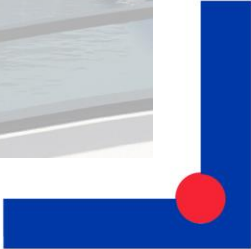




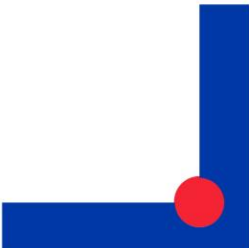
Regionale behoefte­raming voorzieningen Bergwijkpark



13 november 2015



Definitief eindrapport



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Definitief eindrapport

Datum:

13 november 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Drs. Gijs Foeken

Drs. Toine Hooft

Dr. Pieter van der Heijde

Voor meer informatie: Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:

Bergwijkstadspark B.V.

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2015.G.301

Referentie: 2015.G.301 Snippe, Holland Park LDV 131115

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	5
1 Managementsamenvatting	6
2 Locatie- en projectbeschrijving	10
2.1 Bergwijkpark-Noord	
2.2 Holland Park	
2.3 Demografische verschuivingen en fasering	
3 De Ladder voor Duurzame Verstedelijking	17
3.1 Opzet en doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking	
4 Behoefteraming detailhandel en persoonlijke dienstverlening	18
4.1 Beleidskader	
4.2 Afbakening onderzoeksgebied	
4.3 Ontwikkeling van de vraag naar detailhandel	
4.4 Ontwikkeling van de vraag naar dienstverlening	
4.5 Ontwikkeling van het winkelaanbod	
4.6 Ontwikkeling van het dienstenaanbod	
4.7 Actuele regionale behoefte	
5 Behoefteraming horeca	34
5.1 Beleidskader	
5.2 Afbakening onderzoeksgebied	
5.3 Ontwikkeling van de vraag	
5.4 Ontwikkeling van het aanbod	
5.5 Actuele regionale behoefte	
6 Quick scan behoefte kleinschalige bedrijfsruimten	46
6.1 Beleidskader	
6.2 Afbakening onderzoeksgebied	
6.3 De vraag naar bedrijfsruimten	
6.4 Huidig en toekomstig aanbod bedrijfsruimten	
6.5 Regionale behoefte	
7 Quick scan behoefte maatschappelijke voorzieningen	53

7.1	Beleidskader en uitgangspunten	
7.2	Afbakening onderzoeksgebied	
7.3	Ontwikkeling van de vraag	
7.4	Ontwikkeling van het aanbod	
7.5	Actuele regionale behoefte	
8	Quick scan behoefte sportvoorzieningen	58
8.1	Afbakening onderzoeksgebied	
8.2	Ontwikkeling van de vraag	
8.3	Ontwikkeling van het aanbod	
8.4	Actuele regionale behoefte	
	Bijlage 1: Programma voorzieningen Bergwijckpark	63
	Bijlage 2: Demografisch profiel en bevolkingsontwikkeling Bergwijckpark en secundair onderzoeksgebied	64
	Bijlage 3: Referentieanalyse	66

Inleiding

Ontwikkeling nieuwe woonwijk Holland Park

Bergwijckpark-Noord, oorspronkelijk een kantorengedebiet met grote leegstand, wordt getransformeerd naar een woongebied met maximaal 4.730 nieuwe woningen en maximaal 14.850 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) aan nieuwe voorzieningen. Daarvan zijn 3.380 woningen en 9.250 m² bvo aan voorzieningen mogelijk in Holland Park. De ontwikkeling komt grotendeels tot stand door Snippe Projecten en Bouwaccnt (Bergwijkstadpark BV), onder de naam Holland Park. Dit wordt een duurzame wijk op menselijke schaal, naar voorbeeld van Java-eiland in Amsterdam en Sluseholmen in Kopenhagen.

Behoeftc nieuwe voorzieningen Bergwijckpark

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie hiervoor ook hoofdstuk 3). Aangezien Holland Park is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied is alleen de eerste trede van belang: is er een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De regionale behoefte aan woningen is reeds onderzocht. Met betrekking tot de kantoren is de constatering dat het vigerende bestemmingsplan voorziet in een groter areaal kantoren dan in de nieuwe situatie. Hierdoor is in het kader van de Laddersystematiek voor deze functie geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en hoeft de regionale behoefte aan deze functie niet aangetoond te worden. De voorliggende regionale behoefteaming richt zich op de voorzieningen die in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

De centrale onderzoeksvraag luidt:

Wat is de actuele regionale behoefte aan detailhandel (inclusief persoonlijke dienstverlening), horeca, kleinschalige bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen in Holland Park te Diemen?

Onderzoeksopzet

Per functie heeft de afbakening van het onderzoeksgebied, de prognose van de vraag en de analyse van het aanbod plaatsgevonden op basis van een analyse van meerdere databronnen. Vervolgens is voor elke type voorziening de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte (trede 1 van de Ladder) in beeld gebracht. Als onderzoeksperiode is hiervoor 2015-2025 gehanteerd vanuit het perspectief dat de doorlooptijd van bestemmingsplannen tien jaar bedraagt.

Opbouw van de rapportage

In hoofdstuk 1 zijn de conclusies en aanbevelingen van het behoefteonderzoek per functie samengevat. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de locatie en het beoogde programma. De hoofdstukken daarna behandelen ieder een van de beoogde functies op de projectlocaties, te weten: detailhandel en persoonlijke dienstverlening, horeca, kleinschalige bedrijfsruimten, maatschappelijke en sportvoorzieningen.

1 Managementsamenvatting

Holland Park: een modern, kleinstedelijk en betaalbaar woongebied

- Bergwijckpark ligt nabij uitvalswegen (de rijkswegen A1, A9 en A10), goed ontsloten per hoogwaardig openbaar vervoer (trein, metro) en op tien minuten van het centrum van Amsterdam.
- De herontwikkeling van Bergwijckpark is reeds in volle gang. In 2014 kwam Campus Diemen Zuid gereed, de grootste zelfvoorzienende Nederlandse studentencampus naar Amerikaans voorbeeld. Op de campus wonen, studeren en sporten 940 studenten.
- Het aangrenzende Holland Park wordt een levendige woonwijk met 3.380 woningen. Het is een modern, kleinstedelijk woongebied met grachten, moderne grachtenpanden, design appartementen en groene binnentuinen. En, in vergelijking met soortgelijke woningen in Amsterdam zeer betaalbaar. Door de combinatie van een aantrekkelijk woonproduct en prijsstelling en de aanhoudende druk op de Amsterdamse woningmarkt zijn de marktvooruitzichten gunstig.
- Op de locatie Diemen van de Hogeschool InHolland volgen circa 4.500 studenten hoger onderwijs. Zij verblijven alleen op doordeweekse dagen in het gebied. Volgens opgaaf van de Hogeschool zijn er dagelijks 6.000 'bezoekers' (inclusief de 4.500 studenten).

... met groeiend en bovengemiddeld draagvlak voor voorzieningen

- Holland Park bevindt zich centraal in de Stadsregio en Metropoolregio Amsterdam. Op de as Haarlem/Haarlemmermeer-Schiphol-Amsterdam-Almere, waar de bevolkings- en economische ontwikkeling zich concentreert.
- Met in totaal 4.370 nieuwe woningen groeit Bergwijckpark groeit naar 10.400 inwoners.¹ Het zijn overwegend studenten, starters, tweeverdieners en alleenstaanden. Deze groepen hebben over het algemeen weinig tijd, maar wel het nodige te besteden, en maken daardoor relatief veel gebruik van voorzieningen in de directe omgeving, zoals horeca, dienstverlening, sport en detailhandel.

Het belang van voorzieningen in Bergwijckpark

De voorzieningen dragen bij aan een succesvolle gebiedsontwikkeling:

- Ze verlevendigen het gebied en dragen bij aan het woongenot en de sociale cohesie. Nieuwe bewoners voelen zich hierdoor eerder thuis.
- Voorzieningen zorgen voor economische dynamiek en onderlinge kruisbestuiving. Bewoners combineren hun boodschappen of een sportactiviteit met horecabezoek.
- Voorzieningen dragen bij aan het vestigingsklimaat. Bewoners (en bedrijven of instellingen) laten hun vestigingsplaatskeuze mede afhangen van de attractiviteit van het voorzieningenniveau.
- Tot slot, een attractief voorzieningenniveau leidt tot hogere afzetsnelheden en – prijzen voor de nieuwbouwwoningen.²

¹ Uitgaande van 940 inwoners op de Campus Diemen Zuid, een totaal 500 inwoners in Blok 1, Blok 2 en Toren 1 (welke de ca. 500 inwoners van het studentencampus aan de Bergwijckdreef vervangen) en ca. 9.460 inwoners in de 4.730 nieuwe woningen.

² Zie hiervoor onder meer NVM Leisuremarktonderzoek, Bureau Stedelijke Planning, 2009.

De voorzieningen in het bestemmingsplan Bergwijckpark

In het Ontwerp bestemmingsplan Bergwijckpark 2015 is maximaal 14.850 m² bvo aan voorzieningen gereserveerd, waarvan 9.250 m² bvo in Holland Park en 5.600 m² bvo elders in het gebied. Per functie is een maximale oppervlakte per unit opgenomen. Het totaal oppervlak aan detailhandel, horeca en sportvoorzieningen is gemaximeerd, ook per wijzigingsgebied. Voor de andere functies geldt een limiet van 5.250 m² bvo. In de praktijk zal die limiet niet bereikt worden. Immers, in totaal is 'slechts' 14.850 m² bvo aan ruimte beschikbaar. In onderstaande tabel is daarom een (indicatieve) representatieve invulling geschetst. In dit onderzoek is per functie zowel het maximale programma als de representatieve invulling getoetst.

Tabel 1 Overzicht toegestane voorzieningen Bergwijckpark (07-04-2015)

Bestemming	Maximaal BVO per unit	Maximaal BVO bestemming	Representatieve invulling BVO ³
Detailhandel	150	1.000	1.000
Dienstverlening	250	5.250	1.900
Horeca (cat. 1 en 2 + café)	200	2.500	2.500
Kantoren (kleinschalig)	250	5.250	2.600
Bedrijven t/m milieucategorie 2	250	5.250	1.900
Maatschappelijke voorzieningen	750	5.250	2.850
Sportvoorzieningen	300	2.100	2.100
Totaal			14.850

Bron: Ontwerpbestemmingsplan Bergwijckpark 2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning;

Regionale behoefte Detailhandel en dienstverlening

- De circa 10.400 toekomstige bewoners, 6.000 dagelijkse bezoekers aan Hogeschool InHolland (inclusief de 4.500 studenten) en ook andere doelgroepen zorgen voor een fors draagvlak voor detailhandel en dienstverlening.
- We berekenen een behoefte aan detailhandel in Bergwijckpark van 2.600 tot 3.650 m² wvo. Dit betreft de behoefte aan winkels in de directe woonomgeving en heeft (daardoor) een sterke focus op dagelijkse detailhandel. Met een toekomstig aanbod van maximaal 1.370 m² wvo (1.711 m² bvo⁴) resteert een extra behoefte aan ca. 1.230 tot 2.280 m² wvo.
- Het geplande winkelaanbod voorziet dus slechts deels in de geconstateerde behoefte. Inwoners van Bergwijckpark zijn daarnaast aangewezen op winkelcentra als Kruidenhof en Ganzenpoort.
- Wat dienstverlening betreft ontstaat er in Bergwijckpark behoefte aan tien tot twaalf dienstverleners die passen bij de vraag naar diensten in de directe woonomgeving. In de huidige situatie zijn dat er vier. Er bestaat dus een extra behoefte aan zes tot acht dienstverleners. Met een omvang van 150 tot maximaal 250 m² bvo correspondeert dit met 900 tot 2.000 m² bvo.
- Daarnaast gaat van de bewoners van Bergwijckpark ook een behoefte uit naar circa 14 diensten met een lagere bezoekfrequentie, op basis van landelijke gemiddelden. Dit betreft circa 2.100 tot 3.500 m² bvo.
- Daarmee ligt de totale behoefte aan dienstverleners op 3.000 tot 5.500 m² bvo, ruim voldoende voor de 1.900 m² bvo die als uitgangspunt is genomen in deze Ladder-toets.

³ Uitgegaan is van de maximale hoeveelheid aan detailhandel, horeca en sportvoorzieningen. Het restant van 9.250 m² bvo (14.850 - 1.000 - 2.500 - 2.100) is verdeeld naar rato van het aantal BVO van de andere bestemmingen.

⁴ Bestaande uit 711 m² bvo op Campus Diemen Zuid en maximaal 1.000 m² bvo in de rest van het bestemmingsplangebied.

Regionale behoefte Horeca

- De bewonersdoelgroepen in Bergwijpark hebben een bovengemiddeld horecabezoek en uitgaansfrequentie. Dit heeft te maken met het (bevolkings)profiel: grootstedelijk, kleine huishoudens, en het nodige te besteden.
- De primaire behoefte aan extra horecagelegenheden is berekend op tien tot vijftien, wat neerkomt op 1.500 tot 3.000 m² bvo (uitgaande van een gemiddelde omvang van 150 tot 200 m² bvo). Het maximum van 2.500 m² bvo wat is opgenomen in het bestemmingsplan past binnen deze bandbreedte.
- De Hogeschool InHolland levert een extra potentieel op van negen horecagelegenheden (uitgaande van de landelijke dekking). Deze behoefte is gelieerd aan de Hogeschool. Net als Campus Diemen Zuid is de Hogeschool reeds sterk zelfvoorzienend; er zijn al diverse mogelijkheden om consumpties te kopen en nuttigen⁵.

Regionale behoefte kleinschalige bedrijfsruimten

- Er is tot 2025 een kwantitatieve vraag naar bedrijfsruimten in Diemen en Amsterdam Zuidoost van circa 42.000 m². In totaal betreft het aanbod circa 18.700 m² tot 2025. Dit impliceert een aanzienlijke (extra) behoefte aan bedrijfsruimten.
- Echter, het betreft hier louter kleinschalige bedrijfsruimten van minder dan 1.000 m² (de units zijn gemaximeerd op 300 m²). In dit segment bedroeg het transactievolume in de periode 2005-2015 jaarlijks circa 2.850 m². Naar verwachting verandert dit de komende jaren niet. Dit resulteert in een vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten van circa 28.500 m² tot 2025. Het huidige aanbod aan bedrijfsruimten kleiner dan 1.000 m² is circa 13.900 m², waarvan 1.800 m² leegstand. Met betrekking tot de plancapaciteit is nog onbekend wat de oppervlaktes van de bedrijfsunits zijn. Indien het volledige metrage van 10.800 m² bebouwd zou worden met kleinschalige bedrijfsruimten resulteert dit samen met de leegstand van 1.800 m² in een toekomstig aanbod van ca. 12.500 m². Dit betekent dat er tevens sprake is van een regionale behoefte aan kleinschalige units.

Regionale behoefte maatschappelijke voorzieningen

- Het (bestaande) aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in het onderzoeksgebied kan niet in de behoefte van de toekomstige inwoners van Bergwijpark voorzien. Ook voldoet dit aanbod niet aan het beleid van de gemeente om zorg dichtbij te realiseren.
- De behoefte van de toekomstige bewoners aan wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen ligt tussen de 2.500 en 3.000 m² bvo. Deze vraag sluit goed aan bij het indicatief programma van 2.850 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen.
- Clustering van verschillende zorgaanbieders in enkele wijzigingsgebieden lijkt voor de hand te liggen. Dit speelt in op de wens vanuit de gebruikers (one-stop) en de aanbieders. Dit is ook mogelijk binnen de maatvoering van 750 m².

Regionale behoefte sportvoorzieningen

- Sport mag zich verheugen in een toenemende belangstelling. Inwoners van en bezoekers aan het verzorgingsgebied kennen een meer dan gemiddelde participatie aan fitness, gym en wellness.
- Er is voldoende draagvlak in Bergwijpark voor circa zeven sportvoorzieningen, met een maximale omvang van 2.100 m² bvo (als maximum bepaald in het Ontwerp

⁵ In het gebouw van Hogeschool InHolland locatie Diemen zijn op de begane grond de volgende horec afaciliteiten: een restaurant met Grand Café, een internetcafé en diverse drank- en snoepautomaten.

Bestemmingsplan). waarvan in ieder geval één fitnesscentrum (in aanvulling op Full of Life Fitness op de campus), één yogastudio en één of meerdere zelfstandige gymzalen.

- Het ligt voor de hand sportvoorzieningen te combineren op één locatie, in één exploitatie, met andere voorzieningen als horeca, zorg en dienstverlening.
- In het secundair verzorgingsgebied blijft het aantal sportvoorzieningen beduidend achter bij de vraag op basis van landelijke kengetallen. Het gaat om ruim 10 sportvoorzieningen. Enkele daarvan zouden ook in Bergwijpark kunnen worden gefaciliteerd, zeker als deze ook aansluit bij het profiel van de inwoners van en bezoekers aan Bergwijpark.

Slotconclusies

- Bergwijpark kent een bovengemiddeld draagvlak voor voorzieningen, die in belangrijke mate bijdragen aan een succesvolle gebiedsontwikkeling.
- Het beoogd programma van maximaal 14.850 m² bvo aan voorzieningen voorziet in een actuele regionale behoefte; zowel kwantitatief als kwalitatief.
- De woningen en voorzieningen zijn beiden verspreid over de zeven wijzigingsgebieden. Het commerciële programma loopt dan ook min of meer synchroon aan de ontwikkeling van het inwoneraantal.

Impressie Holland Park



2 Locatie- en projectbeschrijving

De realisering van Holland Park is een majeur onderdeel van de herontwikkeling van Bergwijpark-Noord te Diemen. In dit hoofdstuk is zowel de locatie (Bergwijpark) als het project (Holland Park) beschreven.

2.1 Bergwijpark-Noord

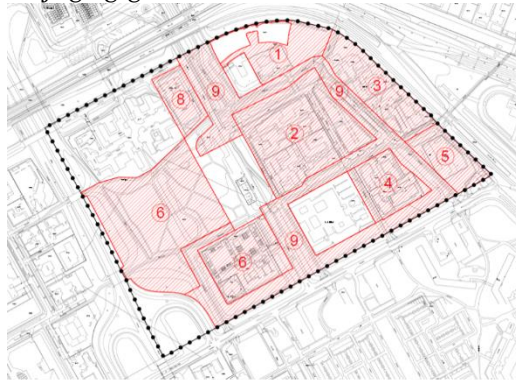
Bergwijpark-Noord in Diemen werd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw gerealiseerd als een monofunctionele kantorenlocatie. Een afnemende en veranderende vraag naar kantoorruimte heeft ertoe geleid dat Bergwijpark-Noord inmiddels kampt met grootschalige, structurele leegstand. In 2013/2014 werd er zelfs een leegstand van circa 90% bereikt.

Om het gebied weer toekomst te geven heeft de gemeente Diemen, op basis van een advies van Bureau Stedelijke Planning, in 2007 besloten om Bergwijpark-Noord te transformeren tot een stedelijk woon-werkgebied. Daartoe werd in 2013 het Masterplan Bergwijpark vastgesteld, waarin een raamwerk voor de gewenste ontwikkeling is geschetst. Dit is in 2014 uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan en een Beeldkwaliteitsplan voor Holland Park (dat een groot deel van het totale bestemmingsplangebied omvat). In Holland Park worden circa 3.130 woningen⁶ (exclusief de 250 appartementen die reeds in ontwikkeling zijn) gerealiseerd. Recent werd bekend dat zich ruim 10.000 potentiële kopers hebben aangemeld.⁷

Bestemmingsplangebied Bergwijpark



Wijzigingsgebieden



Bron: Ontwerpbestemmingsplan Bergwijpark 2015

De ontwikkelingen in Holland Park zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Bergwijpark (augustus 2015), waar ook de reeds ontwikkelde Campus Diemen Zuid deel van uitmaakt. In het bestemmingsplangebied mogen (aanvullend) 4.730 woningen gerealiseerd worden. Daarnaast bevinden zich ca. 940 studentenwoningen van de Campus, die reeds in gebruik zijn. De Campus is eerder met omgevingsvergunningen mogelijk gemaakt, waaronder ook voorzieningen. Tevens zijn in het gebied reeds drie woongebouwen vergund, namelijk Blok 1, Toren 1 en

⁶ Met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen zijn juridisch gezien 3.380 woningen mogelijk.

⁷ Het Parool, 27 september 2015 (<http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/4150647/2015/09/27/Run-op-nieuwbouw-in-en-rond-Amsterdam.dhtml>)

Blok 2, met in totaal ca. 250 woningen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor de nodige voorzieningen, die zullen bijdragen aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van het nieuwe Bergwijpark-Noord, zoals detailhandel (inclusief persoonlijke dienstverlening), horeca, kleinschalige bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen.

Bergwijpark heeft een strategische ligging binnen de Stadsregio Amsterdam, met goede uitvalswegen (richting de rijkswegen A1, A9 en A10), NS-station Diemen Zuid (rechtstreekse verbinding met Schiphol) en de metrostations Diemen-Zuid en Verrijn Stuartweg (rechtstreekse verbinding met Amsterdam CS). De verwachting dat het bestaande woningtekort in de stadsregio Amsterdam de komende jaren verder toeneemt, maakt de marktmogelijkheden voor de herontwikkeling van Bergwijpark alleen maar groter. De herontwikkeling tot een vitale woonwijk versterkt het stedelijke netwerk tussen de Watergraafsmeer, Diemen, Duivendrecht en Amsterdam Zuidoost.

Campus Diemen Zuid

De herontwikkeling van Bergwijpark is in volle gang. In 2014 kwam Campus Diemen Zuid gereed, de grootste zelfvoorzienende Nederlandse studentencampus naar Amerikaans voorbeeld. Op de campus wonen, studeren en sporten 940 studenten.

Het complex bestaat uit vijf gebouwen met 940 studentenappartementen en circa 4.650 m² bvo aan commerciële ruimte. De campus is ontstaan door circa 50.000 m² aan leegstaande kantoren uit 1978 volledig te transformeren tot een levendig gebied, met retail- en horecagelegenheden (waaronder een supermarkt), een wasserette, kapper, uitzendbureau en een huisartsenpraktijk. De woningen op de Campus zijn momenteel allemaal in gebruik. Er is een wachtlijst van ruim 200 studenten.



Bron: Vastgoedmarkt, 2 oktober 2015 Bron foto: Bureau Stedelijke Planning

Programma voorzieningen Bergwijkpark⁸

Naast aantrekkelijk woningen moet Bergwijkpark ook een prettige woonomgeving bieden. Het bestemmingsplan voorziet daarom in de realisatie van diverse voorzieningen, gericht op de lokale behoefte in Bergwijkpark. Onderscheiden zijn:

- Detailhandel, maximaal 1.000 m² bvo (in overeenstemming met de Detailhandelsvisie Diemen 2014), in units van maximaal 150 m² bvo, in de wijzigingsgebieden 1, 2,3 (Holland Park) en 8, variërend van 150 tot 450 m² bvo.
- Dienstverlening, commerciële activiteiten met een baliefunctie voor de verrichting van diensten aan het publiek, niet zijnde detailhandel. Dit omvat zowel persoonlijke als zakelijke dienstverlening. De units zijn gemaximeerd op 250 m² bvo.
- Horeca, categorie 1 en 2 + café. Dit omvat onder meer een lunchroom, snackbar, afhaal/bezorging en ook café, restaurant en hotel. Het gaat om maximaal 2.500 m², in units van maximaal 200 m² bvo. Horeca is in alle wijzigingsgebieden toegestaan, variërend van 200 tot 600 m² bvo.
- Kantoren (kleinschalig), met een maximale omvang van 250 m² bvo per vestiging.
- Bedrijven, t/m milieucategorie 2, met een maximale omvang van 250 m² bvo per vestiging, bijvoorbeeld een aannemersbedrijf, of een sociale werkplaats. Feitelijk betreft het alle bedrijfsruimte die niet onder detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke en sportvoorzieningen valt.
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheek, kinderdagverblijf en een wijkcentrum.
- Sportvoorzieningen, maximaal 2.100 m² bvo, bijvoorbeeld een gymlokaal en een fitnesscentrum.

Voor alle functies geldt een maximum metrage, afhankelijk van de verdeling per wijzigingsgebied. Daarnaast is voor detailhandel, horeca en sportvoorzieningen een nader maximum voor in het gehele gebied (met wijzigingsgebieden) bepaald. Het totale oppervlak aan **detailhandel, horeca en sportvoorzieningen is gemaximeerd**. Er geldt voor deze functies ook een **maximum per wijzigingsgebied**. Zie hiervoor ook bijlage 1. Voor de andere functies geldt een limiet van 5.250 m² bvo. In de praktijk zal die limiet niet bereikt worden. Immers, in totaal is ‘slechts’ 14.850 m² bvo aan ruimte beschikbaar. Deze functies zijn ook onderling her te verdelen binnen een wijzigingsgebied. De maxima per wijzigingsgebied zijn ruimer dan het totaal van alle wijzigingsgebieden. Dit geeft de mogelijkheid in het ene gebied meer programma te realiseren (doch binnen het maximum van het betreffende gebied) en in het andere gebied het programma te beperken. In tabel 2 is een (indicatieve) representatieve invulling geschetst. In dit onderzoek is per functie zowel het maximale programma als de representatieve invulling getoetst.

In de wijzigingsgebieden 1 t/m 6 en 8 is **14.850 m² bvo aan voorzieningen** gereserveerd, waarvan maximaal 9.250 m² bvo in de wijzigingsgebieden 1 t/m 5 (wat overeenkomt met plangebied Holland Park) en 5.600 m² bvo in de wijzigingsgebieden 6 en 8. Per functie is een **maximale oppervlakte per unit** opgenomen (zie tabel 1 en voor meer details bijlage 1).

⁸ Bron: Ontwerpbestemmingsplan Bergwijkpark 2015

Tabel 2 Overzicht toegestane voorzieningen Bergwijkpark (07-04-2015)

Bestemming	Maximaal BVO per unit	Maximaal BVO bestemming**	Representatieve invulling BVO ⁹
Detailhandel	150	1.000	1.000
Dienstverlening	250	5.250	1.900
Horeca (cat. 1 en 2 + café)	200	2.500	2.500
Kantoren (kleinschalig)	250	5.250	2.600
Bedrijven t/m milieucategorie 2	250	5.250	1.900
Maatschappelijke voorzieningen	750	5.250	2.850
Sportvoorzieningen	300	2.100	2.100
Totaal		14.850	14.850

Bron: Ontwerpbestemmingsplan Bergwijkpark 2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning;

2.2 Holland Park

De grootste ontwikkeling binnen Bergwijkpark betreft Holland Park, gelegen in het noordoostelijke deel van het bestemmingsplangebied. De opzet van Holland Park is gebaseerd op het Java-eiland in Amsterdam en Sluseholmen in Kopenhagen; in plaats van 'gebouwen omgeven door ruimte' is gekozen voor 'ruimte omgeven door gebouwen'. De gebouwen zijn ontworpen door verschillende architecten waardoor afwisseling in de gevel ontstaat. De 3.380 woningen zullen in vijf fasen worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat (ook) vraag naar voorzieningen vanuit de toekomstige bewoners. De voorzieningen in omliggende wijken hebben een omvang die slechts aan een deel van de vraag kan voldoen. Daarom zijn er locaties aangewezen waar op termijn voorzieningen toegevoegd kunnen worden zoals kleinschalige detailhandel, horeca, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. De voorzieningen in Holland Park hebben geen bovenwijkse functie. Het plan omvat maximaal 9.250 m² bvo aan voorzieningen, welke zijn gelegen langs aanlooproutes vanaf metrostation Verrijn Stuartweg, langs de Singel en op het langs het nieuwe plein tussen het park en de nieuwe wijk Holland Park. Er is geen (winkel)centrum gepland.

In de wijzigingsgebieden 1 t/m 6 en 8 is **14.850 m² bvo aan voorzieningen** gereserveerd, waarvan maximaal 9.250 m² bvo in de wijzigingsgebieden 1 t/m 5 (wat overeenkomt met plangebied Holland Park) en 5.600 m² bvo in de wijzigingsgebieden 6 en 8. Per functie is een **maximale oppervlakte per unit** opgenomen (zie tabel 1 en voor meer details bijlage 1).

⁹ Uitgegaan is van de maximale hoeveelheid aan detailhandel, horeca en sportvoorzieningen. Het restant van 9.250 m² bvo (14.850 - 1.000 - 2.500 - 2.100) is verdeeld naar rato van het aantal BVO van de andere bestemmingen. Zie hiervoor ook bijlage 1.

Figuur 1 Spreiding voorzieningenaanbod in Holland Park (dit omvat wijzigingsgebieden 1 t/m 5)



Bron: Toelichting Ontwerp Bestemmingsplan Bergwijpark, augustus 2015

2.3 Demografische verschuivingen en fasering

Bergwijpark telt in de huidige situatie circa 1.440 inwoners, die voor een groot deel op de Campus Diemen Zuid wonen (940 inwoners). Daarnaast is een deel woonachtig in het studentencomplex aan de Bergwijkdreef (500 inwoners). Er is dan ook sprake van een zeer grote studentenpopulatie.

Met de realisering van Holland Park en overige ontwikkelingen in Bergwijpark verandert het profiel van de wijk. Het bestemmingsplan Bergwijpark 2015 heeft tot doel om appartementen in het goedkope en in het middeldure koop- en huursegment te realiseren. Er zullen bijna 9.200 inwoners bijkomen tot 2025. De nadruk zal liggen op starters, tweeverdieners en alleenstaanden. Deze groepen hebben over het algemeen weinig tijd, maar wel het nodige te besteden, en zijn daardoor eerder bereid om gebruik te maken van voorzieningen in de directe omgeving, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel.

Campus Diemen Zuid (940 inwoners) is recent afgerond en hier zal in de nabije toekomst geen ontwikkeling meer plaatsvinden. In de zeven wijzigingsgebieden (1 t/m 5, 6 en 8) maakt het bestemmingsplan Bergwijpark 2015 de realisatie van 4.730 mogelijk. Uitgaande van 2,0 inwoners per woning betreft dit 9.460 inwoners. Met de Campus telt dit op tot een totaal van 10.400 inwoners.¹⁰

In Holland Park worden op korte termijn de projecten Blok 1 & 2 en Toren 1 gerealiseerd (in totaal 250 appartementen). Daarnaast maakt het bestemmingsplan in vijf wijzigingsgebieden (gebied 1 t/m 5) de realisatie van Holland Park mogelijk,

¹⁰

bestaande uit 3.130 woningen. Daarvan worden er ca. 1.540 vóór 2020 gerealiseerd en ca. 1.590 na 2020. De wijzigingsgebieden 6 en 8 maken geen deel uit van Holland Park. Dit betreft ca. 1.600 woningen. Het is nog niet bekend wanneer deze gerealiseerd worden. Het commerciële programma loopt min of meer synchroon in de fasering van deze zeven gebieden.

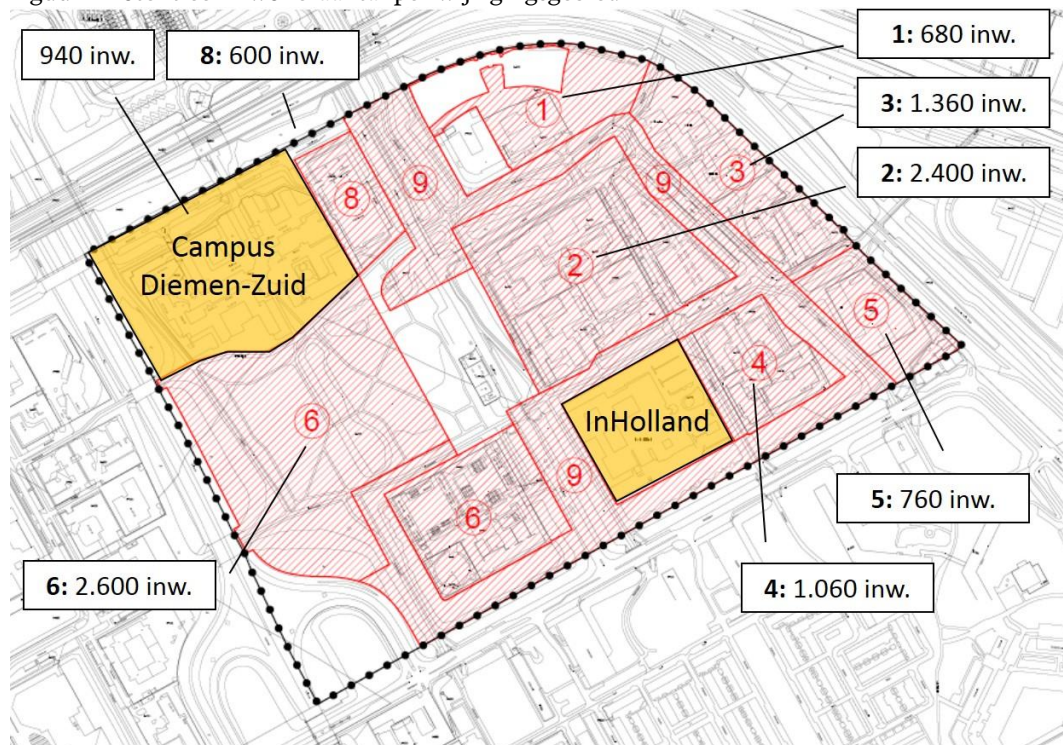
Tabel 3 Aantal woningen en max. aantal inwoners per (deel)gebied Bergwijckpark

(Deel)gebied	Aantal woningen	Max. aantal inwoners	Planning
Campus Diemen-Zuid	940	940	Gereed
Holland Park			
Blok 1	131	262	2015-2020
Blok 2	94	188	2015-2020
Toren 1	25	50	2015-2020
Wijzigingsgebied 1	340	680	2015-2020
Wijzigingsgebied 2	1.200	2.400	2015-2020
Wijzigingsgebied 3	680	1.360	2020-later
Wijzigingsgebied 4	530	1.060	2020-later
Wijzigingsgebied 5	380	760	2020-later
Overig			
Wijzigingsgebied 6	1.300	2.600	Nnb
Wijzigingsgebied 8	300	600	Nnb
Sanering studentencomplex	-500	-500	Nnb
Bergwijckdreef			
Totaal	5.170	10.400	

Bron: Ontwerpbestemmingsplan Bergwijckpark 2015. Planning op basis van Stedebouwkundig Plan december 2014

In deze toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking veronderstellen we dat alle woningen in 2025 gerealiseerd zijn in Bergwijckpark en er 10.400 inwoners zijn. Hierop is ook het commerciële programma (maximaal 14.850 m² bvo) gedimensioneerd. Mochten wijzigingsgebieden onverhoopt niet of later dan 2025 worden voltooid, dan neemt de behoefte navenant af of schuift de (maximaal) becijferde behoefte op in de tijd. De woningbouw en voorzieningen houden min of meer gelijke tred. In elk wijzigingsgebied is namelijk een (maximum)programma aan voorzieningen opgenomen.

Figuur 2 Potentieel inwoneraantal per wijzigingsgebied*



Bron: Ontwerpbestemmingsplan Bergwijckpark 2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

*De ontwikkeling van Blok 1 & 2 en Toren 1 (de witte 'vlekken' tussen wijzigingsgebied 1 en 9) en de sanering van het studentencomplex aan de Bergwijckdreef staan niet op de kaart vermeld. De groei cq afname van de bevolking als gevolg van deze ontwikkelingen houdt elkaar min of meer in evenwicht.

Impressie Holland Park



3 De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In dit hoofdstuk is toegelicht hoe de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast dient te worden.

3.1 Opzet en doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- *Trede 1:* allereerst dient aangegeven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als hier geen behoefte aan bestaat is het niet zinvol daar schaarse ruimte voor te gebruiken, braakliggende bedrijventerreinen te creëren of leegstand in commercieel vastgoed te veroorzaken.
- *Trede 2:* indien sprake is van een actuele regionale behoefte dient geanalyseerd te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie van verouderde gebieden. Een basisprincipe van de Ladder is het voorkomen van bouwen buiten het bestaande stedelijk gebied, als binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.
- *Trede 3:* indien uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid. Op deze locatie(s) dient de betreffende stedelijke ontwikkeling plaats te vinden.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat het bestemmingsplan is onderbouwd met concreet (markt)onderzoek op basis van objectieve cijfers.

De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief te zijn. Kwantitatief duidt op het totale areaal aan bijvoorbeeld winkels, en kwalitatief op het segment waar deze betrekking op hebben of het soort locatie. De Ladder stelt geen eisen aan het detailniveau van de kwalitatieve onderbouwing.

Het middel om de regionale behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De regionale behoefte is gelijk aan de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. Concreet betekent dit:

- Berekening van de kwantitatieve behoefte door het totale aanbod (huidig en toekomstig) van de totale vraag af te trekken.
- Berekening van de kwalitatieve behoefte door het specifieke deel van het aanbod dat vergelijkbaar is met de beoogde ontwikkeling(en), af te trekken van het deel van de vraag dat specifiek is gericht op dit type voorzieningen.

4 Behoefteraming detailhandel en persoonlijke dienstverlening

De herontwikkeling van Bergwijpark bevat onder meer de realisatie van (kleinschalige) detailhandel en dienstverlening.

Detailhandel is in het bestemmingsplan gemaximeerd op 1.000 m² bvo, wat aansluit bij de vigerende Detailhandelsvisie Diemen 2014. De units zijn maximaal 150 m² bvo. Detailhandel is voorzien in de wijzigingsgebieden 1 t/m 5 (Holland Park), 6 en 8, met maximum metrages per wijzigingsgebied van 150 tot 450 m² bvo.

Voor persoonlijke dienstverlening – verhuur, ambachten, financiële en particuliere dienstverleners – is een limiet gesteld van 5.250 m² bvo. Op basis van de indicatieve representatieve invulling (zie paragraaf 2.1) gaan we uit van 1.900 m² bvo aan dienstverlening. Dit sluit aan bij referentieprojecten, de behoefte en de gewenste mix van voorzieningen. Er geldt een maximum van 250 m² bvo per unit.

De beoogde detailhandel en persoonlijke dienstverlening zorgen samen met de andere ondersteunende functies voor levendigheid in het gebied. Zij kennen primair een wijkverzorgende functie voor de bewoners in Holland Park en andere delen van Bergwijpark.

Figuur 3 Spreiding voorzieningenaanbod in Holland Park



Bron: Toelichting Ontwerp Bestemmingsplan Bergwijpark, augustus 2015

4.1 Beleidskader

Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam (2011)

Het Regionale Detailhandelsbeleid is onder andere gestoeld op de volgende uitgangspunten:

1. Inwoners van de Stadsregio Amsterdam moeten op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen kunnen doen (fijnmazige detailhandelsstructuur).
2. Het beleid is er op gericht om vraag en aanbod in evenwicht te brengen in de retailsector. Bouwen voor leegstand is onwenselijk. Leegstand leidt tot verloedering en een verslechtering van de leefbaarheid.
3. Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuur versterken en nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande locatie mogelijk is.
4. Clustering van detailhandel en voorzieningen is een leidend principe.

Een gedoseerde detailhandelsontwikkeling in Bergwijkpark, gericht op de dagelijkse boodschappen (dicht bij huis), structuurversterkend en geclusterd past naadloos in deze beleidsuitgangspunten.

Detailhandelsvisie Diemen 2014

De Detailhandelsvisie Diemen 2014 vormt het beleidskader voor de ontwikkeling van detailhandel in Bergwijkpark. Deze visie is ingebed in Europees, rijks-, provinciaal en stadsregionaal beleid.¹¹

Ten aanzien van de transformatie van Bergwijkpark-Noord tot een multifunctioneel woongebied met bijbehorende voorzieningen zijn volgens de Detailhandelsvisie ook commerciële consumentenvoorzieningen in de plint denkbaar. Op Bergwijkpark Noord kunnen - gekoppeld aan de realisering van het woningbouwprogramma - nieuwe detailhandelsontwikkelingen in beperkte en gedoseerde mate worden toegestaan. Dat wil zeggen een beperkte (aan bouwfases gekoppelde) toevoeging van units met een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 150 m² bvo per unit tot maximaal 1.000 m² bvo van alle units samen bij realisering van het hoogste bevolkingsgroei tot 2025. Geadviseerd wordt halverwege de termijn van de visie, in 2019, deze strategie te herbezien op de wenselijkheid en houdbaarheid hiervan.

4.2 Afbakening onderzoeksgebied

Om een goede berekening te maken van de actuele en toekomstige regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. De meeste voorzieningen die het bestemmingsplan Bergwijkpark toestaat hebben hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie. In beginsel vervullen de voorzieningen geen rol voor bewoners buiten Bergwijkpark, al zullen nabijheid en verweving van het stedelijk netwerk er (altijd) toe leiden dat de voorzieningen ook een beperkte functie kennen buiten hun primaire verzorgingsgebied. Andersom zullen inwoners van Bergwijkpark bereid zijn om voor een wijkvoorziening – die niet in de eigen wijk voorhanden is – naar een nabij gelegen wijk te reizen. Grote afstanden worden echter niet afgelegd om een wijkvoorziening te bereiken.

¹¹ Zie Detailhandelsvisie Diemen 2014 voor de relevante beleidskaders: Europese Dienstenrichtlijn, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, detailhandels- en leisurebeleid provincie Noord-Holland, het Regionale Detailhandelsbeleid, Structuurvisie Diemen 2011 en de Nota Straathandel 2007.

Om die reden hanteren we een onderzoeksregio die aanzienlijk kleiner is dan bijvoorbeeld een arbeidsmarktregio of een COROP-regio¹²:

- Het primaire gebied betreft het bestemmingsplangebied Bergwijckpark (inclusief Campus Diemen Zuid en het studentencomplex aan de Bergwijckdreef). Dit betreffen zowel bewoners als frequente en incidentele bezoekers.
- Het secundaire gebied omvat de wijken rondom Bergwijckpark, zijnde Diemen-Zuid, Duivendrecht en delen van Amsterdam Zuidoost. Dit betreft hoofdzakelijk bewoners.

Figuur 4 Primair en secundair verzorgingsgebied



Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de volgende paragrafen brengen we de (ontwikkeling van de) vraag naar, en (de ontwikkeling van) het aanbod aan detailhandel en persoonlijke dienstverlening in het primaire en secundaire gebied in beeld. De confrontatie tussen beiden leidt tot de actuele regionale behoefte.

4.3 Ontwikkeling van de vraag naar detailhandel

Methodiek

Er bestaat een verschil tussen *algehele* vraag naar detailhandel en dienstverlening van de toekomstige inwoners in Bergwijckpark en de *specifieke* vraag naar detailhandel en dienstverlening in de eigen wijk. Zo hebben inwoners over het algemeen meer behoefte aan winkels voor dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving, dan aan winkels die zij veel minder regelmatig bezoeken. Daarvoor zijn consumenten tevens bereid om grotere afstanden af te leggen.

Allereerst brengen we op basis van landelijke en regionale gemiddelde dichtheden en landelijke bestedingen de algehele vraag naar detailhandel en dienstverlening in beeld, zowel voor (toekomstige) inwoners van Bergwijckpark als het secundaire

¹²Bij voorzieningen als kantoren of wonen is het meestal van belang om een onderzoeksgebied op een hoger schaalniveau af te bakenen.

onderzoeksgebied. Vervolgens wordt de specifieke vraag naar detailhandel en dienstverlening in Bergwijkpark becijferd, aan de hand van:

- het voorzieningenaanbod in woonwijken die als voorbeeld hebben gediend bij het ontwerp van Holland Park;
- het voorzieningenaanbod in woonwijken die qua opzet en omvang vergelijkbaar zijn met Bergwijkpark.

Drie doelgroepen zijn onderscheiden (in volgorde van belang):

1. Bewoners Bergwijkpark
2. Frequente bezoekers Bergwijkpark, zoals studenten van de Hogeschool Inholland, ondernemers en werknemers
3. Bewoners van omliggende buurten in het secundair onderzoeksgebied (incidenteel)

Ad 1. Bewoners Bergwijkpark

Algemene vraag aanzienlijk

In de huidige situatie telt Bergwijkpark 1.440 inwoners. Deze zijn allemaal woonachtig op Campus Diemen Zuid (940 inwoners) en in het studentencomplex aan de Bergwijkdreef (500 inwoners). Met de ontwikkeling van Holland Park en de realisatie van woningen elders in het bestemmingsplangebied zal het inwoneraantal naar verwachting groeien tot 10.400¹³. Dit aantal vormt de basis voor de autonome behoefte in 2025.

- Nederland telt ruim 99.000 winkels, met een totale omvang van 28 miljoen m² wvo, oftewel 6 winkels en 1.650 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Daarvan behoren 26.000 vestigingen tot de Dagelijkse sector, met een totale omvang van 5,7 miljoen m² wvo. Gemiddeld beschikken elke 1.000 inwoners over 1,53 dagelijkse winkels en 337 m² wvo in de dagelijkse sector. Nederland kent een fijnmazige winkelstructuur, waarbij de afstand tussen woning en winkelaanbod doorgaans beperkt is.
- De overige 73.000 winkels en 22,1 miljoen m² betreffen niet-dagelijkse winkels, variërend van warenhuizen tot tapijtwinkels en van opticiens tot babykleding. Gemiddeld beschikken elke 1.000 inwoners over 4,36 niet-dagelijkse winkels en 1.363 m² wvo.

Deze landelijke winkeldekking impliceert in de huidige situatie in een vraag van inwoners van Bergwijkpark naar 2 tot 3 dagelijkse winkels en 6 tot 7 niet-dagelijkse winkels, respectievelijk ca. 500 m² wvo en ca. 2.100 m² wvo. Richting de toekomst neemt deze vraag fors toe, door de bevolkingsgroei van de huidige 1.440 naar maximaal 10.400. Dit leidt tot eveneens sterk oplopende vraag naar dagelijkse en niet-dagelijkse winkels. Let wel: het betreft hier de *algehele* vraag naar detailhandel. Op de specifieke vraag naar dagelijkse en niet-dagelijkse winkels in de eigen woonomgeving komen we later terug.

¹³ Zie hoofdstuk paragraaf 2.3 en tabel 3

Tabel 4 Algehele vraag naar detailhandel in Bergwijckpark (nu en toekomstig) op basis van landelijke gemiddelde winkeldekking

	Nederland	Vraag Bergwijckpark	
	(per 1.000 inw)	Huidige situatie (1.440 inwoners)	Toekomstige situatie (10.400 inwoners)
Dagelijks aanbod			
Aantal winkels*	1,53	2,20	15,91
Aantal m ² wvo	337	485	3.505
Niet-dagelijks aanbod			
Aantal winkels	4,36	6,28	45,34
Aantal m ² wvo	1.363	2.077	14.175

Bron: Locatus Retail Facts 2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

*exclusief apotheken, die we onder maatschappelijke voorzieningen scharen

De algehele vraag kan ook in beeld worden gebracht met gemiddelde detailhandelshandelsbestedingen. Zo geven consumenten in Nederland jaarlijks gemiddeld € 2.464 en € 2.357 uit aan respectievelijk dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel. Geprojecteerd op het huidige inwoneraantal in Bergwijckpark betreft dat indicatief € 3,5 miljoen en € 3,4 miljoen aan detailhandelsbestedingen per jaar. Uitgaande van landelijk gemiddelde vloerproductiviteiten komt dit overeen met ca. 500 m² wvo en ca. 1.900 m² wvo aan respectievelijk dagelijkse en niet-dagelijkse winkels. In de toekomst kan dit groeien tot ca. 3.400 m² wvo en 13.500 m² wvo.¹⁴ Nogmaals, het is van belang te beseffen dat dit de *algehele* vraag naar detailhandel betreft, bestaande uit onder andere de vraag naar supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen en bloemisten, maar ook de vraag naar modeketens, meubelzaken, elektronica, speelgoed, etc.

Tabel 5 Algehele vraag naar detailhandel in Bergwijckpark (nu en toekomstig) op basis van landelijke gemiddelde detailhandelsbestedingen en vloerproductiviteit (afgerond op honderdtallen)

	Gemiddeld Best. Bedrag	Bestedingen Bergwijckpark		Gem. vloer-productiviteit	Vraag Bergwijckpark	
	Per inw	Huidig (1.440 inw.)	Toekomstig (10.400 inw.)		Huidig	Toekomstig
Dagelijks	€ 2.464	€ 3,5 mln	€ 25,6 mln	€ 7.472	475	3.430
Niet-dagelijks	€ 2.357	€ 3,4 mln	€ 24,5 mln	€ 1.819	1.866	13.476
<i>Mode & Luxe</i>	<i>€ 933</i>	<i>€ 1,3 mln</i>	<i>€ 9,7 mln</i>	<i>€ 2.604</i>	<i>516</i>	<i>3.726</i>
<i>Vrije Tijd</i>	<i>€ 228</i>	<i>€ 0,3 mln</i>	<i>€ 2,4 mln</i>	<i>€ 2.430</i>	<i>135</i>	<i>976</i>
<i>In/om het Huis</i>	<i>€ 1.101</i>	<i>€ 1,6 mln</i>	<i>€ 11,4 mln</i>	<i>€ 1.391</i>	<i>1.140</i>	<i>8.232</i>
<i>Overig</i>	<i>€ 94</i>	<i>€ 0,1 mln</i>	<i>€ 1,0 mln</i>	<i>€ 1.819</i>	<i>74</i>	<i>537</i>

Bron: Panteia (via www.detailhandel.info), bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹⁴ Uitgaande van min of meer constante bestedingscijfers.

Specifieke vraag naar detailhandel beduidend kleiner

Om de specifieke vraag naar winkels in de directe woonomgeving in beeld te krijgen is een analyse gemaakt van het aanbod in een tweetal nieuwbouwwijken in stedelijke gebieden, zijnde Wateringse Veld in Den Haag en het Oostelijk Havengebied in Amsterdam. Voor deze twee wijken is gekozen vanwege hun uiteenlopende positie in het stedelijke netwerk. Het Oostelijk Havengebied is een vrijwel volledig solitaire wijk in Amsterdam, als het ware afgesloten van het omliggende stedelijke gebied door water (het IJ) en infrastructuur (het omvangrijke spooreplacement en drukke weg aan de zuidkant). Daardoor is het voorzieningenaanbod vrijwel volledig afgestemd op bewoners van het Oostelijk Havengebied zelf. Wateringse Veld daarentegen is veel sterker verweven met omliggende wijken in de gemeenten Westland en Rijswijk. Het voorzieningenaanbod is daardoor makkelijk te bereiken voor inwoners van buiten de eigen wijk, maar het omgekeerde geldt ook: inwoners wijken makkelijk uit naar alternatieven buiten de wijk. De positie van Bergwijpark in het stedelijke netwerk ligt naar onze mening tussen de karakteristieken van het Oostelijk Havengebied en Wateringse Veld in. Vandaar dat we de twee wijken als één referentie beschouwen.

Onderstaande tabel toont het winkelaanbod in de referentiewijken per 1.000 inwoners, en vertaalt deze naar een indicatieve behoefte aan winkels en winkelmeters in het toekomstige Bergwijpark. Wat meteen opvalt is dat de behoefte aan winkels in de directe woonomgeving veel sterker gericht is op dagelijks aanbod.

Tabel 6 Specifieke vraag naar detailhandel van toekomstige bewoners Bergwijpark in de directe woonomgeving (de eigen wijk) op basis van aanbod in referentiewijken.

Groep	Hoofdbranche	Aanbod ref. wijken		Vraag Bergwijpark	
		Winkels	m ² wvo	Winkels	m ² wvo
Totaal dagelijks	Totaal	0,79	219	8,20	2.231
	<i>Levensmiddelen</i>	<i>0,71</i>	<i>194</i>	<i>7,41</i>	<i>2.022</i>
	<i>Persoonlijke Verzorging*</i>	<i>0,08</i>	<i>20</i>	<i>0,79</i>	<i>209</i>
Totaal niet-dagelijks	Totaal	0,99	259	7,41	1.018
	<i>Mode & Luxe</i>				
	<i>Warenhuis</i>	<i>0,03</i>	<i>7</i>	<i>0,26</i>	<i>77</i>
	<i>Kleding & Mode</i>	<i>0,08</i>	<i>13</i>	<i>0,79</i>	<i>131</i>
	<i>Juwelier & Optiek</i>	<i>0,03</i>	<i>2</i>	<i>0,26</i>	<i>21</i>
	<i>Huishoudelijke- & Luxe Ar</i>	<i>0,08</i>	<i>17</i>	<i>0,79</i>	<i>173</i>
	<i>Antiek & Kunst</i>	<i>0,03</i>	<i>8</i>	<i>0,26</i>	<i>83</i>
<i>Vrije Tijd</i>	<i>Sport & Spel</i>	<i>0,03</i>	<i>3</i>	<i>0,26</i>	<i>35</i>
	<i>Hobby</i>	<i>0,05</i>	<i>4</i>	<i>0,53</i>	<i>37</i>
	<i>Media</i>	<i>0,05</i>	<i>5</i>	<i>0,53</i>	<i>57</i>
<i>In/Om Huis</i>	<i>Plant & Dier</i>	<i>0,18</i>	<i>10</i>	<i>1,85</i>	<i>101</i>
	<i>Auto & Fiets</i>	<i>0,05</i>	<i>3</i>	<i>0,53</i>	<i>32</i>
	<i>Doe-Het-Zelf</i>	<i>0,03</i>	<i>7</i>	<i>0,26</i>	<i>71</i>
	<i>Wonen**</i>	<i>0,28</i>	<i>161</i>	<i>2,91</i>	<i>1674</i>
<i>Detailh Overig</i>	<i>Detailhandel Overig</i>	<i>0,10</i>	<i>19</i>	<i>1,06</i>	<i>200</i>

Bron: Detailhandelsmonitor Den Haag 2013, Marktruimtestudie MRA 2013, op basis van Locatus

*Exclusief apotheken, welke we onder maatschappelijke voorzieningen scharen

****De vraag naar niet-dagelijkse winkels in de directe woonomgeving wordt ernstig vervuild door een aantal woonwinkels die geen deel uitmaken van de lokale winkelstructuur en een veel groter draagvlak kennen dan alleen de betreffende wijk. We laten ze buiten beschouwing en ze tellen niet mee in de totale vraag naar niet-dagelijkse winkels en winkelmeters.**

Het dagelijkse aanbod wordt gedomineerd door supermarkten; de twee referentiewijken tellen er samen zes (goed voor 80% van het levensmiddelenaanbod). Daarnaast zijn er relatief veel versspeciaalzaken en drogisterijen (Persoonlijke Verzorging). Naast winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging richt de vraag van inwoners in Bergwijkpark zich voornamelijk op Kleding & Mode, Huishoudelijke & Luxe artikelen en Plant & Dier. In de praktijk zijn dit voornamelijk winkels als Blokker, Zeeman en bloemisten. De overige vraag naar niet-dagelijkse is sterk afhankelijk van winkels in hoofdbanches die min of meer toevallig in de referentiewijken zijn gevestigd. Deze kunnen beschouwd worden als uitwisselbaar.

Ook van belang is dat een zeer groot deel van het winkelaanbod in de referentiewijken is geconcentreerd. Zowel Levensmiddelenzaken als winkels in Persoonlijke Verzorging zijn bijvoorbeeld in alle gevallen onderdeel van een winkelgebied. Ook andere hoofdbanches, die tot frequent benodigde winkels behoren, zijn (vrijwel) altijd in een winkelgebied gesitueerd, zoals Warenhuizen, Juwelier & Optiek, Huishoudelijke & Luxe Artikelen, Sport & Spel en bloemisten.

Uit de analyses concluderen we het volgende:

- Een relatief groot deel van de algehele vraag van (toekomstige) inwoners van Bergwijkpark naar dagelijkse winkels in de eigen woonwijk is gericht, circa **2.000 tot 2.500 m² wvo**.
- In de niet-dagelijkse sector ligt dat aanzienlijk lager, op circa **500 tot 1.000 m² wvo**.

Het restant van de *algehele* vraag naar detailhandel – met name niet-dagelijks, maar deels ook dagelijks – vloeit af naar winkels en winkelgebieden buiten de eigen woonwijk, te weten het secundaire gebied maar ook daarbuiten.

De economische haalbaarheid van een dergelijk winkelaanbod is voornamelijk afhankelijk van de koopkrachtbinding in Bergwijkpark. Dit betreft de mate waarin bewoners detailhandelsbestedingen in de eigen wijk doen. Uiteraard is dit ook afhankelijk van het uiteindelijk aanbod. Om een aanbod van 2.000 tot 2.500 m² wvo aan dagelijkse winkels mogelijk te maken is het nodig dat de toekomstige inwoners van Bergwijkpark ten minste circa de helft van hun bestedingen aan dagelijkse boodschappen binnen de eigen wijk doen. In de niet-dagelijkse sector is een aanzienlijk lagere koopkrachtbinding nodig: circa 5%. Dergelijke percentages achten wij realistisch.

Ad.2. Frequente bezoekers Bergwijkpark

Naast bewoners zijn er zowel nu als in de toekomst verschillende frequente en incidentele bezoekers in Bergwijkpark. Denk bijvoorbeeld aan werknemers van kantoren en bedrijven, maar ook scholieren van Inholland. Deze bezoekers genereren een afgeleide behoefte aan winkels: hun bezoekmotief ligt elders, maar tijdens hun verblijf kunnen ze een of meerdere winkels bezoeken.

Op de locatie Diemen van de Hogeschool Inholland volgen circa 4.500 studenten hoger onderwijs. Zij verblijven alleen op doordeweekse dagen in het gebied. Binnen het schoolgebouw beschikken zij over de mogelijkheid om consumpties te kopen en te nuttigen, bij: het restaurant met Grand Café, het internetcafé en de diverse drank- en snoepautomaten. Zij zullen ook (incidenteel) gebruik (gaan) maken van de beoogde voorzieningen in Bergwijckpark. Voorzichtigheidshalve veronderstellen we dat scholieren gemiddeld € 2 euro per dag besteden aan consumpties (dagelijkse detailhandel). Indien de helft daarvan terecht komt in winkels in Bergwijckpark, resulteert dit in circa € 1 miljoen extra winkelomzet per jaar (rekening houdend met 8 vakantieweken).¹⁵ Met een gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector van circa € 7.000 is dit voldoende voor een succesvolle bedrijfsvoering van een winkel van circa **100 tot 150 m² wvo**.

Ad 3. Bewoners secundair onderzoeksgebied (incidenteel)

Het secundaire onderzoeksgebied telt circa 33.000 inwoners. In 2025 is dat aantal gegroeid tot 35.300.¹⁶ Een dergelijke bevolkingsgroei impliceert, net als in Bergwijckpark, dat er sprake is van een autonome toename van de vraag naar winkels. De landelijke gemiddelde winkeldekking (zoals in tabel 4 voor het primaire gebied) impliceert dat in het secundaire gebied een algehele vraag naar 70 tot 75 winkels in de dagelijkse sector bestaat (circa 11.000 tot 12.000 m² wvo), en 165 tot 176 winkels in de niet-dagelijkse sector (31.500 tot 33.700 m² wvo).

Tabel 7 Algehele vraag naar detailhandel in het secundaire onderzoeksgebied (nu en toekomstig) op basis van landelijke gemiddelde winkeldekking.

	Referentiegebied	Secundair gebied	
	(per 1.000 inw)	Huidige situatie	Situatie 2025
<i>Dagelijks aanbod</i>			
Aantal winkels*	1,53	50,49	54,01
Aantal m² wvo	337	11.100	11.900
<i>Niet-dagelijks aanbod</i>			
Aantal winkels	4,36	134,96	153,99
Aantal m² wvo	1.313	43.349	46.370

Bron: Locatus Retail Facts 2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

*exclusief apotheken, die we onder maatschappelijke voorzieningen scharen

Net als we eerder constateerden voor Bergwijckpark is dit (een indicatie van) de *algehele* vraag naar winkels en winkelmeters, afkomstig van inwoners in het secundaire onderzoeksgebied. Ook hier geldt dat slechts een deel van die behoefte gericht is op de directe woonomgeving. In onderstaande tabel is de specifieke vraag naar detailhandel in de directe woonomgeving weergegeven voor de toekomstige situatie.

¹⁵ Berekening: $(4.500 \times €1) \times 5 \times 44 = € 1 \text{ miljoen}$

¹⁶ Bron: CBS, Primos, gemeente Amsterdam, gemeente Diemen, Ontwerp Bestemmingsplan Bergwijckpark

Tabel 8 Specifieke vraag naar detailhandel van toekomstige bewoners secundair gebied in de directe woonomgeving (de eigen wijk) op basis van aanbod in referentiewijken.

Groep	Hoofdbranche	Aanbod ref. wijken		Vraag sec. gebied	
		Winkels	m² wvo	Winkels	m² wvo
Totaal dagelijks	Totaal	0,79	219	28,15	7.659
	<i>Levensmiddelen</i>	<i>0,71</i>	<i>194</i>	<i>25,43</i>	<i>6.940</i>
	<i>Persoonlijke Verzorging*</i>	<i>0,08</i>	<i>20</i>	<i>2,72</i>	<i>718</i>
Totaal niet-dagelijks	Totaal	0,99	259	25,43	3.494
<i>Mode & Luxe</i>	<i>Warenhuis</i>	<i>0,03</i>	<i>7</i>	<i>0,91</i>	<i>263</i>
	<i>Kleding & Mode</i>	<i>0,08</i>	<i>13</i>	<i>2,72</i>	<i>450</i>
	<i>Juwelier & Optiek</i>	<i>0,03</i>	<i>2</i>	<i>0,91</i>	<i>73</i>
	<i>Huishoudelijke- & Luxe Ar</i>	<i>0,08</i>	<i>17</i>	<i>2,72</i>	<i>595</i>
	<i>Antiek & Kunst</i>	<i>0,03</i>	<i>8</i>	<i>0,91</i>	<i>283</i>
<i>Vrije Tijd</i>	<i>Sport & Spel</i>	<i>0,03</i>	<i>3</i>	<i>0,91</i>	<i>119</i>
	<i>Hobby</i>	<i>0,05</i>	<i>4</i>	<i>1,82</i>	<i>127</i>
	<i>Media</i>	<i>0,05</i>	<i>5</i>	<i>1,82</i>	<i>196</i>
	<i>Plant & Dier</i>	<i>0,18</i>	<i>10</i>	<i>6,36</i>	<i>348</i>
<i>In/Om Huis</i>	<i>Auto & Fiets</i>	<i>0,05</i>	<i>3</i>	<i>1,82</i>	<i>109</i>
	<i>Doe-Het-Zelf</i>	<i>0,03</i>	<i>7</i>	<i>0,91</i>	<i>245</i>
	<i>Wonen</i>	<i>0,28</i>	<i>161</i>	<i>9,99</i>	<i>5.747**</i>
<i>Detailh Overig</i>	<i>Detailhandel Overig</i>	<i>0,10</i>	<i>19</i>	<i>3,63</i>	<i>686</i>

Bron: Detailhandelsmonitor Den Haag 2013, Marktruimtestudie MRA 2013, op basis van Locatus

*Exclusief apotheken, welke we onder maatschappelijke voorzieningen scharen

**De vraag naar niet-dagelijkse winkels in de directe woonomgeving wordt ernstig vervuild door een aantal woonwinkels die geen deel uitmaken van de lokale winkelstructuur en een veel groter draagvlak kennen dan alleen de betreffende wijk. We laten ze buiten beschouwing en ze tellen niet mee in de totale vraag naar niet-dagelijkse winkels en winkelmeters.

In het secundaire gebied gaat van de bewoners aan specifieke vraag uit naar circa 7.000 m² wvo tot 8.000 m² wvo aan dagelijkse winkels in de directe omgeving en 3.000 tot 4.000 m² wvo in de niet-dagelijkse sector.

4.4 Ontwikkeling van de vraag naar dienstverlening

Op een vergelijkbare wijze is ook de (toekomstige) vraag naar dienstverlening in beeld gebracht. Ook hier genereren de (toekomstige) bewoners van Bergwijkpark de *autonome* behoefte. De twee andere doelgroepen – bezoekers Bergwijkpark en inwoners uit het secundair onderzoeksgebied – zorgen eventueel voor een (beperkte) *aanvullende* behoefte.

Bewoners Bergwijkpark

Nederland telt circa 40.000 vestigingen van dienstverleners. Dat zijn vooral ambachten (circa de helft), particuliere en financiële dienstverleners en een relatief klein aantal verhuurders. Dit komt neer op 2,8 vestigingen per 1.000 inwoners. Gerelateerd aan de huidige en toekomstige omvang van Bergwijkpark resulteert dit in een algehele vraag naar respectievelijk ca. 4 en 29 dienstverleners. Ook hier biedt het aanbod in referentiewijken inzicht in de specifieke vraag naar dienstverleners in de directe woonomgeving. Dit betreffen 11 dienstverleners, waarvan ruim de helft

bestaat uit ambachten. In de praktijk zijn dit hoofdzakelijk kappers en schoonheidssalons. Bij particuliere dienstverleners richt de specifieke vraag zich voornamelijk op makelaars, uitzendbureaus en stomerijen.

Tabel 9 Specifieke vraag naar dienstverleners in Bergwijckpark (nu en toekomstig) op basis van gemiddelde dekking in referentiewijken.

	Referentiegebied (per 1.000 inw)	Bergwijckpark	
		Huidige situatie	Situatie 2025
Verhuur	0,1	0,1	0,5
Ambachten	0,6	0,8	6,0
Financiële dienstverlening	0,1	0,2	1,3
Particuliere dienstverlening	0,3	0,4	2,9
	1,0	1,5	10,8

Van de toekomstige bewoners van Bergwijckpark gaat een totale vraag uit naar ca. 30 dienstverleners, waarvan **10 tot 12** dienstverleners in de directe woonomgeving.

Bezoekers Bergwijckpark

We veronderstellen dat de afgeleide vraag van bezoekers aan dienstverlening zeer beperkt is. Dit vanwege het meer incidentele, maar ook doelbewuste bezoekmotief aan dienstverleners.

Bewoners secundair onderzoeksgebied

Met circa 33.000 inwoners in de huidige situatie en 35.300 in 2025 is in het secundaire onderzoeksgebied – op basis van de gehanteerde kengetallen – sprake van een algehele vraag naar 108 dienstverleners, waarvan circa de helft ambachten. Ook hier ligt de vraag naar dienstverleners in de directe woonomgeving aanzienlijk lager, op 34 tot 37 in respectievelijk de huidige situatie en 2025.

Tabel 10 Specifieke vraag naar dienstverleners in het secundaire gebied (nu en toekomstig) op basis van gemiddelde dekking in referentiewijken.

	Referentiegebied (per 1.000 inw)	Bergwijckpark	
		Huidige situatie	Situatie 2025
Verhuur	0,1	1,7	1,8
Ambachten	0,6	19,3	20,7
Financiële dienstverlening	0,1	4,2	4,5
Particuliere dienstverlening	0,3	9,2	9,9
	1,0	34,4	36,8

Van de bewoners van het secundaire onderzoeksgebied gaat een totale vraag uit naar ca. 108 dienstverleners, waarvan **34 tot 37** dienstverleners in de directe woonomgeving.

4.5 Ontwikkeling van het winkelaanbod

In deze paragraaf is voor winkels en persoonlijke dienstverlening het huidige aanbod in zowel Bergwijckpark als het secundaire onderzoeksgebied in beeld gebracht. Vervolgens is voor beide type voorzieningen het toekomstige aanbod geïnventariseerd, op basis van beoogde ontwikkelingen die reeds in bestemmingsplannen zijn vastgelegd.

In de huidige situatie telt Bergwijckpark vijf winkels, waarvan er vier zijn gevestigd op de Campus Diemen Zuid. Net als het beoogde nieuwe winkelaanbod in Bergwijckpark zijn deze winkels primair gericht op het direct omwonende draagvlak op de Campus. Het betreffen een kleinschalige Albert Heijn (305 m² wvo), Vivant, RijwielReus en een kleinschalige winkel in damesmode. Samen meten zij 485 m² wvo. Op de Campus is volgens het vigerende bestemmingsplan maximaal 570 m² wvo aan detailhandel toegestaan.¹⁷

Buiten de Campus is het winkelaanbod beperkt tot een kleinschalige supermarkt De Keet (190 m² wvo) in het zuidelijke deel van het bestemmingsplangebied. Deze winkel vervult vooral een rol voor het naastgelegen studentencomplex aan de Bergwijckdreef. Dit betreft een tijdelijke winkel. Met de voorgenomen ontwikkelingen in Bergwijckpark zal in dit wijzigingsgebied (6) geen detailhandel terugkomen.

Tabel 11 Huidig winkelaanbod in Bergwijckpark (Campus) en secundair onderzoeksgebied

Groep	Hoofdbranche	Bergwijckpark		Secundair gebied	
		aantal	m ² wvo	aantal	m ² wvo
Dagelijks	Levensmiddelen	3	575	30	5.395
	Persoonlijke Verzorging			5	760
Mode & Luxe	Kleding & Mode	1	20	1	10
	Juwelier & Optiek			1	50
Vrije Tijd	Sport & Spel			2	240
	Hobby			2	90
	Media			1	50
In/Om Huis	Plant & Dier			3	185
	Bruin & Witgoed			4	235
	Auto & Fiets	1	80	2	200
	Doe-Het-Zelf			1	3.775
	Wonen			2	1.645
Detailh Overig	Detailhandel Overig			4	1.170
		5	675	58	13.805

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, oktober 2015

In het secundaire onderzoeksgebied zijn 58 winkels gevestigd, waarvan 35 in de dagelijkse sector en 23 in de niet-dagelijkse. Het totale aanbod omvat ruim 13.800 m², waarvan een substantieel aandeel Levensmiddelen (39%), Doe-Het-Zelf (27%) en Wonen (12%). Het winkelaanbod in het secundaire onderzoeksgebied kent een sterk planmatig opgezet karakter en is grotendeels geclusterd in een vijftal winkelconcentraties. De Kruidenhof in Diemen-Zuid, centrum Duivendrecht en de

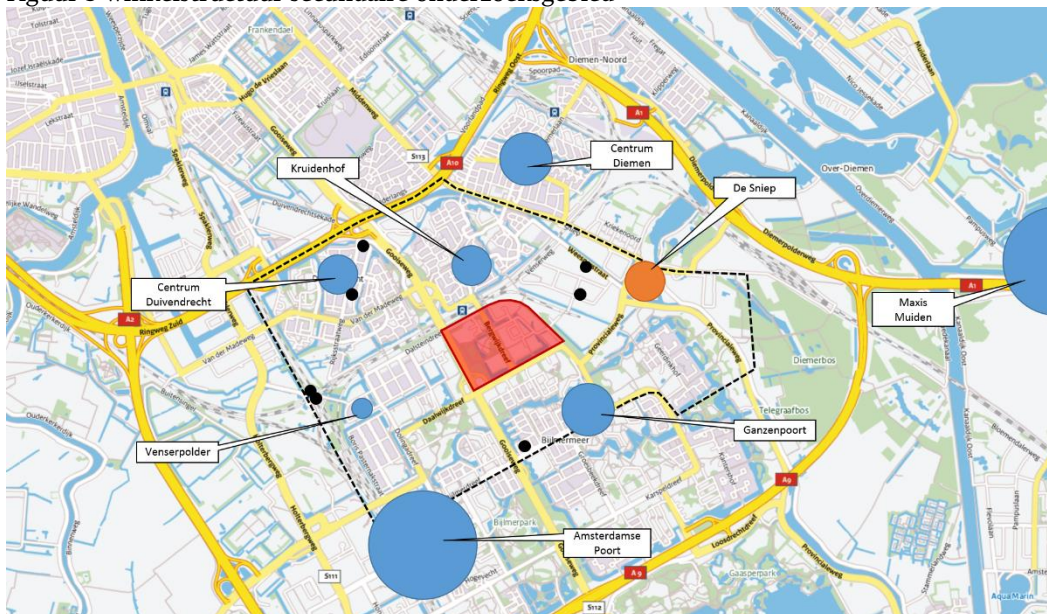
¹⁷ Er is maximal 711 m² bvo aan detailhandel toegestaan. Dit komt overeen met 570 m² wvo.

winkelcentra Venserpolder en Ganzenpoort in Amsterdam Zuidoost kunnen getypeerd worden als reguliere boodschappencentra met een sterke focus op dagelijkse en frequent benodigde artikelen. Op De Sniep in Diemen is een kleinschalig cluster met perifere detailhandel gevestigd. Buiten deze concentraties zijn slechts zeven verspreide winkels gevestigd.

Rondom het secundaire onderzoeksgebied zijn nog enkele relevante winkelcentra gesitueerd, zoals Diemen Centrum, Amsterdamse Poort en Maxis Muiden. Deze centra hebben een grote reikwijdte en vervullen daardoor ook een rol voor inwoners van het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Door de sterke(re) focus op niet-dagelijks winkelaanbod voorzien zij voor een groot deel in de algehele vraag naar winkels. Voor inwoners van Bergwijckpark en grote delen van het secundaire onderzoeksgebied appelleren zij slechts in beperkte mate aan de vraag naar winkels in de directe woonomgeving, vanwege de relatief grote onderlinge afstand.

Waar Centrum Duivendrecht en de Kruidenhof in Diemen-Zuid over min of meer afgebakende verzorgingsgebieden beschikken, ligt dat anders in het Amsterdamse deel van het secundaire gebied anders. Winkelcentrum Ganzenpoort vervult namelijk niet alleen een functie als wijkwinkelcentrum voor het noordelijke deel van de Bijlmer. Met de ligging aan de Bijlmerdreef – op de grens van het secundaire gebied – vormt het ook een belangrijke winkelvoorziening voor inwoners ten zuiden van het secundaire gebied. Tevens geldt voor Amsterdamse Poort het tegenovergestelde; dit winkelcentrum kent een stadsdeelverzorgende functie, waarmee het met name in de niet-dagelijkse sector consumenten aantrekt uit heel Amsterdam Zuidoost (en omgeving). Ook beschikt het centrum over een sterk dagelijks winkelaanbod, waardoor dit voor consumenten uit het secundaire onderzoeksgebied een alternatief is voor de dagelijkse boodschappen.

Figuur 5 winkelstructuur secundaire onderzoeksgebied



Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner 2015, BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de winkelgebieden binnen het secundaire onderzoeksgebied staan enkele plannen op stapel:

- Met de vernieuwing van het Dorpsplein (Duivendrecht Centrum) wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Uitbreiding van het winkelaanbod is niet aan de orde. De werkzaamheden zijn in september 2015 aangevangen en duren ongeveer vier maanden.¹⁸
- In het vigerende bestemmingsplan is voor winkelcentrum Venserpolder rekening gehouden met de uitbreiding van de kleinschalige supermarkt met 120 m² bvo.¹⁹

In de winkelcentra Kruidenhof en Ganzenpoort zijn voor zover bekend geen ontwikkelingen gepland.

4.6 Ontwikkeling van het dienstenaanbod

Bergwijckpark telt vier dienstverleners, allen gevestigd op de Campus Diemen Zuid. Dit betreffen voorzieningen die aansluiten op de studentenpopulatie, namelijk een kapper, een hypotheekadviseur, een stomerij/wassalon en een uitzendbureau. In het secundaire onderzoeksgebied zijn aanzienlijk meer dienstverleners gevestigd. Met name Ambachten en Particuliere Dienstverleners zijn sterk vertegenwoordigd. Dit betreffen onder andere kappers, schoonheidsspecialisten, kleermakers, makelaars, stomerijen en uitzendbureaus.

Tabel 12 Gevestigd totaalaanbod dienstverleners in Bergwijckpark en secundair onderzoeksgebied, naar hoofdbranche (absolute aantallen)

Groep	Hoofdbranche	Bergwijckpark	Secundair gebied
Diensten	Verhuur		2
	Ambacht	1	24
	Financiële Instelling	1	5
	Particuliere Dienstverlening	2	21
		4	52

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner

In tegenstelling tot het winkelaanbod zijn dienstverleners in grotere mate buiten de winkelcentra gevestigd. Vooral ambachten en particuliere dienstverleners zijn veelal verspreid over de woonwijken gesitueerd.

Het huidige aanbod van 52 dienstverleners in het secundaire onderzoeksgebied omvat zowel dienstverleners die gewenst zijn in de directe woonomgeving, als dienstverleners waarvoor inwoners bereid zijn een grote(re) afstand af te leggen. Tot die laatste categorie behoren bijvoorbeeld fotografen, copyshops, autowasserijen, reisbureaus, tattooshops en autoverhuur. Indien we die buiten beschouwing laten resteert een aanbod van 33 dienstverleners die passen bij de vraag naar diensten in de directe woonomgeving. Daarnaast speelt mee dat het dienstenaanbod in het secundaire onderzoeksgebied – en dan met name het noordelijke deel van de Bijlmer – ook een functie vervult voor inwoners van buiten het gebied.

¹⁸ <http://plannen.ouder-amstel.nl/projecten/publicatie/dorpsplein>

¹⁹ http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.03630000T1009BPSTD0001-t_NL.IMRO.03630000T1009BPSTD0001-.pdf

4.7 Actuele regionale behoefte

Extra behoefte aan 1.230 tot 2.280 m² wvo detailhandel in Bergwijckpark

Op basis van bevolkingsaanwas groeit de autonome behoefte aan winkels en persoonlijk dienstverleners in Bergwijckpark. In de komende tien jaar neemt de bevolking toe van de huidige 1.440 naar 10.400, grotendeels ten gevolge van de ontwikkeling van Holland Park. Dit resulteert in een substantiële behoefte aan extra winkels en dienstverleners in de directe woonomgeving. Op basis van landelijke kengetallen en referentiewijken groeit de vraag van inwoners van Bergwijckpark naar winkelvoorzieningen in de directe woonomgeving tot circa 2.000 tot 2.500 m² wvo in de dagelijkse sector en circa 500 tot 1.000 m² wvo in de niet-dagelijkse sector. Op basis van bezoekers (frequent en infrequent) komt daar nog circa 100 tot 150 m² wvo bij. Daarmee telt de totale vraag op tot 2.600 tot 3.650 m² wvo.

In de huidige situatie beschikt Bergwijckpark over 5 winkels, met een totale omvang van 675 m² wvo. Deze zijn hoofdzakelijk gesitueerd op de Campus Diemen Zuid. Met de herontwikkeling van Bergwijckpark (wijzigingsgebieden 1 t/m 5, 6 en 8) wordt maximaal 800 m² wvo (1.000 m² bvo) aan winkels toegevoegd. Tevens wordt 190 m² wvo aan het aanbod onttrokken, zijnde de tijdelijke minisupermarkt De Keet op het studentenwooncomplex aan de Bergwijckdreef. Daarnaast is op de Campus maximaal 570 m² wvo (711 m² bvo) aan detailhandel toegestaan. Indien in de toekomst alle planologische ruimte voor detailhandel wordt benut, meet het winkelaanbod in Bergwijckpark maximaal 1.370 m² wvo (1.711 m² bvo). Dit ligt ruim onder de vraag van inwoners naar winkels in de directe woonomgeving. Er resteert een extra behoefte aan 1.230 tot 2.280 m² wvo.

Tabel 13 Berekening extra behoefte aan detailhandel in Bergwijckpark

Vraag-aanbod	Metrages
Totale vraag	2.600 tot 3.650 m ² wvo
Huidig aanbod	675 m ² wvo
Toekomstig aanbod (max)	1.370 m ² wvo (1.711 m ² bvo*)
Extra behoefte	1.230 tot 2.280 m² wvo

Extra behoefte aan ten minste 6-8 dienstverleners in Bergwijckpark

Op vergelijkbare wijze kan de extra behoefte aan dienstverleners worden berekend. In de toekomst bestaat in Bergwijckpark een vraag naar 10 tot 12 dienstverleners in de directe woonomgeving. In de huidige situatie zijn er 4 gevestigd. Zo ontstaat een extra behoefte aan ten minste 6 tot 8 dienstverleners die passen bij de vraag naar diensten in de directe woonomgeving. Uitgaande van 150 m² bvo tot de maximaal toegestane 250 m² bvo per dienstverlener betreft dit circa 900 tot 2.000 m² bvo.

Tabel 14 Berekening extra behoefte aan dienstverlening in Bergwijckpark

Totale vraag	10 tot 12 dienstverleners
Huidig aanbod	4 dienstverleners
Toekomstig aanbod (max)	Nnb
Extra behoefte	6 tot 8 dienstverleners

De totale behoefte aan dienstverleners onder inwoners van het toekomstige Bergwijckpark bedraagt 3.000 tot 5.500 m² bvo, waarvan 900 tot 2.000 m² bvo de specifieke behoefte betreft aan dienstverleners in de directe woonomgeving. Daarnaast gaat van de bewoners van Bergwijckpark ook een behoefte aan naar circa 14 diensten met een lagere bezoekfrequentie, op basis van landelijke gemiddelden. Dit betreft circa 2.100 tot 3.500 m² bvo.

In de wijzigingsgebieden 1 t/m 5, 6 en 8 is het in principe mogelijk maximaal 5.250 m² bvo aan commerciële ruimte te benutten voor dienstverleners. Dit zal in de praktijk echter niet gebeuren, aangezien een dergelijk aanbod niet voorziet in een behoefte en onwenselijk en economisch volstrekt onhaalbaar is. De representatieve invulling gaat uit van 1.900 m² bvo aan dienstverleners. Hiervoor is voldoende behoefte binnen het toekomstige Bergwijckpark.

Behoefte in het secundaire onderzoeksgebied

In het secundaire gebied gaat van de bewoners een specifieke vraag uit naar circa 7.000 m² wvo tot 8.000 m² wvo aan dagelijkse winkels in de directe omgeving en 3.000 tot 4.000 m² wvo in de niet-dagelijkse sector, in totaal 10.000 m² wvo tot 12.000 m² wvo. Het huidige aanbod omvat 13.800 m² wvo, waardoor in eerste instantie sprake lijkt te zijn van een licht overaanbod in het secundaire onderzoeksgebied. Dit wordt echter veroorzaakt door het feit dat het huidige aanbod ook winkels omvat die niet direct passen bij de vraag naar winkels in de directe woonomgeving, zoals bouwmarkten en woonwinkels. Om die reden is het relevant om binnen die totale vraag specifiek aandacht te besteden aan de dagelijkse sector. Deze is immers sterk dominant in de vraag naar winkels in de directe woonomgeving.

In de dagelijkse sector is in het secundaire onderzoeksgebied sprake van een vraag naar circa 7.000 m² wvo tot 8.000 m² wvo. Het huidige aanbod meet 6.150 m² wvo. Met de beoogde ontwikkeling in Venserpolder groeit dit aanbod naar 6.300. Zo resteert een extra behoefte aan 700 tot 1.700 m² wvo aan dagelijkse winkels in de directe woonomgeving. In de praktijk wordt in die behoefte reeds grotendeels voorzien door eerder genoemde winkelcentra als Amsterdamse Poort, Centrum Diemen en Maxis Muiden. Het is echter goed mogelijk dat een beperkt deel van die extra behoefte uitgaat naar winkelaanbod in Bergwijckpark.

Tabel 15 Berekening extra behoefte aan dagelijkse detailhandel in de directe woonomgeving in secundair onderzoeksgebied

Totale vraag	7.000 m ² wvo tot 8.000 m ² wvo
Huidig aanbod	6.155 m ² wvo
Toekomstig aanbod (max)	6.300 m ² wvo
Extra behoefte dagelijks	700 tot 1.700 m² wvo

De algehele vraag naar dienstverlening in het secundaire onderzoeksgebied bedraagt 108 dienstverleners. De vraag naar dienstverlening in de directe woonomgeving ligt aanzienlijk lager, op 34 tot 37 dienstverleners. Het huidige aanbod omvat 52 dienstverleners, waarvan er 29 voorzien in de vraag naar diensten in de directe

woonomgeving. Zo resteert een extra behoefte aan 6 tot 8 dienstverleners in het secundaire gebied die passen bij de vraag naar diensten in de directe woonomgeving. In de praktijk wordt in die behoefte reeds grotendeels voorzien diensten net buiten het secundaire onderzoeksgebied. Het is echter goed mogelijk dat een beperkt deel van die extra behoefte uitgaat naar winkelaanbod in Bergwijckpark.

Tabel 16 Berekening extra behoefte aan dienstverlening in de directe woonomgeving in secundair onderzoeksgebied

Totale vraag	34 tot 37 dienstverleners
Huidig aanbod	29 dienstverleners
Toekomstig aanbod (max)	Nnb.
Extra behoefte	6 tot 8 dienstverleners

Slotoverwegingen

- Resumerend kan gesteld worden dat met de ontwikkeling van Bergwijckpark ruim voldoende draagvlak ontstaat voor de extra vestiging van 1.000 m² bvo aan winkels, tot een maximum van 1.711 m² bvo in het hele bestemmingsplangebied.
- De behoefte die uitgaat van (toekomstige) inwoners van Bergwijckpark is aanzienlijk groter, 3.250 tot 4.560 m² bvo (2.600 tot 3.650 m² wvo).
- Het geplande winkelaanbod voorziet dus slechts deels in de geconstateerde behoefte. Inwoners van Bergwijckpark zijn daarnaast aangewezen op winkelcentra als Kruidenhof en Ganzenpoort.
- Wat dienstverlening betreft ontstaat er in Bergwijckpark behoefte aan 10 tot 12 dienstverleners. In de huidige situatie zijn dat er 4, allen gevestigd op de Campus Diemen Zuid. Er bestaat dus een extra behoefte aan 6 tot 8 dienstverleners die passen bij de vraag naar diensten in de directe woonomgeving. Met een omvang van 150 tot maximaal 250 m² bvo correspondeert dit met 900 tot 2.000 m² bvo
- Daarnaast gaat van de bewoners van Bergwijckpark ook een behoefte aan naar circa 14 diensten met een lagere bezoekfrequentie, op basis van landelijke gemiddelden. Dit betreft circa 2.100 tot 3.500 m² bvo.
- Daarmee ligt de totale behoefte aan dienstverleners op 3.000 tot 5.500 m² bvo, ruim voldoende voor de 1.900 m² bvo die als uitgangspunt is genomen in deze Laddertoets.

5 Behoefteraming horeca

In het Bergwijckpark is (nieuwe) horeca voorzien. Horeca draagt net als andere voorzieningen bij aan een succesvolle gebiedsontwikkeling: het leidt tot economische dynamiek en verhoging van het vestigingsklimaat en afzetkansen voor de woningen. Horeca zorgt bovendien voor levendigheid en sociale cohesie in het gebied. Nieuwe bewoners voelen zich eerder thuis.

In het bestemmingsplan Bergwijckpark 2015 zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- Horeca is gelimiteerd tot in totaal 2.500 m² bvo.
- De maximale grootte per vestiging bedraagt 200 m² bvo. Dit sluit bijvoorbeeld een regulier hotel uit.
- Horeca is in alle wijzigingsgebieden mogelijk, variërend van 200 tot 600 m² bvo (zie bijlage 1 voor een nadere specificering van de toegestane horeca in de verschillende wijzigingsgebieden).
- Het betreft lichte horeca (categorie 1 en 2) alsmede cafés uit categorie 3, zie tabel 17. Dit omvat onder meer een lunchroom, snackbar, afhaal/bezorging en ook café en restaurant.

Voor de ontwikkeling van Holland Park is onderstaande kaart leidend voor de uiteindelijke vestiging van de beoogde horeca.

Figuur 6 Spreiding voorzieningenaanbod in Holland Park



Bron: Toelichting Ontwerp Bestemmingsplan Bergwijckpark, augustus 2015

Tabel 17 Toegestane horeca in Bergwijckpark

Cat. 1 “Zeer lichte horeca”	Cat. 2 “Lichte horeca”		Cat. 3 “middelzware horeca”
	<i>Aan de detailhandels- functie verwante horeca</i>	<i>Overige lichte horeca</i>	
Koffiebar	Automatiek	Restaurant	Café
Lunchroom	Snackbar	Hotel	
IJssalon	Traiteur		
Tearoom	Horecabedrijf t.b.v. afhaal- en bezorgservice		

Bron: Staat van de horeca activiteiten, bestemmingsplan Bergwijckpark

5.1 Beleidskader

De provincie Noord-Holland laat horeca buiten beschouwing in de detailhandels- en leisurevisie uit 2009. Ook de Stadsregio Amsterdam heeft geen specifiek horecabeleid.

Horecabeleid Diemen

In de in juni 2010 vastgelegde Startnotitie Integraal Horecabeleid is de koers uitgezet voor horecagelegenheden in Diemen. De visie van het horecabeleid is: *De horeca in Diemen draagt bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van Diemen. De negatieve kanten van horeca (risico op overlast e.d.) moeten beheersbaar blijven.*

De gemeente geeft aan dat horeca zowel een economisch belang als een maatschappelijke functie heeft. Horeca biedt werkgelegenheid. Het is van belang die werkgelegenheid tenminste op peil te houden. Horeca heeft een versterkende functie bij het recreatief winkelen en recreatieve en toeristische voorzieningen en kan een verrijking bieden voor het woon- en werkklimaat. In Diemen is horeca een plaats waar jong en oud elkaar ontmoeten en waar het gezellig is. Horecagelegenheden zijn ontmoetingsplaatsen voor de werknemers en inwoners van de gemeente. Zeker in Diemen met haar dorpse (maar ook grootstedelijke) cultuur zijn niet alleen de cafés maar ook de kantines van plaatselijke (sport)verenigingen van groot belang. Niet alleen de volwassen bewoners ontmoeten elkaar maar ook de lokale jeugd.

In het bestemmingplan Bergwijckpark 2015 is in De Staat van de Horeca aangegeven welke typen horeca wel en niet toegestaan is.

5.2 Afbakening onderzoeksgebied

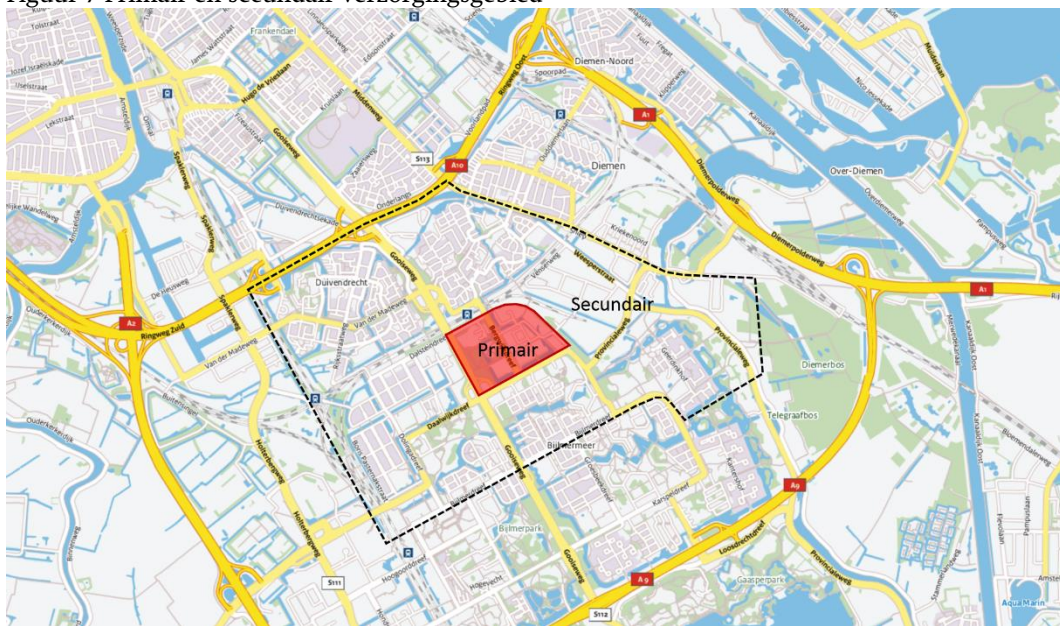
Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. De meeste voorzieningen die het bestemmingsplan Bergwijckpark toestaat hebben een wijkverzorgende functie; ze zijn bedoeld om de levendigheid in, en de aantrekkelijkheid van Bergwijckpark en Holland Park als woonwijk te vergroten. In beginsel vervullen de voorzieningen geen rol voor bewoners buiten Bergwijckpark, al zullen nabijheid en verweving van het stedelijk netwerk er (altijd) toe leiden dat de voorzieningen ook een beperkte functie kennen buiten hun primaire verzorgingsgebied. Andersom zullen inwoners van Bergwijckpark bereid zijn om voor een wijkvoorziening – die niet

in de eigen wijk voorhanden is – naar een nabij liggende wijk te reizen. Grote afstanden worden echter niet afgelegd om een wijkvoorziening te bereiken. Om die reden hanteren we een onderzoeksregio die aanzienlijk kleiner is dan bijvoorbeeld een arbeidsmarktregio of een COROP-regio²⁰:

- Het primaire gebied betreft het bestemmingsplangebied Bergwijkpark (inclusief Campus Diemen Zuid en het studentencomplex aan de Bergwijkdreef).
- Het secundaire gebied omvat de wijken rondom Bergwijkpark, zijnde Diemen-Zuid, Duivendrecht en delen van Amsterdam Zuidoost.

Deze afbakening geldt voor detailhandel, persoonlijke dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen.

Figuur 7 Primair en secundair verzorgingsgebied



Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de volgende paragrafen brengen we de (ontwikkeling van de) vraag naar, en (de ontwikkeling van) het aanbod aan horeca in het primaire en secundaire gebied in beeld. De confrontatie tussen de toekomstige vraag en aanbod leidt tot de actuele regionale behoefte.

5.3 Ontwikkeling van de vraag

Net als de detailhandel en dienstverlening kent de beoogde horeca hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie voor de inwoners van Holland Park en overige bewoners en bezoekers van Bergwijkpark. Daarnaast is het mogelijk dat inwoners uit omliggende wijken in Diemen, Duivendrecht en Amsterdam Zuidoost of daarbuiten incidenteel gebruik maken van de horeca in Bergwijkpark. We onderscheiden daarom de volgende doelgroepen (in volgorde van belang):

1. Bewoners Bergwijkpark

²⁰ Bij voorzieningen als kantoren of wonen is het gebruikelijk om een onderzoeksgebied op een hoger schaalniveau af te bakenen

2. Frequente bezoekers Bergwijckpark, zoals studenten van de Hogeschool Inholland, ondernemers en werknemers
3. Bewoners van omliggende buurten (incidenteel)
4. Vraag vanbuiten het verzorgingsgebied (incidenteel)

Per doelgroep is de vraag naar horeca in beeld gebracht met behulp van de demografische ontwikkelingen in de periode 2015-2025, horecabezoek en uitgaansfrequentie als ook de landelijke en regionale gemiddelde horecadekking. De gehanteerde kengetallen zijn afkomstig van gerenommeerde dataleveranciers (CBS, O+S, Horeca DNA).

Bewoners Bergwijckpark

Bergwijckpark groeit naar 10.400 inwoners. Het zijn overwegend studenten, starters, tweeverdieners en alleenstaanden. Deze groepen hebben over het algemeen weinig tijd, maar wel het nodige te besteden, en maken daardoor relatief veel gebruik van horeca, 'take away' of afhaalrestaurants en 'ready to eat'-oplossingen. Daarnaast is het horecabezoek en de uitgaansfrequentie in Amsterdam en de stadsregio beduidend hoger dan landelijk.

Autonome vraag

De database van het Kenniscentrum Horeca verschaft inzicht in de bezoekfrequentie van Nederlandse inwoners voor een groot aantal toeristische-recreatieve activiteiten. Zo blijkt dat Nederlanders in totaal jaarlijks circa 360,1 miljoen keer uitgaan. Populaire motieven zijn bezoek aan een restaurant/eetcafé (141,7 miljoen), bar-/cafébezoek (82,9 miljoen) en bezoek aan fastservice (43,8 miljoen). Omgerekend gaat elke inwoner van Nederland per jaar gemiddeld 21,5 keer uit, waarvan 8,5 keer in een restaurant/eetcafé, 4,9 keer in een bar/café en 2,6 keer bij een fastservice. De uitgaansfrequentie in het onderzoeksgebied²¹ is fors hoger dan het landelijke gemiddelde. Het aanbod in de regio Amsterdam is ook fors groter, onder meer vanwege de sterke economische en toeristische functie van Amsterdam. Gemiddeld gaan inwoners in het verzorgingsgebied jaarlijks 31,2 keer uit, oftewel 45% hoger dan landelijk. Vooral het restaurant/eetcafé bezoek is fors hoger: 13,4 versus 8,5. Ook het aantal bar/cafébezoeken ligt substantieel hoger: 9,1 tegenover 4,6. Het uiteten in de fastservice sector ligt een fractie lager dan het landelijk gemiddelde: 2,5 tegenover 2,6.

Deze bezoekfrequentie resulteert in onderstaande indicatieve horecabezoeken per subbranche in het primaire onderzoeksgebied, met 10.400 inwoners in 2025.

Tabel 18 Indicatie toekomstig horecabezoek onderzoeksgebied

	Uitgaan	Bar / café	Restaurant / eetcafé	Fastservice
Bergwijckpark	324.005	94.960	139.030	26.180

Bron: Kenniscentrum Horeca 2010, bewerking Bureau Stedelijke Planning

²¹ Het onderzoeksgebied voor horeca omvat Bergwijckpark, een deel van Diemen, Duivendrecht en een deel van de Bijlmer. Op dit schaalniveau zijn geen gegevens over bezoekersaantallen beschikbaar. We hanteren daarom Amsterdam en veronderstellen dat cijfers voor deze regio representatief zijn voor de buurten in het onderzoeksgebied.

Horecadichtheden

Nederland heeft een gemiddeld aantal van 2,53 horecazaken per 1.000 inwoners. Het grootste deel daarvan wordt ingevuld door horecazaken in de drankensector (zie onderstaande verdeling). Geprojecteerd op het primair draagvlak van 10.400 inwoners in Bergwijpark gaat het om ca. 26 horecavestigingen. Exclusief 940 bewoners op de campus is dit ca. 24 horecagelegenheden.

Tabel 19 Vraag naar horeca in Bergwijpark volgens landelijke kengetallen, 2025

Horecasector	Landelijk per 1.000 inw.	Aantal Bergwijpark (bij 10.400 inwoners)
Drankensector	1,03	10,7
Fastservicesector	0,64	6,7
Restaurantsector	0,67	7,0
Hotel	0,19	2,0
Horeca totaal	2,53	26,3

Bron: Horeca DNA, 2013 & 2015 * Partycatering wordt in dit onderzoek niet meegenomen

Deze uitkomsten zijn niet maatgevend voor Bergwijpark. Horeca is sterk geconcentreerd in de grotere centrumgebieden, met een sterk toeristisch-economische functie zoals de Amsterdamse binnenstad. Vandaar dat ook meer specifiek is ingezoomd op referentiegebieden, nieuwe woonwijken met een (klein)stedelijk woonmilieu.

Referentiewijken

Holland Park wordt een moderne kleinstedelijke woonwijk op menselijke schaal, naar voorbeeld van Java-eiland in Amsterdam en Sluseholmen in Kopenhagen. Beide wijken staan model voor de woningtypen en -milieus, niet zozeer voor het voorzieningenniveau. Toch is gekeken naar de aanwezige horeca in beide wijken. In Java-eiland zijn dat er tien, en Sluseholmen zes. Hierbij zij aangetekend dat beide woonwijken geen (winkel)centrum hebben en hiervoor aangewezen zijn op de buurwijken.

Tabel 20 Horecavoorzieningen in referentiewijken Java-eiland en Sluseholmen

Functie	Hoofdbranche	Java-eiland		Sluseholmen	
		aantal	subbranche	aantal	subbranche
Horeca (cat. 1 en 2 + café)	Drank	3	Café (2), wijnbar	3	Café (2x), bar
	Fastservice	0		2	Ijszaak, broodjeszaak
	Restaurant	4	Hostel (2x), B&B	1	
	Hotel	3		0	

Bron: Google Search

Zie bijlage 3 voor een nadere referentieanalyse van Java-eiland en Sluseholmen

Net als bij detailhandel (zie vorige hoofdstuk 4) is ook nog ingezoomd op een tweetal andere nieuwbouwwijken in stedelijke gebieden, zijnde Wateringse Veld in Den Haag en het Oostelijk Havengebied in Amsterdam. Voor deze twee wijken is gekozen vanwege hun uiteenlopende positie in het stedelijke netwerk.

In Oostelijk Havengebied en Wateringse Veld wonen samen 39.310 inwoners en zijn er 49 horecagelegenheden. Dit komt neer op 1,25 horecagelegenheden per 1.000 inwoners. Geprojecteerd op het inwoneraantal in het primair verzorgingsgebied Bergwijpark (10.400 inwoners inclusief de campus, 9.460 exclusief) levert dit 12 tot 13 horecagelegenheden op. Dit lijkt een realistische ambitie voor Bergwijpark. Het betreft voornamelijk (café-)restaurants en fastservice (snackbar, traiteur, afhaal- en bezorgservice) aangevuld met specifieke niches als een koffiebar, lunchroom en een hostel/Bed & Breakfast.

Bezoekers Bergwijpark

Naast bewoners zijn er nu en in de toekomst verschillende frequente bezoekers in Bergwijpark. Denk bijvoorbeeld aan studenten aan de Hogeschool Inholland Diemen, ondernemers en werknemers en bezoekers aan de overige voorzieningen. Deze type bezoekers zijn relatief sterk gericht op buitenhuisconsumptie.

Hogeschool Inholland Diemen

Op de locatie Diemen van de Hogeschool InHolland volgen circa 4.500 studenten hoger onderwijs. Zij verblijven alleen op doordeweekse dagen in het gebied. Volgens opgaaf van de Hogeschool zijn er dagelijks 6.000 'bezoekers' (inclusief de 4.500 studenten), waarvan een deel op de campus woont. Uitgaande van een extra potentieel van 5.000 bezoekers, vijf van de zeven dagen, gaat het om ca. 3.500 tot 3.600 inwonerequivalenten (berekening: $(6.000 - 1.000) * 5/7$). Dit levert een extra potentieel op van negen horecagelegenheden (uitgaande van de landelijke dekking), grotendeels gelieerd aan de Hogeschool. Net als de Campus is de Hogeschool reeds sterk zelfvoorzienend; er zijn al diverse mogelijkheden om consumpties te kopen en nuttigen²².

Ondernemers en werknemers van bedrijven en instellingen

Daarnaast zijn er diverse ondernemers en werknemers van bedrijven en instellingen. Ook zij maken (bovengemiddeld) gebruik van horeca. Het gaat vermoedelijk over enkele honderden arbeidskrachten. Deze overlappen deels met bezoekers Hogeschool Inholland Diemen en de bewoners in Bergwijpark. In de gemiddelde horecadekking en bezoek zijn deze werknemers ook al verdisconteerd. Vandaar dat we er (vooralsnog) geen extra vraag aan toekennen.

Tot slot: bezoekers aan andere voorzieningen

Bezoekers die komen voor andere voorzieningen zoals de winkels of sport, combineren dat geregeld met horecabezoek. Horeca met een dagfunctie zoals een lunchroom of koffiebar hebben een versterkend effect overdag, restaurants in de avonduren. Ca. de helft van het winkelend publiek in centrumgebieden en een derde van de bezoekers met als bezoekmotief 'entertainment' bezoeken ook horeca.

²² In het gebouw van Hogeschool Inholland locatie Diemen zijn op de begane grond de volgende horecafaciliteiten: een restaurant met Grand Café, een internetcafé en diverse drank- en snoepautomaten.

Tabel 21 Combinatiebezoek per activiteit

Secundair bezoekmotief ->	Entertainment	Horeca	Detailhandel
Primair bezoekmotief			
Entertainment	Nvt	++	+
Horeca	+	Nvt	++
Detailhandel	+	+++	Nvt

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Bewoners van omliggende buurten (incidenteel)

Het secundaire onderzoeksgebied telt circa 33.000 inwoners. In 2025 is dat aantal gegroeid tot circa 35.300. Een dergelijke bevolkingsgroei impliceert, net als in Bergwijckpark, dat er sprake is van een autonome toename van de behoefte aan horeca. Uitgaande van de gemiddelde horecadekking in Nederland dit in een behoefte aan 89 horecazaken. Die behoefte wordt voor een deel al ingevuld met de 30 nieuwe zaken in World of Food dat recent geopend is.

Vraag van buiten het verzorgingsgebied (incidenteel)

De vraag van buiten het primair en secundair gebied is afhankelijk van de invulling van het (horeca-)aanbod in Bergwijckpark. Specifieke horecavoorzieningen zoals een hostel of Bed & Breakfast of een sterrenrestaurant kennen een grote reikwijdte. In de referentiewijken Java-eiland en Sluseholmen komen enkele horecavoorzieningen met dergelijke reikwijdte voor.

Conclusie vraagbehoefte

- Met een primair draagvlak van 10.400 inwoners in Bergwijckpark zijn er op basis van landelijk kengetallen circa 25 horecavestigingen mogelijk. Deze uitkomsten zijn echter niet maatgevend voor Bergwijckpark. De referentieanalyse levert een meer betrouwbare inschatting op van 12 tot 13 horecagelegenheden.
- Vandaar dat ook meer specifiek is ingezoomd op referentiegebieden, nieuwe woonwijken met een (klein)stedelijk woonmilieu.
- Bezoekers – met name aan de Hogeschool – leveren een extra potentie op van 9 horecagelegenheden (uitgaande van de landelijke dekking). Deze behoefte is gelieerd aan de Hogeschool. Net als de Campus is de Hogeschool reeds sterk zelfvoorzienend; er zijn al diverse mogelijkheden om consumpties te kopen en nuttigen.
- Daarnaast zijn er diverse ondernemers en werknemers van bedrijven en instellingen. Van werknemers, bezoekers aan andere voorzieningen en incidentele bezoekers van buiten gaat extra vraag uit. Deze vraag overlapt deels met inwoners en bezoekers aan de campus, is sterk afhankelijk van de invulling en al verdisconteerd in de gemiddelde horecadekking. Vandaar dat we er (vooralsnog) geen extra vraag aan toekennen.

5.4 Ontwikkeling van het aanbod

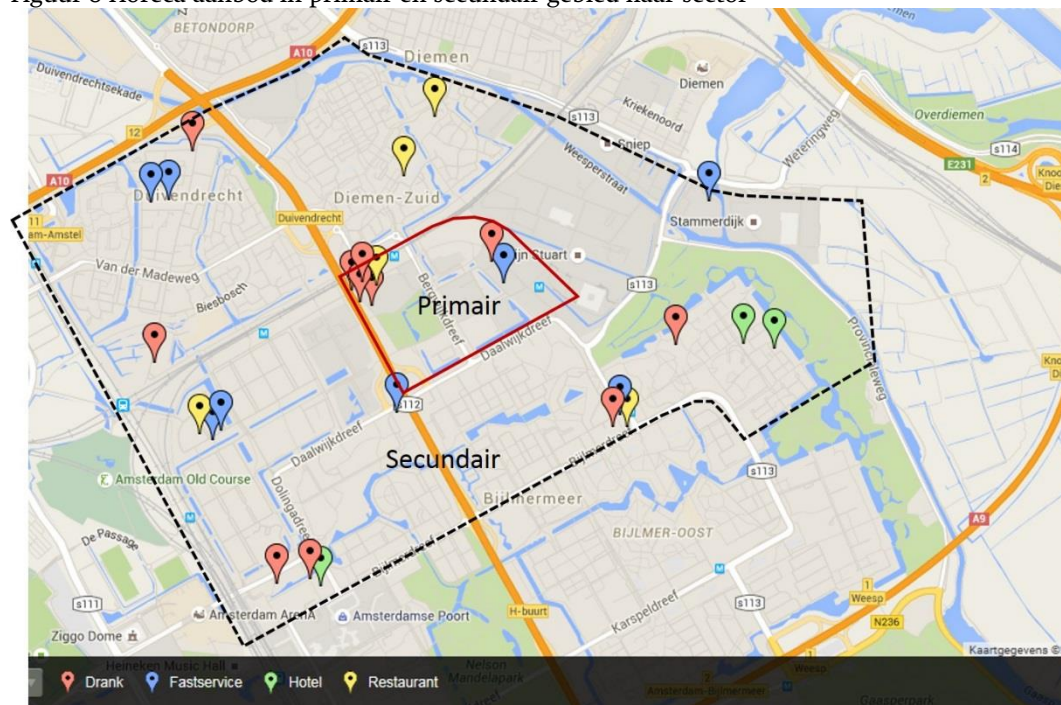
In tabel 22 is het horeca-aanbod naar sector en deelsector opgenomen. Voor het secundaire gebied is ook een opsplitsing naar deelgebied (Diemen-Zuid, Duivendrecht en het noordelijk deel van de Bijlmer) gemaakt.

Tabel 22 Horeca aanbod naar deelsector en per verzorgingsgebied

	Primair	Secundair	Diemen- Zuid	Duivendr.	deel Bijlmer	Totaal
Drank	5	6	-	2	4	11
Café, Bar, Nachtclub	3	4	-	2	2	7
Coffeeshop, Theehuis	1	1	-	-	1	2
Horeca bij recreatie	1	-	-	-	-	1
Ontmoetingscentrum, Sociëteit	-	1	-	-	1	1
Fastservice	1	7	1	2	4	8
Broodjeszaak, Lunchroom e.d.	1	1	-	1	-	2
Cafetaria, Snackbar, Automatiek	-	3	-	1	2	3
Fastfoodrestaurant	-	2	1	-	1	2
Overig spijsverstrekkend	-	1	-	-	1	1
Restaurant	1	4	2	-	2	5
Café-restaurant	-	2	2	-	-	2
Petit-rest., Bistro, Pizzeria	1	-	-	-	-	1
Restaurant	-	2	-	-	2	2
Hotel	-	3	-	-	3	3
Groepsaccommodatie Pension,	-	1	-	-	1	1
Kamerverhuurbedrijf	-	2	-	-	2	2
Totaal	7	20	3	4	13	27

Bron: Horeca DNA, 2015

Figuur 8 Horeca aanbod in primair en secundair gebied naar sector



Bron: Horeca DNA, 2015; Google Maps, 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

De gemeente Diemen heeft een veel kleiner horeca-aanbod per inwoner dan landelijk gemiddeld. Uit de meest recente gegevens (2015) van het Kenniscentrum horeca blijkt dat Diemen 1,13 horecabedrijven per 1.000 inwoners heeft, terwijl dat er in Nederland 2,53 per 1.000 inwoners zijn. Het gevestigde horeca-aanbod in Bergwijpark is overigens omvangrijk, maar dit heeft te maken met de specifieke functie die de horeca vervult voor studenten op de Campus wonen. Ook voor het secundaire gebied geldt dat het aanbod (ver) onder het landelijke gemiddelde ligt. N.B.: Dit is exclusief World of Food, die nog niet opgenomen in het databestand van Horeca DNA. Zelfs als alle horecagelegenheden in 30 overwegend kleinschalige horecagelegenheden in World of Food worden meegenomen, ligt het *totale* gemiddelde aanbod onder het Nederlandse gemiddelde; 1,52 bedrijven versus 2,53 bedrijven).

Tabel 23 Gemiddeld aanbod horeca per 1.000 inwoners

	Drank	Fastservice	Restaurant	Hotel	Totaal
Gemeente Diemen	0,38	0,34	0,04	0,38	1,13
Primair (huidig)	4,72	0,94	0,94	0,00	6,60
<i>Primair 2025</i>	<i>0,48</i>	<i>0,10</i>	<i>0,10</i>	<i>0,00</i>	<i>0,68</i>
Secundair	0,18	0,21	0,12	0,09	0,61
<i>Diemen-Zuid</i>	0,00	0,13	0,25	0,00	0,38
<i>Duivendrecht</i>	0,42	0,42	0,00	0,00	0,84
<i>Noordelijk deel Bijlmer *</i>	0,20	0,20	0,10	0,15	0,59
Nederland **	1,03	0,64	0,67	0,19	2,53

Bron: Horeca DNA, 2015; * exclusief World of Food, inclusief McDonalds bij World of Food, ** 2013

Huidig aanbod Bergwijpark

Na de ontwikkeling van de studentencampus in Diemen-Zuid zijn er ook een zes horecavoorzieningen geopend, waarvan vijf op de campus. Tevens zijn in het gebouw van Hogeschool Inholland locatie Diemen op de begane grond een restaurant met Grand Café, een internetcafé en diverse drank- en snoepautomaten gesitueerd.

Tabel 24 Horeca aanbod Bergwijpark

Naam	Subsector	Locatie	Omschrijving
Louffee Coffee	Coffeeshop, theehuis	Campus	Espressobar
Grandcafé Berlin	Café, bar, nachtclub	Campus	Overdag de plek voor een kop koffie, gezonde lunch of warme maaltijd. 's Avonds een uitgaangelegenheid.
Grandcafé Together	Café, bar, nachtclub	Campus	(zakelijk) Lunchen, dineren en feesten op één locatie.
Pizzeria Clibano	Petit-rest., Bistro, Pizzeria	Campus	Italiaanse pizza's
Wijnbar Vinvino	Café, bar, nachtclub	Campus	Café gespecialiseerd in wijn.
Jacob's Kitchen	Broodjeszaak, lunchroom, e.d.	Eekholt (in Holland Park)	Ambachtelijke restaurant waar men kan lunchen en dineren

Bron: Horeca DNA, 2015 en websites ondernemingen

Daarnaast zijn er ook nog twee maaltijdbezorgers in Bergwijkpark gevestigd die maaltijden bezorgen in een groter gebied:

- Porto Pescara; bezorging van diverse gerechten uit de Italiaanse, Turkse en Griekse keuken. Gevestigd aan de Bergwijkdreef.
- Sushiafhaalrestaurant Daily Sushi; afhalen en bezorgen van Japanse sushi. Gevestigd op de studentencampus.

Aanbod secundair gebied

Zoals uit de kengetallen blijkt, heeft het secundair gebied een lager *totaal* aanbod horecagelegenheden. Hoewel het aanbod in augustus 2015 sterk is toegenomen (met circa 30 horecazaken in World of Food) ligt het gemiddelde aanbod nog steeds onder het landelijke gemiddelde.

Tabel 25 Horeca aanbod per deelgebied naar sector

	Drank	Fastservice	Restaurant	Hotel	Totaal
<i>Diemen-Zuid</i>	0	1	2	0	3
<i>Duivendrecht</i>	2	2	0	0	4
<i>Noordelijk deel Bijlmer *</i>	4	4	2	3	12
Secundair totaal	6	7	4	3	20

Bron: Horeca DNA, 2015; * exclusief World of Food, inclusief McDonalds bij World of Food

World of Food Amsterdam Zuidoost

In het secundaire verzorgingsgebied is op 1 augustus 2015 World of Food geopend. Dit Foodcourt ligt aan de Daalwijkdreef ten zuiden van de Gooiseweg. World of Food is letterlijk een overdekte markt in een getransformeerde oude parkeergarage. Binnen de overdekte markt kan men op verschillende plekken eten aan en bij de kraampjes, aan lange tafels in algemene ruimtes en op de terrassen. In het hart is de Coöperatie World of Food met circa 25 ondernemers gevestigd; hier presenteren lokale ondernemers internationale streetfood gerechten. Daar omheen zijn een aantal (keten)restaurants gevestigd: Taste of Africa, Bacchus Studentencafé, Ates Döner, Chinese Wok, All-you-can-eat BBQ en McDonald's (Bron: website World of Food).

Grote horecaclusters

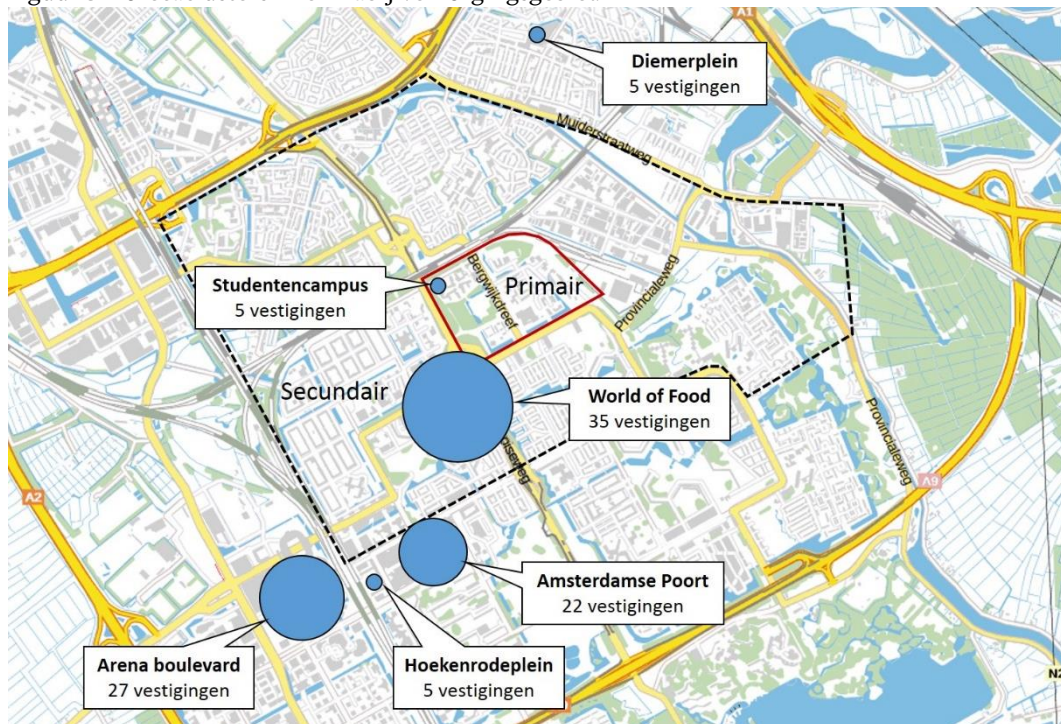
In het primaire verzorgingsgebied is op de studentencampus een horecacluster gesitueerd (minimaal 5 horecazaken).

In het secundaire gebied vormt het eerder genoemde World of Food een groot cluster.

Net buiten het verzorgingsgebied zijn twee clusters met horeca gevestigd:

- Het ArenA-gebied, met onder meer winkelcentrum Amsterdamse Poort, de Arena Boulevard met elkaar verbonden door het Hoekenrodeplein. In alle deelgebieden samen zijn er meer dan 50 horecagelegenheden.
- Diemerplein, met vier fastservicezaken en een restaurant.

Figuur 9 Horecaclusters in en nabij verzorgingsgebied



Bron: Horeca DNA, 2015; PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.5 Actuele regionale behoefte

Hoog horecabezoek en uitgaansfrequentie in plangebied

Het primaire draagvlak voor nieuwe horecavoorzieningen wordt gevormd door nieuwe bewoners in Bergwijkpark (exclusief de campus), Holland Park voorop. In Holland Park komen overwegend appartementen in het middeldure koop- en huursegment voor starters, tweeverdieners en alleenstaanden. Deze groepen hebben over het algemeen weinig tijd, maar wel het nodige te besteden, en maken daardoor relatief veel gebruik van horeca, 'take away' of afhaalrestaurants en 'ready to eat'-oplossingen. Daarnaast is het horecabezoek en uitgaansfrequentie in Amsterdam en de stadsregio beduidend hoger dan landelijk. Het horeca-aanbod overigens ook.

Primaire behoefte aan circa 10 tot 15 extra horecagelegenheden

Met een primair draagvlak van 9.460 inwoners in Bergwijkpark (het totaal van 10.400 inwoners in Bergwijkpark minus 940 op de campus) zijn er op basis van landelijke kengetallen circa 25 horecavestigingen mogelijk. Dit aantal beschouwen we niet als maatgevend. Gegeven het sterk competitief krachtenveld – met het dit jaar geopende World of Food (30 horecagelegenheden onder een dak) en het ArenA Poort-gebied (meer dan 50 horecagelegenheden) – en de uitkomsten van de referentieanalyse achten we 10 tot 15 nieuwe horecagelegenheden een realistisch(er) ambitieniveau. Het betreft voornamelijk (café-)restaurants en fastservice (snackbar, traiteur, afhaal- en bezorgservice) aangevuld met specifieke niches als een koffiebar, lunchroom en een hostel/Bed & Breakfast.

10 tot 15 horecagelegenheden komt uitgaande van een gemiddelde omvang van 150 tot 200 m² bvo neer op een (extra) behoefte van **1.500 tot 3.000 m² bvo aan horeca**. Het maximum van 2.500 m² bvo wat is opgenomen in het bestemmingsplan past binnen deze bandbreedte.

Bezoekers leveren een extra potentieel op van negen horecagelegenheden (uitgaande van de landelijke dekking). Deze behoefte is gelieerd aan de Hogeschool. Net als de Campus is de Hogeschool reeds sterk zelfvoorzienend; er zijn al diverse mogelijkheden om consumpties te kopen en nuttigen.

Daarnaast zijn er diverse ondernemers en werknemers van bedrijven en instellingen. Van werknemers, bezoekers aan andere voorzieningen en incidentele bezoekers van buiten gaat extra vraag uit. Deze vraag overlapt deels met inwoners en bezoekers aan de campus, is sterk afhankelijk van de invulling en al verdisconteerd in de gemiddelde horecadekking. Vandaar dat we er (vooralsnog) geen extra vraag aan toekennen.

6 Quick scan behoefte kleinschalige bedrijfsruimten

In dit hoofdstuk is de regionale behoefte aan bedrijfsruimten in Holland Park in beeld gebracht. De onderbouwing heeft plaatsgevonden op basis van een analyse van de vraagzijde (transactievolume, sectorale ontwikkeling en vestigingscriteria) en het huidige en toekomstig aanbod.

6.1 Beleidskader

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (Provincie Noord-Holland, 2011)

- Ruimte moet worden gemaakt voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen te benutten door te intensiveren en te herstructureren. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande terreinen, ook in beperkte mate ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties.
- Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur, moeten op orde zijn.
- Het aanbod aan bedrijventerreinen moet zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk aansluiten op de vraag. Daarnaast is het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.
- Om druk op nieuwe terreinen in het landelijk gebied te verminderen moet voor bedrijvigheid die zich makkelijk laat mengen met woningen eerst ruimte worden gezocht binnen bestaand bebouwd gebied. In plaats van transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen, waarvoor compensatie moet worden gezocht buiten het stedelijk gebied, moet dan ook waar mogelijk gezocht worden naar mogelijkheden tot het mengen van wonen en werken.

Structuurvisie Diemen (gemeente Diemen, 2011)

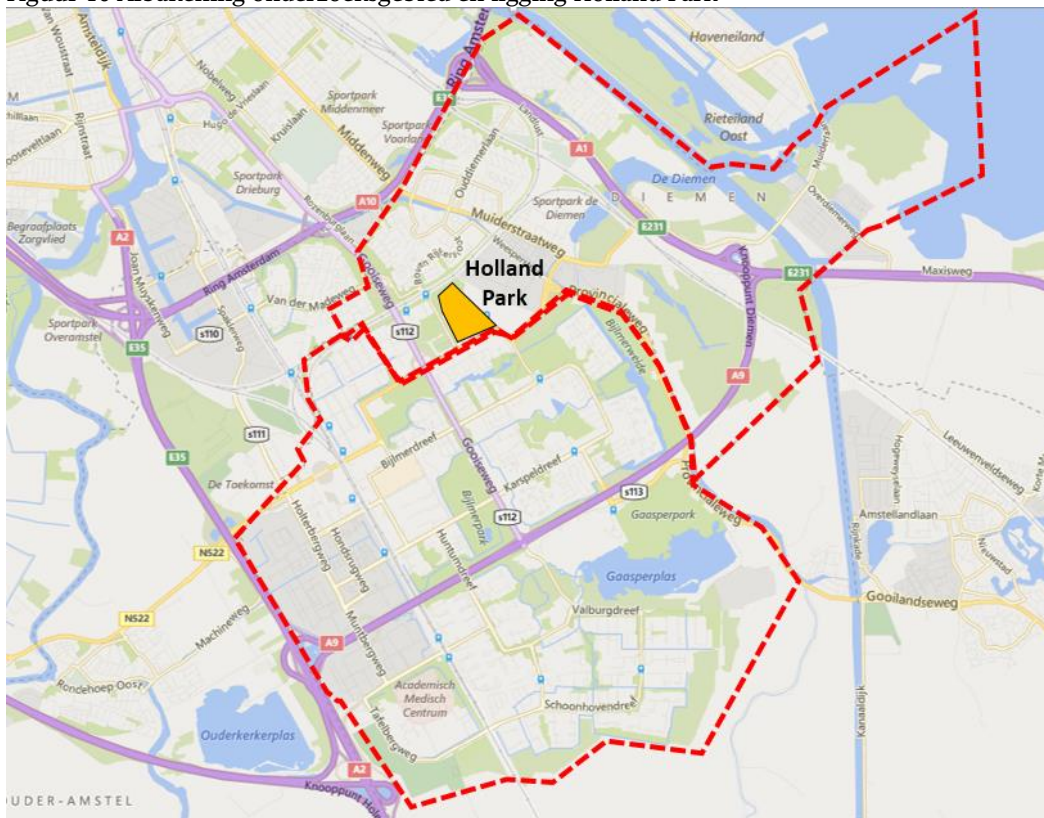
- Door de ligging in de metropoolregio Amsterdam en goede aansluitingen op A1, A2, A9 en A10 is Diemen aantrekkelijk voor de vestiging van bedrijven. Door de goede bereikbaarheid en de nabijheid van Amsterdam lijkt een duidelijke profilering en imago in het verleden nooit noodzakelijk te zijn geweest. Diemen heeft dan ook onvoldoende eigen identiteit als vestigingsplaats voor het bedrijfsleven. De herontwikkeling van Bergwijkpark Noord tot een woon/werkgebied in combinatie met het stationsgebied Diemen Zuid biedt kansen om de uitstraling van Diemen te verbeteren.
- Diemen herbergt een grote diversiteit aan bedrijven voor wat betreft de aard van de activiteiten en grootte. Op de terreinen is dan ook sprake van een mix aan bedrijfstypen en segmentering. Wel verschilt de kwaliteit en uitstraling van de bedrijventerreinen zelf.
- Overeenkomstig met de regionale afspraken in de Metropoolregio Amsterdam volgt Diemen zowel het streven naar onttrekking van kantoorruimte uit de regionale markt, als naar het koesteren en indien nodig herstructureren van bestaande bedrijventerreinen.
- Door de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw ligt de aandacht in Diemen vooral op transformatie van bestaande gebieden. Op de werklocaties ligt de aandacht op

verdere opwaardering en eventueel in de toekomst ook herstructurering. Hierbij zijn ontsluiting, verkeer en parkeren en de ruimtelijke kwaliteit belangrijke aandachtspunten.

6.2 Afbakening onderzoeksgebied

In Holland Park is de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsruimten mogelijk. Kleinschalige bedrijven zijn over het algemeen gericht op de lokale markt. Holland Park ligt op de gemeentegrens van Diemen en Amsterdam Zuidoost. Er is geen fysieke barrière aanwezig tussen deze twee gebieden, waardoor verhuizingen makkelijker plaatsvinden. Voor kleinschalige bedrijven kunnen deze gebieden dan ook beiden tot het onderzoeksgebied gerekend worden. Bovendien sluit deze afbakening aan op de snelwegstructuur in de regio en verbindingen met het openbaar vervoer. Het primair onderzoeksgebied is de gemeente Diemen en het stadsdeel Amsterdam Zuidoost.

Figuur 10 Afbakening onderzoeksgebied en ligging Holland Park

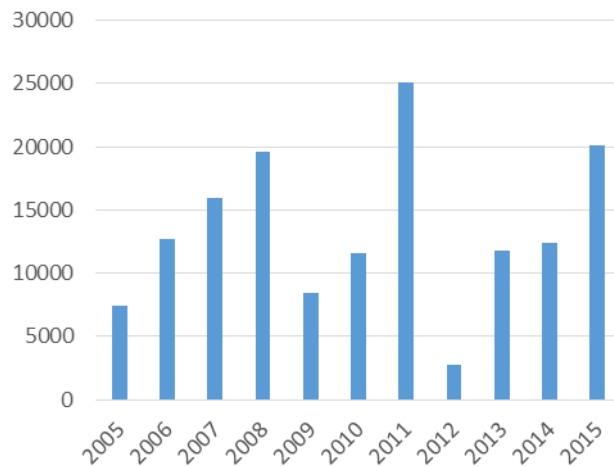


Bron Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

6.3 De vraag naar bedrijfsruimten

- Gemiddeld bedroeg de opname in het onderzoeksgebied tussen 2005-2015 circa 14.000 m² bedrijfsruimten per jaar. Na een sterke daling in 2012 nam de jaarlijkse opname weer toe.

Figuur 11 Som van de transacties in m² per jaar vanaf 200 m² per oppervlaktecategorie in het onderzoeksgebied (2005-2015*)



Bron Bak, 2015 *september 2015

Kwalitatieve analyse

Bijna 45% van de totale werkgelegenheid in Diemen bevindt zich in bedrijfsruimtehoudende sectoren (Tabel 26). De grootste sectoren in de regio zijn de Industrie (57%), de Bouw (20%) en de Groothandel (13%). In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in de Bouw toegenomen (+14%) en in de Groothandel fors afgenomen (-44%). De werkgelegenheid in de industrie bleef vrijwel gelijk. In de veel kleinere sectoren Autohandel, Uitgeverijen en Verhuur/lease is de werkgelegenheid sterk afgenomen. De werkgelegenheid in de Opslag en het Goederenvervoer nam daarentegen (sterk) toe. In totaal kende de werkgelegenheid in bedrijfsruimtehoudende sectoren in Diemen in de periode 2004-2014 een afname (circa 9%). Dit was met name het gevolg van de economische crisis.

Tabel 26 Bedrijfsruimtehoudende werkgelegenheid naar (sub)sector in Diemen, 2004-2014

(Sub)sector	Aantal banen 2014	Aandeel in 2014	Ontwikkeling 2004-2014
Industrie	2.992	57%	0,4%
Bouw	1.060	20%	14%
Groothandel	680	13%	-44%
Autohandel	79	2%	-26%
Goederenvervoer	265	5%	7%
Verhuur/ lease roerend goed	40	1%	-26%
Uitgeverijen	14	0.5%	-92%
Reparatie	14	0.5%	8%
Opslag	83	2%	419%
Totaal	5.227	100%	-9%

Bron: Lisa 2015

Trends en vestigingscriteria

- Het karakter van vestigingsfactoren verschuift; de kwaliteit van de arbeidsmarkt, kennis, het vermogen om te innoveren en bereikbaarheid nemen in belang toe.

- Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en vastgoed, onder andere door een toenemend belang van imago.
- Bedrijven die afhankelijk zijn van een passantenstroom of de nabijheid van afnemers hebben in toenemende mate behoefte aan multifunctionele gebieden. Dit leidt ook tot meer dynamiek en veiligheid en kan bijdragen aan een positief bedrijfsimago.
- In toenemende mate is er aandacht voor herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen. Het gebruik van bestaand vastgoed geeft bedrijfsruimten een onderscheidend karakter ten opzichte van de concurrenten.
- Ondernemers vragen steeds meer om flexibele en energiezuinige gebouwen.

Conclusies

- Gemiddeld bedroeg de opname van bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied tussen 2005-2014 circa 14.000 m² per jaar.
- Bijna 45% van de totale werkgelegenheid in Diemen bevindt zich in bedrijfsruimtehoudende sectoren. In de periode 2004-2014 was er als gevolg van de economische crisis sprake van een afname van de werkgelegenheid in deze sectoren.
- Het karakter van vestigingsfactoren verschuift; de kwaliteit van de arbeidsmarkt, kennis en bereikbaarheid nemen in belang toe. Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de omgeving en het vastgoed, onder andere doordat ze steeds meer waarde hechten aan imago. Vooral het belang van een multimodale bereikbaarheid en de vestiging in multifunctionele gebieden is toegenomen.

6.4 Huidig en toekomstig aanbod bedrijfsruimten

Huidige structuur bedrijventerreinen

In het onderzoeksgebied liggen vier bedrijventerreinen waarop het merendeel van de bedrijven is gevestigd.

- Verrijn Stuart: op dit bedrijventerrein van ongeveer 50 hectare groot zijn ruim 180 bedrijven gevestigd. Verrijn Stuart is gesitueerd naast het Holland Park. Het type bedrijven varieert van industrie, facilitaire diensten, groothandel en transport tot de creatieve sector. Op dit grootste terrein binnen de gemeente is de laatste jaren het project 'Kwaliteitsverbetering Verrijn Stuart' uitgevoerd waarbij de openbare ruimte en de uitstraling van het gebied zijn verbeterd. Een aantal oude loodsen is omgevormd tot moderne bedrijfsverzamelgebouwen.
- Stammerdijk en de Sniep: dit zijn twee naast elkaar gelegen bedrijventerreinen met in totaal ongeveer 100 bedrijven. Op Stammerdijk bevinden zich een aantal nationale of regionale hoofdkantoren en kleinere bedrijfsunits in uiteenlopende sectoren. Op de Sniep is een aantal moderne bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd, alsook een betoncentrale. Op de Sniep bevinden zich ook perifere detailhandelsvestigingen: bouwmarkten, wooninrichting en ondersteunende horeca.
- Bedrijfsgebied Zuidoost: een grootschalig Amsterdams werkgebied van circa 150 ha groot met veel bedrijfsruimten en kantoren. Het terrein verandert de komende jaren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd (hoog)stedelijk werkwoongebied.

Figuur 12 Ligging van bedrijventerreinen (paars) en Holland Park (rood) in het onderzoeksgebied

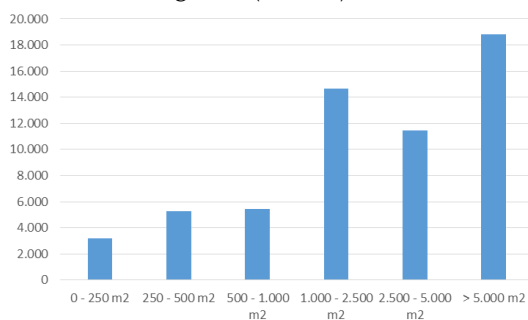


Bron IBIS, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidig aanbod

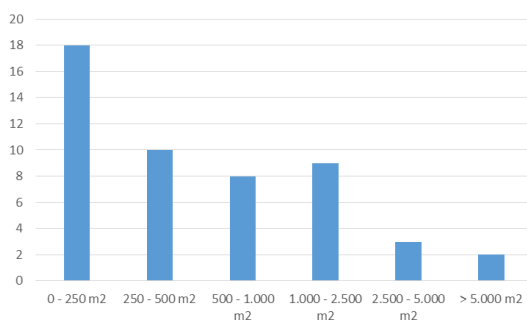
- In het onderzoeksgebied stond op 30 september 2015 circa 59.000 m² bedrijfsruimte te koop of te huur (Figuur 13). Het merendeel van de bedrijfsruimten wordt aangeboden op de bedrijventerreinen Verrijn Stuart en in bedrijfsgebied Zuidoost.
- In totaal wordt er circa 28.500 m² bedrijfsruimten aangeboden met units die kleiner zijn dan 2.500 m².
- Ongeveer 56% van het aantal aangeboden bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte kleiner dan 500 m² (Figuur 14).

Figuur 13 Huidig aanbod bedrijfsruimten in m² naar oppervlakte van de aangeboden units in het onderzoeksgebied (x 1.000)



Bron Funda, 30 september 2015

Figuur 14 Aantal aangeboden bedrijfsruimten naar oppervlakte in het onderzoeksgebied



Bron Funda, 30 september 2015

Plancapaciteit

Het toekomstig aanbod bestaat in principe uit:

- Bedrijfsruimten die worden gerealiseerd op uitgeefbaar areaal op *bedrijventerreinen*. Hiervoor is de harde planologische ruimte tot 2025 in beeld gebracht en met kengetallen vertaald naar het oppervlak *bedrijfsruimten* die hier kunnen worden gerealiseerd.
- Concrete projecten waarin *bedrijfsruimten* worden gerealiseerd buiten de nog uit te geven gronden op bedrijventerreinen. Dit betreft vaak kleinere projecten in het bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door de transformatie en invulling van een leegstaand pand. Binnen het onderzoeksgebied zijn geen projecten van dit type bekend.

Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen

In totaal is er in Diemen circa 1,75 ha bedrijventerrein uitgeefbaar voor de periode tot 2025. Op het bedrijventerrein Verrijn Stuart is nog 1 ha uitgeefbaar areaal. Daarnaast ontwikkelt Diemen in de nieuwe woonwijk Plantage de Sniep nog een klein bedrijventerrein in het noordwesten langs de Bottelarij. Naar verwachting komt dit bedrijventerrein met een oppervlakte van 0,75 ha vanaf 2020 op de markt. In Amsterdam Zuidoost is geen areaal bedrijventerrein meer beschikbaar of gepland.

Zowel Verrijn Stuart als Plantage de Sniep zijn concurrerend met Holland Park. Dit is vooral het geval bij Plantage de Sniep aangezien dit bedrijventerrein zich bevindt binnen een gemengd gebied met woningen en voorzieningen.

In totaal betreft het concurrerend aanbod circa 1,75 ha. Op basis van het gemiddelde ruimtegebruik voor bedrijfsruimten²³ in Nederland kan hier circa 11.000 m² bedrijfsruimte tot stand komen.

6.5 Regionale behoefte

De opname van bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied bedroeg in de periode 2005-2015 gemiddeld circa 14.000 m² per jaar. In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur als laagconjunctuur. Per saldo geeft de gemiddelde opname over deze periode dan ook een representatief beeld van de economische situatie, waardoor extrapolatie naar de toekomst mogelijk is.

De jaarlijkse opname van 14.000 m² kan niet volledig als uitbreidingsvraag worden beschouwd, aangezien een deel van de transacties interne verplaatsingen betreft; verplaatsingen die op de plaats van vertrek nieuw aanbod creëren (achterlaten) en dus per saldo geen nieuwe ruimte vraag genereren. De uitbreidingsvraag is als volgt gededuceerd. Uit de monitor Uitvoeringsstrategie PlaBeKa (2014) blijkt dat de verhouding van transacties in Amsterdam ongeveer 70% bestaand vastgoed betreft en 30% nieuwbouw. De aanname voor het onderzoeksgebied is daarom dat in de komende periode ongeveer 30% van de opname uitbreidingsbehoefte betreft. Dit resulteert in een uitbreidingsvraag van circa 4.200 m² per jaar en dus van een vraag van circa 42.000 m² tot 2025.

²³ Hier is gerekend met een Floor Space Index (FSI) van 0,6 voor bedrijfsruimten. De FSI houdt rekening met bebouwing over meerdere lagen

Het toekomstige aanbod aan bedrijfsruimten bestaat uit de harde plancapaciteit en de leegstaande bedrijfsruimten. De harde plancapaciteit aan bedrijfsruimten in de regio bedraagt circa 11.000 m². Van het huidige aanbod (59.000 m²) betreft de leegstand naar verwachting circa 13% (NVM, 2012), oftewel circa 7.700 m². In totaal betreft het aanbod circa 18.700 m² tot 2025.

Dit betekent dat er tot 2025 sprake is van een tekort aan bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied. In grote lijnen kan er worden gesteld dat er een behoefte is aan circa 23.000 m² bedrijfsruimten. In het programma voor de wijzigingsgebieden in Bergwijpark is een maximale invulling van circa 5.250 m² aan bedrijfsruimten mogelijk. Dit betekent dat er voor de bedrijfsruimten op de projectlocatie sprake is van een regionale behoefte.

Bovendien sluit de locatie optimaal aan op de kwalitatieve vraag vanuit de markt:

- Het gebied heeft een strategische ligging en beschikt over een multimodale bereikbaarheid, met goede uitvalswegen (richting de rijkswegen A1, A9 en A10), een NS-station en de metrostations Diemen-Zuid en Verrijn Stuartweg.
- De ontwikkeling van de bedrijfsruimten vindt plaats in een multifunctioneel gebied. Dit leidt tot meer dynamiek en veiligheid en kan bijdragen aan een positief bedrijfsimago.

7 Quick scan behoefte maatschappelijke voorzieningen

Aan de hand van een quick scan is op hoofdlijnen de toekomstige behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in Bergwijckpark in beeld gebracht. De quick scan is gebaseerd op een analyse van bestaand materiaal.

Het Ontwerpbestemmingsplan Bergwijckpark 2015 maakt vestiging van maatschappelijke voorzieningen in Bergwijckpark mogelijk en verbindt daaraan een aantal eisen. Planologisch gezien is maximaal 5.250 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De representatieve invulling (paragraaf 2.1) gaat uit van 2.850 m² bvo.

Tabel 27: Maatschappelijke voorzieningen Bergwijckpark conform het Ontwerpbestemmingsplan Bergwijckpark 2015

Onderwerp	Beschrijving
Definitie	Functies ten behoeve van sociale, culturele, medische en onderwijskundige doeleinden.
Voorbeelden	Huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheek, kinderdagverblijf, wijkcentrum.
Verzorgingsgebied	Geen bovenwijkse functie; plangebied als beoogd verzorgingsgebied
Maximaal metrage per unit	750 m ² bvo per unit
Maximaal metrage in totaal	Geen maximum voor maatschappelijke voorzieningen, wel voor voorzieningen in totaal: 14.850 m ² bvo voor bestemmingsplangebied

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Ontwerpbestemmingsplan Bergwijckpark 2015

7.1 Beleidskader en uitgangspunten

Impact voor Holland Park

- Gezien het maximale metrage van 750 m² per unit zijn grootschalige maatschappelijke voorzieningen zoals een school uitgesloten.
- Er zijn geen buitenruimten voorzien bij maatschappelijke voorzieningen volgens het stedenbouwkundige plan. Dit betekent dat ook kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang) de facto zijn uitgesloten²⁴. Overigens liggen deze ook minder voor de hand, omdat het woningprogramma bestaat uit appartementen en hiermee vooral een- en tweepersoonshuishoudens zullen worden aangetrokken, waaronder starters op de woningmarkt.
- Uitgangspunt van de gemeente Diemen is dat zorg zoveel mogelijk dichtbij huis wordt georganiseerd in de wijk²⁵. Dit betekent dat zorgvoorzieningen beleidsmatig passen in een nieuwe wijk zoals Bergwijckpark.

²⁴ Volgens de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, Besluit kwaliteit kinderopvang en peuterspeelzalen en Regeling kwaliteit kinderopvang en peuterspeelzalen is een buitenruimte verplicht.

²⁵ <http://www.diemen.nl/inwoners/wonen-in-diemen/zorg-welzijn-en-gezondheid/>

- Een landelijke trend is dat diverse kleinschalige zorgaanbieders worden gebundeld onder het dak van een gezondheidscentrum, waarvan ook in Diemen voorbeelden te vinden zijn. Het maximale metrage per unit maken een grootschalig gezondheidscentrum in Bergwijckpark niet mogelijk. Een bundeling van enkele zorgaanbieders is zeker wel mogelijk.

7.2 Afbakening onderzoeksgebied

Maatschappelijke voorzieningen op Bergwijckpark dienen geen bovenwijkse functie te gaan vervullen. Om deze reden is het onderzoeksgebied beperkt tot de direct aangrenzende woonwijken. Het primair onderzoeksgebied beslaat het bestemmingsplangebied Bergwijckpark en het secundair gebied bestaat uit Diemen-Zuid, Duivendrecht en het meest noordelijke, aangrenzende deel van Amsterdam-Zuidoost. Deze gebieden zijn dezelfde als gebruikt voor de (meeste) eerdere functies.

7.3 Ontwikkeling van de vraag

Vraag vanuit Bergwijckpark

Maatschappelijke voorzieningen in Bergwijckpark zijn bedoeld voor de bewoners uit de wijk zelf. Daarom is de vraag geanalyseerd die voortkomt uit de behoefte van de toekomstige bewoners in de wijk:

- Na voltooiing telt Bergwijckpark ca. 10.400 inwoners (zie paragraaf 2.3).
- Op basis van landelijke kengetallen van het aantal zorgverleners en -locaties per 1.000 inwoners en het bijbehorende (geschatte) ruimtegebruik is globaal bepaald wat de toekomstige vraag aan maatschappelijke voorzieningen in Bergwijckpark is. De potentiële vraag is berekend voor een aantal maatschappelijke voorzieningen die gelet op de eerder genoemde eisen uit het bestemmingsplan logisch zijn (tabel 2). De eerste kolommen tonen de landelijke kengetallen en het bijbehorende (geschatte) ruimtegebruik, de laatste kolommen tonen de vertaling hiervan naar Bergwijckpark.
- Op basis van de berekening is in Bergwijckpark tot 2025 behoefte aan 2.500 tot 3.000 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen.
- In het secundair onderzoeksgebied groeit het aantal inwoners van circa 33.000 inwoners tot circa 35.300 in 2025, wat tot extra zorgvraag leidt. In het geval dat de helft van dit aantal inwoners voor maatschappelijke voorzieningen in Bergwijckpark terecht komt, kan dat op basis van dezelfde methodiek leiden tot een extra vraag aan voorzieningen van circa 300 m². Tevens is in het secundair gebied sprake van vergrijzing waardoor de zorgvraag nog extra toeneemt.

Tabel 28: Vraag naar zorg- en sociale voorzieningen volgens landelijke kengetallen per 1.000 inwoners

Functie	Kengetal	Ruimte functie m ² bvo	Bergwijckpark: fte	Bergwijckpark: ruimte
Huisarts	0,4 fte	Per fte 110 m ²	4 huisartsen	440 m ²
Fysiotherapeut	0,9 fte	Per fte 50 m ²	9 fysiotherapeuten	450 m ²
Tandarts	0,5 fte	Per fte 110 m ²	5 tandartsen	550 m ²
Verloskundige	1,0 fte*	Per fte 40 m ²	2 verloskundigen**	80 m ²
Apotheek	0,1 locatie	Per locatie 250 m ²	1 locatie	250 m ²
Maatschappelijk werk	0,8 fte	Per fte 30 m ²	8 werkers	240 m ²
Psycholoog	0,1 fte	Per fte 50 m ²	1 psycholoog	50 m ²
Diëtist	0,05 fte	Per fte 50 m ²	1 diëtist	50 m ²
Logopedist	0,1 fte	Per fte 50 m ²	1 logopedist	50 m ²
Buurthuis/centrum	0,1 locatie	Per locatie 560 m ²	1 locatie	560 m ²
Totaal (+ / - 10%)				2.500 – 3.000 m ²

*per 1.000 vrouwen 15-39 jaar. ** aanname van circa 2.000 vrouwen 18-39 jaar. Bron: Stipo Kennisbank Voorzieningscan, 2012

7.4 Ontwikkeling van het aanbod

- Het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in het onderzoeksgebied is redelijk gespreid over de verschillende wijken en is vrij compleet (tabel 3 en kaart 1). Grote lacunes in het bestaande aanbod lijken er niet te zijn.
- Net buiten het secundair onderzoeksgebied in Diemen-Centrum zijn een huisartspraktijken en twee tandartspraktijken gesitueerd, evenals een aantal fysiotherapiepraktijken en psychologie- en psychotherapiepraktijken. Begin 2014 is mede door de gemeente het gebouw de Brede HOED in Diemen Centrum gerealiseerd, waarin een huisartsenpost, het Ouder-Kindcentrum en het Wmo-loket zijn gehuisvest. Net buiten het onderzoeksgebied in Amsterdam Zuidoost liggen tevens Gezondheidscentrum Klein Gooioord, een huisartspraktijk en twee apotheken. In de drie wijken van Diemen bevinden zich zeven kinderdagverblijven, vijf peuterspeelzalen en twaalf buitenschoolse opvangverblijven. Diemen heeft ook een aantal wijkcentra, waarvan de belangrijkste de Schakel (Diemen-Centrum), het Noorderlicht (Noord) en 't Kruidvat (Zuid) zijn.
- De directeur van Gezondheidscentrum Diemen Zuid, de heer Fresen, verwacht dat de bestaande zorgvoorzieningen in de regio niet kunnen voldoen aan de vraag vanuit Bergwijckpark.²⁶ Een signaal dat bevestigt dat er aanvullende maatschappelijke voorzieningen in Bergwijckpark nodig zijn.

²⁶ <http://www.rtvdiemen.nl/2015/04/gezondheidscentrum-op-campus-diemen/>



Figuur 15: Belangrijkste zorgvoorzieningen in het primair en secundair gebied



Tabel 29: Aanbod van zorgvoorzieningen in het primaire en secundaire onderzoeksgebied

Nr.	Naam	Adres	Aanwezige voorzieningen
1.	● Gezondheidscentrum Diemen-Zuid	Oudekerklaan 34, Diemen	Huisartsen, fysiotherapeuten, psycholoog, logopedist, verpleegkundige, diëtiste
2	● Gezondheidscentrum Duivendrecht	In de Pelmolten 1, Duivendrecht	Huisartsen, apotheek
3	● Gezondheidscentrum Venserpolder	Alfred Döblinstraat 56, Amsterdam	Huisartsen, fysiotherapeuten, apotheek, consultatiebureau, logopedist, verloskundigen
4	● Tandartspraktijk Diemen-Zuid	Kruidenhof 3, Diemen	Tandartsen
5	● Tandartspraktijk Venserpolder	Charlotte Brontëstraat 46-A, Amsterdam	Tandartsen
6	● Tandartspraktijk Gouden Leeuw 608	Gouden Leeuw 608, Amsterdam	Tandartsen
7	● Tandartspraktijk Zuidoost	Florijn, Amsterdam	Tandartsen
8	● DiemerApotheek Zuid	Kruidenhof 18, Diemen	Apotheek
9	● Bijlmer Kring Apotheek	Annie Romeinplein 34, Amsterdam	Apotheek
10	● Fysio Full of Life Health	Dalsteindreef 4040, Diemen	Fysiotherapie en fitness
11	● Fysiotherapie Duivendrecht	Dorpsplein 40, Duivendrecht	Fysiotherapie, manuele therapie, echografie,
12	● Fysio Florijn & Garstkamp	Florijn 5a, Amsterdam	Fysiotherapie, hydrotherapie, accupunctuur
13	● De Bascule, centrum voor kinder- en jeugdpsychiatrie	Rijksstraatweg 145, Duivendrecht	Kinder- en jeugdpsychiatrie
14	● Amsterdam Logopedie	Kruidentommegang 1, Duivendrecht	Logopedie
15	● De Zoete Appel	Dorpsplein 40, Duivendrecht	Dieetadvisering en voedselvoorlichting

Bron: Zorgopdekaart.nl en digitale gemeentegids Diemen, inventarisatie door Bureau Stedelijke Planning.
Alleen praktijken met minimaal twee werkzame professionals zijn opgenomen in het overzicht.

Beperkte mogelijkheden in bestemmingsplannen

In het onderzoeksgebied zijn in de vigerende bestemmingsplannen slechts beperkte mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen:

- In Bergwijkpark Zuid zijn maatschappelijke voorzieningen niet toegestaan.
- Slechts in beperkte delen van de bestaande bebouwing die valt binnen de bestemmingsplannen voor Diemen-Zuid, Duivendrecht en het noordelijk deel van Amsterdam Zuidoost (bestemmingsplannen Venserpolder en de Nieuwe Bijlmer) mogen maatschappelijke voorzieningen (voor zover niet geluidsgevoelig) worden gerealiseerd.
- Volgens opgaaf van de gemeente heeft Diemen momenteel geen plannen voor het ontwikkelen of faciliteren van (nieuwe) huisvesting voor (nieuwe) kleinschalige zorg- en kinderopvangvoorzieningen.

7.5 Actuele regionale behoefte

Maatschappelijke voorzieningen in Bergwijkpark zijn nodig

- In het plangebied Bergwijkpark komen naar verwachting ca.10.400 inwoners.
- De behoefte van deze mensen aan wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen ligt tussen de 2.500 en 3.000 m² bvo. Deze vraag sluit goed aan bij het indicatief programma (paragraaf 2.1) van 2.850 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen. De maximaal toegestane 5.250 m² bvo ligt boven de gecijferde behoefte. Het is echter onwenselijk en economisch volstrekt onhaalbaar om een dergelijk aanbod aan maatschappelijke voorzieningen te realiseren.
- In de omgeving neemt de vraag naar maatschappelijke voorzieningen toe door groei van het aantal inwoners en vergrijzing. Dit kan nog een extra behoefte genereren van 300 m².
- Het huidige en geplande aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in het onderzoeksgebied is niet voldoende om te voorzien in de behoefte van het omvangrijke aantal toekomstige inwoners in Bergwijkpark.
- Ook voldoet dit aanbod niet aan het beleid van de gemeente om zorg zoveel mogelijk dichtbij huis te realiseren.

8 Quick scan behoefte sportvoorzieningen

In Bergwijckpark is ruimte voor maximaal 14.850 m² bvo aan voorzieningen (exclusief Campus Diemen Zuid). Daarvan is maximaal 2.100 m² bvo bestemd voor sportvoorzieningen, met een maximale omvang van 300 m² bvo per unit en 300 m² bvo per wijzigingsgebied. Het bestemmingsplan noemt bijvoorbeeld fitnesscentra en gymzalen. De maximale omvang per wijzigingsgebied en unitgrootte van 300 m² sluit grootschalige sportvoorzieningen uit.

Gegeven deze bestemmingsplanbepalingen (maximale omvang en unitgrootte) als ook de wijkopzet (stedenbouwkundig plan) is deze analyse primair gericht op kleinschalige indoorsportlocaties waar sport- en aanverwante activiteiten worden aangeboden, zoals kleinschalige fitnesscentra, gymzalen en wellness (yogastudio's, zonnebanken en sauna's). Overigens opteren de meeste moderne fitnessaanbieders voor units van 1.000 m² bvo of groter, een metrage dat in Bergwijckpark is uitgesloten.

8.1 Afbakening onderzoeksgebied

De beoogde sportvoorzieningen kennen primair een wijkverzorgende functie voor de inwoners van Holland Park en overige bewoners van Bergwijckpark. Daarnaast is het mogelijk dat inwoners uit omliggende wijken in Diemen, Duivendrecht en Amsterdam Zuidoost incidenteel gebruik maken van de sportvoorzieningen in Bergwijckpark.

Het primair onderzoeksgebied beslaat daarom het bestemmingsplangebied Bergwijckpark en het secundair gebied bestaat uit Diemen-Zuid, Duivendrecht en het meest noordelijke, aangrenzende deel van Amsterdam-Zuidoost.

8.2 Ontwikkeling van de vraag

Sport, fitness en wellness mogen zich op toenemende belangstelling verheugen. Dit heeft te maken met de verhoogde maatschappelijke aandacht voor een gezonde levensstijl: beweging, voeding, een verzorgd lichaam, ontspanning en spiritualiteit.

Bij de ontwikkeling van vraag en aanbod maken we onderscheid naar:

- fitnesscentra;
- gymzalen;
- en wellness, zoals yogastudio's, zonnebanken en sauna's.

In de praktijk is vaak sprake van een combinatie van sportvoorzieningen; ze worden regelmatig op één locatie aangeboden, al dan niet in een geïntegreerd concept. Ook combinaties met zorg (zoals fysiotherapie), horeca en dienstverlening (bijvoorbeeld een diëtist) komen steeds vaker voor.

Fitnesscentra

Fitness geniet steeds meer populariteit, getuige de forse groei van fitnessketens in de afgelopen jaren. Er is een toenemende vraag naar persoonlijke begeleiding, training in klein groepsverband en outdoor fitness. De vraag naar fitness ligt in Diemen ruim

20% hoger dan landelijk.²⁷ Dit correspondeert met andere hoogstedelijke gebieden, waar inwoners substantieel meer aan fitness doen dan het landelijke gemiddelde. Per 1.000 inwoners telt Nederland circa 0,13 fitnesscentra.

Gymzalen

NOC/NSF gaan uit van één gymzaal per 3.000 inwoners oftewel 0,33 zaal per 1.000 inwoners.²⁸ De stichting en exploitatie van een gymzaal is vaak gekoppeld aan het onderwijs in de lichamelijke oefening. Soms beschikken basisscholen over een eigen gymzaal, maar vaak wordt gebruik gemaakt van 'zelfstandige' gymzalen.

Wellness

Wellness mag zich landelijk verheugen in toenemende belangstelling. Nederlandse inwoners brengen jaarlijks in totaal circa 56,4 miljoen bezoeken aan wellness, oftewel gemiddeld 3,4 bezoeken per inwoner. In Amsterdam ligt dit nog een fractie hoger: 3,5 bezoeken per inwoner. We veronderstellen dat in Bergwijckpark sprake zal zijn van een vergelijkbare behoefte, resulterend in 36.400 bezoeken aan voorzieningen als yoga, zonnebanken en sauna's per jaar (uitgaande van 10.400 inwoners). Nederland telt circa 700 sauna's en zonnebanken, oftewel 0,41 per 1.000 inwoners. Het landelijke aantal yogastudios is niet bekend, maar in het eerder gehanteerde referentiegebied (Amsterdam, Ouder-Amstel, Diemen) zijn er circa 130 gevestigd, oftewel 0,15 per 1.000 inwoners.

In onderstaande tabel is op basis van landelijke kengetallen (dichtheden) bepaald wat de indicatieve behoefte is aan bovenstaande type sportvoorzieningen.

Tabel 30 Vraag naar sportvoorzieningen in Bergwijckpark en het secundaire gebied volgens landelijke kengetallen per 1.000 inwoners

	Landelijk aantal per 1.000 inw.	Aantal Bergwijckpark (10.400 inwoners)	Aantal secundair gebied (32.928 inwoners)
Fitness	0,13	1,4	4,3
Gymzalen	0,33	3,4	10,9
Wellness - Sauna, zonnebank	0,04	0,4	1,3
Wellness - Yoga	0,15*	1,6	4,9
Totaal		6,8	21,4

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, Stipo

*Op basis van referentiegebied, geen landelijke cijfers beschikbaar

Naast fitness, gymzalen en wellness (waar ook bijvoorbeeld yoga of vechtsporten kunnen worden beoefend) zijn er nog andere (indoor)sporten denkbaar zoals indoor klimmen of squash. De bestemmingsplanbepalingen en de wijkopzet vormen evenwel een belemmering. Ook speelt dat dergelijke indoorsportvoorzieningen over het algemeen een groter draagvlak nodig hebben dan bijvoorbeeld fitness of gymzaal.

²⁷ Zorgatlas 2014

²⁸ Handboek Sportaccommodaties NOC/NSF

8.3 Ontwikkeling van het aanbod

Fitnesscentra

- Het primaire verzorgingsgebied telt één fitnesscentrum. Het betreft Full of Life Fitness op de Campus Diemen-Zuid. Het sportcentrum is vrij toegankelijk. Full of Life biedt naast fitness ook andere faciliteiten aan, zoals fysiotherapie, personal training en diverse groepslessen.
- Het secundaire verzorgingsgebied telt drie fitnesscentra, waarvan twee in Diemen en één in het noordelijk deel van de Bijlmer.
- Er zijn twee locaties in het secundair verzorgingsgebied waar vechtsport wordt aangeboden, in Diemen en Amsterdam-Zuidoost.
- Net buiten het verzorgingsgebied in de Bijlmer zijn Optisport (fitness) Fit For Free (fitness), Cross Fit Reebok (fitness), Krav Maga (vechtsport) gelegen.

Gymzalen

In het secundaire verzorgingsgebied zijn vijf gymzalen gelegen. Hiervan ligt er één in Diemen (onderdeel van het Wethouder Duran Sportcentrum, waar zwemmen de hoofdactiviteit is), één in Duivendrecht en drie in Amsterdam-Zuidoost.

Wellness

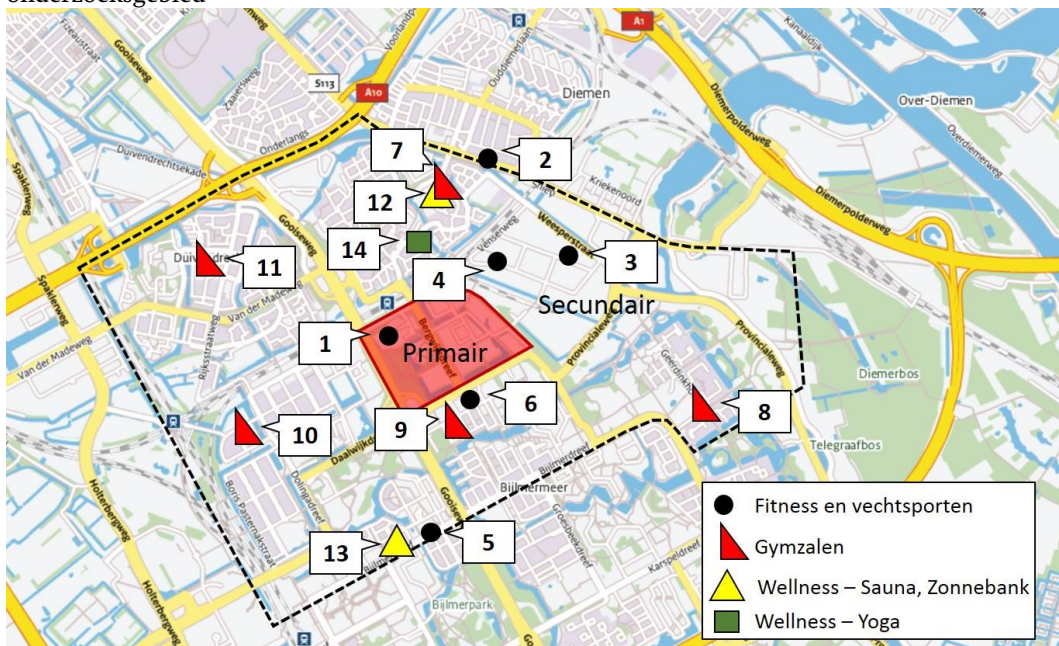
- Het aanbod aan wellness in het verzorgingsgebied omvat een sauna en een yogastudio die gevestigd zijn in Diemen en een zonnestudio in de Bijlmer. Net buiten het verzorgingsgebied is zonnestudio The Sunflower gevestigd in Diemen-Centrum en yogastudio Diemen vlak bij de Diemen-Sniep.

Tabel 31 Aanbod fitness, gymzalen en wellness in primair en secundair verzorgingsgebied

	Totalen	Hoofdactiviteit	Nevenactiviteit
Fitness	6	Fitness	Fysiotherapie, massage
Gymzalen	5	Gymzaal basisschool, zwembad	Sportbuurtclub, Kinder- en spelactiviteiten
Wellness - Sauna, zonnebank	2	Sauna	Massage
Wellness - Yoga	1	Yoga	-
Totaal	14		

Bron: Google Search

Figuur 16 Aanbod fitness en vechtsporten, gymzalen en wellness in primair en secundair onderzoeksgebied



Bron: Google search; BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning.

Tabel 32 Sportvoorzieningen in het primaire en secundaire verzorgingsgebied

Nr.	Naam	Adres	Hoofdactiviteit	Nevenactiviteit
Fitness				
1.	Full of Life Diemen	Dalsteindreef 24	Fitness	Fysiotherapie
2.	Basic-Fit Diemen	Muiderstraatweg 14	Fitness	Massage
3.	SanMac Sports	Visseringweg 23	Vechtsport	-
4.	First Class Gym	Verrijn Stuartweg 24	Fitness	Fysiotherapie, sauna, zonnebank, wellness
5.	5 am fitness	Bijlmerdreef 618	Fitness	-
6.	Koryo Martial Arts	Echtenstein 28	Vechtsport	-
Gymzalen				
7.	Sportcentrum	Ouderkerkerlaan 10	Zwemmen	Zonnebank, Squash
8.	Gymzaal Geerdinkhof	Geerdinkhof 694	Gymzaal basisschool	-
9.	Gymzaal Polsstok	Egoli 2	Gymzaal basisschool	Sportbuurtclub
10.	Gymzaal De Schakel	Alexander Dumaslaan 9	Gymzaal basisschool	Kindersport- en spel activiteiten
11.	Dorpshuis Duivendrecht	Dorpsplein 60	Sportzaal	-
Wellness – Sauna, zonnebank				
12.	Sauna van Diemen	Ouderkerkerlaan 6	Sauna	Massage, beautysalon,
13.	Studio Amsterdam Zuidoost	Bijlmerdreef 494a	Zonnebank	-
Wellness - Yoga				
14.	Yoga Ojas	Sint Janskruid 10	Yoga	-

Bron: Google search

8.4 Actuele regionale behoefte

- Sport mag zich verheugen in een toenemende belangstelling.
- Inwoners uit het primair (en secundair) verzorgingsgebied kennen een meer dan gemiddelde participatie aan fitness, gym en wellness.
- Een surplus vormen de 6.000 'bezoekers' (inclusief 4.500 studenten) aan Hogeschool InHolland.
- Met een toekomstig inwoneraantal van 10.400 is in Bergwijkpark een primair draagvlak voor circa zeven sportvoorzieningen van circa 300 m², waaronder in ieder geval:
 - één fitnesscentrum, in aanvulling op Full of Life Fitness op de campus;
 - één yogastudio;
 - één of meerdere zelfstandige gymzalen (niet louter verbonden aan een school), voor diverse sportactiviteiten voor kinderen, jeugd en studenten (inclusief onderwijsinstellingen) en volwassenen.Een sauna of zonnebank behoort ook tot de mogelijkheden.
- In het secundair verzorgingsgebied blijft het aantal sportvoorzieningen beduidend achter bij de vraag op basis van landelijke kengetallen. Het gaat om ruim 10 sportvoorzieningen. Enkele daarvan zouden ook in Bergwijkpark kunnen worden gefaciliteerd, zeker als deze ook aansluit bij het profiel van de inwoners van en bezoekers aan Bergwijkpark. Denk bijvoorbeeld aan yoga.
- Het ligt voor de hand sportvoorzieningen te combineren op één locatie, en ook in één exploitatie. Kosten kunnen worden gedeeld, er kan een gezamenlijke promotie plaatsvinden, het biedt synergie in de bedrijfsvoering en het bereik is groter.

Bijlage 1: Programma voorzieningen Bergwijkpark

[illegible]

Bijlage 2: Demografisch profiel en bevolkingsontwikkeling Bergwijkpark en secundair onderzoeksgebied

Bergwijkpark telt in de huidige situatie circa 1.440 inwoners, die nagenoeg allemaal op de Campus Diemen Zuid (940 inwoners) en het studentenwooncomplex aan de Bergwijkdreef (500 inwoners) wonen. Daarmee is sprake van een zeer grote studentenpopulatie. Met de realisering van Holland Park en overige ontwikkelingen in Bergwijkpark verandert het profiel van de wijk. Het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 heeft tot doel om appartementen in het goedkope en in het middeldure koop- en huursegment te realiseren. Er zullen circa 9.200 inwoners bijkomen tot 2025. De nadruk zal liggen op starters, tweeverdieners en alleenstaanden. Deze groepen hebben over het algemeen weinig tijd, maar wel het nodige te besteden, en daardoor eerder bereid om gebruik te maken van voorzieningen in de directe omgeving, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel.

Het secundaire gebied bestaat uit drie gebieden die op diverse manieren van elkaar verschillen. Het profiel van de inwoners van Diemen en Duivendrecht is vrij gelijk aan die van het Nederlands gemiddelde, maar Duivendrecht is iets meer vergrijsd en de inkomen zijn gemiddeld hoger. Diemen-Zuid heeft een groter aandeel niet-westerse allochtonen. Het noordelijke deel van de Bijlmer wordt enerzijds gekenmerkt door veel eenpersoonshuishouden (circa 50%), maar anderzijds is het aandeel (jonge) kinderen ook bovengemiddeld. Bijna driekwart van de bevolking is van niet-westerse afkomst en het gemiddelde inkomen is 27% lager dan het landelijk gemiddelde.

Kenmerken verzorgingsgebied

	Inwoners 1-1-'15	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	gem. huish. grootte	% niet- westerse allocht.	Gem. ink per inw
Primair (Bergwijkpark)	1.440	2	72	25	0	0	1,1	37	€ 7.200
Secundair	32.928	18	16	29	26	11	2,0	55	€ 19.000
- Diemen Zuid	7.855	16	19	26	26	13	2,0	31	€ 21.100
- Duivendrecht	4.760	15	10	25	29	22	2,0	19	€ 26.800
- Bijlmer Noord	20.313	19	16	31	26	8	2,0	73	€ 16.360
Nederland		17	12	26	28	17	2.2	12	€ 22.400

Bron: CBS Statline, 2015, inkomen betreft 2013

Door de ontwikkeling van Holland Park groeit het inwoneraantal in Bergwijkpark fors. Ook in het secundaire gebied neemt het inwoneraantal toe. Dat komt geheel voor rekening van de bevolkingsgroei in het noordelijk deel van de Bijlmer.

Prognoses inwoneraantal

	Huidig (2015)	2025
Primair (Bergwijkpark)	1.440	10.400
Secundair	32.928	35.291
<i>Diemen Zuid</i>	<i>7.855</i>	<i>7.855</i>
<i>Duivendrecht</i>	<i>4.760</i>	<i>4.627</i>
<i>Bijlmer Noord</i>	<i>20.313</i>	<i>22.810</i>

Bron: CBS, Primos, gemeente Amsterdam, gemeente Diemen, Ontwerp Bestemmingsplan Bergwijkpark

Bijlage 3: Referentieanalyse

Java-Eiland

Profiel

In de jaren '90 is het Java-Eiland in Amsterdam herontwikkeld tot een woonwijk. Java-Eiland telt circa 3.260 inwoners. Op Java-Eiland zijn meer dan 50% van de inwoners hoogopgeleid en de inkomens zijn relatief hoog. Het aandeel niet-westerse allochtonen is vergeleken met Amsterdam laag. Het Oostelijk Havengebied, waartoe Java-Eiland behoort, trekt in hoge mate nieuwe stedelingen en hoogopgeleide westerse allochtonen aan.

Voorzieningen

De westpunt van het eiland wordt de Kop van Java-Eiland genoemd en bestaat uit de Driehoek en de Strook. In het stedenbouwkundigplan is opgenomen dat op De Driehoek een hotel gerealiseerd kan worden van maximaal 12.500 m² bvo, exclusief parkeren, en tot 400 m² aan vergaderzalen. WestCord Hotels heeft in 2014 met het plan 'Hotel Jakarta' de tender gewonnen die door gemeente Amsterdam werd uitgeschreven op de Driehoek. Hotel Jakarta telt 200 kamers en krijgt een transparante gevel met een doorgang naar publieke voorzieningen als wellness en zwembad, een 'pasar' met allerlei horeca en culturele activiteiten. Er komt een grote subtropische binnentuin die in samenwerking met De Hortus wordt ontworpen en onderhouden. Westcord Hotels gaat daarnaast een samenwerking aan met het Tropenmuseum voor de culturele programmering.²⁹ De publieke voorzieningen hebben als doel De Driehoek toegankelijk te laten zijn voor buurtbewoners en bezoekers.

De Strook, op het uiterste westelijke deel van Java-Eiland, is een braakliggend stuk land met een unieke ligging. Totdat er een definitieve bestemming is gevonden voor De Strook kan het alleen worden gebruikt voor tijdelijke programma's en evenementen van hoog niveau en uitzonderlijke allure, zoals Sail en de Uitmarkt.³⁰ Op Java-Eiland zijn er ook andere voorzieningen aanwezig, zoals zichtbaar is in onderstaande tabel en figuur.

²⁹ Bron: <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2014/05/21/Hotel-Jakarta-wint-tender-Driehoek-Kop-Java-eiland>

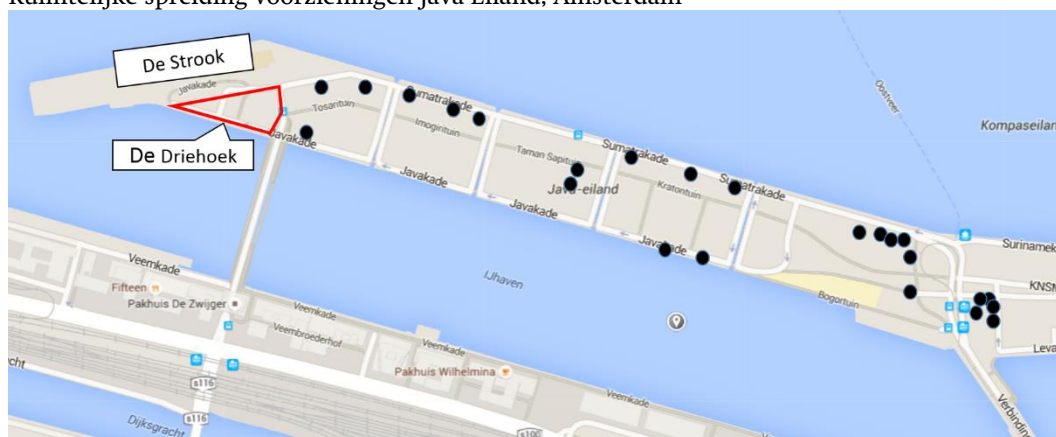
³⁰ Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/gebiedsontwikkeling/kop-java-eiland/strook-java/>

Voorzieningen in referentiewijken Java-eiland en Sluseholmen

Functie	Hoofdbranche	Java-eiland Aantal	Java-eiland Subbranche	Sluseholmen Aantal	Sluseholmen Subbranche
Detailhandel	Dagelijks	2	Bakker, minisuper	1	minisuper
	Niet-dagelijks	1	Bloemist		
Horeca (cat. 1 en 2 + café)	Drank	3	Café (2x), wijnbar	3	Cafe (2x), bar
	Fastservice	0		2	Ijszaak, broodjeszaak
	Restaurant				
	Hotel	4		1	
		3	Hostel (2x), B&B	0	
Dienstverlening	Persoonlijke verzorging	3	Schoonheidssalon, kapper (2x)		
Kantoren (kleinschalig)		2	Uitgeverij, Wijnhandel		
Bedrijven t/m milieucategorie 2	Juwelier & Optiek	1	Juwelier		
	Ontspanning	2	Sloepverhuur, zeiltochten		
	Auto & Fiets	0		3	Autobranche
Sportvoorzieningen	Ontspanning	1	Yoga,	1	zwembad
Maatschappelijke voorzieningen		2	Huisarts, basisschool		
Totaal					

Bron: Google Search

Ruimtelijke spreiding voorzieningen Java-Eiland, Amsterdam



Bron: Google Maps; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Sluseholmen

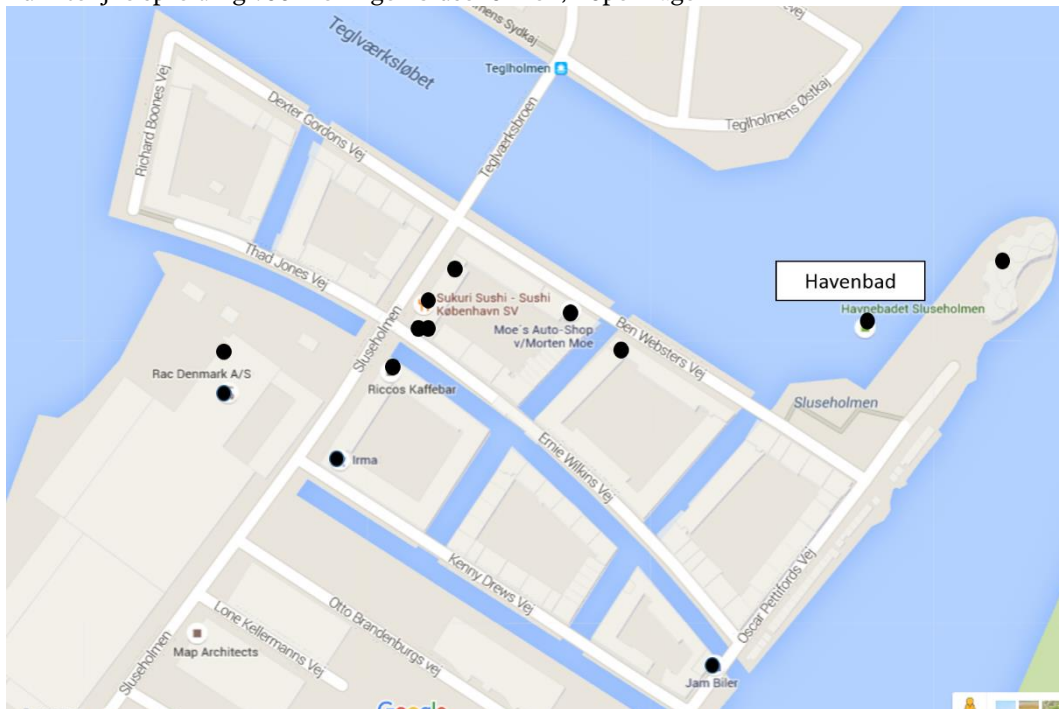
Profiel

In Kopenhagen zijn er 1.150 appartementen gerealiseerd bij de herontwikkeling van havengebied Sluseholmen en de wijk telt circa 3.500 inwoners. Sluseholmen kent een gelijke verdeling tussen het aantal huur- en koopwoningen. Sluseholmen is een welvarende buurt: het gemiddeld inkomen per huishouden is bijna een derde hoger dan dat gemiddeld is in Kopenhagen. Sluseholmen kent een hoog aantal kinderen in de leeftijdscategorie 0-5 jaar, maar ook een hoog aandeel werkende volwassenen in de leeftijdscategorie 34-60 jaar.

Voorzieningen

Er is in totaal 135.000 m² gerealiseerd in Sluseholmen, inclusief woningen.³¹ Diverse voorzieningen als restaurants en cafés hebben hier hun deuren geopend. Ook zijn er voorzieningen gericht op de autobranche. Een trekker naar het gebied is 'Harbour Bath Sluseholmen', waar een zwembad is gerealiseerd met 4 verschillende baden. Deze zijn voor verschillende doelgroepen. Er is een kinderbad, jongerenbad en twee zwembaden voor (duik-)oefeningen.

Ruimtelijke spreiding voorzieningen Sluseholmen, Kopenhagen



Bron: Google Maps; bewerking Bureau Stedelijke Planning

³¹ Bron: <http://www.soetersvaneldonk.nl/nl/stedebouw/waterfront/sluseholmen.html>