

Programmatische onderbouwing De Nieuwe Kern

Gemeente Ouder-Amstel



Programmatische onderbouwing De Nieuwe Kern

Gemeente Ouder-Amstel

Ontwerp

Rapportnummer:	P01786
Datum:	april 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Ouder-Amstel
Projectteam BRO:	PZ, TB, RV, EH, RvO
Trefwoorden:	Programma, De Nieuwe Kern, voorzieningen, ladder, duurzaam ruimtegebruik, wonen, niet-woon functies
Bron foto kaft:	--
Beknopte inhoud:	Deze rapportage geeft een onderbouwing van het beoogde programma aan wonen en niet-woonfuncties voor de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern in gemeente Ouder-Amstel.

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Uitgangspunten	3
1.3 Leeswijzer	4
2. SAMENVATTING EN CONCLUSIES	5
3. DEEL 1: WOONPROGRAMMA	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Verzorgingsgebied	8
3.3 Relevant beleidskader	10
3.4 Trends en ontwikkelingen	11
3.5 Kwantitatieve behoefte	12
3.5.1 Woningvraag	12
3.5.2 Woningaanbod	13
3.5.3 Woningbehoefte	15
3.6 Kwalitatieve behoefte	15
3.7 Woningbehoefte en plancapaciteit	28
3.8 Effecten en ruimtelijke inpassing	29
4. DEEL 2: NIET-WOONPROGRAMMA	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Kantoren en bedrijven	31
4.3 Detailhandel	33
4.4 Horeca en leisure	38
4.5 Maatschappelijke voorzieningen	40
4.6 Effecten en inpassing programma	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Nieuwe Kern betreft een unieke gebiedsontwikkeling, gelegen in de gemeente Ouder-Amstel en is onderdeel van de stedelijke agglomeratie Amsterdam. De visie op de planvorming loopt al enkele jaren. Er ligt een Nota van Uitgangspunten en Samenwerkingsovereenkomst om te komen tot een gemengd leefgebied. Het programma beoogd circa 4.500 woningen en 250.000 m² aan niet-woonfuncties inclusief sportvelden.

Wat betreft eigendomsverhoudingen is de ontwikkeling anders dan de meeste andere ontwikkelingen op deze schaal. De gemeente Ouder-Amstel is het juridisch-planologisch bevoegd gezag, maar heeft nagenoeg geen grond in bezit. Grondeigenaren zijn Gemeente Amsterdam, Amstelborgh/Borchland, NS Vastgoed en AFC Ajax. De gemeente Ouder-Amstel zal de planologische kaders vaststellen in een Structuurvisie, als basis voor uit te werken bestemmingsplan(nen) en faciliterend grondbeleid voert. De eigenaren ontwikkelen het gebied voor eigen rekening en risico en stellen daarvoor een stedenbouwkundige verkenning op.

Locatie

Het plangebied van 190 hectare ligt aan de zuidoostelijke rand van de stad Amsterdam in de gemeente Ouder-Amstel. Het is een vrijwel open plek in een dichtbebouwd stedelijk gebied. De Holterbergweg speelt een belangrijke rol in de beleving van De Nieuwe Kern als hoofdontsluitingsweg. Het initiatief is gelegen ten noorden van stadion Johan Cruijff Arena en tussen de rijksweg A2 en A10 en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Op korte afstand ligt station Duivendrecht. Deze onderdelen samen maken dat de locatie enorm goed bereikbaar is. Het gebied wordt omgrenst door het stadsdeel Zuidoost behorende tot de gemeente Amsterdam (figuur 1.1) en het dorp Duivendrecht, dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Ouder-Amstel. In het zuid-westen grenst het plan aan agrarische gronden, die eveneens binnen de grenzen van gemeente Ouder-Amstel vallen.

Figuur 1.1: Ligging planlocatie



1.2 Uitgangspunten

Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking

Om voor de verdere ontwikkeling van De Nieuwe Kern draagvlak te creëren is een toets van het beoogde programma aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' nodig. Deze toets is verplicht bij de onderbouwing van een ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. De laddertoets levert informatie op over de haalbaarheid en wenselijkheid van het project en voor een onderbouwing in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Uit jurisprudentie blijkt dat het aantonen van de behoefte tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie (of branche) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De behoefte kan, zowel kwantitatief, als kwalitatief van aard zijn. De insteek van het gevraagde onderzoek is om te beziën welk programma gewenst en mogelijk is, waarbij aangesloten zou kunnen worden op de vraag/behoefte vanuit de lokale en regionale gemeenschap. Omdat de planlocatie zich binnen bestaand stedelijk gebied bevindt, zal slechts kort gemotiveerd hoeven worden waarom de ontwikkeling op deze locatie wenselijk is.

Uitgangspunten

In tabel 1.1 staan de uitgangspunten voor de verdere analyse samengevat.

Tabel 1.1: Uitgangspunten analyse

Variabele	Waarde	Toelichting
Doelgroepen	Divers	In De Nieuwe Kern is het plan om circa 4.500 woningen te realiseren voor diverse doelgroepen, in diverse woonmilieus.
Inwonertal	9.500 – 10.500 inwoners	Gezien het gemengde karakter van het gebied wordt uitgegaan van een gemiddelde huishoudensomvang van 2,2, oftewel 9.900 inwoners. In de berekening is volledigheidshalve uitgegaan van een bandbreedte.
Benchmark	IJburg	De invulling van de programmatische analyse is (waar benchmark nodig is) vergeleken met de bevolkingsopbouw van IJburg, vergelijkbaar qua stedelijkheid, ligging (afstand tot hoogstedelijke Amsterdam) en dynamiek.

Variabele	Waarde	Toelichting
O.V. reizigers	20.000 per dag 2,75 miljoen per jaar	In totaal zijn er circa 13.100 treinreizigers en 11.800 metroreizigers (gemiddeld per werkdag) die gebruik maken van het station Duivendrecht. ¹ Dit komt neer op een totaal van 24.900 reizigers per gemiddelde werkdag (zowel de NS als de GVB rekenen alleen met eigen in- en uitstappers, overstappers worden niet meegenomen). Aangezien het aantal overstappers niet bekend is, is een correctie toegepast tot 20.000 reizigers per dag. In totaal komt dit jaarlijks uit op circa 2,75 miljoen reizigers via station Duivendrecht (excl. bus). ²

1.3 Leeswijzer

Onderbouwing van het woonprogramma komt aan bod in deel 1 (hoofdstuk 3) van deze rapportage. Alle onderdelen van het niet-woonprogramma komen aan de orde in deel 2 (hoofdstuk 4).

¹ Treinreizigers.nl - Cijfers metro: Vervoerregio Amsterdam: Top 10 drukste metrostations van Amsterdam (2019)

² De cijfers betreffen werkdagen en in de telling wordt elke reiziger 2 x geteld, namelijk in- en uitstappers. Uitgangspunt: (275 werkdagen * 20.000 reizigers) / 2 = circa 2,75 miljoen reizigers per jaar). 275 dagen is inclusief correctie weekenden en vakanties.

2. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Om voor de verdere ontwikkeling van De Nieuwe Kern draagvlak te creëren is een toets van het beoogde programma aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' nodig. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro art 3.1.6) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De ladder heeft duurzaam ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bijgaand de conclusies samengevat.

Gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern

De Nieuwe Kern betreft een unieke gebiedsontwikkeling tussen het Station Duivendrecht, de Johan Cruijff ArenA en de A2. Het gebied is gelegen in de gemeente Ouder-Amstel en is onderdeel van de stedelijke agglomeratie Amsterdam. In de onderbouwing van het beoogde programma aan woon- en niet-woonfuncties zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toekomstige inwonertal: 9.500 – 10.500 inwoners
- Doelgroepen: divers op basis van beoogd woon en niet-woonprogramma
- O.V.-reizigers: 2,75 miljoen per jaar

Woonprogramma

Voor het beoogde woningbouwprogramma is de 'Metropoolregio Amsterdam' (figuur 3.1) de relevante woningmarkt-regio (Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen, Stadsregio Amsterdam, 18 oktober 2016). Hiertussen vinden de meeste verhuisbewegingen plaats. Deze regio omvat ook de Stadsregio Amsterdam (SRA). In totaal zullen er circa 4.500 woningen worden gerealiseerd in De Nieuwe Kern.

- Kwantitatief is het programma passend bij de behoefte van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Eventuele hogere aantallen zijn ook afgestemd met de Provincie en passen daardoor binnen de regionale afspraken van de MRA.
- Kwalitatief heeft het plangebied de mogelijkheid om als overgangsgebied tussen het centrumstedelijk gebied van Amsterdam en het suburbane karakter van Ouder-Amstel te fungeren. De kunst is om de combinatie van stedelijk en landelijk in het plangebied te integreren, waarbij het oostelijke deel meer centrum-stedelijk van aard is en het westelijk deel een lagere dichtheid kent, met een minder (hoog)stedelijk karakter. Het plangebied kan daarbij de mogelijkheid bieden een diversiteit aan huishoudens te huisvesten. Enerzijds kan het een plek geven aan de vele jonge huishoudens die naar dit gebied toetrekken, anderzijds aan de jongere gezinnen die zorgen voor de uitstroom van Amsterdam en veelal naar de omliggende gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden trekken.
- Kijkend naar zowel de vraag vanuit de regio als de directe aangrenzende gebieden zou een gemengd woningaanbod passend zijn, waarbij de gemiddelde woningwaarde van het totale plangebied in het (hoge) middensegment uitkomt. Zo is het gebied complementair aan aangrenzende

gebieden zoals Bijlmermeer en Holendrecht, die een grote voorraad sociale huur kennen en speelt het in op de woningbehoefte vanuit de regio. Daarnaast worden er met de toevoeging van meer middenprogramma kansen gecreëerd voor de bestaande doelgroepen uit Ouder-Amstel en omliggende wijken (groter wonen, buitenruimte).

Complementariteit aanbod biedt kansen voor doorstroming

Het plangebied kan een meerwaarde krijgen door het complementair te maken aan aangrenzende gebieden in Amsterdam Zuid-Oost. Met het toevoegen van meer woningen in het middensegment wordt doorstroom mogelijk gemaakt voor de bestaande doelgroep. Met de toevoeging van het dure segment blijft het gebied de gemiddelde huidige hogere woningwaarde behouden. De omliggende gebieden kenmerken zich onder meer door een grote voorraad sociale (huur)woningen, en de lagere gemiddelde woningwaarde. In samenhang wordt hiermee in een compleet woningaanbod voorzien in het stadsdeel zuid-oost. Daarnaast blijkt De Nieuwe Kern een geschikte locatie om ruimere woningen te realiseren met meer groen, buitenruimte en kwaliteit; ook in de vorm van eengezinswoningen in een stedelijke setting, zoals stadswoningen, vrijstaande woningen en tweekappers. De laatste jaren is er in de plannen van Amsterdam en de directe omgeving een duidelijk toename van appartementen zichtbaar. Hiermee wordt voorzien in de behoefte om groter te wonen, onder meer vanwege veranderingen in het huishouden of leeftijd. In het plangebied bestaat de mogelijkheid om trends en ontwikkelingen te integreren in zowel de totaalvisie als de woonconcepten.

Niet-woonprogramma

In totaal is er een behoefte onderbouwd van in totaal **165.000** tot circa **230.000 m² bvo** aan niet-woonvoorzieningen (excl. Sportvelden) in De Nieuwe Kern bestaande uit:

- **Kantoren en bedrijven:** Voor kantoren en bedrijven is er in de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde 'Behoefteraming kantoren en bouwstenen voor ontwikkeling' circa 60.000 tot 110.000 m² bvo geraamd. Voor de omgeving rondom station Duivendrecht komt dit neer op circa 40.000 tot 70.000 m² bvo en voor omgeving Arena Poort op 20.000 tot 40.000 m². Het is belangrijk om een mix aan functies qua aard, schaal en segment in het gebied te realiseren om een toekomstbestendig vestigings- en verblijfsklimaat te realiseren.
- **Detailhandel:** Het detailhandelsaanbod krijgt een lokale verzorgingsfunctie. Afhankelijk van het uiteindelijke aantal inwoners, is er behoefte aan circa 2.600 tot 2.900 m² bvo in het dagelijkse aanbod. Dit betreft in ieder geval één of meer supermarkten. Met eventueel aanvulling van kleinschalig boodschappenaanbod zoals een drogisterij, gemakswinkel e.d.
- **Horeca en leisure:** De behoefte aan horeca voor De Nieuwe Kern wordt geschat op 1.800 tot 2.300 m² bvo bestaande uit 8 - 9 fastservice-bedrijven (lunchroom, coffeeshops e.d.), 1 - 2 cafés en 6 - 7 restaurants. Indien er goed wordt aangesloten op het station Duivendrecht is hier aanvullend ruimte voor circa 3 fastservice-bedrijven. In de onlangs vastgestelde 'Visie hotels en leisure Ouder-Amstel' is voor De Nieuwe Kern circa 60.000 – 70.000 m² bvo voor hotels en short-stay geraamd en circa 25.000 m² bvo voor leisurefuncties. Met een mix naar toeristische en zakelijke doelgroepen.
- **Maatschappelijke functies:**
Op 5 maart 2018 is er een bestuurlijke afspraak tussen gemeente Amsterdam en gemeente Ouder-Amstel dat voor het gebied Amstel-Arena (waaronder De Nieuwe Kern) de referentienormen van Amsterdam voor maatschappelijke voorzieningen uitgangspunt zijn. In het rapport 'Naar een

complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ' zijn deze referentienormen vertaald naar de benodigde voorzieningen voor DNK. De gegevens uit dit rapport zijn leidend in het voorgestelde programma voor de maatschappelijke voorzieningen. Voor nadere toelichting verwijzen wij naar de genoemde rapportage.

Overzicht behoefte voorzieningen De Nieuwe Kern (m2 bvo)

	minimaal	maximaal
Commercieel:		
• Kantoren en bedrijven	60.000	110.000
• Detailhandel	2.600	2.900
• Horeca	1.800	2.300
• Hotels en short-stay	60.000	70.000
• Leisure	25.000	25.000
<i>Totaal commercieel</i>	<i>149.400</i>	<i>210.200</i>
Maatschappelijk:		
• Medisch centrum		900
• Kleinschalig medisch centrum		200
• Alles-in-een-basisschool		11.400
• Openbare sport (excl. speelplekken)		4.500
• Huis van de Wijk		500
• Jongerencentrum		350
• Dagbesteding		200
• Buurtkamer regulier		150
• Kunst en cultuur		1.125
• Bovenwijks Voortgezet Onderwijs		14.500
<i>Totaal maatschappelijk</i>	<i>33.825</i>	<i>33.825</i>
Totaal	183.225	244.025

Effecten en aanvaardbaarheid

De effecten van de beoogde nieuwe functies zijn per saldo positief en richten zich merendeels op de lokale structuur. De Nieuwe Kern wordt daarmee daadwerkelijk een nieuwe kern met alle benodigde voorzieningen van dien. Op gebied van kantoren, hotels en leisure biedt De Nieuwe Kern door optimale bereikbaarheid (station Duivendrecht) kansen die de lokale behoefte overstijgen. De verwachte economische effecten zijn, zowel op kwantitatieve als kwalitatieve gronden, aanvaardbaar.

Inpassing in bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling De Nieuwe Kern vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en sluit goed aan op de aanwezige stedelijke structuur van de gemeente Ouder-Amstel en Amsterdam.

3. DEEL 1: WOONPROGRAMMA

3.1 Inleiding

Aantonen behoefte

Gezien het aantal te realiseren woningen wordt een toets van de behoefte uitgevoerd. Uit jurisprudentie blijkt dat het aantonen van de behoefte tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie (of branche) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De behoefte kan, zowel kwantitatief, als kwalitatief van aard zijn. De insteek van het gevraagde onderzoek is om te bezien welk programma gewenst en mogelijk is, waarbij aangesloten zou kunnen worden op de vraag/behoefte vanuit de lokale en regionale gemeenschap. Omdat de planlocatie zich binnen bestaand stedelijk gebied bevindt, zal slechts kort gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling wenselijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het resultaat levert input op voor het te ontwikkelen programma om het project verder te brengen.

Initiatief

Voor de locatie is het voornemen om het bestaande vastgoed te slopen en samen met de omliggende gronden te herontwikkelen naar onder meer wonen. Hierbij wordt gedacht aan het volgende woningbouwprogramma:

- Circa 4.500 woningen
- 30% sociaal, 40% midden en 30% duur
- Voor diverse doelgroepen
- Verdeeld in diverse woonmilieus

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de vraag welk programma en invulling voorziet in een behoefte voor de locatie van De Nieuwe Kern in Ouder-Amstel, wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve, als kwalitatieve behoefte voor wonen wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied.

Voor het bepalen van het verzorgingsgebied, de trends en ontwikkelingen en behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar het bestaand beleid en onderzoeken op provinciaal, regionaal en lokaal. Op het gebied van woningbouw zijn er vanuit diverse schaalniveaus afspraken. Dit geldt voor de gemeente Ouder-Amstel zelf, de gemeente Amsterdam, maar ook de grootregio Amsterdam, de Metropoolregio Amsterdam en de Provincie Noord Holland.

3.2 Verzorgingsgebied

De relevante woningmarkt is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld op basis van verhuisbewegingen/ migratiestromen.

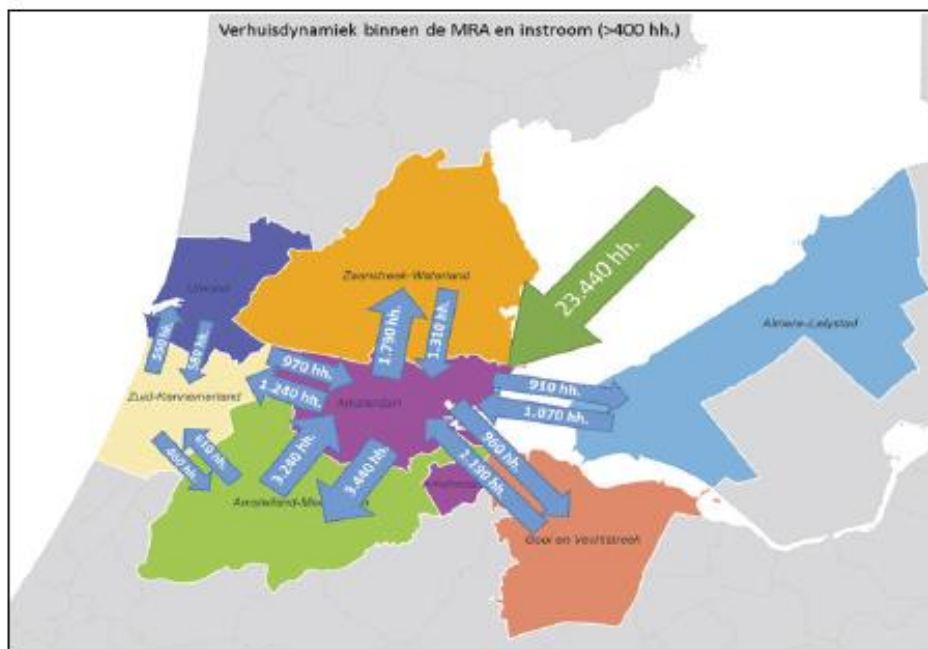
De aantrekkingskracht van Amsterdam

Amsterdam heeft een grote aantrekkingskracht op huishoudens uit binnen- én buitenland. De verhuisrelatie voor het gebied wordt gekenmerkt door twee hoofdbewegingen. Aan de ene kant is er de instroom vanuit binnen- en buitenland naar de regio en vooral naar Amsterdam, waarbij er overigens ook sprake is een verhuisstroom vanuit andere MRA-gemeenten naar Amsterdam. Opvallend is ook dat vanuit een aantal studentensteden, waaronder Enschede, Utrecht, Groningen en Tilburg, verhuisbewegingen naar Amsterdam zichtbaar zijn. Dit zijn vooral jonge afgestudeerde een- of tweepersoonshuishoudens, die na hun studie naar Amsterdam vertrekken. De kansen voor hen op een baan zijn hier hoger, mede vanwege de vestiging van veel internationale bedrijven op onder meer de Zuidas. De tweede beweging hangt samen met de uitstroom vanuit Amsterdam. Deze verhuisstroom wordt gekenmerkt doordat een groot deel van de huishoudens die uit Amsterdam vertrekt, een woning in de nabijgelegen gemeenten betreft. Deze samenhang in verhuisbewegingen binnen een regio wordt ook wel aangeduid als een 'roltrap'.³

Metropoolregio Amsterdam als verzorgingsgebied

Voor het beoogde woningbouwprogramma is de 'Metropoolregio Amsterdam' (figuur 3.1) de relevante woningmarkt-regio (Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen, Stadsregio Amsterdam, 18 oktober 2016). Hiertussen vinden de meeste verhuisbewegingen plaats. Deze regio omvat ook de Stadsregio Amsterdam (SRA). Op basis van beiden wordt de woningbehoefte in beeld gebracht, omdat niet alle gegevens op MRA-niveau beschikbaar zijn. Dit is gedaan voor de periode tot 2040. Binnen deze periode ligt de planhorizon van 10 jaar voor het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Kern, maar ook de doorkijk naar de lange termijnbehoefte.

Figuur 3.1: Ligging planlocatie



³ MRA- Verkenning woningmarkt (2017)

3.3 Relevant beleidskader

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland. Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in het zuidelijk deel van Noord-Holland, de MRA, met Amsterdam als zwaartepunt. Nieuwe ontwikkelingen moeten bij voorkeur bij knooppunten van openbaar vervoer worden gerealiseerd.

Provinciale woonvisie 2010-2020

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

Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen

Groei van de woningvoorraad blijft achter bij de groei van het aantal huishoudens. Er bestaat met name extra krapte in Noord-Holland Zuid, als gevolg van een te lage woningbouwproductie.

Regionaal Actieplan Amstelland-Meerlanden, Amsterdam Zaanstreek-Waterland 2016-2020

Er is een tekort in vrijwel alle marktsegmenten. De grootste tekorten doen zich voor bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen. Bij de marktsegmenten meergezinswoningen in een stedelijk milieu - een segment dat ruim geprogrammeerd staat - en dure huurwoningen is de plancapaciteit een fractie groter dan de vraag.

Visie Ouder-Amstel 2030

Duurzaamheid en woonmogelijkheden voor jong en oud zijn speerpunt bij nieuwe woningontwikkelingen. Gestreefd wordt naar een balans tussen voorzieningen in de verschillende leefgebieden en het bevorderen van sociale cohesie op wijk -en buurtniveau. Evenals goede fysieke verbindingen met de regio en binnen de gemeente. Waarbij een balans tussen landschap en grootstedelijkheid bij nieuwe ontwikkelingen wordt behouden.

Woonvisie Ouder-Amstel 2016

Binnen de gemeente Ouder-Amstel staan er ten aanzien van het thema wonen vier punten hoog op de agenda:

1. Het vaststellen van doelgroepen (waarop beleid gevoerd wordt);
2. Het zorgen voor doorstroming;
3. Duurzaamheid;
4. Het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

3.4 Trends en ontwikkelingen

De maatschappij verandert snel en ontwikkelingen die iedereen meekrijgt noemen we mega-trends. Vanuit megatrends zijn specifiekere, toekomstgerichte ontwikkelingen te zien, microtrends. Zowel onderstaande megatrends als de daarbij behorende microtrends zijn van invloed op De Nieuwe Kern:

- **Urbanisatie:** Er trekken steeds meer mensen naar de stad, onder meer omdat hier de meeste werkgelegenheid aanwezig is, evenals allerlei voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, cultuur, etc. De druk op de ruimte zal vragen om een efficiënter en flexibeler ruimtegebruik, niet alleen qua wonen en mobiliteit, maar ook bij voorzieningen. Hoge huurprijzen vragen om meer-voudig ruimtegebruik: bijvoorbeeld overdag een winkel en 's avonds een (deel van) woning.
- **Individualisme:** Globalisering, connectiviteit en groeiende welvaart hebben de opties voor voldoening en zelfontplooiing vermenigvuldigd. Leefstijlen en levenskeuze worden meer flexibel en gedifferentieerd, alles lijkt mogelijk voor iedereen. Individuen zien en uiten zichzelf steeds meer als merk, inclusief alle uitingen; online en offline. Producten en diensten worden daardoor steeds persoonlijker en individualistischer om hierop in te kunnen spelen.
- **Outernet:** Online en offline zijn steeds meer met elkaar verweven. We zijn continu in verbinding met het internet, maar ook onze omgeving zit vol met online-verbindingen. Internet zit zo naadloos verweven in onze apparaten en omgeving dat we vaak niet eens meer merken dat het er is.
- **Duurzaamheid:** Naar de toekomst toe zullen we steeds voorzichtiger moeten omgaan met onze leefomgeving en de bestaansbronnen die ons ter beschikking staan.
- **Grenzen vervagen:** Werk en privéleven raken steeds meer met elkaar verweven. Het scheiden van werken, wonen en vrije tijd is daardoor steeds lastiger. Meer en meer raakt het wonen verweven met de wijze waarop wij leven, werken, reizen, voor elkaar zorgen en onze leefomgeving en energiehuishouding inrichten. Dit uit zich ook in de architectuur met steeds meer functies in één gebouw; een wooncomplex met werkruimte, kinderopvang of sportschool.
- **Ecosysteem:** Het belang van de menselijke maat keert terug. Mensen willen geen anonieme instanties met ondoorzichtige producten en diensten. We krijgen minder vertrouwen in de overheid en instanties en meer vertrouwen in elkaar. Dichtbij, transparant en begrijpelijk worden steeds meer belangrijke waarden. Klein is het nieuwe groot. We wonen steeds meer en vaker in verbinding met één of meerdere gemeenschappen. We wonen samen, zorgen samen en investeren samen. Met onze familie of met een gelijkgestemde gemeenschap. Het opvangen van kinderen, de zorg voor ouderen, een financieel steuntje in de rug wanneer dat nodig is, dat alles wordt steeds vaker onderling geregeld.
- **Flexibele woningen:** De samenstelling van de bevolking verandert. Er zijn steeds meer ouderen en we blijven daarbij langer vitaal. Dit heeft ook invloed op vastgoed en de manier waarop we wonen. Ouderen willen bijvoorbeeld steeds vaker langer thuis wonen; hier moeten woningen op aangepast worden.
- **Maatschappelijke impact:** De consument vindt het steeds belangrijker dat organisaties maatschappelijke impact realiseren met hun diensten en producten. Blackrock, het grootste hedgefund ter wereld, wil in de toekomst alleen nog maar investeren in purpose-driven organisaties. Op landelijk niveau heeft het College van Rijks-adviseurs Panorama Nederland (PN) gelanceerd. PN verbeeldt hoe de grote maatschappelijke vraagstukken van nu, de komende decennia de sleutel kunnen zijn voor welkom, structurele verbeteringen van ons land. In de toekomst zullen oplossingen voor maatschappelijke opgaven meer en meer met elkaar verweven raken.

3.5 Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio af te zetten tegen het aanbod en de plancapaciteit binnen de gemeente en de regio. In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de metropoolregio Amsterdam, de gemeente Ouder-Amstel en stad Amsterdam in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van bevolkings- en huishoudensprognoses. Deze leidt tot een prognose van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de MRA

3.5.1 Woningvraag

Bevolkingsgroei

In 2018 had de gemeente Ouder-Amstel 13.496 inwoners. De bevolkingsprognoses gaat uit van groei tot aan 2040 met ca. 10.000 inwoners. Dat betekent een groei van 75%, met name door ontwikkeling van De Nieuwe Kern. Ook in Amsterdam is een groei te zien van het aantal inwoners, tot aan 2040 wordt een groei verwacht van circa 200.000 inwoners ofwel plus 23%. In de MRA neemt het aantal inwoners toe met circa 450.000 (+ 18%).

Tabel 3.1: Bevolkingsprognose⁴

	2018	2020	2030	2040	Toename / groei
					2018-2040
Ouder-Amstel	13.496	14.100	19.900	23.600	+10.104
Amsterdam	854.047	880.000	972.900	1.054.400	+200.353
MRA	2.451.429	2.502.677	2.723.493	2.902.611	+451.182

Huishoudens

De bevolkingsgroei is ook zichtbaar in de groei van het aantal huishoudens. Tot aan 2040 neemt het aantal huishoudens in Ouder-Amstel toe met circa 6.500 huishoudens (meer dan het aantal huishoudens dat Ouder-Amstel nu heeft), in Amsterdam betreft dit circa 90.000 en de gehele MRA regio circa 200.000 huishoudens.

Tabel 3.2: Huishoudensprognose⁵

	2018	2020	2030	2040	Toename / groei
					2018-2040
Ouder-Amstel	5.987	6.451	9.879	12.617	+6.630
Amsterdam	467.606	482.356	528.094	558.677	+91.071
MRA	1.178.952	1.211.701	1.333.037	1.416.137	+ 237.185

De huishoudensgroei wordt versterkt door de huishoudensverdunning. Alleenstaande huishoudens zijn het sterkst vertegenwoordigd in Ouder-Amstel en Amsterdam en laten eveneens van alle huishoudentypen de grootste groei zien: van 235.100 in 2015 tot 260.500 in 2030⁶.

⁴ CBS Regionale Kerncijfers (2018) en Primos (2018)

⁵ CBS Regionale Kerncijfers (2018) en Primos (2018)

⁶ Gemeente Amsterdam, OIS, (2015)

Prognose kwantitatieve woningbehoefte

Onderstaande tabel geeft als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling een raming van de kwantitatieve woningbehoefte weer tot 2040. De conclusie is dat de woningvraag fors toeneemt tot aan 2040. Voor gemeente Ouder-Amstel is dat een woningbehoefte van circa 7.500 tot aan 2040, voor Amsterdam is er een behoefte aan 85.000 tot 101.000 woningen en voor de gehele regio een behoefte aan 260.000 woningen.

Tabel 3.3: indicatie kwantitatieve woningbehoefte⁷

	2018	2020	2030	2040	Toename / groei
					2018-2040
Ouder-Amstel	5.897	6.313	10.549	13.522	+7.625
Amsterdam	432.715	445.099	500.458	534.119	+101.404
MRA	1.137.123	1.167.447	1.315.889	1.402.581	+265.458

3.5.2 Woningaanbod

Plancapaciteit

In onderstaande tabel is de netto plancapaciteit nader gespecificeerd naar planstatus. Harde capaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Van de totale plancapaciteit is 17% te kwalificeren als hard volgens de woningmarktmonitor 2018.

Tabel 3.4: Plancapaciteit hard en zacht⁸

Plancapaciteit	Hard	Zacht
Waterland	3.600	10.300
Zaanstad	3.300	20.500
Amsterdam	45.300	220.900
Amstelland-Meerlanden	8.400	36.700
Netto plancapaciteit totaal	60.600	288.400

Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte, streeft de provincie naar het realiseren van zoveel mogelijk woningen in bestaand stedelijk gebied. Uit de monitor plancapaciteit (2018) blijkt dat dit voor 98% van de totale plancapaciteit in de regio geldt.

⁷ CBS Regionale Kerncijfers, 2018 & Primos, (2018)

⁸ Monitor plancapaciteit (2018)

Tabel 3.5 Plancapaciteit naar locatie⁹

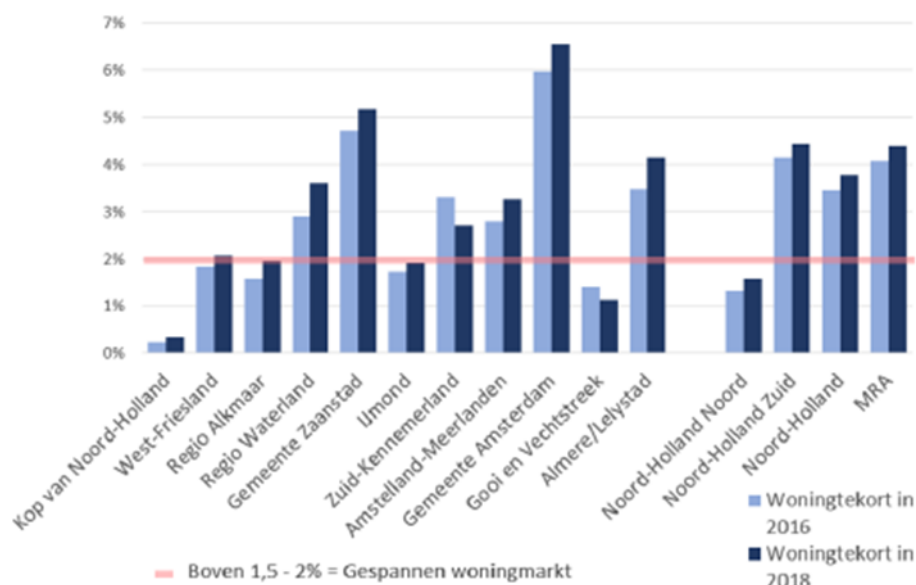
Plancapaciteit	Binnen bestaand stedelijk	Buiten bestaand stedelijk
Waterland	12.500	1.400
Zaanstad	23.650	150
Amsterdam	259.500	6.650
Amstelland-Meerlanden	45.000	50
Netto plancapaciteit totaal	340.650	8.250

Op de omvang van de woningvoorraad zijn 4 factoren van invloed:

- Nieuwbouw (in het algemeen de meest bepalende factor voor de ontwikkeling van woningbouw).
- Overige toevoegingen door splitsing van woningen en verandering van gebruiksfunctie; bijvoorbeeld bedrijfspanden of scholen die worden omgebouwd tot woningen.
- Onttrekkingen door sloop, samenvoeging van woningen en onbewoonbaarverklaring.
- Statistische correcties.

In de afgelopen 2 jaar (2016-2017) is de woningbouwproductie in Noord-Holland achtergebleven bij de huishoudensgroei. Daardoor is het woningtekort opgelopen waarbij de verschillen tussen de regio's groot zijn. In veel regio's is het tekort in de laatste 2 jaar opgelopen en boven de 2% gekomen of gebleven. In de regel is er dan sprake van een gespannen woningmarkt. Zo is in Amsterdam sprake van een gespannen woningmarkt met een woningtekort van 6,5% en in Amstelland-Meerlanden een woningtekort van circa 3,3%

Figuur 3.2: woningtekort in 2016 en 2018



⁹ Woningmarktmonitor (2018)

3.5.3 Woningbehoefte

Woningbehoefte versus plancapaciteit

In tabel 3.6 is de totale plancapaciteit voor gemeente Ouder-Amstel, Amsterdam en MRA te zien. De harde plancapaciteit in Ouder-Amstel is circa 4.475 lager dan de woningbehoefte tot aan 2030. De harde plancapaciteit voor Amsterdam is circa 20.500 lager dan de woningbouwbehoefte tot aan 2030. De harde plancapaciteit voor de gehele MRA is circa 100.900 lager dan de woningbehoefte tot aan 2030. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het beoogde planinitiatief past binnen de kwantitatieve woningbehoefte.

Tabel 3.6: Plancapaciteit Ouder-Amstel, Amsterdam en MRA 2030¹⁰

	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit	Woningbouwbe- hoefte tot aan 2030	Vershil
Ouder-Amstel	4.732	178	4.652	4.474
Amsterdam	81.985	47.244	67.743	20.499
MRA	157.737	77.825	178.766	100.941

3.6 Kwalitatieve behoefte

Woningmarkt MRA

In totaal wonen ca. 1,1 miljoen huishoudens in de MRA. 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.¹¹ Gezien het planinitiatief gelegen is tussen de regio's Amsterdam en Amstelland/Meerlanden, zoomen we ook verder in op het wonen in deze gebieden.

¹⁰ Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen 2018-2030 Kanaalzone Alkmaar, Invisor

¹¹ Verkenning woningmarkt MRA, 2017

Figuur 3.3: Deelregio's MRA



Aantrekkingskracht en verhuisrelaties MRA

De MRA is een populaire regio om te wonen en te werken. Dat hangt samen met de sterke economische concurrentiepositie van de MRA, waardoor de regio als een magneet allerlei huishoudens uit binnen- en buitenland aantrekt. Jongere huishoudens slaan vooral neer in het centrumgebied van de MRA, bestaande uit Amsterdam, Amstelveen (boven de A9) en Diemen. De instroom in Amstelveen en Diemen is met name gericht op de studentencomplexen die daar aanwezig zijn.

Verandering instroom MRA en Amsterdam

In 2015 bestond het grootste deel van de instroom uit huishoudens afkomstig uit Nederland, met al wel een groot aandeel huishoudens uit het buitenland. In 2017 blijkt uit cijfers van het CBS dat deze instroom voor het grootste deel voor rekening komt van instroom uit het buitenland (expats en veel buitenlandse studenten). De verwachting is dat deze ontwikkeling doorzet. De bevolking in Nederland vergrijsst en ontgroent met als gevolg dat de potentie voor jonge aanwas uit de rest van Nederland de komende jaren geringer wordt. Daar staat tegenover dat de uitstroom uit Amsterdam vooral bestaat uit jonge gezinnen, vaak vanuit de behoefte naar meer woon- en buitenruimte en een rustiger woonmilieu.¹² Bij het vertrek verhuizen veel van deze gezinnen naar de aangrenzende randgemeenten. Zo gaat 25% van alle verhuizingen tussen gemeenten in de MRA naar Amsterdam en 20% naar Amsteland-Meerlanden.

¹² Metropoolregio Amsterdam - Verkenning woningmarkt metropoolregio Amsterdam (2017)

Woningmarkt Amstelland-Meerland

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 planinitiatief sluit aan op dit gebied. Het andere gedeelte van Amstelland-Meerlanden heeft juist een overwegend suburbaan karakter, met vooral nieuwe eensgezinswoningen 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.¹³

Aantrekkingskracht en verhuisrelaties Amstelland-Meerland

Amstelland-Meerlanden heeft een zeer sterke verhuisrelatie met Amsterdam. Zo komt een groot deel van de verhuizers naar de regio uit Amsterdam. Ook heeft de regio een grote aanzuigende werking op andere omliggende gebieden, zoals op gezinnen uit Haarlem, Leiden en de Bollenstreek. Vanwege de nabijheid tot de centra van werkgelegenheid trekt de woningmarkt in gemeenten als Amstelveen en Diemen, nu de crisis voorbij is, na Amsterdam als eerste weer aan. Ze zijn in trek bij zowel gezinnen als young professionals. Dankzij de internationale school en de korte afstand tot hoogwaardige werkgelegenheid op de Zuidas is Amstelveen ook een populaire verhuisbestemming voor gezinnen uit het buitenland.¹⁴

Demografie

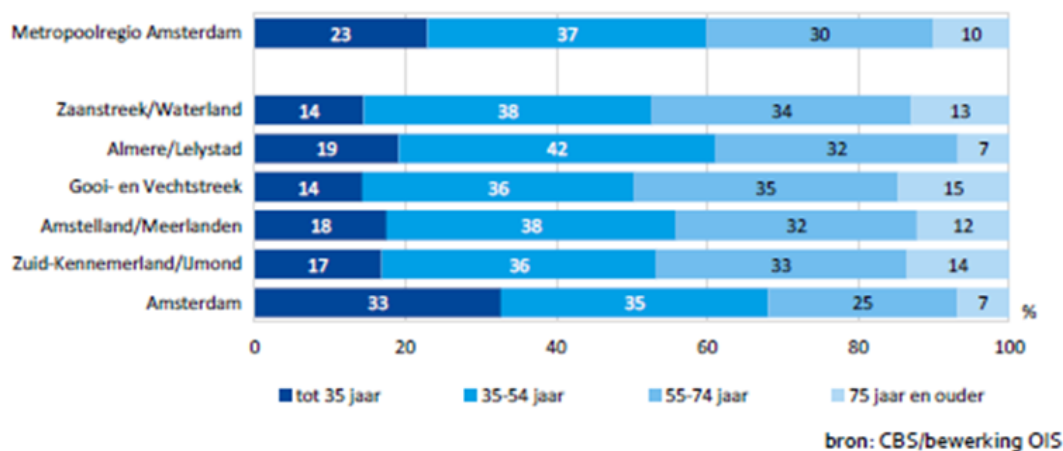
- De MRA is demografisch gezien zeer divers. Vergeleken met de rest van Nederland wonen in de MRA relatief veel alleenstaanden en veel jongeren. Daarnaast speelt ook in de MRA het vraagstuk van de vergrijzing. Dat geldt sterker voor de minder stedelijke gebieden, zoals Waterland en IJmond.
- Amsterdam wijkt daarbij af van de andere regio's binnen de MRA. Amsterdam telt relatief veel jonge en alleenwonende huishoudens (33% is jonger dan 35 jaar en 55% is een alleenwonend). Wel kennen de verschillende deelregio's centrumgemeenten, met relatief veel jonge huishoudens en een goedkopere woningvoorraad, die qua opbouw van bevolking en samenstelling juist meer lijken op Amsterdam.
- Zo heeft ook de regio Almere/Lelystad een relatief jonge bevolking, maar net wat ouder dan in Amsterdam. In Almere/Lelystad wonen relatief veel stellen met kinderen (30%) en eenoudergezinnen (12%). Ouderen wonen hier nog weinig (75+: 7%).
- Ook in Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden is het aandeel stellen met kinderen groot (beide 29%) en er wonen meer ouderen dan in Almere/Lelystad en Amsterdam.
- In Zuid-Kennemerland/IJmond en Gooi en Vechtstreek is het aandeel stellen met kinderen wat lager dan in de andere regio's (25%-26%) en wonen wat meer mensen alleen (38%-40%). Hier is respectievelijk 14% en 15% van de huishoudens een 75-plusser.¹⁵

¹³ Verkenning Woningmarkt Metropoolregio Amsterdam, 2017

¹⁴ Verkenning Woningmarkt Metropoolregio Amsterdam, 2017

¹⁵ Verkenning woningmarkt MRA, 2017

Figuur 3.4: Huishoudens naar leeftijdsgroep hoofdbewoner, 2017



Inkomensniveau

- Net als in de rest van Nederland is er een 'tweetoppigheid' te zien in de inkomensverdeling, met enerzijds een kleine groep middeninkomens en een grote groep lage inkomens (EU-norm voor sociale huur) en anderzijds hoge inkomens (groter dan 2x modaal). De grote groep lage inkomens in Amsterdam heeft te maken met de aanwezigheid van veel studenten of pas afgestudeerden die aan het begin van hun carrière staan.
- Daarbij is er een aantal regio's die zich juist kenmerken door een bevolking met een hoger inkomen dan gemiddeld. Dit zijn vooral de regio's Amstelland-Meerlanden, Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek.
- Regio's als Almere-Lelystad, Zaanstreek-Waterland en IJmond lijken meer op het Nederlandse gemiddelde, met minder hoge inkomens, maar een grotere groep hoge middeninkomens. Binnen regio's kan overigens een behoorlijk differentiatie van dit beeld bestaan.¹⁶
- Toch kan in grote lijnen gesteld worden dat hoe 'goedkoper' de woningvoorraad in de regio van bestemming, hoe lager het gemiddelde inkomen van de huishoudens die er naartoe verhuizen. Dat effect wordt versterkt door de samenstelling van de verhuisstromen. Weliswaar verhuizen naar Amsterdam/Amstelveen eveneens veel lage inkomens, maar dat zijn vooral jongeren met een hoge opleiding met een goed perspectief op inkomensontwikkeling. Juist naar regio's met een goedkopere voorraad aan ruimere woningen, zoals Almere en Lelystad, verhuizen veel gezinnen met lage inkomens of eenoudergezinnen met een lager of middelbaar opleidingsniveau. Voor deze huishoudens is er minder perspectief op inkomensontwikkeling en zij zullen vaker een beroep doen op sociale voorzieningen.
- Daarnaast kan deze ontwikkeling meer segregatie in de woonplekken van huishoudens met een verschillend opleidings- en inkomensniveau tot gevolg hebben, waardoor voor hen de afstand en reistijd naar werk groter wordt. De toegankelijkheid en betaalbaarheid van de economische kerngebieden neemt immers af, terwijl juist in deze gebieden ook veel behoefte is aan laaggeschoolde werkgelegenheid. Daarom is het belangrijk om op het gebied van de woningmarkt tevens in te zetten op het toegankelijk houden van ook de economische kerngebieden voor lage en middeninkomens.¹⁷

¹⁶ CBS (2017) en WoON, (2015)

¹⁷ Metropoolregio Amsterdam - Verkenning woningmarkt metropoolregio Amsterdam (2017)

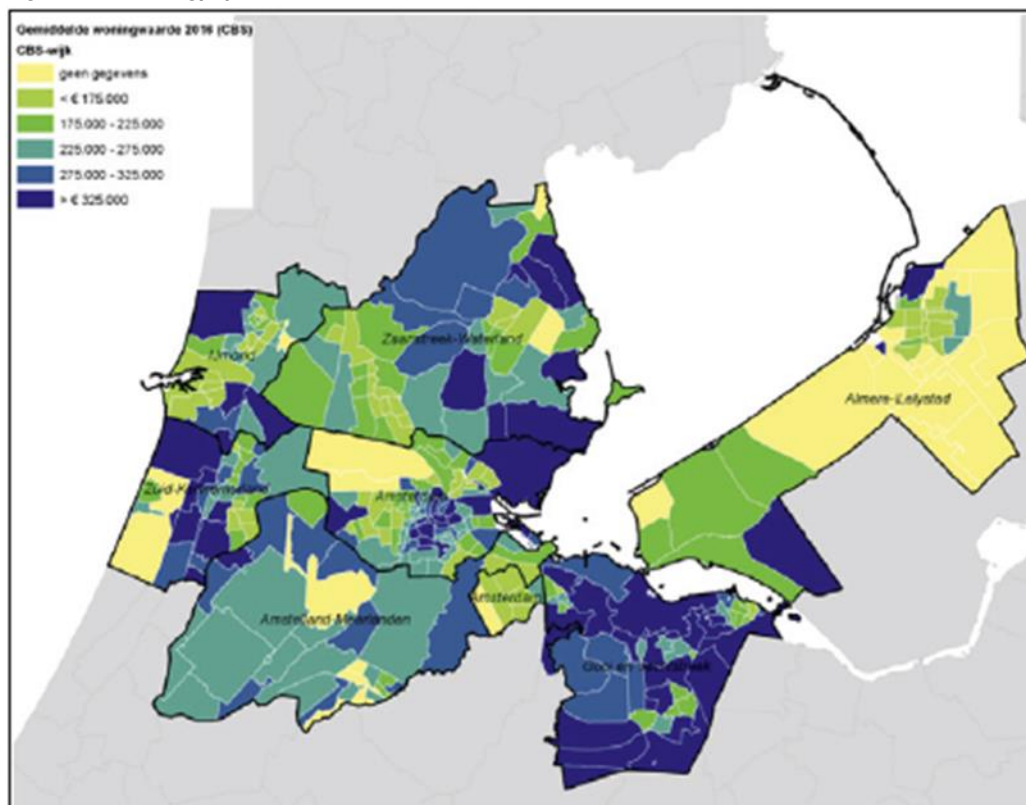
Woningvoorraad

- Ook qua woningvoorraadsamenstelling is de MRA zeer divers. De metropoolregio als geheel heeft een relatief grote sociale huurvoorraad: bijna de helft van alle woningen bestaat uit een sociale huurwoning. 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. Het aandeel sociale huurwoningen in nieuwe gemeenten, zoals Haarlemmermeer, Almere en Lelystad is juist vaak wat kleiner dan die in oudere steden als Amsterdam, Haarlem, Zaanstad en Purmerend.¹⁸
- De woningprijzen op de vrije markt variëren flink, zie figuur 3.5. Deze kaart geeft alleen de woningprijzen weer en niet de prijs per vierkante meter. In Amsterdam zijn er veel kleine woningen. Dat geldt in iets mindere mate ook voor de woningvoorraad in andere centrumgemeenten. De woningen in de landelijke en suburbane gemeenten zijn juist groter en vaak grondgebonden. Hierdoor springen met name de landelijke gemeenten er uit qua woningvoorraad. Toch valt op dat de gemiddelde woningprijzen in Gooi en Vechtstreek bijvoorbeeld heel hoog liggen, terwijl deze in Almere en Lelystad juist het laagst zijn.¹⁹
- Als we inzoomen op gemeente Ouder-Amstel en Amsterdam, dan is te zien dat ook daar de woningprijzen flink variëren. In Ouder-Amstel liggen prijzen op gemiddeld 275.000 tot 375.000 euro, waar dat in Amsterdam Zuid-Oost onder de 175.000 euro ligt. In het centrum van Amsterdam ligt de woningwaarde gemiddeld boven de 325.000 euro. Noord < 225.000 euro. In West en Oost tussen de 175.00-275.00 euro en in Zuid > 225.000 euro.

¹⁸ Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2019 (2019) en CBS (2017)

¹⁹ Metropoolregio Amsterdam - Verkenning woningmarkt metropoolregio Amsterdam (2017)

Figuur 3.5: Woningprijzen MRA

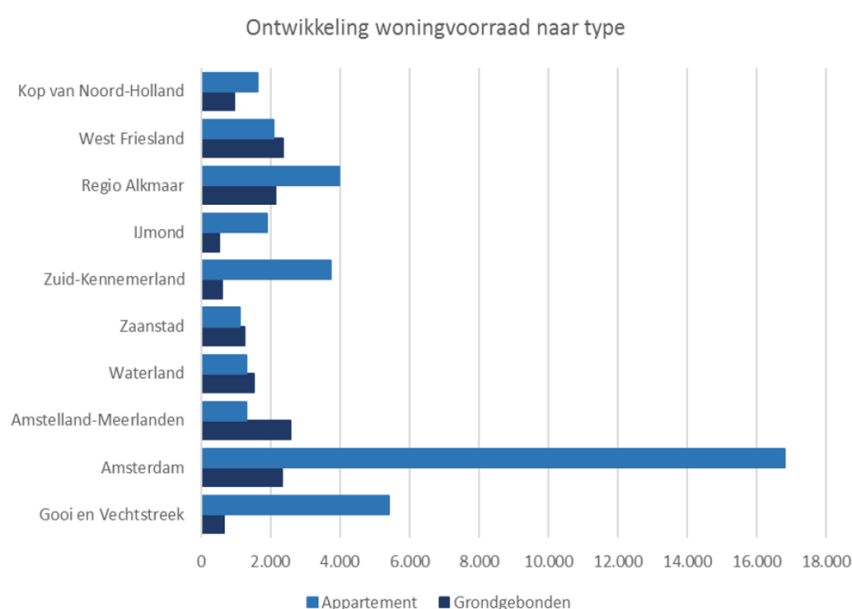


- Bijna de helft (48%) van de woningen in de Metropoolregio Amsterdam is een koopwoning. 31% van de woningvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam is een corporatiewoning met een sociale huur. 9% is een particuliere huurwoning met een sociale huur. 12% van de woningen wordt in de vrije sector verhuurd, deels door corporaties, deels door particulieren.
- In vergelijking met het gemiddelde in Nederland is de koopvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam kleiner (48% versus 56% in Nederland) en de corporatievoorraad iets groter (35% versus 29% in Nederland, sociale huur en vrije sector samen).
- In de regio's rondom Amsterdam is de samenstelling van de woningvoorraad meer vergelijkbaar met de gemiddelde samenstelling in Nederland. De koopvoorraad varieert tussen 55% en 63% en het corporatiebezit tussen 26% en 33%. Wel valt op dat met name in Almere/Lelystad, Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur relatief laag is (20%-23%).
- In Amsterdam is de huurvoorraad groot. Het aandeel sociale huur van corporaties ligt op 39%. Daarnaast is er een aanzienlijk deel sociale huur in eigendom van particuliere verhuurders (13%). Vijftien procent van de woningvoorraad in Amsterdam is een huurwoning met een vrije sector huur. De koopvoorraad is relatief klein (33%).
- In de meeste regio's is het goedkope segment iets groter dan het aandeel lage inkomens tot €40.000. In Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden is dit niet het geval, hier is het goedkope segment kleiner dan er lage inkomens zijn.

Woningvoorraadontwikkeling

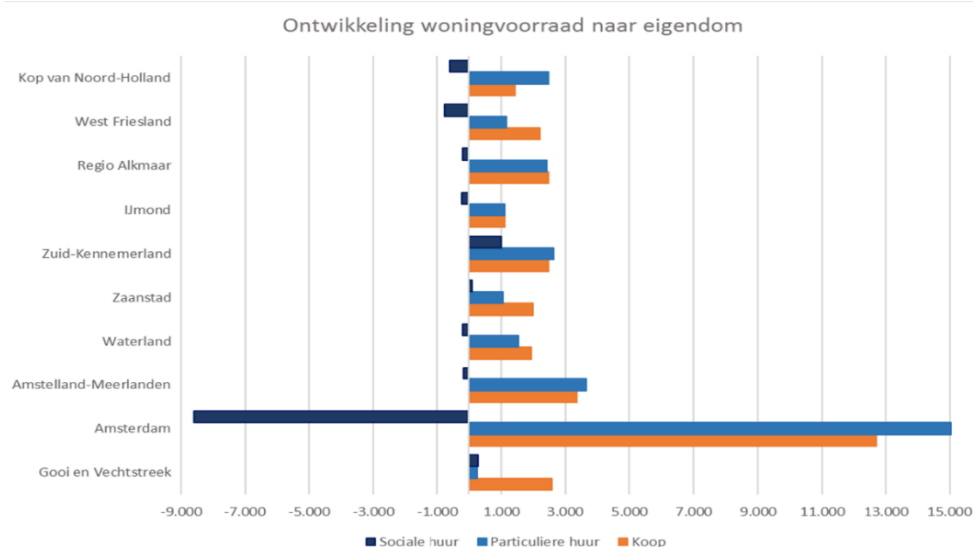
- De woningvoorraad in Noord-Holland is de afgelopen 2 jaar met 20.700 woningen gegroeid. Op de omvang van de woningvoorraad zijn 4 factoren van invloed:
 - Nieuwbouw.
 - Overige toevoegingen door splitsing van woningen en verandering van gebruiksfunctie; bijvoorbeeld bedrijfspanden of scholen die worden omgebouwd tot woningen.
 - Onttrekkingen door sloop, samenvoeging van woningen en onbewoonbaarverklaring.
 - Statistische correcties.
- Nieuwbouw is in het algemeen de (meest) bepalende factor voor de ontwikkeling. Kijkend naar de kwalitatieve voorraad dan is in alle regio's zowel het aantal eengezins-(grondgebonden) als meer-gezinswoningen (appartementen) gestegen, met in veel regio's een duidelijke toename van het aantal appartementen (2017 t.o.v. 2012).

Figuur 3.6: Ontwikkeling woningmarkt naar typologie (appartement/ grondgebonden) in 2017 t.o.v. 2012²⁰



²⁰ Monitor woningbouw (2017)

Figuur 3.7: Toename en/of afname van de woningvoorraad naar eigendom in 2012 t.o.v.²¹



- Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom (2017 ten opzichte van 2012) valt op dat in Noord-Holland de voorraad in de sociale huursector in vrijwel alle regio's is gedaald. Met name in Amsterdam is deze daling goed zichtbaar en groter dan de overige regio's. De voorraad in de particuliere huur- en koopsector is overal gestegen.
- In de periode 2016-2018 groeide het aantal huishoudens in Noord-Holland met 24.300. Deze feitelijke huishoudensgroei was in alle regio's lager dan in de bevolkingsprognose werd verwacht. De verwachting was namelijk een groei van het aantal huishoudens met 32.500 over de periode 2016-2018. De lagere huishoudensgroei ten opzichte van de bevolkingsprognose wordt onder meer veroorzaakt door:
 - De lagere bevolkingsgroei.
 - De krapte op de woningmarkt.
 - Veranderingen in het studentenleenstelsel, waardoor kinderen langer thuis blijven wonen.
- Hoewel de groei van de huishoudens lager was dan voorzien, bleef in Noord-Holland de groei van de woningvoorraad (20.700 woningen) achter op de huishoudensgroei (24.300).

²¹ Monitor woningbouw (2017)

Tabel 3.7: Provinciale en regionale huishoudensgroei en groei van de woningvoorraad 2016-2018²²

2016-2018	Werkelijke huishoudensgroei	Werkelijke groei woningvoorraad	Woningtekort/ woningoverschot
<i>Noord-Holland Noord</i>	4.700	4.100	-600
Waterland	1.000	600	-400
Zaanstad	1.400	1.100	-300
Amsterdam	11.100	8.300	-2.800
Amstelland Meerlanden	2.600	2.200	-400
IJmond	500	400	-100
Zuid-Kennemerland	900	1.600	+700
Gooi en Vechtstreek	2.000	2.400	+400
<i>Totaal Noord-Holland Zuid</i>	19.600	16.600	-3.000
<i>Totaal Noord-Holland</i>	24.300	20.700	-3.600
MRA = NH-Zuid + Almere en Lelystad	23.000	19.200	-3.800

- In alle regio's is zowel het aantal eengezins-(grondgebonden) als meergezinswoningen (appartementen) gestegen. De toename van appartementen is in alle regio's groter dan die van eengezinswoningen. Het vermoeden is dat in de praktijk minder appartementen zijn toegevoegd dan in de statistieken zijn opgenomen. Dit komt door de administratieve vervuiling, die is ontstaan bij de overgang naar de BAG.
- Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom (2017 ten opzichte van 2012) valt op dat in Noord-Holland de voorraad in de sociale huursector is gedaald, de regio's Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek uitgezonderd. De voorraad in de particuliere huur- en koopsector is overal gestegen.
- Het woningtekort geeft de verhouding weer tussen de gewenste woningvoorraad en de daadwerkelijke woningvoorraad. Als de woningbouwproductie achterblijft bij de huishoudensgroei loopt het tekort op. Een zeker woningtekort is echter nodig voor het goed functioneren van de woningmarkt en voorkomt leegstand.

Definitie woningtekort binnen de woningmarkt

De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) schrijft in 2018 over het woningtekort: "Het statistisch woningtekort is in gespannen woningmarkten 2% of hoger, loopt in minder gespannen woningmarktgebieden uiteen van 1,5 tot 2% en bedraagt in ontspannen gebieden minder dan 1% (of er is sprake van een woningoverschot). Bij een statistisch woningtekort van 1% of minder ondervinden mensen over het algemeen weinig problemen bij het slagen op de woningmarkt. In het verleden is veelal uitgegaan van een acceptabel woningtekort van 1,5 tot 2%." (Bron: Tweede Kamer (2017).

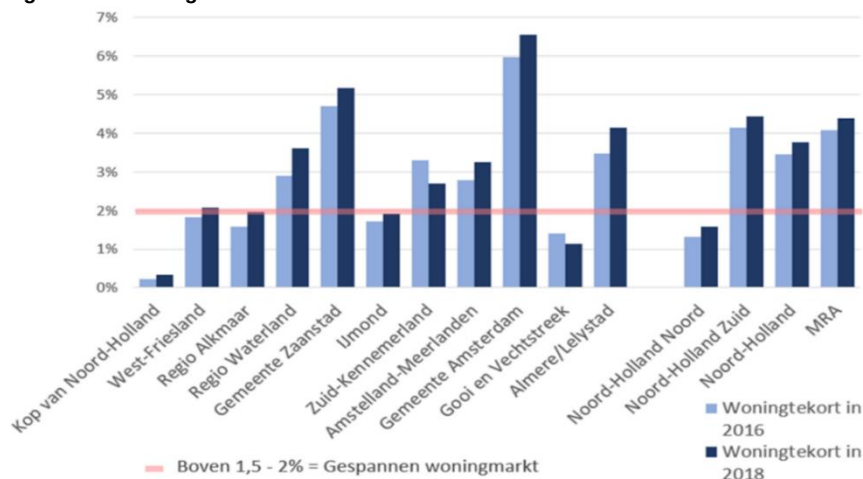
De consensus is dat een tekort van 1,5-2% acceptabel is. Een hoger tekort leidt tot een gespannen woningmarkt, waarbij huishoudens te lang op een woning moeten wachten. In steden ligt het tekort traditioneel boven de 2%. Een complete reductie naar 2% is daar in het algemeen niet realistisch. Tijdens de crisis in 2012 was het tekort in Amsterdam bijvoorbeeld rond de 5%.

- In de afgelopen 2 jaar (2016-2018) is de woningbouwproductie in Noord-Holland achtergebleven bij de huishoudensgroei. Daardoor is het (reeds aanwezige) woningtekort (verder) opgelopen. De

²² Monitor woningbouw (2017) bewerking BRO

verschillen tussen regio's zijn echter groot. Met name in de MRA is sprake van een gespannen woningmarkt met een woningtekort van 6,5%. In veel regio's is het tekort in de laatste 2 jaar opgelopen en boven de 2% gekomen of gebleven. In de regel is er dan sprake van een gespannen woningmarkt.

Figuur 3.8: Woningtekort in 2016 en 2018²³



Gesignaleerde tekorten

In de Metropoolregio Amsterdam woont ruim de helft (56%) van de huishoudens met een inkomen tot de EU-grens in een sociale huurwoning van een corporatie (zie figuur 3.9). Nog eens 14% woont in een sociale huurwoning van een particulier. Wanneer zij in een koopwoning wonen, zijn hun hypotheeklasten in het algemeen ook laag (17% woont in een koopwoning met hypotheeklasten lager dan €599 bruto per maand). Veertien procent van de huishoudens met een inkomen tot de EU-grens woont (te) duur, zij betalen meer dan €711 per maand aan huur of meer dan €599 aan hypotheek²⁴.

²³ Monitor woningbouw (2017) bewerking BRO

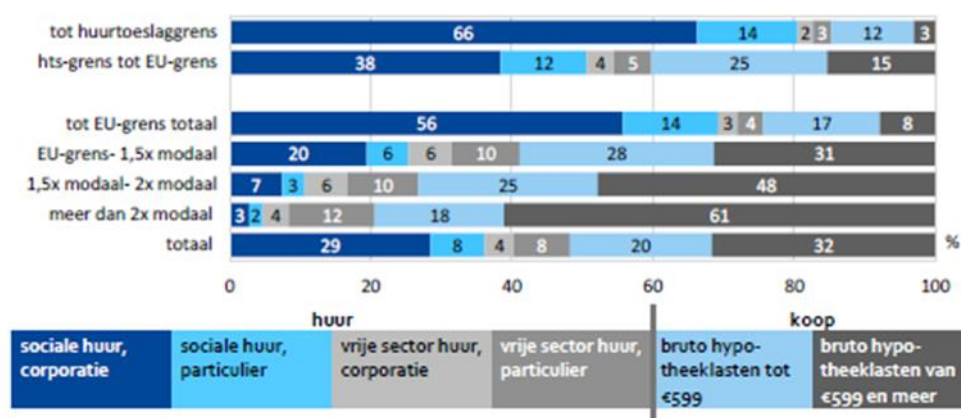
²⁴ Gemeente Amsterdam - Wonen in de Metropoolregio (2017)

Figuur 3.9: Woonsegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen

Segment	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek /maand	inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ netto/ maand
doelgroep tot huurtoeslaggrens 1	tot €592,55	tot €70.000	tot €269	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 €22.200	tot €1536
doelgroep tot huurtoeslaggrens 2	€592,55 - €635,05	€70.000 - €122.000	€269-468	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 (€22.200 - €30.150)	€1536 - €1870
bereikbaar	€635,05 - €710,68	€122.000 - €156.000	€468-€599	lage inkomens huurtoeslaggrens tot EU-grens (€36.165)	€1870 tot €2176
extra grens 10% sociale huur	€710,68	€182.000	€699	lage middeninkomens: EU-grens tot €40.349	€2.413
middelduur 1	€710,68 - €872	€182.000- €201.000	€699-€772	lage middeninkomens: €40.349 tot €44.360	€2413- €2584
middelduur 2	€872 - €971	€201.000 - €250.000	€722-€960	middeninkomens: €44.360 tot 1,5x modaal (€54.248)	€2584 - €3003
duur 1	€971 - €1300	€250.000 - €363.000	€960-€1393	hoge middeninkomens: 1,5x modaal - 2x modaal (€54.248 tot €72.330)	€3003 - €3741
duur 2	vanaf €1300	vanaf €363.000	vanaf €1393	hoge inkomens: boven 2x modaal €72.330 en meer	€3741 en meer

De inkomensgrens voor de huurtoeslag is voor eenpersoonshuishoudens €22.200 (huurtoeslaggrens 1) en voor meerpersoonshuishoudens €30.150 (huurtoeslaggrens 2).

Figuur 3.10: Woonsegmenten per inkomensgroep Metropoolregio Amsterdam, 2017



- De woonlasten verschillen per regio. In de regio's Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Almere/Lelystad wonen lage inkomens relatief weinig in de sociale huur van corporaties (46%) en is er een relatief grote groep met (te) hoge woonlasten (18%-21% heeft een huur van meer dan €711 of hoge hypotheeklasten).
- In Amsterdam wonen lage inkomens het vaakst in een sociale huurwoning van een corporatie (62%). Huishoudens met een laag inkomen in Amsterdam wonen het minst vaak te duur (11%). In de periode 2013-2015 was er een groeiende groep lage inkomens die buiten de sociale huursector woonde. Deze trend zet in 2017 door. Het gaat hier deels om ouderen die in een (afbetaalde) koopwoning wonen.

- In Amstelland-Meerlanden huren huishoudens met een laag middeninkomen (EU-grens tot 1,5x modaal) relatief vaak in de vrije sector (24%). In de andere regio's, met uitzondering van Amsterdam, wonen deze lage middeninkomens veelal in een koopwoning (61%-75%). Huishoudens met een laag middeninkomen wonen in Amsterdam relatief vaak in een sociale huurwoning (26% bij een corporatie, 10% bij een particulier).
- Huishoudens met een hoger middeninkomen en een hoog inkomen (meer dan 2x modaal) wonen veelal in een koopwoning (75% en meer), behalve in Amsterdam. In Amsterdam woont 54% van de hoge middeninkomens en 64% van de hoge inkomens in een koopwoning. Zij zijn daarnaast relatief vaak in de vrije sector huur te vinden (27%-28%).
- De meest actuele provinciale en regionale situatie van de woningmarkt is vastgelegd in de *Monitor Woningbouw 2018* van de Provincie Noord-Holland²⁵ en de *Verkenning Woningmarkt Metropoolregio Amsterdam*²⁶.

Woningbehoefte en doelgroepen

- De grote populariteit van de woningmarkt in Amsterdam zorgt voor een hoge woningmarktdruk, ook in de omgeving. 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.
- Volgens 'Verkenning woningmarkt MRA' legt de grote woningvraag een sterke druk op de woningmarkt, waardoor het in deze 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. Ongeveer de helft van de huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam wil (misschien) verhuizen. Eén op de vijf (22%) huishoudens wil zeker binnen twee jaar verhuizen.
- Naast de kwantitatieve opgave in de MRA spelen twee andere doelen een rol, namelijk: het kwalitatieve woningbouwprogramma aansluiten op de vraag en de gezamenlijke ambitie om zoveel mogelijk woningen energieneutraal te realiseren.²⁷
- De woningmarkt in de regio is weer helemaal hersteld van de crisis en er 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. In Haarlemmermeer wordt de komende jaren nog wel een programma met meer eengezinswoningen gebouwd.
- 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 (11%). Deze groei is het gevolg van de bouw van middeldure huurwoningen en het liberaliseren van gereguleerde huurwoningen.
- Er zijn ook delen van de woningvoorraad waar de voorraad groter wordt dan de behoefte. Dit geldt voor (delen van) de koopsector, maar met name voor de voorraad dure huurwoningen (4% behoefte ten opzichte van 14% voorraad in 2025, zie figuur 3.11). Dit betekent niet dat deze woningen in 2025 leeg staan. In absolute zin is er meer vraag dan aanbod in elk segment. Het groeiende dure huursegment wordt dus makkelijk verhuurd aan huishoudens die hier willen wonen.

²⁵ Provincie Noord-Holland, *Monitor Woningbouw* (26 oktober 2018).

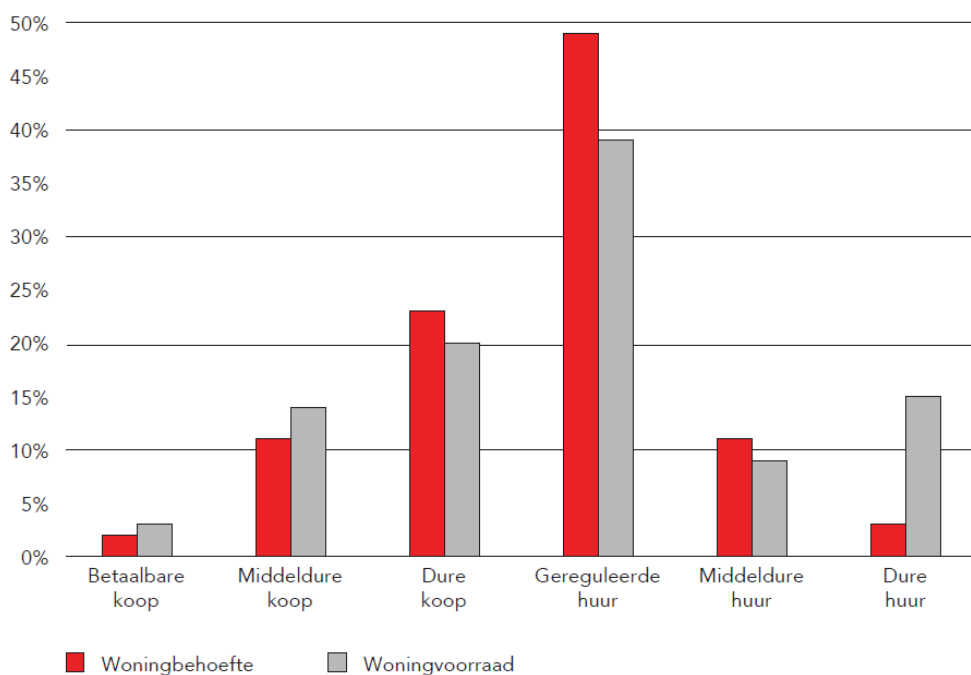
²⁶ Metropoolregio Amsterdam - Verkenning woningmarkt metropoolregio Amsterdam (2017)

²⁷ Metropoolregio Amsterdam - Verkenning woningmarkt metropoolregio Amsterdam (2017)

Figuur 3.11: Woningbehoefte en woningvoorraad in 2025, zonder acties uit de woonagenda²⁸

woningbehoefte in dat jaar. Voor deze prognose zijn we uitgegaan van bestaand beleid ten aanzien van de woningvoorraad, zonder de aanvullende acties uit deze Woonagenda. De prognose maakt duidelijk waar de komende jaren tekorten in de voorraad ontstaan en voor welke uitdagingen Amsterdam nog staat.

Figuur 2.1 - Woningbehoefte en woningvoorraad in 2025, zonder de acties uit de Woonagenda



²⁸ Gemeente Amsterdam - Woonagenda 2025 (2017)

3.7 Woningbehoefte en plancapaciteit

De kwalitatieve behoefte is alleen inzichtelijk voor de Stadsregio Amsterdam (SRA) als onderdeel van de MRA. In de SRA bedraagt totale harde plancapaciteit 48.180 woningen. In tabel 3.8 is deze plancapaciteit uitgesplitst naar woningtype.

Tabel 3.8: Indicatie kwalitatief woningvraag en aanbod naar segment, woonmilieu, prijscategorie in de SRA 2015-2025²⁹

Segment	Woonmilieu	Woningbehoefte 2015-2025 SRA	Harde plancapaciteit SRA 2016 (48.180 w.)
Totaal	Stedelijk	53.380	27.030
	Suburbaan	34.000	13.208
	Onbekend	-	7.942
Eengezins ³⁰	Stedelijk	11.330	3.679
	Suburbaan	19.930	7.081
Meergezins ³¹	Stedelijk	42.050	23.351
	Suburbaan	14.070	6.127
	Onbekend	-	7.942
Segment	Prijscategorie*	Woningbehoefte 2015-2025 SRA	Harde plancapaciteit SRA 2016 (48.180 w.)
koop	Betaalbaar	8.170	1.044
	Middelduur	16.520	9.031
	Duur	21.660	16.459
Huur	Betaalbaar	29.240	10.063
	Middelduur	7.080	4.099
	Duur	4.710	3.413
	Onbekend	-	4.071

Er is binnen de SRA een groot aanbod aan stedelijke woonmilieus binnen de harde plancapaciteit. Meer dan de helft (56%) wordt gebouwd als stedelijk woonmilieu. Dit betreft voor een groot deel meergezinswoningen (86%). Ten aanzien van de prijscategorie betreft een aanzienlijk deel van de woningen aanbod in de dure en middeldure koop, gevolgd door betaalbare huur.

Binnen de SRA is tot aan 2025 sprake van een actuele regionale behoefte in alle segmenten, woonmilieus en prijscategorieën. Zowel het aanbod aan eengezinswoningen als meergezinswoningen is ondervertegenwoordigd in plancapaciteit, alhoewel het aanbod in plancapaciteit in meergezinswoningen de laatste jaren alweer is gestegen. Daarnaast blijft vooral het aanbod betaalbaar en middelduur ondervertegenwoordigd in de koopsector en de huursector.

²⁹ Concept, Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020, bewerking BRO

³⁰ Eengezinswoning. Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee-onder-één-kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.

³¹ Meergezinswoning. Elke woning die samen met andere woonruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Diversiteit in prijscategorieën en woningtype De Nieuwe Kern

Het advies is om een diversiteit in prijscategorieën en woningtype in De Nieuwe Kern te realiseren:

- Kijkend naar zowel de vraag vanuit de regio als de directe aangrenzende gebieden zou een gemengd woningaanbod passend zijn, waarbij de gemiddelde woningwaarde van het totale plangebied in het (hoge) middensegment uitkomt. Zo is het gebied complementair aan aangrenzende gebieden zoals Bijlmermeer en Holendrecht, die een grote voorraad sociale huur kennen en speelt het in op de woningbehoefte vanuit de regio. Daarnaast worden er met de toevoeging van meer middenprogramma kansen gecreëerd voor de bestaande doelgroepen uit Ouder-Amstel en omliggende wijken (groter wonen, buitenruimte).
- Daarnaast is ook de behoefte om groter of mooier te wonen dan wel veranderingen in het huishouden of leeftijd (lees: vergrijzing) een belangrijke reden om te willen verhuizen in de regio. Zo is de wens sterker aanwezig om van huur naar koop over te stappen, speelt de behoefte aan buitenruimte een grotere rol en hebben huishoudens vaker te maken met aflopende huurcontracten. De Nieuwe Kern is een geschikte locatie om ruimere (eengezins)woningen realiseren, met meer groen, buitenruimte en kwaliteit.

3.8 Effecten en ruimtelijke inpassing

Schakel tussen dorps tot grootstedelijk

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt uit de vigerende bestemming. De ruimtelijke hoofdstructuur rondom het planinitiatief wordt in hoge mate bepaald door de reeds aanwezige infrastructuur voor auto en railvervoer. Daarnaast vormt het een schakel tussen gebieden met zeer uitlopende woonmilieus, van dorps tot grootstedelijk. De aangrenzende gebieden Amstel Business Park Zuid en Amstel III zullen komende jaren transformeren naar gemengd stedelijke gebieden met een menging van wonen en werken. Daarentegen heeft het gebied ten westen een agrarisch karakter.

Leefgebieden met eigen karakter

Deze diversiteit van de omgeving vertaalt zich in verschillende leefgebieden met elk hun eigen karakter waarbij de verbinding tussen de leefgebieden op sociaal, economisch en fysiek niveau goed is.

- Het totale gebied moet een sterke ruimtelijke samenhang en structuur hebben en ogen als één wijk. De positie van de Holterbergweg is hierin belangrijk. Juist op deze locatie moet worden gezorgd voor deze ruimtelijk en functionele verbinding en samenhang.
- Het gebied rondom het Station Duivendrecht, dat aan het Amstel Business Park grenst, richting de Holterbergweg zal aansluiting moeten vinden op het nieuwe dynamische karakter. Dit betekent een hogere concentratie van bebouwing met een diversiteit aan wonen en andere commerciële voorzieningen. Een mix van wonen en werken kan langs de A2 interessant zijn.
- Een afname van bouwhoogtes en dichtheden vanaf het oosten (stationsgebied) naar het westen (buitengebied) is gewenst, waarbij er visueel verbinding en overgang wordt gecreëerd naar het buitengebied. Het oosten krijgt daarmee een meer stedelijk karakter, terwijl het westelijke deel een afnemende dichtheid krijgt. Enkele accenten in het plangebied kunnen echter de samenhang van het totale plangebied versterken. Hoogteaccenten liggen vooral langs de Holterbergweg en op

de koppen van het centrale park. De lagere bebouwing (2 a 3 bouwlagen) sluit juist aan op de sportparken, de tuinparken, het centrale park en/of richting het agrarisch gebied.

- In het noordelijke deel is het van belang om op sociaal, economisch en fysiek gebied rekening te houden met de aandachtswijk Venserpolder dat onderdeel uitmaakt van Bijlmermeer en de aansluiting naar het stationsgebied dat versnipperd, niet overzichtelijk en vrij onaantrekkelijk is.

4. DEEL 2: NIET-WOONPROGRAMMA

4.1 Inleiding

Bijgaande analyse geeft een nadere onderbouwing van het niet-woonprogramma voor De Nieuwe Kern. Hierbij is tevens aandacht voor de aanvaardbaarheid van de realisatie ervan. Er wordt gebruik gemaakt van de beleidskaders, de Planologische Kentallen, Locatus en HorecaDNA. Het woonprogramma is separaat getoetst aan de ladder.

4.2 Kantoren en bedrijven

Beleid voor kantoren en bedrijven

De provincie Noord-Holland stelt in haar omgevingsvisie dat functies zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden bij (OV) knooppunten en dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd moeten worden. Op deze manier kan de leefbaarheid worden behouden en versterkt, in zowel bestaande en nieuwe gebieden.

Regionaal wordt er in de Plabeka 3.0 ingezet op de ontwikkeling van gemengde woonwerkmilieus, om zo bedrijven in de next economy te kunnen huisvesten. De afgelopen jaren is op monofunctionele locaties transformatie ingezet op gebiedsniveau om te komen tot aantrekkelijke en gemengde woonwerkgebieden.

De onlangs vastgestelde “Behoefteraming en bouwstenen voor ontwikkeling” geeft bouwstenen voor de ontwikkeling van kantoren in de gemeente Ouder-Amstel. In deze vastgestelde behoefteraming zijn voor De Nieuwe Kern twee potentiële kantoorlocaties aangegeven:

- **Omgeving Station Duivendrecht:** momenteel is dit gebied nog niet ontwikkeld maar het biedt grote kansen in de toekomst als gevolg van de ligging aan het station en knooppunt Amstel.
- **Omgeving Arena Poort:** momenteel één groot kantoor (MediArena) aanwezig maar heeft potentie door goede ruimtelijke aansluiting op het ArenA gebied (Johan Cruijff Arena, Ziggo Dome, Afas).

Trends & ontwikkelingen in de kantorenmarkt

- **Herstel kantorenmarkt:** Waar in de crisis de leegstand op de kantorenmarkt nog problematisch was, is het aanbod van kantoorruimte de laatste jaren sterk gedaald. Dit is het gevolg van een hogere opname (als gevolg van de aantrekkende economie) en de transformatie van veel (incourante) kantoorruimte naar andere functies en sloop.
- **Regionale verschillen:** Er zijn grote verschillen tussen regio's maar ook binnen gebieden. In centrumgebieden en aantrekkelijke, goed bereikbare locaties neemt het beschikbare aanbod steeds verder af, terwijl het op monofunctionele kantoorlocaties toeneemt. Door een tekort aan beschikbare hoogwaardige kantoorruimte wordt het potentieel qua opname echter niet bereikt op de toplocaties.

- **Hogere eisen kantoorruimtes en -locaties:** Onder invloed van kantorisering, de vraag naar flexibiliteit en hogere eisen aan kantoorruimtes en -locaties komen er nieuwe bedrijfs- en kantorenconcepten op. Kantoren in de grotere steden, in of dichtbij het centrum en op andere aantrekkelijke, goed bereikbare multifunctionele locaties zijn dan ook in toenemende mate populair. Kantoorruimtes moeten open zijn, met een moderne uitstraling en voldoen aan hoogwaardige duurzaamheidseisen (ook ingegeven door nieuwe wettelijke eisen). Daarnaast is er meer behoefte aan mogelijkheden tot functiemenging in het kantoor zelf (bijv. met horeca-functies, eventzalen, overleg ruimten en mogelijkheden om voorzieningen te delen). In de directe omgeving moeten er aanvullende voorzieningen als to-go winkels, sportscholen, kinderopvang en een aantrekkelijkere openbare ruimte zijn.
- **Brexit:** Als gevolg van de Brexit zal het voor internationale bedrijven aantrekkelijker worden om zich in Nederland te vestigen. Het aantal vergunningsaanvragen van bedrijven die zich in Amsterdam willen vestigen is al gegroeid. De Autoriteit Financiële Markten verwacht dat Amsterdam na de Brexit het handelscentrum van de Europese Unie voor de kapitaalmarkten wordt. De kantorenlocaties in Ouder-Amstel zullen hier van profiteren. Echter, gezien de nauwe handelsbetrekkingen tussen Nederland en Groot-Brittannië is het aannemelijk dat de Brexit (en de economische schade voor Groot-Brittannië die hieruit voorkomt) ook negatieve economische consequenties voor Nederland zal hebben.
- **Flexibilisering:** De veranderde eisen van kantoorgebruikers hebben geleid tot een toename in het aantal aanbieders van flexibele kantoorconcepten (zoals Regus, HNK, Spaces, WeWork). Invulling van deze concepten varieert tot het aanbieden van een volledig uitgerust kantoor (full-serviced offices) tot een zelfstandige werkplek (co-working spaces) voor ZZP-ers. Veel van deze flexibele kantooraanbieders bieden een mix van types aan.
- **Bereikbaarheid:** De populariteit voor werklocaties aan de rand van de stad, en dus goed bereikbaar per auto, neemt al jaren af. Uit recent onderzoek blijkt dat met name locaties bij een intercitystation steeds populairder zijn geworden. Ook de nabijheid van metro- en tramhalte, woningen, andere bedrijven en voorzieningen hebben hier een positieve invloed op.³²

Behoefteraming De Nieuwe Kern

Aangezien de behoefteraming naar kantoorruimte zeer recent is onderzocht en is vastgesteld is er geen reden om hiervan af te wijken. Samengevat is er de volgende kwantitatieve behoefte:

- **Omgeving Station Duivendrecht:** voor de periode tot 2030 is hier een behoefte geraamd van 40.000 tot 70.000 m² (het grootste deel van de totale behoefte voor Ouder-Amstel).
- **Omgeving Arena Poort:** voor de periode tot 2030 is hier een behoefte geraamd van 20.000 tot 40.000 m².

Vanuit een kwalitatieve benadering zou het programma er als volgt uit kunnen zien:

- **Multi-tenant en solitaire gebouwen:** grotere kantoren waar verschillende soorten bedrijven zich vestigen. Deze kantoren kunnen bij uitstek worden ontwikkeld in omgeving station Duivendrecht om zo tot een goede mix van functies te komen. Flexibele kantooraanbieders vallen hier ook onder. Media gerelateerde bedrijven kunnen aansluiten bij omgeving Arena Poort, nabij de Media-rena.

³² a.s.r. en Universiteit Utrecht - OV-bereikbaarheid steeds belangrijker voor de aantrekkelijkheid van kantoorlocaties (2017)

- **Kleinere bedrijven en kantoorgebruikers:** individuele bedrijven en kleinschalige initiatieven. Deze kunnen eventueel ook deels in woonwijken worden opgevangen of aansluiten op de winkelstructuur. Hier vallen ook kantoren aan huis onder. Horeca kan hier ook op inspelen door ontmoetings- en flexibele werkplekken te realiseren voor ZZP-ers.
- **(Kleinschalige) ambachten en consumentendiensten:** ambachten met een wijkverzorgende functie zijn een belangrijke drager en moeten in de wijken worden opgevangen, eventuele clustering kan samen met detailhandel. Denk hierbij aan stomerij, schoenmaker, klerenmaker, goudsmid, fietsenmaker, telefoonreparatie, computerreparatie, tattoostudio, lijstenmaker, sleutelmaker etc., maar ook bedrijven die een 'gezondheidsdienst' aanbieden zoals, voedingsdeskundige, bewegingsdeskundige, dierenarts, kapper, pedicure, en schoonheidsspecialisten. Deels vallen deze ook onder de noemer 'maatschappelijk' of 'detailhandel'.

De Nieuwe Kern is een zeer goed bereikbaar en ontsloten gebied, zowel per openbaar vervoer als per auto. Het programma OV-knooppunten stimuleert tot een betere benutting van ov-knooppunten, waar nieuwe bedrijfsontwikkelingen in de directe nabijheid van deze knooppunten moeten plaatsvinden. Aangezien dit ook een grote en groeiende vraag vanuit de markt is, sluiten beide (toekomstige) kantorenlocaties binnen De Nieuwe Kern goed aan. Belangrijk is een mix aan functies in het gebied te realiseren, die bouwtechnisch flexibel zijn om mee te bewegen met de marktontwikkelingen en om zo een toekomstbestendig en aantrekkelijk vestigings- en verblijfsklimaat te realiseren.

4.3 Detailhandel

Beleid voor detailhandel

Voor de detailhandel in De Nieuwe Kern is een lokale verzorgingsfunctie primair het uitgangspunt. In het regionale detailhandelsbeleid is opgenomen dat inwoners van de Stadsregio Amsterdam op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen moeten kunnen doen (fijnmazige detailhandelsstructuur). Zowel de regio als de provincie gaan terughoudend om met nieuwe detailhandelsontwikkelingen, tenzij er sprake is van significante stadsuitbreiding en bevolkingstoename in een gebied. De Nieuwe Kern voldoet aan dit criterium aangezien de ambitie is gesteld om een geheel nieuw leefgebied te creëren met circa 4.500 woningen. Deze bevolkingsaanwas maakt het mogelijk en passend om hier een nieuw gebied te realiseren, met 'eigen winkels' voor de toekomstige bewoners van De Nieuwe Kern.³³ Bij een bestemmingsplanwijziging bij nieuwe winkelinitiatieven moet de gemeente dit initiatief voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1.500 m² wvo. Deze grens geldt voor het totale winkelgebied en niet per winkel.

³³ De gemeente Amsterdam ziet bij de groei van een gebied tot 10.000 bewoners ruimte voor een buurtcentrum. Bij meer dan 10.000 bewoners is er ruimte voor een wijkwinkelcentrum. De gemeente Ouder-Amstel hanteert geen dergelijke indeling.

Trends & ontwikkelingen in detailhandel

- **De goed geïnformeerde consument.** Door de overvloed aan informatie (internet, tv, gedrukte media) is de hedendaagse consument kritisch. In het koopgedrag maakt de consument gebruik van meerdere kanalen (cross channel). Voor de detailhandel is het van belang dat alle relevante kanalen in samenhang worden aangeboden.
- **De online consument.** De populariteit van online boodschappen doen is in de afgelopen jaren flink gegroeid. Binnen de supermarktomzet is online inmiddels goed voor een aandeel van 3,4%.³⁴ De grootste formules (zoals Albert Heijn en Jumbo) zetten massaal in op goed functionerende sites en thuisbezorging met duidelijke bezorgmomenten. Daarnaast groeit online aanbieder Picnic hard. Toch wordt het overgrote deel van de boodschappen nog altijd in de winkel aangeschaft.³⁵
- **Veranderend eet- en boodschappenpatroon van de hedendaagse consument.** Men besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd. Er zijn ook steeds meer eetmomenten op een dag en het moment van aankoop en consumptie vallen steeds vaker samen. De consument wil kopen waar en wanneer hij/zij wil en hecht waarde aan de wisselwerking tussen on- en offline, tussen horeca en detailhandel en de verruiming van de openingstijden naar avond- en zondagopenstellingen. Bovendien stelt de consument hogere eisen aan voorzieningen. De consument kiest voor de beste ervaring en zoekt meer en meer naar een betekenisvolle beleving.
- **Ruimte voor nieuwe gemakskoncepten, blurring met horeca, en food- en bezorgservices.** In de economische zin betekent blurring branchevervaging. Interessant zijn de innovatieve combinaties tussen detailhandel, horeca en dienstverlening. Het zijn deze spannende concepten die onderscheidend zijn en die de consument in zijn zoektocht naar unieke concepten waardeert. De verwachting is dat dit soort mengvormen steeds meer gaan voorkomen in de toekomst.³⁶ Ook ondernemers in de levensmiddelensector (van supermarkt tot speciaalzaak) werken naar een menging van functies met een accent op vers. In steeds meer zaken kan de consument diverse gerechten proeven en laten bereiden – of zelfs ter plaatse nuttigen.
- **Op basis van voldoende consumentendraagvlak is er in principe altijd voldoende perspectief voor wijkwinkelcentra op strategisch goede plekken.** Men doet de dagelijkse boodschappen nog altijd bij voorkeur dicht bij huis. Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: keuzemogelijkheden in prijs en kwaliteit, voldoende bewegingsruimte in de winkels, interne en externe uitstraling, bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, geen hinder van voorrading, etc. Een supermarkt is dé trekker van ieder wijkwinkelcentrum. De ligging van de supermarkt dichtbij en met zicht op de rest van het voorzieningenaanbod (horeca en commerciële en maatschappelijke diensten) is daarbij van belang voor combinatiebezoek.
- **In de supermarktbranche vindt een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling, binnen formules en online.** Enerzijds zet de trend tot schaalvergroting verder door. Toekomstbestendige full-service supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang vanaf 1.000 m² vvo. Nieuwe full-service supermarkten hebben zelfs een gemiddelde omvang van 1.200 - 1.700 m² vvo. Anderzijds ontstaan er nieuwe gemakformules (city stores / to-go winkels) op drukke binnenstedelijke locaties (zoals stations), met een assortiment van producten die direct

³⁴ Retailnews - Verkoop onlinesupermarkten stijgt, Picnic maakt grootste groei (2019)

³⁵ Foodmagazine - Online boodschappen: de stand van zaken (2018)

³⁶ Retailtrends - Blurring: hoe meer, hoe beter (2018)

of in de komende uren geconsumeerd kunnen worden (ready-to-eat en vers). Er is daarnaast in algemene zin in supermarkten meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaar-gemaakt, etc. Daarbij is de verwachting dat er een verdere groei van vraag zal zijn naar lokaal ge-produceerd voedsel en personalisatie van producten en diensten.

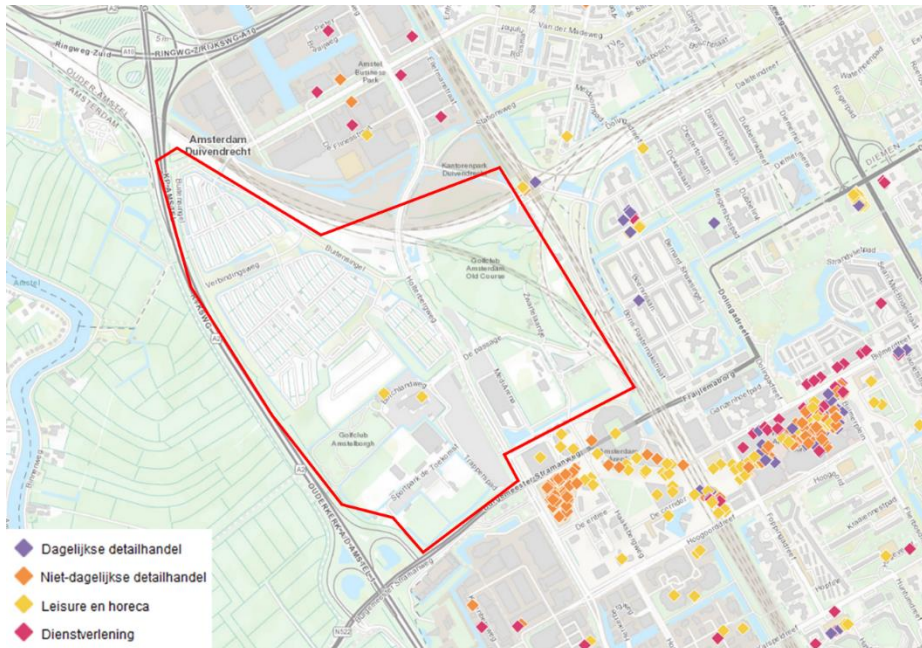
- **Toekomstperspectief.** De vraag naar fysieke winkels zal blijven bestaan, maar de druk neemt wel toe door onder andere toenemende onlineverkoop. Anderzijds biedt de aantrekkende econo-mie, demografische transitie, de sterk toenemende combinatie van fysieke en online winkels en het gewijzigde consumentengedrag ook kansen voor vernieuwing. Hierdoor is de focus in veel ge-bieden gericht op het verhogen van de kwaliteit van het bestaande aanbod of het toevoegen van vernieuwend en onderscheidend aanbod.

Huidig detailhandelsaanbod

Binnen het plangebied is op dit moment geen detailhandelsaanbod aanwezig (figuur 4.1). In de directe omgeving van locatie van De Nieuwe Kern is detailhandelsaanbod aanwezig in bestaande winkelgebie-den en daarbuiten.

- Direct ten zuiden van het plangebied ligt de **Amsterdam Zuidoost Arena Boulevard**. In deze grootschalige concentratie ligt de focus op aanbod in de sector in/om het huis en leisure. Het da-gelijkse aanbod is beperkt met een AH to go (175 m² wvo), tabakszaak en drogist. Het naastgele-gen stadsdeelcentrum **Amsterdamsepoort** beschikt over drie supermarkten van moderne om-vang (Albert Heijn 2.283 m² wvo, Lidl 1.490 m² wvo, Vomar 1.050 m² wvo), aanvullende versspeci-aalzaken en persoonlijke verzorging en een ruim aanbod in mode- en luxezaken.
- Buurtcentrum **Venserpolder** ligt op relatief korte afstand van het plangebied. Qua dagelijkse arti-kelenzaken is een supermarkt aanwezig (Tanger, 806 m² wvo), twee toko's, een slagerij en een tabakszaak.
- Het aanbod in het **centrum van Duivendrecht** bestaat uit een Plus-supermarkt (1.085 m² wvo) en aanvullende zaken waaronder een bakker, groentezaak en drogist). Het niet-dagelijkse aanbod is zeer beperkt (bloemenzaak en tweedehandskledingzaak). Ten noorden van het plangebied op **station Duivendrecht** is op het gebied van detailhandel een Ako en AH to go aanwezig.

Figuur 4.1: Plangebied De Nieuwe Kern (rood omlijnd), inclusief aanbod in de omgeving



- Het **centrum van Ouderkerk aan de Amstel** beschikt over een Plus (735 m² wvo) en aanvullende versspecialzaken (groentezaak, bakker, kaaszaak en slagerij). Daarnaast is er beperkt aanbod in 'in/om het huis'. In Ouderkerk aan de Amstel ligt ook **supermarktcentrum Sluisplein** met een Jumbo-supermarkt (1.030 m² wvo) en een opticien, bloemenwinkel en fietsenzaak.

Uitgangspunten kwantitatieve behoefte

Voor de benadering van de kwantitatieve behoefte aan detailhandel in De Nieuwe Kern is een berekening gemaakt van de marktmogelijkheden op basis van het te verwachten inwonertal van het plangebied, bestedingen en koopstromen.

- **Aantal inwoners:** in De Nieuwe Kern is het plan om 4.500 woningen te realiseren voor diverse doelgroepen en verdeeld in diverse woonmilieus. Gezien het beoogde karakter van het gebied met een mix van type woningen wordt uitgegaan van een gemiddelde huishoudensomvang van 2,2, oftewel circa 9.900 inwoners. In de berekening gaan wij volledigheidshalve uit van een bandbreedte van 9.500-10.500 inwoners in het gebied De Nieuwe Kern.
- **Bestedingen:** gezien de beoogde inwonersdoelgroep en de diversiteit aan huishoudens wordt voor het gebied uitgegaan van een gemiddeld inkomensniveau. Het landelijk gemiddelde bestedingscijfer in de dagelijkse sector betreft € 2.641 per persoon.
- **Koopstromen:** in een nieuw te realiseren wijk zullen de koopkrachtbinding en –toevloeiing zich in de tijd moeten ontwikkelen. In Amsterdam is sprake van een concurrerende markt, maar tegelijk ligt De Nieuwe Kern enigszins geïsoleerd ten opzichte van ander aanbod in de omgeving. Daarom wordt voor de koopkrachtbinding een binding van 60% haalbaar geacht. De relatief solitaire ligging

betekent ook dat de toevloeiing beperkt zal zijn, met circa 5%. Voor een groot deel van de inwoners in andere wijken zal het nieuwe winkelaanbod namelijk niet dichterbij of beter bereikbaar zijn dan de huidige aankooplocaties (barrière spoor).

Benadering marktruimte

In tabel 4.1 is een berekening gemaakt van de marktruimte voor dagelijkse detailhandel in DNK.

Tabel 4.1: Benadering ruimte voor ontwikkeling in de dagelijkse sector De Nieuwe Kern

	Min.	Max.
Aantal inwoners	9.500	10.500
Bestedingen per hoofd (€)	2.641	2.641
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	25,1	27,7
Koopkrachtbinding	60%	60%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	15,1	16,6
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	10%	10%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	1,7	1,8
Totaal bestedingen (€ mln.)	16,7	18,5
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	7.984	7.984
Ruimte voor ontwikkeling (m² wvo), afgerond	2.100	2.300
Ruimte voor ontwikkeling (m ² bvo), afgerond	2.600	2.900

Behoefteraming dagelijkse detailhandel De Nieuwe Kern

Uit de berekening blijkt een behoefte aan circa **2.100 tot 2.300 m² wvo** aan dagelijkse detailhandel in De Nieuwe Kern. Uitgaande van een gemiddeld klein wijkcentrum in de gemeenten Ouder-Amstel en Amsterdam (circa 2.900 m² wvo / 3.600 m² bvo aan detailhandel, waarvan circa 75% voor dagelijkse artikelen³⁷) is er in De Nieuwe Kern ruimte voor het realiseren van een klein wijkwinkelcentrum. Dit betreft in ieder geval één of meer supermarkten. In een stedelijke omgeving loopt de omvang van supermarkten uiteen: van 800 m² bvo voor een specialistische supermarkt (zoals Marqt, Ekoplaza) tot 2.000 m² bvo voor een reguliere supermarkt van een landelijke formule (zoals Albert Heijn, Jumbo).

Lokale verzorgingsfunctie

Vanwege het aanbod in de omliggende winkelgebieden is 'eigen' dagelijks aanbod voor de bewoners van De Nieuwe Kern gewenst, maar niet veel meer dan dat. Zo liggen bijvoorbeeld de Amsterdam Arena Boulevard en Amsterdamsepoort op relatief korte afstand met een ruim aanbod in niet-dagelijkse detailhandel en leisure. Als aanvulling op de supermarkt(en) is in De Nieuwe Kern behoefte aan kleinschalig dagelijks aanbod zoals een drogisterij, gemakswinkel(s) en versspeciaalzaken (bakker, slager). Waarschijnlijk zijn mengvormen met horeca en dienstverlening passend. Met blurring van functies kan worden ingespeeld op de behoefte aan beleving, lokaliteit en flexibiliteit. Ook in de supermarkt(en) dient voldoende ruimte te zijn voor vers, ready-to-eat en horeca.

³⁷ Bron: Locatus (peildatum juli 2019), wijkcentrum klein in gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel. Deze kleine wijkcentra hebben gemiddeld 2.100 m² wvo aan dagelijkse detailhandel en 750 m² wvo aan niet-dagelijkse detailhandel.

4.4 Horeca en leisure

Beleid voor horeca en leisure

In de onlangs vastgestelde “Visie Hotels en Leisure” wordt De Nieuwe Kern als nieuw centrum voor de Zuidoost-lob gezien, waar een groot deel van het hotelprogramma voor de gemeente kan landen. In De Nieuwe Kern is ruimte voor 5 tot 7 hotels (1.200 – 1.400 kamers). De hotels moeten de zakelijke en de toeristische markt (met short-stay voorzieningen) gaan bedienen. Voor leisure is de behoefte op maximaal 25.000 m² bvo geraamd. Aangezien deze visie recent is vastgesteld maken hotels en leisure geen onderdeel uit van de onderstaande horecaberekeningen. Wel zijn beide categorieën opgenomen in het totaal.

Trends & ontwikkelingen in horeca (excl. Hotels)

Bijgaand de trends in horeca en leisure samengevat. De traditionele horeca-indeling (hotel, restaurant, café) gaat voorbij aan het gedrag van consumenten. Vanuit consumenten redenerend kan de horeca worden ingedeeld naar drie bezoekmomenten.

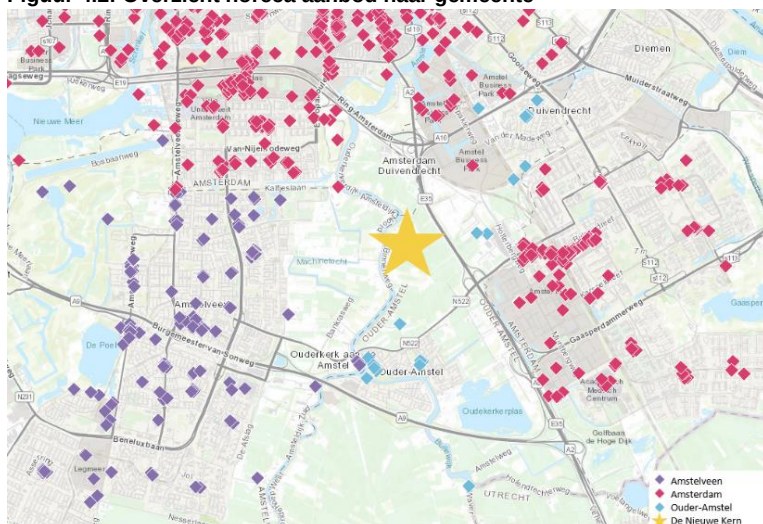
1. **Horeca thuis of dichtbij huis;** Voor gebruik van producten thuis of dichtbij huis bezoekt de consument in hoofdzaak fastservice bedrijven en de detailhandel (of mengvormen daartussen). Het groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens zoekt steeds meer gemak. Als de consument niet zelf kookt dan wordt dat minder vaak vervangen door een bezoek aan de snackbar en steeds vaker door een kant en klare maaltijd(salade) uit de supermarkt of een luxe maaltijd van horeca met afhaalfaciliteiten. De aangeboden maaltijden worden steeds gezonder en gedifferentieerder, en ook in de detailhandel worden deze ter plekke bereid.
2. **Écht uitgaan horeca:** Om écht uit te gaan bezoekt de consument vaak een restaurant. De omzet in de restaurantsector is redelijk op peil gebleven, omdat de consument deze vorm van ontspanning blijft waarderen. Bedrijven gericht op écht uit bieden steeds meer alternatieven voor de kleine portemonnee. Er vindt daardoor een verschuiving plaats naar een gunstigere prijs-kwaliteitverhouding. Traditionele (nacht)cafés gericht op écht uit dreigen een deel van hun functie te verliezen. Zij worden vervangen door koffielounges, evenementen of door de ‘thuisstap’. Om het hoofd boven water te houden wordt door horecaondernemers vaak ingezet op de ombouw van drank naar eten. Daarbij wordt dan vaak de multifunctionaliteit van de locatie ingezet met eerst dineren en daarna uitgaan (grandcafé).
3. **Horeca voor gemakkelijk en smakelijk tussendoor:** Het bezoekmoment gemakkelijk tussendoor is sterk in ontwikkeling, waarbij tweedeling te maken is in recreatief (tijdens activiteiten, zoals pretpark, sport, winkelen, reizen of events) en functioneel (tijdens het werk, in de zorg, op school of onderweg). De consument heeft behoefte aan gemakkelijk, informeel en snel. Koffiecafés, authentieke broodzaken, laagdrempelige zelfservice formules en trendy grandcafés vervullen die behoefte. Hierdoor is een positieve ontwikkeling te zien van de koffie- en theehuizen, de horeca bij detailhandel en op high traffic locaties als stations en bij recreatie.

Door het groeiende aantal ZZP'ers, kleinschalige bedrijven en flexwerkers ontstaat er meer behoefte aan tijdelijke (net)werkplekken. Behalve voor lunch, koffie en borrel is er ook behoefte aan ontmoetingsplatforms (business-to-business). Dit horecatype moet zich dus bij voorkeur vestigen direct nabij een werk- of hightrafficlocatie.

Huidig aanbod horeca

- De gemeente Ouder-Amstel wordt omringd door de gemeentes Amstelveen en Amsterdam. In Ouder-Amstel is horeca geclusterd rond de Amstel, in Amsterdam Zuidoost rondom de winkelcentra en de Arena. De gemeente Ouder-Amstel telt in totaal 31 horecabedrijven (excl. Hotels), waarvan 15 drankverstrekkers, 7 fastservicezaken en 6 restaurants.

Figuur 4.2: Overzicht horeca aanbod naar gemeente³⁸



Behoefteraming horeca

Om te komen tot de behoefte aan horeca is een vergelijking gemaakt met het horeca aanbod in de gemeente Ouder-Amstel en referentiegebied IJburg. Voor de gemiddelde oppervlaktes per horecazaak is aangesloten bij de gegevens van HorecaDNA.

Tabel 4.2 Benadering vraag naar horeca De Nieuwe Kern³⁹

	Ouder-Amstel (13.496 inwoners)		IJburg (22.915 inwoners)		De Nieuwe Kern (9.500 - 10.500 inwoners)	
	aantal	per 10.000 inwoners	aantal	per 10.000 inwoners	verwacht aantal	oppervlak in m ² bvo
Fastservice	12	9	19	8	8 - 9	560 - 630
Cafés	4	3	0	0	1 - 2	230 - 460
Restaurants	10	7	15	7	6 - 7	1.000 - 1200
Totaal	26	19	34	15	13 -14	1.790 - 2.290

De behoefte aan horeca in De Nieuwe Kern wordt op basis van deze vergelijking geschat op **1.800 – 2.300 m² bvo**. Indien de er bovenregionale leisure functies worden toegevoegd zal dit gepaard gaan met aanvullende ruimte voor horeca. Het is raadzaam de horeca grotendeels te concentreren rondom het stationsgebied Duivendrecht aangezien hier de meeste kantoor meters en detailhandelsvoorzieningen zullen worden gerealiseerd. Eventuele overlast zal hiermee ook worden beperkt aangezien in dit

³⁸ Locatus (2019)

³⁹ HorecaDNA

gebied niet gewoond mag worden (LIB). Ook moet gelet worden dat er niet te veel horeca aan de kant van de Johan Cruijff Arena wordt gerealiseerd in verband met de eventuele overlast die dit kan geven voor, tijdens en na evenementen.

Aanvullende marktruimte horeca vanuit OV-reizigers

Gemiddeld geven reizigers € 1,- uit op het station, waarvan circa twee derde (afgerond 65 cent) wordt uitgegeven aan de horeca. Uitgaande van circa 2,75 miljoen reizigers per jaar op Duivendrecht komt dit neer op circa € 1.787.500,- aan horecabestedingen per jaar. Aangezien er al twee zaken op het station zijn gevestigd⁴⁰ is er eventueel ruimte voor nog circa 3 extra horecazaken⁴¹. Dit resulteert in een ruimtebehoefte van circa 210 m² aan horecazaken in de directe omgeving van het station Duivendrecht.⁴² Voorwaarde is wel dat deze horeca in het directe zicht van het station zitten en aangesloten moet zijn op de ruimtelijke structuur van het station.

De consument heeft steeds meer behoefte aan het bezoekmoment 'gemakkelijk tussendoor'. De eisen aan horeca *on-the-go* worden steeds hoger en dat is te zien in het aanbod in horecazaken op deze locaties.

4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Leefbaar en compleet gebied

Om tot een leefbaar, compleet gebied te komen, hebben bewoners ook maatschappelijke voorzieningen nodig. De nabijheid van zorg, sport en kunst & cultuur voorzieningen zijn van groot belang voor de kwaliteit van leven. Op 5 maart 2018 is er een bestuurlijke afspraak tussen gemeente Amsterdam en gemeente Ouder Amstel⁴³ gemaakt, dat voor De Nieuwe Kern de referentienormen van Amsterdam voor maatschappelijke voorzieningen uitgangspunt zijn. De normen zijn door het Amsterdamse college van B&W op 30 januari 2018 vastgesteld in de '*Amsterdamse referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*'. Deze borgen de wettelijk benodigde voorzieningen en zorgen ervoor dat de nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen meegroeien. In het rapport '*Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ*' zijn deze referentienormen vertaald naar de benodigde voorzieningen voor DNK. De gegevens uit dit rapport zijn leidend in het voorgestelde programma voor de maatschappelijke voorzieningen.

Indicatie programma maatschappelijke voorzieningen

Uitgaande van 4.500 woningen (binnen een gemengd stedelijk milieu) in DNK zijn er op basis van de Amsterdamse referentienormen, de volgende maatschappelijke voorzieningen nodig⁴⁴:

⁴⁰ Op basis van Locatus (peildatum 8-7-2018): DonerCompany (Grillroom/Shoarma) en Smuller (snackbar)

⁴¹ Gemiddelde jaarlijks omzet per horecazaak is € 380.000: €1.787.500,- (2*€ 380.000) = € 1.027.500

⁴² Gemiddelde omvang per horecazaak is 165 m² bvo, per fastservice zaak is dat 70 m² bvo. Aangezien fastservice het meeste kansrijk is dit berekend.

⁴³ Intentieovereenkomst (5 maart 2018)

⁴⁴ Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ (april 2019)

Voorziening		aantal	m ² (bvo)	totaal m ² (bvo)
Op wijkniveau	Medisch centrum	1	900	900
	Kleinschalig medisch centrum	1	200	200
	Alles-in-één-basisschool	3	3.800	11.400
	Openbare sport (excl. speelplekken)	nb	nb	4.500
	Huis van de Wijk	1	500	500
	Jongerencentrum	1	350	350
	Dagbesteding	1	200	200
	Buurtkamer regulier	1	150	150
	Kunst en cultuur	1	1.125	1.125
Bovenwijks	Voortgezet Onderwijs	2	7.250	14.500

4.5.1 Zorgvoorzieningen

Eerstelijnsvoorzieningen in de wijk

Om tot een volledig voorzieningenaanbod te komen zijn ook (paramedische) zorgvoorzieningen wenselijk in het plangebied De Nieuwe Kern. In ieder geval enig eerstelijns zorgaanbod zoals huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen en apotheken. Gemiddeld bevinden eerstelijnszorgvoorzieningen zich immers op korte afstand van inwoners (huisartsen 0,9 km en paramedische zorg 0,8 km). Ook in Ouder-Amstel is dit het geval. Uit het gemeentelijk gezondheidsprofiel blijkt dat alle gemeten zorgvoorzieningen, met uitzondering van huisartsenpraktijken, op gemiddeld kortere afstand van inwoners gelegen zijn dan provinciaal en landelijk.⁴⁵ In gemeentelijk beleid (Visie 2030) is het uitgangspunt 'Inspanning voor voldoende basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs in gemeente en regio' opgenomen. Daarnaast moeten deze maatschappelijke voorzieningen passend zijn bij de opbouw en ontwikkeling van de bevolking. Eventueel is een combinatie van deze voorzieningen een optie.

Trends & ontwikkelingen zorgvoorzieningen

- De behoefte aan zorg- en gezondheidsvoorzieningen neemt toe (o.a. als gevolg van groeiend aantal ouderen, overheveling van taken van tweedelijns- naar eerstelijnszorg, groeiend behoefte aan specialismen en verschuiving van focus van behandeling naar preventie). Ook de vraag naar medisch-specialisten neemt toe, waarbij de behandelingen verschuiven van het ziekenhuis naar **zelfstandig behandelcentrum**. Landelijk komen er steeds meer klinieken op die zich specialiseren behandelingen als aanvulling op de reguliere ziekenhuiszorg. In Nederland zijn bijvoorbeeld verschillende organisaties actief, zoals Bergman Clinics en Roosevelt Kliniek, vaak met verschillende expertises per kliniek, zoals houdings- en bewegingszorg, huid en uiterlijk, oogzorg en vrouw- en kindzorg. Hoger opgeleiden met meer bestedingsruimte kiezen daarbij vaker voor private zorg⁴⁶. Aangezien Ouder-Amstel in de 'Visie 2030' stelt zij zich inspanning voor voldoende basisvoorzieningen, zowel binnen de gemeente als regionaal, is De Nieuwe Kern een aangewezen plek.

⁴⁵ RIVM – Afstand tot zorgaanbieder (2019)

⁴⁶ Trouw - Rijken kiezen vaker voor private zorg (2017)

- Bovendien is er sprake van een trend van **clustering** in 'gezondheidscentra' en schaalvergroting. Een goed bereikbare locatie als De Nieuwe Kern kan een uitgelezen locatie zijn voor een groot-schalig gezondheidscentrum waar andere eerstelijnszorg, medische dienstverleners en private zorgaanbieders geclusterd worden. Denk aan o.a. orthodontie, logopedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist, apotheek of een thuiszorgvestiging.

Behoefteraming zorgvoorzieningen

In de nabijheid van de planlocatie zijn al verschillende zorgaanbieders gevestigd (waaronder het Universitair Medisch Centrum, locatie AMC, en meerdere huisarts- en tandartspraktijken in gemeente Ouder-Amstel en in Amsterdam Zuidoost). Het toekomstige inwonertal van De Nieuwe Kern creëert voldoende draagvlak voor 'eigen' eerstelijnszorgvoorzieningen. Uit het rapport '*Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ*' is er een behoefte voorzien voor 2 medische centra:

- **Medische centrum:** bij voorkeur gesitueerd nabij een winkelcentrum of sportvoorziening. Hiervoor wordt circa 900 m² bvo gereserveerd.
- **Kleinschalig medische centrum:** elders in de wijk gesitueerd, bijvoorbeeld bij een winkelcentrum als het andere medische centrum bij een sportvoorziening komt. Hiervoor wordt circa 200 m² bvo gereserveerd.
- **Gecombineerd gezondheidscentrum:** eventueel kunnen de twee medische centra ook worden gecombineerd tot één groter gezondheidscentrum met een totaal van **1.100 m² bvo**.⁴⁷

4.5.2 Onderwijs voorzieningen

Ambitie voor vernieuwend onderwijsaanbod

De realisatie van woningen in De Nieuwe Kern zorgt voor een aanwas van kinderen en jongeren, waardoor er behoefte ontstaat aan onderwijsvoorzieningen. In het Beleidsplan Onderwijs stelt de gemeente Ouder-Amstel de ambitie voor het realiseren van een vernieuwend onderwijsaanbod in De Nieuwe Kern voor basisonderwijs en eventueel voor voortgezet onderwijs. Voortgezet onderwijs hoeft niet per se in het plangebied te worden ontwikkeld aangezien er verschillende middelbare scholen op fietsafstand zijn, die wens is er echter wel en zodoende ook de behoefteraming.

Behoefteraming primair onderwijs

In De Nieuwe Kern zullen circa 1475 tot 1625 kinderen in de leeftijdscategorie 4 tot en met 11 jaar zijn.⁴⁸ De stichtings- en opheffingsnorm voor het basisonderwijs in Ouder-Amstel is 200 leerlingen per basisschool, in Amsterdam ligt dit op 325 leerlingen. In de gemeente Ouder-Amstel zijn 5 basisscholen aanwezig, met gemiddeld 265 leerlingen per school. Aangezien deze allemaal relatief ver van de planlocatie liggen is er behoefte aan basisonderwijs binnen De Nieuwe Kern. Uitgaande van de Amsterdamse referentienormen is er ruimte voor 3 basisscholen (1 basisschool per 1.440 woningen = 3.125 school). Volgens dezelfde referentienormen komt de totale ruimtebehoefte op circa **11.400 m² bvo** (3.800 m² bvo per school).

⁴⁷ Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ (april 2019)

⁴⁸ De Nieuwe Kern krijgt tussen de 9.500 en 10.500 inwoners. Op basis van de raming dat 15,5% hiervan in de leeftijdscategorie 4 t/m 11 jaar zal vallen, zullen er circa 1475 tot 1625 kinderen in deze leeftijdscategorie komen wonen

In de gemeente Ouder-Amstel is een school aanwezig voor speciaal onderwijs. De Pionier is verbonden aan het academisch centrum de Bascule en deze werkt nauw samen met de Universiteit van Amsterdam en de Vrije Universiteit. Kinderen op De Pionier zijn tussen de 4 t/m 13 jaar oud.

Kinderopvang

Voor de realisatie van de nieuwe basisscholen is uitgegaan van alles-in-één-scholen. De normen voor kinderopvang zijn hier dus ook in opgenomen. De kinderdagopvangnorm heeft 100 plaatsen per 400 basisschoolleerlingen opgenomen. Voor buitenschoolse opvang zijn er 32 plaatsen per 400 basisschoolleerlingen opgenomen.⁴⁹

Behoefteraming voortgezet onderwijs

In de gemeente Ouder-Amstel is geen voortgezet onderwijs. Leerlingen gaan vooral naar middelbare scholen in Amstelveen (circa 65%) en Amsterdam (35%). De Nieuwe Kern krijgt tussen de 9.500 en 10.500 inwoners. Op basis van de raming dat 9,5% hiervan in de leeftijdscategorie 12 t/m 18 jaar zal vallen⁵⁰, zullen er circa 900 tot 1.000 kinderen in deze leeftijdscategorie komen wonen. Met de ontwikkeling van De Nieuwe Kern kan er eventueel een middelbare school (vmbo, havo en/of vwo) gerealiseerd worden. De stichtingsnorm is minimaal 680 leerlingen. Het rapport⁵¹ stelt dat voortgezet onderwijs een wijk overstijgend programma is en er voor alle woningontwikkeling in de omgeving gerekend moet worden met 2 scholen voor voortgezet onderwijs. Gezien de behoeftes in DNK en omgeving, kan DNK een goede locatie zijn om middelbare scholen te laten landen. Daarom wordt er vooralsnog 2 keer 7.250 m² bvo ofwel **totaal ca 14.500 m² bvo** gereserveerd voor een middelbare school. Wenselijk is dat deze in de buurt van sport- en/of openbaarvervoer is.

4.5.3 Sportvoorzieningen

Sporten dichtbij huis

- De gemeente stelt in het de beleidsnota Mee(r)doen met Sport dat sportvoorzieningen in De Nieuwe Kern gewenst en noodzakelijk zijn. Daarnaast is het belangrijk dat de toekomstige inwoners voldoende mogelijkheden krijgen om dicht bij huis te sporten. In deze nota staan al behoeftes vermeld voor 2,5 extra kunstgrasvoetbalvelden, een eventuele locatie voor een tennisvereniging (mits regionaal afgestemd) en een sporthal en -zaal voor binnensporten zoals hand- en volleybalverenigingen.
- Naast buitensporten moet er ook gedacht worden aan fitnesscentra aangezien een groot deel van de Nederlanders (circa 16% en dus 2,7 miljoen mensen) lid zijn van een fitnesscentrum, dit cijfer ligt doorgaans nog hoger in grootstedelijke gebieden. De grootste groep is tussen de 18 en 34 jaar en hoger opgeleiden (26%) doen vaker aan fitness dan lager opgeleiden (14%).

⁴⁹ Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (2018)

⁵⁰ Referentiegebied IJburg/Zeeburgereiland – Kerncijfers gebieden in Amsterdam (2019)

⁵¹ Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ (april 2019)

Behoefteraming sportvoorzieningen

- Om de behoefte aan fitnesscentra te bepalen wordt gebruik gemaakt van de aanbodgegevens van Locatus (fitnesscentra). Gemiddeld hebben fitnesscentra een ledenaantal per fitnesscentrum tussen de 800 en 1.100.⁵² Volgens Locatus zijn er in Nederland ruim 3.000 fitnesscentra. Dit houdt in dat er circa 2 fitnesscentra zijn op 10.000 inwoners, dit geldt ook voor Noord-Holland en de regio Amsterdam. Op basis van de toekomstige bewoners is er dus ruimte voor in ieder geval één maar waarschijnlijk twee fitnesscentra.
- De omvang van een fitnesscentrum is gerelateerd aan de aangeboden activiteiten. Een normaal centrum heeft een omvang van ca. 900 m², terwijl een fitnesscentrum, waar bijvoorbeeld ook fysiotherapie en aanvullende sporten worden aangeboden al snel 1.400 m² beslaat. Bij deze centra worden ook aanvullende zaken zoals horeca, wellness of kinderopvang aangeboden. Qua ruimtebehoefte wordt er daarmee uitgegaan van een bandbreedte van **1.800 – 2.800 m² bvo**.
- Eventueel is het aanvullend mogelijk 1 of 2 meer ‘bijzondere’ sportvoorzieningen te realiseren in De Nieuwe Kern met een regionale verzorgingsfunctie, zoals een bijvoorbeeld squash, crossfit, klimwand of privaat zwembad. Uitgaande van deze grotere verzorgingsfunctie is er, bij een gemiddelde omvang van 1.000 m² bvo per sportvoorziening, daarmee een aanvullende behoefte van nog eens **1.000 - 2.000 m² bvo** aan gebouwde sportvoorzieningen.
- Totaal is voor openbare sportvoorzieningen in het rapport ‘*Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ*’ voor De Nieuwe Kern ca. **4.500 m² bvo** opgenomen, bij voorkeur te realiseren bij scholen en in combinatie met volkstuinparken (onderzoeken).

4.5.4 Sociaal-culturele (basis)voorzieningen

Aanvullende voorzieningen op wijkniveau

Naast de genoemde voorzieningen ten aanzien van onderwijs, kinderopvang, sport en zorg, zijn er ook nog andere maatschappelijke voorzieningen die wenselijk zijn op buurt of wijkniveau. Hierbij kan gedacht worden aan een ontmoetingsruimte, buurt/wijkcentrum, cultureel centrum of jeugd- en jongerencentrum. Dit wordt ook gestimuleerd vanuit beleid, in de Visie 2030 staat het begrip verbinding centraal. Daarnaast stelt het beleid dat er bij het bouwen van woningen en voorzieningen is een belangrijk uitgangspunt dat mensen elkaar kunnen ontmoeten. Op basis van de Amsterdamse referentienormen wordt er de volgende behoefte geraamd voor deze voorzieningen:

- **Huis van de wijk en jongerencentrum:** één volledig huis van de wijk: “*gemeente Ouder-Amstel heeft aangegeven, te willen werken met mobiel jongerenwerk. Jongerenwerk kan aanvullend gebruik maken van de voorzieningen in de wijk, zoals een school voor voortgezet onderwijs en sportvoorzieningen*”⁵³. Het huis van de wijk (ca 500 m² bvo) en het jongerencentrum (ca 350 m² bvo) worden bij voorkeur gecombineerd, waarmee de totale ruimtebehoefte komt op een totaal van circa **850 m² bvo**.
- **Buurtkamer:** voor DNK wordt de ruimtebehoefte voor een buurtkamer ingeschat op circa **150 m² bvo**.

⁵² Van Spronsen en partners - Het fitnesscentrum in Beeld (2017)

⁵³ Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ (april 2019)

- **Dagbestedingslocatie:** voor De Nieuwe Kern is één dagbestedingslocatie opgenomen van **200 m² bvo** opgenomen.⁵⁴
- **Kunst en cultuur:** de Amsterdamse referentienorm gaat uit van 0,25 m² bvo aan kunst en cultuur voorziening per 1 woning. Voor DNK zal de totale kunst en cultuur ruimtebehoefte daarom uitkomen op **1.125 m² bvo**.

4.6 Effecten en inpassing programma

Effecten en aanvaardbaarheid

De effecten van de beoogde nieuwe niet-wonenfuncties zijn per saldo positief en richten zich merendeels op de lokale structuur. De Nieuwe Kern wordt daarmee daadwerkelijk een nieuwe kern met alle benodigde voorzieningen van dien. Op gebied van kantoren, hotels en leisure biedt De Nieuwe Kern door optimale bereikbaarheid (station Duivendrecht) kansen die de lokale behoefte overstijgen. De verwachte economische effecten zijn, zowel op kwantitatieve als kwalitatieve gronden, aanvaardbaar.

Inpassing in bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling De Nieuwe Kern vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en sluit goed aan op de aanwezige stedelijke structuur van de gemeente Ouder-Amstel en Amsterdam.

⁵⁴ Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ (april 2019)

