



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ladderonderbouwing Amstel Design
District Fase 2**
Gemeente Ouder-Amstel



colofon

projectnaam
**Ladderonderbouwing Amstel
Design District Fase 2**

datum
13 maart 2024

projectnummer
P04635

opdrachtgever
**Projectontwikkeling &
Grondbedrijf Zuidpark B.V.**

BRO
projectleider
DBo

projectteam
JCJV, KtB, TOI

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3	Planinitiatief	4
1.4	Opzet onderzoek	5
1.5	Dienstenrichtlijn	5
2	Planinitiatief	6
2.1	Planconcept	6
2.2	Programma	7
	2.2.1 Wonen	7
	2.2.2 Extended stay	7
	2.2.3 Commercieel	7
	2.2.4 Maatschappelijk	7
2.3	Doelgroep en gebruikers	7
	2.3.1 Afbakening verzorgingsgebied	7
	2.3.2 Bevolkingsprognose	7
	2.3.3 Huishoudensprognose	8
2.4	Context van ontwikkeling	8
	2.4.1 Ontwikkelingen rondom de beoogde projectlocatie	8
	2.4.2 Ontwikkelingen in het onderzoeksgebied (Amstel Business Park Zuid)	9
3	Conclusies	10
3.1	Passend binnen beleidskaders	10
3.2	Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	10
3.3	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	11
	3.3.1 Wonen	11
	3.3.2 Extended stay	12
	3.3.3 Commercieel	13
	3.3.4 Maatschappelijk	14

Bijlage 1 - Beleidskaders
Bijlage 2 - Onderbouwing wonen
Bijlage 3 - Onderbouwing extended stay
Bijlage 4 - Onderbouwing commercieel
Bijlage 5 - Onderbouwing maatschappelijk

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie omsloten door de Van Marwijk Kooystraat, A10 en Spaklerweg 52-54 (Amstel Design District) in de kern Duivendrecht (gemeente Ouder-Amstel) bestaat het voornemen om de kavel te transformeren naar een uitnodigende en inspirerende omgeving met een aantrekkelijke openbare ruimte. Een gemengd gebied met werken en wonen. Het Amstel Design District maakt onderdeel uit van Werkstad Overamstel (nu bekend als Amstel Business Park Zuid).

Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan betreft een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘Ladder’ zie ook blauw kader).

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het bestaande bestemmingsplan van Amstel Design District fase 1 voorziet in 45.000 m² ruimte voor (creatieve) bedrijvigheid en leisure. Er wordt gewerkt aan een allonge waardoor er in fase 1 ook 7.100 m² kantoren mogelijk wordt gemaakt (binnen de 45.000 m²).

Het project Amstel Design District fase 2 omvat de ontwikkeling en realisatie van een gemengd, stedelijk programma (zie impressies volgende pagina). Fase 2 voorziet in een totaal van 35.000 m². In hoofdstuk 2 geven we een uitgebreide toelichting op onderstaand programma:

- Wonen volgens de richtlijnen 17.500 m² (275 woningen);
- Wonen volgens afspraak 6.500 m² (115 woningen);
- Extended stay eenheden minimaal maximaal 7.600 m² (154 eenheden);
- Commercieel maximaal 1.000 m²;
- Maatschappelijk 1.900 m².



Figuur 1: Planlocatie

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van het hiervoor beschreven programma te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

In hoofdstuk 3 wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlagen.

1.5 Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie¹ volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als ‘dienst’ in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branche-ring, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de

voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. In bijlage 1 zijn deze voorwaarden nader toegelicht. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden.

Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn, moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze geschikt zijn om het nagestreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder dan gaan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld

leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

¹ ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

2 Planinitiatief

2.1 Planconcept

Het beoogde plan maakt onderdeel uit van het Amstel Business Park Zuid. Dit terrein ligt deels op Amsterdamse grond en deels in de gemeente Ouder-Amstel. Het Business Park heeft een oppervlakte van ca. 80 hectare en bevindt zich aan de westkant van de kern Duivendrecht. Het plangebied ligt centraal in de economische zone tussen Schiphol en het Academisch Medisch Centrum en hierbinnen vallen ook de ontwikkelingen in de Zuidas. Daarnaast ligt het Business Park nabij de ring A10 en op korte afstand van de Amsterdamse binnenstad en het centrum van Ouderkerk aan de Amstel.

Het huidige bedrijventerrein is een puur, monofunctioneel werkterrein, waar relatief weinig openbare horeca te vinden is en waar 's avonds weinig reuring is. Het terrein wordt getransformeerd naar een gemengd werkgebied, waarbij er, naast werken, meer ruimte komt voor wonen en recreëren. Het biedt ruimte voor functiemenging. Er is in de toekomstvisie ruimte voor onder andere de creatieve industrie². Daarbij wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit beoogd, zodat het voldoet aan de wensen en eisen van (internationale) creatieve ondernemers. De beoogde ontwikkeling sluit naadloos aan bij de toekomstvisie voor dit gebied.

² Mogelijkheid voor creatieve bedrijvigheid al opgenomen in vigerend bestemmingsplan.



Figuur 2: Plangebied fase 1



Figuur 3: Plangebied fase 2

De projectlocatie is uitstekend bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Het ligt tegen de A10 aan met een afslag (nr. 11) naar deze snelweg in de nabijheid. Vanaf afslag 11 zijn de A1 (richting Amersfoort), A2 (richting Utrecht) en A4 (richting Den Haag) snel te bereiken. Nabij de projectlocatie liggen verschillende metrostations (Amsterdam Overamstel, Van der Madeweg en Spaklerweg), liggen treinstations Duivendrecht en Amsterdam Amstel op relatief korte afstand en ligt bushalte De Flinesstraat op loopafstand. In onderstaande figuur zijn alle belangrijke ov-locaties nabij de projectlocatie weergegeven.



Figuur 4: Bereikbaarheid locatie met openbaar vervoer

2.2 Programma

2.2.1 Wonen

Het programma fase 2 bestaat uit 24.000 m² oftewel 390 appartementen (17.500 m² = 275 woningen en 6.500 m² = 115 woningen) met een verdeling van 30% sociaal (huur), 40% middelduur (huur) en 30% vrije sector (huur/koop). Er komen verschillende type appartementen met 1, 2 of 3 kamers.

2.2.2 Extended stay eenheden

Het programma fase 2 telt 154 extended stay eenheden (maximaal 7.600 m²).³ Van deze kamers zijn er 37 voorzien van een verbindingsdeur waarmee 37 2-kamer appartementen gemaakt kunnen worden. De appartementen zijn primair bedoeld ten dienste te staan voor de werknemers in fase 1.

In de gemeente Ouder-Amstel wordt het volgende verstaan onder extended stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één maand en maximaal twaalf maanden (Huisvestingsverordening 2024).

De extended stay eenheden in Amstel Design District zijn bedoeld voor een minimale verhuur periode van één week tot 12 maanden.

2.2.3 Commercieel

Fase 2 bestaat uit maximaal 1.000 m² commercieel programma.³ De mogelijke verdeling is:

- Max. 300 m² gemakswinkel

- Max. 300 m² overige winkels, kleine units gerelateerd aan het DNA

Tabel 1: Woonprogramma incl. extended stay fase 2 (d.d. 18-10-2022)

Segment	Type	Aantal
Sociaal	Met specifieke toewijzing	17
	1-kamer 30-50 m²	46
	2-kamer 50-70 m²	41
	3-kamer 70+ m²	15
	Totaal	119
Middelduur	Met specifieke toewijzing	-
	1-kamer 30-50 m²	31
	1-kamer 30-50 m² lage segment	30
	2-kamer 50-70 m²	56
	3-kamer 70+ m²	20
	Totaal	137
Vrije sector	1-kamer 30-50 m²	85
	2-kamer 50-70 m²	49
	3-kamer 70+ m²	-
	Totaal	134
Totaal excl. extended stay		390
extended Stay	1-kamer 30-50 m²	154
Totaal incl. extended Stay		544

- van het Amstel Design District
- Max. 850 m² horeca (cafés, restaurants)

- Max. 850 m² overige voorzieningen (zoals dienstverlening)

2.2.4 Maatschappelijk

Fase 2 bestaat uit 1.900 m² maatschappelijk programma. De (maximale) verdeling is:

- Max. 300 m² buurthuis
- Max. 300 m² gezondheidscentrum
- Max. 1.050 m² Meditation Hall
- Max. 1.050 m² broedplaatsen
- Max. 750 m² museum(expositieruimte). Gedacht wordt aan een concept à la Kunstuur in België (intieme museumbeleving met een duur van 1 uur, bijv. met hologrammen).

2.3 Doelgroep en gebruikers

2.3.1 Afbakening verzorgingsgebied

Vanwege de ligging van het initiatief tegen de gemeentegrens van Amsterdam en het karakter van de locatie (grootstedelijk, hoogbouw, mix van wonen-werken) is gekozen om een verzorgingsgebied afwijkend en ruimer dan de gemeente Ouder-Amstel te hanteren. Dit komt met name tot uitdrukking in de analyse van de beleidskaders en kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De keuze voor het specifieke verzorgingsgebied per functie wordt toegelicht in de bijlage.

2.3.2 Bevolkingsprognose

De gemeente Ouder-Amstel telt ca. 14.000 inwoners. Gelet op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland⁴ neemt het inwonertal tot 2030 nog sterk toe met ca. 33% (tabel 2). In de gemeente Diemen is een groei van het aantal inwoners te zien tot 34.700 in

³ In het geval het maximale commerciële programma van 2.000 m² wordt gerealiseerd, dan gaat dit ten koste van het programma voor extended Stay. In dat geval kan er 6.600 m² aan extended Stay gerealiseerd worden.
⁴ Provincie Noord-Holland (2019), Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040.

2030, een groei van 11%. Ook in de gemeente Amsterdam is een flinke groei te zien van het aantal inwoners van 872.757 in 2020 tot 982.000 in 2030, een groei van 13%. In de gehele Metropoolregio Amsterdam (hierna: MRA) neemt het aantal inwoners toe tot ca. 2.686.500, oftewel een groei van 7% in de periode 2020-2030.⁵

Ook na 2030 blijft het inwonertal (sterk) doorgroeien. In 2035 telt de gemeente Amsterdam naar verwachting meer dan een miljoen inwoners. Binnen de MRA behoren Ouder-Amstel en Amsterdam tot de gemeenten waar de meeste groei plaatsvindt. In Ouder-Amstel is dit met name toe te schrijven aan nieuwe woningbouwprojecten op grond van de gemeente

Ouder-Amstel, maar direct grenzend aan de gemeente Amsterdam (naast onderhavig initiatief bijvoorbeeld De Nieuwe Kern).

2.3.3 Huishoudensprognose

De huishoudensprognose toont zowel voor de gemeenten Ouder-Amstel, Diemen en Amsterdam als de MRA een groei (tabel 3). In de gemeenten Ouder-Amstel en Diemen en de MRA neemt het aantal huishoudens procentueel bovendien meer toe dan het inwonertal. Dit duidt op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang. Dit sluit aan bij landelijke trends van individualisering, die onder andere leidt tot een toename van een- en tweepersoonshuishoudens.

Tabel 2: Bevolkingsprognose 2020-2030

	2020	2025	2030	Toename (%)
Gemeente Ouder-Amstel	14.026	16.400	18.700	33%
Gemeente Diemen	31.334	32.700	34.700	11%
Gemeente Amsterdam	872.757	926.900	982.000	13%
MRA	2.508.100	2.599.700	2.686.500	7%

Tabel 3: Huishoudensprognose 2020-2030

	2020	2025	2030	Toename (%)
Gemeente Ouder-Amstel	6.269	8.100	9.000	44%
Gemeente Diemen	15.895	16.800	17.800	12%
Gemeente Amsterdam	470.223	501.500	527.700	12%
MRA	1.212.500	1.258.700	1.304.100	8%

2.4 Context van ontwikkeling

2.4.1 Ontwikkelingen rondom de beoogde projectlocatie

In de omgeving van het Amstel Business Park vinden diverse grootschalige ontwikkelingen plaats. Hieronder staan de belangrijkste plannen op en nabij het Amstel Business Park Zuid:

- Ten noorden van het Business Park is de realisatie van het Amstelkwartier in volle gang. Dit is een nieuwe wijk tussen de Spaklerweg en de Duivendrechtsevaart. In totaal komen hier circa 3.300 nieuwe woningen.
- Ten noordoosten van de beoogde planlocatie wordt het Bajeskwartier ontwikkeld. Dit is de voormalige Bijlmerbajes. Hier worden circa 1.350 woningen gerealiseerd en er is ruimte voor een design cluster, horeca en een gezondheidscentrum.
- Ten zuiden van het Business Park is het plan om De Nieuwe Kern te ontwikkelen. Dit plan ligt tussen de A2, Station Duivendrecht en Station Bijlmer. Het programma voor dit gebied betreft circa 4.500 woningen. Er is in De Nieuwe Kern ruimte voor min. 142.000 – max. 192.000 m² aan kantoren en bedrijven (incl. over te hevelen quotum vanuit Amsterdam).⁶
- Ook ten zuiden van het Business Park transformeert kantoorwijk Amstel III de komende jaren naar een gemengd gebied waar naast werken ook woningen worden toegevoegd. Tot 2027 komen er circa 10.000 woningen in dit gebied en na 2017 kunnen hier nog eens 5.000 woningen bijkomen.
- ArenAPoort verandert de komende jaren van een kantoren- en entertainmentlocatie naar een levendige, dynamische stadswijk waar wonen, werken en uitgaan centraal staan. Tot 2030 worden er 5.700 nieuwe woningen gebouwd. De eerste projecten zijn al in 2020 gestart. Er komen nieuwe voorzieningen en functies, zoals een nieuw stadspark, nieuwe pleinen en straten en (kleinschalige) winkeltjes.

⁵ Metropoolregio Amsterdam in cijfers 2019.
⁶ Structuurvisie De Nieuwe Kern, gemeente Ouder-Amstel, vastgesteld 25 november 2021.

- Voor bedrijventerrein Amstel Business Park is de toekomstvisie Werkstad Overamstel opgesteld. In deze toekomstvisie is Amstel Business Park Zuid opgeknipt in een aantal deelgebieden, die elk specifieke focuspunten hebben. In het hoofdstuk ‘beleidskaders’ wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie: er zijn op en nabij Amstel Business Park Zuid enkele groot-schalige gebiedsontwikkelingen, waarbij een flink aantal woningen worden toegevoegd. Op basis van bovenstaande ontwikkelingen komen er tot 2040 circa 24.850 tot 29.850 woningen bij. *Dit is exclusief het beoogde woningbouwprogramma voor Amstel Business Park Zuid.*

2.4.2 Ontwikkelingen in het onderzoeksgebied (Amstel Business Park Zuid)

- Op bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid (in de ‘oksel’ van knooppunt Amstel) is een initiatief ontwikkeld met circa 27.000 m² bvo ten behoeve van kantoren, creatieve bedrijven en zelfstandige horeca waar ontmoeting, creativiteit en inspiratie centraal staan. De gezamenlijke oppervlakte van kantoren en creatieve bedrijven in het pand is maximaal 22.500 m² bvo, waarvan maximaal 10.000 m² bvo aan kantoren. Deze ontwikkeling ligt eveneens aan de A10 op vrij korte afstand van het beoogde initiatief. De projectnaam is The Joan, in mei 2022 is The Joan opgeleverd.
- De Centrale komt te staan op kavel 1 in Amstel Business Park Zuid. Het 20.000 vierkante meter omvattend pand huisvest een hotel gericht op lang verblijf, een broedplaats, creatieve bedrijfsruimte en een café-restaurant. Kantoren maken geen onderdeel uit van het initiatief. De oplevering van De Centrale staat gepland voor eind 2025.

3 Conclusies

Hierna is de toets aan de Ladder succesvol doorlopen. Eerst benoemen we hoe het initiatief aansluit bij de belangrijkste beleidskaders. Vervolgens lichten we de toetsingselementen toe op basis van de handreiking bij de Ladder en de jurisprudentie. Daarna is de conclusie gegeven voor het beoogde plan. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

3.1 Passend binnen beleidskaders

Het initiatief sluit aan op de provinciale, regionale en lokale beleidskaders (bijlage 1):

- Het initiatief in het Amstel Business Park past goed in de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de regio, omdat het bijdraagt aan een versterking van één van de topsectoren (creatieve industrie) in Nederland en de kwaliteit van de werklocatie Amstel Business Plan door transformatie sterk wordt verbeterd.
- Voor werklocaties in de MRA wordt beleidsmatig ingezet op een ontwikkeling van kwantiteit naar kwaliteit en van formele werklocaties naar werkmilieus. Het huidige bedrijventerrein is een puur, monofunctioneel werkterrein. Het terrein wordt getransformeerd naar een gemengd werkgebied, waarbij er naast werken ook ruimte komt voor wonen en recreëren.
- De gemeente Amsterdam staat voor een forse woningopgave en moet tevens voldoende ruimte bieden voor de (nieuwe) economie. Deze opgaven vult de gemeente in door verdichting binnen het stedelijk weefsel en transformatie van monofunctionele werklocaties naar gemengde hoogstedelijke woonwerkmilieus. Daarnaast zet de gemeente zoveel mogelijk in op de stedelijke ontwikkeling nabij multimodale knooppunten. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij deze visie van de gemeente Amsterdam door in te spelen op de vraag naar gemengde woon-werkmilieus en op goed bereikbare OV-knooppunten.

- Het initiatief sluit naadloos aan bij de toekomstvisie voor Amstel Business Park Zuid. Hierin is beschreven dat het deelgebied, waartoe de projectlocatie behoort, in de toekomst wordt getransformeerd naar een gebied waar ruimte is voor de creatieve industrie. Daarbij wordt het gebied een sterker onderdeel van de stedelijke economie van Amsterdam. Het beoogde plan (fase 1 en 2 samen) wordt in dit opzicht gezien als een versterking van de Amsterdamse stedelijke economie.
- De beoogde ontwikkeling sluit naadloos aan bij de toekomstvisie van de gemeente Ouder-Amstel. De toekomstvisie Werkstad Overamstel weerspiegelt een toekomstige situatie van het beoogde plangebied, waar volop ruimte is voor de creatieve industrie en waar meer ruimte ontstaat voor recreëren en ontmoeten. Voor Amstel Business Park Zuid wordt aangegeven dat de aanwezigheid van bedrijven en banen in de stad essentieel zijn voor een duurzame en economisch vitale stad. Hierdoor blijft werken ook in de toekomst de kern van dit gebied. Het moet een gebied worden dat onderdeel is van de stedelijke economie, waarbij onder andere ruimte ontstaat voor toeleveringsbedrijven voor het centrum van Amsterdam, creatieve industrie en dienstverlening. Door dit soort voorzieningen te realiseren, vindt er in Amstel Business Park Zuid intensivering van het ruimtegebruik plaats, zijn er meer ontmoetingsmogelijkheden, is de kwaliteit van de ruimte hoger en vindt er vermenging plaats met andere functies.

3.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

*Of er sprake is van een **stedelijke ontwikkeling** wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ‘ladderplichtig’ is. Voor overige functies geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 500 m² bvo.*

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

*Bij de afweging over de ligging **binnen of buiten bestaand stedelijk gebied** gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.*

Conclusie

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- De beoogde functies zijn niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid (deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 03-09-2014) de functieaanduiding Gemengd. Deze gronden zijn bestemd voor: bedrijven die vallen in categorieën 1 tot en met 3.2, creatieve bedrijven en leisure. Dit betekent dat het beoogde initiatief (wonen, extended stay, commercieel, maatschappelijk) niet binnen het huidige bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Dit maakt een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
- Vanaf 12 nieuwe woningen of ca. 500 m² bvo is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 544 woningen (regulier en extended stay), 1.000 m² commercieel programma en max. 1.900 m² maatschappelijk programma wordt het initiatief gekwantificeerd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Het initiatief ligt binnen bestaand stedelijk gebied:

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan (Amstel Business Park Zuid, vastgesteld 03-09-3014) de enkelbestemming: 'Gemengd'. De gronden zijn bestemd voor:
 - bedrijven die vallen in categorieën 1 tot en met 3.2 als vermeld op de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen, met uitzondering van bedrijven als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D, en met uitzondering van bedrijven die vallen onder artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 - creatieve bedrijven;
 - leisure;met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen.
- Dit betekent dat het bestemmingsplan een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van (creatieve) bedrijven en leisure mogelijk maakt. Daaruit volgt dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Bedrijf – 1', 'Verkeer' en 'Groen' vigerend.
- Er is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en een verdere motivering op dit punt is niet nodig.

3.3 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Hierna wordt iedere functie getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij gaan we in op:

- **Ruimtelijk verzorgingsgebied:** Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

- **Kwantitatieve behoefte:** De behoefte bij een plan wordt bepaald door de confrontatie van de langetermijnprognose van de vraag, met het aanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlagen van dit rapport.
- **Kwalitatieve behoefte:** Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: met kwalitatieve behoefte wordt de 'meerwaarde' van het plan bedoeld. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlagen van dit rapport.
- **Geen onaanvaardbare leegstandseffecten:** Tot slot dient als onderdeel van de Ladder inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

3.3.1 Wonen

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Amsterdam én de gemeente Ouder-Amstel samen en het secundaire verzorgingsgebied de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Vanwege de ligging van het initiatief tegen de gemeentegrens van Amsterdam en het karakter van de locatie (grootstedelijk, hoogbouw, mix van wonen-werken) is gekozen om een verzorgingsgebied afwijkend en ruimer dan de gemeente Ouder-Amstel te hanteren.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

De beoogde ontwikkeling, die voorziet in het toevoegen van maximaal 390 appartementen (exclusief extended stay), voldoet aan een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- De bevolking en het aantal huishoudens binnen de gemeenten Ouder-Amstel en Amsterdam en de MRA nemen de komende jaren aanzienlijk toe. Dit leidt tot een groeiende behoefte aan woningen de komende jaren.
- Binnen de gemeente Ouder-Amstel is tot 2030 een woningbehoefte van ruim 2.500 woningen, in de gemeente Amsterdam is maar liefst behoefte aan 56.200 woningen. Hiertegenover staat een harde plancapaciteit van 71 woningen (Ouder-Amstel)⁷ en 44.000 woningen (Amsterdam). Dit resulteert in een concrete behoefte die nog ingevuld kan worden met nieuwe plannen van ruim 2.400 woningen in Ouder-Amstel en ruim 12.000 woningen in Amsterdam. In de gehele metropoolregio is sprake van een woningbehoefte die nog niet ingevuld is met harde plannen van ruim 43.000 woningen.
- Vanwege de huidige druk op de woningmarkt is het wenselijk dat er de komende jaren meer wordt gebouwd dan de verwachte groei van de woningbehoefte. Daarom wordt ingezet op het wegnemen van belemmeringen bij harde plannen, het hard maken van zachte plannen en plannen naar voren halen (in regio's met een tekort op de korte of middellange termijn).
- Met het realiseren van maximaal 390 woningen voorziet het initiatief Amstel Design District aan een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. De woningen kunnen redelijkerwijs worden ingepast in de bestaande plancapaciteit. Bovendien draagt het initiatief bij aan de versnellingsopgave woningbouw in de MRA.

⁷ De ontwikkeling De Nieuwe Kern (4.500 woningen) is hierin opgenomen als zachte plancapaciteit. Voor het gebied is in mei 2021 een voorbereidingsbesluit vastgesteld, er ligt nog geen vastgesteld bestemmingsplan.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De beoogde ontwikkeling Amstel Design District waarbij appartementen in een stedelijke setting worden gerealiseerd, geeft invulling aan een kwalitatieve behoefte:

- In de MRA, waar gemeente Ouder Amstel onderdeel van is, blijkt behoefte te zijn aan sociale huurwoningen en ook in de gemeente Amsterdam is het bijbouwen van woningen in het sociale segment essentieel. De gemeente Amsterdam signaleert nu en in de toekomst een tekort aan gereguleerde woningen. Voor Werkstad Overamstel wordt een woonprogramma voorzien met tenminste 30% sociale woningbouw, wat in lijn is met de richtlijnen van de gemeente Ouder-Amstel. Het initiatief Amstel Design District zet in op 30% sociale huur, 40% middelduur en 40% vrije sector. Daarmee sluit het woonprogramma aan bij de uitgangspunten van het beleid van de gemeente Ouder-Amstel.
- Daarnaast blijkt in de MRA behoefte te zijn aan middeldure huurwoningen. Dit is een woonsegment dat op dit moment nog grotendeels ontbreekt. Dit marktsegment is erg belangrijk voor het functioneren van de woningmarkt; starters op de woningmarkt een plek geven en een alternatief bieden in de duurdere delen van de regio waar het gat tussen sociale huur en de koopsector erg groot is. Ook de gemeente Ouder-Amstel ziet de middeninkomens als aandachtsgroep. De woningvoorraad moet daarom niet alleen bestaan uit betaalbare (sociale) huurwoningen, maar voor een belangrijk deel ook uit middeldure huurwoningen.
- Een kernafpraak in de MRA is om voldoende woningen in alle segmenten te realiseren, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere én middeninkomens, verspreid over de regio. Dure huurwoningen zijn nauwelijks gewenst, zo blijkt uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (2021)'. Daarentegen is er wel behoefte aan duurdere koopwoningen, vooral door vraag van mensen die al een huis hebben (de 'doorstromers'). Met de realisatie van dure koopwoningen in het Amstel Design District wordt voorzien in deze behoefte.

- De doelgroepen waar het initiatief Amstel Design District zich op richt zijn nog niet concreet bepaald. Uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (2021)' blijkt dat de wens van met name jongeren en ouderen gericht is op stedelijk wonen in een appartement, zoals wordt beoogd door het initiatief. De gemeente Ouder-Amstel zet in haar beleid specifiek in op jongeren, starters en ouderen. In de MRA is het belangrijk om voor jongeren en starters voldoende betaalbaar aanbod te creëren (sociale en middeldure huurwoningen). Door de grote instroom van buiten heeft juist deze groep aandacht. Voor het initiatief Amstel Design District wordt daarom aangeraden om primair te richten op jongeren, starters en ouderen, vanwege de behoefte vanuit deze doelgroepen en de potentiële aansluiting met het initiatief.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 390 woningen (excl. extended stay) in het Amstel Design District fase 2 onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Werkstad Overamstel.

3.3.2 Extended Stay

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Een verzorgingsgebied wordt grotendeels bepaald door te kijken naar het gebied waar een ontwikkeling effect op heeft. Expats en internationale werknemers komen voor een tijdelijke periode naar Nederland toe om te werken. Omdat de doelgroep maar tijdelijk in Nederland verblijft wonen expats op korte reisafstand van het werk. Daarnaast heeft de doelgroep meestal ook niet de beschikking tot een auto. Dit betekent dat de woonlocatie op gepaste afstand moet liggen van de werklocatie. Het openbaar vervoer is daarmee een veelgebruikt vervoersmiddel onder expats. Het

verzorgingsgebied wordt afgebakend op 30 minuten reistijd met het openbaar vervoer vanaf het plangebied. De extended stay eenheden zijn primair gericht op de werknemers in fase 1, maar ook andere doelgroepen mogen in de extended stay eenheden verblijven. De extended stay eenheden sluiten echter het meeste aan bij de woonwensen van werknemers in fase 1, omdat het onderdak biedt voor een relatief korte tijdsperiode en extended stay eenheden in het duurdere segment vallen (sluit dus beperkt aan bij de woonwensen van studenten of speedzoekers)

De gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel behoren hiermee tot het gebied waar eventuele effecten kunnen optreden door het initiatief, oftewel het verzorgingsgebied. Het initiatief ligt op de grens tussen de gemeente Amsterdam en de gemeente Ouder-Amstel. Naar verwachting zullen de uiteindelijke gebruikers van het plangebied meer verbinding hebben met Amsterdam dan met Ouder-Amstel. Hierdoor zal de gemeente Amsterdam worden gekenmerkt als primair verzorgingsgebied van het initiatief.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond

Het initiatief om (maximaal) 154 extended stay eenheden te realiseren binnen Amstel Design District te Ouder-Amstel voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de effecten zijn aanvaardbaar:

- Amsterdam is binnen de Metropoolregio een zeer gewilde woonlocatie. De internationale oriëntatie trekt bovendien jaarlijks vele expats en kenniswerkers. Zij maken veelvuldig gebruik van tijdelijke woonvormen, veelal woningen met een omvang van maximaal 50 m². De corona-crisis heeft invloed gehad op de migratie van expats en kennismigranten, echter heeft herstel zich al ingezet. Naar verwachting zal de migratie van kennismigranten en expats in 2022 en de jaren daarna op een hoger niveau liggen dan voor de corona-crisis. Dit komt met name door een sterke groei van kennismigranten uit Azië.
- De arbeidssectoren waarin expats en kennismigranten actief zijn, zijn de afgelopen 5 jaar sterk gegroeid. Daarnaast is het aantal openstaande en nieuwe vacatures in Amsterdam het hoogste van het land.

De afgelopen maanden is het aantal openstaande en nieuwe vacatures licht gedaald, maar ligt nog steeds in lijn met eerdere jaren. De groei van het aantal banen en het aantal openstaande en nieuwe vacatures duidt op een sterke economische regio waar veel internationale kenniswerkers en expats op af komen én ook nodig zijn.

- Het percentage van de totale hotelvoorraad van extended stay/serviced apartments ligt onder het gemiddelde van de Europese topsteden. In Amsterdam betreft 5% van de hotelvoorraad extended stay/serviced eenheden, wat neerkomt op ca. 2.000 woningen. Het gemiddelde onder de Europese topsteden ligt op 10%. Amsterdam kent hiermee relatief gezien weinig extended Stay/serviced eenheden. Dit maakt het reëel om het aanbod extended Stay/serviced eenheden uit te breiden in het Amstel Design District.
- Op basis van een aanbodanalyse blijkt dat het aanbod in het extended stay/serviced apartments segment beperkt is in Amsterdam. Op basis van een huurperiode van 12 weken in een volledig appartement met enkele basis faciliteiten waren er slechts 6 accommodaties beschikbaar (waarvan 2 in het centrum van Amsterdam). Deze accommodaties zijn eerder bedoeld voor toeristen dan voor expats.
- Expats en kennismigranten hebben over het algemeen een ruimere portemonnee en zijn bereid meer te besteden aan huur. Hierdoor wordt de reguliere bewoner van Amsterdam eerder van de woningmarkt gedrukt. De woningmarkt kent al een krapte en met name in Amsterdam. De reguliere bewoners van Amsterdam kunnen hierdoor nog lastiger een woning krijgen Dit is niet wenselijk aangezien een kennismigrant of expat minder bijdraagt aan de saamhorigheid en leefbaarheid van een wijk of buurt. Het initiatief realiseert een oplossing specifiek voor tijdelijke woningzoekenden in Amsterdam. Hierdoor kunnen kennismigranten en expats kiezen voor een verblijf in een extended stay/serviced eenheden. Het segment vindt meer aansluiting bij de wensen en eisen van de doelgroep als het gaat om een woning. Bijkomend voordeel is dat er weinig voor hoeft te worden geregeld t.o.v. het huren van een particuliere woning. Op deze manier blijven de hotels voor toeristen en de woningen voor de bewoners

- Extended stay eenheden bieden vooral uitkomst voor de grote groep werknemers in fase 1, waaronder expats, ‘digital nomads’, hoogopgeleiden en kenniswerkers. Zij zoeken voor een tijdelijke periode een woning in Groot-Amsterdam en zijn bereid meer te betalen hiervoor. Daarnaast kunnen extended stay eenheden ook een (nood)oplossing bieden aan woonurgenten (spoedzoekers) of studenten die in Amsterdam of omgeving moeten zijn, maar door de zeer krappe reguliere woningmarkt geen reguliere woonruimte kunnen vinden. Zij gebruiken de extended stay eenheden als overbruggingsperiode tot zij een (meer) permanente/reguliere woonruimte gevonden hebben.

3.3.3 Commercieel

Het programma voor fase 2 bestaat uit maximaal 1.000 m² commercieel programma:

- Max. 300 m² gemakswinkel
- Max. 300 m² overige winkels, kleine units gerelateerd aan het DNA van het Amstel Design District
- Max. 850 m² horeca (cafés, restaurants)
- Max. 850 m² overige voorzieningen (zoals dienstverlening)

Detailhandel

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het plangebied maakt officieel onderdeel uit van de gemeente Ouder-Amstel. Inwoners van het noordelijk deel van de gemeente Ouder-Amstel zijn echter sterk georiënteerd op Amsterdam. De gemeente Amsterdam vindt het van belang dat iedere inwoner van Amsterdam binnen 750 meter van de woonomgeving dagelijkse boodschappen kan doen. Voor het verzorgingsgebied voor detailhandel gaan we daarom uit van de direct omliggende buurten.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond

- De regio vindt het van belang dat inwoners binnen aanvaardbare afstand van de woonomgeving (dagelijkse) boodschappen kunnen

doen, zonder dit nader te definiëren. De gemeente Ouder-Amstel doet hierover geen concrete uitspraken, maar de gemeente Amsterdam maakt dit wel concreet. De gemeente Amsterdam vindt het van belang dat iedere inwoner van Amsterdam binnen 750 meter van de woonomgeving dagelijkse boodschappen kan doen. In het Amstel Design District worden circa 500 woningen toegevoegd en dit biedt mogelijkheden voor de toevoeging van een kleinschalige gemakssupermarkt van maximaal 300 m² vvo.

- Het winkelaanbod in de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie zeer beperkt, met name het dagelijks aanbod. Dit terwijl het beleidsmatig van belang wordt geacht dat inwoners binnen aanvaardbare afstand van de woonomgeving terecht kunnen voor dagelijkse boodschappen. Met de ontwikkeling van circa 24.850 tot 29.850 woningen in de omgeving van Amstel Business Park neemt het inwonertal in de directe omgeving aanzienlijk toe en daarmee ontstaat in potentie behoefte aan (extra) dagelijkse detailhandel. Deze behoefte wordt grotendeels ingevuld door de beoogde detailhandel (supermarkt) in deelproject Amstelkwartier) en in het gebied Omval-Weespertrekvaart (kleinschalige vers- en gemakswinkels met een buurtverzorgende functie).
- Ook de toekomstige inwoners van het Amstel Design District zullen behoefte hebben aan een gemakswinkel met een buurtverzorgende functie. In totaal worden er binnen het project zelf circa 500 woningen toegevoegd, waardoor het inwonertal naar verwachting met circa 800 inwoners toeneemt (rekening houdend met een gemiddelde huishoudensgrootte van 1 à 2 personen). Daarmee ontstaat behoefte aan dagelijkse winkelaanbod, zodat inwoners in hun primaire levensbehoefte kunnen voorzien. Dit kan een (vers)speciaalaanbod zijn (zoals een bakker, een slager of een drogist), maar ook een kleinschalige buurtsupermarkt waar een diversiteit aan producten te krijgen is. De beoogde gemakswinkel en overige detailhandel geeft hier invulling aan. De toevoeging van detailhandel in Amstel Design District is beperkt van omvang en deels ondergeschikt / gerelateerd aan het DNA van het gebied.

- Ook vanuit gebruikers en bezoekers van de (creatieve) bedrijvigheid (fase 1) en maatschappelijke voorzieningen (fase 2) zal behoefte ontstaan voor detailhandelsaanbod. Zij bezoeken het gebied en kunnen gebruik maken van de detailhandel. Vanuit de beoogde (creatieve) bedrijvigheid bestaat er mogelijk ook de behoefte om ondergeschikt aan de bedrijfsvoering eigen producten te verkopen (productiegebonden detailhandel). Dit is momenteel ook al toegestaan binnen het bestemmingsplan.

Horeca

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Horeca die niet in de binnenstad is gelegen kent in algemene zin een veelal ondersteunende functie ten aanzien van andere publiekstrekkende voorzieningen. Om deze reden wordt in het behoefteonderzoek als uitgangspunt gehanteerd dat de (potentiële) horeca in het plangebied voornamelijk een verzorgingsfunctie heeft voor de directe omgeving. Als ruimtelijk verzorgingsgebied voor de horeca zijn primair de gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel aangehouden én wordt specifiek ingezoomd op de buurt. Dit vanwege de ondersteunende functie van de horeca en lokale verzorgingsfunctie. De keuze voor gemeenten als geografisch uitgangspunt (en niet kernen bijvoorbeeld) is gemaakt vanwege de brede beschikbaarheid van cijfers over vraag en aanbod op dat niveau.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond

Gezien de beleidskaders, de actuele trends en ontwikkelingen en de kwantitatieve marktverkenning wordt geconcludeerd dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte is aan horeca in het plangebied.

- Het plangebied ligt op een bijzondere locatie in de gemeente Ouder-Amstel maar nabij andere gemeenten (Amstelveen, Diemen en Amsterdam). Op buurtniveau lijkt er een overaanbod aan horeca te zijn, met name in de fastservice sector. Dit heeft te maken met de bovengemeentelijk verzorgingsfunctie van het gebied. Zo werken er ook veel mensen in dit gebied waardoor de horeca ook gericht op hun behoeften, niet alleen van de bewoners.

- Binnen de gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel is echter genoeg marktruimte. Tot 2030 is er sprake van een autonome marktruimte van circa 18.800 m² verkoopoppervlakte. Het betreft voornamelijk marktruimte in de recreatieve horeca (drankenverstrekkers en restaurants). Met de realisatie van dit type horeca draagt het initiatief bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied voor zowel bewoners als werknemers.
- Een belangrijk aandachtspunt is dat er met name wordt ingezet op ondersteunende horeca, als aanvulling op de overige functies in het gebied (wonen, werken) en het aanbod dat nu al te vinden is in omliggende centra. Denk hierbij aan leuke lunchplekken of plekken voor bedrijfsborrels. Met name functies als bedrijven, cultuur en leisure hebben behoefte aan ondersteunende horeca. Horeca is hierbij een belangrijke bindende factor, die de levendigheid en reuring in deze gebieden aanmerkelijk kan versterken. Horeca bevordert uitwisselingen tussen werknemers en bezoekers (B2B) van de diverse grote en kleinere bedrijven, ook t.b.v. bijvoorbeeld overleg, borrels, relatiebehouding en netwerkbijeenkomsten. Veel kleine en middelgrote bedrijven beschikken niet (meer) over eigen horeca of catering.

Overige commerciële voorzieningen

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor consumentgerichte functies wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. Voor consumentgerichte dienstverlening is dit per type voorziening anders, variërend van de buurt tot de gehele gemeente of zelfs daarbuiten. Uitgangspunt voor de te realiseren dienstverlening is dat deze gericht is op de bewoners en gebruikers van bedrijven op het terrein (en de directe omgeving).

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond

Vanuit trends en ontwikkelingen, het draagvlak vanuit bewoners en werkenden en het aanbod in de omgeving is er aansluitend op het profiel van Amstel Design District als woon- en werkgebied behoefte aan commerciële voorzieningen gericht op de consument, zoals een fietsenmaker, ambachten (bijvoorbeeld kapper, schoonheidssalon, reparatie) of financiële instelling/makelaar. Hoewel er al een grote hoeveelheid commerciële voorzieningen aanwezig is in het verzorgingsgebied, is er gezien de verwachte bevolkingsgroei en de vele bezoekers/werknemers in het gebied nog voldoende marktruimte voor aanvullend aanbod.

Ook hier is een aandachtspunt dat het aanbod met name een ondersteunende functie heeft ten opzichte van de andere functies (wonen en werken). Consumentgerichte dienstverleners vestigen zich vaak in (de plinten van) kantoor- of winkelachtige panden. Enerzijds op goed zichtbare en loopbare locaties en anderzijds op goed met de auto en/of OV bereikbare locaties.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

De ontwikkeling van commerciële voorzieningen zal niet leiden tot negatieve effecten op het bestaande aanbod. Deze voorzieningen richten zich met name op lokale bewoners en werkenden, en met de ontwikkeling van Amstel Design District zal de behoefte alleen maar groeien. Het programma is relatief beperkt en daarmee vooral gericht op de omliggende buurt(en). Het is daarom niet de verwachting dat de realisatie van dit aanbod leidt tot onaanvaardbare leegstand elders.

3.3.4 Maatschappelijk

In het Amstel Design District fase 2 wordt voor max. 1.900 m² aan maatschappelijk programma gerealiseerd. Het gaat om een buurthuis (max. 300 m²), gezondheidscentrum (max. 300 m²), Meditation Hall (max. 1.050 m²), broedplaatsen (max. 1.050 m²) en een museum(expositieruimte) (max. 750 m²).

Buurthuis en gezondheidscentrum

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Als primair verzorgingsgebied worden de gemiddelde afstanden naar maatschappelijke voorzieningen genomen. Er is een reisafstand van 15 minuten lopen genomen als primaire verzorgingsgebied. Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit vier buurten: Industriegebied Amstel (buurt van het initiatief), Amsteltkwartier Zuid, Amsteltkwartier Noord en Amsteltkwartier West.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

- Een van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Een groeiend inwonertal betekent dat er maatschappelijke voorzieningen bij moeten komen: zowel gericht op de buurt als ook voorzieningen met een groter bereik.
- Op dit moment is de afstand van de planlocatie naar bestaande maatschappelijke voorzieningen in de buurt relatief groot. Een reële reistijd naar maatschappelijke voorzieningen is 15 minuten lopen, oftewel ca. 1,2 kilometer. Er zijn in een straal van 1,2 kilometer in beperkte mate maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Dit komt onder meer door het industriële karakter van het gebied en het feit dat er op dit moment weinig mensen wonen. Dit betekent dat toekomstige inwoners van het plangebied geen toegang hebben tot maatschappelijke voorzieningen in de directe leefomgeving. Ten behoeve van de leefbaarheid is toevoeging van maatschappelijk programma noodzakelijk.
- Vooral het aanbod aan zorg en ontmoeting is beperkt in het plangebied en in de directe omgeving. In buurten die voornamelijk als woongebied fungeren is dit aanbod vele malen groter. Daar komt nog bij dat door de grootschalige ontwikkelingen in en rondom het plangebied er tot 2040 maximaal 30.000 woningen bijkomen. Ook voor deze inwoners moeten er geschikte maatschappelijke voorzieningen zijn die voorzien in de behoefte. Het realiseren van 600 m² aan maatschappelijke ruimte (buurthuis 300 m² en gezondheidscentrum 300 m²) kan het gat vullen en voorzien in de behoefte van toekomstige inwoners.

Meditation Hall

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Als primair verzorgingsgebied worden de gemiddelde afstanden naar maatschappelijke voorzieningen genomen. Er is een reisafstand van 15 minuten lopen genomen als primaire verzorgingsgebied. Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit vier buurten: Industriegebied Amstel (buurt van het initiatief), Amsteltkwartier Zuid, Amsteltkwartier Noord en Amsteltkwartier West.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

- In Nederland is in toenemende mate aandacht voor bredere welvaart en de daarbij horende alternatieve welvaartsmaten. Het idee dat welvaart alleen wordt bepaald door economische groei wordt langzaam losgelaten en thema's zoals gezondheid, leefomgeving, sociale cohesie en persoonlijke ontplooiing worden steeds belangrijkere factoren in de bepaling van brede welvaart. De Meditation Hall speelt hier op in.
- Een belangrijke sociaal maatschappelijke trend is de verschuiving van curatieve- naar preventieve zorg. Dit houdt een wijziging in van bestrijding van ziekte en intensieve ondersteuning naar focus op behoud van (mentale) gezondheid door aanpassing van leefstijl en preventie. De Meditation Hall is een retreatmentcenter, waarin plek is voor laagdrempelige activiteiten waaronder mindfulness en yoga. Dit speelt in op de toenemende behoefte naar activiteiten rondom behoud van (mentale) gezondheid.
- Waar het aantal gelovigen in Nederland verder daalt, neemt de populariteit van zingeving en spiritualiteit juist toe en vervagen de grenzen met religie. Met name jongere generaties zijn meer geïnteresseerd in mindfulness en meditatie. De invullen van de Meditation Hall als boedhistisch centrum past binnen de landelijk trend. Uit onderzoek van de Universiteit van Amsterdam blijkt dat maatschappelijke functies, waaronder mindfulness, meditatie en actief bewegen, een positief effect hebben op het mentaal welbevinden van inwoners.
- Tijdens de coronajaren is mentale druk op, voornamelijk, jongvolwassenen een grotere opgave geworden. Echter ervaren ook andere

leeftijdsgroepen meer gevoelens van angst, stress, somberheid en eenzaamheid. De verwachte economische terugval na de coronacrisis zet de mentale gezondheid van de Nederlandse bevolking verder onder druk. Het bieden van informatie en interventies om met deze mentale druk om te gaan is van toenemend maatschappelijk belang, hier geeft de Meditation Hall invulling aan. Juist in dit gebied is dit belangrijk aangezien uit cijfers blijkt dat het aantal werknemers met burn-out-klachten relatief hoog is in gemeente Amsterdam en de rest van de MRA in vergelijking met landelijk gemiddelde. Hetzelfde geldt voor de zorgkosten voor (gespecialiseerde) GGZ.

Broedplaatsen

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte aan creatieve ruimte (broedplaatsen) is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente. Uit onderzoek van CBS blijkt dat in de Randstad de gemiddelde verhuysafstand zelfs korter is dan gemiddeld: in het COROP-gebied waar toe de gemeenten Ouder-Amstel en Amsterdam behoren, is de gemiddelde verhuysafstand kleiner dan 7 kilometer.

Vanwege de aard van het initiatief en de kenmerken van de omgeving (o.a. Amstel III) wordt verwacht dat de aantrekkingskracht van bedrijven uit de gemeente Amsterdam het grootst zal zijn. De verhuysbewegingen in de afgelopen jaren onderschrijven dit: verhuysbewegingen naar Amstel Business Park Zuid (locatie van het beoogde initiatief) in de periode 2011-augustus 2021 laten zien dat ruim twee derde afkomstig is uit de gemeente Amsterdam. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de behoefte wordt daarom primair naar de gemeente Amsterdam gekeken.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

- Creatieve broedplaatsen bieden plaats aan een bonte variatie van, veelal kleinschalige, bedrijven. De snelle ontwikkeling van broedplaatsen hangt samen met de relatief gunstige voorwaarden waaronder ruimte kan worden gehuurd, en de mogelijkheid om casco ruimtes naar eigen inzicht in te vullen. Diverse onderzoeken geven daarnaast aan dat bij hun keuze voor een plek in een creatieve broedplaats de nabijheid van andere creatieve bedrijven van belang is. Ook de mogelijkheid tot het hebben van spontane ontmoetingen en gedeelde voorzieningen worden veel genoemd.
- Het beoogde initiatief past volledig binnen de trends en ontwikkelingen op het gebied van de creatieve bedrijfsruimte. Een levendige locatie, met gemengd ruimtegebruik en flexibele werkplekken worden door de hedendaagse creatieve ondernemer als wensen en eisen beschouwd voor een goed functionerende werkomgeving. De vestigingslocatie voldoet aan de criteria van de creatieve ondernemer. De beoogde planlocatie ligt nabij het stedelijk gebied van Amsterdam en dit is een populaire stad voor creatieve ondernemers. In de toekomst zal er op het Amstel Business Park clustervorming ontstaan van bedrijven in de creatieve sector. De synergievoordelen die dit oplevert, maakt het gebied zeer aantrekkelijk voor de vestiging van broedplaatsen.
- Amsterdam is met meer dan 100.000 banen in creatieve industrie en ICT met afstand de belangrijkste creatieve en ICT-stad van Nederland. Eén op de vijf banen in de creatieve industrie en een op de tien banen in de ICT is te vinden in de hoofdstad. Tegelijkertijd heeft Amsterdam met 16 procent van haar totale economie het op één na grootste aandeel van banen in creatieve industrie en ICT van Nederland. Op basis van de cijfers van de gemeente Amsterdam is een prognose gemaakt voor het aantal vestigingen in de creatieve industrie en voor de ICT-sector. De verwachting is dat het basisscenario en scenario hoog realistischer zijn dan het lage scenario, aangezien zich in de nasleep van corona geen recessie heeft voorgedaan, maar

de economie juist bloeit. Bovendien draait het in deze sector om ontmoeten, samen creëren en maken, waarbij thuiswerken lastiger is. Dit vertaalt zich in een aanhoudende ruimtevrage.

Museum(expositieruimte)

Ruimtelijk verzorgingsgebied

De plannen voor een museum gericht op design en een intieme museumbeleving (max. 750 m² bvo) behelzen een bijzonder, innovatief museumconcept. Dit zowel vanuit regionaal, landelijk als internationaal perspectief.

Amsterdam trekt toeristen uit de gehele wereld, maar is ook binnen Nederland een unieke toeristische en culturele bestemming. Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is het primaire ruimtelijk verzorgingsgebied dan ook afgebakend als geheel Nederland. Mede vanwege het onzekere perspectief door het coronavirus zal Nederland de komende jaren nog het belangrijkste herkomstland zijn. Het buitenland beschouwen we hier als secundair verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Nederland heeft totaal ruim 17,5 miljoen inwoners. 73% (12,8 mln. mensen) onderneemt wel eens culturele activiteiten buitenshuis in brede zin. Samen brengen zij jaarlijks minimaal 4,8 mln. bezoeken aan kunstmusea (excl. personen < 13 jaar).⁸

De Metropoolregio Amsterdam heeft ruim 2,5 miljoen inwoners; zij brengen jaarlijks minimaal bijna 0,8 miljoen bezoeken aan kunstmusea. Daarnaast ontving deze regio in 2019 circa 15,8 miljoen toeristische en zakelijke gasten met overnachting. Zij realiseerden totaal 32 miljoen overnach-

tingen in de regio, waarvan 25 miljoen in hotels. Veronderstellend dat gemiddeld een derde van hen een kunstmuseum bezoekt (Amsterdam is hier vermaard om), betekent dit minimaal 5,3 miljoen bezoeken door toeristische gasten aan kunstmusea in de gehele Metropoolregio. Dit betekent dat er binnen het verzorgingsgebied voldoende kwantitatieve ruimte is voor een museum.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

Onderhavige ontwikkeling betreft een bijzonder, onderscheidend museumconcept binnen een veelzijdige, nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het museum kan vanwege haar aard (beeldbepalend, innovatief, recreatief bezoek) een belangrijke trekker worden voor het gebied en de potenties voor de overige functies versterken (synergie). Vanwege de meerwaarde voor de integrale gebiedsontwikkeling is het een zeer passende functie op de planlocatie.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Mede gezien de sterk groeiende behoefte aan cultuur en museumbezoek en de prominente positie van Amsterdam hierin, zal de ontwikkeling niet leiden tot negatieve effecten op het bestaande aanbod in stad, Metropoolregio of elders in het land in de zin van extra leegstand of negatieve effecten op het woon-, leef- of werkklimaat.

⁸ 15,4 mln. inwoners v.a. 12 jaar * 31%.

Bijlage 1 - Beleidskaders

1 Beleidskaders

1.1 Rijk

1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 april 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De plannen van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke en mobiliteitsaspecten staan hierin benoemd. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken heeft het Rijk de volgende doelen opgesteld voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest er in de structuurvisie voor meer taken over te laten aan de centrale overheden (provincie en gemeenten) en stelt de gebruiker centraal. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Op basis van bovengenoemde doelen zijn dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De beoogde projectlocatie ligt binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (stedelijke regio met topsectoren).

1.2 Provincie Noord-Holland

1.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)

In de **Provinciale Omgevingsvisie** is de ambitie geformuleerd dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar overeenstemmen. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Vanwege de economische dynamiek ligt de nadruk bij woon- en werklocaties in het zuidelijk deel van Noord-Holland (de MRA) met Amsterdam als zwaartepunt. De Metropoolregio ontwikkelt zich in een rap tempo, met als gevolg onder meer een enorme vraag naar woningen en ander functies. Tegelijkertijd is het van belang om het landschap binnen de metropool zo veel mogelijk te sparen. Nieuwbouwontwikkelingen dienen daarom zo veel mogelijk plaats te vinden binnen de kernen (inbreiding), bij voorkeur in aansluiting knooppunten van openbaar vervoer. Bij bestaande bouw en nieuwbouw wordt ingezet op energiebesparing en klimaatadaptatie. Nieuwbouw is bovendien zoveel mogelijk circulair. Dit alles gaat samen met verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, aangezien wordt onderkend dat verdichting in kernen leidt tot druk op het landschap.

1.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (2020)

De **Omgevingsverordening NH2020** geldt vanaf 17 november 2020, het is de opvolger van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Omgevingsverordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

Stedelijke functies

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over:

- a. nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor het gehele provinciale grondgebied;
- b. kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde kleinschalige woningbouwontwikkelingen, in het landelijk gebied.

Artikel 6.2 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- c. het actief stimuleren van de regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering;
- d. het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het functie wijzigen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;

- e. het toestaan van schuilmogelijkheden voor dieren met zo beperkt mogelijk impact op de openheid van het landschap.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

In de provinciale omgevingsverordening geeft de provincie ook regels en kaders ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen:

- De focus ligt op behouden en versterken van detailhandel in de centra van kernen en versnippering van aanbod zo veel mogelijk voorkomen.
- Nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen of kantoorlocaties is uitsluitend mogelijk indien sprake is van detailhandel in de vorm van onder meer afhaalpunten, ondergeschikte detailhandel of volumineuze detailhandel die niet inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege hinder, veiligheid of verkeer aantrekkende werking.
- Kanttekening daarbij is dat in de huidige situatie sprake is van een bedrijfslocatie, maar het is de bedoeling dat hier een gemengd woon-werkgebied ontstaat met een diversiteit aan functies. Dit biedt mogelijk een aanknopingspunt om de mogelijkheden voor detailhandel te verbreden ten opzichte van de huidige situatie.

1.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. In de **Woonagenda 2020-2025** gelden de richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.

2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekende nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. We maken afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

1.3 Regio

1.3.1 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (2016)

Eind 2016 is door de voormalige Stadsregio Amsterdam het **Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020** aangeboden aan de provincie Noord-Holland. Hierin wordt onder andere ingegaan op de kwalitatieve behoefte. Voor de marktregio Amsterdam worden de volgende conclusies getrokken:

- de woningbehoefte is dermate groot dat in vrijwel alle segmenten sprake is van tekorten;
- de grootste tekorten doen zich voor bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en middeldure huurwoningen;

- bij de marktsegmenten meergezinswoningen in een stedelijk milieu (ruim geprogrammeerd) en dure huurwoningen is de plancapaciteit een fractie groter dan de vraag.

Een belangrijke opgave is het creëren van meer aanbod in het midden-segment huur. Dit marktsegment is erg belangrijk voor het functioneren van de woningmarkt; starters op de woningmarkt een plek geven en een alternatief bieden in de duurdere delen van de regio waar het gat tussen sociale huur en de koopsector erg groot is.

1.3.2 Actieprogramma Middeldure Huur 2017-2025 (2017)

In Amsterdam wordt actief ingezet op middeldure huurwoningen met een ambitie om 800 tot 1.000 middeldure huurwoningen per jaar te realiseren, met name voor een- en tweepersoonshuishoudens (kleinere woningen). Deze ambitie is verder aangescherpt in het **Actieprogramma Middeldure Huur** met de bouw van minimaal 1.500 middensegment woningen per jaar.

1.3.3 Woondeal MRA (2019)

De behoefte aan het middeldure segment, evenals het lagere segment wordt tevens benadrukt in de **Woondeal MRA**. Een van de drie kernafspraken betreft “voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio”. De andere twee kernafspraken betreffen “voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040” en “de productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018 tot 2025, met gemiddeld 15.000 woningen per jaar”.

1.3.4 Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016

In het **regionale detailhandelsbeleid** geeft de regio haar visie ten aanzien van detailhandel. De volgende uitgangspunten zijn daarbij relevant:

- Inwoners van stadsregio Amsterdam kunnen op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen doen (principe van fijnmazigheid).
- Het beleid is er op gericht om vraag en aanbod in balans te brengen.

- Detailhandel is enkel gevestigd in stedelijk gebied, dan wel stedelijke ontwikkelgebieden.

1.3.5 Plabeka 3.0 – Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030 (2017)

Het Platform bedrijventerreinen en kantoren – Plabeka – is ontwikkeld voor de MRA (Metropool-regio Amsterdam). In 2017 heeft Bureau Buiten een uitvoeringsstrategie voor het Plabeka opgesteld. De belangrijkste punten voor de werklocaties in de MRA zijn:

- van kwantiteit naar kwaliteit van werkmilieus;
- van formele werklocaties naar werkmilieus;
- MRA als één divers maar samenhangend economisch systeem;
- transformatie van werklocaties draagt bij aan ruimtelijke opgave én verbetering vestigingsklimaat MRA;
- van vaste kaders naar flexibel en adaptief beleid.

Horeca: Amstelland-Meerlanden staat voor de opgave om de formele werkmilieus te transformeren naar meer informele werkmilieus. De huidige indeling van de regio is met name gericht op functiescheiding, maar er is behoefte aan meer gemengde milieus waarbij er naar wonen en werken ook ruimte moet zijn voor andere functies zoals horeca en diensten.

Amsterdam is het economische en culturele centrum van de MRA en omstreken, en heeft zeker in de afgelopen jaren een sterke aantrekkingskracht op burgers en bedrijven uit binnen- en buitenland. De stad kent veel sectorale ‘winnaars’, onder meer de ICT, zakelijke diensten, creatieve industrie en horeca groeien. Creatieve verzamelgebouwen zijn daardoor steeds meer in trek.

1.4 Gemeente Amsterdam

1.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011)

In de **Structuurvisie Amsterdam 2040** is de centrale ambitie vastgelegd dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese Metropool. Bij het opstellen van de

ruimtelijke ambitie is rekening gehouden met vier ‘robuuste’ bewegingen, waaronder de internationalisering van de zuidflank van Amsterdam.

- In de zuidflank doen zich grote fysieke veranderingen voor. In snel tempo komen er nieuwe initiatieven bij zoals: de ontwikkeling van de corridor tussen Schiphol en Zuidas, de verdere verstedelijking van Buitenveldert of de verfraaiing van de koppen van de Amsterdamse Bosscheg en de Amstelscheg. Onderhavig initiatief is onderdeel van de zuidflank van Amsterdam.
- De zuidflank van Amsterdam is een zone met grote dynamiek en ontwikkeldruk, veroorzaakt door de spilpositie in het netwerk van de metropolitaanse verbindingen. Een aantal belangrijke knooppunten: Schiphol, Zuidas, station Amstel, station Bijlmer ArenA. De hoge druk kan zich prima vertalen in hoogbouw tot 50 meter, en bij belangrijke knooppunten liefst nog hoger.

Voor de Nederlandse economie is het van belang dat de Metropoolregio Amsterdam een internationaal aantrekkelijk vestigingsmilieu voor werkgelegenheid biedt. In de huidige kenniseconomie is een hoogwaardige beroepsbevolking hiervoor een voorwaarde. Daarom moet er binnen de metropoolregio onder meer worden ingezet op voldoende mogelijkheden voor jong talent, creatievelingen en kenniswerkers om zich te vestigen in hoogstedelijke woonmilieus. Deze groep is deels aangewezen op het hogere woningsegment, maar deels ook afhankelijk van betaalbare woon- en werkruimte in de stad. Bouw- en transformatieprogramma's moeten oplossingen bieden voor woonwensen van gevarieerde groepen, maar in ieder geval moet het toegesneden zijn op de wensen van deze stedelijk georiënteerde jong talent, kenniswerkers en creatieve beroepsbeoefenaars.

Een toegankelijke en gevarieerde woningmarkt is ook van belang voor Amsterdams internationale connectie. De economie van de metropoolregio is voor een groot deel afhankelijk van de mogelijkheden die het talent op de arbeidsmarkt heeft om in de (hoog)stedelijke omgeving van de stad Amsterdam te kunnen wonen. Bovendien is een ruime arbeidsmarkt, en

dus ook woningmarkt, voor internationale bedrijven een belangrijke vestigingsvoorwaarde.

De kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen in Amsterdam is cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de regio. Dit betekent verdichting, transformatie en het toevoegen van minstens 70.000 woningen in Amsterdam tot 2040.

1.4.2 Woonagenda 2025 (2017)

Het woonbeleid binnen de gemeente Amsterdam is vastgelegd in de **Woonagenda 2025**. De woonagenda heeft als uitgangspunt voldoende, betaalbare en goede woningen. Twee belangrijke thema's zijn geregleerde huur en middeldure (vrije sector). Op basis van prognoses verwacht de gemeente dat in 2025 sprake is van de grootste tekorten binnen de geregleerde huur en middeldure huur.

Bovenal wil Amsterdam een gemengde stad zijn: het centrum is niet exclusief voor de rijken en de gebieden buiten de ring zijn niet alleen voor degenen die het financieel minder breed hebben. Om scheefgroei te voorkomen, werkt de gemeente naar een gemengde stad. De stad is verdeeld in 22(+1) gebieden en elk gebied moet beschikken over zowel betaalbare, als middeldure en dure woningen zijn, zowel huur als koop. De meest in het oog springende actie uit de woonagenda om toe te werken naar een gemengde stad betreft de woningbouwprogrammering 40% geregleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop), 20% dure huur en koop. Dit betreft plannen waarvoor nog niet een investeringsbesluit is vastgesteld en geen contracten zijn gesloten of anderszins juridische en financiële verplichten zijn aangegaan.

1.4.3 Spelregels voor woningbouwprogrammering (2017)

Om op een juiste manier uitvoering te geven aan de woningbouwprogrammering, zijn door de gemeente Amsterdam **Spelregels voor woningbouwprogrammering** opgesteld, waaronder:

- De 40-40-20 spelregel betreft aantallen woningen en geldt uitsluitend voor nieuwe ruimtelijke plannen.
- Voor middelduur wordt een onderscheid gemaakt tussen grote (>800 woningen) en kleine locaties (<800 woningen). Voor de grote locaties gaat de gemeente uit van zowel koop- als huurwoningen. Bij kleine locaties zet de gemeente in op uitsluitend middeldure huurwoningen.
- Sociale huurwoningen zijn woningen die vallen onder de geregleerde huursector met een huur onder de € 710,68 (prijsspeil 2017). Het gaat om reguliere sociale huurwoningen maar ook om woningen die exclusief worden aangeboden aan ouderen, jongeren en studenten. Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen.
- Betaalbare, sociale huurwoningen worden gebouwd en beheerd door zowel corporaties als marktpartijen. Corporaties hebben bij uitgifte van gemeentelijke kavels een voorrangspositie.
- Per ruimtelijk project wordt bestuurlijk bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Afwijken van het stedelijke uitgangspunt is mogelijk op grond van specifieke omstandigheden. De mate van menging van de woningvoorraad in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van het financiële effect op de grondexploitatie geven nadere richting aan het formuleren en afwegen van het te realiseren programma.
- Binnen het ruimtelijk project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte kavels geprogrammeerd.
- Het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 geldt ook voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond als inzet van onderhandelingen. Herontwikkeling en leegstandsbestrijding staan voorop. Nadere regels voor particuliere transformaties zijn uitgewerkt in het stedelijk kader Particuliere transformaties. In het stedelijke kader staan de spelregels en mogelijkheden voor afwijkingen. Enige flexibiliteit bij de toepassing moet mogelijk zijn. Er zijn verschillende redenen om dat te willen. Belangrijk is dat afwijkingen goed worden onderbouwd, om

willekeur, met name ook richting particuliere partijen, te voorkomen. Redenen om af te wijken zijn gelimiteerd tot:

- Met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd. Bijvoorbeeld huisvesting van kwetsbare groepen, ouderen, zorg, studenten en jongeren, CPO.
- De bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
- Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Het beleid van zowel corporaties als gemeente is om niet op entreeniveau sociale en markt woningen te mixen. Er is voornamelijk geen reden om van dit beleid af te stappen. Bij een relatief kleine bouwtransformatie is de 40-20-20 niet haalbaar.

1.4.4 Koers 2025 (2016)

Koers 2025 bevat het plan van aanpak voor de bouw van 50.000 huizen tot 2025, met de strategische keuzen die daar bij horen. De Amsterdamse ontwikkelstrategie richt zich vooral op het realiseren van voldoende woningen in kwalitatief hoogwaardige, gemengde stedelijke milieus. Om deze ambitie te borgen wordt voor nieuw te ontwikkelen locaties een onderscheid gemaakt tussen drie typen stedelijke milieus: grootstedelijke centra, gemengde stadsbuurten en groenblauwe woonbuurten.

1.4.5 Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022

Het detailhandelsbeleid geeft weer welke ontwikkelingen de gemeente voor ogen heeft en biedt hiervoor kaders.

- De gemeente kiest voor een fijnmazige structuur met aantrekkelijke en sterke winkelgebieden verdeeld over de stad.
- Daarnaast vindt de gemeente het van belang dat consumenten op loopafstand dagelijkse boodschappen kunnen doen. Er wordt selectief ruimte geboden voor uitbreiding van winkels, zoals in ontwikkelgebieden.

Een van de twee hoofdbeleidsdoelstellingen ten aanzien van detailhandel is dat dagelijkse boodschappen op redelijke afstand van de woonomgeving beschikbaar zijn. Dit betekent onder meer:

- Een redelijk afstand is maximaal circa 750 meter.
- Het dagelijks aanbod is evenwichtig verdeeld en groeit meet met de verwachte bevolkingstoename in delen van de stad.

Amsterdam gaat de komende jaren flink groeien qua inwonertal. In sommige gebieden waar de komende jaren woningbouw wordt gerealiseerd, zijn ook nieuwe winkels nodig waar bewoners onder meer dagelijkse boodschappen kunnen doen. De gemeente hanteert onder meer een afwegingskader voor de toevoeging van een supermarkt.

- Indien minder dan 1.500 woningen worden toegevoegd, dan wel minder dan 3.000 inwoners worden verwacht en op minder dan 750 meter loopafstand geen reguliere supermarkt is gevestigd (groter dan 300 m² wvo), dan maakt de gemeente het mogelijk om een gemakssupermarkt te realiseren van maximaal 300 m² wvo.
- Indien tussen de 1.500 en de 4.000 nieuwe woningen worden toegevoegd, dan wel 3.000 tot 8.000 nieuwe bewoners worden verwacht en op minder dan 750 meter lopen geen winkelgebieden zijn voor de dagelijkse boodschappen, dan mag in de beginfase van de ontwikkeling een kleinschalige (tijdelijke) gemakssupermarkt worden gerealiseerd en in de eindfase een nieuwe reguliere supermarkt in een cluster met andere winkels en economische functies.

1.4.6 Hoofdlijnen kunst en cultuur 2021-2024 (2019)

Amsterdam is een van de meest culturele steden ter wereld en cultuur bepaalt in hoge mate de identiteit van de stad. Naast grote spelers (Concertgebouw, Stedelijk Museum, Bijlmer Parktheater, etc.) zijn er vele creatieve broedplaatsen en kunstwerken in de openbare ruimte.

Gemeente zet in de nieuwe Kunstenplanperiode in op verbreding en verdieping van het aanbod van kunst en cultuur in de stad. Amsterdam moet,

nog meer dan nu, een sterke, open en inclusieve cultuurstad worden. Belangrijke speerpunten van het actuele beleid zijn:

- groei van kunst en cultuur in de wijken en meer aandacht voor de makers;
- meer ruimte voor experiment, innovatie en nachtcultuur;
- verbreding van cultuureducatie, talentontwikkeling en participatie;
- versterking van internationale kunst en cultuur.

De gemeente ziet zich in vele opzichten als voorloper op het gebied van nieuwe kunstvormen. Daarvoor, zo stelt het beleidskader, is vrijheid nodig: om te creëren en kunst te laten ontstaan, maar ook ruimte voor experiment en innovatie.

1.5 Gemeente Ouder-Amstel

1.5.1 Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel (2007) en Visie 2030

In de structuurvisie is de regionale economische betekenis van Amstel Business Park onderstreept. Doordat het bedrijventerrein in de grootstedelijkheid van Amsterdam is vervlochten en de huidige functies versterkt kunnen worden, liggen opwaardering en herstructurering voor de hand.

De Visie 2030 geeft de ambities weer voor de toekomst van de gemeente, met ‘verbindend, uniek en divers’ als belangrijkste pijlers. Amstel Business Park Zuid staat hierin beschreven als projectgebied. Dit zorgt voor een forse uitbreiding van nieuwe woningen, waardoor ook het inwoneraantal en voorzieningen toenemen. Voor Amstel Business Park Zuid wordt specifiek aangegeven dat de aanwezigheid van bedrijven en banen in de stad essentieel zijn voor een duurzame en economisch vitale stad. Hierdoor blijft werken ook in de toekomst de kern van dit gebied. Het wordt echter een gebied dat onderdeel is van de stedelijke economie, waarbij onder andere ruimte ontstaat voor toeleveringsbedrijven voor het centrum van Amsterdam, creatieve industrie en dienstverlening. Door dit soort werkvoorzieningen te realiseren in Amstel Business Park Zuid, vindt er intensivering van het ruimtegebruik plaats, zijn er meer ontmoetingsmogelijkheden,

is de kwaliteit van de ruimte hoger en vindt er vermenging plaats met andere functies.

1.5.2 Woonvisie Ouder-Amstel (2016)

In de **Woonvisie Ouder-Amstel** heeft de gemeente een aantal woonambities die zich vertalen in:

- passend wonen, waarbij doorstroming wordt bevorderd;
- voldoende aanbod in de regio;
- een duurzaam (toekomstbestendig) woningaanbod;
- kwalitatief goede woningen, levensloopbestendig en met voldoende diversiteit in het aanbod;
- leefbare wijken;
- ruimte voor nieuwe woonvormen.

De woonvisie richt zich primair op de doelgroepen:

- Jongeren – om de vitaliteit, maar ook om bepaalde voorzieningen binnen de gemeente te behouden.
- Starters – voor een gemêleerde bevolkingssamenstelling en ook om bepaalde voorzieningen te behouden.
- Ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen – vanwege vergrijzing maar ook om doorstroming te vergroten.

Uitgangspunt van beleid blijft een verdeling van 30% sociaal en 70% vrije sector voor de woningvoorraad in Ouder-Amstel. Omdat de gemeente ook de middeninkomens als aandachtsgroep ziet, is de gemeente van mening dat ook de middeninkomens gebruik moeten kunnen maken van de kernvoorraad. De kernvoorraad moet daarom niet alleen bestaan uit betaalbare huurwoningen (=sociaal) maar ook uit middeldure huurwoningen.

1.5.3 Detailhandelsbeleid Ouder-Amstel

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Ouder-Amstel biedt geen concrete aanknopingspunten met betrekking tot de ontwikkeling van het Amstel Design District. Het beleid benoemt:

- Inwoners in het noordelijk deel van de gemeente (Duivendrecht en omgeving) zijn hoofdzakelijk georiënteerd op het winkelaanbod in Duivendrecht en Amsterdam. Het Amstel Design District is gesitueerd ten noorden van de Ring A10. Hierdoor is het zeer aannemelijk dat toekomstige inwoners georiënteerd zullen zijn op het winkelaanbod in Amsterdam.
- Rekening houdend met een beperkte toename van het consumentendraagvlak in de gemeente Ouder-Amstel, ontstaat omstreeks 2030 indicatief behoefte aan circa 800 m² wvo dagelijks winkelaanbod in de kern Ouderkerk aan de Amstel. Daarbij is naar verwachting geen rekening gehouden met de ontwikkeling van het Amstel Design District. De bevolkingstoename, als gevolg van deze ontwikkeling, resulteert redelijkerwijs in een aanvullende (en eigen) behoefte aan dagelijks winkelaanbod.

1.5.4 Ruimtelijk-economische visie Amstel Business Park Zuid (2017)

- In de Ruimtelijk-Economische Visie ABP-Zuid is aan de hand van twee scenario's (Global Giants en Internationals Alliances) van het Amsterdam Economic Board een vertaling gemaakt naar omvang en economische structuur van de werkgelegenheid van het Amstel Business Park Zuid in 2025. Hieruit volgt dat activiteiten die gerelateerd zijn aan de creatieve industrie, zoals zakelijke dienstverlening en ICT, de komende jaren zullen toenemen.
- In de ruimtelijke visie zijn vijf deelgebieden opgesteld. Het beoogde initiatief behoort tot deelgebied 'Eilanden aan de Vaart'. Dit vormt het meest dynamische deel van ABP-Zuid. De ligging aan de hoofdas, De Spaklerweg maakt het gebied goed zichtbaar, het water biedt kansen voor de kwaliteit van dit deelgebied. Ten noorden van de A10 is ruimte voor menging met wonen. Het ruige broertje van de Zuidas is bij uitstek geschikt voor bedrijven in de creatieve industrie.
- Ten noorden van de A10, met name aan de Duivendrechtsevaart, zijn condities voor stedelijk wonen te creëren. Hierbij is er ruimte voor specifieke woonconcepten die passen in de werkstad: wonen en werken

door en naast elkaar, ruimte voor lofts of bijzondere woonvormen. Wonen blijft in omvang in balans met werken.

1.5.5 Werkstad Overamstel, Richtlijnen voor ontwikkeling (2019)

Werkstad Overamstel (nu bekend als Amstel Business Park Zuid) is verdeeld in drie deelgebieden. In Werkstad Zuid is verdichting mogelijk, mits gericht op werken. Werkstad Noord en Weespertrekvaart zijn gebieden waar mengen met woningbouw mogelijk wordt.

Onderhavig initiatief is onderdeel van Werkstad Noord. Werkstad Noord wordt een gemengd woon-werkgebied met een ruig randje, met wonen en werken in hoge dichtheid. Als richtlijnen voor het programma geldt:

- Gemengd milieu met 30% werken, 30% wonen en 40% is optioneel voor wonen of werken;
- 30% van het woonprogramma is sociaal, middeldure huur 40-50%, duur (huur of koop) 20-30% (in BVO gemeten van het totale woonprogramma);
- Woninggrootte sociaal en middelduur: 30% groter dan 70 m² gbo, 40% groter dan 50 m² gbo, 20% groter dan 30 m² gbo, 10% kleine woningen met gedeelde voorzieningen;
- Parkeernorm maximaal 0,5 pp per woning;
- Maximaal 25.000 m² nieuwe kantoren;
- Hotels zijn niet toegestaan;
- Minimaal 7% maatschappelijke voorzieningen;
- Minimaal 10% bedrijven.

1.5.6 Visie 2030, Ouder-Amstel: verbindend, uniek en divers

Amstel Business Park heeft de afgelopen jaren een transformatie doorgevoerd waardoor er meer ruimte is voor voorheen ondervertegenwoordigde functies zoals horeca.

- Vanuit de visie blijkt dat Amstel Business Park in de toekomst moet transformeren van industrieterrein naar een werkstad. Het toevoegen van horeca en dienstverlening worden hierbij in een adem genoemd met hogere ruimtelijke kwaliteit. Toevoegen van meerdere functies

zorgt voor een stedelijke werkomgeving die aantrekkelijker, veiliger en duurzamer is.

- Het toevoegen van horeca zorgt voor meer interactie tussen bedrijven en wordt het prettiger om in het gebied te blijven en wordt de binding van de gebruiker met het gebied versterkt.
- Voor Amstel Business Park zuid worden in de visie veel kansen gezien in de food-sector. Ook concepten die leisure met Retail combineren worden onderzocht.

1.5.7 Huisvestigingsverordening Ouder-Amstel 2023

Op maandag 16 januari 2023 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in gemeente Ouder-Amstel ingegaan. Dit betekent dat sociale huurwoningen van woningcorporaties voortaan verdeeld worden op basis van urgentie en punten. De belangrijkste wijziging is dat naast inschrijfduur ('wachtpunten') ook rekening wordt gehouden met de omstandigheden van de woningzoekende ('situatiepunten') en het zoekgedrag ('zoekpunten').

In de gemeente Ouder-Amstel wordt het volgende verstaan onder extended stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één maand en maximaal twaalf maanden. Onder de begripsbepaling wordt tevens begrepen de verhuur van woonruimte aan expats, arbeidsmigranten en buitenlandse studenten die niet zijn ingeschreven in de BRP van de gemeente waarin de woonruimte gelegen is.

Bijlage 2 - Onderbouwing wonen

2 Onderbouwing wonen

2.1 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De gemeente Ouder-Amstel ligt ingesloten tussen het grootstedelijk gebied van Amsterdam en dat van Amstelveen. De kern Duivendrecht ligt in het grootstedelijk gebied van Amsterdam. Ouderkerk aan de Amstel en het buurtschap Waver liggen in het groene, landelijke gebied Amstelscheg. De locatie van het initiatief ligt officieel in de gemeente Ouder-Amstel, maar tegen de zuidelijke rand van de gemeente Amsterdam aan. Om deze reden wordt voor beide gemeentes gekeken naar de verhuisstromen om het primaire en secundaire verzorgingsgebied van het initiatief te bepalen.

- Gemeente Ouder-Amstel:* 22% van de verhuisbewegingen in Ouder-Amstel vindt plaats binnen de eigen gemeente. Dit is relatief weinig. Als secundair verzorgingsgebied is gekeken naar de Metropoolregio Amsterdam (MRA), mede gelet op de sterk regionale samenhang. Maar liefst 64% van de verhuisbewegingen naar Ouder-Amstel is afkomstig uit de overige 31 gemeenten van de MRA. De gemeente Amsterdam springt eruit: 42% van de verhuizingen in Ouder-Amstel komt uit Amsterdam. In totaal zijn de gemeente Ouder-Amstel en de hele MRA goed voor 84% van alle verhuizingen binnen en naar Ouder-Amstel.

- Gemeente Amsterdam:* Een blik op de verhuisbewegingen toont dat 71% van de verhuizingen in Amsterdam plaatsvindt binnen de gemeente Amsterdam. Dit is bijna driekwart van alle verhuisbewegingen. Als secundair verzorgingsgebied is gekeken naar de MRA. Circa 11% van de verhuisbewegingen naar Amsterdam is afkomstig uit de overige gemeenten van de MRA. Zes gemeenten uit de MRA behoren bovendien tot de top tien verhuisbewegingen naar Amsterdam: Amstelveen, Almere, Haarlemmermeer, Zaanstad, Diemen en Haarlem. In totaal zijn de gemeente Amsterdam en de gehele MRA goed voor 82% van alle verhuisbewegingen binnen en naar Amsterdam.

Tabel 4: Verhuisbewegingen gemeente Ouder-Amstel (CBS 2018)

Verhuisstromen	Aandeel
Binnen gemeente Ouder-Amstel	22%
Vanuit Metropoolregio Amsterdam (excl. Ouder-Amstel)	62%
Totaal	84%

Tabel 5: Verhuisbewegingen gemeente Amsterdam (CBS 2018)

Verhuisstromen	Aandeel
Binnen gemeente Amsterdam	71%
Vanuit Metropoolregio Amsterdam (excl. Amsterdam)	11%
Totaal	82%

Kijkend naar de aard en locatie van het initiatief rijkt het verzorgingsgebied verder dan de gemeente Ouder-Amstel. Op basis van de verhuisstromen in de gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel is voor het Amstel Design District het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Amsterdam én de gemeente Ouder-Amstel en het secundaire verzorgingsgebied als de MRA.

2.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de *Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040* en *Monitor woningbouw Noord-Holland (2019)*. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen. Informatie over de bevolkings- en huishoudensprognose is opgenomen in hoofdstuk 2 van het hoofdrapport.

2.2.1 Woningbehoefte

Door de sterke toename van de bevolking en het aantal huishoudens neemt de kwantitatieve woningbehoefte ook aanzienlijk toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte (tabel 6). Voor Ouder-Amstel, Amsterdam en de MRA is een (indicatieve) raming gemaakt door de provincie Noord-Holland.⁹ De cijfers dateren van 2019 met een doorkijk tot 2040.

- De gemeente Ouder-Amstel telt anno 2019 6.500 woningen. Volgens ramingen van de provincie is er tot 2030 een behoefte van ruim 2.500 woningen.
- De gemeente Amsterdam telt anno 2019 ruim 445.600 woningen. Tot 2030 bestaat een aanzienlijke behoefte van 56.200 woningen.

⁹ Provincie Noord-Holland (2019), Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040.

- In dezelfde periode is de kwantitatieve woningbehoefte in de gehele MRA ruim 136.600 woningen.

Aangezien het inwoner- en huishoudensaantal ook na 2030 (sterk) blijft toenemen, blijft ook de kwantitatieve woningbehoefte na 2030 toenemen. Volgens de provinciale prognoses neemt de woningbehoefte in Amsterdam tussen 2030 en 2040 toe met bijna 45.000 woningen en in de gehele metropoolregio met bijna 90.000. Voor Ouder-Amstel is geen provinciale woningbehoefteprognose opgesteld voor de periode 2030-2040.

Tabel 6: Woningbehoefte 2020-2030

	2020	2025	2030	Vershil c.q. behoefte
Gemeente Ouder-Amstel	6.500	8.150	9.000	+2.500
Gemeente Amsterdam	445.600	476.200	501.800	+56.200
MRA	1.163.300	1.242.200	1.299.900	+136.600

2.2.2 Aanbod en plancapaciteit

Tussen 2014 en 2018 bleef de nieuwbouwproductie in de provincie Noord-Holland met ongeveer 15.000 woningen achter op de huishoudensgroei. Hier zijn verschillen per regio. Zo werden in Amsterdam te weinig woningen gebouwd kijkend naar de toename van het aantal huishoudens in dezelfde periode. Het gaat om een verschil/inhaalvraag van circa 8.600 woningen.¹⁰

In tabel 7 is de meest actuele plancapaciteit weergegeven die door de provincie Noord-Holland wordt bijgehouden. De cijfers hebben betrekking op de periode vanaf 2019 zonder concrete einddatum.

- De totale netto plancapaciteit in de gemeente Ouder-Amstel bedraagt ruim 7.700 woningen. Dit is voldoende om in de behoefte tot 2030 te voorzien (tabel 6). Echter hebben onvoldoende plannen een harde status waardoor blijkt dat er nog behoefte is aan ruim 2.400 nieuwe woningen in de gemeente Ouder-Amstel (woningbehoefte minus harde plancapaciteit; 2.500 – 71 = 2.429). De ontwikkeling De Nieuwe Kern (4.500 woningen) is hierin opgenomen als zachte plancapaciteit. Voor het gebied is op 29-09-2022 een voorbereidingsbesluit vastgesteld, er ligt nog geen vastgesteld bestemmingsplan.
- De totale netto plancapaciteit in de gemeente Amsterdam bedraagt ruim 227.000 woningen. Dit is ruim voldoende om invulling te geven aan de woningbehoefte tot 2030 (tabel 6). Het overgrote deel van de plannen betreft echter zachte plancapaciteit (potentiële plannen). Wanneer enkel wordt gekeken naar de plannen die een harde status hebben (vastgestelde plannen), blijkt dat er een concrete behoefte is aan ruim nieuwe 12.000 woningen (woningbehoefte minus harde plancapaciteit; 56.200 – 44.000 = 12.200).

Tabel 7: Plancapaciteit

	Gemeente Ouder-Amstel ¹¹	Gemeente Amsterdam ¹²	MRA ¹³
Netto plancapaciteit hard	71	44.000	93.400
Netto plancapaciteit zacht	7.636	183.200	337.400
Netto plancapaciteit	7.707	227.200	430.800
Planologische ruimte	2.429	12.200	43.200

- Eenzelfde conclusie geldt voor de MRA: de totale netto plancapaciteit is ruim voldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voldoen, maar onvoldoende van de plannen hebben een harde status.

Gezien de huidige druk op de woningmarkt is het wenselijk dat er in de komende jaren meer wordt gebouwd dan de verwachte groei van de woningbehoefte. In december 2017 heeft de provincie het ***Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw 2018 t/m 2020*** opgesteld. Sinds 2014 blijft de groei van de woningvoorraad in Noord-Holland Zuid achter bij de groei van het aantal huishoudens. De oorzaak is niet een tekort aan plannen (zoals ook blijkt uit de totale netto plancapaciteit), maar een te lage woningbouwproductie (o.a. harde concrete plannen). Om de woningbouwopgave te halen zijn drie maatregelen nodig:

1. belemmeringen bij harde plannen wegnemen;
2. zachte plannen hard maken;
3. in regio’s met een tekort op de korte of middellange termijn plannen naar voren halen.

¹⁰ Provincie Noord-Holland (2019), Monitor woningbouw 2019.
¹¹ Plancapaciteit Noord-Holland, RIGO research & advies, via: www.plancapaciteit.nl
¹² Provincie Noord-Holland (2019), Monitor woningbouw 2019.
¹³ Provincie Noord-Holland (2019), Monitor woningbouw 2019.

Medio 2019 is door de MRA en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de **Woondeal MRA** ondertekend. Hiermee wordt een langjarige samenwerking aangegaan om het woningtekort terug te dringen en te zorgen voor structureel voldoende betaalbaar woningaanbod. Tot 2025 kan de regio met inzet van het Rijk ruim 100.000 woningen bijbouwen.

2.3 Kwalitatieve behoefte

2.3.1 Kwalitatieve behoefte

Woningmarkt MRA

In totaal wonen in de MRA ca. 1,1 miljoen huishoudens. Het is een diverse regio met hoogstedelijk wonen in Amsterdam, wonen in groenstedelijke milieus als Almere/ Lelystad en Amstelland-Meerlanden, landelijk wonen in de regio Waterland, een meer industrieel karakter in de IJmond en de Zaanstreek en bos, plassen en duingebied in Zuid-Kennemerland en de Gooi en Vechtstreek. Deze diversiteit is één van de belangrijkste kwaliteiten van de MRA. De regio biedt een thuis aan veel verschillende soorten huishoudens met diverse woonvoorkeuren.¹⁴ Gezien het initiatief gelegen is tussen de regio's Amsterdam en Amstelland/Meerlanden, zoomen we verder in op het wonen in deze gebieden.

Woningmarkt Amsterdam

Amsterdam is een bruisende stad met veel uitgaansgelegenheden, voorzieningen, een aantrekkelijk historisch centrum dat op de UNESCO lijst staat en veel opleidingsvoorzieningen en werkgelegenheid. In de stad wonen veel jonge huishoudens, vaak met hoge opleiding. Ook is een relatief groot aandeel van de huishoudens alleenstaand, zowel jong als oud. De woningvoorraad in de stad sluit daar in theorie goed op aan, met een grote

voorraad sociale huurwoningen en vaak kleine gestapelde bouw. Ook telt de stad veel studentenwoningen.¹⁵

Woningmarkt Amstelland-Meerlanden

De woningmarkt in Amstelland-Meerlanden heeft twee gezichten. Enerzijds horen Amstelveen boven de A9, Duivendrecht en Diemen tot het centrumgebied van Amsterdam, met een jonge instroom en een woningvoorraad met veel studentenwoningen en kleine gestapelde woningen. Het initiatief sluit aan op dit gebied. Het andere gedeelte van Amstelland-Meerlanden heeft juist een overwegend suburbaan karakter, met vooral nieuwe eengezinswoningen waarin veel jonge gezinnen wonen. Meest opvallend misschien wel is dat de regio, ondanks het grote inwoneraantal, geen echte centrumgemeente heeft. In feite vervult Amsterdam dan ook die functie.¹⁶

Woningbehoefte en doelgroepen MRA

- Volgens de 'Verkenning woningmarkt MRA 2017' legt de grote woningvraag een sterke druk op de woningmarkt, waardoor het in de regio zoeken is naar manieren om extra betaalbaar aanbod toe te voegen. Het gaat daarbij niet alleen om sociale huurwoningen, maar juist ook om middeldure huurwoningen. Dit is een segment dat op dit moment niet voldoende aanwezig is in de regio.
- Op de woningmarkt in de regio is sprake van grote prijsstijgingen. Daardoor wordt er in delen van de regio juist ingezet op het bouwen van kleinere (meergezins)woningen, om ook voldoende betaalbaar aanbod te creëren voor eigen inwoners en starters. Door de grote instroom van buiten heeft juist deze groep aandacht.
- Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (2021)' laat zien dat in bijna alle prijsklassen en woonmilieus in de MRA vraag is. De meeste huishoudens willen kopen (60%) of sociaal huren (30%) en

een klein maar groeiend deel zoekt een woning met een huur in het middensegment (7%). Dure huurwoningen (boven de € 1.009) zijn nauwelijks gewenst.

- Wat het gewenste woningtype, de woninggrootte en de gewenste woonmilieus betreft, is het beeld divers en afhankelijk van de levensfase van de woningzoekenden. Tussen de deelregio's in de MRA zijn wel wat verschillen. In de Gooi en Vechtstreek, Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland wordt wat vaker naar eengezinswoningen gezocht. In Amsterdam is de voorkeur voor een appartement het sterkst. Ongeveer de helft van alle gezinnen binnen de MRA wil een meergezinswoning (44%), maar er is ook vraag naar grondgebonden woningen (31%) of woningzoekenden oriënteren zich op beide woningtypes. Onder jongeren en ouderen is de wens wat meer gericht op stedelijk wonen in een appartement en onder gezinnen op rustiger stedelijk en gevarieerd wonen (bij centrum van stad of dorp).
- Trendmatig bezien is er tot 2025 behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen.¹⁷ Als we een simpele driedeling hanteren, bestaat 44% van de behoefte in de MRA uit 'goedkope' woningen, 25% uit woningen in het middensegment en de rest (31%) uit woningen in de duurdere segmenten (in dit onderzoek: meer dan €250.000).
- *Goedkoop*: als het aan de woningzoekenden ligt moet de voorraad 'goedkope (lees: sociale huur)woningen tot 2025 toenemen, maar wel minder dan evenredig.
- *Middensegment*: willen huurwoningen in het middensegment ook een rol spelen als schakel in de wooncarrière, moet niet alleen de prijs, maar ook de kwaliteit logisch aansluiten op die in andere segmenten. Studio's van 45 vierkante meter tegen €900 per maand zijn een uitkomst voor een deel van de expats, starters, jonge alleenstaanden en spoedzoekers. Deze woningen zullen echter maar weinig huurders

¹⁴ Verkenning woningmarkt MRA (2017).

¹⁵ Gemeente Amsterdam, Woonagenda 2025.

¹⁶ Verkenning woningmarkt MRA (2017).

¹⁷ Raming woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2017-2025.

van sociale huurwoningen weten te verleiden om door te stromen of senioren aanspreken om hun ruime (eengezins)woning te verlaten.

- *Duur:* aan extra koopwoningen met een waarde van meer dan €250.000 is trendmatig volop behoefte. Vooral in Amsterdam geven woningzoekenden anno 2017 aan in de prijsklassen boven € 250.000 te zoeken, terwijl het aanbod uit de woningvoorraad daar ver bij achterblijft.

Woningbehoefte Amsterdam in perspectief

- De grote populariteit van de woningmarkt in Amsterdam zorgt voor een hoge woningmarktdruk, ook in prijzen. In de gebieden binnen de ring zijn moeilijk betaalbare koopwoningen en vrije sector huurwoningen te vinden. Toegankelijkheid voor lage en middeninkomens is een groot en toenemend probleem. Vooral middeninkomens komen hierbij in de knel, omdat zij niet terecht kunnen in de sociale huursector. Voor lage inkomens geldt dat de voorraad in de sociale huursector afneemt. Belangrijkste oorzaak is de snelle krimp van de particuliere sociale huurvoorraad.
- Voor Amsterdam geldt dat in 2025 het grootste tekort in de gereguleerde huurvoorraad (= sociale woningen) zit. In dat jaar heeft 49% van de huishoudens behoefte aan een gereguleerde huurwoning, terwijl de verwachting is dat maar 39% van de woningvoorraad uit gereguleerde huurwoningen bestaat.¹⁸
- Anders dan de huidige voorraad gereguleerde huurwoningen, is er nu al een tekort aan middeldure huurwoningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose van 6% op dit moment naar 9% in

2025. Door deze groei komt de voorraad meer in de buurt van de behoefte te liggen (11%).

- Er zijn ook delen van de woningvoorraad waar de voorraad groter wordt dan de behoefte. Dit geldt voor (delen van) van de koopsector, maar met name voor de voorraad dure huurwoningen (4% behoefte ten opzichte van 14% voorraad in 2025). Dit betekent niet dat deze woningen in 2025 leeg staan, want ondanks een groot bouwprogramma blijft er door de groei van het aantal huishoudens schaarste bestaan op de Amsterdamse woningmarkt. In absolute zin is er meer vraag dan aanbod in elk segment.

2.3.2 Kwalitatief aanbod

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

- De metropoolregio als geheel heeft een relatief grote sociale huurvoorraad: bijna de helft van alle woningen bestaat uit een sociale huurwoning. Dit komt vooral door de grote voorraad sociale huurwoningen in Amsterdam. Belangrijke nuancering is dat de particuliere sociale huurvoorraad snel afneemt. Ook zijn de afgelopen jaren veel sociale huurwoningen van corporaties geliberaliseerd, verkocht of gesloopt, waardoor de voorraad van corporaties licht gedaald is.
- Toch is vooral in de sociale huur en de koop tot €279.000 het woningtekort in de MRA groot. Het zijn met name starters die in deze segmenten zoeken. Ook in de koop tussen €279.000 en €409.000 is het tekort groot, vooral door vraag van mensen die al een huis hebben (de ‘doorstromers’).
- Bijna de helft (48%) van de woningen in de MRA is een koopwoning. 31% van de woningvoorraad in de MRA is een corporatiewoning met

een sociale huur. 9% is een particuliere huurwoning met een sociale huur. 12% van de woningen wordt in de vrije sector verhuurd, deels door corporaties, deels door particulieren.

- Het woningaanbod, bestaande uit nieuwbouw en vrijkomende woningen uit de bestaande voorraad, ziet er heel anders uit dan de vraag. Het aanbod is grotendeels duur en vooral de dure huur is sterk toegenomen door de groeiende particuliere vrije huursector. De vraag hiernaar is klein. Veel woningzoekenden zien de vrije huursector (duur segment) als een tijdelijke oplossing wanneer ze (nog) geen koopwoning of betaalbare huurwoning kunnen vinden; de helft (49%) van de huurders in een particuliere vrije sectorwoning geeft aan te willen verhuizen.

Gemeente Ouder-Amstel

- 55% van de woningen in Ouder-Amstel zijn koopwoningen. De sociale huurvoorraad bedraagt 33% (27% is bezit van corporaties en 6% particulier). De overige 12% zijn vrijesector huurwoningen.¹⁹
- Met een grijze druk van 31%, die daarmee ruim 5% hoger ligt dan het landelijk gemiddelde, behoort Ouder-Amstel tot een gemeente waar relatief veel ouderen wonen. Door de babyboom na de Tweede Wereldoorlog neemt het aandeel senioren naar verwachting het komende decennium sterk toe. In 2030 zal naar verwachting de helft van de bevolking binnen de gemeente ouder zijn dan 65 jaar (hierbij is nog geen rekening gehouden met de te ontwikkelen De Nieuwe Kern waar de gemiddelde leeftijd naar verwachting een stuk lager zal liggen).²⁰

¹⁸ Gemeente Amsterdam, Woonagenda 2025.

¹⁹ Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, 2021, Factsheet Ouder-Amstel.

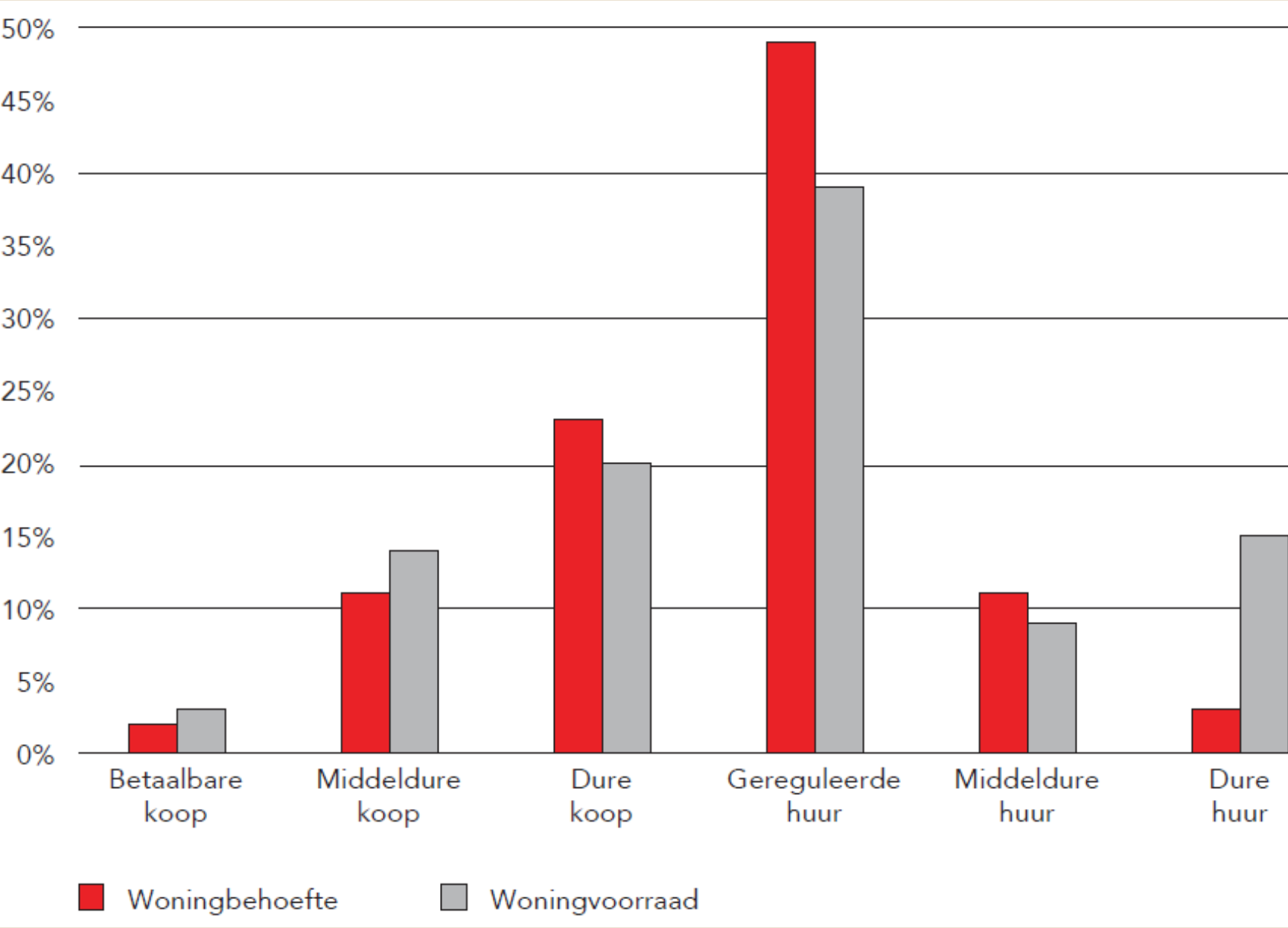
²⁰ Woonvisie Ouder-Amstel (2016).

Gemeente Amsterdam²¹

- 29% van de woningen zijn koopwoningen. De sociale huurvoorraad bedraagt 48% (37% is bezit van corporaties en 11% particulier). Dit is relatief veel in vergelijking met het gemiddelde in de MRA. De overige 23% zijn vrijesector huurwoningen.
- Het aandeel sociale corporatiewoningen is tussen 2017 en 2021 afgenomen van 39% tot 37%. Het aandeel koopwoningen in Amsterdam nam tussen 2017 en 2021 af van 33% naar 29%. De grootste toename zien we in de vrije huursector: van 15% in 2017 tot 23% in 2021. Het grootste deel (19%) daarvan komt voor rekening van particulieren.

Plancapaciteit²²

- Wat opvalt in de kwalitatieve plancapaciteit is dat in alle deelregio's in de MRA voldoende appartementen in de planning zitten om in de behoefte te voorzien. Het planaanbod aan grondgebonden woningen schiet echter tekort in meerdere deelregio's. Dit betekent niet dat er voor de regio Amsterdam geen behoefte meer is aan appartementen. De verwachting is dat de behoefte aan appartementen in de regio Amsterdam door blijft zetten (ook na 2025), terwijl in andere gebieden in de MRA de behoefte aan voldoende eengezinswoningen groeit.
- Daarnaast blijkt dat in de meeste deelregio's het totale planaanbod aan sociale huur tot 2025 voldoende is om in de behoefte aan sociale huur te voorzien. Echter hebben onvoldoende van deze plannen een harde status. Bovendien geldt de kanttekening dat er in de meeste deelregio's ook nog plannen bestaan om woningen te slopen in de beschouwde periode, waarbij het voor het grootste deel om sociale huur gaat. De nieuw te bouwen sociale huurwoningen moeten in dat geval niet alleen voorzien in de additionele woningbehoefte aan sociale huur, maar moeten ook compensatie bieden voor de te slopen woningen.



²¹ Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, 2021, Factsheet Amsterdam.
²² Raming woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2017-2025.

Figuur 5: Woningbehoefte en woningvoorraad in 2025; zonder acties uit de Woonagenda Amsterdam

Bijlage 3 - Onderbouwing extended stay

3 Onderbouwing extended stay

3.1 Trends in extended stay

Ontwikkeling extended stay algemeen

De extended stay markt kent al langere tijd een opmerkelijke groei. De bezettingsgraad van ‘serviced apartments’ lag gemiddeld op 71% in 2018, in Amsterdam lagen deze cijfers nog hoger, respectievelijk 84%. In 2017 waren ca. 60% van de gasten zakelijk gerelateerd, en ca. 40% recreatief gerelateerd. In Amsterdam is de markt voor recreatief gerelateerde gasten hoger dan in de rest van Nederland.²⁴

In 2020 kende Nederland vijftien grotere gespecialiseerde extended stay accommodaties, waarvan tien in Amsterdam, twee in Den Haag, één in Amstelveen, één in Rotterdam en één in Eindhoven. In 2022 hebben drie grotere ketens al meer extended stay accommodaties in gebruik dan in 2020 in totaal (Student hotel, Yays en Zoku). Ook de opkomst van Airbnb waarbij appartementen voor langere tijd gehuurd kunnen worden en het feit dat hotelketen Van der Valk ook extended stay aanbiedt geeft aan dat extended stay een gewilde vorm is van tijdelijk wonen.

De verblijfseenheden van de grotere, gespecialiseerde extended stay accommodaties in Nederland variëren in omvang van circa 20 m² tot circa 150 m². Verreweg de meeste verblijfseenheden van de grotere, gespecialiseerde extended stay accommodaties in Nederland hebben een omvang van 26 m² tot en met 50 m².

Diensten die veelal standaard worden aangeboden bij extended stay accommodaties zijn onder meer toegang tot het internet en wekelijkse schoonmaak. Optionele diensten zijn onder meer een grotere frequentie in

de schoonmaak, de huur van linnenpakketten, was service, conciërgeservice, boodschappenservice en fietsverhuur. Optionele faciliteiten van extended stay accommodaties zijn onder meer parkeergelegenheid, huiskamers, bars, restaurants, wasruimtes, fitnessruimtes en wellness ruimten.

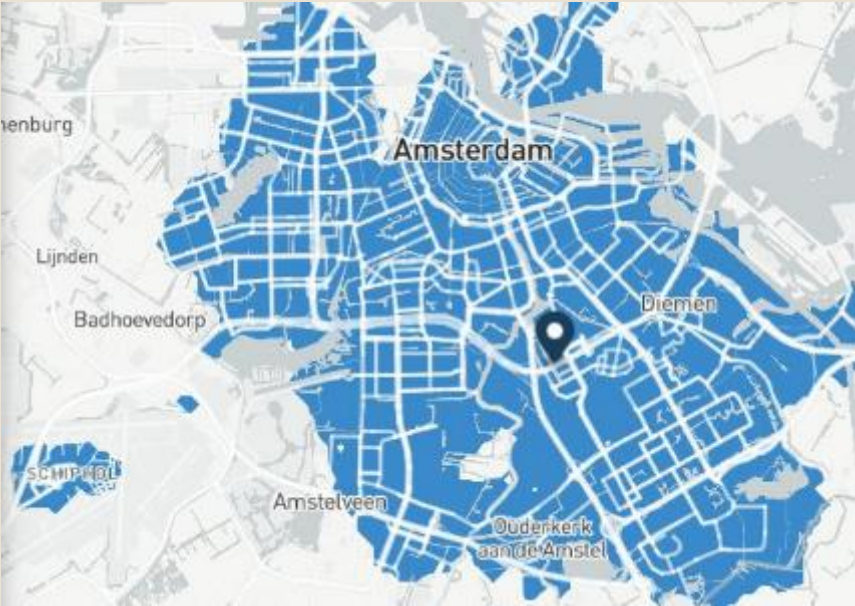
Aantal expats en kennismigranten groeit

extended stay voor expats is de laatste jaren sterk in opkomst in Nederland. Naar schatting werken er 200 duizend expats in Nederland.²⁵ Amsterdam herbergt de meeste expats. Het totale aantal ligt tussen de 50.000 en 100.000, maar exacte cijfers ontbreken. Gemiddeld blijven expats één tot drie jaar in Nederland wonen en werken. De meeste arbeidscontracten van expats duren namelijk niet veel langer. Omdat het verblijf in Nederland relatief kort is, kiezen de meeste expats voor een huurwoning. In de meeste gevallen in de Randstad, omdat men graag dichtbij het werk woont.

3.2 Verzorgingsgebied

Een verzorgingsgebied wordt grotendeels bepaald door te kijken naar het gebied waar een ontwikkeling effect op heeft. Expats en internationale werknemers komen voor een tijdelijke periode naar Nederland toe om te werken. Omdat de doelgroep maar tijdelijk in Nederland verblijft wonen expats op korte reisafstand van het werk. Daarnaast heeft de doelgroep meestal ook niet de beschikking tot een auto. Dit betekent dat de woonlocatie op gepaste afstand moet liggen van de werklocatie. Het openbaar vervoer is daarmee een veelgebruikt vervoersmiddel onder expats. Het verzorgingsgebied wordt afgebakend op 30 minuten reistijd met het openbaar vervoer vanaf het plangebied (zie figuur 6). De extended stay eenheden zijn primair bedoeld ten dienste te staan voor de werknemers in fase 1.

De gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel behoren hiermee tot het gebied waar eventuele effecten kunnen optreden door het initiatief, oftewel het verzorgingsgebied. Het initiatief ligt op de grens tussen de gemeente Amsterdam en de gemeente Ouder-Amstel. Naar verwachting zullen de uiteindelijke gebruikers van het plangebied meer verbinding hebben met Amsterdam dan met Ouder-Amstel. Hierdoor zal de gemeente Amsterdam worden gekenmerkt als primair verzorgingsgebied van het initiatief.



Figuur 6: 30 minuten reistijd OV vanaf plangebied²³

²³ Movares Verbindingswijzer (geraadpleegd op 18-1-2023)

²⁴ Horwath HTL, The Netherlands: Serviced Apartments Market (2016)

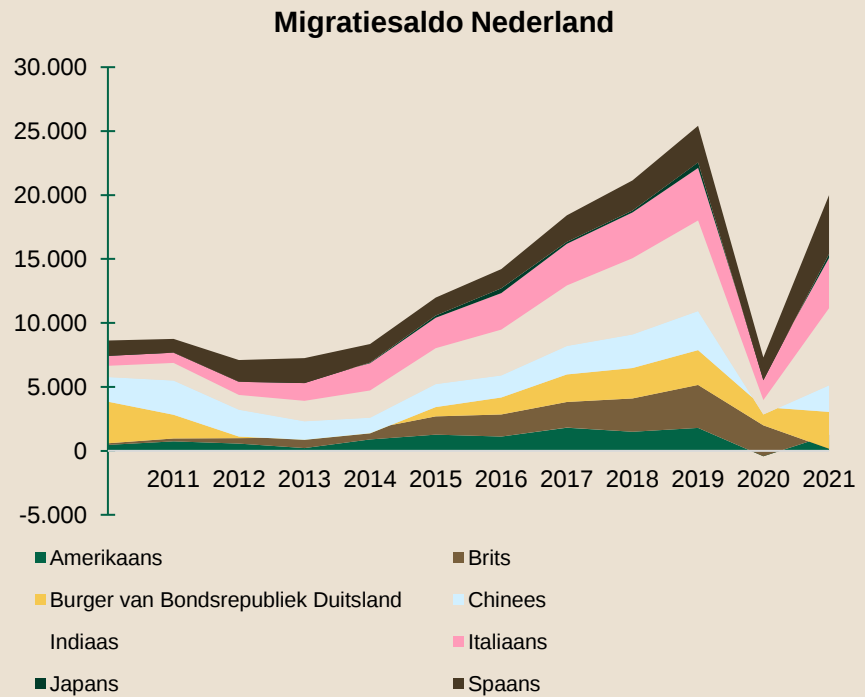
²⁵ Zeker Wonen, Expats in Nederland (geraadpleegd op 18-1-2023)

3.3 Kwantitatieve behoefte

Ontwikkeling expats in Nederland

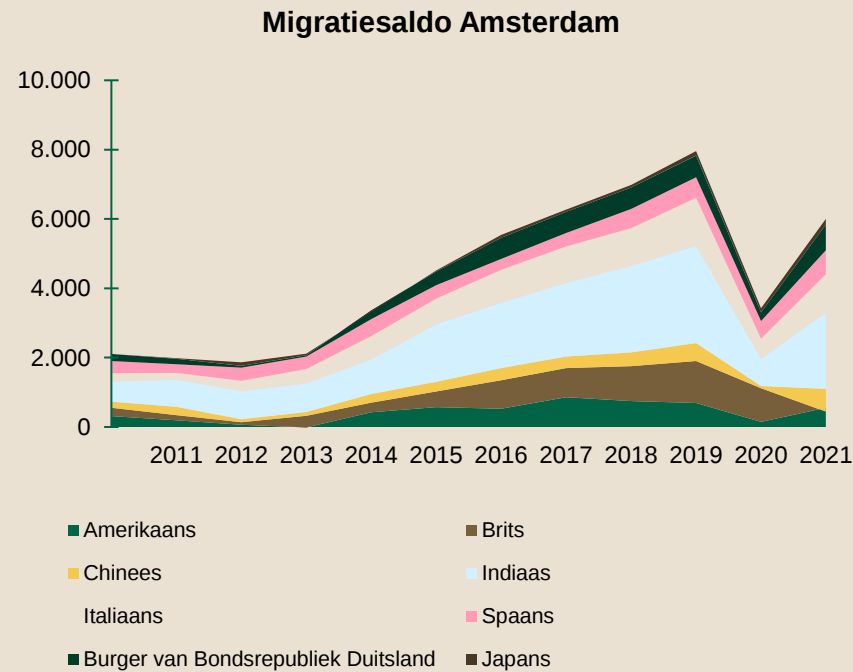
Expats en kennismigranten komen met name uit buurlanden van Nederland (Duitsland en Engeland). Verder komen er veel expats uit andere westerse landen: Italië, Spanje en de Verenigde Staten. Ook voor expats uit China en India is Nederland een gewilde plek.²⁶ De meeste van deze expats vestigen zich in de Randstad. De afgelopen 10 jaar is de migratie van kennismigranten en expats in Nederland sterk toegenomen. Figuur 7 laat het migratiesaldo zien van landen waaruit expats vaak komen.

Figuur 7: Migratiesaldo Nederland



Het migratiesaldo is berekend door het verschil van het aantal immigrerende personen en het aantal emigrerende personen. Sinds 2013 is het aantal immigranten vanuit deze landen sterk gestegen. Met name India en China kennen een groot migratiesaldo in Nederland. Ook uit Italië en Spanje komen veel mensen. De daling in 2020 is grotendeels te verklaren door de corona-crisis. Tijdens deze periode gingen landsgrenzen dicht en was het niet mogelijk om internationaal te reizen. In 2021 is er herstel te zien. Het migratiesaldo in 2021 zit alweer bijna op het niveau van voor de corona-crisis en groeit door. Naar verwachting zal het migratiesaldo in

Figuur 8: Migratiesaldo Amsterdam



2022 hoger komen te liggen dan in 2019, met name door de komst van veel Aziatische migranten.²⁷

Het migratiesaldo van mensen met een Britse achtergrond is sinds 2019 echter wel gedaald, het migratiesaldo is zelf negatief. Dit betekent dat er meer mensen met een Britse achtergrond Nederland verlaten dan dat er zich vestigen. Dit is grotendeels te verklaren door de Brexit.

Ontwikkeling expats in gemeente Amsterdam

In de gemeente Amsterdam is een vergelijkbare trend te zien. Sinds 2013 neemt het aantal migranten uit deze landen sterk toe. Met name uit India, Italië en Spanje is er een sterke toename waar te nemen. Ook in Amsterdam is de daling van het migratiesaldo in 2020 goed zichtbaar. Het migratiesaldo is zich snel weer aan het herstellen naar het niveau van 2019, naar verwachting zal in 2022 het migratiesaldo hoger liggen dan het niveau in 2019. In Amsterdam vestigen zich relatief gezien meer mensen met een westerse afkomst (Italië, Spanje, Engeland en de Verenigde Staten).

Het aantal migranten in de gemeente Amsterdam is sinds 2015 constant gegroeid met in 2021 een migratiesaldo van ca. 17.750 migranten. In een vergelijkbare internationale gemeente zoals Den Haag kende in 2021 een migratiesaldo van 8.500 migranten. Dit onderschrijft nogmaals de internationale aantrekkingskracht en de concurrentiepositie van de gemeente Amsterdam.²⁸

Kanttekening bij de cijfers: kennismigranten en expats verblijven over het algemeen tijdelijk in Nederland. Op het moment dat een persoon langer dan 4 maanden in Nederland denkt te verblijven zal de desbetreffende persoon zich moeten inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). In

²⁶ Het Parool, Amstelveen is expat-hotspot van Nederland (21-8-2023)
²⁷ CBS, Bevolking in 2022 bijna twee keer zo snel gegroeid als een jaar eerder (4-1-2023)
²⁸ CBS, Immigratie en emigratie (2022)

werkelijkheid gebeurt dit niet altijd en/of is de persoon korter dan 4 maanden in Nederland (wat inschrijving niet verplicht maakt). Hierdoor zullen naar verwachting de cijfers van toestroom van kennismigranten en expats vele malen hoger liggen dan dat er door het CBS gerapporteerd wordt.

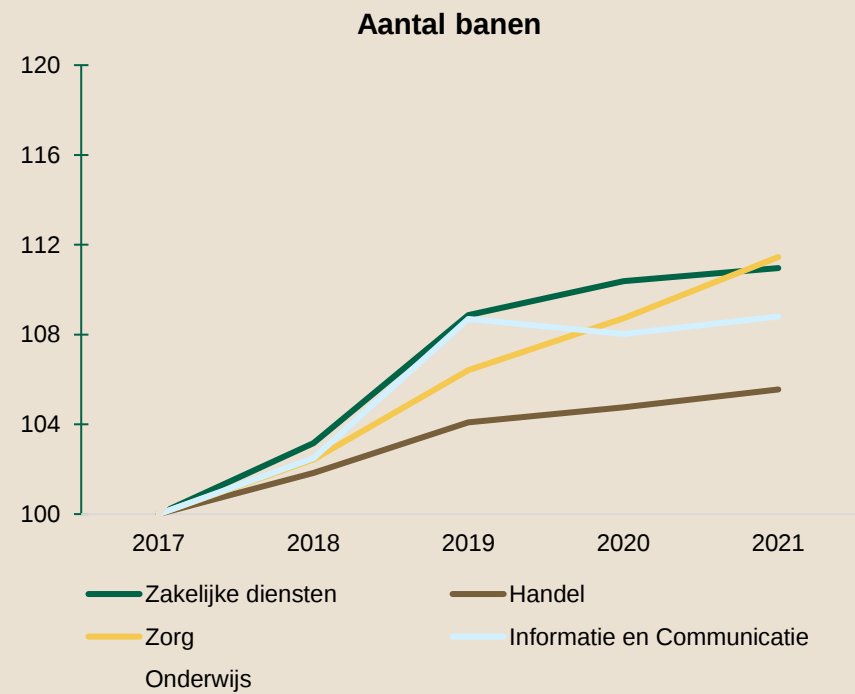
Aantal banen neemt toe

Expats en kennismigranten zijn in verschillende sectoren actief, met name in de sectoren zakelijke dienstverlening en handel. Ook gezondheidszorg,

kennisintensieve industrie en onderwijs zijn sectoren waar expats en kennismigranten actief in zijn.²⁹ Figuur 9 toont de ontwikkeling van het aantal banen in de sectoren in de regio Groot Amsterdam.³⁰ De sectoren waarin expats werken zijn de afgelopen 5 jaar allemaal sterk gegroeid. Met name de sector onderwijs is qua aantal banen ca. 20% gegroeid t.o.v. 2017. Dit komt mede door de sterke groei van het aantal stu-

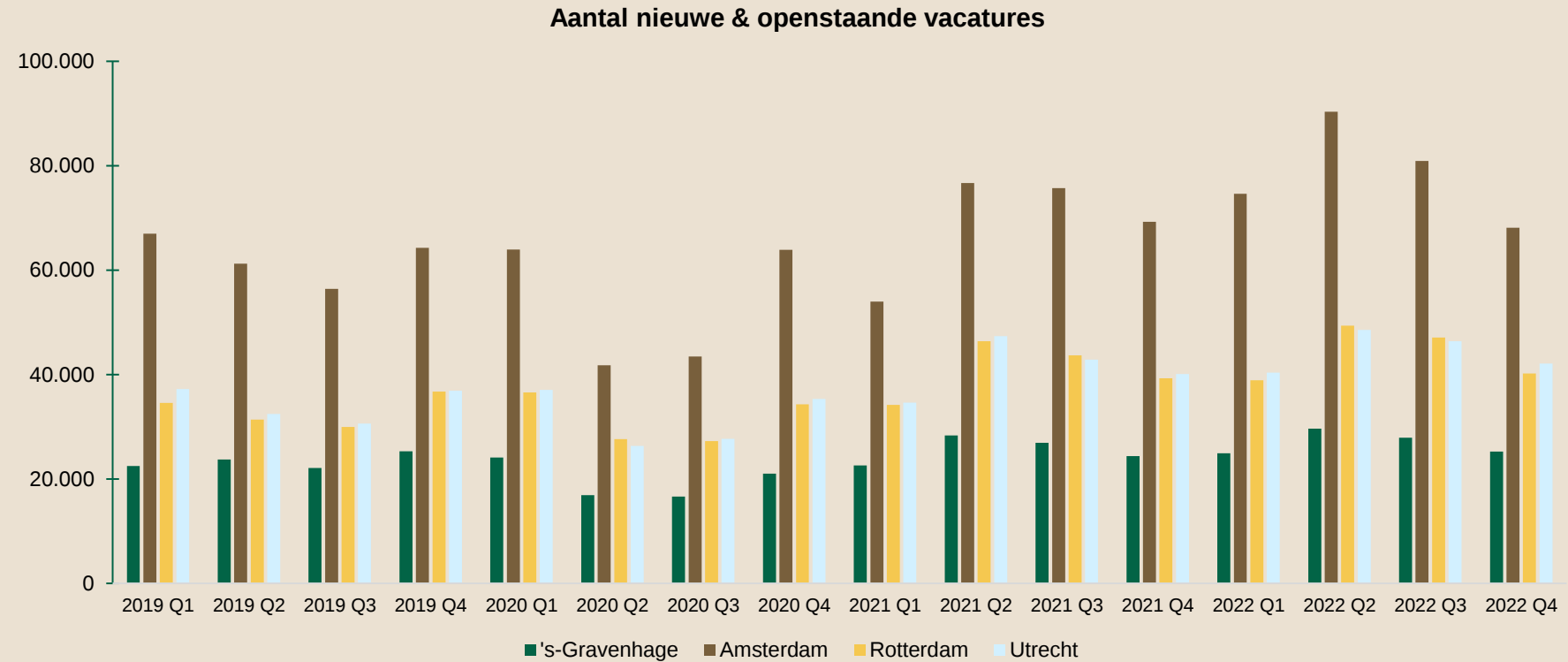
denten (internationaal en nationaal) in Amsterdam. Zakelijke dienstverlening, Zorg en Informatie en Communicatie zijn met ca. 8-10% gegroeid t.o.v. 2017. De groei van de sectoren Zakelijke dienstverlening en Informatie en Communicatie stagneert terwijl de sector Zorg sterk doorgroeiende. Dit komt grotendeels door de corona-crisis. Hierdoor kwam er ook meer waardering en aandacht voor de sector, waardoor het beroep aantrekkelijker werd en de sector kon groeien.

Figuur 9: Aantal banen Groot-Amsterdam



²⁹ PBL, Buitenlandse kenniswerkers in Nederland (2014)
³⁰ LISA, Aantal banen Groot Amsterdam 2017-2021

Figuur 10: Online nieuwe vacatures

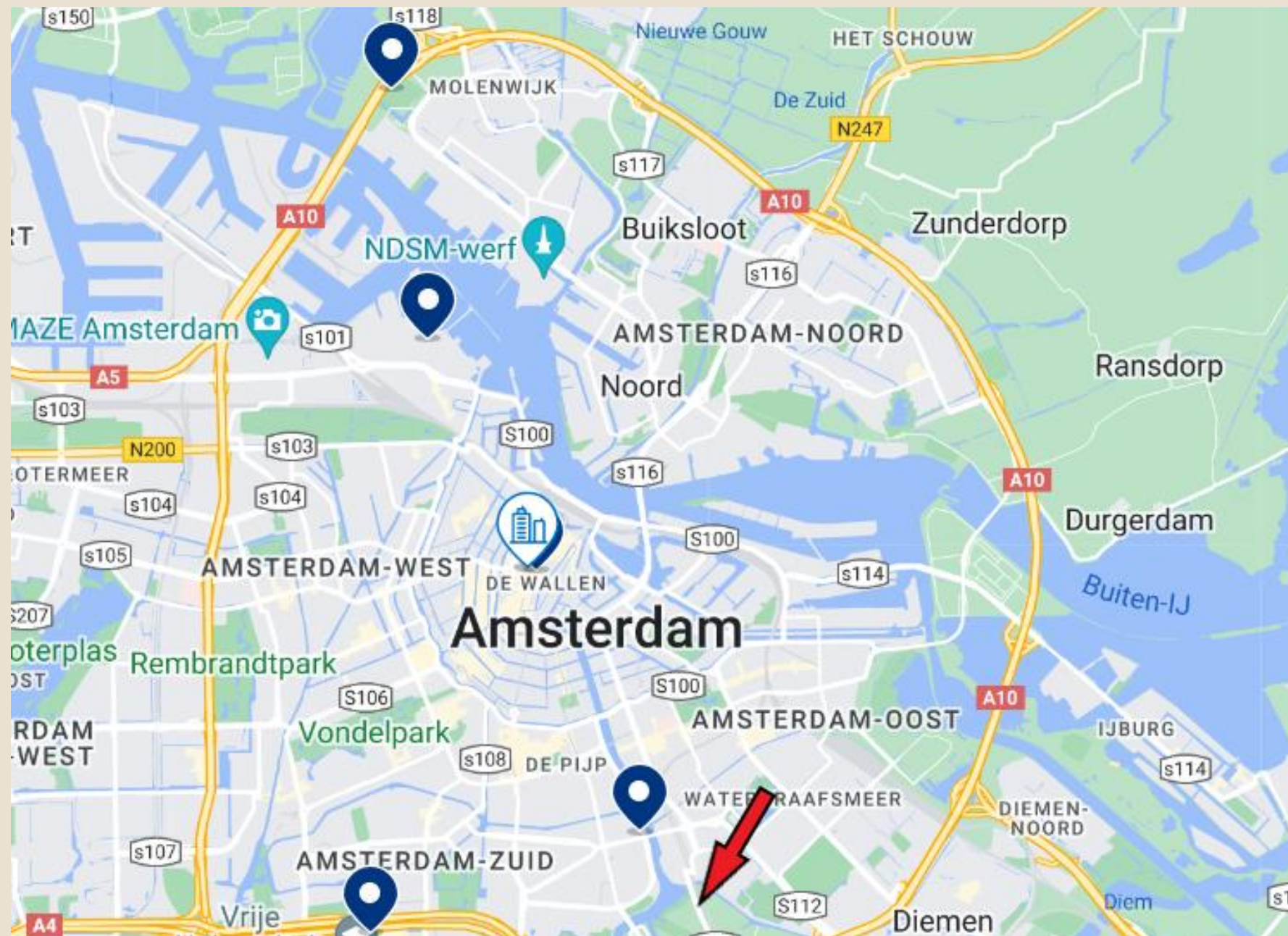


Aantal vacatures blijft op een hoog niveau

De groei van het aantal banen wordt ook bevestigd door het aantal openstaande vacatures in Amsterdam.³¹ Vergeleken met de overige steden in de Randstad kent Amsterdam een zeer hoog aandeel nieuwe en openstaande vacatures. Dit duidt op veel vraag naar werk en daarmee economische groei. De vraag zit vooral in de sectoren Zakelijke dienstverlening, Informatie en communicatie en Zorg. Dit zijn ook de sectoren waar expats en kennismigranten actief in zijn.

Extended stay aanbod in Amsterdam

In Amsterdam ligt het aandeel serviced apartments momenteel op 5% van de totale hotelmarkt (ca. 2.000 kamers).³² Dit type logiesaanbod wordt met name gebruikt voor langdurig verblijf in Amsterdam. Amsterdam telt 40.583 hotelkamers, dit komt neer op ca. 2.030 serviced apartments. Het aanbod zal naar verwachting niet het volledige aanbod zijn, aangezien sommige hotelketens ook langdurig verblijf aanbieden. Ook is dit lager dan het aandeel van Airbnb. In de hoofdstad is Airbnb goed voor een marktaandeel van 11%.³³ De voorraad serviced apartments verschilt echter per stad. Zoals zichtbaar in de onderstaande grafiek ligt in veel grote steden het aantal serviced apartments absoluut en relatief aanmerkelijk hoger. Voorbeelden zijn Parijs, München en Frankfurt. In deze steden wordt meer dan 13% van de totale hotelvoorraad vertegenwoordigd door serviced apartments. Het gemiddelde van het percentage serviced-apartments t.o.v. de hotelvoorraad ligt op ca. 10%. Amsterdam ligt aanzienlijk onder het gemiddelde.

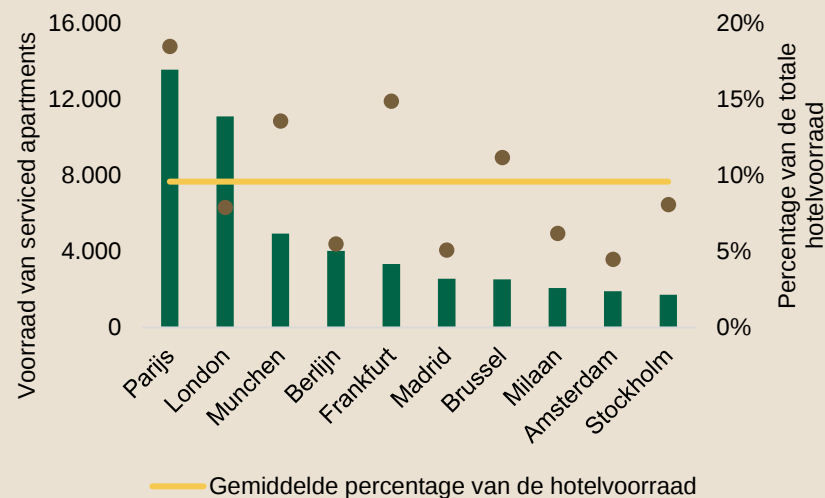


Figuur 11: Aanbod na filter eigenschappen extended stay (twee accommodaties bevinden zich in het centrum)

³¹ Tekstkernel, aantal online nieuwe vacatures (16-1-2023)

³² Gemeente Amsterdam, onderzoek en statistiek Toerisme (2021)

³³ Savills (2020), Serviced apartments zullen het voortouw nemen bij het herstel van de Europese hotelmarkt na covid-19



Beschikbaar aanbod (booking)

Er is een analyse uitgevoerd om een beeld te krijgen van het beschikbare aanbod serviced apartments in Amsterdam voor een gegeven periode. Er is gekeken naar volledige appartementen, met voorzieningen zoals een eigen keuken, badkamer en wasvoorzieningen voor een aaneengesloten periode van 12 weken.³⁴ Dit resulteerde in een aanbod van 6 verschillende accommodaties verspreid over Amsterdam. De prijzen varieerden van 190 euro per nacht tot 357 euro per nacht. Twee accommodaties bevonden zich in het hart van het centrum van Amsterdam en zijn hiermee minder geschikt voor expats (minder goede bereikbaarheid) en eerder geschikt voor toeristen. Verder is het overige aanbod zeer beperkt kijkende naar de verwachte groei van kennismigranten en expats in Nederland.

Een nuance hierbij is dat niet iedere expat in een extended stay accommodatie terecht komt. Grote bedrijven staan erom bekend om woningen te

kopen in de buurt van het werk om tijdelijk bewoond te worden door expats en kennismigranten. Daarnaast kunnen kennismigranten en expats ook gebruik maken van de particuliere woningmarkt. Dit is echter niet gewenst, omdat hiermee de reguliere bewoners van Amsterdam worden verdrukt van de woningmarkt. Kennismigranten en expats hebben over het algemeen een grotere portemonnee en zijn bereid én in staat om meer huur te betalen. Kennismigranten en expats hebben veelal geen binding met de woonplaats. Dit bevordert de sociale cohesie en de leefbaarheid in een wijk of buurt niet.

Op het moment dat er genoeg en geschikt aanbod is voor deze groep mensen zullen zij minder snel voor de particuliere woningmarkt kiezen, wat positief is voor de reguliere bewoner van Amsterdam. Deze groep kan dan eerder een woning krijgen wat ten goede komt aan de woondruk in Amsterdam.

3.4 Kwalitatieve behoefte

Veel behoefte aan huisvesting onder expats en kennismigranten

Expats zijn nu weer helemaal terug op de huurmarkt, vooral in de Randstad. Voor corona werden er ca. 50.000 bezichtigingsaanvragen per maand op huurwebsite Pararius door expats aangevraagd, na corona zijn dit er meer dan 100.000.³⁵ Het grootste deel van de expats is op zoek naar woningen in het vrije huur- of koopwoningsegment. Mensen uit het buitenland hebben doorgaans haast met het vinden van woonruimte en zijn veelal bereid (en in de mogelijkheid) om meer te betalen. Dit stuwt de Amsterdamse woningprijzen verder omhoog, met als resultaat dat de markt minder toegankelijk wordt.

De Amsterdammer die graag in Amsterdam wilt blijven wonen kent hiermee oneerlijke concurrentie, doordat de buitenlandse kenniswerker meer kan bieden voor een woning. **Daarboven op speelt ook de huidige woningproblematiek.** Het aantal woningen beschikbare woningen is zeer beperkt in Amsterdam en omgeving, daarnaast blijft de aantrekkingskracht van Amsterdam zeer hoog. Er is een groot tekort aan woningen en daarmee is het erg lastig voor expats om goede tijdelijke woonruimte te vinden.

Expats en kennismigranten wijken ook vaak uit naar omliggende steden zoals Amstelveen en Diemen. Dit biedt kansen voor Ouder-Amstel. De expats zullen voornamelijk werken in de stad Amsterdam, maar zullen dichtbij de woning de dagelijkse boodschappen doen en recreëren. Amstel Design District bevindt zich in een gebied wat wordt getransformeerd naar een multifunctioneel gebied met wonen, werken recreëren. Daarnaast kent het gebied een uitstekende verbinding met de grote werklocaties in Amsterdam. Hiermee is de locatie van het initiatief een goede locatie voor het realiseren van extended stay eenheden.

Amsterdam is erg in trek bij expats. Door de ontwikkelingen van Amsterdam tot ICT en creatieve hub is het aantal internationale bedrijven flink toegenomen. Dit heeft geleid tot een toestroom van kennismigranten, met name uit Duitsland, Spanje, India, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten.

Digital Nomads steeds relevanter

Een 'digital nomad' is een persoon die onafhankelijk van de locatie online werkt. Zij verblijven veelal korte tijd op een plek om vervolgens weer naar de volgende te vertrekken. Het concept extended stay sluit zeer goed aan

³⁴ Booking.com (geraadpleegd 23-1-2023) Voor de analyse is de periode 18 maart tot en met 10 juni gebruikt

³⁵ NOS, Huurprijzen in vrije sector stijgen verder (2022)

bij de behoefte van deze doelgroep (beschikbare ruimte, soms kookgelegenheid, etc.).

Het aantal digitale nomaden dat Amsterdam elk jaar bezoekt is lastig te bepalen aangezien deze groep mensen kort verblijft en zich hierdoor niet hoeft in te schrijven. Uit een studie in de Verenigde Staten bleek dat het aantal mensen dat zichzelf als digital nomad classificeerde tussen 2010 en 2021 is gegroeid met ca. 60 % tot 10,9 miljoen in 2021.³⁶ Wereldwijd zijn er ca. 35 mln. digital nomads. 51% van de digitale nomaden geeft aan liever in een hotel te slapen dan elders. Doordat zij gemiddeld 69 dagen verblijven op een plek³⁷ (langer dan een gemiddelde toerist) komt de doelgroep zeker in aanmerking voor een extended stay eenheid.

Amsterdam blijkt een zeer gewilde locatie te zijn voor digital nomads. Amsterdam staat op de zevende plek van meest bezochte steden door digital nomads.³⁸ Dit komt met name door goed Engels sprekende inwoners, een goede veiligheid, goede werkruimten en een goede ontsluiting van internet.

Internationale studenten secundaire doelgroep

Het aantal nationale en internationale studenten blijft sterk toenemen in Amsterdam. Aan de universiteit van Amsterdam studeerden in vorig studiejaar (2020) ca.10.000 internationale studenten. Een studiejaar (2021) later waren dit 12.504 internationale studenten, een stijging van ca. 19%. Ook de Vrije Universiteit van Amsterdam laat sterke groeicijfers zien. Het afgelopen jaar is het aantal ingeschreven internationale studenten gegroeid met 26,4%.³⁹

Deze studenten zullen moeten voorzien worden van huisvesting. Met een woningmarkt die erg lastig te betreden is, is het vinden van een wonen direct aan het begin van de studie erg lastig. Internationale studenten hebben door hun beperkte kennis van Nederland en een klein netwerk nog meer moeite om geschikte huisvesting te vinden. Extended stay is geen permanente oplossing voor deze doelgroep, aangezien de prijs veelal te hoog is en er niet permanent gewoond kan worden tijdens de studie, wel biedt het een goede tijdelijke oplossing. De internationale student leert de gebruiken in Nederland kennen en bouwt een netwerk op. Het initiatief speelt in op de behoefte van deze internationale studenten, daarnaast bevindt het initiatief zich op korte afstand van beide campussen (Universiteit van Amsterdam en de vrije universiteit Amsterdam).

Meer flex-segment is nodig

Het flex-segment zijn flexibele tijdelijke woningen waarin mensen snel een woning kunnen vinden. Doelgroepen die geschikt zijn voor deze woningen zijn o.a. spoedzoekers. Spoedzoekers zijn mensen die door omstandigheden snel een woning nodig hebben, bijvoorbeeld pas gescheiden mensen, mensen met schuldenproblematiek, (ex-)verslaafden. De woningmarkt is ingericht op mensen die tijd hebben om te wachten op een woning, met spoed is het moeilijk om een woning te vinden. Zeker in de huidige woningmarkt. Extended stay eenheden kunnen een goede tussenoplossing zijn voor deze doelgroep. Deze manier van wonen kan hierdoor fungeren als een lanceerplatform of tussenlanding voor spoedzoekers. Het geeft tijd en rust om uiteindelijk hun weg te vinden op de reguliere woningmarkt.

Regio Amsterdam zeer gewilde woonomgeving

Doelgroepen die vooral gebruik maken van extended stay eenheden zijn jongeren, kenniswerkers, young professionals, expats, 'digital nomads en woonurgenten ('spoedzoekers'). Zij worden aangetrokken door het hoog stedelijke karakter en culturele attractiviteit van Amsterdam. Met name voor nieuwe, tijdelijke bewoners uit binnen- en buitenland met voldoende woonbudget is een extended woning een ideale (tussen)oplossing. Daarmee draagt de beoogde ontwikkeling ook nadrukkelijk bij aan de doorstroom en dynamiek op de reguliere woningmarkt.

De ontwikkeling bevindt zich in de gemeente Ouder-Amstel maar op korte afstand met de gemeentegrens van Amsterdam. Hierdoor zal het beoogde initiatief vooral gasten ontvangen die primair geïnteresseerd zijn op Amsterdam. Wel zullen de gasten dagelijkse uitgaven doen en recreëren in de buurt van de ontwikkeling. Dit heeft ook een positieve ontwikkeling op de gemeente Ouder-Amstel.

3.5 Beleidskaders

Een analyse van de beleidskaders is voor de toets aan de Ladder relevant. De beleidskaders zijn ter toelichting in bijlage 1 opgenomen. De voornaamste conclusies hiervan t.a.v. extended stay eenheden zijn:

- De gemeente Amsterdam streeft naar voldoende woningen voor (buitenlandse) werknemers, waarbij ten aanzien van extended stay een woontermijn geldt van minimaal één week en maximaal 12 maanden. Verder geeft de gemeente expliciet aan dat extended stay bedoeld voor tijdelijk verblijf van expats en internationalen die tijdelijk voor werk

³⁶ Twoticketsanywhere, Digital nomad statistics (2022)

³⁷ Mediaan staat op 7 nachten

³⁸ The 2022 State of digital Nomads (2022)

³⁹ Universiteiten van Nederland, Internationale studenten in het wetenschappelijk onderwijs (2021)

naar Amsterdam komen. Extended stay is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het onderbrengen van toeristen.⁴⁰

- In Ouder-Amstel wordt het begrip extended ongeveer hetzelfde gezien als in de gemeente Amsterdam. De doelgroep is in beide gemeenten hetzelfde, echter is de duur anders bepaald. In Ouder-Amstel is er sprake van extended stay bij een periode van minimaal één maand en maximaal twaalf maanden.
- In de visie op hotels en leisure van de gemeente Ouder-Amstel wordt het beoogde plangebied kort toegelicht. Het beoogde initiatief maakt onderdeel uit van Werkstad Overamstel (nu bekend als Amstel Business Park Zuid, oftewel ABPZ). In dit gebied ziet de gemeente de uitbreiding van hotels in de zakelijke/extended stay markt.⁴¹
- De gemeente Ouder-Amstel geeft aan zich in het marktgebied te bevinden van de gemeente Amsterdam. Het plangebied ligt zeer dicht tegen de gemeentegrens aan van Amsterdam. Dit houdt in dat het grootste gedeelte van de toekomstige gebruikers van het beoogde initiatief uit de gemeente Amsterdam komen.

⁴⁰ Gemeente Amsterdam, short stay in Amsterdam (geraadpleegd op 18-1-2023) & (handreiking opstellen bestemmingsplannen, 2016)

⁴¹ Gemeente Ouder-Amstel, Visie hotels en leisure Ouder-Amstel (23 mei 2019)

Bijlage 4 - Onderbouwing commercieel

Fase 2 bestaat uit maximaal 1.000 m² commercieel programma.

- Max. 300 m² gemakswinkel
- Max. 300 m² overige winkels, kleine units gerelateerd aan het DNA van het Amstel Design District
- Max. 850 m² horeca (cafés, restaurants)
- Max. 850 m² overige voorzieningen (zoals dienstverlening)

4 Onderbouwing commercieel

Onderdeel van het programma voor Amstel Design District fase 2 is ruimte voor detailhandel (gemakswinkel max. 300 m² bvo, overige winkels gerelateerd aan het DNA van het gebied max. 300 m² bvo), horeca (max. 850 m² bvo) en overige voorzieningen (max. 850 m² bvo, niet zijnde detailhandel of horeca).

4.1 Horeca (exclusief hotels)

4.1.1 Verzorgingsgebied

Horeca die niet in de binnenstad is gelegen kent in algemene zin een veelal ondersteunende functie ten aanzien van andere publiekstrekkende voorzieningen. Hierdoor zijn horecazaken voornamelijk gesitueerd in (of in de directe nabijheid van) bijvoorbeeld een winkelcluster. De locatie van het plangebied in de relatief kleine gemeente Ouder-Amstel en tegelijkertijd dichtbij Amsterdam zorgt voor een bijzondere situatie. In het gebied bevindt zich enkel in beperkte mate wat solitair gelegen horeca. Om deze reden wordt in het behoefteonderzoek als uitgangspunt gehanteerd dat de (potentiële) horeca in het plangebied voornamelijk een ondersteunend karakter kent. De verzorgingsfunctie van de horeca dient aan te sluiten bij de overige voorzieningen die het ondersteunt.

Als ruimtelijk verzorgingsgebied zijn primair de gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel aangehouden. Het gebied telt circa 136.000 inwoners. De keuze voor gemeenten als geografisch uitgangspunt (en niet kernen bijvoorbeeld) is gemaakt vanwege de brede beschikbaarheid van cijfers over vraag en aanbod op dat niveau. De gemeente Amsterdam is niet meegerekend tot het verzorgingsgebied, aangezien dit vanwege de omvang van zowel het inwonertal en horeca-aanbod zorgt voor een vertekening van de behoefte.

4.1.2 Trends en ontwikkelingen

Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer ‘buiten de deur’. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om ‘reguliere’ horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.
- De bestedingen in de horecasector zijn in de afgelopen jaren landelijk met opvallende cijfers gegroeid. Dit geldt met name voor de fastfood-branche (+67% tussen 2010 en 2019), restaurants (+60%) en hotels. Alleen in de drankensector is de groei achtergebleven.
- Horeca is niet meer weg te denken uit het straatbeeld en onze maatschappij. Nederland heeft zich in ontwikkeld tot ‘leisureland’ waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen. We trekken er steeds vaker op uit en bijzondere (‘instagrammable’) horecaconcepten scoren hoog, met name bij jongere doelgroepen.
- De groei van thuisbezorging van maaltijden is eveneens markant. Het fenomeen wordt steeds meer ingezet als ‘visitekaartje’ van restaurants en is populair onder consumenten. De hedendaagse consument besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd. Bovendien is thuisbezorging van maaltijden tijdens perioden van gedwongen coronasluiting de enige mogelijkheid om ‘uit’ te eten.

Aanbodzijde

- In de afgelopen jaren is duidelijk gebleken dat voor onderscheidende horecaformules (in het hogere én lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends, altijd perspectief bestaat. Tegelijkertijd is er in veel regio’s ‘teveel van hetzelfde’: horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Voor dergelijke zaken is

nauwelijks toekomstperspectief meer of ontbreken overnamekandidaten.

- Nieuwe horecazaken worden groter: vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, wat met name voor zaken buiten de hoofdcentra (met doorgaans hoge huurlasten) kansen biedt.
- Duurzaamheid van producten wordt steeds relevanter, ook in de horeca. In de horeca is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch en eerlijk, lokaal en regionaal geproduceerd, etc. In het bijzonder is er ook meer aandacht voor plantaardig eten. Het aanbod van vega(n) producten en daarin gespecialiseerde horeca neemt toe.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Goede horeca is ook essentieel voor een sterke gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleavingswaarde. Omdat horecazaken vaak beeldbepalend zijn voor gebieden, worden zij soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en ‘place making’.

4.1.3 Aanbodstructuur, leegstand en plancapaciteit

Horeca in het primair verzorgingsgebied

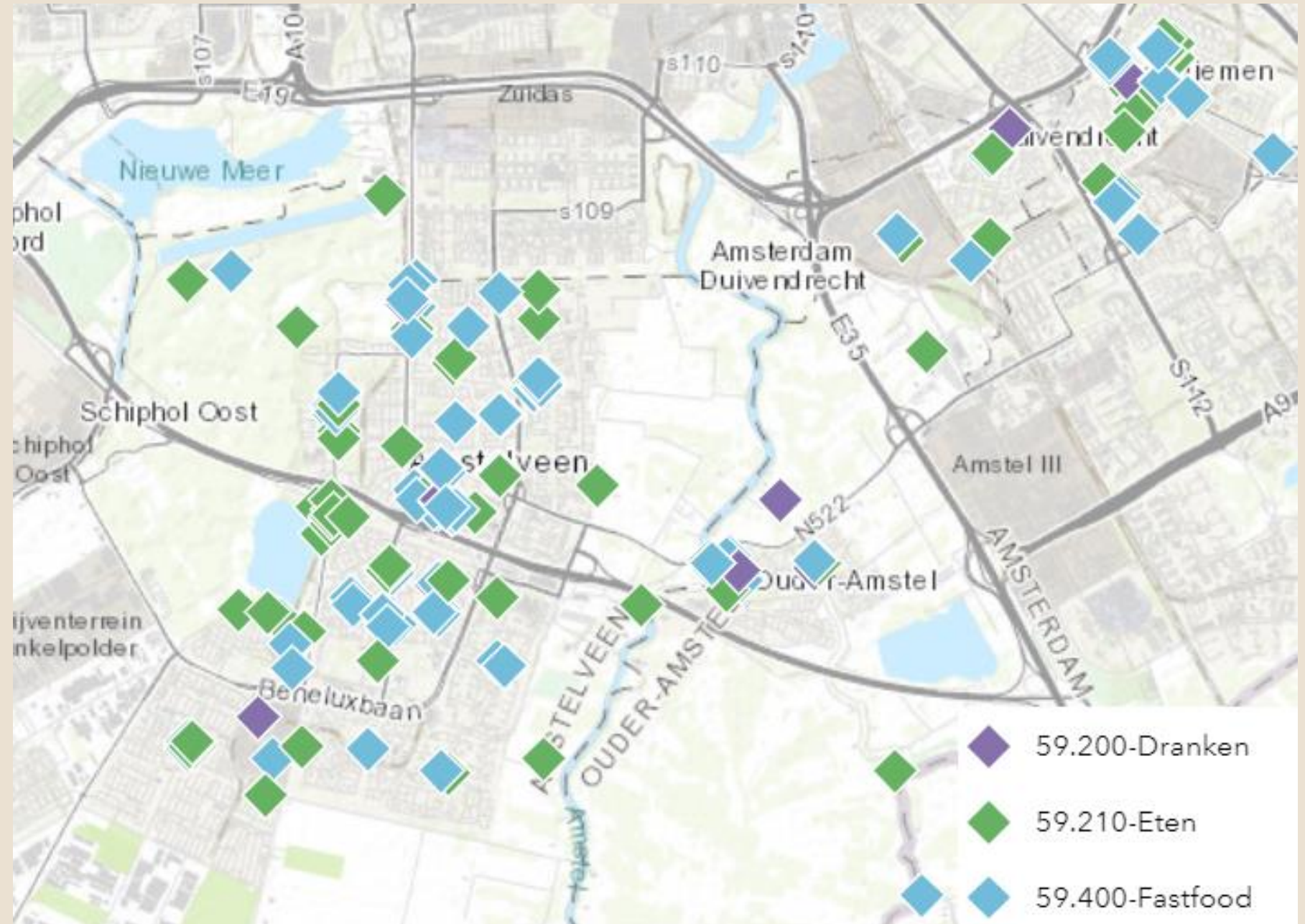
- In het primair verzorgingsgebied (gemeente Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel) zijn in totaal 242 horecazaken (exclusief hotels) aanwezig, waarvan 29 zaken in de gemeente Ouder-Amstel.
- In de regio zijn 13 drankenverstrekkers (cafés/bars) aanwezig, in de gemeente Ouder-Amstel zijn dit er 4. Het aanbod drankenverstrekkers per 1.000 is relatief laag vergeleken met het provinciaal gemiddelde.
- In de regio zijn 113 fastservicezaken (snackbars, grillrooms, lunchrooms, etc.) waarvan 13 in de gemeente Ouder-Amstel. In vergelijking

met het provinciaal gemiddeld telt het primaire verzorgingsgebied per 1.000 inwoners minder fastservicezaken.

- De regio telt 99 restaurants waarvan 11 in Ouder-Amstel. Net als in de andere sectoren is het aantal restaurants in Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel ondervertegenwoordigd, hetgeen deels wordt verklaard door sterk regionaal aanbod in buurgemeente Amsterdam.
- Binnen de overige sector vallen 17 horecazaken in de regio, waarvan slechts één zich in de gemeente Ouder-Amstel bevindt. Het gaat hier om coffeshops, shisha lounges, feestzalen en overige horeca.

Horeca rondom plangebied

- Het horeca-aanbod in Ouder-Amstel is verspreid over de gemeente maar er zijn wel twee clusters aanwezig in de kernen Ouder-Amstel en Duivendrecht (figuur 12). Er is een mix van drankenverstrekkers, fast-service en restaurants aanwezig.
- Het huidige bedrijventerrein is een puur, monofunctioneel werkterrein, waar relatief weinig openbare horeca te vinden is en waar 's avonds weinig reuring is. Het huidige horeca-aanbod dat aanwezig is op het bedrijventerrein bevindt zich voornamelijk in het gedeelte van het Amstel Business Park dat valt onder de Gemeente Amsterdam. Dit betreft voornamelijk een mix van restaurants en fastfood.
- Rond het plangebied zijn de volgende horecazaken aanwezig:
 - **Ten noorden van plangebied** en ten westen van het spoor zit een broodjeszaak, een FEBO, een McDonald's, en vier restaurants gevestigd.
 - **Ten zuiden van het plangebied** zitten twee bezorg/afhaal zaken en een restaurant gevestigd. Daarnaast bevinden zich bij metrostation Duivendrecht nog een Smullers en The Döner Company.



Figuur 12: Horeca aanbod in gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel (Locatus 2021)

Leegstand

- In de gemeente Ouder-Amstel staan 6 panden leeg met een gezamenlijke omvang van 470 m² wvo. De huidige leegstand vertaalt zich naar een leegstand van 4,5% van het aantal verkooppunten en 2,1% van de omvang. Het gaat hier om relatief kleinschalig panden met een omvang tussen de 35 m² wvo en 120 m² wvo.
- In de gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel staan in totaal 52 panden leeg met een gezamenlijke omvang van 6.829 m² wvo. De huidige leegstand vertaalt zich naar een leegstand van 4,5% van het aantal verkooppunten en 2,9% van de omvang. De leegstand betreft met name aanvang/frictie en langdurig.⁴²
- Het verzorgingsgebied zit qua leegstand percentages ruim onder het landelijk gemiddelde (6,9% van het aantal verkooppunten en 6,8% van de omvang).
- Het merendeel van de leegstand is te vinden in gemeente Amstelveen. Ca 75% van de leegstand is hier te vinden. Echter is het leegstandspercentage van de gemeente Amstelveen met 4,5% gelijk aan dat van gemeente Ouder-Amstel. Gemeente Diemen zit hier net onder met 4,3%.

Relevante planinitiatieven

Binnen het ontwikkelingsplan De Nieuwe Kern, een toekomstige stadwijk tussen Station Duivendrecht, de Johan Cruijff Arena, de A2 en het Amsterdam Businesspark, zal in de toekomst naast ruimte voor nieuwe woningen ook ruimte zijn voor circa 250.000 m² aan bedrijven, kantoren en horeca. Voor horeca is tussen de 1.800 en 2.300 m² bvo ontwikkelruimte vastgesteld. De concentratiegebieden voor horeca zijn rond station Duivendrecht en de oostelijke kop van het park.

Tabel 8: Horeca aanbod in gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel (Locatus 2021)

	Gemeente Ouder-Amstel		Secundair verzorgingsgebied		Provinciaal gemiddelde
	Aantal zaken	Zaken per 1.000 inw.	Aantal zaken	Zaken per 1.000 inw.	Zaken per 1.000 inw.
Drankenverstrekkers	4	0,3	13	0,1	0,5
Fastservice	13	0,9	113	0,8	1,3
Restaurants	11	0,8	99	0,7	1,3
Overig	1	0,1	5	0	0,1
Totaal	29	2,1	230	1,7	3,1

Tabel 9: Leegstand in gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel (Locatus 2021)

	Gemeente Ouder-Amstel		Secundair verzorgingsgebied	
	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo
Aanvang/frictie	2	155	19	2.417
Langdurig	2	220	22	2.839
Structureel	1	45	8	1.283
Verbouw	1	50	3	290
Totaal	6	470	52	6.829

⁴² Definities: aanvangs- en frictieleegstand (maximaal één jaar), langdurige leegstand (tussen één en drie jaar), structurele leegstand (drie of meer achtereenvolgende jaren).

4.1.4 Kwantitatieve marktverkenning

In tabel 10 is de berekening opgesteld voor het aanbod in respectievelijk de gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel, conform het aanbod in tabel 8. In de drie gemeenten gezamenlijk wonen op dit moment (2021) ca. 136.288 inwoners. Op basis van data van de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 is een bevolkingsprognose van +14% tot 154.830 inwoners in 2030 berekend.

De benadering van de vraag naar en aanbod van horeca betreft nadrukkelijk een indicatieve berekening en geeft enkel op hoofdlijnen cijfermatig inzicht in de sector die slechts zeer beperkt ‘wetmatig en modelmatig’ kan worden berekend.

Er bestaat voor horeca in wezen geen ‘vanzelfsprekende’ behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbod-kwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept, faciliteiten, uitstraling, doelgroepen, gast-vrijheid, marketing maar bovenal ook locatie centraal staan. Kortom: goede horeca creëert zijn eigen markt. De marktomstandigheden zijn voor de functies bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde.

Indicatieve marktruimte primair verzorgingsgebied

- Er zijn in de gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel als omschreven momenteel 13 drankenverstrekkers (cafés/bars), 113 fastfoodzaken (snackbars, grillrooms, lunchrooms, etc.) en 99 restaurants.
- Het totaal aan bestedingen door inwoners in het verzorgingsgebied (vraagpotentieel) bedraagt € 136,6 mln.⁴³ Daarmee ligt het vraagpotentieel ruim boven de ‘claim’ van het gevestigde aanbod (afgerond € 106,1 mln.). Theoretisch gezien is er in de huidige situatie daarom sprake van een marktruimte van € 30,5 mln.
- Op basis van de marktruimte in 2021 is er sprake van een autonome marktruimte van circa 12.200 m² verkoopoppervlakte. Het betreft voornamelijk marktruimte in de recreatieve horeca (drankenverstrekkers en restaurants). Het initiatief beoogt dit type horeca.
- Door de stijging van het aantal inwoners tot circa 154.830 inwoners zal het draagvlak voor horeca richting 2030 toenemen. Op basis van de berekening is er in 2030 daarom sprake van een theoretische marktruimte van afgerond € 49,1 mln.
- Op basis van de marktruimte in 2030 is er sprake van een autonome marktruimte van circa 19.600 m² verkoopoppervlakte. Er is in 2030 relatief veel marktuimte in de drankensector met 28.900 m² ten

- opzichte van de andere twee sectoren. Echter is er in de andere twee sectoren ook voldoende ontwikkelingsruimte in 2030 met circa 1.000 m² voor de fastservice sector en circa 4.000 m² voor de restaurantsector.
- Er dient nadrukkelijk te worden meegenomen dat deze berekening gebaseerd is op omzetcijfers van voor de coronacrisis. Zoals reeds geconcludeerd is er door toedoen van de coronacrisis sprake van een groot omzetverlies voor met name de recreatieve horeca en wordt op kortere termijn een flinke krimp van de bestaande horeca-verwacht. Wel wordt verwacht dat de omzet op de (middel)lange termijn terugkeert op het niveau van pre-corona. De vraag blijft immers bestaan. Vanwege de aanhoudende onzekerheid (december 2021) hebben we voor de toekomst (2030) gerekend met de huidige bestedingscijfers per inwoner, zonder groei in het komende decennium.

Indicatieve marktruimte omliggende buurten

Het plangebied ligt in de gemeente Ouder-Amstel, maar is sterk verbonden met de gemeente Amsterdam. Enerzijds is een berekening puur op basis van de gemeente Ouder-Amstel te kort door de bocht, anderzijds geeft het volledig meenemen van Amsterdam in de berekening ook een vertekenend beeld. Om toch een goede indicatie van de marktruimte te kunnen geven is een aanvullende analyse gemaakt op buurtniveau, met zowel omliggende buurten (rond het plangebied) uit de gemeente Ouder-Amstel (Duivendrecht, Industriegebied Amstel & Verspreide huizen in de Duivendrechtsche polder) als uit de gemeente Amsterdam (Amstel III Noord, Amstelskwartier, Amsterdamse Poort, Betondorp, D-buurt, Duivendrecht, F-buurt, Hoofdcentrum Zuidoost, Industriegebied Amstel, Venserpolder en Weespertrekvaart). In dit gebied wonen 30.000 inwoners, tot 2030 is de verwachting dat het aantal inwoners toeneemt tot ca. 36.400 inwoners.

Tabel 10: Indicatie marktruimte in gemeenten Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel (in € miljoen afgerond)

	Vraagpotentieel 2021	Vraagpotentieel 2030	Omzetclaim gevestigde horeca	Verschil 2021	Verschil 2030
Drankenverstrekkers	27,1	30,8	4,9	22,1	25,8
Fastservice	38,3	43,5	38,2	0,0	5,2
Restaurants	71,2	80,9	62,9	8,3	18,0
Totaal	136,6	155,1	106,1	30,5	49,1

⁴³ Uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander en conform het inwonertal in de gemeenten. Gemiddelde besteding per Nederland per jaar bij drankenverstrekkers € 199, fastservice € 281, restaurant € 523.

- Er zijn in dit gebied 11 drankenverstrekkers (cafés/bars), 81 fastfood-zaken (snackbars, grillrooms, lunchrooms, etc.) en 38 restaurants.
- Het aantal fastservice zaken per 1.000 inwoners is in het verzorgingsgebied fors hoger dan het provinciaal gemiddelde. Dit heeft te maken met de bovengemeentelijk verzorgingsfunctie van het gebied. Zo werken er ook veel mensen in dit gebied waardoor de horeca ook gericht op hun behoeften, niet alleen van de bewoners. Het overige horeca aanbod per 1.000 inwoners is vergelijkbaar met het provinciaal gemiddelde.
- Het totaal aan bestedingen door inwoners (vraagpotentieel) bedraagt € 30,1 mln.⁴⁴ Daarmee ligt het vraagpotentieel onder de ‘claim’ van het gevestigde aanbod (afgerond € 55,7 mln.). Theoretisch gezien is er daarom geen sprake van marktruimte in 2021.
- Door de stijging van het aantal inwoners zal het draagvlak voor horeca richting 2030 toenemen. Echter is er op basis van de berekening in 2030 nog steeds sprake van een theoretische marktruimte, behalve bij de drankenverstrekkers. Er is een groot aanbod in de fastservicesector en (in iets mindere mate) bij de restaurantsector resulterend in een negatieve marktruimte.

Tabel 11: Horeca aanbod op buurniveau (Locatus 2021)

	Omliggende buurten		Provinciaal gemiddelde
	Aantal zaken	Zaken per 1.000 inw.	Zaken per 1.000 inw.
Drankenverstrekkers	11	0,4	0,5
Fastservice	81	2,7	1,3
Restaurants	38	1,3	1,3
Overig	2	0,1	0,1
Totaal	132	4,4	3,1

Tabel 12: Indicatie marktruimte op buurniveau

	Vraagpotentieel 2021	Vraagpotentieel 2030	Omzetclaim gevestigde horeca	Verschil 2021	Verschil 2030
Drankenverstrekkers	6	7,2	4,2	1,8	3,1
Fastservice	8,4	10,2	27,4	-19,1	-17,2
Restaurants	15,7	19,0	24,2	-8,5	-5,1
Totaal	30,1	36,4	55,7	-25,7	-19,3

⁴⁴ Uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander en conform het inwonertal in de gemeente. Gemiddelde besteding per Nederland per jaar bij drankenverstrekkers € 202, fastservice € 272, restaurant € 514.

4.2 Detailhandel

4.2.1 Verzorgingsgebied

Het plangebied maakt officieel onderdeel uit van de gemeente Ouder-Amstel. Inwoners van het noordelijk deel van de gemeente Ouder-Amstel zijn echter sterk georiënteerd op Amsterdam. De gemeente Amsterdam vindt het van belang dat iedere inwoner van Amsterdam binnen 750 meter van de woonomgeving dagelijkse boodschappen kan doen. Voor het verzorgingsgebied voor detailhandel gaan we daarom uit van de direct omliggende buurten.

4.2.2 Mogelijkheden detailhandel vanuit beleid

Geconcludeerd wordt dat de provinciale verordening nauwelijks aanknopingspunten biedt voor de toevoeging van detailhandel in het Amstel Design District.

- De provincie legt de focus op bestaande winkelgebieden en wil versnippering van aanbod voorkomen. Op bedrijventerreinen, zoals de boogde planlocatie, is uitsluitend detailhandel toegestaan in de vorm van afhaalpunten, ondergeschikte detailhandel of volumineuze detailhandel. Nuance daarbij is dat het Amstel Design District met de beoogde plannen transformeert van bedrijfslocatie naar gemengd woonwerkgebied en dat dit toch kansen biedt voor toevoeging van aanbod.

Vanuit het gemeentelijk beleid zijn er echter wel aanknopingspunten:

- Het detailhandelsbeleid van de gemeente Ouder-Amstel biedt geen concrete aanknopingspunten met betrekking tot de ontwikkeling van het Amstel Design District. Hoewel het Amstel Design District feitelijk onderdeel is van gemeente Ouder-Amstel, behoort de locatie ruimtelijk gezien tot het verzorgingsgebied van Amsterdam. Ouder-Amstel onderschrijft dat inwoners in het noordelijk deel van de gemeente sterk georiënteerd zijn op Amsterdam. Voor aanknopingspunten wordt in het vervolg daarom primair gekeken naar het beleid van Amsterdam.

- De gemeente Amsterdam vindt het van belang dat iedere inwoner van Amsterdam binnen 750 meter van de woonomgeving dagelijkse boodschappen kan doen. In het Amstel Design District worden circa 500 woningen toegevoegd en dit biedt mogelijkheden voor de toevoeging van een kleinschalige gemakssupermarkt van maximaal 300 m² wvo.

4.2.3 Aanbod en leegstand

Uit figuur 13 blijkt dat het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Amsterdam onder het landelijk gemiddelde ligt: 360 m² wvo tegenover 375 m² wvo per 1.000 inwoners. Hetzelfde geldt voor het supermarktaanbod: 231 m² wvo in Amsterdam en 275 m² wvo landelijk. De leegstand in de gemeente is ook beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Het winkelaanbod in de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie zeer beperkt, met name het dagelijks aanbod: (Bron: Locatus)

- Op circa 700 meter afstand is een delicatessenzaak gevestigd van circa 20 m² wvo en op circa 850 meter een minisuper van circa 100 m² wvo.
- Ander dagelijks winkelaanbod is gevestigd op meer dan 1.000 meter afstand. De dichtstbijzijnde reguliere supermarkt (ca. 1.100 m² wvo) is gevestigd in het centrum van Duivendrecht, tevens het dichtstbijzijnde centrumgebied vanuit de planlocatie. Centrum Duivendrecht beschikt ook over overige dagelijks aanbod namelijk een slijterij, drogist, groente/fruitzaak en tabak/lectuurwinkel.
- Aan de Spaklerweg ligt een cluster met niet-dagelijkse detailhandel, rondom de sector in/om het huis (Gamma, Karwei, Carpetright).
- Ten zuiden van het plangebied staat een pand leeg (Pieter Braaijweg, 500 m² wvo), maar dit pand is op dit moment in verbouwing. De leegstand in de omgeving van het plangebied is verder beperkt met twee locaties: Joan Muyskenweg 16 (150 m² wvo) en Solitudolaan 2 (50 m² wvo).

4.2.4 Plannen in de omgeving

In de directe omgeving van het Amstel Design District vinden diverse ontwikkelingen plaats.

- Rondom Amstel Business park Zuid vinden enkele grote gebiedsontwikkelingen plaats, waarbij tot 2040 circa 24.850 tot 29.850 woningen worden toegevoegd. Dit is exclusief het woningbouwprogramma voor Amstel Business Park Zuid.
- Het voormalige industrieterrein Overamstel, ten noorden van het plangebied, wordt getransformeerd van industriegebied naar stadswijk en park. In het deelproject Amstelkwartier (circa 1 kilometer loopafstand) wordt tevens een supermarkt gerealiseerd (in totaal ruimte voor 2.950 m² bvo).
- Het gebied Omval-Weespertrekvaart, ten noordoosten van het plangebied, wordt vernieuwd. In de bestemmingsplannen voor dit gebied is de mogelijkheid opgenomen voor in totaal 1.700 m² bvo aan detailhandel, met name kleinschalige vers- en gemakswinkels met een buurtverzorgende functie.

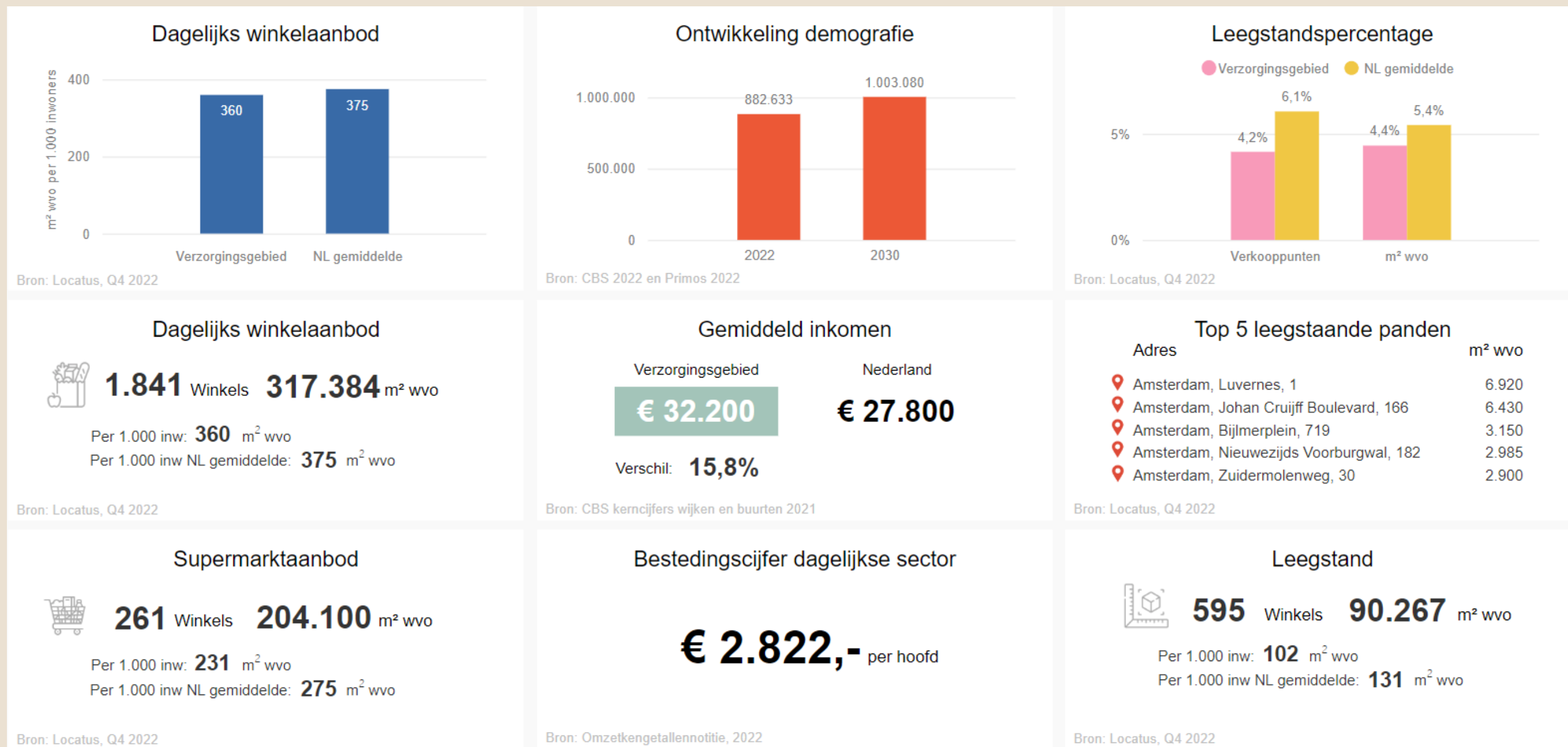
4.2.5 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Met de beoogde ontwikkeling van het Amstel Design District wordt een stedelijk woonwerkmilieu gecreëerd met een combinatie van wonen, (creatieve) bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.

- Met de ontwikkeling van circa 24.850 tot 29.850 woningen in de omgeving van Amstel Business Park neemt het inwonertal in de directe omgeving aanzienlijk toe en daarmee ontstaat in potentie behoefte aan (extra) dagelijkse detailhandel. Deze behoefte wordt grotendeels ingevuld door de beoogde detailhandel (supermarkt) in deelproject Amstelkwartier) en in het gebied Omval-Weespertrekvaart (kleinschalige vers- en gemakswinkels met een buurtverzorgende functie).
- Ook de toekomstige inwoners van Amstel Design District zullen behoefte hebben aan een gemakswinkel met een buurtverzorgende functie. In totaal worden er binnen het project zelf circa 500 woningen toegevoegd, waardoor het inwonertal naar verwachting met circa 800

inwoners toeneemt (rekening houdend met een gemiddelde huishoudensgrootte van 1 à 2 personen). Daarmee ontstaat behoefte aan dagelijkse winkelaanbod, zodat inwoners in hun primaire levensbehoefte kunnen voorzien. Dit kan een (vers)speciaalaanbod zijn (zoals een bakker, een slager of een drogist), maar ook een kleinschalige buurt-supermarkt waar een diversiteit aan producten te krijgen is.

- Ook vanuit gebruikers en bezoekers van de (creatieve) bedrijvigheid (fase 1) en maatschappelijke voorzieningen (fase 2) zal behoefte ontstaan voor detailhandelsaanbod. Zij bezoeken het gebied en kunnen gebruik maken van de voorzieningen.
- Vanuit de beoogde (creatieve) bedrijvigheid bestaat er mogelijk ook de behoefte om ondergeschikt aan de bedrijfsvoering eigen producten te verkopen (productiegebonden detailhandel). Dit is momenteel ook al toegestaan binnen het bestemmingsplan.



Figuur 13: Dashboard dagelijks winkelaanbod gemeente Amsterdam

4.3 Overige commerciële voorzieningen

4.3.1 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor consumentgerichte functies (persoonlijke verzorging, ambachtelijke dienstverlening⁴⁵, financiële instellingen, particuliere dienstverleners verhuur) wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. Voor consumentgerichte dienstverlening is dit per type voorziening anders, variërend van de buurt tot de gehele gemeente of zelfs daarbuiten. Uitgangspunt voor de te realiseren dienstverlening is dat deze gericht op de bewoners en gebruikers van bedrijven op het terrein (en de directe omgeving). In figuur 14 is het verzorgingsgebied weergegeven.⁴⁶ Het verzorgingsgebied heeft circa 275.000 inwoners en dit zal de komende jaren naar verwachting fors toenemen.⁴⁷

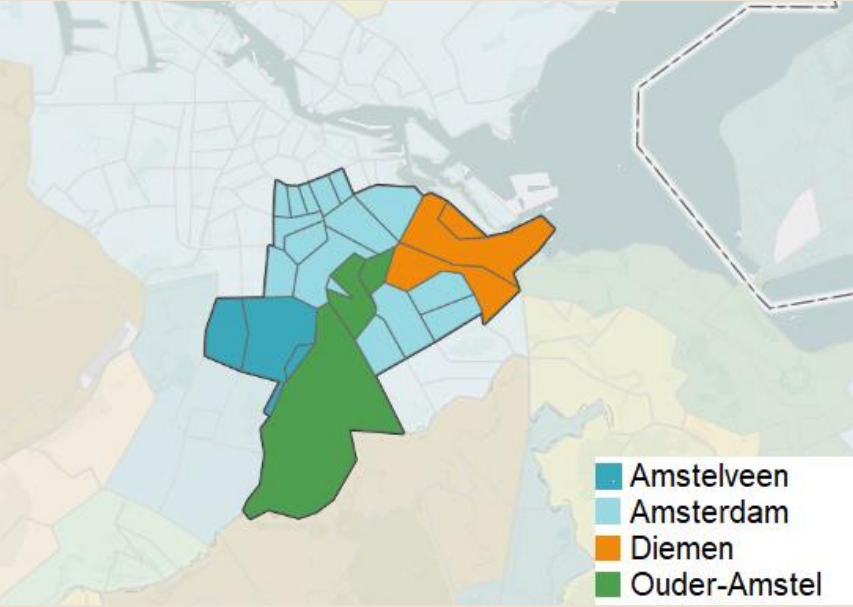
4.3.2 Trends en ontwikkelingen

- Vanuit de trend van blurring is er een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. De verwachting is dat dergelijke nieuwe concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplek-concepten en vergaderruimten. Het businessmodel van ondernemers in dit type concepten is niet gericht op één doelgroep en één afzetkanaal, maar zowel op consumenten als bedrijven en zowel op verkoop via ‘de balie’ (fysiek) als online. De trend sluit goed aan bij de visie van Amstelland-Meerlanden om formele werkomgevingen te transformeren naar meer informele werkomgevingen met gemixte functies.

- Binnen de consumentgerichte dienstverlening is een verschuiving waar te nemen naar online, waardoor het aandeel aan (traditionele) ‘financiële en particuliere’ dienstverlening (zoals makelaars, reis- en uitzendbureaus, banken, financieel intermediairs, etc.) afneemt. Daartegenover staat een toename van het aandeel aan ‘persoonlijke’ dienstverlening (gericht op persoonlijke verzorging, gezondheid, sport en zorg). Dit onder invloed van een toenemende focus op gezond eten en leven in de zorg en een verschuiving van behandeling naar preventie.
- Voor de toekomst is de verwachting dat het aspect ‘gemak’ nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen. Gezien het feit dat veel werknemers vanuit andere gemeenten komen werken in het gebied, is de potentiële markt voor overige commerciële voorzieningen nog groter als er wordt ingespeeld op de behoeften van deze groep.

4.3.3 Leegstand

In het verzorgingsgebied staan 178 panden leeg, wat neerkomt op 5% van het totaal aantal panden. Daarmee staan er minder panden leeg vergeleken met het provinciaal gemiddelde (5,2%). Van de leegstaande panden is een derde aanvang/frictie, 35% langdurig, 14% structureel en 15% wordt verbouwd. De leegstand is redelijk gelijk verdeeld over het verzorgingsgebied.



Figuur 14: Verzorgingsgebied (BAG 2021)

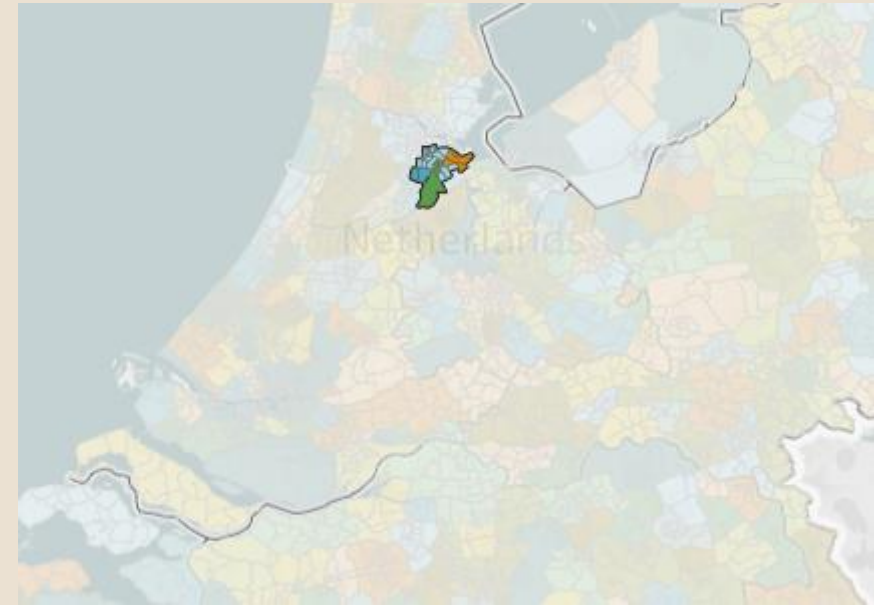
⁴⁵ Ambachtelijke dienstverlening betreft meer ‘reguliere’ dienstverlening, zoals een fotograaf, dierentrimsalon, sleutelmaker, schoenreparatie, drukwerk/copy etc. Hiermee wordt iets anders bedoeld dan de ‘nieuwe ambachtelijkheid’ / maakbedrijvigheid (handwerk, nijverheid, etc.).

⁴⁶ Het verzorgingsgebied bestaat uit de volgende 4-cijferige postcodes: 1072, 1073, 1074, 1078, 1081, 1082, 1091, 1092, 1096, 1097, 1098, 1101, 1102, 1103, 1104, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1181, 1182, 1183 en 1191

⁴⁷ BAG (2021)

4.3.4 Aanbod en benchmark verzorgingsgebied

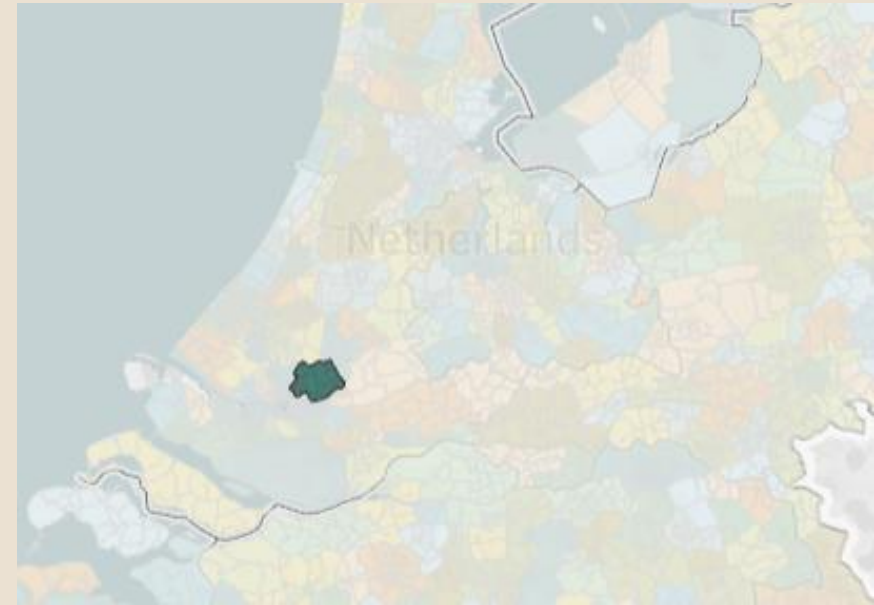
- Het verzorgingsgebied telt volgens Locatus 726 dienstverleners: 457 zaken ambachtelijke dienstverlening, 50 financiële instellingen, 199 particuliere dienstverleners en 20 verhuurders.⁴⁸ Het dienstenaanbod is relatief ruim ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de provincie gezien de ligging dichtbij Amsterdam.
- De best vertegenwoordigde branche in het verzorgingsgebied is de kappersbranche gevolgd door schoonheidssalons en makelaardijen.
- Het merendeel van het dienstenaanbod is gevestigd in het winkelgebied Ferdinand Bolstraat (196 verkooppunten). Het dienstenaanbod in het verzorgingsgebied is relatief ruim ten opzichte van het provinciaal gemiddelde in Noord-Holland. Dit komt met name doordat het gebied gedeeltelijk in Amsterdam ligt.
- Uit de benchmark met een vergelijkbaar gebied uit Rotterdam (274.045 inwoners) blijkt dat het aantal zaken per 1.000 inwoners voor alle hoofdbranches niet significant hoger is. In beide gebieden zijn kappers, schoonheidssalons en makelaardijen het meest vertegenwoordig. Wel is het aantal schoonheidssalons in het gebied in Rotterdam fors hoger. Daarnaast is het aantal uitzendbureaus met 10 zaken relatief laag ten opzichte van de benchmark (22).
- Het aantal fietsenmakers in het verzorgingsgebied is relatief hoog ten opzichte van de benchmark. Ook vergeleken met het provinciaal gemiddelde ligt dit aantal iets hoger per 1.000 inwoners. Echter zal hier door de groei van het aantal inwoners meer behoefte aan ontstaan.



Figuur 15: Verzorgingsgebied (BAG 2021)

Tabel 13: Aanbod verzorgingsgebied

	Aantal zaken	Zaken per 1.000 inw.	Provinciaal, zaken per 1.000 inw.
Verhuur	20	0,1	0,1
Ambacht	457	1,7	1,4
Financiële instellingen	50	0,2	0,2
Particuliere dienstverlening	199	0,7	0,5
Totaal	726	2,6	2,2



Figuur 16: Benchmark verzorgingsgebied (BAG 2021)

Tabel 14: Aanbod benchmark

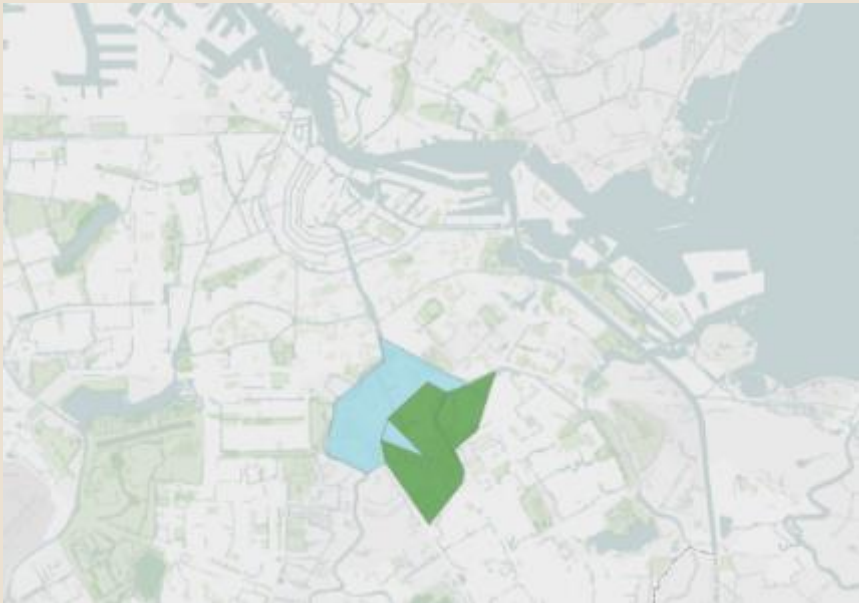
	Aantal zaken	Zaken per 1.000 inw.	Provinciaal, zaken per 1.000 inw.
Verhuur	8	0,0	0,1
Ambacht	449	1,6	1,4
Financiële instellingen	42	0,2	0,2
Particuliere dienstverlening	156	0,6	0,6
Totaal	655	2,2	2,2

⁴⁸ Bron: Locatus, 2021.

4.3.5 Aanbod en benchmark omliggende wijken

In de vorige paragraaf is op vrij grote schaal gekeken naar de behoefte voor dienstverlening. In deze paragraaf wordt ingezoomd op wijkniveau. Binnen het verzorgingsgebied vallen de wijken Duivendrecht, industriegebied Amstel en de Amsterdamse wijk Omval/Overamstel.

- De omliggende wijken tellen volgens Locatus 23 dienstverleners: 7 zaken ambachtelijke dienstverlening, 10 particuliere dienstverleners en 6 verhuurders.⁴⁹ In het gebied zijn geen financiële instellingen aanwezig. Het dienstenaanbod is vergelijkbaar ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de provincie (tabel 15).
- Het aantal verhuurzaken ligt per 1.000 inwoners fors hoger ten opzichte van het provinciaal gemiddelde. Dit is te verklaren doordat een groot gedeelte van het verzorgingsgebied bedrijventerrein betreft en dat door het gebied één van de drukste stukken snelweg van Nederland loopt. Doordat een groot gedeelte van het verzorgingsgebied bedrijventerrein betreft is het aantal ambachtszaken per 1.000 inwoners relatief laag en zijn er geen financiële dienstverleners aanwezig.
- De best vertegenwoordigde branche in het verzorgingsgebied is de autowasserij gevolgd door de autoverhuur en de kapper. Normaal goed vertegenwoordigde branches zoals schoonheidssalons, make-laardijen en fietsenmakers ontbreken.
- Het merendeel van het dienstenaanbod is gevestigd in Amsterdam-Duivendrecht (10 verkooppunten).



Figuur 17: Afbakening omliggende wijken

Tabel 15: Aanbod in omliggende wijken

	Aantal zaken	Zaken per 1.000 inw.	Provinciaal, zaken per 1.000 inw.
Verhuur	6	0,6	0,1
Ambacht	7	0,7	1,4
Financiële instellingen	0	0	0,2
Particuliere dienstverlening	6	0,6	0,5
Totaal	23	2,3	2,2

⁴⁹ Bron: Locatus, 2021.

Bijlage 5 - Onderbouwing maatschappelijk

Fase 2 bestaat uit max. 1.900 m² maatschappelijk programma.

- Max. 300 m² buurthuis
- Max. 300 m² gezondheidscentrum
- Max. 1.050 m² Meditation Hall
- Max. 1.050 m² broedplaatsen
- Max. 750 m² museum(expositieruimte). Gedacht wordt aan een concept à la Kunstuur in België (intieme museumbeleving met een duur van 1 uur, bijv. met hologrammen).

5 Ontmoeting en gezondheid

Het maatschappelijk programma bestaat deels uit ruimte voor ontmoeting (max. 300 m² buurthuis) en gezondheid (max. 300 m² gezondheidscentrum).

5.1 Verzorgingsgebied

Als primair verzorgingsgebied worden de gemiddelde afstanden naar maatschappelijke voorzieningen genomen. De gemiddelde afstanden naar maatschappelijk voorzieningen verschillen onderling, maar deze verschillen zijn niet heel groot. Er is een reisafstand van 15 minuten lopen genomen als primaire verzorgingsgebied. Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit vier buurten: Industriegebied Amstel (buurt van het initiatief, Amstelkwartier Zuid, Amstelkwartier Noord en Amstelkwartier West.

Enkele buurten worden gedeeltelijk ontsloten. Deze buurten worden geclassificeerd als secundair verzorgingsgebied. In het primaire verzorgingsgebied kan een toekomstig inwoner van Amstel Design District zich binnen 15 minuten verplaatsen.

Doordat het gebied een industriële sfeer kent zijn de afstanden naar maatschappelijke voorzieningen vanaf het plangebied relatief hoog (Zie tabel 16). De omliggende buurten worden gerekend tot het secundaire verzorgingsgebied. Deze buurten beschikken in de huidige situatie ook al over eigen maatschappelijk aanbod. Doordat er in het beoogde plangebied weinig tot geen maatschappelijk aanbod ligt zullen de inwoners van het beoogde plangebied gebruik gaan maken van deze maatschappelijke voorzieningen. Vooropgesteld staat dat de beoogde zorgvoorzieningen in het beoogde plangebied met name een functie hebben voor de eigen bevolking. Hiermee zal er in het beoogde plangebied ook maatschappelijke ruimte moeten worden gerealiseerd.

Tabel 16 laat zien dat er in het plangebied (Industriegebied Amstel) de afstand tot een aantal belangrijke voorzieningen erg groot is ten opzichte van de overige wijken in het primaire verzorgingsgebied. De afstanden in de buurt Amstelkwartier Noord zijn het laagst, aangezien hier de meeste voorzieningen aanwezig zijn. Ook telt de wijk de meeste inwoners van de buurten in het primaire verzorgingsgebied.

Tabel 16: Gemiddelde afstand tot voorzieningen in km⁵⁰

Voorziening	Nederland	Amstelkwartier Noord	Amstelkwartier Zuid	Amstelkwartier West	Industriegebied Amstel ⁵¹
Huisartsenpraktijk	1,0	1,8	2,4	1,3	2,1
Apotheek	1,2	2,0	2,3	1,2	2,0
Kinderopvang	0,6	0,2	1,0	1,0	1,4
Basis onderwijs	0,7	0,2	1,0	1,5	1,4
Bibliotheek	1,9	2,6	2,2	2,5	2,0

⁵⁰ CBS Statline (2019) Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, wijk- en buurtcijfers 2019

⁵¹ Buurt van het beoogde plangebied

5.2 Trends en ontwikkelingen

- **Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden.** Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Veel mensen willen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten zoals zij gewend zijn.
- De stijgende zorgvraag en toenemende zorgkosten vragen om verandering. Door de toenemende concurrentie en kostendruk wordt het onderscheidend vermogen van de zorgaanbieder steeds belangrijker. Ook schaalvergroting speelt in de gezondheidszorg.⁵²
- Daardoor is er een toenemende behoefte aan **moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra** waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgfuncties gehuisvest worden bijvoorbeeld therapeuten, masseurs, orthodontie, logopedie, psychologisch zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, diëtist of een thuiszorgvestiging.⁵³ Dit type zorgverleners zijn in veel gevallen overigens kleinere gebruikers met een ruimtebeslag van 100-150 m² per praktijk (bij circa 1 fte).
- Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer **behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling**. Een combinatie tussen zorg en wonen, zorg en wellness of zorg en hotelfaciliteiten komt steeds vaker voor.
- Hoewel bij veel mensen de gedachte nog leeft dat de samenleving individualistischer wordt, is er tegelijkertijd sprake van behoefte aan collectiviteit. In het kader van deze wordt de term ‘globalisering’ geïntroduceerd. Daarmee wordt aan de ene kant bedoeld dat we, als we dat willen, online verbonden kunnen zijn met de rest van de wereld. Maar dat aan de andere kant voor veel mensen de behoefte lijkt te groeien, om tegelijkertijd ook verbonden zijn met de eigen straat of buurt. In dat

verband hebben (maatschappelijke) voorzieningen een relevante functie; ze maken fysieke ontmoeting mogelijk. Wijkvoorzieningen worden zo dicht mogelijk bij de inwoner georganiseerd⁵⁴.

5.3 Behoeft

5.3.1 Aanbod

Het aanbod maatschappelijke functies is in kaart gebracht binnen 15 minuten loopafstand van de beoogde planlocatie. Hierbij is gebruikt gemaakt van de voorzieningenkaart van Amsterdam. Voor de maatschappelijke voorzieningen van Ouder-Amstel is er gekeken naar de bestemmingen ‘maatschappelijk’.

Het aanbod is zeer minimaal, er zijn slechts 32 voorzieningen die voldoen aan het gebruiksdoel maatschappelijk. Meer dan de helft van de voorzieningen valt in de categorie sport. Dit zijn sportscholen, maar ook georganiseerde sport zoals voetbal, hockey of roeivereniging. De tweede meest voorkomende categorie is ‘maatschappelijke bijeenkomst’. Hierbij kan gedacht worden aan wijk- en buurthuizen. In het primaire verzorgingsgebied wonen ca. 3.500 inwoners. De inwoners van deze buurten, met name Amstelskwartier Noord en Amstelskwartier Noord kunnen gebruik maken van de maatschappelijke functies in de buurten ‘Zorgvlied’ en ‘Rijnbuurt midden’. Dit zijn de buurten die aan de andere kant van de Amstel liggen.

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van alle voorzieningen binnen het primaire verzorgingsgebied. Het meeste aanbod bevindt zich in de buurt Amstelskwartier Noord. In deze wijk wonen ca. 2.600 inwoners. De wijk is ca. 11 minuten lopen van het beoogde plangebied. Ook bevindt zich een groot aanbod in de wijk Weespertrekvaart, deze wijk kent ca 850 inwoners. De wijk is echter op meer dan 15 minuten loopafstand en valt daarmee in het secundaire verzorgingsgebied.

De maatschappelijke voorzieningen zijn op ca. 12 minuten lopen te bereiken vanaf het plangebied. Echter zijn deze maatschappelijke functies vooral gericht op de wijk waar deze functies zijn geplaatst. Met de komst van nieuwe inwoners in een andere wijk zullen er dus nieuwe maatschappelijke functies gerealiseerd moeten worden. In de buurt van het beoogde initiatief zijn echter zeer weinig maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd.

5.3.2 Behoeft op basis van kengetallen

De referentiekaders (kengetallen) van de gemeente Amsterdam over maatschappelijke functies bieden hiervoor uitkomst. Hierin staat beschreven hoeveel m² er per inwoner beschikbaar moet zijn. Een aantal belangrijke maatschappelijke voorzieningen staan in tabel 17 beschreven. Enkele van de maatschappelijke functies zijn niet op de buurt zelf gericht maar deze hebben een groter verzorgingsgebied en hebben meer inwoners nodig om functioneel te zijn. Een dagbestedingslocatie, een ziekenhuis of een speelboerderij zijn hier voorbeelden van. Deze voorzieningen hebben ca. meer dan 15.000 inwoners nodig om functioneel te zijn. In het beoogde plangebied komen ca. 800 inwoners te wonen (rekening houdend met een gemiddelde huishoudensgrootte van 1 à 2 personen). Het is daarmee niet wenselijk om grootschalige maatschappelijke voorzieningen te realiseren in het beoogde plangebied, echter hebben de nieuwe inwoners wel deze grootschalige maatschappelijke voorzieningen nodig elders in de gemeente.

Eerder in het rapport is vermeld dat er rondom het beoogde plangebied zeer veel ontwikkeld wordt. Er wordt gesproken van een toevoeging van maximaal 29.850 woningen tot 2040. Door de grootschalige toestroom van nieuwe inwoners zal daarmee ook nieuwe maatschappelijke ruimte worden gerealiseerd. Doordat een aantal functies buurtoverstijgend functione-

⁵² Rabobank, Cijfers en trends, Gezondheidszorg.

⁵³ PBL (2018). Wat zijn de gevolgen van de vergrijzing?

⁵⁴ Onderzoeksresultaten werkgroep

Maatschappelijke Voorzieningen, Ruimtelijke Koers

ren bestaat er een mogelijk dat een aantal functies in het beoogde plangebied landen. Deze maatschappelijke functies zullen dan buurt overstijgend functioneren.

industrieel karakter zijn deze categorieën zeer beperkt aanwezig. In tegenstelling tot buurten met een woonsfeer zijn deze categorieën het meest aanwezig.

Tabel 17: Maatschappelijke kengetallen Amsterdam

Onderwerp	Referentienorm	Ruimte / behoefte plangebied
Basis onderwijs	1 school per 1.140 won.	n.v.t.
Praktijkruimte	0,3 m² BVO per 1 won.	152 m²
Apotheek	0,05 m² BVO per 1 won.	25 m²
Opvanglocatie	0,5 BVO per 1 won.	254 m²
Dagbesteding	0,03 m² BVO per 1 won.	15 m²
Buurtcentrum	0,63 m² BVO per 1 won.	32 m²

5.3.3 Behoeft op basis van benchmark

Er is een vergelijking gemaakt met buurten in Amsterdam met het zelfde aantal inwonertal als de buurten in het primaire verzorgingsgebied. Ook worden de buurten in het primaire verzorgingsgebied vergeleken met woongebieden in Amsterdam. De toekomstige buurt wordt namelijk een woongebied. De toekomstige inwoners zijn meegenomen in deze vergelijking (+ ca. 800 inwoners, rekening houdend met een gemiddelde huishoudensgrootte van 1 à 2 personen.

Als er gekeken wordt naar de vergelijking met enkele buurten is te zien dat er een groot verschil zit tussen het aantal m² maatschappelijke voorzieningen per inwoner. Dit komt mede doordat er in sommige buurten een maatschappelijke voorziening te vinden is die voor de omliggende buurten ook van belang is (buurt overstijgend), zoals een zwembad, middelbare school of een sporthal. Deze voorzieningen zijn over het algemeen van een groter metrage. Het belangrijkste verschil tussen de buurten is het aantal voorzieningen in de categorie ‘Onderwijs’ en ‘Zorg’. In de buurten met een

Tabel 18: Benchmark tussen buurten beoogde planlocatie en vergelijkbare buurten⁵⁵

Buurt Naam	Type levens-sfeer	Aantal inw.	Aantal m² mts*	Aantal m² mts per inw.	Maatschappe-lijk	Museum en galerie	Onderwijs	Ontspanning en vermaak	Sport	Zorg	Totaal
Amstelkwartier Noord	Wonen	2.640	6.403	2.4	0	0	2	0	4	0	6
Industriegebied Amstel ⁵⁶	Industrieel	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amstelkwartier Zuid	Industrieel	1.000	4.318	4.3	0	0	0	0	2	0	2
Aalsmeerweg- buurt Oost	Wonen	2.160	507	0.2	0	0	3	0	0	2	5
Beethovenbuurt	Wonen	1.215	10.643	8.8	1	0	4	0	1	6	12
D-buurt	Wonen	1.910	10.720	5.6	2	0	5	0	0	3	10
John Franklinbuurt	Wonen	1.975	4.271	2.1	0	0	4	0	2	2	8
Johannes Ver- meerbuurt	Wonen	1.500	60.391	40.2	0	0	7	1	3	4	15

⁵⁵ Gemeente Amsterdam (2022), Functiekaart Amsterdam

⁵⁶ Buurt beoogde plangebied

6 Meditation Hall

6.1 Toelichting programma

Als onderdeel van het maatschappelijk programma wordt een Meditation Hall van max. 1.050 m² bvo gerealiseerd. Een kloosterachtig retreatment-center, waarin plek is voor laagdrempelige activiteiten, waaronder ook mindfulness en yoga, zowel voor bewoners en gebruikers van het Amstel Design District als voor schoolgaande jongeren en andere doelgroepen uit de directe omgeving.

6.2 Verzorgingsgebied

Als primair verzorgingsgebied worden de gemiddelde afstanden naar maatschappelijke voorzieningen genomen. De gemiddelde afstanden naar maatschappelijk voorzieningen verschillen onderling, maar deze verschillen zijn niet heel groot. Er is een reisafstand van 15 minuten lopen genomen als primaire verzorgingsgebied. Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit vier buurten: Industriegebied Amstel (buurt van het initiatief), Amstelkwartier Zuid, Amstelkwartier Noord en Amstelkwartier West.

Enkele buurten worden gedeeltelijk ontsloten. Deze buurten worden geclassificeerd als secundair verzorgingsgebied. In het primaire verzorgingsgebied kan een toekomstig inwoner van Amstel Design District zich binnen 15 minuten verplaatsen.

Doordat het gebied een industriële sfeer kent zijn de afstanden naar maatschappelijke voorzieningen vanaf het plangebied relatief hoog. De omliggende buurten worden gerekend tot het secundaire verzorgingsgebied. Afhankelijk van de combinaties van functies die zich zullen clusteren in de Meditation Hall, zal er naar verwachting ook een toestroom zijn vanuit andere delen van Amsterdam. Hoewel de gemeente Amsterdam wel is meegenomen als secundair verzorgingsgebied, is dit voornamelijk gedaan als

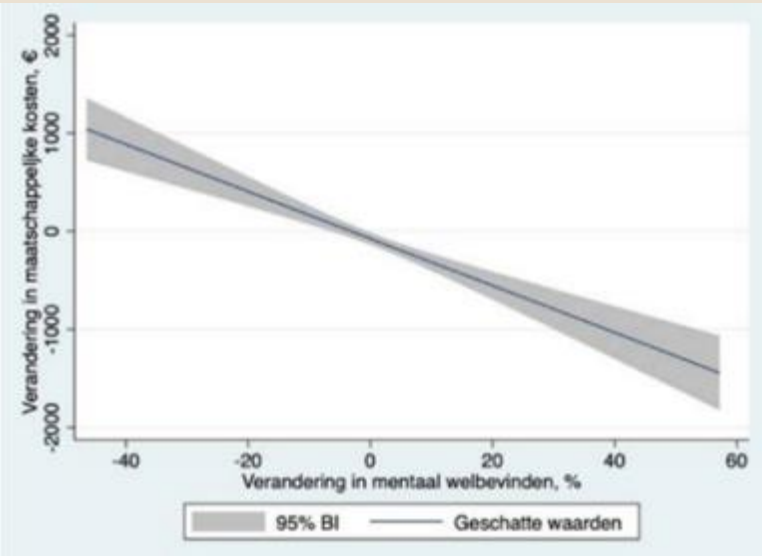
benchmark en is de verwachting dat voornamelijk de inwoners van het beoogde plangebied gebruik gaan maken van deze maatschappelijke voorziening. Vooropgesteld staat dat de beoogde voorzieningen in het beoogde plangebied met name een functie hebben voor de eigen bevolking. Hiermee zal er in het beoogde plangebied ook maatschappelijke ruimte moeten worden gerealiseerd.

6.3 Behoeft vanuit trends en ontwikkelingen

6.3.1 Belang mentaal welbevinden

- In Nederland is in toenemende mate aandacht voor bredere welvaart en de daarbij horende alternatieve welvaartsmaten. Het idee dat welvaart alleen wordt bepaald door economische groei wordt langzaam losgelaten en thema's zoals gezondheid, leefomgeving, sociale cohesie en persoonlijke ontplooiing worden steeds belangrijkere factoren in de bepaling van brede welvaart.⁵⁷
- Ook het begrip gezondheid wordt steeds breder bekeken. Waar gezondheid voorheen werd gezien als slechts de afwezigheid van ziekte, wordt tegenwoordig gekeken naar iemands vermogen om zich aan te passen en eigen regie te voeren. De grafieken op de volgende pagina geven de mate waarin Nederlanders regie over hun eigen leven ervaren, psychisch gezond zijn en eenzaamheid ervaren.
- Gezondheid wordt bepaald door een combinatie van persoonlijke kenmerken en omstandigheden waarin mensen geboren worden, opgroeien, wonen en werken, zoals woon- en werkomstandigheden, leefstijl, mate van geletterdheid en inkomen en opleidingsniveau.
- Er is in toenemende mate aandacht voor persoonlijke invulling van wonen, welzijn, onderwijs en zorg. Om sociaal maatschappelijke voorzieningen op maat te kunnen realiseren is een flexibilisering van het huidige aanbod nodig.

- Door de toenemende en complexere zorgvraag zijn de zorgkosten de afgelopen jaren gestegen en staat de betaalbaarheid van de Nederlandse gezondheidszorg onder druk.
- Een belangrijke sociaal maatschappelijke trend gericht op gezondheid is de verschuiving van curatieve- naar preventieve zorg. Dit houdt een wijziging in van bestrijding van ziekte en intensieve ondersteuning naar focus op behoud van (mentale) gezondheid door aanpassing van leefstijl en preventie.⁵⁸
- Het mentaal welbevinden van inwoners heeft naast een intrinsieke waarde, ook een economische waarde.⁵⁹ Zorgkosten en productiviteitsverliezen, zoals ziekteverzuim, kunnen worden gereduceerd door preventief handelen en het bevorderen van mentaal welbevinden. Figuur 18 geeft dit verband weer.



Figuur 18: Verband tussen verandering in welbevinden (in %) en verandering in maatschappelijke kosten (in €) (Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu)

⁵⁷ Ouderworden2040 (2021) Trends en ontwikkelingen in de ouder wordende samenleving
⁵⁸ VNG (2015) Relevante trends & ontwikkelingen.

⁵⁹ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu; Effectieve interventies en beleid mentale gezondheid en preventie

- Door preventie van psychische aandoeningen, zoals depressies, zullen, naast bovengenoemde kosten ook de persoonlijk kosten verminderen, dit is weergegeven in tabel 19 en 20. Bij een verbetering van 5% van het mentaal welbevinden voor 1 mln. inwoners treedt een verwachte kostenbesparing op van circa € 144 mln.

Tabel 19: Kosten van depressie en angst bij een regio met 1 miljoen volwassenen zonder preventie

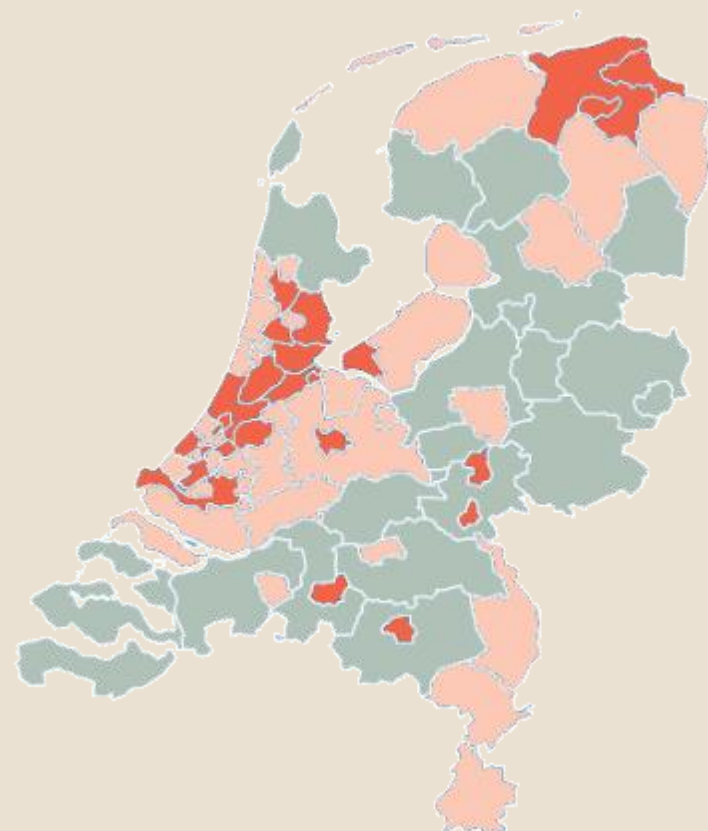
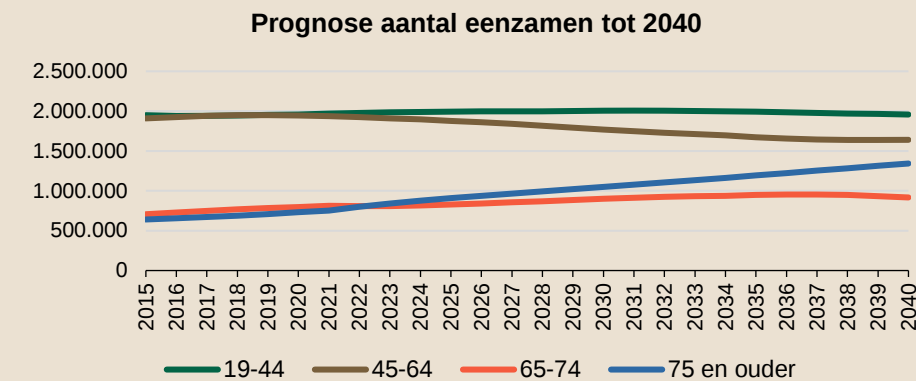
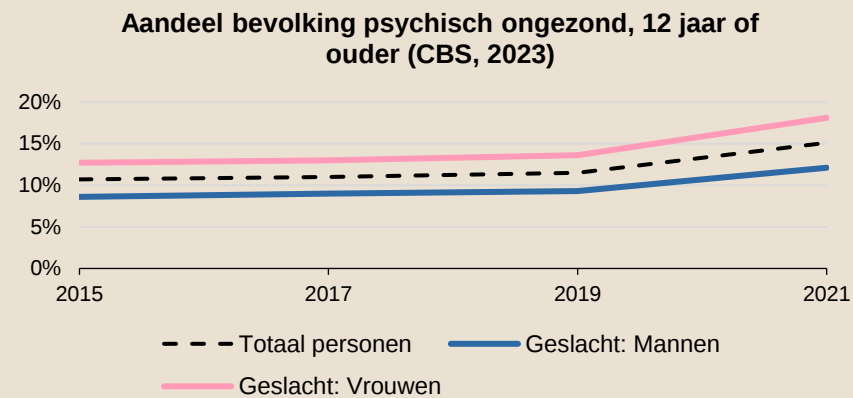
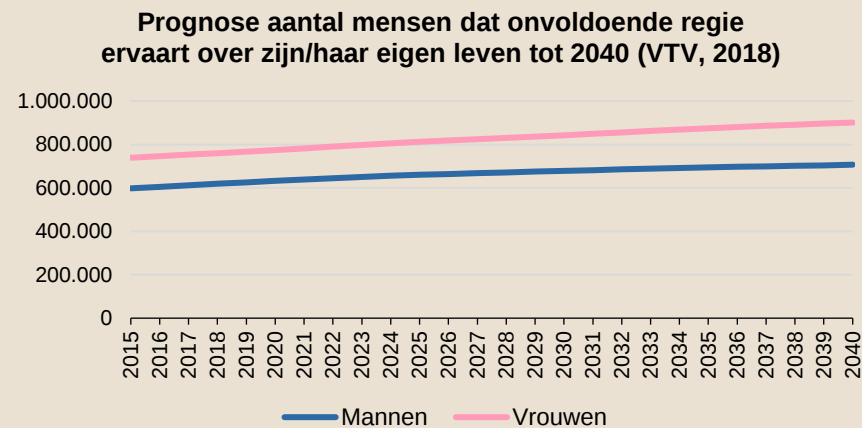
	Depressie	Angststoornis
N prevalent	52.000	101.000
Zorg	€ 117.208.000	€ 54.641.000
Productiviteit	€ 186.940.000	€ 283.911.000
Persoonlijk	€ 6.032.000	€ 4.242.000
Totaal maatschappelijk	€ 310.232.000	€ 342.693.000

Tabel 20: Kosten van depressie en angst bij een regio met 1 miljoen volwassenen met preventie

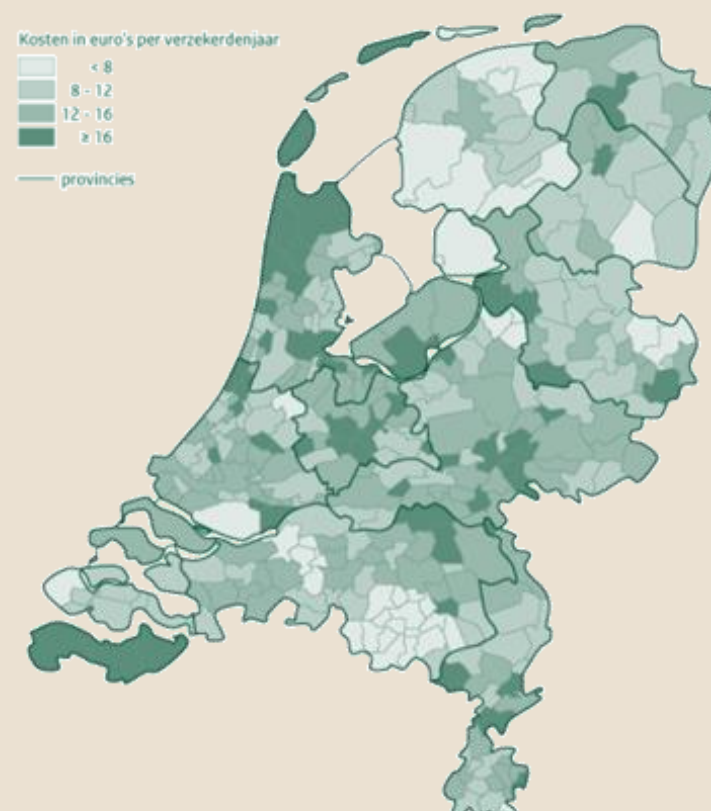
	Depressie	Angststoornis
N prevalent	2.600	5.050
Zorg	€ 5.860.400	€ 2.732.050
Productiviteit	€ 9.347.000	€ 14.195.550
Persoonlijk	€ 301.600	€ 212.100
Totaal maatschappelijk	€ 15.511.600	€ 17.134.650

6.3.2 Ontwikkelingen in het verzorgingsgebied

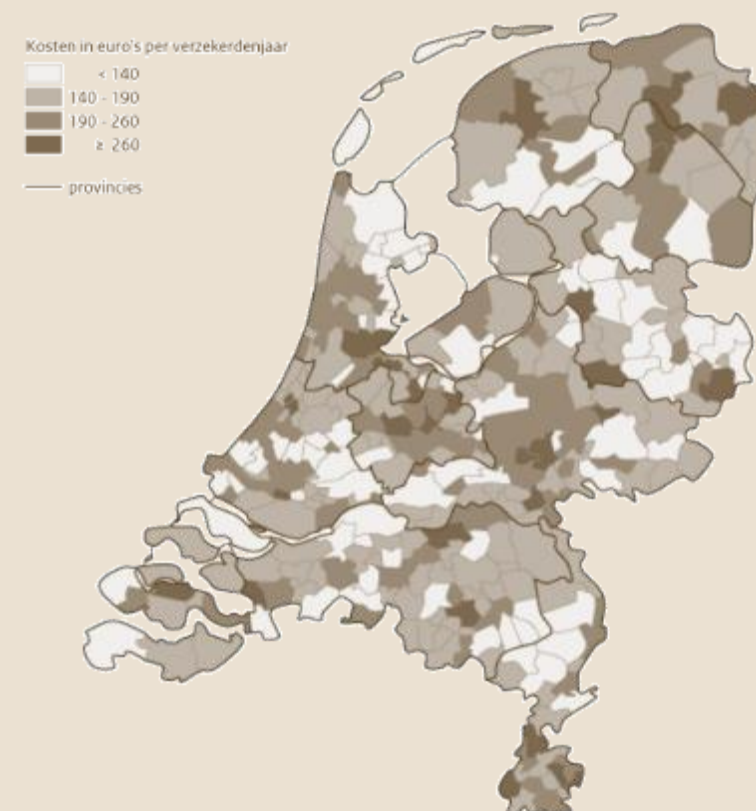
- Het percentage werknemers met burnout-klachten in Nederland is 17% (figuur 19). Het percentage werknemers met burnout-klachten in de gemeente Amsterdam en de rest van de MRA is relatief hoog met respectievelijk 24% en 20%.
- Wanneer we de zorgkosten voor basis geestelijke gezondheidszorg (GGZ) in het verzorgingsgebied vergelijken (figuur 20) valt op dat de zorgkosten in Amsterdam met € 19,- relatief hoog zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde (€ 14,-). In Ouder-Amstel zijn de basis GGZ kosten € 8,-.
- Wat betreft de gespecialiseerde GGZ (figuur 21) liggen de zorgkosten in zowel gemeente Amsterdam (€ 325,-) als Ouder-Amstel (€ 215,-) boven het landelijk gemiddelde (€ 209,-).



Figuur 19: Burnout-klachten in Nederland (NEA, 2021)



Figuur 20: Kosten Basis GGZ (Vektis databestand Zorgverzekeringswet)



Figuur 21: Kosten gespecialiseerde GGZ (Vektis databestand Zorgverzekeringswet)

6.3.3 Belang van de leefomgeving

- Er is in toenemende mate aandacht voor de kwaliteit voor de leefomgeving, waarbij prettig, groen, veilig en leefbaar wonen met nabijheid van voorzieningen belangrijke factoren zijn en de betrokkenheid en sociale cohesie in de buurt wordt gestimuleerd. Lokale initiatieven blijken een goede basis om andere zaken, zoals zorg, met elkaar te organiseren.⁶⁰
- Ruimte rondom woningen wordt meer en meer gebruikt voor ontmoetingen om sociale cohesie te stimuleren. Daarnaast wordt de bereikbaarheid van diensten en voorzieningen belangrijker en worden mobiliteit en leefomgeving steeds meer op elkaar afgestemd.⁶¹
- Tegelijkertijd nemen de tekorten aan recreatieruimte in het verzorgingsgebied alleen maar toe tot aan 2040.⁶² Hierdoor moet er creatiever omgegaan worden met het vinden van ruimte voor recreatie en ontspanning. Door de stedelijke context is bewegen commercieel interessanter en vindt dit steeds vaker plaats in al dan niet geclusterde interessedomeinen.⁶³

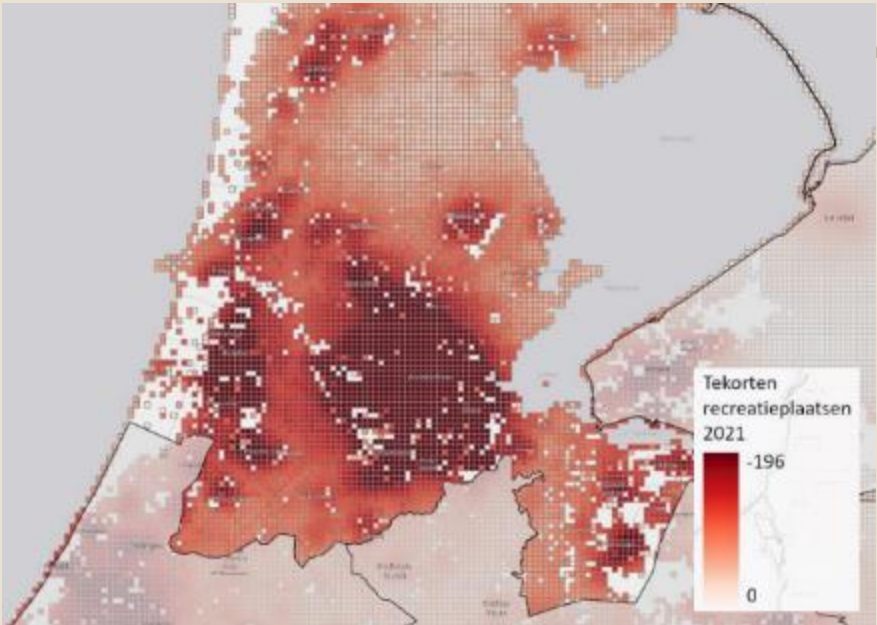
6.3.4 Het effect van verhuizen op bewegen⁶⁴

- Het risico om te stoppen bewegen wordt groter wanneer mensen verhuizen. Uit onderzoek van de Radboud Universiteit blijkt dat meer mensen stoppen met bewegen wanneer zij op zichzelf gaan wonen of gaan samenwonen. Ook het verschillende aantal sporten nam hierdoor af. In nieuwe levensfasen veranderen sociale, fysieke, mentale en economische hulpbronnen waardoor prioriteiten opnieuw worden gesteld en wordt heroverwogen hoe bewegen kan worden ingepast in hun leven. Hierbij krijgt sportbeoefening over het algemeen minder prioriteit en wordt inpassing een grotere uitdaging. Belangrijkste redenen zijn de bereidheid om activiteiten in te passen en het zien van de middelen om dit in te passen.

- Door sportaanbod en –beleid te ontwikkelen vanuit een levenslooperperspectief kan bewegen, en daarmee ook het mentaal welbevinden, van inwoners worden gestimuleerd.

6.3.5 Opkomst zingeving en mindfulness meditatie

- Waar het aantal gelovigen in Nederland verder daalt, neemt de populariteit van zingeving en spiritualiteit juist toe en vervagen de grenzen met religie. Met name jongere generaties zijn meer geïnteresseerd in mindfulness en meditatie. Figuur 23 laat zien dat de meditatiemarkt in Europa naar verwachting fors zal groeien tot 2030.
- Uit onderzoek van de Universiteit van Amsterdam blijkt dat maatschappelijke functies, waaronder mindfulness, meditatie en actief bewegen, een positief effect hebben op het mentaal welbevinden van inwoners. Hoe vaker gebruik gemaakt wordt van de functie, hoe groter het effect wordt.⁶⁵
- Binnen gebieden waar mensen een specifieke levensstijl en leefomgeving delen en meetbaar langer leven zijn zingeving en het sociale netwerk essentieel. Het hebben van een doel in het leven en het verlagen van stress door een routine, zoals bidden, het herinneren van voorouders of middagdutjes, heeft een positief effect op het aantal levensjaren.⁶⁶
- Tijdens de coronajaren is mentale druk op, voornamelijk, jongvolwassenen een grotere opgave geworden. Echter ervaren ook andere leeftijdsgroepen meer gevoelens van angst, stress, somberheid en eenzaamheid. De verwachte economische terugval na de coronacrisis zet de mentale gezondheid van de Nederlandse bevolking verder onder druk. Het bieden van informatie en interventies om met deze mentale druk om te gaan is van toenemend maatschappelijk belang.



Figuur 22: Tekort aan recreatieruimte in 2021 (Bron: Bureau Buiten)



Figuur 23: De ontwikkeling van de Europese meditatiemarkt (Bron: Data Bridge Market Research 2023)

⁶⁰ Gemeente van de toekomst (2015)

⁶¹ KiM (2020) Kerncijfers Mobiliteit

⁶² Bureau Buiten (2022) Eindrapport NH natuur- en recreatiegebieden

⁶³ Kennisbank Sport en bewegen (2021) Sport en bewegen in de openbare ruimte.

⁶⁴ Radboud universiteit (2022) Game changers: The impact of major life events on sport participation

⁶⁵ UVA (2014) The Effect of Mindfulness Meditation, Physical Activity and HRV Biofeedback on Psychological Well-being

⁶⁶ Buettner & Skemp (2016). Blue Zones: Lessons From the World's Longest Lived

⁶⁷⁶⁷ VTV (2020) Verder kijken dan corona, over de toekomst van onze gezondheid

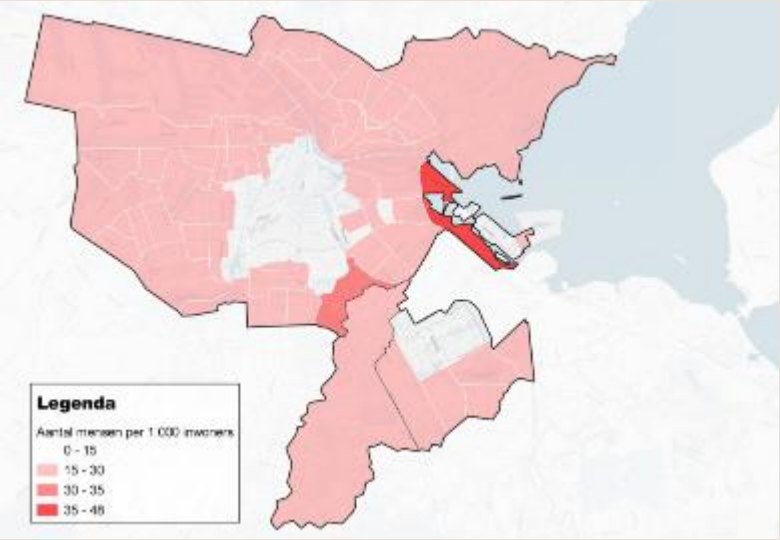
6.4 Vraag

Van de functies die zich zullen vestigen in de Meditation Hall, is alleen het vraag en aanbod van yoga (deels) in beeld te brengen i.v.m. beschikbaarheid van data.

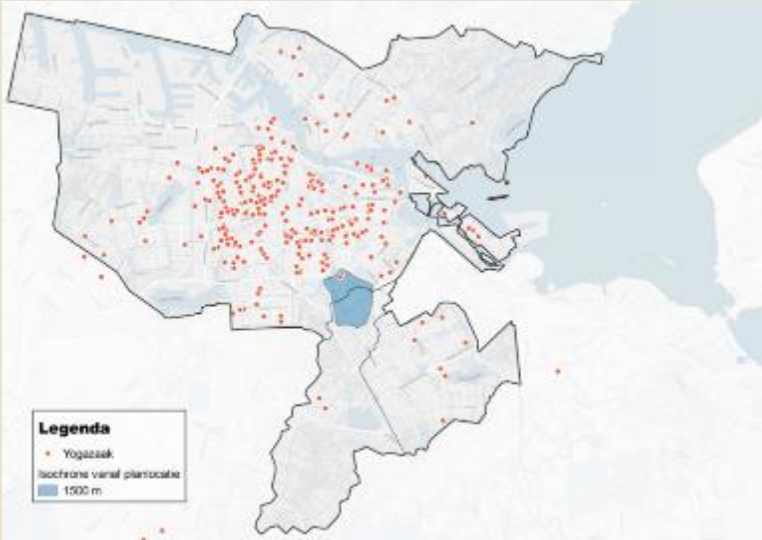
- Fitness en yoga ontwikkelen zich eerst en voornamelijk in stedelijk gebied, waar het zich door het relatief beperkte ruimtebehoefte relatief eenvoudig kan invoegen, dichtbij de inwoners.⁶⁸
- Figuur 25 laat zien dat er in de gemeente Amsterdam een oververtegenwoordiging is van het aantal mensen dat yoga beoefent van 26% ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Ouder-Amstel is vergelijkbaar met dit landelijk gemiddelde.
- In figuur 24 is het aantal personen dat yoga beoefent weergegeven. Hieruit blijkt dat in wijken aan de rand van de gemeente, met name aan de zuidoostelijke kant, relatief meer mensen beoefenen ten opzichte van het centrum.

6.5 Aanbod

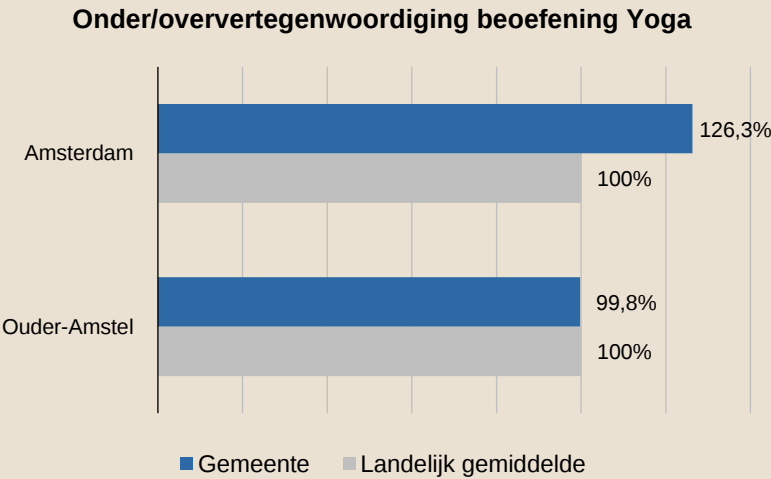
- In gemeente Amsterdam bevinden zich in totaal 301 yogazaken, waarvan 88% een eenmanszaak betreft. De meeste yogazaken zijn geconcentreerd rondom het centrum, terwijl hier relatief weinig mensen yoga beoefenen ten opzichte van de buitenwijken.
- Binnen het verzorgingsgebied bevinden zich 2 yogazaken, terwijl er in de Omval/Overamstel, na Zeeburgereiland/Nieuwe Diep, het meeste yoga beoefend wordt per 1.000 inwoners.
- Door de verwachte bevolkingsgroei in combinatie met de verwachte groei van de meditatiemarkt zal er naar de toekomst toe voldoende marktruimte ontstaan voor de toevoeging van yoga en vergelijkbare functies die zich richten op mindfulness meditation en zingeving.



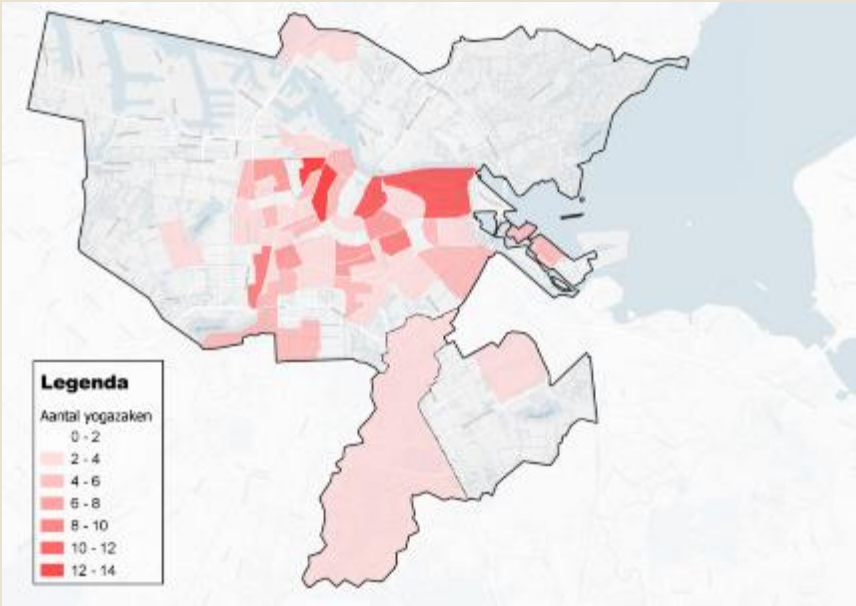
Figuur 24: Aantal inwoners dat yoga beoefent per 1.000 inwoners (Whooze Whizeguide, bewerking BRO)



Figuur 26: Aanbod yogazaken (Vastgoeddata, 2022)



Figuur 25: Beoefening yoga (Bron: Whooze Whizeguide, bewerking BRO)



Figuur 27: Aanbod yogazaken per 1.000 inwoners naar wijk (Vastgoeddata 2022)

⁶⁸ Kennisbank Sport en bewegen (2021) Sport en bewegen in de openbare ruimte.

7 Broedplaatsen

7.1 Toelichting programma

Beoogd wordt om een broedplaats te realiseren van maximaal 1.050 m² bvo. In fase 1 is het leeuwendeel van de (creatieve) bedrijvigheid mogelijk gemaakt (45.000 m² bvo). Deze ruimte is geschikt voor (creatieve) bedrijvigheid en techbedrijven, zowel startups in broedplaatsen, vrijplaatsen en atelierplaatsen als voor kleine en grotere scale-ups. En natuurlijk ook voor middelgrote en grotere, meer gevestigde bedrijven. Maar ook voor de moderne maakindustrie met stoffelijke productie, die geen overlast geeft aan de omgeving.

7.2 Verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte aan creatieve bedrijfsruimte (broedplaats) is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Planbureau voor de Leefomgeving; Pellenbarg en Van Steen). Uit onderzoek van CBS blijkt dat in de Randstad de gemiddelde verhuisafstand zelfs korter is dan gemiddeld: in het COROP-gebied waartoe de gemeenten Ouder-Amstel en Amsterdam behoren, is de gemiddelde verhuisafstand kleiner dan 7 kilometer.

Aangezien bedrijven in de creatieve industrie voornamelijk zijn gevestigd in stedelijke gebieden (vanwege verschillende factoren), is het aannemelijk dat de gemiddelde verhuisafstand voor dit type bedrijvigheid klein is. Binnen dit gebied kunnen in theorie effecten van de beoogde ontwikkeling optreden.

Vanwege de aard van het initiatief en de kenmerken van de omgeving (o.a. Amstel III) wordt verwacht dat de aantrekkingskracht van bedrijven uit de gemeente Amsterdam het grootst zal zijn. De verhuisbewegingen in

de afgelopen jaren onderschrijven dit: verhuisbewegingen naar Amstel Business Park Zuid (locatie van het beoogde initiatief) in de periode 2011-augustus 2021 laten zien dat ruim twee derde afkomstig is uit de gemeente Amsterdam. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de behoefte wordt daarom primair naar de gemeente Amsterdam gekeken.

De vraag naar creatieve bedrijfsruimte in de MRA komt ook uit gebieden buiten het primaire onderzoeksgebied. De beoogde ontwikkeling zal ook aantrekkingskracht hebben op (potentiële) ondernemers die buiten het primaire onderzoeksgebied wonen. Amsterdam heeft op internationaal niveau aantrekkingskracht. Om het onderzoek te begrenzen en omdat de ruimtelijke effecten zich voornamelijk lokaal voordoen, richt dit onderzoek zich op het primaire verzorgingsgebied.

Tabel 21: Verhuisbewegingen naar Amstel Business Park Zuid 2011-augustus 2021

Van plaats	Aantal	Aandeel
Amsterdam	58	67%
Diemen	3	3%
Hilversum	2	2%
Purmerend	2	2%
Utrecht	2	2%
Weesp	2	2%
Overige plaatsen	17	20%
Totaal	86	100%

7.3 Trends en ontwikkelingen creatieve industrie

De creatieve industrie is één van de negen topsectoren in Nederland en bestaat uit een breed pakket aan type bedrijvigheid. Grofweg wordt de volgende indeling aangehouden: media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en kunsten.

- Dj's, gameontwikkelaars en radiomakers zijn beroepen die behoren tot media en entertainment.
- Ondernemers die tot de creatieve zakelijke dienstverlening behoren zijn productontwerpers, architecten, modeontwerpers, grafisch vormgevers, etc.
- Podiumkunsten, scheppende kunsten en cultureel erfgoed behoren tot kunsten.

Innoveren en draagvlak creëren voor nieuwe producten en diensten zijn de belangrijkste pijlers in deze sector. Door complexe vraagstukken op nieuwe manieren te benaderen, ontstaat innovatie van spraakmakende en gewilde producten en diensten. Door de samenwerkingen tussen en met creatieve ondernemers verder te versterken, neemt de innovatiekracht verder toe.

Opkomst creatieve bedrijvigheid

Sinds het begin van de 21e eeuw is het aantal creatieve broedplaatsen en 'creative office' landelijk en internationaal enorm toegenomen. De ontdekking van de creatieve sector als economische factor van betekenis viel samen met de publicatie van Richard Florida's 'The Rise of the Creative Class' in 2003. Maar ook met de feitelijke groei van het aantal mensen dat actief is in de creatieve industrie. Niet veel later is de Creatieve Industrie door het Rijk aangewezen als een van Nederlands topsectoren. Veel gemeenten hebben werk gemaakt van het initiëren en faciliteren van creatieve broedplaatsen.

De stedelijke werkgelegenheid ontwikkelt zich sterk richting flexwerkers, ZZP'ers en andere zelfstandigen. De vraag naar flexibele werkplekken is

de afgelopen vijf jaar dan ook verdubbeld. Het thuiswerken door de coronacrisis heeft dit nog eens versterkt. Daarnaast zijn sinds het uitbreken van de economische crisis, en de daarop volgende malaise op de woningmarkt, door veel gemeenten grootschalige gebiedsontwikkelingen in de ban gedaan. In plaats daarvan wordt tegenwoordig organisch ontwikkeld, waarbij creatieve broedplaatsen als tijdelijke functies in leegstaand vastgoed dienstdoen als ‘smaakmaker’ en voorloper van nieuwe ontwikkelingen in herstructureringsgebieden.

De creatieve industrie creëert een boel werkgelegenheid, levert een positieve bijdrage aan het leef- en vestigingsklimaat en creëert daarnaast ook waarde voor andere delen van de economie, onder andere als katalysator voor innovatie. Daarmee is voor de creatieve industrie ook een belangrijke rol weggelegd in de economie van morgen.⁶⁹

Vestigingsplaatsgedrag creatieve bedrijven

Creatieve broedplaatsen bieden plaats aan een bonte variatie van, veelal kleinschalige, bedrijven. De snelle ontwikkeling van broedplaatsen hangt samen met de relatief gunstige voorwaarden waaronder ruimte kan worden gehuurd, en de mogelijkheid om casco ruimtes naar eigen inzicht in te vullen. Diverse onderzoeken geven daarnaast aan dat bij hun keuze voor een plek in een creatieve broedplaats de nabijheid van andere creatieve bedrijven van belang is. Ook de mogelijkheid tot het hebben van spontane ontmoetingen en gedeelde voorzieningen worden veel genoemd.

De opkomst van creatieve en hightech niches biedt kansen voor gemengde economische ontwikkeling op herontwikkelingslocaties en binnenstedelijke milieus.

- Startende ondernemers beginnen vaak vanuit huis. Wanneer het beter gaat veranderen de wensen en is de verhuizing naar een kantoor de

volgende stap: een multitenant-kantoorgebouw, bedrijfsverzamelgebouwen of flexkantoorconcept zijn dan populair. Dit is ook het geval in de creatieve industrie.

- Onder invloed van de trends van automatisering, digitalisering en verdienstelijking van de (maak)industrie zijn moderne productiebedrijven in toenemende mate kantoorachtig van aard, waardoor het aandeel kantoorhoudende activiteiten per bedrijf toe neemt. Overalls, lange productielijnen en repetitief handwerk hebben plaatsgemaakt voor het werk van hoogopgeleide operators en laboranten die machines aansturen. Naast het gegeven dat dit er voor zorgt dat productiebedrijven steeds meer het aangezicht van een regulier kantoor hebben, wordt de productie ook steeds schoner en minder hinderlijk voor de omgeving. Deze aspecten zijn van invloed op de eisen van moderne productiebedrijven, zowel ten aanzien van de gebouwen waarin zij werken als de ruimtelijke kwaliteit en het voorzieningenniveau van de omgeving.
- Voor start ups in de (high tech) maakindustrie geldt dat zij zeker in de ‘jonge’ fase vaker behoefte hebben aan gedeelde, collectieve voorzieningen. Niet alleen facilitaire voorzieningen, zoals horeca, maar ook voorzieningen die noodzakelijk zijn om hun kerntaak uit te voeren, zoals kantoorruimte, laboratoria en clean rooms.
- Ook voor kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers geldt dat zij een bovengemiddelde vestigingsvoorkeur hebben voor terreinen in of nabij het stedelijk weefsel.
- Het verschil tussen grootschalige en kleinschalige ruimtevragers wordt steeds sterker. Er is een trend van schaalvergroting en parallellisatie in de logistieke sector enerzijds, en schaalverkleining en specialisatie in andere sectoren anderzijds. Dit leidt aan de ene kant van het spectrum tot een behoefte aan grootschalige, perfect ontsloten locaties, terwijl aan de andere kant een behoefte ontstaat aan een verscheidenheid aan kleinschalige, zorgvuldig vormgegeven locaties.

Relatie trends en ontwikkelingen en initiatief

Het beoogde initiatief past volledig binnen de trends en ontwikkelingen op het gebied van de creatieve bedrijfsruimte. Een levendige locatie, met gemengd ruimtegebruik en flexibele werkplekken worden door de hedendaagse creatieve ondernemer als wensen en eisen beschouwd voor een goed functionerende werkomgeving. De vestigingslocatie voldoet aan de criteria van de creatieve ondernemer. De beoogde planlocatie ligt in het stedelijk gebied van Amsterdam en is een populaire stad voor creatieve ondernemers. In de toekomst zal er op het Amstel Business Park clusterforming ontstaan van bedrijven in de creatieve sector. De synergievoorwaarden die dit oplevert, maakt het gebied zeer aantrekkelijk voor de vestiging van creatieve bedrijfsruimte.

7.4 Aanbod en behoefte

Er zijn drie type werkmilieus die worden onderscheiden in de MRA: gemengde milieus, kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Creatieve bedrijvigheid komt zowel voor op gemengde milieus als bedrijventerreinen. We zoomen in op gemengde werkmilieus, aangezien Amstel Design District hiermee de meeste raakvlakken heeft.

7.4.1 Huidig aanbod gemengde werkmilieus

De ‘Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021’ is het jaarlijkse verslag van de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt in de Metro-poolregio Amsterdam.

Meer dan de helft van de werkgelegenheid (52%) bevindt zich niet op formele werklocaties zoals bedrijventerreinen en/of kantoren, maar in wat **gemengde werkmilieus** worden genoemd. Gemengde milieus zijn andere type vestigingsmilieus dan kantorenlocaties en bedrijventerreinen, de for-

⁶⁹ Rabobank (2020). Het economisch belang van de culturele en creatieve sector. Geraadpleegd via: <https://economie.rabobank.com/>

mele locaties. Dit type werkmilieus zijn vooral in de steden en grotere kernen aanwezig. Deze milieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Waaronder creatieve wijken: woon-werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Onder andere bedrijvigheid in de creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis/onderwijsinstellingen en retail is hier gevestigd en is veelal in (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.

De ambitie binnen de MRA is om te komen tot meer gemengde woon-werkmilieus. De MRA blijft inzetten op ontwikkeling van gemengde werkmilieus door functies toe te voegen aan monofunctionele werklocaties.

Aanbod en werkgelegenheid⁷⁰

- In totaliteit bieden de gemengde werkmilieus ruimte aan 672.342 banen en huisvesten daardoor ruim 52% van de werkgelegenheid en bijna 86% van het aantal bedrijven binnen de MRA. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus licht gedaald met 0,33%.
- De top 3 van de sectoren die in 2019 gevestigd zijn op gemengde werkmilieus zijn: zakelijke dienstverlening, zorg en detailhandel.

Leegstand⁷¹

- De leegstand van kantoorruimte binnen de gemengde werkmilieus is 421.282 m² op deze locaties (10%) en is afgenomen met 1% sinds 2019.
- De leegstand van bedrijfsruimte binnen de gemengde werkmilieus ligt gemiddeld op 2,6%. Voor de hele MRA nam de leegstand tussen 2017 en 2020 af, ook in Amsterdam.

7.4.2 Prognose ruimtevraag

In de creatieve industrie staan de volgende onderdelen centraal: het creëren van vorm, betekenis of symbolische waarde. Daarnaast speelt het creatieve innovatieproces, de manier waarop activiteiten worden vormgegeven, een belangrijke rol.

De creatieve industrie bestaat uit verschillende sectoren.

- De gemeente Amsterdam maakt onderscheid tussen kunsten (waaronder podiumkunsten en scheppende kunst), media en entertainment-industrie (waaronder televisie- en radio-omroepen, platen- en filmmaatschappijen en gameontwikkelaars) en creatieve zakelijke dienstverlening (waaronder mode, ontwerpen, architecten en reclamebureaus). In tabel 22 staat de CBS-afbakening, met bijbehorende SBI 2008-codes.
- In onderstaande raming is ook de ontwikkeling van de ICT-sector in de gemeente Amsterdam meegenomen, aangezien deze sector eenzelfde soort vestigingskeuze met bijbehorende motivaties zoekt als creatieve ondernemers.
- In onderstaande analyse zijn alleen cijfers van de gemeente Amsterdam meegenomen, aangezien de cijfers voor de gemeenten Ouder-Amstel en Diemen ontbreken.

Ontwikkeling creatieve industrie

De Monitor Creatieve Industrie 2019 geeft inzicht in de omvang van de creatieve sector.

- De creatieve sector laat een groei zien in het aantal banen van 2,4% in de periode 2008-2018. Vooral in de creatieve zakelijke dienstverlening is sprake van een sterke groei van 4,2% in de periode 2015-2018.
- Design is de sterkst groeiende bedrijfstak binnen de creatieve industrie met een groei van ruim 12.000 banen in de jaren 2015-2018. Dat

is een gemiddelde groei van 16 procent per jaar. Op het grensvlak van creativiteit en digitale technologie vindt veel innovatie en groei plaats. Dat is vooral zichtbaar in de bedrijfstakken digital design en gaming.

- In 2018 Nederland waren er tien steden met meer dan tienduizend banen in de creatieve industrie en ICT samen, in 2015 waren dit er nog zeven. De stedelijke concentratie van beide sectoren neemt dus toe.

Ontwikkeling creatieve industrie in Amsterdam

- Amsterdam is met meer dan 100.000 banen in creatieve industrie en ICT met afstand de belangrijkste creatieve en ICT-stad van Nederland. Eén op de vijf banen in de creatieve industrie en een op de tien banen in de ICT is te vinden in de hoofdstad. Tegelijkertijd heeft Amsterdam met 16 procent van haar totale economie het op één na grootste aandeel van banen in creatieve industrie en ICT van Nederland.
- De gemeente Amsterdam publiceert cijfers over de economie, waarbij voor alle sectoren de ontwikkeling in aantal vestigingen en aantal banen in beeld is gebracht. Voor de creatieve industrie zijn deze gegevens beschikbaar van de periode 2014-2019.
- De ontwikkeling in aantal vestigingen (tabel 23) laat zien dat de creatieve sector in de periode 2014-2019 fors gegroeid is met circa 27%. In totaal zijn er in deze periode circa 8.030 vestigingen bijgekomen. De grootste stijging vindt in de deelsector 'kunsten' plaats met circa 33%. Deze deelsector is in aantal vestigingen tevens de grootste deelsector in de gemeente Amsterdam.
- Ook de ontwikkeling in aantal banen (werkzame personen) in de creatieve industrie laat een forse groei zien (tabel 24). In de periode 2014-2019 is het aantal banen met circa 22% gegroeid van 57.631 naar 70.118 banen. Relatief gezien heeft de grootste groei in de deelsector 'creatieve zakelijke dienstverlening' plaatsgevonden (26%). Dit ligt in lijn met de ontwikkelingen op nationale schaal. Ook het aantal banen

⁷⁰ Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021.

⁷¹ Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021.

in de deelsector ‘kunsten’ groeit fors in de gemeente Amsterdam met circa 25%.

- Indien het aantal banen in de creatieve industrie wordt afgezet tegen het aantal vestigingen, is de gemiddelde verhouding 1 vestiging: 1,8 banen.

Ontwikkeling ICT in Amsterdam

- Het aantal vestigingen in de ICT-sector is in de periode 2014-2019 fors gegroeid met circa 21% (tabel 25). In totaal zijn er in deze periode circa 3.650 vestigingen bijgekomen. De grootste stijging vindt in de deelsector ‘hardware’ plaats met circa 75%. De deelsector ‘content’ is de grootste sector in aantal vestigingen (bijna 15.000).
- Ook het aantal banen in de ICT is de afgelopen jaren fors gegroeid in de gemeente Amsterdam (tabel 26). In de periode 2014-2019 is het aantal banen met circa 33% gegroeid van 48.920 naar 64.853 banen. Relatief heeft de grootste groei in de deelsector ‘diensten’ plaatsgevonden (53%).

Prognose ontwikkeling aantal vestigingen

Op basis van de cijfers van de gemeente Amsterdam is een prognose gemaakt voor het aantal vestigingen in de creatieve industrie en voor de ICT-sector. Aangezien de beschikbare data voor de afgelopen vijf jaar bekend is, betreft het een prognose tot 2025. Een range van vijf jaar aan beschikbare data is te beperkt om een prognose voor een langere periode te nemen. Er is bij de prognoses een 95% betrouwbaarheidsinterval gehanteerd.

In figuur 28 is de prognose voor het aantal vestigingen in de creatieve industrie weergegeven.

- Voor de basisprognose is uitgegaan van eenzelfde gemiddelde groei als de afgelopen jaren (gemiddeld 5% per jaar). Trekken we deze lijn

door tot 2025, dan groeit het aantal vestigingen in de periode 2019-2025 met circa 34% naar circa 50.890 vestigingen.

- In 2019 groeide het aantal vestigingen beperkt, met 1%. Mogelijk leidt corona tot minder nieuwe vestigingen in de creatieve sector. Houden we rekening met een zeer beperkte groei van het aantal vestigingen, dan groeit het aantal vestigingen in scenario laag (jaarlijkse groei van 1%) naar circa 40.310 vestigingen.
- De grootste groei op jaarbasis de afgelopen jaren was 7%. In dit hoge scenario groeit het aantal vestigingen tot 2025 naar circa 56.990. Het basisscenario en scenario hoog geven aan dat er een forse groei is te verwachten ten behoeve van de creatieve bedrijfsruimte. Ook in het scenario laag is sprake van groei, al is het beperkt.
- De verwachting is dat het basisscenario en scenario hoog realistischer zijn dan het lage scenario, aangezien zich in de nasleep van corona geen recessie heeft voorgedaan, maar de economie juist bloeit. Bovendien draait het in deze sector juist om ontmoeten, samen creëren en maken, waarbij thuiswerken lastiger is. Dit vertaalt zich in een aanhoudende ruimtevraag.

Ook voor de ICT-sector laat de prognose zien dat er t/m 2025 een flinke groei in aantal vestigingen zal zijn (zie figuur 28).

- Gemiddeld is het aantal vestigingen de afgelopen jaren toegenomen met 4% per jaar. Trekken we deze lijn door tot 2025, dan groeit het aantal vestigingen met circa 27% in de periode 2019-2025 naar circa 26.800 vestigingen.
- In 2019 was er slechts sprake van een groei van 0,5%. Hanteren we eenzelfde gemiddelde groei t/m 2025, dan groeit het aantal vestigingen in het laagste scenario naar circa 21.800 vestigingen in 2025.
- De grootste groei op jaarbasis de afgelopen jaren was 6%. In het hoogste scenario groeit het aantal vestigingen naar circa 30.000 vestigingen. Het basisscenario en scenario hoog geven aan dat er een

forse groei is te verwachten ten behoeve van de ICT. Ook in het scenario laag is groei te verwachten, al is het beperkt.

- Onderzoek van Cushman & Wakefield (2021) geeft aan dat ondanks dat in de ICT-sector relatief makkelijk en veel vanuit huis kan worden gewerkt, dit zich in de praktijk niet vertaalt naar een lagere ruimtebehoefte. In het eerste kwartaal van 2021 tekenden Tech- en ICT-bedrijven voor een vijfde deel van het totale opnamevolume.⁷² Dit is een indicatie dat het basisscenario en scenario hoog realistischer zijn dan scenario laag.

⁷² Cushman & Wakefield (april 2021). Sentiment kantorenavastgoedmarkt herstelt en ingebruikname stijgt.



Figuur 28: Prognose aantal vestigingen creatieve industrie en ICT t/m 2025 (bron: gemeente Amsterdam, eigen bewerking BRO)

Tabel 22: Branches en SBI-codes creatieve industrie

Subsector	SBI-2008 beschrijving	SBI 2008
Kunst	Beoefening van podiumkunst	90.01.1
	Producenten van podiumkunst	90.01.2
	Dienstverlening voor uitvoerende kunst	90.02
	Schrijven en overige scheppende kunst	90.03
Media en entertainment	Uitgeverijen	58
	Productie en distributie van films en televisieprogramma's; maken en uitgeven van geluidsopnamen	59
	Fotografie	74.20.1
	Muziekmaatschappijen Uitgevers van: - audiovisuele content op digitale media en online – games en andere interactieve software	Ledenlijst NVPI
	Gaming industrie	Ledenlijst DGA
Creatieve zakelijke dienstverlening	Public relationsbureaus	70.21
	Architectenbureaus	71.11
	Reclamebureaus	73.11
	Industrieel ontwerp en vormgeving	74.10
	Digitale bureaus	Ledenlijst DDA

Tabel 23: Ontwikkeling aantal vestigingen creatieve industrie (Gemeente Amsterdam, Amsterdam in cijfers)

SBI 2008	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Vershil (%)	Vershil (absoluut)
Kunst	13.581	14.855	15.643	16.284	17.607	18.022	33%	4.441
Media en entertainment	7.763	8.007	8.287	8.596	9.022	9.060	17%	1.297
Creatieve zakelijke dienstverlening	8.600	9.072	9.650	10.178	10.799	10.893	27%	2.293
Totaal	29.944	31.934	33.580	35.058	37.428	37.975	27%	8.031

Tabel 24: Ontwikkeling aantal banen creatieve industrie (Gemeente Amsterdam, Amsterdam in cijfers)

SBI 2008	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Vershil (%)	Vershil (absoluut)
Kunst	23.373	24.928	25.769	26.507	28.385	29.311	25%	5.938
Media en entertainment	16.955	17.275	17.665	18.068	18.825	19.012	12%	2.057
Creatieve zakelijke dienstverlening	17.303	18.123	19.018	20.172	21.220	21.795	26%	4.492
Totaal	57.631	60.326	62.452	64.747	68.430	70.118	22%	12.487

Tabel 25: Ontwikkeling aantal vestigingen ICT (Gemeente Amsterdam, Amsterdam in cijfers)

SBI 2008	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Vershil (%)	Vershil (absoluut)
Kunst	12.579	12.978	13.566	14.115	14.848	14.787	18%	2.208
Media en entertainment	4.782	5.069	5.380	5.660	6.001	6.117	28%	1.335
Creatieve zakelijke dienstverlening	146	146	150	168	214	256	75%	110
Totaal	17.507	18.193	19.096	19.943	21.063	21.160	21%	3.653

Tabel 26: Ontwikkeling aantal banen ICT (Gemeente Amsterdam, Amsterdam in cijfers)

SBI 2008	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Vershil (%)	Vershil (absoluut)
Kunst	26.754	28.970	28.494	29.293	30.676	31.171	17%	4.417
Media en entertainment	21.257	26.349	26.861	28.730	30.690	32.599	53%	11.342
Creatieve zakelijke dienstverlening	909	618	610	669	772	1.083	19%	174
Totaal	48.920	55.937	55.965	58.692	62.138	64.853	33%	15.933

8 Museum(expositieruimte)

8.1 Verzorgingsgebied

De plannen voor een museum(expositieruimte) gericht op design en een intieme museumbeleving (max. 750 m² bvo) behelzen een bijzonder, innovatief museumconcept. Dit zowel vanuit regionaal, landelijk als internationaal perspectief.

Amsterdam trekt toeristen uit de gehele wereld, maar is ook binnen Nederland een unieke toeristische en culturele bestemming. Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is het primaire ruimtelijk verzorgingsgebied dan ook afgebakend als geheel Nederland. Mede vanwege het onzekere perspectief door het coronavirus zal Nederland de komende jaren nog het belangrijkste herkomstland zijn. Het buitenland beschouwen we hier als secundair verzorgingsgebied.

8.2 Trends en ontwikkelingen

Algemene trends

De landelijke en internationale dynamiek in de culturele sector was het afgelopen decennium groot, waarbij vooral de groeiende behoefte aan beeldende kunst, muziek, festivals en evenementen opviel. Voorlopig zal het coronavirus nog forse effecten hebben op de sector. Naar onze verwachting zal de situatie rond 2023/2024 min of meer zijn genormaliseerd.

Trends museumsector algemeen

De belangrijkste generieke trends in de museumsector in Nederland zijn:

- opening nieuwe musea, vaak door particuliere investeerders;
- opkomst innovatieve museumconcepten (zie onder);
- concentratie in grotere steden;

- groei cultuurtoerisme;
- hogere exploitatielasten, versoering overheidsfinanciën;
- afhankelijkheid buitenlands toerisme (grote steden);
- actieve senioren (vaak met Museumkaart);
- digitalisering (online exposities, marketing);
- onderscheid, vormgeving en uitstraling worden belangrijker (Instagram);
- oriëntatie op nieuwe verdienmodellen ('blockbusters', arrangementen, horeca, zakelijke markt, etc.).

Opkomst specialistische museumconcepten

Onderhavige ontwikkeling is een goed voorbeeld van een zeer innovatief, relatief kleinschalig museumconcept, dat in Amsterdam en Nederland momenteel nog ontbreekt. Het speelt in op de groeiende behoefte van museumbezoekers aan exclusiviteit, inspiratie, 'betekenis' en het opdoen van 'bijzondere ervaringen'. De behoefte aan 'immateriële' ervaringen (toerisme, cultuur, natuur, festivals, etc.) groeit internationaal sterk. Bezit van materiële goederen lijkt geleidelijk minder belangrijk te worden (deeleconomie, duurzaamheid). Jongeren zijn hierin trendsettend.

Het Kunstuur in het Belgische Mechelen is de beste referentie van het beoogde museumconcept in het Amstel Design District, hoewel deze een eigen thema en kunstvorm (design) zal bieden. In Kunstuur krijgen bezoekers in een uur tijd dertig werken voorgeschoteld van Belgische kunstenaars tussen 1880 en 1950. Ze worden toegelicht door bekende Vlamingen in de vorm van hologrammen. Een ander voorbeeld is het Tilburgse Meta Maze. Dit 'grootste kunstdoolhof ter wereld', heeft ruim 40 kamers vol bijzondere ('mysterieuze') objecten. Dit is feitelijk een tussenvorm van museum en escape room. Doordat de bezoekcapaciteit beperkt is, krijgen

bezoekers een 'exclusieve', intieme ervaring. Om herhalingsbezoek te stimuleren worden exposities periodiek aangepast.

Ook de groeiende belangstelling voor privébezoeken in bestaande kunstmusea in Amsterdam en elders illustreert de groeiende behoefte aan exclusiviteit en intimiteit. Zowel de particuliere als de zakelijke markt is daarbij relevant. Bezoekers zijn bereid hiervoor (extra) te betalen.

Meerwaarde cultuur en bezoek aan musea

Er zijn tot 2020 in binnen- en buitenland vele nieuwe musea, theaters, bibliotheken en andere culturele centra bijgekomen. Culturele voorzieningen zijn vaak in hoge mate beeldbepalend voor plaatsen en vestigingslocaties: het trekt andere functies aan en kan de woonkwaliteiten in de omgeving versterken. Dit is met name in Amsterdam goed zichtbaar, zoals met ontwikkelingen als EYE Filmmuseum (Overhoeks), Ziggo Dome/AFAS Live (Arenapoort) en OBA Oosterdok (centrale bibliotheek Amsterdam).

Cultuur verrijkt kortom de lokale en regionale economie en biedt extra kansen voor detailhandel, horeca en dienstverlening. Bovendien heeft cultuur een belangrijke maatschappelijke betekenis (verwondering, verrassing, verbinding, etc.).

Volgens recente ramingen participeert 73% van de Nederlanders op enige wijze in **cultuur buitenshuis**, met een groei sinds 2006. Vooral de jongere leeftijdsgroepen (tot 45 jaar) zijn actieve cultuurgenieters. Totaal betreft het jaarlijks 168 miljoen activiteiten.⁷³

Van de Nederlanders ouder dan 12 jaar bezocht in 2018 31% minimaal een keer een **kunstmuseum**; een duidelijke toename sinds 2012 (destijds 25%). De daadwerkelijke gebruikers bezochten in 2018 gemiddeld zes

⁷³ NRIT, CBS, Celth; Trendrapport Toerisme, recreatie en vrije tijd 2020. (Bron: Jaarmeting CVTO, 2018).

keer een voorziening gericht op beeldende kunst, binnen of buiten.⁷⁴ Kunstbezoekers zijn gemiddeld wat hoger opgeleid, jong (< 50 jaar) en hebben een bovengemiddeld inkomen.

De Nederlandse **musea** ontvingen in 2019 totaal 33 miljoen bezoekers, waarvan bijna een derde uit het buitenland. Dit betekende een stijging van 10 miljoen bezoekers t.o.v. 2013: een forse toename dus van gemiddeld 1,7 miljoen per jaar. Musea voorzien klaarblijkelijk in een groeiende behoefte. De Nederlandse musea zijn samen goed voor ongeveer 32.000 banen, waarvan evenwel een aanzienlijk deel vrijwilliger of stagiair is.

Noord-Holland is met 93 musea de absolute koploper in Nederland, maar het marktaandeel qua bezoekers is nog aanzienlijk groter.⁷⁵ Amsterdam heeft hierin een zeer prominente rol, mede door enige prominente trekkers (Rijksmuseum, Stedelijk Museum, Van Gogh Museum, etc.) en het grote aantal buitenlandse gasten. Bijna een kwart van de 428 Nederlandse musea is een kunstmuseum.

8.3 Behoeft

8.3.1 Behoeft kwantitatief

Nederland heeft totaal ruim 17,5 miljoen inwoners.⁷⁶ Uitgaande van de cijfers uit de vorige paragraaf onderneemt 73% (12,8 mln. mensen) wel eens culturele activiteiten buitenshuis in brede zin. Samen brengen zij **jaarlijks minimaal 4,8 mln. bezoeken aan kunstmusea** (excl. personen < 13 jaar).⁷⁷

De Metropoolregio Amsterdam heeft ruim 2,5 miljoen inwoners; zij brengen jaarlijks minimaal bijna 0,8 miljoen bezoeken aan kunstmusea.⁷⁸ Daarnaast ontving deze regio in 2019 circa 15,8 miljoen toeristische en

zakelijke gasten met overnachting. Zij realiseerden totaal 32 miljoen overnachtingen in de regio, waarvan 25 miljoen in hotels. Veronderstellend dat gemiddeld een derde van hen een kunstmuseum bezoekt (Amsterdam is hier vermaard om), betekent dit **minimaal 5,3 miljoen bezoeken door toeristische gasten aan kunstmusea in de gehele Metropoolregio**. Dit betekent dat er binnen het verzorgingsgebied voldoende kwantitatieve ruimte is voor een museum.

8.3.2 Behoeft kwalitatief

Onderhavige ontwikkeling betreft een bijzonder, onderscheidend museum-concept binnen een veelzijdige, nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het museum kan vanwege haar aard (beeldbepalend, innovatief, recreatief bezoek) een belangrijke trekker worden voor het gebied en de potenties voor de overige functies versterken (synergie). Vanwege de meerwaarde voor de integrale gebiedsontwikkeling is het een zeer passende functie op de planlocatie.

Mede gezien de sterk groeiende behoefte aan cultuur en museumbezoek en de prominente positie van Amsterdam hierin, zal de ontwikkeling niet leiden tot negatieve effecten op het bestaande aanbod in stad, Metropoolregio of elders in het land in de zin van extra leegstand of negatieve effecten op het woon-, leef- of werkklimaat.

Gezien de behoefte, beleidskaders en de actuele trends en ontwikkelingen, wordt geconcludeerd dat de het initiatief voor een museum als beschreven voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en past binnen de kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

⁷⁴ Sociaal en Cultureel Planbureau; Wat hebben mensen met cultuur? (maart 2021).

⁷⁵ Museumvereniging; Museumcijfers 2019.

⁷⁶ Real-time prognose CBS, 9 september 2021.

⁷⁷ Sociaal en Cultureel Planbureau; Wat hebben mensen met cultuur? (maart 2021). 15,4 mln. inwoners v.a. 12 jaar * 31%.

⁷⁸ Metropoolregio Amsterdam, 2021.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

