin. De overgang van basisonderwijs naar voortgezet onderwijs vindt plaats in een PO-VO unit voor kinderen van 10-14 jaar. De huidige vestiging van Laterna Magica op IJburg is al een integraal kindcentrum tot 12 jaar, maar er is nog geen evenknie in het voortgezet onderwijs. Deze basisschool is zeer in trek en verdere groei wordt nog verwacht. Uit een peiling is gebleken dat een groot deel van de ouders van kinderen van deze school (circa 95% van 408 ouders van 700 leerlingen) ook een vergelijkbaar schoolconcept in het voortgezet onderwijs wensen. Op IJburg is er bovendien nog geen openbare school (IJburg College I en II zijn scholen met een algemeen bijzondere denominatie).

Conclusie

Het te verwachten aantal basisschoolkinderen op Centrumeiland (375 tot 430) overschrijdt ruim de stichtingsnorm van 323 leerlingen. Bovendien neemt de basisgeneratie fors toe tot 2030. Er is dus sprake van een regionale behoefte aan een extra basisschool. De plannen voor deze school zijn al langer beleidsmatig verankerd.

Uitgaande van de huidige geldende stichtingsnormen voor een nieuwe brede scholengemeenschap met vier vmbo-afdelingen zou een leerlingenaantal van 1.016 leerlingen⁴⁸ benodigd zijn. De initiatiefnemers van Laterna Magica 0-18 zelf verwachten echter niet te kunnen voldoen aan de normen voor VMBO-leerlingen, maar zij anticiperen op de verruiming van de stichtingsnormen die de wetgever in juli 2015 heeft aangekondigd om onderwijskundige vernieuwing meer ruimte te geven. Zelf denken zij na zes tot zeven jaar een volgroeid integraal kindcentrum te zijn met twee geheel eigen locaties op IJburg, waaronder een op Centrumeiland. Per locatie zijn één of meer van alle leeftijdsunits te vinden met 700 - 850 leerlingen van 0 - 18 jaar. In totaal betreft het dus circa 1.400 – 1.700 leerlingen, waarin het primair onderwijs (incl. de huidige basisschool Laterna Magica) geïntegreerd is. Het totaal aantal VO-leerlingen wordt rond 2025 geschat op 780. De verwachting is dat circa de helft van de VO-leerlingen doorstromers betreft vanuit het PO en dat de helft van andere scholen zal komen. Bovendien is het zeer goed denkbaar dat, gezien het bijzondere karakter van het onderwijsconcept, leerlingen uit het hele stadsdeel Oost en daarbuiten naar deze school komen.

⁴⁷ Laterna Magica 0-18, Nieuwsgierigheid als bron (december 2015)

⁴⁸ 292 VWO-leerlingen, 244 HAVO-leerlingen en 120 VMBO-leerlingen per afdeling

Hoewel binnen het IHP - VO 2016-2020 rekening is gehouden met een toename van het aantal middelbare schoolleerlingen en deze in theorie is op te vangen binnen het bestaande IJburg College I, is de vestiging van een extra middelbare school toch een reële mogelijkheid. Dit gezien de groei van het leerlingenaantal op Centrumeiland en IJburg II tot 2030-2035, de verwachte blijvende druk op de huidige VO-scholen in Oost, het ontbreken van een openbare school, het vernieuwende karakter van het Laterna Magica 0-18 onderwijsconcept, de behoeftepeiling onder ouders en de verwachte nieuwe stichtingsregelgeving.

Uitgaande van een 50/50 verdeling van PO- en VO- leerlingen over beide locaties en de gemiddelde oppervlakten die voor primair en voortgezet onderwijs in Amsterdam gebruikelijk zijn (respectievelijk 5,6 m² per leerling en 8,5 m² per leerling), is er op Centrumeiland een behoefte aan circa 4.900 - 6.000 m² bvo onderwijscapaciteit. Dit komt overeen met hetgeen aan onderwijsvoorzieningen in de uitwerkingsplannen is opgenomen.

Wel dienen nadere financiële afspraken over de huisvesting gemaakt worden met de gemeente Amsterdam. De positionering van onderwijs binnen de uitwerkingsplannen leent zich echter voor een flexibele indeling. Het gebouw kan ook andere commerciële en maatschappelijke voorzieningen huisvesten en zodoende 'mee-ademen' als de VO-leerlingenaantallen na 2035 stabiliseren of licht dalen.

7.4.2 Kinderdagverblijven

De 31 kinderdagverblijven op IJburg liggen evenwichtig verspreid over de verschillende buurten. Zoals aangegeven, zal Centrumeiland naar verwachting voor een belangrijk deel jonge gezinnen met kinderen trekken. Het aantal kinderen tussen 0 en 4 jaar wordt geschat op circa 200. Een deel van deze groei kan opgevangen worden in de bestaande kinderdagverblijven, maar de aanwas van een dergelijke grote groep jonge kinderen leidt zeer waarschijnlijk tot een gebrek aan capaciteit bij de huidige kinderdagverblijven. Hierdoor ontstaat ruimte voor één of meer kinderdagverblijven. Bovendien is het voor een evenwichtige fysiek-ruimtelijke spreiding wenselijk om ook in de buurt Centrumeiland over kinderdagverblijven te beschikken. Per kind is wettelijk voorgeschreven dat minimaal 3,5 m² bvo aan binnenspeelruimte beschikbaar moet zijn. De gemeente Amsterdam rekent met gemiddeld 6 m² per kind. Indicatief is er ruimte voor circa 500 a 700 m² bvo aan kinderdagverblijven.

Eventueel kan een kinderdagverblijf fysiek gecombineerd worden met een buitenschoolse opvang. Uitgangspunt is dat in ieder geval een kinderdagverblijf opgenomen wordt in het te realiseren schoolconcept Laterna Magica, waar voor- en naschoolse opvang ook onderdeel van uitmaakt.

7.4.3 Sportvoorzieningen

Sportvoorzieningen zijn in te delen in binnen- en buitenaccommodaties. De binnenaccommodaties worden intensief gebruikt. Overdag door scholen en na schooltijd door verenigingen en buurtorganisaties. Naast binnen- en buitenaccommodaties is er in de openbare ruimte aandacht voor sportgelegenheid in de vorm van o.a. kunstgrasveldjes en openbare buitenfitness. In het verzorgingsgebied zijn momenteel 5 sportscholen (fitness-yogaruimte) en twee sporthallen (CVT en Sporthal IJburg) gevestigd. Daarnaast beschikken inwoners over sportpark IJburg dat tussen het Amsterdam Rijnkanaal en IJburglaan ligt. Het sportpark heeft twee kunstgrasvoetbalvelden en twee kunstgras hockeyvelden. Op het Rieteiland is het tennispark IJburg gelegen met 10 tennisbanen.

Volgens het 'Amsterdams voorzieningenmodel' is er in ieder geval behoefte aan een gymruimte van circa 500 - 800 m², horende bij de te realiseren school (primair en voortgezet onderwijs samen. Deze ruimte kan in de avonduren ook gebruikt worden als (openbare) sporthal voor recreatieve (verenigings)sporten. Daarnaast is er op basis van het aantal inwoners op Centrumeiland en een verdere bevolkingsgroei met de realisatie van de rest van IJburg II in ieder geval ruimte voor een of meerdere (hoogwaardige) fitness / wellnessvoorzieningen aangevuld met bijvoorbeeld squashbanen, sportschool en/of yogacentrum. Dit kan grootschalig gecombineerd of in kleinere 'boutique' formules. Ook kan worden aangesloten op het gezondheidscentrum. Een indicatieve totaalomvang van circa 1.500 à 2.000 m² bvo is haalbaar.

7.4.4 Overig maatschappelijk

Naast de hiervoor genoemde voorzieningen ten aanzien van onderwijs, kinderdagverblijf en sport, zijn er ook nog andere maatschappelijke voorzieningen die wenselijk zijn en een plek kunnen krijgen in een buurt of wijk. Enkele voorbeelden zijn een naschoolse opvang, huisartsenpost of gezondheidscentrum en een woonzorgcentrum. Volgens het huidige bestemmingsplan wordt onder maatschappelijke voorzieningen verstaan dienstverlening op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns-, (para)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele recreatieve en sportvoorzieningen. Op IJburg I is momenteel het volgende scala aan aanvullende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- 5 locaties voor vrijetijdslessen, oefenruimte, hobbyvereniging
- 3 ontmoetings- en activiteitencentra
- 2 openbare bibliotheken
- 31 gezondheidspraktijken
- 3 woonzorgcomplexen
- 1 dag- en nachtopvang
- 1 moskee

Dit in het achterhoofd houdende, is er naar verwachting op Centrumeiland in ieder geval aanvullend mogelijkheden voor een gezondheidscentrum (indicatief circa 800 - 1.000 m²

bvo). Mogelijk kan dit centrum in de toekomst voor IJburg II ook een functie vervullen en een ruimer aanbod en meer specialistische zorg aanbieden. Ook is er ruimte voor een of twee vestigingen van buitenschoolse opvang. Deze kunnen gecombineerd worden binnen het 0-18 schoolconcept dan wel de kinderdagverblijven.

Daarnaast is er in iedere buurt of wijk wel ruimte gewenst waar mensen kunnen samenkomen en voor initiatieven vanuit bewoners. Gezien de grote mate van zelfbouw op Centrumeiland is de verwachting dat bijvoorbeeld bouwgroepen zelf dergelijke ruimten zullen creëren. Ook kan met de school afspraken gemaakt worden over het ter beschikking stellen van ruimten buiten schooltijden. Voor deze ruimten wordt geen separaat metrage aangeduid omdat het deels afhankelijk is van zelfbouwinitiatieven.

7.5 Conclusie

Gezien de toename van het aantal inwoners en met name ook kinderen op Centrumeiland, is op maatschappelijk vlak een behoefte aan onderwijsvoorzieningen en overige maatschappelijke voorzieningen.

Primair en voortgezet onderwijs

Uitgaande van de huisvesting van het Laterna Magica 0-18 concept, dat een gecombineerde school is voor primair en voortgezet onderwijs (in alle richtingen), met twee vergelijkbare vestigingen op IJburg waarvan één op Centrumeiland, is er op Centrumeiland een behoefte aan circa 4.900 - 6.000 m² bvo onderwijscapaciteit. Dit komt overeen met hetgeen aan onderwijsvoorzieningen in de uitwerkingsplannen is opgenomen.

Overige maatschappelijke voorzieningen

Er is een behoefte van circa 3.300 - 4.500 m² bvo aan overige maatschappelijke voorzieningen, opgebouwd uit:

- een gymruimte behorende bij de school van circa 500 - 800 m² bvo.
- een of twee kinderdagverblijven (circa 500 - 700 m² bvo), eventueel in combinatie met een buitenschoolse opvang.
- een of meerdere fitness / wellnesscentra (groot- dan wel kleinschalig) met een indicatieve totaalomvang van circa 1.500 à 2.000 m² bvo.
- een gezondheidscentrum van indicatief circa 800 - 1.000 m² bvo.

De in de uitwerkingsplannen voorziene ruimte van 3.000 m² bvo aan overige maatschappelijke voorzieningen, sluit daarmee goed aan op de uiteindelijke behoefte op Centrumeiland. Gezien de mogelijkheden tot combineren van maatschappelijk programma is er mogelijk een optimalisatieslag te behalen door multifunctioneel ruimtegebruik. Ook zullen sommige functies zich mogelijk commercieel vestigen onder de noemer van bedrijfsruimte of dienstverlening in plaats van 'maatschappelijke voorziening'. Door de locatieafbakening van het maatschappelijk programma groter dan >150 m² per unit in de uitwerkings-

plannen wordt deze menging van functies ook beoogd. Maatschappelijke voorzieningen kleiner dan 150 m² kunnen overal in het plangebied terecht. Naar verwachting zullen zelfbouwgroepen dit kleinschalige maatschappelijk programma realiseren. Ook kunnen in de toekomst nog aanvullend gewenste maatschappelijke voorzieningen gehuisvest worden op het Middeneiland of de andere eilanden van IJburg II.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).

Bijlage 2: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt

naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wwo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

**Notitie : Actualisatie onderbouwing
programma Centrumeiland**

Datum : 7 juni 2019
Opdrachtgever : Gemeente Amsterdam
Ter attentie van : de heer J. de Rijke
Projectnummer : P01724

Opgesteld door : Felix Wigman, Daan Goos, Tineke Brinkhorst
Jan Carel Jansen Venneboer

1. Inleiding

Aanleiding

De planvorming voor IJburg Fase 2, waar het Centrumeiland onderdeel van is, loopt al langere tijd. In 2016 heeft BRO een onderbouwing opgesteld waarin de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor Centrumeiland is doorlopen¹. Ten tijde van het opstellen van deze ladderonderbouwing in 2016 was er een aantal uitwerkingsplannen in ontwikkeling. BRO heeft enerzijds het programma per functie, zoals opgenomen in deze uitwerkingsplannen, getoetst in haar rapportage uit 2016. Anderzijds vormde deze rapportage ook verdere input voor de nader uit te werken uitwerkingsplannen voor heel Centrumeiland. In tabel 1 staat een samenvatting van het programma zoals opgenomen in de diverse uitwerkingsplannen. In de volgende kolom staat het programma zoals opgenomen in de ladderonderbouwing uit 2016. Dit is het vertrekpunt voor de actualisatie. Sinds 2016 heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn op de verschillende programmaonderdelen. Het betreft algemene maatschappelijke trends, maar ook programmatische en stedenbouwkundige veranderingen in de gebieden grenzend aan Centrumeiland. Deze veranderingen zijn het uitgangspunt voor de voorliggende actualisatie. Voor een aantal programmaonderdelen hebben de veranderingen geen tot beperkt invloed op de resultaten van de onderbouwing uit 2016. Dat geldt voor wonen, niet-dagelijkse detailhandel, kantoren en bedrijven. Voor deze onderdelen geven we dan ook aan dat de onderbouwing uit 2016 nog van toepassing is. Voor de onderdelen dagelijkse detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen kunnen de veranderde uitgangspunten een grotere invloed hebben. Hiervoor is een nadere uitwerking van effecten opgesteld.

In tabel 1 is tevens een samenvatting opgenomen van de conclusies van de voorliggende actualisatie anno 2019.

Uitgangspunten voor de actualisatie

De programmaonderdelen zijn tegen het licht gehouden en herijkt op basis van de volgende uitgangspunten:

- Het in 2016 onderbouwde programma voor Centrumeiland is ongewijzigd gebleven en staat in beginsel niet ter discussie. Zodoende is per programmaonderdeel gekeken of er sprake is van nieuw beleid, trends, ontwikkelingen en/of nieuwe cijfers die de onderbouwing beïnvloeden. Waar van toepassing zijn de conclusies opgenomen in deze notitie.

¹ Gemeente Amsterdam, Amsterdam, Ladderonderbouwing functionele programma Centrumeiland IJburg, oktober 2016, door BRO

- Specifiek is gekeken naar het programma voor detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen, vanuit de vraag of het beoogde programma voorziet in de verwachte behoefte.
- Met het oog op voorgaand uitgangspunt is de relatie met Strandeiland van belang. Dit nieuwe eiland wordt ten oosten van Centrumeiland opgespoten (zie ook figuur 2, pagina 6). In deze nieuwe stadswijk worden circa 8.000 woningen beoogd met een eigen programma van 120.000 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen.
- In het stedenbouwkundig plan (concept) van Strandeiland wordt voor detailhandel een wijkprogramma met twee supermarkten en aanvullende winkels voorzien. Omdat het programma voor Strandeiland sinds 2016 is uitgebreid en nader gespecificeerd qua locatie aan de Pampuslaan, zal in deze notitie de relatie met Centrumeiland worden toegelicht.
- Naast het beoogde detailhandelsprogramma is het programma aan overige maatschappelijke voorzieningen voor Strandeiland verder ingevuld, wat van invloed is op het programma van Centrumeiland (en vice versa).

Deze notitie geeft op basis van de uitgevoerde analyse per programmaonderdeel de conclusies weer.

Tabel 1: Uitgangspunt programma 2016, behoefte uit Ladderonderbouwing 2016² en behoefte actualisatie 2019

	Uitgangspunt programma 2016: O.b.v. diverse uitwerkingsplannen. (m² bvo)	Kwantitatieve behoefte (m² bvo) O.b.v. Rapportage BRO 2016	Kwantitatieve behoefte m² bvo O.b.v. Actualisatie BRO 2019	Kwalitatieve behoefte actualisatie BRO 2019
1. Woningen	1.500 woningen	1.500 woningen	1.500 woningen	Het aantal en soort woningen die zijn voorzien op Centrumeiland passen ruim binnen de actuele, kwantitatieve regionale behoefte.
2. Detailhandel	3.050	1.750 - 5.090	1.750 - 5.090	In de beoogde supermarktsituatie (Heel IJburg) verrijst een driepolige boodschappenstructuur met telkens 2 supermarkten. De relatie met het beoogde wijkwinkelcentrum op Strandeiland is echter essentieel. Met het oog op de fasering in de planontwikkeling van de woningbouw kan overwogen worden om de supermarkt op Centrumeiland zodanig te ontwikkelen dat op termijn transformatie naar een andere functie mogelijk is. Op dit moment is niet te overzien hoe het eindbeeld in 2035 zal zijn als Strandeiland eveneens gerealiseerd is.
3. Horeca	1.000	1.000	1.000	Een maximaal programma van 1.000 m ² bvo horeca in categorie 1 t/m 4 is voor Centrumeiland vanuit kwalitatief en kwantitatief oogpunt aan de ruime kant, maar in principe haalbaar. Maximaal 5 restauratieve horecazaken (horecacategorieën 1 t/m 4: fastfood, café / bar, restaurant / lunchroom, etc.) zijn mogelijk. Wel is een voorwaarde opgenomen dat ca. 300 m ² bvo, zal moeten worden gereserveerd voor een specifiek planinitiatief.
4a. Kantoren	1.250	2.500 - 5.000	2.500 - 5.000	Het programma voor kantoren en bedrijvigheid blijft gelijk aan het omschreven programma in 2016. In totaal is op Centrumeiland 1.250 m ² bvo ruimte gereserveerd voor kantoren en 1.500 - 2.000 m ² bvo voor bedrijven. De verwachting is nog steeds dat het merendeel van de bedrijfsvestigingen op Centrumeiland zzp'ers en kleinschalige bedrijvigheid betreft met een lokale focus gericht op buurt en wijk. Dit vraagt om betaalbare en flexibele kantoor- en bedrijfsruimte.
4b. Bedrijven	2.000			

² Gemeente Amsterdam, Amsterdam, Ladderonderbouwing functionele programma Centrumeiland IJburg, oktober 2016, door BRO

5a. Onderwijs	6.000	4.900 - 6.000	4.900 - 6.000	Uitgaande van Laterna Magica 0-18 concept met twee vergelijkbare vestigingen op IJburg, waarvan één op Centrumeiland.
5b. Overige maatschappelijk	3.000	3.300 - 4.500	3.300 - 4.500	Het voorziene programma van maatschappelijke voorzieningen voor Centrumeiland is op basis van de beschikbare informatie te onderbouwen. Echter, het programma aan maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in het concept-stedenbouwkundige plan van Strandeiland is dusdanig omvangrijk, dat onderlinge afstemming in deze fase is gewenst.
Onvoorzien	2.450			
Totaal	18.750	13.450 - 21.590	13.450 - 21.590	

Aangepaste versie Ladder voor Duurzame Verstedelijking sinds 2016

Sinds 2016 is er een nieuwe versie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing. Dit wettelijk verplichte motiveringsinstrument moet doorlopen worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. 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"*. Het Rijk heeft de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor de functie detailhandel geldt dat de eventuele leegstandseffecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Deze vernieuwing van de Ladder heeft geen invloed op de inhoudelijke conclusies van de eerdere onderbouwing.

2. Conclusies per programmaonderdeel voor Centrumeiland

Inleiding

Algemeen kan gesteld worden dat Amsterdam blijvend populair is bij zowel bewoners, bedrijven als bezoekers. Veel van de beleidsdocumenten en onderzoeken die gebruikt zijn voor de voorliggende actualisatie geven dit aan. De programmatoets per onderdeel geeft het volgende beeld.

1. Wonen: 1.500 woningen vanuit de voorziene vraag in de regio te onderbouwen

Uit de bestaande actuele openbare beleidsstukken en onderzoeken die voor de gemeente Amsterdam en de MRA beschikbaar zijn volgt dat voor de MRA in de periode 2017-2040 een vraag is voorzien naar nog ca 230.000 woningen³. In de MRA Agenda is de afstemming van de woningbouwopgave opgenomen. De MRA-gemeenten maken afspraken over de afstemming en programmering van hun woningbouw. En de MRA-gemeenten geven aan welke binnenstedelijke locaties in de komende 4 tot 10 jaar ter beschikking komen. Voor Centrumeiland is in MRA verband een aantal van 1.417 woningen benoemd (figuur 1), waarvan 1.105 in de periode 2020-2024 en 312 in de periode 2025-2029⁴. Gemeente Amsterdam gaat in de verdere planvorming van Centrumeiland uit van 1.500 woningen. Vanuit de behoefte en voorziene regionale vraag van ca 230.000 woningen tussen 2017 en 2040 is dit aantal goed te onderbouwen.

³ <https://metropoolregioamsterdam.nl/pagina/20170301-woningbouw>

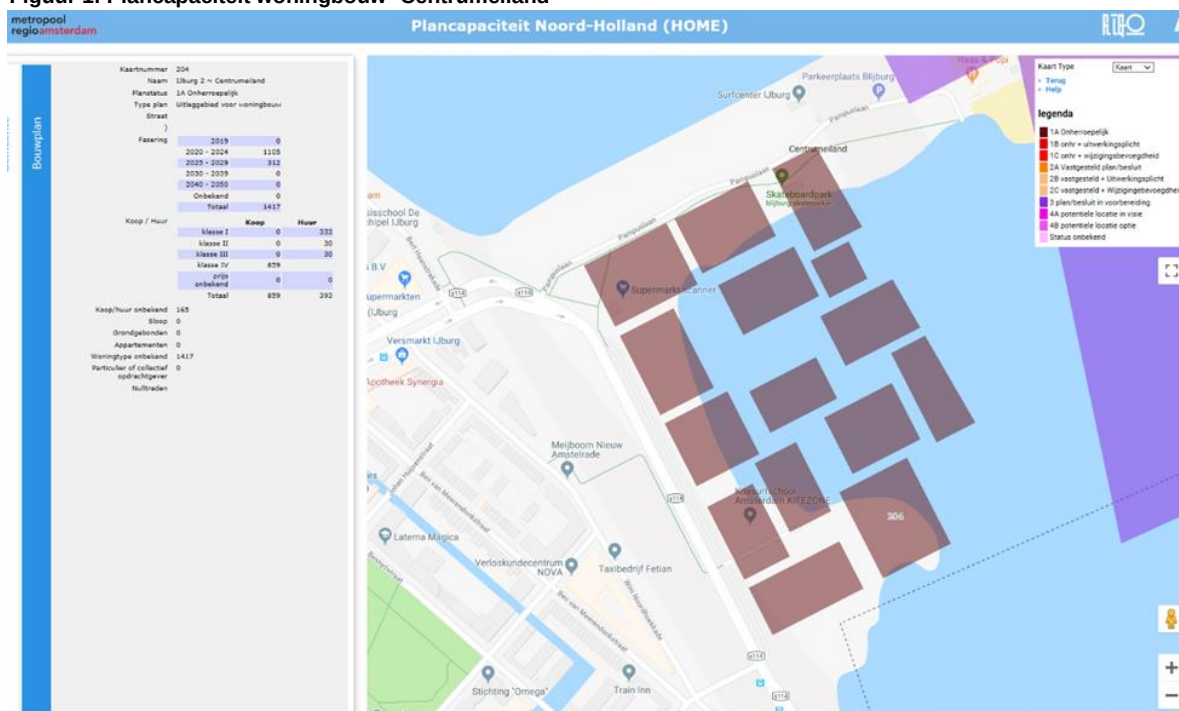
⁴ <https://www.planacapaciteit.nl/map.do>

Tabel 2: Koop / Huur

	Koop	Huur
klasse I	0	333
klasse II	0	30
klasse III	0	30
klasse IV	859	
Totaal	859	393

* Voor 165 woningen is koop/huur onbekend

Figuur 1: Plancapaciteit woningbouw⁵ Centrumeiland



2. Detailhandel: ontwikkeling in relatie met Haveneiland/Steigereiland en Strandeiland

Voor Centrumeiland is voor detailhandel 3.050 m² bvo voorzien in het programma en onderbouwd in de rapportage 2016, waarin een supermarkt en een beperkt aanbod aan aanvullende verszaken (zoals een bakker) zijn voorzien. Voorliggende notitie richt zich op het dagelijks winkelaanbod. De mogelijkheden voor aanvullend detailhandelsaanbod zijn ongewijzigd en zeer beperkt zoals in de rapportage uit 2016 aangegeven. Recreatief winkelaanbod (bijvoorbeeld kleding en mode) wordt voorzien in de grotere winkelcentra, zoals de grote wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra en het centrum van Amsterdam. Doelgericht bezocht aanbod kan zich hier ook vestigen of indien dit niet mogelijk is (vanwege aard en omvang van de winkels) zijn veelal ook beleidsmatig aangewezen pdv⁶-locaties beter geschikt dan de planlocatie op Centrumeiland. Sinds het opstellen van de ladderonderbouwing uit 2016, is er een aantal contextuele en ruimtelijke ontwikkelingen van belang, waardoor de haalbaarheid van dit detailhandelsprogramma opnieuw dient te worden getoetst conform de ladder voor duurzame verstedelijking.

⁵ <https://www.plancapaciteit.nl/map.do>

⁶ Perifere Detailhandelsvestigingen

In het navolgende wordt dit uitgewerkt in de volgende deelparagrafen:

- Paragraaf 2.1.: De behoefte aan een boodschappenvoorziening op Centrumeiland wordt beschreven vanuit trends en ontwikkelingen.
- Paragraaf 2.2.: Vervolgens wordt deze behoefte aan een boodschappenvoorziening in de ruimtelijke context geplaatst en in relatie gezien met de bestaande en de te realiseren boodschappenvoorzieningen op de andere eilanden.
- Paragraaf 2.3.: Aanvullend op het voorgaande wordt in een modelmatige markt- en effectbenadering de behoefte aan een eigen boodschappenvoorziening op Centrumeiland getoetst.
- Paragraaf 2.4.: deelconclusie programma aan dagelijkse detailhandel. Hierin wordt op basis van de integrale markt- en effectbenadering geconcludeerd dat er sprake is van een behoefte. Wel is aandacht nodig voor de fasering en de ruimtelijke samenhang met de omliggende boodschappenvoorzieningen, zodat in de toekomst geïnvesteerd wordt in vitale boodschappengebieden, zowel door gemeente als marktpartijen.

2.1. Behoeft: voornaamste trends en ontwikkelingen boodschappensector

- Enerzijds is het aandeel online bestedingen sinds 2016 sterk gestegen. In de eerste helft van 2018 hebben Nederlandse consumenten 11% meer online besteed dan in de eerste helft van 2017⁷. De verwachting is dat het onlineaandeel van de supermarktsector de komende jaren sterk blijft groeien. De grootse formules (Albert Heijn, Jumbo) zetten hier op in. Daarnaast groeit online aanbieder Picnic, ook in Amsterdam. Toonbankbestedingen blijven in de dagelijkse sector tot nu toe domineren, maar offline en online raken steeds meer met elkaar verweven.
- Anderzijds vindt door het veranderende consumentengedrag een verdere schaalvergroting plaats in de supermarktwereld, om zo een rendabele bedrijfsvoering te realiseren. Toekomstbestendige full-service supermarkten hebben landelijk steeds vaker moderne maten van 1.200- 1.700 m² wvo. De consument kiest daarbij eerder voor de grotere boodschappencentra met meerdere supermarkten.

2.2. Behoeft; vanuit bestaande structuur

In het navolgende wordt ingegaan op een evenwichtige boodschappenstructuur voor het relevante verzorgingsgebied. Te weten IJburg West, Zuid en Oost (zie figuur 2 links). Bij de vraag welk boodschappenaanbod passend is voor het relevante verzorgingsgebied en waar dit moet worden gefaciliteerd is een aantal aspecten van belang:

- Supermarkten behoren tot de voornaamste trekkers voor ondersteunende winkelcentra. De overige voorzieningen (winkels, horeca en diensten) profiteren van de aantrekkingskracht van supermarkten. Concurrentie tussen de supermarkten is weliswaar vanuit een goede ruimtelijke ordening niet relevant, maar wel wanneer dit leidt tot een aantasting van hele winkelgebieden met leegstand als gevolg.
- Er moet dan ook in samenhang worden afgewogen waar een nieuw winkelprogramma primair dient te worden ingezet. Is een nieuwe winkelconcentratie gewenst of is versterking van bestaande winkelgebieden een betere optie? Hierin is de consumentenverzorging leidend (boodschappenaanbod voor alle inwoners op acceptabele afstand).
- Een nieuw winkelgebied moet wel voldoende omvang hebben om ook op langere termijn aantrekkelijk te blijven.
- Daarnaast moet worden geanalyseerd welk programma haalbaar is o.b.v. het toekomstige consumentendraagvlak en het al gevestigde winkelaanbod.

⁷ Thuiswinkel, Online bestedingen stijgen, September 2017

In figuur 2 is links de huidige en rechts de eventuele toekomstige boodschappenstructuur weergegeven. De cirkels om de supermarkten geven de consumentenverzorging weer⁸. De figuur toont zowel de bestaande delen van IJburg (Haveneiland/Steigereiland) als de te ontwikkelen delen (Centrumeiland en Strandeiland). De supermarkten Vomar en Albert Heijn liggen in winkelcentrum IJburg. De Deen supermarkt ligt in winkelgelgebied Pampuslaan. De consumentenverzorging is goed. De inwoners van Haveneiland hebben binnen de straal van 900 meter een supermarkt ter beschikking. Op het te realiseren Centrumeiland is eveneens een supermarkt voorzien. De beoogde locatie ligt in de directe nabijheid van de Deen-supermarkt. Op het te realiseren Strandeiland wordt een winkelcentrum met twee supermarkten voorzien. De beoogde supermarkten (op Centrum- en Strandeiland) komen relatief dichtbij bij elkaar te liggen.

Figuur 2: Links, bestaande supermarktstructuur. Rechts, beoogde supermarktstructuur in planvorming.



2.3. Markt- en effectanalyse haalbaar programma sector dagelijkse artikelen

In de volgende tabel is een modelmatige berekening gemaakt van het economisch functioneren van het dagelijkse winkelaanbod in het relevante verzorgingsgebied. Voor de verantwoording van de gehanteerde variabelen wordt verwezen naar bijlage 1. Er zijn twee scenario's weergegeven. In beide scenario's is uitgegaan van het toekomstig totaal aantal inwoners van het verzorgingsgebied (2035). In het eerste scenario is de berekening uitgevoerd op basis van het bestaande winkelaanbod. In het tweede scenario is rekening gehouden met het beoogde wijkwinkelcentrum op Strandeiland (zie ook rij I in tabel 3). Relevant voor de berekening is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. De link tussen beide cijfers wordt gelegd door het begrip vloerproductiviteit (€ per m² wvo).

⁸ Gekozen is voor een straal van ca. 900 meter. Er is echter geen eenduidige gangbare maat hiervoor. In een verstedelijkt gebied als IJburg, zal de afstand van 900 meter in werkelijk iets kleiner kunnen zijn. Dit gegeven zal de conclusies echter niet wezenlijk wijzigen.

Tabel 3: Effectanalyse; benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector relevant verzorgingsgebied

	Berekening	Toekomstige situatie (excl. plannen Strandeiland)	Toekomstige situatie (incl. plannen Strandeiland)
A. Aantal inwoners (afgerond)		46.700	46.700
B. Bestedingen per hoofd (€)		2.821	2.821
C. Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	A*B	131,7	131,7
D. Koopkrachtbinding (%)		70%	70%
E. Gebonden bestedingen (in mln. €)	C*D	92,2	92,2
F. Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet (%)		5%	5%
G. Koopkrachttoevoeiing absoluut (in mln. €)	H*F	4,9	4,9
H. Totale besteding (in mln. €)		97,1	97,1
I. (Huidig) winkelvloeroppervlak (m ² wvo) ⁹		5.860	9.460
J. Omzet per m ² wvo	H:I	16.575	10.275
K. Indicatieve vloerproductiviteit (NL gemiddelde)		7.984	7.984
L. Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde		108%	29%
M. Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo) afgerond		6.300	2.700

Bevindingen effectanalyse

- Uit de voorgaande effectbenadering blijkt dat er in het relevante verzorgingsgebied een aanzienlijke marktruimte zal ontstaan als gevolg van de woningbouw op Centrumeiland en Strandeiland (tabel 3, rij M).
- In scenario 2 blijkt dat, indien rekening wordt gehouden met het wijkwinkelcentrum op Strandeiland, er nog een wezenlijke uitbreidingsruimte over blijft (ca. 2.700 m² wvo). In theorie zou deze marktruimte kunnen worden ingezet voor een winkelprogramma dagelijkse artikelen op Centrumeiland.
- Het voorgaande moet echter worden genuanceerd, gelet op de supermarktstructuur die dan zal ontstaan. De consument op Centrumeiland zal, na oplevering van het wijkwinkelcentrum op Strandeiland, in belangrijke mate op het nabij liggende winkelcentrum georiënteerd zijn.
- Tegelijkertijd zal de boodschappenvoorziening op Centrumeiland relatief weinig bestedingen van buiten dit eiland aantrekken. De bewoners van Haveneiland en Strandeiland hebben immers een eigen boodschappenvoorziening.
- Een boodschappenvoorziening op Centrumeiland zal dus voornamelijk afhankelijk zijn van eigen inwoners. Waarbij rekening wordt gehouden dat deze inwoners in de toekomst deels op de grotere winkelgebieden in de omgeving georiënteerd zullen zijn.
- In tabel 4 is een soortgelijke effectanalyse opgesteld als de voorgaande tabel. Voor de verantwoording van de variabelen wordt wederom verwezen naar bijlage 1. Er is weergegeven welk winkelprogramma haalbaar is, gelet het beoogd inwonertal van Centrumeiland.
- Hieruit volgt dat voor een rendabele full-service supermarkt algemeen gezien meer consumenten nodig zijn dan de ca. 4.050 inwoners van Centrumeiland. Er is ca. 800 m² wvo benaderd, terwijl een moderne fullservice-supermarkt ca. 1.500 m² wvo nodig heeft (zie tabel 4, rij J).

⁹ Excl. apotheken. Deze branche is niet opgenomen in omzetkengetallen.

Tabel 4: Effectanalyse; benadering haalbaar winkelprogramma dagelijkse sector Centrumeiland

	Berekening	Indicatieve mogelijkheden winkel aanbod Centrumeiland
A. Aantal inwoners (afgerond)		4.050
B. Bestedingen per hoofd (€)		2.821
C. Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	A*B	11,4
D. Koopkrachtbinding (%)		50%
E. Gebonden bestedingen (in mln. €)	C*D	5,7
F. Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)		10%
G. Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	H*F	0,6
H. Totale besteding (in mln. €)	E+G	6,3
I. Indicatieve vloerproductiviteit (NL gemiddelde)		7.984
J. Haalbaar metrage o.b.v. indicatieve vloerproductiviteit	H/I	800

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor opgestelde effectbenadering is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief. In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve effecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk de meeste baat bij.

Conclusie toekomstige boodschappenstructuur

Uit het voorgaande blijkt dat er een aanzienlijke marktruimte is berekend om een toekomstig boodschappenprogramma te realiseren in het relevante verzorgingsgebied. Ook blijkt dat Centrumeiland te weinig inwoners zal huisvesten voor een eigen boodschappenvoorziening met volwaardige supermarkt.

De beoogde locatie op Centrumeiland ligt aan de Pampuslaan in de noordwesthoek van Centrumeiland. Indien de supermarkt diagonaal tegenover de op Haveneiland gevestigde Deen-supermarkt ingepast wordt, ontstaat een cluster van twee supermarkten in winkelcentrum Pampuslaan. Dit vraagt wel om een zorgvuldige stedenbouwkundige uitwerking om de verbinding tussen beide supermarkten te optimaliseren.

In de beoogde supermarktsituatie (figuur 2 rechts) wordt zowel aan de Pampuslaan (overgangsgebied Haveneiland/Centrumeiland) als op Strandeiland een volwaardige boodschappenvoorziening met modern supermarktaanbod voorzien. Hierdoor verrijkt dan een driepolige boodschappenstructuur met telkens 2 supermarkten. Vanuit de consumentenverzorging bezien is dit een gunstige situatie. Indien de supermarkten in de drie clusters een onderscheidend profiel hebben valt er voor de consument ook daadwerkelijk wat te kiezen.

Met het oog op de fasering in de planontwikkeling van de woningbouw kan overwogen worden om de supermarkt op Centrumeiland zodanig te ontwikkelen dat op termijn transformatie naar een andere functie mogelijk is. Op dit moment is niet te overzien hoe het eindbeeld in 2035 zal zijn als Strandeiland eveneens gerealiseerd is. Gezien de afstanden van de woongebieden tot boodschappenclusters zijn de clusters van winkelgebied IJburg en Strandeiland essentieel in de verzorgingsstructuur (zie figuur 2 rechts). De locatie Pampuslaan vervult als gevolg van de hoge dichtheden en de daardoor beschikbare marktruimte een brugfunctie tussen de beide grotere clusters. De behoefte aan de detailhandelsvoorziening is hiermee onderbouwd.

3. Horeca: voldoet aan behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin

Het horecaprogramma zoals opgenomen in de BRO-rapportage van 2016 van maximaal 1.000 m² bvo op Centrumeiland is beperkt ruimer dan op basis van een actuele regionale behoefte uit het directe verzorgingsgebied (Centrumeiland) bepaald kan worden. Uit de actualisatie komt het volgende naar voren:

- Voor een aantrekkelijk woonklimaat is het wenselijk enige horeca te realiseren op Centrumeiland, aanvullend op het overige programma aan voorzieningen.
- Voor het bestedingspotentieel van inwoners in het relevante verzorgingsgebied (Centrumeiland) wordt uitgegaan van het landelijk gemiddelde. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat circa 15% tot 25% van de jaarlijkse bestedingen in de horeca van de (toekomstige) bewoners in de directe nabijheid zal plaatsvinden. Dit betekent dat jaarlijks door lokale inwoners indicatief € 504.000,- à € 840.000,- zal worden besteed aan horeca in de wijk zelf¹⁰. Gegeven de bijzondere locatie van de horeca (aan het water) kan echter ook een significante recreatieve bezoeksstroom worden verwacht. De toevloeiing wordt geraamd op 1/3 van de totale omzet, die derhalve wordt geraamd op ca. € 1.260.000,-
- Met een gemiddelde jaarlijkse omzet van € 2.308,- per m² horeca (alle branches, gewogen naar omvang) in Nederland zal er in het plangebied plaats zijn voor maximaal circa 550 m² verkoopvloer horeca.¹¹ Deze omvang komt overeen met circa 700 m² bedrijfsvloeroppervlak.
- Met dit vloeroppervlak zijn maximaal 5 restauratieve horecazaken (horecacategorieën 1 t/m 4: fast-food, café / bar, restaurant / lunchroom, etc.) mogelijk.
- De horeca kent landelijk en zeker in Amsterdam een enorme dynamiek, zowel aan de vraag- als de aanbodzijde. De bestedingsgroei zal in de komende jaren op enig moment afvlakken, terwijl de horecacapaciteit in Amsterdam nog steeds (fors) groeit. Horeca-initiatieven zijn echter in hoge mate onvoorspelbaar. Daarom is het wenselijk om de resterende 300 m² bvo t.b.v. horeca (1.000 m²-700 m²) op Centrumeiland te reserveren voor een concreet horeca-initiatief, met additionele doelgroepen (bestedingen), een bovenlokale verzorgingsfunctie en aantoonbare meerwaarde voor de lokale verzorging. Een initiatiefnemer zal dit helder moeten onderbouwen.
- Ook op het nabijgelegen Strandeiland is een horecacluster voorzien. BRO gaat ervan uit dat deze ontwikkeling zich qua thematisering, doelgroepen en invulling duidelijk onderscheidt van Centrumeiland. In principe biedt de dynamiek in de sector hiertoe voldoende aanknopingspunten.
- Naast de traditionele horeca zal er mogelijk ook sprake zijn van ondergeschikte horeca (eventueel wel openbaar toegankelijk) bij sport- of andere voorzieningen met een ontmoetingsfunctie. Afstemming daarmee is van belang.
- Een hotel (categorie 5) behoort door de aanscherping van het Amsterdamse hotelbeleid en de programmatische begrenzing niet tot de reële mogelijkheden op Centrumeiland. Wel zijn er binnen de

¹⁰ 15 – 25% van de gemiddelde landelijke bestedingen in de horeca (€ 909,- p.j.) is € 136,- – € 227,- per jaar. Vermenigvuldigd met 3.700 inwoners derhalve: € 504.000,- à € 840.000,-. Bron omzetcijfers: HorecaDNA/CBS, incl. btw.

¹¹ $3/2 * € 840.000,- = € 1.260.000,-$

beleidsregels van max. 30 dagen per jaar mogelijkheden voor kleinschalige bed & breakfasts vanuit woningen.

Conclusie toekomstige horeca

Een maximaal programma van 1.000 m² bvo horeca in categorie 1 t/m 4 is voor Centrumeiland vanuit kwalitatief en kwantitatief oogpunt aan de ruime kant, maar in principe haalbaar (zie boven). In de horeca is bovendien steeds meer sprake van het mengen van functies en activiteiten in nieuwe concepten bijvoorbeeld, sport, spel, co-werkplekken. Afhankelijk van de concrete uitwerking is een maximaal programma van 1.000 m² bvo verantwoord.

4. Kantoren en bedrijven: lokaal gerichte zzp'ers en kleinschalige bedrijvigheid

Het programma voor kantoren en bedrijvigheid blijft gelijk aan het omschreven programma in 2016. In totaal is op Centrumeiland 1.250 m² bvo ruimte gereserveerd voor kantoren en 1.500 - 2.000 m² bvo voor bedrijven. De verwachting is nog steeds dat het merendeel van de bedrijfsvestigingen op Centrumeiland zzp'ers en kleinschalige bedrijvigheid betreft met een lokale focus gericht op buurt en wijk. Dit vraagt om betaalbare en flexibele kantoor- en bedrijfsruimte.

Locatie Centrumeiland voor (internationale) kantorenmarkt niet logisch

De laatste cijfers tonen aan dat de situatie op de kantorenmarkt verder is verbeterd door economische groei en toenemende werkgelegenheid. Er is sprake van een groeiende opname van kantoorruimtes en een teruglopend aanbod¹². Echter, bedrijven met een regionale of (inter)nationale markt hechten waarde aan kwaliteit van pand en locatie, en met name bereikbaarheid (met auto en OV) en multifunctionaliteit. Centrumeiland en IJburg zijn qua profiel geen logische plek. Ook voor startende bedrijven kunnen nieuwe commerciële ruimten met een relatief hoge huur belemmering zijn om zich te vestigen. Uitzondering wat betreft de behoefte aan bedrijfsvestigingen vormen zzp'ers die als 'beroep aan huis' starten, mits de bedrijfsruimte betaalbaar en/of te delen is.

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 betreft terugbrengen van de planvoorraad, zoals vastgesteld in de uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 'Snoeien om te bloeien'. In 2016 is nader toegelicht dat het programma voor kantoren valt in de categorie 3 als 'hard' wordt gekwalificeerd. Dit hoeft niet nader voorgelegd. Voor bedrijventerreinen geldt dat als het plan kleiner is dan 10.000 m² of 10 ha netto bedrijventerrein dan mag het toch naar 'hard', indien de gemeente het directeurenoverleg PRES informeert. Dit is het geval, gezien het plan voor Centrumeiland maximaal 2.000 m² (0,2 ha) aan bedrijven omvat. Vanuit de uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 wordt het beoogde programma ondersteund.

Monitor Plabeka 2017-2018

In de monitor 2017-2018 wordt niet specifiek gesproken over IJburg. Wel komt naar voren dat in deelregio Amsterdam:

- Kwantitatief een krapte op de kantorenmarkt dreigt, ondanks fors planaanbod. Kwalitatief is er met name vraag naar internationale en creatieve topmilieus, waarin het aanbod beperkt is.
- Voor bedrijventerreinen wordt kwantitatief een tekort verwacht door forse binnenstedelijke transformatie. Kwalitatief is er in alle segmenten een tekort m.u.v. haventerreinen.
- Amsterdam zet daarbij steeds meer in op mengen van functies en verdichting.

¹² Sprekende Cijfers Kantorenmarkt 2018

Conclusies toekomstige kantoren en bedrijven

Gezien het verwachte economisch profiel van Centrum-eiland, de huidige marktbehoefte voor kantoren- en bedrijfsruimte, leegstand in de omgeving, de afspraken in het Plabeka en ambities van Amsterdam kan algemeen gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling met onderstaand benoemde kwalitatieve kanttekeningen voor de ontwikkeling past binnen de behoefte en afspraken.

- De realisatie van circa 2.500 - 5.000 m² bvo aan werkruimten op Centrum-eiland is enkel reëel als deze **betaalbaar** zijn en **flexibel** in te vullen als kantoorwerkplekken (voor zzp-ers met 'beroep aan huis') of dienstverlening, mogelijk deels met een baliefunctie, atelierruimte of praktijkruimte voor productie, gezondheid, ambacht en opslag. De benoemde functies, zoals ook aangegeven in 2016, overlappen deels de functies detailhandel, horeca en maatschappelijk. Deze menging sluit aan bij de ambitie van Amsterdam om gemengde woon-werkmilieus te ontwikkelen.
- Het in de uitwerkingsplannen opgenomen programma van 3.250 m² bvo werkruimten (1.250 m² kantoorruimte en 2.000 m² bedrijfsruimte) kent de kanttekening dat de bedrijvigheid naar verwachting een **lokale focus** (gericht op buurt en wijk) zal hebben. Het directe draagvlak is met circa 4.050 (1.500 woningen x 2,7 gemiddelde huishoudensomvang) inwoners beperkt.

5. Maatschappelijke voorzieningen: afstemmen onderwijs met Strandeiland

Het programma aan maatschappelijke voorzieningen op Centrum-eiland bevat de volgende functies, zoals aangegeven in de rapportage uit 2016:

- **Onderwijs:** maximaal 6.000 m² bvo. Uitgangspunt voor de invulling is de vestiging van een nieuw onderwijsconcept voor kinderen van 0-18 jaar van Laterna Magica¹³. In ieder geval is maximaal 4.000 m² voorzien in tranche II (bouwblok aan plein) en maximaal 3.000 m² elders in de tranches II, III of IV.
- **Overig maatschappelijk:** maximaal 3.000 m² waarbij deze functies vooralsnog voorzien zijn in diverse bouwblokken. Rondom de school zullen diverse locaties aangewezen worden waar maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan. Daarnaast wordt een deel van blok 6 gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen. Tot het programma "overig maatschappelijk" behoren in ieder geval één of twee kinderdagverblijven en een gymzaal met dubbelgebruik voor zowel de school als de buurt.

Behoefte en onderbouwing programma in 2016 gezien in relatie tot Strandeiland

Op gebied van maatschappelijke voorzieningen is geen actueel beleid of wijziging van regelgeving bekend die van invloed is op het voorgestelde programma voor Centrum-eiland. Wel is in het programma voor Strandeiland forse ruimte beoogd voor maatschappelijke voorzieningen. Door de toename van het inwonertal en met name ook kinderen op Centrum-eiland en Strandeiland neemt de behoefte aan onderwijsvoorzieningen (primair en voortgezet) en overige maatschappelijke voorzieningen (o.a. gymzaal, kinderdagopvang, wellness, gezondheidscentrum) toe.

Conclusie maatschappelijke voorzieningen

Het voorziene programma van maatschappelijke voorzieningen voor Centrum-eiland is op basis van de beschikbare informatie te onderbouwen. Bij de verdere concretisering van het programma voor Strandeiland is onderlinge afstemming van belang. Dit vanwege de keuze voor de meest optimale locatie om de toekomstige bewoners van Centrum- en Strandeiland te bedienen.

¹³ De reeds op IJburg gevestigde basisschool Laterna Magica was in januari 2016 een van de winnaars van 'De Nieuwe School', een initiatief van het College van B&W van Amsterdam om de stad met nieuwe typen scholen te verrijken. In enkele gesprekken is getoetst of de 'nieuwe school' in te passen in het stedenbouwkundig plan. Voorheen werd uitgegaan van de vestiging van een 'alles-in-een-school' in het primair onderwijs op Centrum-eiland (IHP - PO 2016-2020, gemeente Amsterdam, mei 2015).

3. Samenvatting en toets aan de Ladder

Inleiding

De programma's voor de gebieden Centrumeiland en Strandeiland bedienen een verzorgingsgebied met een hoge dichtheid dat door de relatief beperkte afstanden tot de voorzieningen veel uitwisseling kent. De gebieden grenzen aan elkaar en bewoners zullen een keuze maken voor voorzieningen in één van beide gebieden. Een zorgvuldige afstemming in de fasering en concretisering van de invulling van beide eilanden is van groot belang om in de situatie van het eindbeeld het juiste aanbod te bieden.

Wonen

Vanuit de behoefte en regionale vraag van ca 230.000 woningen tussen 2017 en 2040 is 1.500 woningen voor Centrumeiland te onderbouwen.

Detailhandel

Er is sprake van een aanzienlijke marktruimte voor het toekomstig boodschappenprogramma. De beoogde locatie op Centrumeiland ligt de aan de Pampuslaan in de noordwesthoek van Centrumeiland. Indien de supermarkt diagonaal tegenover de op Haveneiland gevestigde Deen-supermarkt ingepast wordt ontstaat een cluster van twee supermarkten in winkelcentrum Pampuslaan. Dit vraagt wel om een zorgvuldige stedenbouwkundige uitwerking om de verbinding tussen beide supermarkten te optimaliseren. Met het oog op een evenwichtige boodschappenstructuur wordt aanbevolen om aan de Pampuslaan (overgangsgebied Haveneiland/Centrumeiland) en op Strandeiland een volwaardige boodschappenvoorziening met modern supermarktaanbod te realiseren. Op deze wijze ontstaat een driepolige boodschappenstructuur met telkens 2 supermarkten. Vanuit de consumentenverzorging bezien is dit een gunstige situatie. Indien de supermarkten in de drie clusters een onderscheidend profiel hebben valt er voor de consument ook daadwerkelijk wat te kiezen. De cluster aan de Pampuslaan (overgangsgebied Haveneiland/Centrumeiland) is van ondergeschikte betekenis ten opzichte van de clusters IJburg en Strandeiland. Wij geven in overweging om de supermarkt op Centrumeiland zodanig te ontwikkelen dat op termijn transformatie naar een andere functie mogelijk is. Voor het beperkt overige winkelaanbod blijft de conclusie uit 2016 ongewijzigd.

Horeca

Een maximaal programma van 1.000 m² bvo horeca in categorie 1 t/m 4 is voor Centrumeiland vanuit kwalitatief en kwantitatief oogpunt aan de ruime kant, maar haalbaar.

Kantoren en bedrijven

De beoogde ontwikkeling past met enige kanttekeningen binnen de behoefte en afspraken. Het betreft met name een lokaal verzorgende behoefte. Flexibiliteit en betaalbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden.

Maatschappelijke voorzieningen

Op basis van beschikbare informatie is het voorziene programma voor Centrumeiland te onderbouwen.

Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Primair van belang is dat het programma binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De ladder-toets richt zich zodoende op het aantonen van de behoefte. Voor detailhandel dient te worden aangetoond dat de eventuele (leegstands)effecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat (zie ook kader par. 1).

Uit voorliggende notitie blijkt dat de ladder succesvol wordt doorlopen voor het aangepaste programma, zoals hiervoor in deze paragraaf is verwoord. Er is anno 2019 voor alle programmaonderdelen behoefte aangetoond. Wel is voor het detailhandelsprogramma aandacht nodig voor de fasering en de ruimtelijke samenhang met de omliggende boodschappenvoorzieningen, zodat in de toekomst geïnvesteerd wordt in vitale boodschappengebieden, zowel door gemeente als marktpartijen.

BIJLAGE

Bijlage 1: Uitgangspunten en nadere uitwerking marktanalyse dagelijkse detailhandel

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten van de effectanalyse weergegeven.

Tabel B1.1: Uitgangspunten marktanalyse sector dagelijkse artikelen relevante verzorgingsgebied

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	Toekomstige situatie 2035: ca. 46.700 inwoners. Momenteel wonen in het relevante verzorgingsgebied ca. 24.000 inwoners. In 2035 wordt verwacht dat dit aantal is opgelopen naar ca. 46.700. Dit wordt grotendeels verklaard door de bevolkingsgroei op Centrumeiland en Strandeiland.	Gemeente Amsterdam, Prognose wijken 2019.
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk gemiddelde besteding aan dagelijkse art. is € 2.641,- per persoon per jaar. Het besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied ¹⁴ IJburg Zuid ligt 17% hoger dan het landelijke gemiddelde. De gecorrigeerde besteding aan boodschappen bedraagt 2.821,- ¹⁵ .	Notitie omzetkengetallen 2017 (Detailhandel.info, 2018) Gemiddeld inkomen per inwoner, 2015 (meest actueel).
Koopkrachtbinding	70%. Binding bepaald o.b.v. voorgaande rapportage BRO en actueel inzicht o.b.v. vraag en aanbod-situatie.	
Koopkrachtoefloeiing als aandeel van de omzet	5%. Toevloeiing bepaald o.b.v. Binding bepaald o.b.v. voorgaande rapportage BRO en actueel inzicht o.b.v. vraag en aanbodsituatie.	
Aanbod dagelijks (nu en in de toekomst).	Huidige situatie: 5.860 m ² wvo. Toekomstige situatie: Huidig aanbod + beoogd programma dagelijkse artikelen Strandeiland (ca. 3.600 m ² wvo) ¹⁶ . Tezamen 9.460 m ² wvo.	Stedenbouwkundig plan Strandeiland (concept) november 2018 en inzicht BRO.
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo).	€ 7.984,- per m ² wvo	Notitie omzetkengetallen 2017 (Detailhandel.info, 2018)

¹⁴ Dit is het gewogen gemiddelde van de wijken IJburg Zuid en West, in Oost zijn geen inwoners woonachtig.

¹⁵ Het inkomen per inwoner in het relevante verzorgingsgebied bedraagt (€28.200) per jaar en ligt 17% hoger dan landelijk gemiddeld (€24.100). Aangezien er voor boodschappen een prijselasticiteit geldt van kwart procent, bedraagt de gemiddelde besteding € 2.641*(17%/4) = € 2.821,-

¹⁶ Uitgegaan wordt van 1 fullservice supermarkt van 1.500 m² wvo. 1 discountsupermarkt van 1.100 m² wvo en ca. 1.000 m² wvo aan aanvullende winkels in de dagelijkse artikelen. Dit laatste is gebaseerd op het gemiddelde van grote wijkwinkelcentra met 2 supermarkten.

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten van de effectanalyse voor Centrumeiland weergegeven.

Tabel B1.2: Uitgangspunten marktanalyse sector dagelijkse artikelen Centrumeiland

Variabele	Waarde
Inwonertal	Toekomstige situatie 2035: ca. 4.050 inwoners. Op basis van 1.500 woningen en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2.7.
Bestedingen per hoofd (€)	Idem als voorgaande tabel.
Koopkrachtbinding	50% Binding bepaald o.b.v. actueel inzicht en in relatie tot boodschappenvoorziening Pampuslaan en toekomstig winkelcentrum Strandeiland.
Koopkrachttoevoeling als aandeel van de omzet	10%. Toevoeiing bepaald o.b.v. actueel inzicht en in relatie tot boodschappenvoorziening Pampuslaan en toekomstig winkelcentrum Strandeiland.
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo).	€ 7.984,- per m² wvo Notitie omzetkengetallen 2017 (Detailhandel.info, 2018)