

BEHOEFTE-ONDERZOEK STEDELIJKE FUNCTIES AMSTELVEEN KRONENBURG

25 NOVEMBER 2019



BEHOEFTE-ONDERZOEK STEDELIJKE FUNCTIES AMSTELVEEN KRONENBURG

25 NOVEMBER 2019

Status:

Eindrapport

Datum:

25 november 2019

Een product van:

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

Team Gebiedsontwikkeling en strategie

Drs. Frans Wittenberg
Susanne Brugman MSc
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

Review:

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:

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

Projectnummer: 2019.L.121G.106

Referentie: 2019.L.121 Amstelveen Kronenburg LDV_251119

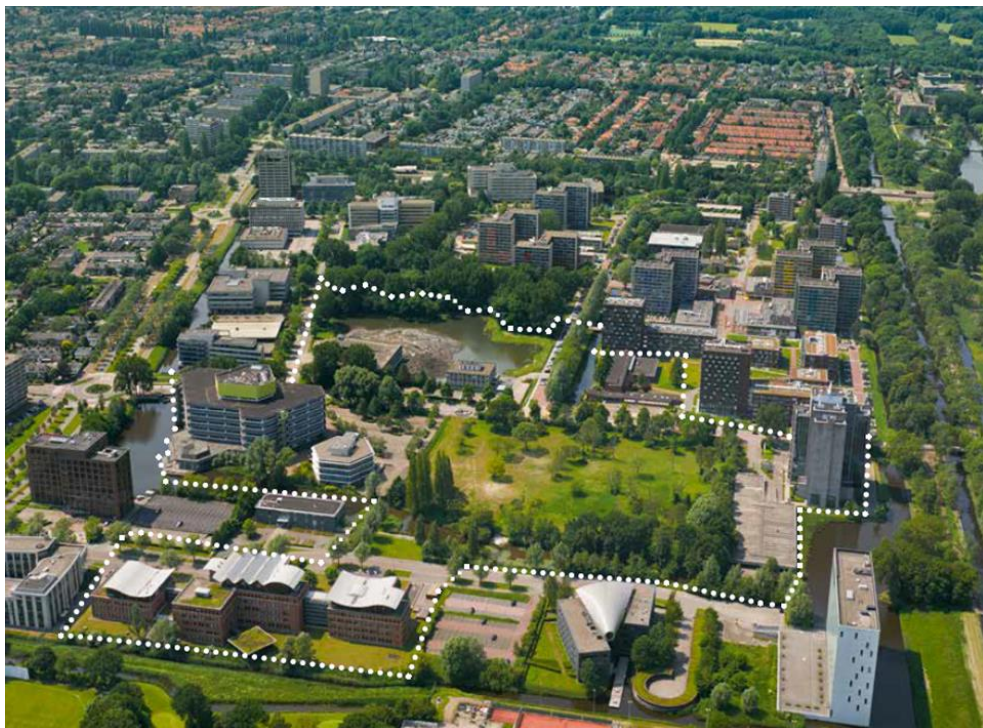
INLEIDING	7
SAMENVATTING EN CONCLUSIES	9
1 AMBITIES KRONENBURG UILENSTEDE	11
1.1 GEBIEDSVISIE KRONENBURG-UILENSTEDE	
1.2 ONTWIKKELING DIRECT VERZORGINGSGEBIED	
2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	14
2.1 MOTIVEREN VAN NIEUWE STEDELIJKE ONTWIKKELING	
2.2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING	
3 BEHOEFTE STUDENTENHUISVESTING	15
3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE	
3.2 BELEIDSANALYSE	
3.3 VRAAG	
3.4 AANBOD	
3.5 BEHOEFTE	
4 BEHOEFTE EXTENDED STAY	22
4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE	
4.2 POSITIONERING EN BELEID EXTENDED STAY	
4.3 VRAAG	
4.4 AANBOD	
4.5 INSCHATTING VAN DE BEHOEFTE	
5 BEHOEFTE HORECA	33
5.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE	
5.2 BELEIDSANALYSE	
5.3 VRAAG	
5.4 AANBOD	
5.5 BEHOEFTE	
6 BEHOEFTE DETAILHANDEL	46
6.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE	
6.2 BELEIDSANALYSE	
6.3 VRAAG	

6.4	AANBOD	
6.5	BEHOEFTE	
7	BEHOEFTE SPORT EN HEALTH	61
7.1	AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE	
7.2	BELEIDSANALYSE	
7.3	VRAAG	
7.4	AANBOD	
7.5	BEHOEFTE	
8	OVERIGE (MAATSCHAPPELIJKE) VOORZIENINGEN	71
	BIJLAGE 1 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DETAILHANDEL	

INLEIDING

Kantorenpark Kronenburg grenst aan de studentencampus Uilenstede en kampt sinds de financiële crisis met toenemende leegstand. De markt vraagt om meer kleinschalige en flexibele kantoorconcepten in aantrekkelijke gemengde stedelijke milieus met een hoog voorzieningenniveau. De gemeente Amstelveen en de grondeigenaren hebben daarom de ambitie om Kronenburg te transformeren naar een levendig en gemengd (campus)gebied met ruimte voor:

- 2.500 nieuwe studentenkamers;
- extended stay, te weten een niet-toeristische en tijdelijke verblijfsvorm (vanaf 7 nachten). Het gaat dus niet om 'wonen', want daarvoor is de verblijfsduur te kort. Daarnaast is er ook geen sprake van een toeristisch motief en kan een extended stay-voorziening niet voor enkele nachten gehuurd worden;
- naast reguliere kantoren ook plekken voor start ups, flexwerken, maakindustrie en onderzoeks- en kennisinstellingen, en;
- voorzieningen als commons (kleinschalige ontmoetingsplekken), sport en health, cultureel-maatschappelijke functies en horeca en retail.



FIGUUR 1 LUCHTFOTO VANUIT OOSTEN AMSTELVEEN KRONENBURG, MET OMLIJND HET TRANSFORMATIEGEBIED
Bron: Gebiedsvisie Kronenburg Uilenstede, 2019

De 2.500 studentenkamers, extended stay-eenheden en voorzieningen zijn te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro).¹ Hierop is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, van toepassing. De Ladder vereist dat de behoefte aan de voorzieningen inzichtelijk wordt gemaakt. In opdracht van de gemeente Amstelveen heeft Bureau Stedelijke Planning dit behoefte-onderzoek uitgevoerd. Eerder dit jaar heeft Bureau Stedelijke Planning meegewerkt aan de positionering en programmering voor verschillende programmaonderdelen in Kronenburg.



FIGUUR 2 FUNCTIONELE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED AMSTELVEEN KRONENBURG
Bron: Gebiedsvisie Amstelveen Kronenburg, 2019

¹ Kantoren zijn al mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan, en daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en derhalve ook niet getoetst aan de Ladder.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste uitkomsten van het behoefte-onderzoek samengevat:

HOOFDFUNCTIE	BEHOEFTE ONDERZOEKSGBIED TOT 2030	TOELICHTING EN TOEWIJZING AMSTELVEEN KRONENBURG
Studentenhuisvesting <i>2.500 eenheden</i>	10.800 tot 14.600 eenheden	Zeer grote behoefte aan studentenhuysvesting, het aanbod van 2.500 eenheden in Amstelveen Kronenburg draagt bij aan de invulling van deze behoefte.
Extended stay <i>±2.080 eenheden</i>	circa 39.000 eenheden	Zeer grote behoefte aan extended stay-units in de regio, die verder zal toenemen. Amstelveen Kronenburg is een aantrekkelijke locatie voor de extended stay-doelgroep, mede door de goede bereikbaarheid waar voorzien kan worden in een deel van de behoefte.
Voorzieningen - Horeca	7.600 – 12.000 m ² bvo	Bovengemiddelde horecabehoeftte van specifieke doelgroepen zorgt voor de vraag naar minstens 4.075 m ² bvo vanuit alleen al Amstelveen Kronenburg zelf. Door de gebiedsoverstijgende functie van de horeca kan dit oplopen tot indicatief 5.000 m ² bvo.
Voorzieningen - Detailhandel	13.500 – 38.600 m ² wvo	Detailhandel in Amstelveen Kronenburg dient enkel ondersteunend en niet concurrerend voor andere winkelgebieden te zijn en is primair gericht op de doelgroepen verblijvend in het gebied. Deze doelgroepen genereren tezamen vraag naar 1.400 m ² wvo dagelijkse en 1.500 m ² wvo niet-dagelijkse detailhandel.
Voorzieningen - Sport	3.800 m ² bvo	Kwalitatieve behoefte Kronenburg 475 tot 900 m ² bvo fitness/ kleinschalige sportvoorzieningen en 1.000 m ² banenzwembad. Ook behoefte aan multifunctioneel en flexibel ingerichte sporthal/ruimte voor multifunctioneel gebruik (allerhande sport met aanvullende functies) of sportvoorzieningen in de openbare ruimte.

HOOFDFUNCTIE	BEHOEFTE ONDERZOEKSGBIED TOT 2030	TOELICHTING EN TOEWIJZING AMSTELVEEN KRONENBURG
Overige (maatschappelijke) voorzieningen	N.T.B.	Ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en (commerciële) dienstverlening 1.000 – 2.000 m².

TABEL 1 BELANGRIJKSTE UITKOMSTEN BEHOEFTE-ONDERZOEK AMSTELVEEN KRONENBURG
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Alle beoogde nieuwe stedelijke functies in Kronenburg Uilenstede voorzien in een behoefte, kwantitatief en kwalitatief. Ze kunnen de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorstaan.

In het onderhavige rapport worden de verschillende functies afzonderlijk onderbouwd aan de criteria van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De kern van de gebiedsontwikkeling ligt echter in de **samenhang van alle functies**. Enerzijds zorgen de studentenwoningen en extended stay voor draagvlak van het voorzieningenprogramma, anderzijds is het voorzieningenprogramma nodig om het gebied aantrekkelijker te maken voor de studenten en extended stay gebruikers. De doelstelling om uiteindelijk te komen tot een samenhangend gebied, waarin ontmoeting, ondernemerschap en innovatie gestimuleerd worden, kan alleen bereikt worden met doordachte **functiemenging**.

Het verbindend element zijn (veelal kleinschalige) programmaonderdelen waarin diverse gebruiksmotieven samenkomen: plekken waar zowel gewerkt en gestudeerd kan worden, een dienst kan worden afgenomen en iets geconsumeerd kan worden. In Uilenstede-Kronenburg worden meerdere van dit soort plekken voorzien, met elk een eigen karakter.

Uilenstede-Kronenburg wordt dus meer dan de som van de afzonderlijke functies. Zoals in deze onderbouwing aangetoond wordt, voldoen de functies aan de criteria van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Door de samenhang kunnen daarbij **multiplier-effecten** verwacht worden. De interactie tussen studenten, tijdelijke en permanente werknemers, nationaal en internationaal, heeft de potentie om een zelfversterkend proces in gang zetten.

De balans in het totaalprogramma tussen studentenwoningen, extended stay, detailhandel, horeca en sportvoorzieningen staat hiermee aan de basis van het succes van de gebiedsontwikkeling Uilenstede-Kronenburg. Elke functie versterkt de andere en kan niet zonder de ander. Uilenstede-Kronenburg wordt een nieuw centrum binnen de Metropoolregio Amsterdam waarin deze functiemenging op een unieke wijze tot uiting komt.

1 AMBITIES KRONENBURG UILENSTEDE

Kronenburg is een ruim opgezette kantorenlocatie ten noorden van Amstelveen, grenzend aan de studentencampus Uilenstede. Kantoorruimten in Amstelveen zijn de laatste jaren weer in trek, dat is dan ook te zien aan de verminderde leegstand in de gemeente. Echter houdt de leegstand in Kronenburg nog steeds aan, mede door de incurantheid van de gebouwen en de aantrekkingskracht van het gebied.

1.1 GEBIEDSVISIE KRONENBURG-UILENSTEDE

De gemeente Amstelveen en de grondeigenaren hebben samen de ambitie geformuleerd om Kronenburg te transformeren naar een levendige en dynamische campus waar studenten, bedrijven, ondernemers, academici en onderzoekers elkaar ontmoeten en waar nieuwe ideeën en (kennis)initiatieven tot stand komen. De ambities en positionering zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie Kronenburg Uilenstede, welke op 8 mei 2019 door de gemeenteraad van Amstelveen is vastgesteld. De gebiedsvisie is het richtinggevend ruimtelijk kader voor nieuwe initiatieven en voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied.

In de gebiedsvisie is ruimte voorzien voor:

- **Tijdelijk wonen en verblijven:** 2.500 studentenkamers en 2.080 extended stay units.
- **Werken en leren:** naast reguliere kantoren ook plekken voor start ups, flexwerken, maakindustrie en onderzoeks- en kennisinstellingen.
- **Ontmoeten en ontspannen:** voorzieningen als commons (kleinschalige ontmoetingsplekken), sport en health, cultureel-maatschappelijke functies en horeca en retail.

Bij de gebiedsontwikkeling staat de **“roltrapfunctie”** centraal: *je begint hier als student en gaat vervolgens stage lopen en werken bij omliggende bedrijven. Of je start je eigen bedrijf. En vervolgens stap je over naar een reguliere woning in de buurt.*

Daarmee is de beoogde functiemix aan verblijfsconcepten, werklocaties en voorzieningen een belangrijk verbindend element in een gebied zelf maar ook voor Amstelveen.

1.2 ONTWIKKELING DIRECT VERZORGINGSGBIED

Voor het draagvlak voor voorzieningen is de ontwikkeling van het directe verzorgingsgebied Kronenburg-Uilenstede maatgevend. In onderstaand tabel is aangegeven wat het huidige potentieel is, en hoe zich dat naar verwachting ontwikkelt.

- **Studentenhuisvesting.** Momenteel zijn er 3.505 studenten woonachtig op Amstelveen-Kronenburg. Het plan bestaat om 2.500 studentenunits toe te voegen. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van 36 m² bedraagt het totale programma voor studentenhuisvesting dan 90.000 m². Het aantal studenten in het gebied zal toenemen naar 6.255².
- **Werknemers.** Het aantal werknemers in Amstelveen Kronenburg ligt momenteel op 3.700. Omdat op Kronenburg voor een groot deel een kantoorbestemming rust, kunnen er de komende jaren nog kantoren worden toegevoegd. Voor een aantal van deze momenteel braakliggende kavels bestaan plannen voor het toevoegen van nieuwe kantoren. Naar schatting zal dit 20.000 tot 30.000 m² bedragen. Hierdoor zal het aantal werknemers stijgen met 1.000 tot 1.500.³ In totaal zal in 2030 het aantal werknemers dan tussen de 4.700 en 5.200 komen te liggen.
- **Verblijvers.** Momenteel zijn er vier hotels aanwezig in Amstelveen Kronenburg. Tezamen tellen deze hotels 956 kamers. De meeste van deze kamers zijn geschikt voor de toeristische verhuur, slechts een klein deel wordt momenteel verhuurd voor extended stay doeleinden. Uitgaande van uitgaande van een gemiddelde bezettingsgraad van 85%⁴, leveren deze hotels dagelijks nu al dagelijks circa 813 verblijvers op. Gedurende de herontwikkeling van het gebied zullen er, uitgaande van het beoogde programma van circa 75.000 m² extended stay en een gemiddelde kamergrootte van 36 m², maximaal 2.080 extended stay-units worden toegevoegd. Dit komt neer op circa 1.770 tot 2.120 extra dagelijkse verblijvers in het gebied⁵. Tezamen komt het aantal potentiële verblijvers op 2.583 tot 2.933 te liggen.

² Uitgaande van de huidige gemiddelde huishoudensgrootte van 1,1 persoon per huishouden (CBS, 2018). 2.500 studentenunits met een gemiddelde bezetting van 1,1 betekend 2.750 nieuwe studenten in het gebied.

³ Uit ons eerdere onderzoek bleek het volgende: *Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer van kantoorbanen in de provincie Noord-Holland ligt momenteel volgens het PBL (2017) op 22 m². Onder invloed van 'het nieuwe werken' is dit metrage flink gedaald. Wij verwachten echter dat de grootste daling inmiddels achter de rug is. Allereerst omdat veel organisaties het nieuwe werken al hebben geïntroduceerd. Maar ook omdat het nieuwe werken in de crisis is gebruikt als bezuinigingsmaatregel. Nu het economisch voor de wind gaat, is de noodzaak tot minder ruimte per werknemer minder groot. Naast ruimtebesparende ontwikkelingen is hiermee ook sprake van tegengestelde ontwikkelingen (behoefte aan meer vergaderruimten, ontmoetingsruimten etc.). Vanwege deze ontwikkelingen, gaan wij uit van een kantoorquotiënt voor de komende periode van 20 m² per werknemer.*

⁴ <https://www.missethoreca.nl/hotel/nieuws/2018/04/nederlandse-hotelmarkt-bezettingsgraad-en-kamerprijzen-blijven-stijgen-101303159>

⁵ Uitgaande van 1 tot 1,2 personen gemiddeld per kamer. Een kamer wordt op de zakelijke markt vaak verhuurd aan gemiddeld 1,2 personen per nacht.

KRONENBURG UILENSTEDE	HUIDIG DRAAGVLAK 2019	EXTRA DRAAGVLAK	TOTAAL DRAAGVLAK 2030
Studentenhuisvesting - studenten	3.505	2.750	6.255
Kantoren – werknemers	3.700	1.000 – 1.500	4.700 – 5.200
Verblijvers/extended stay	813	1.770 – 2.120	2.583 – 2.933

TABEL 2 ONTWIKKELING PROGRAMMA EN POTENTIEEL DRAAGVLAK IN KRONENBURG-UILENSTEDE

Bron: Bureau Stedelijke Planning

2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

2.1 MOTIVEREN VAN NIEUWE STEDELIJKE ONTWIKKELING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 geldt daarbij het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

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.

Met de (vernieuwde) Ladder is het mogelijk om bij flexibele bestemmingsplannen de Ladderplicht door te schuiven naar het moment van uitwerking. Het opstellen van de motiveringen blijft maatwerk, waarbij de specifieke lokale omstandigheden van groot belang blijven.

Een onderzoek naar de behoefte heeft tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

2.2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING

De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aanbod aan bijvoorbeeld horeca, en kwalitatief op het specifieke segment (of horeca categorie), locatie en/of functie of doelgroep.

Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. Daarnaast zijn er ook kwalitatieve argumenten die de behoefte kunnen aantonen.

3 BEHOEFTE STUDENTENHUISVESTING

In dit hoofdstuk is de voorgenomen ontwikkeling van 2.500 studentenkamers conform de vereisten van de Ladder onderbouwd.

3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE

Gezien de nabijheid van de VU Campus en de voorkeur van studenten om in de nabijheid van de campus of de binnenstad te wonen, analyseren we voor de ladderonderbouwing voor studentenhuysvesting vraag en aanbod in de gemeenten Amsterdam en Amstelveen. Als onderzoeksperiode houden we de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan, namelijk 10 jaar aan.

3.2 BELEIDSANALYSE

COALITIEAKKOORD GEMEENTE AMSTELVEEN 2018-2022 >>

In het vigerende coalitieakkoord van de gemeente Amstelveen wordt ruim baan gegeven aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Ook wordt transformatie van leegstaande kantoren naar huisvesting voor studenten en starters gestimuleerd.

CONVENANT STUDENTENHUISVESTING EN PLAN JONGEREN- EN STUDENTENHUISVESTING, GEMEENTE AMSTERDAM 2019-2022 >>

In het Convenant studentenhuysvesting 2019-2022 wordt als doel gesteld 9.400 studenteneenheden te realiseren. Hierbij wordt Kronenburg genoemd onder categorie 'extra inzet (verkennen)' als plan met 2.500 studentenkamers. De als extra inzet opgenomen plannen vereisen nader onderzoek.

In het Plan jongeren- en studentenhuysvesting 2019-2022 van de gemeente Amsterdam wordt de ambitie uitgesproken om 10.500 betaalbare wooneenheden voor jongeren en studenten te ontwikkelen, waarvan 1.500 in de regiogemeenten. Het gaat om tijdelijke en permanente wooneenheden, zelfstandig en met gedeelde voorzieningen. Verder wordt in het plan de ambitie geuit dat 25% van de nieuw te bouwen jongeren- en studentenkamers onzelfstandig zijn en dus gedeelde voorzieningen kennen. De plannen voor studentenkamers in Kronenburg behoren niet tot de genoemde 1.500 wooneenheden.

Inzet convenant		Totaal: 6.000
Nieuwbouw op gemeentelijke grondposities en in transformatiegebieden	3.500 eenheden	
Nieuwbouw grond onderwijsinstellingen (incl. locatie van AMC)	1.000 eenheden	
Nieuwbouw in de regio	1.500 eenheden	
Autonome ontwikkelingen		Totaal: 7.650
Groei aantal onzelfstandige kamers in woningdelen	850 eenheden	
Studentenhôtels in ontwikkeling	800 eenheden	
Extra inzet (verkennen)*		Totaal: 9.400 studenteneenheden
Extra ruimte voor studenten in tijdelijke gemengde huisvestingsprojecten	400 eenheden	
Studentenhuisvesting op het water	150 eenheden	
Kronenburg	2.500 eenheden	
Doel: 9.400 studenteneenheden		

* De mogelijkheid tot realisatie van deze eenheden wordt momenteel onderzocht.
Deze tabel wordt jaarlijks geactualiseerd.

FIGUUR 3 OVERZICHT PLANONTWIKKELING STUDENTENHUISVESTING IN AMSTERDAM EN DE REGIO

Bron: Gemeente Amsterdam en diverse onderwijsinstellingen en woningcorporaties (219)

WONINGDELEN >>

De [Uitvoeringsregels Wonen Amstelveen 2019](#) stellen met ingang van 1 februari 2019 strengere eisen aan kamerverhuur en woningdelen⁶. Ook wordt naast handhaving de bestuurlijke boete geïntroduceerd. Dit betekent dat de mogelijkheden voor particuliere verhuur van studentenkamers afnemen. Met als gevolg een toenemende vraag naar specifiek voor studenten bedoelde wooncomplexen.

KRONENBURG SLEUTELGEBIED >>

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft acht sleutelgebieden aangewezen waar voorzien kan worden in de groeiende woningbehoefte en de tekorten in alle segmenten (waaronder studentenhuysvesting). Om richting te geven aan de huisvesting van deze behoefte zijn acht sleutelgebieden aangewezen. Bij de selectie van sleutelgebieden is gekeken naar het belang van de woningbouwplannen en naar de impact van de projecten op de omgeving (leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid). Kronenburg is één van deze sleutelgebieden. Deze sleutelgebieden zijn opgenomen in de Woondeal die de MRA met het Rijk heeft gesloten. Ook in het ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt Kronenburg aangehaald als sleutelgebied voor grootschalige gebiedsontwikkeling binnen de MRA.

⁶ Deze nieuwe regels gelden ook voor vakantieverhuur van woningen via bijvoorbeeld Airbnb

3.3 VRAAG

HUIDIGE MARKT VOOR STUDENTENHUISVESTING: GROTE TEKORTEN >>

De huidige markt voor studentenhuysvesting laat grote tekorten zien waardoor studenten gedwongen zijn om thuis te blijven wonen of in een andere stad te gaan wonen:

- Aan de Amsterdamse onderwijsinstellingen (zowel HBO als WO) studeren circa 107.750 studenten. In het studiejaar 2017-2018 zijn er 2.290 studenten bijgekomen ten opzichte van 2016-2017. De monitor voor studentenhuysvesting ging uit van ‘slechts’ een toename van 290 studenten⁷. Dit zorgt voor extra druk op de studentenhuysvesting in Amsterdam.
- In de monitor wordt ook een drukindicator voor studentenhuysvesting gegeven. Daarin wordt het aanbod afgezet tegen het aantal studenten dat in de stad zou willen wonen. Volgens deze drukindicator is in Amsterdam al jaren achtereen sprake van een zeer gespannen markt voor studentenhuysvesting.
- Zowel voor zelfstandige als onzelfstandige studentenkamers is in de regio Amsterdam de inschrijfduur toegenomen: voor zelfstandige studentenkamers van ruim 3 jaar in 2014 naar 4,5 jaar in 2017 en voor onzelfstandige studentenkamers van 1 jaar tot ruim 1,5 jaar in dezelfde periode⁸.
- De relatief hoge huurprijzen tekenen de krapte op de markt voor studentenkamers. Gemiddeld betalen Amsterdamse studenten zo’n € 500, wat significant hoger is dan studenten elders in Nederland betalen. Gemiddeld betalen studenten € 31 per m², maar in Amsterdam is dat ruim € 35 per m².
- Onder de studenten die in Amsterdam studeren, geven 11.000 studenten aan wel op kamers te willen wonen, maar dat er voor hen geen (gewenste) woonruimte beschikbaar is.

ONTWIKKELING UITWONENDE STUDENTEN >>

Het huidige tekort aan 11.000 studentenkamers zal door de verdere toename van het aantal uitwonende studenten alleen maar groter worden. Tot 2029 wordt een toename verwacht van 4.000-8.000 uitwonende studenten, dat wil zeggen studenten die zelfstandig willen wonen (en niet meer bij hun ouders) (zie Tabel 3).

	2017-2018	2028-2029	SALDO
Binnenlandse studenten	45.400	43.640 - 47.460	-1.760 – +2.065
Internationale studenten	10.860	16.665 - 16.675	+5.805 – +5.815
Totale studenten	56.260	60.305 - 64.135	+4.045 – +7.880

TABEL 3 ONTWIKKELING TOTALE UITWONENDE POPULATIE STUDENTEN DIE IN AMSTERDAM STUDEERT
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kences (2018)

⁷ Kences, 2018

⁸ DUWO, 2018

De doelgroep voor studentenhuisvesting is uit te splitsen in twee subdoelgroepen: uitwonende binnenlandse studenten en internationale studenten:

- Het aantal uitwonende binnenlandse studenten aan HBO-instellingen loopt terug, terwijl het aantal uitwonende studenten aan WO-instellingen juist toeneemt. Per saldo neemt het aantal binnenlandse studenten licht toe (Tabel 3).
- Het aantal internationale studenten neemt sterk toe met bijna 6.000 tot 2029.

WOONVOORKEUREN >>

Binnenlandse studenten hebben over het algemeen een voorkeur voor éénkamerwoonruimten van minstens 20 m² in of aan de rand van het centrum of op de campus⁹. Ook wenst de meerderheid (77%) een zelfstandige studentenkamer, zonder gedeelde voorzieningen¹⁰. Deze wens wijkt af van de feitelijke situatie waarin veel studenten een onzelfstandige studentenkamer hebben met gedeelde voorzieningen. De aanwezigheid van voorzieningen op de genoemde locaties (rand centrum, campus) is een duidelijke pullfactor.

Voor internationale studenten is het belangrijk dat kamers beschikbaar zijn op de dag van aankomst in Nederland. Verder kiezen internationale studenten vanwege de gunstige prijs-kwaliteitsverhouding eerder kamers met gedeelde voorzieningen in (of aan de rand van) het centrum of op de campus dan de binnenlandse student. De kamers zijn meestal gestoffeerd of zelfs volledig ingericht. In dit soort kamers is volledig zelfstandig verblijf mogelijk waarbij in het complex gemeenschappelijke voorzieningen voor handen zijn, zoals een gemeenschappelijke keuken of fitnessruimte.

3.4 AANBOD

Voor de 56.260 studenten die uitwonend zijn en studeren aan Amsterdamse onderwijsinstellingen zijn 25.240 studentenkamers beschikbaar in bestaande complexen. Circa 45% van de studenten woont dus in een complex. De overige 55% woont op kamers in particulier aanbod.

Daarnaast woont het grootste deel van de in Amsterdam studerende studenten in een zelfstandige studentenkamer. Een minderheid (45%) van in Amsterdam studerende studenten woont in een onzelfstandige studentenkamer met gedeelde voorzieningen.

⁹ Kences, 2018

¹⁰ Kences, 2018

BESTAANDE VOORRAAD >>

Van de kamers in een complex is 32% van tijdelijke aard (8.248 studentenkamers). De studentenkamers van tijdelijke aard zijn overwegend invulling van leegstaand vastgoed of leegstaande kavels. Wanneer dit vastgoed of deze kavels in ontwikkeling genomen gaan worden, ontstaat een vervangingsbehoefte aan studentenkamers.

AARD OBJECT	GERICHT OP STUDENTEN	GERICHT OP JONGEREN EN STUDENTEN	TOTAAL
Permanent	14.585	2.405	16.990
Tijdelijk	7.095	1.155	8.250
Totaal	21.680	3.560	25.240

TABEL 4 BESTAANDE VOORRAAD STUDENTENKAMERS IN COMPLEXEN VOOR STUDENTEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Amsterdam (2018)

GEPLANDE VOORRAAD >>

Inmiddels zijn er plannen voor 4.264 studentenkamers, waarvan 3.602 van permanente en 665 van tijdelijke aard, om te voorzien in de behoefte aan studentenhuisvesting.

AARD OBJECT	GERICHT OP STUDENTEN	GERICHT OP JONGEREN EN STUDENTEN	TOTAAL
Permanent	1.805	1.800	3.605
Tijdelijk	-	665	665
Totaal	1.805	2.465	4.270

TABEL 5 GEPLANDE VOORRAAD STUDENTENKAMERS VOOR STUDENTEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Amsterdam (2018)

De omvangrijkste projecten in het onderzoeksgebied zijn:

Our Domain, Paalbergweg 9-11

- Dit permanente complex is momenteel in aanbouw en biedt 950 appartementen voor studenten en net afgestudeerden.



Urban Interactive District, Arenaboulevard

- Het Arenapark wordt tot een gemengd district ontwikkeld met 400 permanente woningen voor jongeren en studenten.

Beide plannen liggen niet dichtbij een campus in tegenstelling tot locatie Kronenburg dat nabij de VU campus ligt en zelf een campusachtige uitstraling heeft met de nodige voorzieningen.

3.5 BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De huidige markt voor studentenhuisvesting laat grote tekorten zien waardoor studenten gedwongen zijn om thuis te blijven wonen of in een andere stad te gaan wonen. Er is momenteel een tekort van circa 11.000 studentenkamers. De komende 10 jaar wordt een groei van het aantal uitwonende studenten verwacht van 4.045 tot 7.875 die zorgen voor een extra vraag. Het geplande aanbod van 4.270 te ontwikkelen studentenkamers is te klein om het huidige tekort en de toekomstige groei op te vangen. Dit resulteert namelijk de komende tien jaar in

een extra behoefte van nog eens 10.775 tot 14.605 studentenkamers¹¹. De daadwerkelijke behoefte ligt waarschijnlijk nog hoger, omdat geen rekening gehouden is met de eventuele vervanging van tijdelijke studentenkamers.

HUIDIG TEKORT	GROEI AANTAL UITWONENDE STUDENTEN	GEPLANDE VOORRAAD	BEHOEFTE 2019- 2029
11.000	4.045 - 7.875	4.270	10.775 - 14.605

TABEL 6 BEHOEFTE AAN STUDENTENKAMERS IN DE PERIODE T/M COLLEGEJAAR 2018/2019

Bron: Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

De kwalitatieve behoefte aan studentenhuysvesting richt zich op zelfstandige kamers met eigen voorzieningen. Zo wenst 77% van de studenten een zelfstandige studentenkamer, terwijl slechts 55% van de studentenkamers van in Amsterdam studerende studenten een zelfstandige kamer betreft. In Kronenburg wordt goed op deze behoefte ingespeeld.

CONCLUSIE >>

Er is voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de ontwikkeling van 2.500 studentenkamers op locatie Kronenburg. De behoefte aan studentenkamers blijft de komende jaren onverminderd hoog (tussen de circa 10.800 en 14.600 in de komende tien jaar). Dit betekent dat de ontwikkeling van studentenkamers in Kronenburg voldoet aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

¹¹ behoefte = huidige tekort + groei van het aantal uitwonende studenten – geplande voorraad

4 BEHOEFTE EXTENDED STAY

In dit hoofdstuk brengen we de behoefte aan extended stay in beeld, op basis van de beschikbare data. De markt voor extended stay is nog jong en exacte gegevens zijn niet beschikbaar. Omdat het exacte programma voor extended stay nog niet bekend is, brengen we de maximale ladderruimte voor extended stay in beeld.

4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE

Voor de ladderonderbouwing voor extended stay kijken we naar de gemeenten Amsterdam en Amstelveen, vanwege de ligging van Kronenburg in de gemeente Amstelveen in de directe nabijheid van de gemeente Amsterdam. Kronenburg ligt bovendien op korte afstand van de Amsterdamse Zuidas. Een gebied waar veel binnen- en buitenlandse kenniswerkers werkzaam zijn, een mogelijke doelgroep voor extended stay. Als onderzoeksperiode houden we de duur van een bestemmingsplan, namelijk 10 jaar, aan.

4.2 POSITIONERING EN BELEID EXTENDED STAY

Flexibilisering leidt tot behoefte aan flexibele vormen van verblijf

Onze samenleving wordt steeds flexibeler: op het gebied van relaties, werk, mobiliteit maar ook qua bezit. Het aantal alleenstaanden en alleenstaande ouders neemt toe, het aantal (inter)nationale studenten groeit en er wordt steeds vaker op projectbasis gewerkt (in binnen of buitenland). Dergelijke veranderingen op het gebied van economie, maatschappij en onderwijs leiden tot veranderende woonbehoeften. Dit is terug te zien in de groeiende populariteit van tijdelijke woonvormen (extended stay).

Expertisecentrum Flexwonen schat behoefte aan tijdelijk verblijf op 1,5 miljoen huishoudens

De doelgroepen voor extended stay zijn erg uiteenlopend waardoor de behoefte lastig in beeld te brengen is. Het expertisecentrum Flexwonen schat de behoefte aan snel toegankelijke, tijdelijke woonruimte in heel Nederland in op zo'n 1,5 miljoen huishoudens¹². Toch is deze vorm van huisvesting vaak lastig te vinden, waardoor men al snel terechtkomt op wachtlijsten, in hotels, Airbnb's of op recreatieparken. Dit zijn doorgaans minder goede oplossingen en ze zijn ook niet altijd legaal (denk aan wonen op een recreatiepark of te lang verblijf in een Airbnb). Het realiseren van extended stay biedt vragers naar tijdelijke verblijfsruimte een kwalitatief en aantrekkelijk alternatief.

¹² Expertisecentrum Flexwonen, 2019

Extended stay: tussen wonen en toerisme

Extended stay is een containerbegrip dat wordt gebruikt voor een veelvoud aan projecten, gericht op verblijf voor een kortere periode van niet toeristische aard. Per project verschilt echter de doelgroep, de verblijfsduur, de exploitatieformule en de exploitant. Er bestaat geen landelijke, wettelijke afbakening waarin is vastgesteld wat extended stay precies inhoudt. Gemeenten hanteren doorgaans hun eigen definities. Vaak is in deze definities sprake van een bepaalde doelgroep en verblijfsduur.

Extended stay is een niet-toeristische en tijdelijke verblijfsvorm. Het gaat dus niet om 'wonen', want daarvoor is de verblijfsduur te kort. Daarnaast is er ook specifiek geen sprake van een toeristisch motief en kan een extended stay-voorziening niet voor enkele nachten gehuurd worden.

De vorm van extended stay hangt vaak samen met de doelgroep en de verblijfsduur. Zo zullen expats eerder gebruik maken van serviced/gemeubileerde appartementen en spoedzoekers eerder genoegen nemen met kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keukens. Hiermee samenhangend is er een groot prijsverschil in het extended stay-aanbod: van € 300 tot € 5.000 per maand.

Er is geen landelijke, wettelijke afbakening waarin is vastgesteld wat de verblijfsduur is van extended stay. Voor zover gemeenten een verblijfsduur ten aanzien van extended stay hanteren, houden ze een periode aan van enkele dagen tot één jaar. Deze huurperiode is vaak te lang om in een hotel te verblijven, maar te kort voor het huren van een reguliere woning. Voor een normale vrijesectorhuurwoning bedraagt de minimale huurtermijn 1 jaar.

ACCOMMODATIESTRATEGIE GEMEENTE AMSTELVEEN >>

De afgelopen jaren zijn veel nieuwe verblijfsaccommodaties in Amstelveen bijgekomen of in ontwikkeling genomen. De gemeente Amstelveen voert sinds juli 2019 een accommodatiestrategie om enerzijds te profiteren van de economische impact van nieuwe verblijfsaccommodaties (waaronder hotels, extended stay-voorzieningen en campings worden verstaan) en anderzijds de negatieve gevolgen van nieuwe accommodaties te beperken. Als extended stay-voorziening definieert de gemeente Amstelveen in de huidige accommodatiestrategie een voorziening die langer verblijf aanbiedt aan gasten vanaf 7 nachten tot maximaal 6 maanden. Dit kan worden gehandhaafd door een aparte bestemmingscategorie 'Horeca 6' toe te voegen aan het bestemmingsplan waarin extended stay een plek krijgt.

Voor nieuwe initiatieven of de uitbreiding van bestaande accommodaties wordt getoetst op de toegevoegde waarde voor Amstelveen aan de hand van toetsingscriteria.

In de accommodatiestrategie (en de gebiedsvisie) worden in Kronenburg-Uilenstede vooral kansen gezien voor extended stay gericht op kenniswerkers, studenten of de zakelijke markt.

CONCLUSIE >>

Er bestaat in Nederland een grote extra behoefte aan extended stay. Het expertisecentrum Flexwonen schat dat 1,5 miljoen huishoudens in Nederland behoefte hebben aan extended stay. Door gebrek aan geschikt aanbod komen deze groepen nu vaak terecht in minder geschikte of zelfs illegale woonsituaties, zoals op een recreatiepark.

Er is geen landelijke, wettelijke afbakening van extended stay qua verblijfsduur. De meeste gemeenten die een vaste verblijfsduur hanteren, houden een periode aan van enkele dagen tot één jaar. Deze huurperiode is vaak te lang om in een hotel te verblijven, maar te kort voor het huren van een reguliere woning.

Het beleid van de gemeente Amstelveen biedt ruimte voor duurzame ontwikkeling van extended stay-voorzieningen. Ontwikkelingen zullen wel getoetst moeten worden op de toegevoegde waarde voor Amstelveen. Voor Kronenburg ziet de gemeente vooral kansen voor extended stay gericht op kenniswerkers, studenten of de zakelijke markt.

4.3 VRAAG

KWANTITATIEVE VRAAG >>

Van de drie belangrijkste doelgroepen is de kwantitatieve vraag naar extended stay in Amstelveen en Amsterdam in Tabel 7 in beeld gebracht, waarbij gebruik is gemaakt van de meest actuele beschikbare cijfers. Hierna volgt per doelgroep een toelichting op de cijfers.

VRAAG	OMVANG HUIDIGE REGIONALE VRAAG	ONTWIKKELING
Expats / internationale kenniswerkers	circa 25.000	++
Binnenlandse kenniswerkers	circa 15.600	+
Spoedzoekers	circa 1.470	0/+
Totale omvang doelgroepen	42.070	+

TABEL 7 ONTWIKKELING VAN DE OMVANG VAN DOELGROEPEN IN AMSTELVEEN EN AMSTERDAM
Bron: Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. hieronder toegelichte cijfers

Expats / Internationale kenniswerkers

Expats zijn mensen die tijdelijk werkzaam zijn in Nederland. Vaak hoogopgeleide kenniswerkers, werkzaam in het bedrijfsleven of academici. Een gemeubileerde en tijdelijke woning, van alle gemakken voorzien en nabij de werkplek is voor deze groep van grote meerwaarde. De omvang en de ontwikkeling van het aantal expats wordt pas sinds enkele jaren op onregelmatige basis in beeld gebracht.

- In 2011 waren er in Amstelveen circa 2.260 expats en in Amsterdam 11.730¹³. In 2015 waren in de hele MRA 38.843 internationale kenniswerkers¹⁴.
- In de periode 2009-2015 nam het aantal internationale kenniswerkers in de MRA per jaar toe met 8%. Wanneer deze groei zich heeft doorgezet komt het aantal internationale kenniswerkers in 2019 in Amsterdam en Amstelveen uit op circa **25.000**. Dit is waarschijnlijk een conservatieve inschatting aangezien sinds 2015 de economie zich sterk heeft ontwikkeld.
- Tussen 2009 en 2018 is de instroom van mensen uit de traditionele kennismigrantenlanden sterk toegenomen. Ook de uitstroom is toegenomen, al heeft het saldo zich over de jaren wel positief ontwikkeld (van 355 in 2009 naar 900 in 2018).¹⁵ De instroom direct vanuit het buitenland is verdubbeld tussen 2009 en 2018 en groeit sterker dan de uitstroom waardoor het saldo zich over de jaren nog positiever ontwikkeld (van 146 in 2009 naar 785 in 2018).

De verdere ontwikkeling van de Zuidas, de verhuizing van kantoren door de Brexit en de vestiging van het EMA in Amsterdam leidt naar verwachting tot een groeiende vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor expats. Al is een exacte inschatting van de toekomstige ontwikkeling van expats niet te geven omdat de instroom conjunctuurgevoelig is. De ontwikkeling over de afgelopen jaren laat ook een dip rond 2013 zien. Zowel macro-economische, als politieke ontwikkelingen spelen een rol. Bovengenoemde factoren maken het aannemelijk dat het aantal expats de komende jaren zal blijven toenemen.

Indiase expats in Amstelveen

Amstelveen is door de ligging tussen Amsterdam en Schiphol, de vestiging van buitenlandse bedrijven en internationale scholen populair bij expats. Een vijfde van de 90.000 inwoners heeft een niet-Nederlands paspoort. Amstelveen is met name populair onder Japanners, Indiërs, Chinezen en Britten.

In de laatste jaren lijkt het aantal expats bijzonder sterk toe te nemen. Hoewel officiële cijfers ontbreken, is deze trend alleen in Amstelveen al goed merkbaar. Zo laat het

¹³ CBS, 2015

¹⁴ Decisio, 2017

¹⁵ Gemeente Amstelveen, 2019

aantal Indiase inwoners in Amstelveen een sterke groei zien. Tussen 2011 en 2018 is het aantal Indiase inwoners verdrievoudigd. Ook het aantal Chinezen is bijna verdubbeld.



Met name de groep kenniswerkers uit India in Amstelveen is noemenswaardig. De afgelopen jaren is deze groep uitgegroeid tot de grootste etnische bevolkingsgroep in Amstelveen. De sterke groei zorgt voor een enorme druk op de woningmarkt in Amstelveen. Omdat expats doorgaans over een goed salaris beschikken en ze over de eerste vijf jaar over 30% van hun inkomen geen belasting hoeven te betalen, kunnen ze makkelijker overbieden op een woning. Inmiddels zijn daardoor in Amstelveen de prijzen zo erg opgelopen dat ook Indiërs de wijk nemen naar Uithoorn.

Bron: Het Financieele Dagblad (23 april 2019); Gemeente Amstelveen (2019)

Binnenlandse kenniswerkers

De doelgroep binnenlandse kenniswerkers bestaat uit mensen die ver van Amstelveen wonen, maar hier werken op projectbasis of onlangs een baan in de regio hebben gevonden. Deze groep varieert van academici, zzp'ers (tijdelijke) werknemers, zoals studenten die coschappen lopen bij het VU/mc of mensen die voor een nieuwe baan dichterbij Amsterdam/Schiphol willen verblijven. Als men voor een bepaalde periode in de omgeving van Amsterdam werkt maar in een ander deel van het land woont, biedt het veel rust om tijdelijk rond Amsterdam te verblijven. In het geval van medisch personeel is het wonen op korte afstand van het ziekenhuis vaak zelfs een vereiste. Mensen die een nieuwe baan in de omgeving hebben gevonden, kunnen extended stay gebruiken als uitvalsbasis om te zoeken naar een reguliere woning.

- Eind 2017 waren **15.600** personen werkzaam in Amstelveen en Amsterdam die wonen op meer dan 100 kilometer afstand binnen Nederland. De grote afstand tussen woonplaats en werkplaats leidt onvermijdelijk tot zeer lange reistijden waardoor het aantrekkelijker is tijdelijk verblijf te huren in een extended stay-voorziening.
- De werkzame beroepsbevolking met een hoog opleidingsniveau in Amsterdam en Amstelveen is tussen 2003 en 2018 (een periode met hoog- en laagconjunctuur) aanzienlijk toegenomen met circa 4% per jaar. In 2018

bedroeg de beroepsbevolking met een hoog opleidingsniveau in Amstelveen en Amsterdam circa 300.000.

De verwachtingen zien er gunstig uit: de werkgelegenheid in Amsterdam en Amstelveen groeit sterk in alle sectoren. Ook de vele bouw- en infraprojecten zorgen voor extra vraag naar kenniswerkers. Veel kenniswerkers hebben een tijdelijke aanstelling of werken als zelfstandige. Daardoor neemt de vraag naar tijdelijke huisvesting toe. De sterke verwachte groei van de werkgelegenheid en de toename van het aantal zelfstandigen en tijdelijke aanstellingen maken het aannemelijk dat de groep binnenlandse kenniswerkers blijft groeien.

Spoedzoekers

Spoedzoekers vormen een diverse groep personen die dringend tijdelijke woonruimte zoeken in afwachting totdat zij weer in hun (nieuwe) woning kunnen, ofwel om vanuit hier te zoeken naar nieuwe permanente woonruimte. Hiertoe behoren onder meer personen met relatieproblemen of in scheiding liggen die niet meer samen willen wonen, maar nog geen andere woning hebben kunnen vinden. Ook huishoudens die tijdelijk niet in hun woning kunnen vanwege bijvoorbeeld een brand, een verbouwing, een periode tussen twee verhuizingen vallen onder spoedzoekers. Deze groep heeft gemeen dat zij dringend op zoek is naar tijdelijke woonruimte met vaak een bescheiden budget, aangezien zij vaak door onvoorziene omstandigheden behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte waarvoor zij geen spaargeld opzij gelegd hebben.

- Gemiddeld zijn er jaarlijks circa 1.340 echtscheidingen in Amsterdam en 130 echtscheidingen in Amstelveen, tezamen **1.470**. Hierbij komt nog een aantal personen met relatieproblemen die niet meer samen in hetzelfde huis willen wonen, maar nog geen andere woning hebben kunnen vinden.
- Gemiddeld zijn er jaarlijks circa 6.500 – 9.500 verhuizingen in Amstelveen. Deze verhuizingen vinden niet allemaal gelijk plaats waardoor mensen die tussen twee verhuizingen in zitten, zijn aangewezen op tijdelijke woonruimte. Grootschalige nieuwbouw in de omgeving (bv. De Nieuwe Kern) kan leiden tot een tijdelijke toename van verhuizingen.

KWALITATIEVE VRAAG >>

De verschillende doelgroepen hebben hun eigen specifieke wensen ten opzichte van het verblijf en de voorzieningen.

EXPATS / INTERNATIONALE KENNISWERKERS	
Verblijfswensen	• Gemeubileerde verblijfsruimte, variërend in grootte van 30 tot 60 m²

	• Ligging nabij werkgever (Zuidas, VU, VU/mc, UvA, Schiphol) • Nabijheid van andere expats
Gewenste voorzieningen	• Ontmoetingsruimte, entertainment, restaurant, fitness • Diensten rondom de verblijfsruimte. Schoonmaakservices, linnenwissel, ophalen van het vliegveld • Bereikbaarheid (per auto en/of ov)

TABEL 8 KWALITATIEVE VRAAG EXPATS/INTERNATIONALE KENNISWERKERS

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van diverse onderzoeken naar expats/internationale kenniswerkers¹⁶

BINNENLANDSE KENNISWERKERS	
Verblijfswensen	• Levendige omgeving • Ligging nabij werkgever (Zuidas, VU, VU/mc, UvA, Schiphol) • Goede bereikbaarheid/openbaar vervoersverbinding richting centrum
Gewenste voorzieningen	• Gedeelde voorzieningen zijn aantrekkelijk om zo nieuwe mensen te kunnen ontmoeten. Entertainment en sport • Voorzieningen zoals werkplekken of horeca waar men kan werken • Nabijheid van dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt

TABEL 9 KWALITATIEVE VRAAG BINNENLANDSE KENNISWERKERS

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van diverse onderzoeken naar binnenlandse kenniswerkers¹⁷

SPOEDZOEKERS	
Verblijfswensen	• Door de acute noodzaak zijn de eisen ten aanzien van woning en woonomgeving, naast schoon en veilig, vaak beperkt. • Spoedzoekers zijn een diverse groep wat betreft inkomen. • Voor gescheiden personen met kinderen is het van belang om voldoende ruimte te hebben (50-70 m²).
Gewenste voorzieningen	• Voor gescheiden personen met kinderen zijn voorzieningen voor kinderen, zoals een speelplaats, aantrekkelijk.

¹⁶ O.a.: TU Eindhoven (2014) - Hoe wil de kenniswerker wonen? en RegioPlan (2005) - Spannend Wonen. Woonwensen van expats in Randstad Holland¹⁷ O.a.: TU Eindhoven (2014) - Hoe wil de kenniswerker wonen? en Platform 31, Provincie Zuid-Holland, Expertisecentrum Flexwonen en Ministerie van BZK (2019) - Aan de slag met Flexwonen

TABEL 10 KWALITATIEVE VRAAG SPOEDZOEKERS

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van diverse onderzoeken naar spoedzoekers¹⁸

4.4 AANBOD

De voorraad van formele extended stay-eenheden in Amsterdam en Amstelveen bestaat uit 2.495 verblijfseenheden. Deze eenheden bestaan vooral uit luxe serviced apartments in de nabijheid van het centrum van Amsterdam, overwegend gericht op expats.

NAAM	VERBLIJFSEENHEDEN
Adagio Amstelveen	151
Amsterdam ID Aparthotel	127
Cityden Up Amsterdam South (Amstelveen)	81
Element Amsterdam	160
Eric Vökel Amsterdam Suites	26
Hotel2Stay Amsterdam	157
Htel Buitenveldert	45
Marriott Residence Inn Amsterdam	60
Saco The Wittenberg	115
The Student Hotel Amsterdam City	574
The Student Hotel Amsterdam West	709
TWENTY EIGHT Amsterdam	56
Yays Bickersgracht Amsterdam	26
Yays Oostenburgergracht Amsterdam	43
Yays Zoutkeetsgracht Amsterdam	32
ZOKU Amsterdam	133
Totaal	2.495

TABEL 11 BESTAAND AANBOD EXTENDED STAY AMSTELVEEN EN AMSTERDAM

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van eigen inventarisatie

Het toekomstig aanbod laat de komst van meer ketens zien. De locaties liggen in de ring rond het centrum van Amsterdam. Niettemin bieden deze ketens meer vergelijkbare verblijven in het luxe segment.

¹⁸ O.a.: RIGO (2019) - Stand van de woonruimteverdeling: Wachttijden en verdeling in de praktijk, Universiteit Utrecht en Ministerie van BZK (2015) - Spoedzoekers en hun dilemma's op de woningmarkt

NAAM	VERBLIJFSEENHEDEN	OPLEVERING
B-aparthotel Amsterdam Westgate	50	2020
Boat & Co Houthavens	82	Eind 2019
Premier Suites Zuidas	115	2020
Y Towers (Overhoeks)	100	2020
Yays Entrepothaven Zeeburg	85	Herfst 2019
Totaal	432	

TABEL 12 TOEKOMSTIG AANBOD EXTENDED STAY AMSTERDAM EN AMSTELVEEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van eigen inventarisatie

Naast het bovengenoemde formele aanbod, is er een zeer aanzienlijk informeel aanbod waaronder Airbnb en recreatiewoningen. Zo is de afgelopen jaren ook de verhuur en boeking van voornamelijk verhuuradressen via Airbnb fors gegroeid. In de MRA zijn via Airbnb circa 32.000 slaapkamers te boeken bij circa 19.000 aanbieders¹⁹. Wel is vakantieverhuur beperkt tot 30 dagen. Omdat dit informele aanbod voor een langer verblijf niet is toegestaan, wordt dit informele aanbod in het kader van de Ladder buiten beschouwing gelaten. Ook woningdelen vormt in sommige gevallen een alternatief voor extended stay. Woningdelen is echter een vorm van regulier wonen en is daarom ook buiten beschouwing gelaten.

4.5 INSCHATTING VAN DE BEHOEFTE

In deze paragraaf wordt de behoefte aan extended stay in Amstelveen Kronenburg gebracht. Extended stay wordt in Amstelveen gedefinieerd als een verblijf van 7 dagen tot 6 maanden. De behoefte is bepaald aan de hand van de geconstateerde omvang en de ontwikkeling van doelgroepen en aanbod.

KWANTITATIEF EXTENDED STAY >>

Extended stay is een sterke groeiemarkt. Het expertisecentrum Flexwonen schat de behoefte aan flexibele woonruimte in heel Nederland in op zo'n 1,5 miljoen huishoudens. In het onderzoeksgebied, Amstelveen en Amsterdam zijn de doelgroepen voor extended stay omvangrijk en de doelgroepen zullen naar verwachting in omvang blijven toenemen. Jaarlijks vestigen zich meer buitenlandse kenniswerkers in Amstelveen dan er vertrekken. De instroom groeit harder dan de uitstroom van buitenlandse kenniswerkers. Zo steeg alleen al het aantal Indiase kenniswerkers in de gemeente Amstelveen de afgelopen vijf jaar van 1.413 in 2014 naar 5.114 in 2018. Dit is een stijging van maar liefst 270%(!)²⁰

¹⁹ ZKA, 2018²⁰ Gemeente Amstelveen, 2019: (Indiase bevolking Amstelveen in 2018 (5.114) – Indiase bevolking Amstelveen in 2014 (1.413)) / Indiase bevolking Amstelveen in 2014 (1.413) *100%

We verwachten dan ook dat het aantal internationale kenniswerkers blijft stijgen tot 2030.

Het aantal formele accommodaties is vrij beperkt en vormt slechts een fractie van de geraamde vraag. Hierdoor neemt de toevlucht naar informele en ongewenste en doorgaans niet legale huisvesting zoals Airbnb en recreatiewoningen toe. Hoewel de afgelopen jaren extended stay-complexen zijn ontwikkeld, is het planaanbod aan nieuwe extended stay-plannen beperkt. Dat terwijl de vraag naar extended stay naar verwachting toe blijft nemen (zie paragraaf 4.3). Bovendien bevindt het aanbod accommodaties zich vooral in het luxere segment, terwijl juist onder spoedzoekers ook vraag is naar meer betaalbare accommodaties.

Aangezien het huidige aanbod extended stay sterk achterblijft bij de omvang van de doelgroepen en de voorziene verdere groei van deze doelgroepen, voorzien wij een grote extra behoefte aan nieuwe extended stay in Amstelveen (Tabel 13). In totaal is er behoefte aan 39.145 extended stay-eenheden voor de diverse doelgroepen in Amstelveen en Amsterdam. De voorziene ontwikkeling van 2.080 extended stay-eenheden in Amstelveen past ruimschoots binnen de grote behoefte in de regio.

De meeste van deze behoefte (39.145) wordt nu ingevuld in de informele markt. Sommige van deze woonsituaties zijn zelfs illegaal. Extended stay op Kronenburg biedt een goed alternatief voor deze woonvormen.

BEHOEFTE	RAMING HUIDIGE VRAAG	HUIDIG EN TOEKOMSTIG AANBOD	BEHOEFTE
Totale omvang doelgroepen	42.070	2.925	+39.145

TABEL 13 INSCHATTING VAN DE BEHOEFTE AAN EXTENDED STAY
Bron: Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEF EXTENDED STAY >>

Extended stay past als voorziening binnen de gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede. Naast dat het inspeelt op een grote behoefte schept het een belangrijke voorziening voor bestaande en nieuwe bedrijven en zorgt (ook in de avonden) voor meer levendigheid in het gebied.

Amstelveen is voor de primaire doelgroep kenniswerkers een aantrekkelijke verblijfslocatie vanwege het rustige milieu, de uitstekende ligging ten opzichte van Amsterdam en de lagere prijsniveaus dan in de populaire Amsterdamse buurten binnen de ring. Kronenburg in het bijzonder is een aantrekkelijke locatie, vanwege de uitstekende bereikbaarheid nabij metrostation waarvandaan station Amsterdam Zuid en de Zuidas in korte tijd bereikt kunnen worden.

Ook bieden (betaalbare) geformaliseerde extended stay-accommodaties een alternatief voor informele accommodaties zoals recreatiewoningen en Airbnb.

CONCLUSIE >>

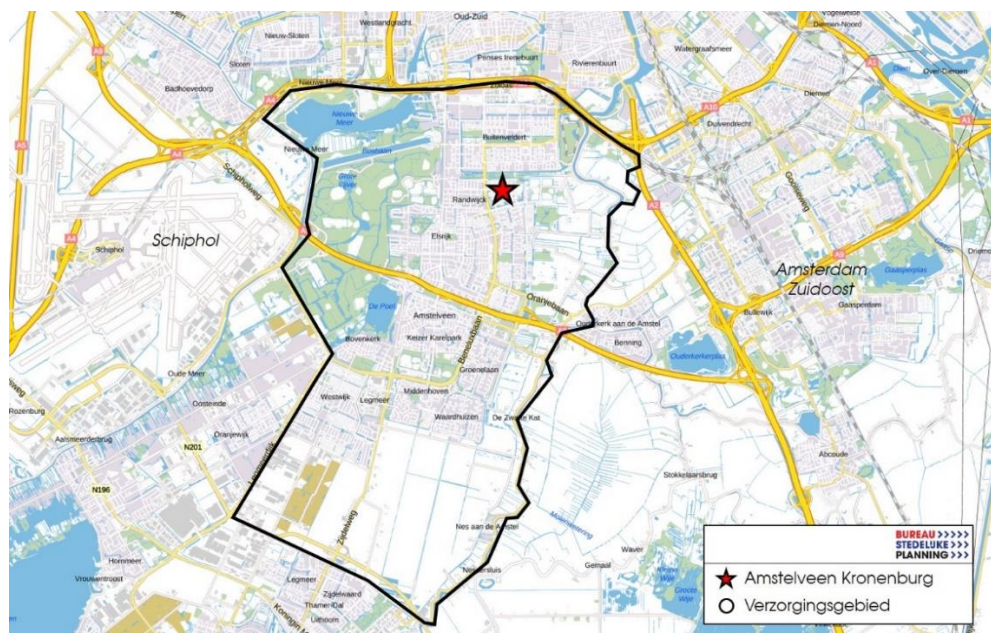
Aangezien het huidige aanbod niet toereikend is om de grote vraag aan extended stay op te vangen is er momenteel al meer dan genoeg behoefte aan de ontwikkeling van extended stay-eenheden op locatie Kronenburg. In totaal bestaat er in de regio een mogelijke behoefte aan circa 39.000 extended stay-eenheden. De ontwikkeling van 2.080 extended stay-eenheden past ruimschoots binnen de behoefte in de regio. Gezien de sterke groei van de doelgroepen zal naar verwachting de vraag verder toenemen. Daarmee voldoet het programma voor extended stay in Kronenburg aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

5 BEHOEFTE HORECA

In dit hoofdstuk is onderbouwd hoeveel m² bvo horeca maximaal kan worden toegevoegd in Amstelveen Kronenburg.

5.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE

Het is belangrijk om het onderzoeksgebied zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied samen dient te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbodrelaties. Verwacht wordt dat de beoogde horeca een functie zal vervullen voor inwoners, werknemers en verblijvers uit de directe omgeving. Uit zorgvuldigheid wordt gekozen voor een groot onderzoeksgebied, zodat alle potentiële ontwikkelingen en gebruikers worden meegenomen. De gemeente Amstelveen²¹ en de Amsterdamse wijk Buitenveldert²² behoren daarom tot het onderzoeksgebied. Als noordelijke grens rekenen we de A10/A4. Bij de berekening van de behoefte wordt uiteindelijk rekening gehouden met de meest relevante ontwikkelingen (zijnde dichtbij de projectlocatie).



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED HORECA AMSTELVEEN KRONENBURG

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van PDOK achtergrondkaart

²¹ Voor een deel van het onderzoeksgebied zijn de gemeentegrenzen van Amstelveen aangehouden om de volledigheid van gegevens te waarborgen.

²² Tot de wijk Buitenveldert rekenen we de wijken Buitenveldert-West en Buitenveldert-Oost, het zuidelijke deel van de wijk Zuidas (onder de A10) en de buurt Nieuwe Meer. De A10 kunnen we beschouwen als een barrière en noordelijke grens van het onderzoeksgebied.

5.2 BELEIDSANALYSE

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidskaders geschetst.

PROVINCIAAL BELEID²³ >>

Het ruimtelijk beleid van de provincie betreft:

- In de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland 2050 streeft de Provincie naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Duurzame ontwikkeling is hierbij een belangrijk speerpunt.
- De provincie stelt ruimtelijke ontwikkelingen te willen faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.
- Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te garanderen, gaat de Provincie uit van basisrandvoorwaarden (gezondheid, veiligheid en klimaatadaptief) en vier generieke ontwikkelprincipes. Een van de ontwikkelprincipes betreft de ruimtelijke clustering van activiteiten. Clustering van functies nabij OV-, weg-, energie- en dataknooppunten leidt tot onder andere minder verkeersbewegingen. Dit draagt ook weer bij aan de duurzaamheidsambities.
- Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek. Welke kernen voorzieningencentra zijn en blijven in de toekomst wordt gekozen door de regio's. Regio's maken over de vitaliteit en ontwikkeling van voorzieningenlocaties kwantitatieve en kwalitatieve afspraken.
- Transformatie en revitalisatie van gebieden wordt gestimuleerd om de dynamiek in regionale centrumsteden- en dorpen te versterken. Dit dient wel rond een goed functionerend OV-knooppunt plaats te vinden.

GEMEENTELIJK BELEID >>

De volgende gemeentelijke beleidskaders zijn relevant:

Horecanota 2008-2012

In de horecanota van Amstelveen staat onder andere beschreven dat de horeca (onder andere in Uilenstede) meer vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden dient te krijgen. Er wordt ruimte geboden aan de vestiging van nieuwe horeca en dit aanbod dient dan ook meer te worden toegespitst op specifieke gelegenheden, zoals voor jongeren en zakelijke bezoekers. Deze ambitie sluit naadloos aan op de ontwikkeling van horeca in Amstelveen Kronenburg; hier komen in de toekomst immers specifieke doelgroepen wonen en verblijven, die elk behoefte hebben aan een specifiek horeca-aanbod.

²³ Omgevingsvisie Noord-Holland 2050, Provincie Noord-Holland

Structuurvisie Amstelveen 2025+²⁴

De 'Structuurvisie Amstelveen 2025+' biedt het kader om de huidige projecten en plannen met elkaar in verband te brengen en tegen elkaar af te wegen. De belangrijkste hoofduitgangspunten zijn:

1. Amstelveen houdt vast aan de bestaande kernwaarden en visie op de stad en zet in op het behouden en indien noodzakelijk versterken van de daarin benoemde kwaliteiten.
2. Amstelveen levert een bijdrage aan de metropoolregio door kansen te benutten die nieuwe kwaliteiten aan de stad toevoegen.

Economische Agenda²⁵

De gemeente Amstelveen heeft een Economische Agenda opgesteld. Belangrijkste aandachtspunt is dat het college meer ruimte wil bieden aan ondernemers, extra wil investeren in de lokale economie en de aantrekkingskracht van Amstelveen wil vergroten. De algemene doelstelling luidt: ondernemers- en vestigingsklimaat in Amstelveen versterken & werkgelegenheid en welvaart stimuleren.

Visie Toerisme en Recreatie

In de Visie Toerisme en Recreatie staat dat Amstelveen momenteel beschikt over een aantrekkelijk woon- en leefklimaat met een hoog voorzieningenniveau. Amstelveen heeft de ambitie om dit in de toekomst door te zetten. Naast een rustige en prettige woon- en leefomgeving kent de stad ook een bruisende, gezellige en ondernemende sfeer. Amstelveen heeft een aantal kernwaarden vastgesteld die de stad aantrekkelijk en interessant maken voor bewoners en bezoekers. Een van de kernwaarden van de visie is *recreatief*: waar horeca (en tevens sport, evenementen en winkelen) onderdeel van uitmaakt. Een van de thema's die hierbij hoort is het versterken van het toeristische, recreatieve aanbod in Amstelveen. Dit aanbod dient af te worden gestemd op de vraag, behoefte en wensen van bewoners, regionale, nationale en internationale bezoekers.

Accommodatiestrategie

Om de gewenste ontwikkelingen rondom extended stay te handhaven is, naast de vijf reeds bestaande horecacategorieën, een zesde horecacategorie toegevoegd aan de APV, te weten Horeca 6. Eerder hadden alleen hotels een eigen categorie, maar nu kan een minimaal verblijf van 7 nachten tot maximaal 6 maanden dus ook worden gereguleerd.

Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede

Op 8 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Amstelveen de Gebiedsvisie 'Kronenburg Uilenstede' vastgesteld. De gebiedsvisie is het richtinggevend ruimtelijk kader voor nieuwe initiatieven en voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied, om helderheid te creëren voor de Amstelveners, de gemeente, en initiatiefnemers. De visie beschrijft het samengaan van Uilenstede als monofunctionele residentiële campus en Kronenburg als monofunctionele

²⁴ Structuurvisie Amstelveen 2025+, september 2011

²⁵ Gemeente Amstelveen, Economische agenda Amstelveen, mei 2016

zakelijke wijk tot een moderne en levendige, multifunctionele en stedelijke campus. De ambitie is om van Kronenburg en Uilenstede een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied te maken en kansen te creëren. Een plek waar studenten, bedrijven, ondernemers, academici en onderzoekers elkaar eenvoudig kunnen ontmoeten en waar nieuwe ideeën en (kennis)initiatieven tot stand komen.

CONCLUSIE >>

Het toestaan van horeca in Amstelveen Kronenburg sluit aan op het provinciaal en gemeentelijk beleid:

- Belangrijkste conclusie is dat de gemeente Amstelveen in haar Horecanota de ruimte biedt om nieuwe horecavestigingen te realiseren voor specifieke doelgroepen. Uilenstede wordt hiervoor als uitgelezen plek genoemd.
- Voorliggende ontwikkeling betreft een transformatiegebied, waarin diverse nieuwe functies (waaronder horeca) zullen worden geclusterd. Het clusteren van functies vermindert de verkeersbewegingen en draagt bij aan een efficiënt gebruik van de ruimte.
- Daarnaast draagt de ontwikkeling van meer horeca in Amstelveen Kronenburg bij aan het vergroten van het recreatieve aanbod, wat moet worden afgestemd op de gebruikers ervan (lees: bewoners Kronenburg). Ook vergroot het de aantrekkingskracht van Amstelveen.
- Het toevoegen van horeca sluit goed aan op de algemene doelstelling van de gemeente om het ondernemers- en vestigingsklimaat in Amstelveen te versterken en werkgelegenheid en welvaart te stimuleren.
- De toevoeging van horeca zal bijdragen aan de realisatie van de gebiedsvisie. Horeca versterkt het verblijfsklimaat en biedt een voorziening die gewenst wordt door de gebruikers van het beoogde multifunctionele gebied.

5.3 VRAAG

De beoogde horeca in Kronenburg zal primair een functie gaan vervullen voor de volgende drie doelgroepen: studenten, werknemers en verblijvers.

Ad 1. Studenten Kronenburg-Uilenstede

- Betreft de (toekomstige) bewoners van de studentenkamers in Kronenburg-Uilenstede en de inwoners uit de direct aangrenzende wijken (overig gemeente Amstelveen en Buitenveldert). De aangrenzende wijken zullen tevens profiteren van de horeca-voorzieningen. In Kronenburg wonen momenteel 3.505 inwoners. In de overige gemeente Amstelveen en Buitenveldert wonen 111.005 mensen.
- Het dominante profiel van het onderzoeksgebied betreft jongvolwassenen tussen de 25 en 45 jaar met relatief hoge inkomens (29% meer dan landelijk) en een lage huishoudensgrootte. Een dergelijke doelgroep (kleine

huishoudens, jong, hoog inkomen) heeft gemiddeld een hogere buitenhuisconsumptie en zorgt daarmee voor extra vraag naar horeca.

- Het inwoneraantal van het onderzoeksgebied zal in de toekomst gaan toenemen.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HUISH. GROOTTE	% NIET- WEST. ALLOCH.	GEM. INK. PER INW.
Onderzoeksgebied	114.510	16	11	28	24	20	2,0	24	€ 33.100
Wv Uilenstede-Kronenburg	3.505	1	66	31	2	0	1,1	25	€ 11.900 ²⁶
Wv overig Amstelveen	86.365	18	12	26	26	19	2,1	24	€ 32.700
Wv Buitenveldert	24.640	11	11	36	20	22	1,6	26	€ 34.900
Nederland		16	12	25	28	19	2,2	13	€ 25.600

TABEL 14 KENMERKEN VAN HET ONDERZOEKSGBIED

BRON: BUREAU STEDELIJKE PLANNING OP BASIS VAN CBS, 2018; INKOMEN BETREFT 2017

De gehele gemeente Amstelveen groeit naar verwachting van 89.870 naar 100.410 inwoners in 2030. Dit is een groei van 12%.²⁷ Een fors deel van de groei (2.750 inwoners of 26%) zal plaatsvinden in Kronenburg. De bevolking in Buitenveldert neemt ook fors toe van 24.640 naar 32.163, een stijging van bijna 31%. Deze groei valt vrijwel volledig toe aan de Zuidas e.o. (ten zuiden van de A10).

	HUIDIGE INWONERTAL	PROGNOSE 2030	VERSCHIL
Amstelveen	89.870	100.410	10.540 (12%)
Kronenburg ²⁸	3.505	6.255	2.750
Overig Amstelveen	86.365	94.155	7.790
Buitenveldert	24.640	32.163	7.523 (31%)
Buitenveldert-West	13.365	13.567	202
Buitenveldert-Oost	7.865	7.822	-43
Zuidas (zuidelijke gedeelte)	3.245 ²⁹	10.609 ³⁰	7.523
Nieuwe Meer	165	165	0
Totaal onderzoeksgebied	114.510	132.573	18.063 (16%)

TABEL 15 BEVOLKINGSPROGNOSE ONDERZOEKSGBIED

Bron: Primos, OIS Amsterdam, 2019; CBS Statline, 2018

²⁶ Dit inkomen is vergelijkbaar met het inkomen van vergelijkbare buurten als Uithof Utrecht en Drienerveld Enschede.

²⁷ Primos bevolkingsprognose, 2019

²⁸ Huidige en toekomstige inwonertal van Kronenburg is gebaseerd op het huidige inwonertal plus de geprognostiseerde inwonersgroei aan de hand van aantal woningen en gemiddelde huishoudensgrootte.

²⁹ Hiervan zijn de inwoners van de buurten ten noorden van de A10 uit de wijk Zuidas afgetrokken

³⁰ De prognose is afkomstig van de gemeente Amsterdam van de wijk Zuidas. Omdat deze wijk ook buurten ten noorden van de A10 bevat is hiervan afgetrokken: (1) het huidige inwonertal en (2) het toekomstige inwonertal (773 woningbouwplannen * huishoudensgrootte van 1,5) van de buurten ten noorden van de A10.

Ad 2. Werknemers

In de gemeente Amstelveen werken momenteel bijna 53.000 mensen verdeeld over 10.400 bedrijven.³¹ De huidige (bijna) 3.700 werknemers in Amstelveen Kronenburg zijn voor circa 90% werkzaam in de (commerciële) dienstverlening. Voor horeca zijn vooral grotere bedrijven in de (commerciële) dienstverlening interessant. Zij maken relatief veel gebruik van de horeca in een stad.³² De 1.000 tot 1.500 extra werknemers zullen de vraag naar horeca doen toenemen.³³

Ad 3. Verblijvers

Verblijvers in Amstelveen Kronenburg vormen een potentiële groep voor horeca. In 2017 vonden er bijna 259.000 overnachtingen plaats in Amstelveen. Ten opzichte van 2015 (57.600 overnachtingen) is dit bijna een verviervoudiging. Amstelveen profiteert vooral van de direct aangrenzende ligging van Amsterdam.³⁴

Momenteel zijn er in Amstelveen Kronenburg 956 hotelkamers aanwezig. Met een gemiddelde bezetting van 85% komt dit neer op 813 dagelijkse verblijvers in het gebied. Tot 2030 kan dit oplopen tot 2.583 tot 2.933 dagelijkse verblijvers³⁵.

De extended stay-units in Amstelveen Kronenburg zullen zich naar alle waarschijnlijkheid met name richten op expats of binnenlandse kenniswerkers. Deze doelgroepen hebben een dubbel zo hoog bestedingspatroon in de horeca dan de gemiddelde Nederlander.

5.4 AANBOD

LANDELIJKE ONTWIKKELING HORECA >>

Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca blijft toenemen. De verwachting is dat deze trend zich de komende tijd zal doorzetten. Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod cafés laat juist een licht dalende trend zien van 3%.

³¹ Amstelveen in Vogelvlucht, 2018

³² Eerder onderzoek Bureau Stedelijke Planning

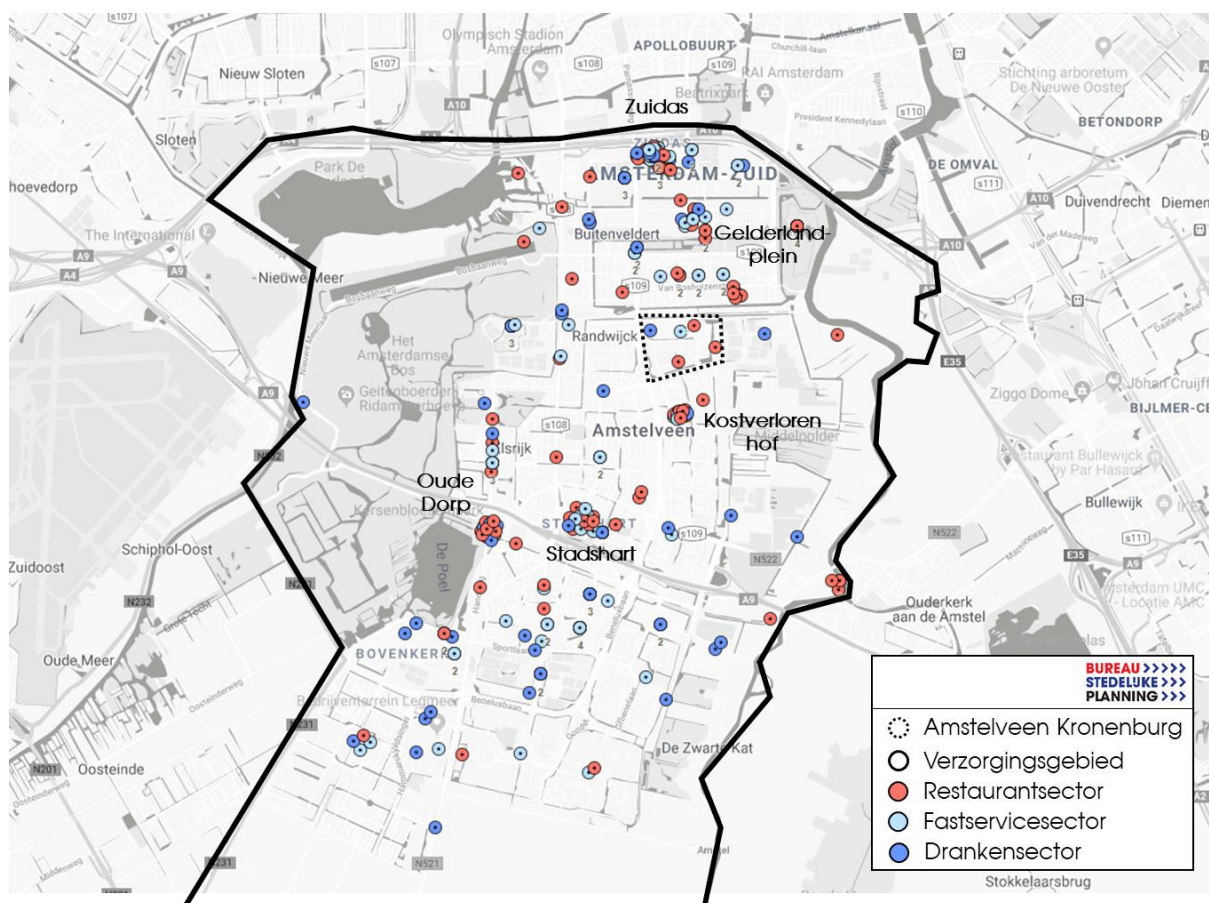
³³ Uit ons eerdere onderzoek bleek het volgende: *Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer van kantoorbanen in de provincie Noord-Holland ligt momenteel volgens het PBL (2017) op 22 m². Onder invloed van 'het nieuwe werken' is dit metrage flink gedaald. Wij verwachten echter dat de grootste daling inmiddels achter de rug is. Allereerst omdat veel organisaties het nieuwe werken al hebben geïntroduceerd. Maar ook omdat het nieuwe werken in de crisis is gebruikt als bezuinigingsmaatregel. Nu het economisch voor de wind gaat, is de noodzaak tot minder ruimte per werknemer minder groot. Naast ruimtebesparende ontwikkelingen is hiermee ook sprake van tegengestelde ontwikkelingen (behoefte aan meer vergaderruimten, ontmoetingsruimten etc.). Vanwege deze ontwikkelingen, gaan wij uit van een kantoorquotiënt voor de komende periode van 20 m² per werknemer.*

³⁴ Hospitality Management, Grote groei Amstelveense hotelovernachtingen, april 2019

³⁵ 2.080 units met een gemiddelde bezettingsgraad van 85% en een gemiddelde kamerbezetting van 1 – 1,2 personen.

AANBOD AMSTELVEEN EN OMGEVING >>>

- In het onderzoeksgebied zijn momenteel 225 horecagelegenheden gevestigd. Het gros betreft horeca in de restaurantsector (91 verkooppunten (vkp); 40%), gevolgd door fastservice (71 vkp; 32%) en dranken (63 vkp; 28%).
- Er is een vijftal horecaconcentratiegebieden te onderscheiden: De Zuidas (36 vkp), Stadshart Amstelveen (20 vkp), Oude Dorp (15 vkp), Kostverlorenhof (12 vkp) en Gelderlandplein (11 vkp).
- Binnen Amstelveen Kronenburg zijn momenteel vijf horecagelegenheden gevestigd. Het betreft drie restaurants (Restaurant Kronenburg, Ammodite Club Restaurant en Il Caffè), een dranken (De Foodcontainer) en een fastservice (Pizzeria Porto Pescara 2).



FIGUUR 5 HUIDIG HORECA-AANBOD AMSTELVEEN EN BUITENVELDERT AMSTERDAM
Bron: Bureau Stedelijke Planning; op basis van Horeca DNA, 2019

Toekomstig aanbod

Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte moet, naast de feitelijke situatie, ook gekeken worden naar plannen die zijn opgenomen in een ruimtelijk besluit (harde plancapaciteit). In het onderzoeksgebied spelen de volgende horeca-ontwikkelingen:

- In de gemeente Amstelveen spelen enkele (kleine) horecaplannen, waaronder:

- **Academic Hotel, Uilenstede 471-473:** ontwikkeling van een hotelconcept (500 kamers gericht op extended stay; maximaal 6 maanden) voor (inter)nationale studenten en academici. Op de begane grond komen gemeenschappelijke voorzieningen voor hotelgasten, waaronder horeca.
- **Winkelcentrum Bankrashof:** ontwikkeling van een woontoren met circa 90 appartementen met op de begane grond ruimte voor detailhandel, dienstverlening en horeca. Hoeveel horecameters hier zullen worden gerealiseerd is nog niet bekend.
- **De Kegel/Nationaal Tenniscentrum:** onder andere uitbreiding van Grand Hotel Amstelveen met 20 tot 25 kamers en uitbreiding van het Nationaal Tenniscentrum met onder andere ondersteunende horeca.
- **Stadshart:** in de visie Stadshart wordt beoogd het functioneren van het centrum te optimaliseren. Voor zover nu bekend zal het met name gaan om uitbreidingen in detailhandelsruimtes (met name Mode & Luxe), maar ook worden kwaliteitsverbeteringen in horeca voorzien.
- In Buitenveldert (Amsterdam) is vooral de ontwikkeling van de Zuidas relevant. De gemeente Amsterdam heeft plannen om dit gebied verder te ontwikkelen tot aantrekkelijk stedelijk woon-werkmilieu. Hiervoor is ook ruimte bestemd voor voorzieningen in de plint. Het betreft veelal een gemengde bestemming waar een breed scala aan (commerciële) dienstverlening is toegestaan, waaronder ook horeca.³⁶

In veel van de bestemmingsplannen voor bovengenoemde ontwikkelingen is niet opgenomen hoeveel van het oppervlak precies zal worden ingevuld door horeca. Zo is in sommige bestemmingsplannen in het onderzoeksgebied vastgesteld dat op aangewezen bestemmingen naast horeca ook andere functies mogen worden gerealiseerd. Omdat in die bestemmingsplannen een bepaalde flexibiliteit wordt geboden is niet te zeggen of en hoeveel horeca mogelijk (in de toekomst) zal worden gerealiseerd. Vanwege deze onduidelijkheid kunnen we nu geen metrage als relevante plancapaciteit meenemen.

5.5 BEHOEFTE

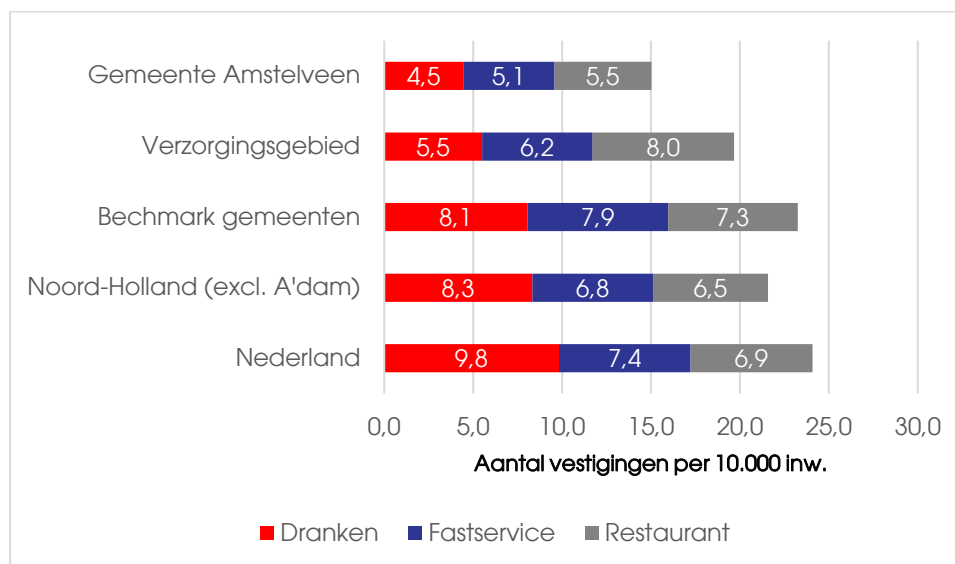
In deze paragraaf is de behoefte aan horeca in Amstelveen Kronenburg onderbouwd. Er is een onderscheid gemaakt in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

KWANTITATIEF >>

Om de behoefte te bepalen is een vergelijking gemaakt van horecadichtheden. Hierbij is gebruik gemaakt van het aantal horecavestigingen per 10.000 inwoners.

³⁶ Via diverse bestemmingsplannen Zuidas (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het onderzoeksgebied is vergeleken met de provincie Noord-Holland, benchmark gemeenten³⁷ en Nederland.



FIGUUR 6 HORECADICHTHEID AMSTELVEEN EN ONDERZOEKSGBIED VERGELEKEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning; op basis van Horeca DNA, 2019

- De horecadichtheid in de gemeente Amstelveen en het onderzoeksgebied (Amstelveen inclusief Buitenveldert/Zuidas) is met gemiddeld 15,0 en 19,7 horecavestigingen per 10.000 inwoners, lager dan de Provincie Noord-Holland excl. Amsterdam (21,6), de benchmark gemeenten (23,2) en het landelijk gemiddelde (24,1).
- Met name het aantal horecavestigingen in de dranken- en fastservicesectoren blijft achter in het onderzoeksgebied. De restaurantsector is juist bovengemiddeld vertegenwoordigd in het onderzoekersgebied. Dit komt vooral voor rekening van het aanbod op en rondom de Zuidas. In de gemeente Amstelveen is het restaurantaanbod juist lager dan het landelijk gemiddelde.
- Momenteel wordt nog relatief weinig gewoond op de Zuidas. Het aanbod op de Zuidas vervult dan ook vooral een functie voor de werknemers. Dit verklaart ook het relatief hoge aandeel restaurants.

Kwantitatieve uitbreidingsruimte

De kwantitatieve uitbreidingsruimte is berekend voor de gehele horecasector in het onderzoeksgebied. Gezien de huidige horecadichtheid in de gemeente Amstelveen en het onderzoeksgebied is er nog ruimte om horeca toe te voegen. De horecadichtheid blijft achter bij de dichtheid in de provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam), benchmark gemeenten én het landelijk gemiddelde.

³⁷ De gemeente Amstelveen is vergeleken met vergelijkbare gemeenten (gemeenten aan de rand van de G5 met een bovengemiddeld welvaartsniveau en enigszins vergelijkbaar inwoneraantal). De benchmarkgemeenten zijn: Haarlem, Hilversum, Leidschendam-Voorburg, Veldhoven, Wassenaar en Zeist.

Tot 2030 bedraagt de uitbreidingsruimte in het gehele onderzoeksgebied 12.655 tot 19.490 m² bvo horeca.

	ONDERZOEKSGBIED	
	MIN	MAX
Inwoners (2030)	132.573	132.573
Potentieel aanbod ³⁸ (vkp)	286	320
Huidig aanbod (vkp)	225	225
Uitbreidingsruimte (vkp) ³⁹	61	95
Uitbreidingsruimte (m ² bvo) ⁴⁰	12.655	19.490

TABEL 16 KWANTITATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE HORECA ONDERZOEKSGBIED TOT 2030
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Claim uitbreidingsruime Amstelveen

Niet alle uitbreidingsruimte in het onderzoeksgebied kan worden toebedeeld aan Amstelveen Kronenburg. Voor de verdeling van de uitbreidingsruimte is een verdeelsleutel gehanteerd. Dit kan aan de hand van de bevolkingsprognose. Tot 2030 zal namelijk 60% van de bevolkingsgroei in het onderzoeksgebied plaatsvinden in Amstelveen en 40% in Amsterdam Buitenveldert. Dezelfde verhouding voor Amstelveen en Amsterdam Buitenveldert geldt ook wat betreft horeca-aanbod. Hiervan bevindt zich momenteel ook 60% in Amstelveen en 40% in Amsterdam Buitenveldert. **Voor de gemeente Amstelveen betekent dit dat er grofweg minimaal 7.600 en maximaal 12.000 m² bvo te verdelen is.**

	ONDERZOEKSGBIED	
	MIN	MAX
Uitbreidingsruimte totaal onderzoeksgebied (m ² bvo)	12.655	19.490
Claim Amstelveen	60%	60%
Uitbreidingsruimte Amstelveen	7.595	11.965

TABEL 17 KWANTITATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE HORECA, CLAIM GEMEENTE AMSTELVEEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEF >>

Bovengemiddelde vraag door doelgroepen

De komende jaren zullen er door de ontwikkelingen in Amstelveen Kronenburg meer studenten, werknemers en verblijvers van het extended stay-hotel bijkomen. Door de mix (en het profiel) van deze doelgroepen is te verwachten dat er bovengemiddeld gebruik zal worden gemaakt van horeca in diverse segmenten:

³⁸ Berekening: aantal inwoners / 10.000 * horecadekking. In het minimum scenario is de horecadekking van de provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam) aangehouden. In het maximum scenario is de landelijke horecadekking aangehouden.

³⁹ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod

⁴⁰ Uitgaande van een gemiddelde horecavestiging van 206 m² bvo (bron: op basis van Horeca DNA met een bvo-vvo verhouding van 0,8)

van betaalbare convenience/take-away tot en met restaurants voor de zakelijke gebruiker.

- **Studenten.** Studenten kiezen over het algemeen vaker voor gemak en tijds winst met betrekking tot eten. Daarnaast hebben ze een bovengemiddelde horecabesteding.⁴¹ We schatten in dat, mits er een kwalitatief sterk en gepast horeca-aanbod zal worden gerealiseerd, redelijkerwijs 50% van de horecabestedingen terecht zou kunnen komen binnen Amstelveen Kronenburg zelf.
- **Werknemers.** Er komen tot 2030 circa 1.000 tot 1.500 werknemers bij in Amstelveen Kronenburg. We hadden al geconcludeerd dat vooral grotere bedrijven in de (commerciële) dienstverlening relatief veel gebruik maken van de horeca in een stad. We gaan uit van een conservatief bestedingsbedrag van deze doelgroep, en gaan er daarom vanuit dat deze werknemers gemiddeld € 2 per dag uitgeven aan bijvoorbeeld lunch of koffie buiten het kantoor. Op jaarbasis komt dit neer op circa € 480, waarvan we schatten dat 75% besteed zal worden binnen Kronenburg.
- **Verblijvers.** In de toekomst zal het aantal dagelijkse verblijvers van de extended stay in Amstelveen Kronenburg tussen de 2.088 en 2.343 liggen. De doelgroep van de extended stay units, te weten expats en (zakelijk) toerisme, is bovengemiddeld georiënteerd op horeca. Dat blijkt ook uit het feit dat expats elkaar graag buiten de deur opzoeken.⁴² Een groot deel van deze doelgroep heeft een overwegend hoger inkomen, wat weer ten gunste komt van de horecabestedingen. De gemiddelde jaarlijkse horecabesteding van een expat ligt twee keer zo hoog als dat van de gemiddelde Nederlander.⁴³ 'Zo'n 50% kan terecht komen bij de horeca in Amstelveen Kronenburg, omdat deze doelgroep in de regel verblijft én werkt (of studeert) in Kronenburg.

DOELGROEP	HUIDIG	2030	JAARLIJKSE GEMIDDELDE BESTEDING	ORIËNTATIE KRONENBURG	POTENTIEEL HUIDIG	POTENTIEEL 2030
Studenten	3.505	6.255	€ 1.008	50%	€ 1.765.000	€ 3.155.000
Werknemers	3.700	4.700 – 5.200	€ 480	75%	€ 1.330.000	€ 1.690.000 – € 1.870.000
Verblijvers	813	2.583 – 2.933	€ 1.248	50%	€ 505.000	€ 1.610.000 – € 1.830.000
Totaal bestedingspotentieel					€ 3.600.000	€ 6.455.000 – € 6.855.000

TABEL 18 HORECABESTEDINGEN VAN DE NIEUW VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

⁴¹ Gemiddeld geeft een Nederlander jaarlijks €623,81 uit in de horeca (drankensector, fastservicesector en restaurantsector, op basis van Foodstep en CBS Statline (2018)). Volgens het Studentenonderzoek van het Nibud (2017) geven studenten maandelijks €37 uit aan uit eten en €47 aan stappen/uitgaan. Jaarlijks komt dit neer op €1.008.

⁴² <https://www.parool.nl/nieuws/gelukking-hebben-we-de-expats-nog-ba55f150/>

⁴³ Gemiddelde jaarlijkse besteding in de horeca van expats ligt op circa €1.247,62 (twee maal €623,81)

De toevoeging van nieuwe doelgroepen zorgt voor extra bestedingspotentieel dat (deels) terecht kan komen in Amstelveen Kronenburg. Aan de hand van het bestedingspotentieel van de doelgroepen en de gemiddelde vloerproductiviteit⁴⁴ van een horecavestiging in Nederland kan de uitbreidingsruimte voor horeca in Amstelveen Kronenburg worden berekend (zie onderstaande tabel). Omdat het hier ook gaat om de uitbreidingsruimte vanuit de huidige bewoners van Amstelveen dient het huidige horeca-aanbod hier van af te worden getrokken. **In totaal zal de uitbreidingsbehoefte 4.318 tot 4.637 m² bvo bedragen.** Dit betreft puur de uitbreidingsruimte die bestaat vanuit bewoners en verblijvers op Amstelveen Kronenburg in 2030.

	BESTEDINGS- POTENTIEEL 2030	GEMIDDELDE VLOER- PRODUCTI- VITEIT PER M ² BVO ⁴⁵	UITBREIDINGS- POTENTIEEL KRONENBURG (IN M ² BVO)	HUDIG GEVESTIGD AANBOD IN M ² BVO ⁴⁶	TOTALE UITBREIDINGS- BEHOEFTE IN M ² BVO
Minimaal	€ 6.455.000	€1.258	5.131	813	4.318
Maximaal	€ 6.855.000	€1.258	5.450	813	4.637

TABEL 19 UITBREIDINGSRUIMTE HORECA OP BASIS VAN DOELGROEPEN BINNEN VERZORGINGSGBIED EN TOEVLOEIING

Horeca draagt bij aan versterking gebied

Horeca is een van de belangrijkste, dan wel niet belangrijkste, functies die is beoogd op Amstelveen Kronenburg. Het toevoegen van horeca draagt bij aan de versterking van de positie van Kronenburg-Uilenstede en de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied:

- Aantrekkelijke horeca draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- Horeca vervult een belangrijke sleutelfunctie om het gebied te verlevendigen en in de realisatie van ontmoetingsplekken voor de doelgroepen in (maar ook buiten) het verzorgingsgebied. Tezamen creëren de doelgroepen een stevig draagvlak voor horeca op Kronenburg.
- Consumenten kiezen vaker voor meerdere eetmomenten en dan veelal onderweg. Daardoor is sprake van een opkomst van 'gemak, food-to-go' en afhaal- en bezorgconcepten. Daarnaast groeit de buitenshuis consumptie structureel: we besteden een steeds groter deel van ons huishoudbudget aan horeca. In tijden van toenemende welvaart en hoogconjunctuur nemen de bestedingen aan horeca bovengemiddeld toe. Daarmee is het toevoegen van horeca in lijn met de landelijke trends en ontwikkelingen.

⁴⁴ Foodstep en HorecaDNA (2018)

⁴⁵ Jaarlijkse omzet horecasector €10.718 mln. (Foodstep, 2018) / totale metrage horeca 8.521.781 m² bvo (6.817.425 m² vvo) (HorecaDNA, 2018)

⁴⁶ Het huidige horeca-aanbod bestaat uit indicatief 813 m² vvo (opgave RoosRos architecten, 2019)

Er kan circa 4.100 m² bvo horeca worden toegevoegd aan Amstelveen Kronenburg op basis van het verbruik van de eigen bewoners en verblijvers. Gezien de gebiedsoverstijgende functie van horeca in Amstelveen kan deze behoefte door toevloeiing van buiten het gebied nog groter worden, tot circa 5.000 m² bvo.

In overig Amstelveen zijn nagenoeg geen gebieden in ontwikkeling die eenzelfde omvang, functiemix en specifieke doelgroepen (grootverbruikers van horeca) kennen als dat van Amstelveen Kronenburg. We kunnen er daarom ook vanuit gaan dat de marktruimte die in Amstelveen bestaat, met name toe te bedelen valt aan Amstelveen Kronenburg.

CONCLUSIE >>

De ontwikkeling van horeca in Amstelveen Kronenburg is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Kwantitatief:** Op basis van de berekeningen van de kwantitatieve marktruimte in het onderzoeksgebied kan er minimaal 7.600 m² vvo en maximaal 12.000 m² bvo horeca worden toegevoegd aan Amstelveen.
- **Kwalitatief:** Daarnaast zorgt het toevoegen van horeca voor versterking van het multifunctionele totaalconcept van het gebied. De ontwikkeling sluit aan op het beleid van de gemeente Amstelveen om meer ruimte te geven aan horeca en past het volledig binnen de doelstellingen van de gebiedsvisie. De doelgroepen binnen Amstelveen Kronenburg zijn grootgebruikers van horeca, hetgeen een bovengemiddeld bestedingspotentieel oplevert. Alleen al vanuit deze extra bewoners en gebruikers die de ontwikkeling in Amstelveen Kronenburg genereert, is er al ruimte om minstens 4.318 tot 4.637 m² bvo horeca toe te voegen. De horeca zal echter een gebiedsoverstijgende functie vervullen, de totale vraag zal dan ook kunnen oplopen tot 5.000 m² bvo door de toevloeiing van buiten het gebied.

6 BEHOEFTE DETAILHANDEL

In dit hoofdstuk is de beoogde ontwikkeling van detailhandel in Kronenburg onderbouwd, waarbij in beeld wordt gebracht wat de ladderruimte voor detailhandel is.

6.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE

Het is belangrijk om het onderzoeksgebied zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied samen dient te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbod-relaties. Verwacht wordt dat de beoogde detailhandel een functie zal vervullen voor inwoners, werknemers en verblijvers uit de directe omgeving. Uit zorgvuldigheid wordt gekozen voor een groot onderzoeksgebied, zodat alle potentiële ontwikkelingen en gebruikers worden meegenomen. De gemeente Amstelveen⁴⁷ en de Amsterdamse wijk Buitenveldert⁴⁸ behoren daarom tot het onderzoeksgebied. Als noordelijke grens rekenen we de A10/A4. Bij de berekening van de behoefte wordt uiteindelijk rekening gehouden met de meest relevante ontwikkelingen (zijnde dichtbij de projectlocatie).



FIGUUR 7 ONDERZOEKSGBIED DETAILHANDEL AMSTELVEEN KRONENBURG

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van PDOK achtergrondkaart

⁴⁷ Voor een deel van het onderzoeksgebied zijn de gemeentegrenzen van Amstelveen aangehouden om de volledigheid van gegevens te waarborgen.

⁴⁸ Tot de wijk Buitenveldert rekenen we de wijken Buitenveldert-West en Buitenveldert-Oost, het zuidelijke deel van de wijk Zuidas (onder de A10) en de buurt Nieuwe Meer. De A10 kunnen we beschouwen als een barrière en noordelijke grens van het onderzoeksgebied.

6.2 BELEIDSANALYSE

In deze paragraaf worden de belangrijkste beleidskaders geschetst.

PROVINCIAAL BELEID >>

Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020⁴⁹

De missie van de provincie is ‘het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland’. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Een detailhandelstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. Voorkómen van extra leegstand;
3. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Het is daarbij van belang dat de ontwikkeling van nieuwe detailhandel regionaal moet worden afgewogen. De regionale verschillen zijn groot en daarom is maatwerk noodzakelijk.

REGIONAAL BELEID >>

Binnen de provincie Noord-Holland is afzonderlijk regionaal detailhandelsbeleid vastgesteld. De gemeente Amstelveen valt binnen de Stadsregio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam heeft een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het regionale detailhandelsbeleid. Voor Amstelveen Kronenburg zijn de volgende uitgangspunten relevant:

1. Inwoners van de Stadsregio Amsterdam moeten op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen kunnen doen (fijnmazige detailhandelsstructuur).
2. Het beleid is er op gericht om vraag en aanbod in evenwicht te brengen in de (fysieke) retailsector.
3. Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of nog te verstedelijken gebied: passend in de structuur van de hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkcentra, alsook op specifiek benoemde locaties op bedrijventerreinen. Solitaire vestigingen buiten en binnen woongebieden zijn uitgesloten.
4. (a) Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuur versterken. (b) Nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen, zijn

⁴⁹ Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 en Evaluatie detailhandelsbeleid 2015-2020

alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande winkellocatie mogelijk is. (c) Bij nieuwe ontwikkelingen moet duidelijk zijn wat de impact op de lokale en regionale winkelstructuur is.

5. Clustering van detailhandel is een leidend principe, al dan niet met andere commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.
6. Gemeenten streven ernaar om leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen. Nieuwe initiatieven worden daarom altijd bekeken en beoordeeld vanuit het principe 'nieuw voor oud'. Dat wil zeggen dat eventuele nieuwe initiatieven en uitbreiding van bestaand winkelareaal gepaard gaan met maatregelen om de bestemming detailhandel elders te beperken. Door pro-actief beleid werken gemeenten aan voorzienbaarheid, zodat planschade voorkomen kan worden bij het daadwerkelijk verminderen van het aantal m² detailhandel.
7. Gemeenten moeten (ook in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) goed beschrijven wat de regionale behoefte is van de winkelplannen die voorzien zijn.
8. Indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven moet iedere gemeente dit initiatief voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1.500 m² vvo.

De kracht van de regionale samenwerking is dat gemeenten elkaar, ambtelijk en bestuurlijk, in een vroeg stadium inlichten over plannen en ontwikkelingen en op een collegiale manier daarover samen tot afstemming komen. Het is de bedoeling dat het regionale detailhandelsbeleid zowel aanleiding als leidraad is voor dat vroegtijdige onderlinge overleg, zodat gemeentelijke plannen en voornemens goed op elkaar aangesloten kunnen worden.

De consequentie is dat gemeenten in de Stadsregio uiterst terughoudend zullen zijn tegenover ontwikkelaars die nieuwe detailhandelslocaties willen ontwikkelen. Als er sprake is van significante stadsuitbreiding en bevolkingstoename is dat een ander verhaal, maar ook dan zal zo'n nieuwe ontwikkeling alleen mogelijk zijn als de treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking succesvol 'beklommen' kunnen worden.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota 2016-2020.⁵⁰ In deze nota gaat de gemeente Amstelveen uit van de volgende ambities met betrekking tot detailhandel:

- Het bieden van een goed en gevarieerd voorzieningenniveau voor inwoners, gelegen binnen een redelijk bereik;
- Het beschikken over een representatief, aantrekkelijk en dynamisch Stadshart, dat zowel de eigen inwoners als de regio bedient;

⁵⁰ Detailhandelsnota 2016-2020, gemeente Amstelveen, 15 juni 2016

- Het behoud van een vitaal economisch winkelapparaat dat het vermogen heeft mee te groeien met de toekomstige uitdagingen.

In de detailhandelsnota staat de winkelleegstand van de gemeente Amstelveen benoemd. Begin 2016 heeft Amstelveen te maken met ca. 16.500 m² leegstand (over 28 winkels). Dit betekent dat er bijna 14% van het totale aanbod leeg stond. Dit hoge percentage heeft te maken met het destijds leegstaande pand van V&D; het leegstandspercentage zonder V&D is bijna 5%.

Uit het koopstromenonderzoek Randstad van 2018 blijkt dat het leegstandspercentage, door de invulling van het V&D pand, weer is terug gedrongen naar 5%⁵¹.

Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede

Op 8 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Amstelveen de Gebiedsvisie 'Kronenburg Uilenstede' vastgesteld. De gebiedsvisie is het richtinggevend ruimtelijk kader voor nieuwe initiatieven en voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. De visie beschrijft het samengaan van Uilenstede als monofunctionele residentiële campus en Kronenburg als monofunctionele zakelijke wijk tot een moderne en levendige, multifunctionele en stedelijke campus. De ambitie is om van Kronenburg en Uilenstede een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied te maken en kansen te creëren. Een plek waar studenten, bedrijven, ondernemers, academici en onderzoekers elkaar eenvoudig kunnen ontmoeten en waar nieuwe ideeën en (kennis)initiatieven tot stand komen.

CONCLUSIE >>

Zowel de provincie en de regio als de gemeente hechten waarde aan een fijnmazige winkelstructuur. Versterking van de structuur, clustering en uitbreiding op locaties met significante stadsuitbreiding/bevolkingstoename zijn daarbij leidend. Het is daarbij van belang dat nieuwe detailhandelsplannen regionaal worden afgestemd en de huidige structuur versterken. Het is daarbij van belang dat de toevoeging van detailhandel in Amstelveen Kronenburg de Ladder voor Duurzame Verstedelijking succesvol kan doorlopen.

6.3 VRAAG

Vergelijkbaar met de beoogde horeca in Kronenburg, zal de beoogde detailhandel primair een functie gaan vervullen voor de volgende drie doelgroepen:

Studenten Kronenburg-Uilenstede

⁵¹ Bron: <https://kso2018.nl/resultaten/resultaten-per-thema/>

- Betreft de (toekomstige) bewoners van de studentenkamers in Kronenburg-Uilenstede en de inwoners uit de direct aangrenzende wijken (overig gemeente Amstelveen en Buitenveldert). De aangrenzende wijken zullen tevens profiteren van de detailhandelsvoorzieningen. In Kronenburg wonen momenteel 3.505 inwoners. In de overige gemeente Amstelveen en Buitenveldert wonen 111.005 mensen.
- Het dominante profiel van het onderzoeksgebied betreft jongvolwassenen tussen de 25 en 45 jaar met relatief hoge inkomens (29% meer dan landelijk) en een lage huishoudensgrootte.
- Het inwoneraantal van het onderzoeksgebied zal in de toekomst gaan toenemen.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HUISH. GROOTTE	% NIET- WEST. ALLOCH.	GEM. INK. PER INW.
Onderzoeksgebied	114.510	16	11	28	24	20	2,0	24	€ 33.100
Wv Uilenstede-Kronenburg	3.505	1	66	31	2	0	1,1	25	€ 11.900 ⁵²
Wv overig Amstelveen	86.365	18	12	26	26	19	2,1	24	€ 32.700
Wv Buitenveldert	24.640	11	11	36	20	22	1,6	26	€ 34.900
Nederland		16	12	25	28	19	2,2	13	€ 25.600

TABEL 20 KENMERKEN VAN HET ONDERZOEKSGBIED
BRON: BUREAU STEDELIJKE PLANNING OP BASIS VAN CBS, 2018; INKOMEN BETREFT 2017

	HUIDIGE INWONERTAL	PROGNOSE 2030	VERSCHIL
Amstelveen	89.870	100.410	10.540 (12%)
Kronenburg ⁵³	3.505	6.255	2.750
Overig Amstelveen	86.365	94.155	7.790
Buitenveldert	24.640	32.163	7.523 (31%)
Buitenveldert-West	13.365	13.567	202
Buitenveldert-Oost	7.865	7.822	-43
Zuidas (zuidelijke gedeelte)	3.245 ⁵⁴	10.609 ⁵⁵	7.523
Nieuwe Meer	165	165	0
Totaal onderzoeksgebied	114.510	132.573	18.063 (16%)

TABEL 21 BEVOLKINGSPROGNOSE ONDERZOEKSGBIED
Bron: Primos, OIS Amsterdam, 2019; CBS Statline, 2018

⁵² Dit inkomen is vergelijkbaar met het inkomen van vergelijkbare buurten als Uithof Utrecht en Drienveld Enschede.

⁵³ Huidige en toekomstige inwonertal van Kronenburg is gebaseerd op het huidige inwonertal plus de geprognostiseerde inwonersgroei aan de hand van aantal woningen en gemiddelde huishoudensgrootte.

⁵⁴ Hiervan zijn de inwoners van de buurten ten noorden van de A10 uit de wijk Zuidas afgetrokken

⁵⁵ De prognose is afkomstig van de gemeente Amsterdam van de wijk Zuidas. Omdat deze wijk ook buurten ten noorden van de A10 bevat is hiervan afgetrokken: (1) het huidige inwonertal en (2) het toekomstige inwonertal (773 woningbouwplannen * huishoudensgrootte van 1,5) van de buurten ten noorden van de A10.

De gehele gemeente Amstelveen groeit naar verwachting van 89.870 naar 100.410 inwoners in 2030. Dit is een groei van 12%.⁵⁶ Een fors deel van de groei (2.750 inwoners of 26%) zal plaatsvinden in Kronenburg. De bevolking in Buitenveldert neemt ook fors toe van 24.640 naar 32.163, een stijging van bijna 31%. Deze groei valt vrijwel volledig toe aan de Zuidas e.o. (ten zuiden van de A10).

Werknemers

In de gemeente Amstelveen werken momenteel bijna 53.000 mensen verdeeld over 10.400 bedrijven.⁵⁷ Kronenburg telt (bijna) 3.700 werknemers. Met name dagelijkse detailhandel kan werknemers trekken, die hier bij voorbeeld tijdens lunchtijd gebruik van willen maken. De 1.000 tot 1.500 extra werknemers zullen de vraag naar detailhandel doen toenemen.

Verblijvers

Verblijvers in Amstelveen Kronenburg vormen een potentiële groep voor detailhandel. Met name de dagelijkse detailhandel zal waarschijnlijk door deze doelgroep worden gebruikt. In 2017 vonden er bijna 259.000 overnachtingen plaats in Amstelveen. Ten opzichte van 2015 (57.600 overnachtingen) is dit bijna een verviervoudiging. Amstelveen profiteert vooral van de direct aangrenzende ligging van Amsterdam.⁵⁸

Momenteel zijn er in Amstelveen Kronenburg 956 hotelkamers aanwezig. Met een gemiddelde bezetting van 85% komt dit neer op 813 dagelijkse verblijvers in het gebied. Tot 2030 kan dit oplopen tot 2.583 tot 2.933 dagelijkse verblijvers⁵⁹.

6.4 AANBOD

HUIDIG AANBOD >>>

- In de gemeente Amstelveen is momenteel ruim 115.000 m² wvo aan detailhandel gevestigd verdeeld over bijna 450 verkooppunten. Het aanbod is veelal geclusterd in het hoofdwinkelgebied, de verschillende wijkwinkelcentra⁶⁰ en op PDV locaties.⁶¹
- De winkelleegstand in Amstelveen (gemeten in m² wvo) is met 5% gelijk aan de provincie Noord-Holland (5%) en lager dan de winkelleegstand in Nederland (7%).⁶²

⁵⁶ Primos bevolkingsprognose, 2019

⁵⁷ Amstelveen in Vogelvlucht, 2018

⁵⁸ Hospitality Management, Grote groei Amstelveense hotelovernachtingen, april 2019

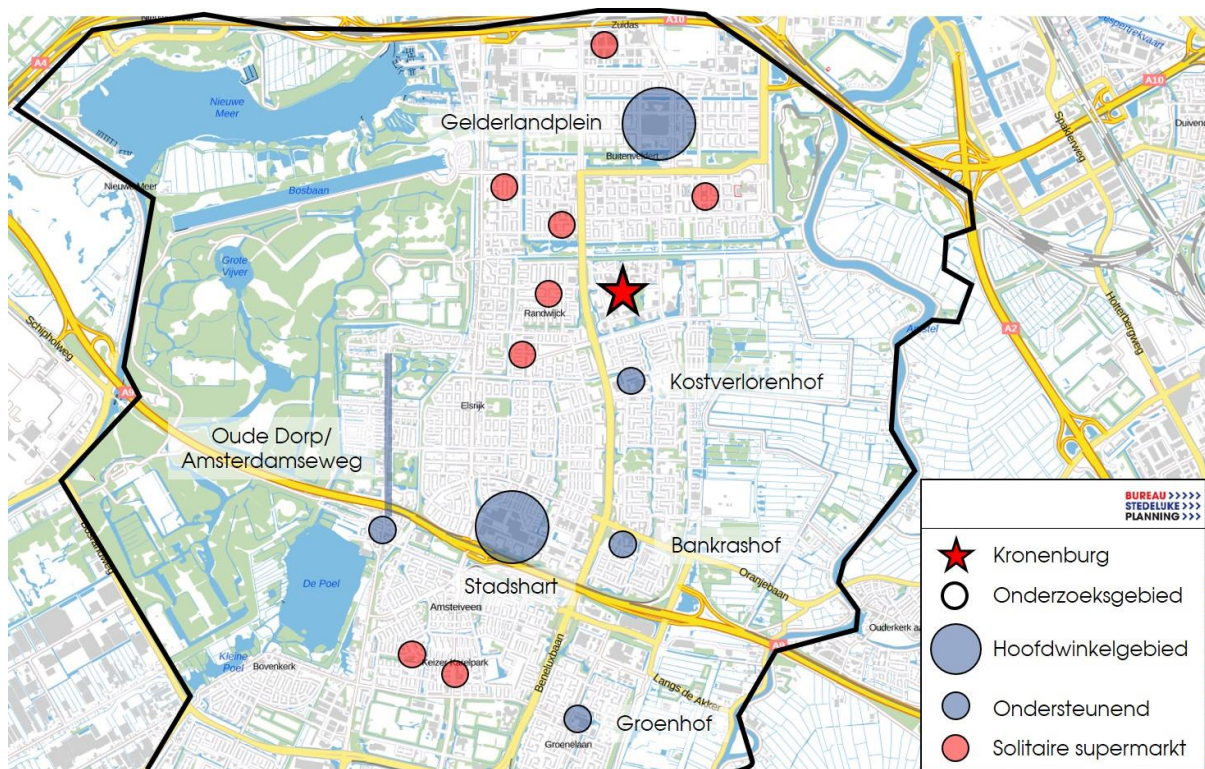
⁵⁹ 2.080 units met een gemiddelde bezettingsgraad van 85% en een gemiddelde kamerbezetting van 1 – 1,2 personen.

⁶⁰ De belangrijkste zijn: Westwijk, Kostverlorenhof, Bankrashof, Groenhof, Middenhoven en Waardhuizen

⁶¹ KSO 2018

⁶² Monitor Detailhandel, provincie Noord-Holland, 2019

- De belangrijkste winkellocatie binnen de gemeente Amstelveen is het Stadshart Amstelveen (39.500 m² wvo). Hier is een divers aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel gevestigd.
- In Kronenburg is momenteel de supermarkt De Keet Uilenstede gevestigd (betreft dagelijkse detailhandel). De supermarkt meet circa 320 m² bvo en circa 260 m² wvo⁶³. Daarnaast is Duikwinkel Sublub hier gevestigd met een oppervlakte van circa 100 m² bvo en 80 m² wvo⁶⁴ (niet dagelijkse detailhandel, branche indeling Vrije Tijd).
- Winkelcentrum Kostverlorenhof is een wijkwinkelcentrum gelegen op ongeveer 10 tot 15 minuten loopafstand van de projectlocatie en daarmee het meest dichtstbijzijnde winkelcentrum. Het winkelcentrum beschikt over twee supermarkten, overig aanvullend detailhandelsaanbod en aanvullende horeca. Ruim 3.000 m² wvo betreft dagelijkse detailhandel in het winkelcentrum en circa 1.300 m² betreft niet dagelijkse detailhandel.⁶⁵



FIGUUR 8 DETAILHANDELSAANBOD ONDERZOEKSGBIED

Bron: PDOK; bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Ook stadsdeelcentrum Gelderlandplein in Amsterdam (ca. 20.000 m² wvo) is een belangrijke winkellocatie voor inwoners uit Amstelveen. Van de totale bestedingen van inwoners uit Amstelveen vloeit 7% (dagelijks) en 19% (niet-dagelijks) af naar Amsterdam (Gelderlandplein voorop).

⁶³ Bron: opdrachtgever. Winkelvloeroppervlakte berekend aan de hand van vormfactor 0.8.

⁶⁴ Bron: Bagviewer.

⁶⁵ Bron: Detailhandelsnota gemeente Amstelveen

- Andere winkelgebieden in de directe omgeving van Kronenburg zijn winkelcentrum Bankrashof en Oude Dorp/Amsterdamseweg. Daarnaast liggen, verspreid door de gemeente enkele winkelstrips met een solitaire supermarkt als belangrijkste trekker.

TOEKOMSTIG AANBOD >>

Plancapaciteit

Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte moet, naast de feitelijke situatie, ook gekeken worden naar plannen die zijn opgenomen in een ruimtelijk besluit (harde plancapaciteit). In het onderzoeksgebied spelen de volgende detailhandelsontwikkelingen:

- De harde plancapaciteit voor reguliere detailhandel in de regio Amstelland-Meerlanden⁶⁶ bedraagt 26.350 m² wvo.⁶⁷ Een groot deel van de harde plancapaciteit binnen de regio Amstelland-Meerlanden komt voor rekening van de gemeente Haarlemmermeer.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Amstelveen bedraagt 1.000 m² wvo verdeeld over Groenhof (500 m² wvo) en Middenhoven (500 m² wvo).⁶⁸ Door de uitbreiding van winkelcentrum Groenhof zal er een extra supermarkt in het centrum komen, de Lidl (naast Albert Heijn en Jumbo)⁶⁹. De uitbreiding van Middenhoven heeft geresulteerd in een Action en uitbreiding van de Albert Heijn⁷⁰.
- In Stadshart staat een uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters op stapel, waarschijnlijk voor het grootste deel in Mode & Luxe. Dit betreft zachte plancapaciteit en deze wordt derhalve niet meegenomen in de berekeningen.

Winkelleegstand

Leegstand is onbenutte, harde plancapaciteit en is daarmee van belang voor het bepalen van de totale plancapaciteit. In de gemeente Amstelveen stond in 2018 5% van het winkelvloeroppervlak leeg (5.664 m²), waarvan 1.204 m² in het Stadshart⁷¹. Niet bekend is hoeveel van de leegstand inmiddels weer is ingevuld. Momenteel staat er in winkelcentrum Kostverlorenhof, nabij het plangebied Amstelveen Kronenburg, slechts één winkelunit van 140 m² wvo te huur⁷².

Verder zijn er nog gemengde bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen in het onderzoeksgebied, waar bijvoorbeeld detailhandel

⁶⁶ De regio Amstelland-Meerlanden (AM) bestaat uit 6 gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

⁶⁷ Bron: Monitor Detailhandel, provincie Noord-Holland, april 2019

⁶⁸ Bron: Marktruimteonderzoek detailhandel provincie Noord-Holland, pagina 40, maart 2018

⁶⁹ Bron: <https://rtva.nl/2019/07/lidl-derde-supermarkt-op-verbouwd-winkelcentrum-groenhof/>

⁷⁰ Bron: <https://www.vastgoedmarkt.nl/projectontwikkeling/nieuws/2019/02/winkelcentrum-middenhoven-amstelveen-vernieuwd-101141707>

⁷¹ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2018

⁷² Bron: <https://www.fundainbusiness.nl/winkel/amstelveen/object-40338546-kostverlorenhof-12/>

mogelijk is, maar het feitelijk gebruik een andere functie is, bijvoorbeeld horeca of diensten. Daarnaast is detailhandel soms ook mogelijk als ondersteunende functie binnen andere bestemmingen (o.a. dienstverlening, kantoor). We beschouwen dit niet als relevante plancapaciteit. Sinds enkele jaren komt in de jurisprudentie van de Afdeling naar voren dat bij vergelijkbare situaties mag worden volstaan met verwijzing naar een representatieve invulling.

PLANNEN	BRANCHE	METRAGE
Uitbreiding winkelcentrum Groenhof	Dagelijks	Ca. 500 m ² wvo
Uitbreiding winkelcentrum Middenhoven	Onbekend ⁷³	Ca. 500 m ² wvo
Leegstand Amstelveen	-	Ca. 5.500 m ² wvo
Totale plancapaciteit gemeente Amstelveen		Ca. 6.500 m² wvo

TABEL 22 RELEVANTE PLANCAPACITEIT

Bron: Marktruimteonderzoek detailhandel provincie Noord-Holland, Koopstromenonderzoek 2018

6.5 BEHOEFTE

In deze paragraaf is de behoefte aan detailhandel in Amstelveen Kronenburg onderbouwd. Er is een onderscheid gemaakt in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

KWANTITATIEF >>

- Inwoners van Noord-Holland zijn verantwoordelijk voor 85% (niet-dagelijks) tot 95% (dagelijks) van de winkelomzet in de detailhandelssector. Provinciale bevolkingsprognoses voorzien richting 2025 een groei van ca. 160.000 inwoners (+5,7%). Daarmee neemt ook het draagvlak voor winkels toe.
- Binnen de provincie Noord-Holland zal de groei vooral plaatsvinden in de regio Amsterdam en Amstelland (Amstelveen/Ouder-Amstel en Diemen). Hier groeit de bevolking met circa 10%.⁷⁴
- Naar verwachting heeft de verdere groei van het online marktaandeel wel gevolgen voor de behoefte aan fysieke winkels en winkelmeters. Online heeft in de branche niet-dagelijks op dit momenteel een marktaandeel van gemiddeld ca. 23%. Hier is rekening mee gehouden in de marktruimte.

⁷³ Bij de uitbreiding van winkelcentrum Middenhoven is een Action toegevoegd en Albert Heijn vergroot, precieze metrages zijn niet bekend. We gaan daarom uit van 50% dagelijks (Albert Heijn) en 50% Mode en Luxe (Action).

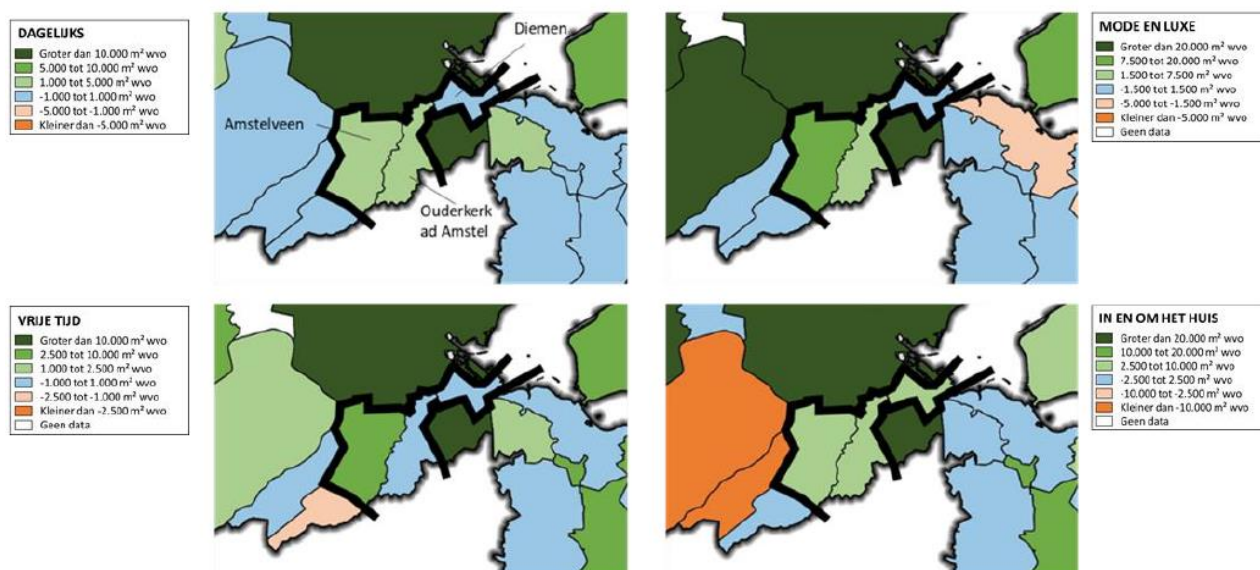
⁷⁴ Marktruimteonderzoek Detailhandel Provincie Noord Holland, maart 2018

	MIN. (M ² WVO)	MAX. (M ² WVO)
Dagelijks	1.000	5.000
Mode & Luxe	7.500	20.000
Vrije Tijd	2.500	10.000
In- Om Huis	2.500	10.000
Totaal	13.500	45.000

TABEL 23 INDICATIEVE MARKTRUIMTE DETAILHANDEL GEMEENTE AMSTELVEEN TOT 2025

Bron: Marktruimteonderzoek Detailhandel provincie Noord-Holland, 19 maart 2018

INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2025 PER GEMEENTE >>



De indicatieve marktruimte per sector in 2025.

FIGUUR 9 INDICATIEVE MARKTRUIMTE RETAIL AMSTELVEEN TOT 2025

Bron: Marktruimteonderzoek Detailhandel provincie Noord-Holland, 19 maart 2018

- Voor Amstelveen is er voor alle sectoren (dagelijks, mode & luxe, vrije tijd en in- en om huis) marktruimte tot 2025. Dit varieert tussen de circa 1.000 tot 20.000 m² wvo per sector.
- Voor Amstelveen Kronenburg zijn met name de sectoren 'Dagelijks' (o.a. supermarkten, versspecialzaken, persoonlijke verzorging), 'Vrije Tijd' (o.a. fietsenwinkel, sport- en kampeersaken en boekhandel) en 'In en Om Huis' (o.a. kleine woonrichtingszaak, computerwinkel, bloemenwinkel) kansrijk.
- De sector 'Mode en Luxe' wordt in de berekening van de marktruimte ook meegenomen. Hierbij geldt echter wel dat reguliere modewinkels uitgesloten zijn voor de ontwikkeling Amstelveen Kronenburg (deze zijn voorbehouden aan het Stadshart). Binnen Amstelveen Kronenburg zijn enkel specifieke aanbieders (bijvoorbeeld: tweedehands boetiek/action) denkbaar.
- Voor de gemeente Amsterdam is de marktruimte ook bekend. De marktruimte voor de sectoren Dagelijks en Vrije Tijd is groter dan 10.000 m² wvo, en voor In en Om Huis en Mode en Luxe groter dan 20.000 m² wvo

(zie Figuur 9)⁷⁵. De marktruimte in de gemeente Amsterdam dus groot. Aangezien Buitenveldert tot 2030 te maken krijgt met een inwonergroei van 31% (waar dit voor de gemeente Amsterdam 13% bedraagt) en het winkelaanbod hier goed functioneert, is een aanzienlijk deel van deze marktruimte toe te wijzen aan Buitenveldert.

Bij bepaling van de behoefte aan detailhandel in Amstelveen dient rekening te worden gehouden met de relevante plancapaciteit van 6.500 m² wvo. De plancapaciteit is als volgt verdeeld:

- Uitbreiding van winkelcentrum Groenhof betreft uitbreiding in dagelijkse detailhandel (500 m² wvo). Uitbreiding van winkelcentrum Middenhoven betreft 50% dagelijks en 50% Mode & Luxe⁷⁶.
- Leegstand wordt verdeeld naar het huidige aanbod per branche in de gemeente Amstelveen. Van het totaal aantal winkelmeters bestaat 27% uit dagelijkse detailhandel, 29% uit Mode & Luxe, 35% uit In en Om Huis, 6% uit Vrije Tijd en 2% uit Overige Detailhandel. Dit betekent dat circa 1.500 m² wvo van de huidige leegstand voor rekening komt van dagelijkse detailhandel, 1.600 m² wvo voor Mode en Luxe, 1.900 voor In en Om Huis, 300 m² voor Vrije Tijd en 100 m² voor Overige Detailhandel. Deze laatste categorie laten we buiten beschouwing omdat deze niet wordt meegenomen in de berekening van de marktruimte.

BRANCHE	MARKTRUIMTE IN M ² WVO	PLANCAPACITEIT (INCLUSIEF LEEGSTAND) IN M ² WVO	GE Corrigeerde MARKTRUIMTE IN M ² WVO
Dagelijks	1.000 – 5.000	2.250	1.000 – 2.750
Niet-dagelijks Vrije Tijd	2.500 – 10.000	350	2.500 – 9.650
Niet-dagelijks In en Om Huis	2.500 – 10.000	1.950	2.500 – 8.050
Niet-dagelijks Mode & Luxe	7.500 – 20.000	1.850	7.500 – 18.150
Totaal	13.500 – 45.000	6.400	13.500 – 38.600

TABEL 24 GE Corrigeerde MARKTRUIMTE GEMEENTE AMSTELVEEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

⁷⁵ Bron: Marktruimteonderzoek Detailhandel provincie Noord-Holland

⁷⁶ Het is ons niet bekend op welke manier de 500 m² winkelvloeroppervlakte verdeeld is over de verschillende branches. Vanwege het feit dat de Albert Heijn is uitgebreid en er een Action is gevestigd, gaan we uit van de helft van de oppervlakte voor het dagelijks segment (Albert Heijn) en de helft voor niet-dagelijks Mode & Luxe (Action).

KWALITATIEF >>

Naast kwantitatief kan de behoefte ook kwalitatief beargumenteerd worden.

De komende jaren zullen er door de ontwikkelingen in Amstelveen Kronenburg meer studenten, werknemers en verblijvers bijkomen. Door de toename van deze doelgroepen groeit de behoefte aan detailhandel.

- **Studenten.** Studenten kiezen over het algemeen vaker voor gemak en tijdswinst met betrekking tot hun dagelijkse boodschappen. Studenten zijn echter vaak onderweg, waardoor dagelijkse boodschappen ook in winkels ‘op de route’ worden gekocht. We schatten in dat 60% van de bestedingen van studenten in dagelijkse detailhandel terecht zou kunnen komen binnen Amstelveen Kronenburg. Dat percentage wordt ook wel de koopkrachtbinding genoemd. In de niet-dagelijkse detailhandel in de branches Vrije Tijd en In en Om Huis ligt de binding logischerwijs veel lager. Voor de inwoners (studenten) wordt verwacht dat zij deze aankopen veelal doen buiten Kronenburg, want daar is meer en divers aanbod. Voor bijvoorbeeld kleine benodigdheden in huis, voor boeken of cadeautjes, zullen studenten wel een beroep doen op het aanbod in of rondom Kronenburg. Afhankelijk van de uiteindelijk invulling (branchering, segmentering, formulebeeld) wordt verwacht dat 20% van de bestedingen van studenten in niet-dagelijkse detailhandel terecht komt binnen Amstelveen Kronenburg.
- **Overige doelgroepen: werknemers, verblijvers en toevloeiing van buiten Amstelveen Kronenburg.** Amstelveen Kronenburg is niet alleen een woonwijk. Er komen tot 2030 1.000 tot 1.500 werknemers bij en zullen naar verwachting maximaal 2.080 extended stay-kamers worden toegevoegd. Dit zorgt voor substantieel aanvullend draagvlak voor de detailhandelsvoorzieningen in Kronenburg. Deze toevloeiing wordt voor dagelijkse detailhandel geraamd op 33,33%. Dit is wat hoger dan bij een reguliere woonwijk vanwege de extra hotelgasten en werknemers in Kronenburg. Ook de niet-dagelijkse detailhandel zal profiteren van de extra werknemers en hotelgasten in Kronenburg. De toevloeiing voor niet-dagelijkse detailhandel wordt geraamd op 33,33%.

DETAILHANDEL	DOELGROEP ⁷⁷	BINDING	TOE- VLOEIING	BESTEDINGEN	TOTALE BESTEDINGEN	BESTAAND AANBOD IN M² WVO	UITBREIDINGS- RUIMTE IN M² WVO ⁷⁸
Dagelijks	Bewoners	60%		€ 8.500.000	€ 12.800.000	260	1.400
	Overig		33,33%	€ 4.300.000			
Vrije Tijd	Bewoners	20%		€ 200.000	€300.000	80	100
	Overig		33,33%	€ 100.000			
In en Om Huis	Bewoners	20%		€ 900.000	€ 1.300.000	-	900
	Overig		33,33%	€400.000			
Mode & Luxe	Bewoners	20%		€ 800.000	€ 1.200.000	-	500
	Overig		33,33%	€400.000			

TABEL 25 MARKTRUIMTE 2030 AMSTELVEEN KRONENBURG DETAILHANDEL (ZIE BIJLAGE 1 VOOR BEREKENINGEN)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Concluderend betekent dit dat door de ontwikkelingen op Kronenburg, en daarmee gepaard gaande groei van het draagvlak, er marktruimte is in diverse branches.

Detailhandel draagt daarnaast bij aan de realisatie van een aantrekkelijk woongebied:

- Het toestaan van detailhandel is onlosmakelijk verbonden met de visie op het gebied. In zowel het programma studentenkamers en extended stay als in het gebruik van de overige ruimtes is een brede mix het doel om de optimale gemeenschap te kunnen creëren. De voorziene detailhandel is vooral ondersteunend aan het gehele programma en voornamelijk gericht op de doelgroep.
- De voorziene detailhandel zal primair een functie vervullen voor inwoners en verblijvers van het gebied. Daarbij hoeft de realisering van detailhandel niet ten koste te gaan van concentraties elders in Amstelveen of omgeving (zoals Kostverlorenhof).
- Kronenburg heeft de potentie om een dynamische hotspot van Amstelveen te worden waar veel verschillende functies samenkomen. De combinatie van verschillende functies, waaronder detailhandel, is juist wat dergelijke locaties tot een succes maakt. Ook zal detailhandel, mits het karakter van de winkels aansluit bij het gebied en enigszins onderscheidend is, kunnen bijdragen aan een aangenaam verblijfsklimaat. De diversiteit en menging van detailhandel, horeca en sport zorgt voor unieke omgevingen die mensen graag bezoeken.
- Omdat het detailhandelsvolume beperkt en kleinschalig is (PDV is bijvoorbeeld uitgesloten) en primair gericht op de bewoners en verblijvers van Kronenburg, is er geen sprake van negatieve effecten op de bestaande

⁷⁷ Onder de doelgroep 'Overig' rekenen we werknemers, verblijvers van de extended stay en toevloeiing van buiten Amstelveen Kronenburg

⁷⁸ Berekening: (Totale bestedingen / gemiddelde vloerproductiviteit) – bestaand aanbod

hoofdwinkelstructuur. De positieve ruimtelijke effecten voor het gebied (verlevendiging, leefbaarheid) zijn dan ook veel groter dan de negatieve effecten voor het grotere gebied.

- De beoogde detailhandel in Kronenburg leent zich voor detailhandelsvormen van blurring. Onderstaande vormen zijn denkbaar in een omgeving waar veel studenten en kenniswerkers wonen:

Blurring concepten

Zowel in de dagelijkse als in de niet dagelijkse sector is blurring een belangrijke trend: verschillende commerciële voorzieningen worden onder één dak en één naam aangeboden. Vaak bestaat het concept uit de combinatie van een winkel met een horecavoorziening. Hiermee hebben potentiële klanten meerdere redenen om naar de winkel te gaan en blijven zij langer, doordat er meer te beleven is.

De Utrechtse Boekenbar is een boekwinkel in Utrecht waar naast bijzondere boeken ook een kop koffie kan worden gedronken. Een ander initiatief in Utrecht is de Broodjeswinkel. Hier worden met name broodjes verkocht, maar tegelijkertijd is de winkel volledig ingericht met tweedehands meubelen, die tevens te koop zijn.



FIGUUR 10 VOORBEELD VAN BLURRING IN DETAILHANDEL: DE UTRECHTSE BOEKENBAR
Bron: Uitagenda Utrecht

CONCLUSIE >>

De ontwikkeling van detailhandel in Amstelveen Kronenburg is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Kwantitatief:** In Amstelveen is er tot 2025 ruimte om 13.500 tot 38.600 m² wvo detailhandel toe te voegen. Het is evident om deze ruimte grotendeels toe te kennen aan de bestaande winkelgebieden. Kronenburg heeft niet de ambitie om een nieuw winkelgebied te worden. Wel wil ze een

toegesneden pakket aan detailhandel om een levendige campus te realiseren, zonder de bestaande winkelstructuur te ondermijnen.

- **Kwalitatief:** Vanuit het plangebied Amstelveen Kronenburg ontstaat er de komende jaren veel vraag naar detailhandel door de groei van het inwonertal, het aantal werknemers en verblijvers. De uitbreidingsruimte voor dagelijkse detailhandel bedraagt 1.400 m² wvo (exclusief de reeds bestaande supermarkt). Voor het niet-dagelijkse segment is dit circa 1.500 m² wvo, verdeeld over de verschillende sectoren:
 - Maximaal 900 m² wvo voor de branche In en Om Huis;
 - Maximaal 500 m² wvo voor de branche Mode & Luxe;
 - Maximaal 100 m² wvo voor de branche Vrije Tijd (exclusief de reeds bestaande Duikwinkel Sublub).

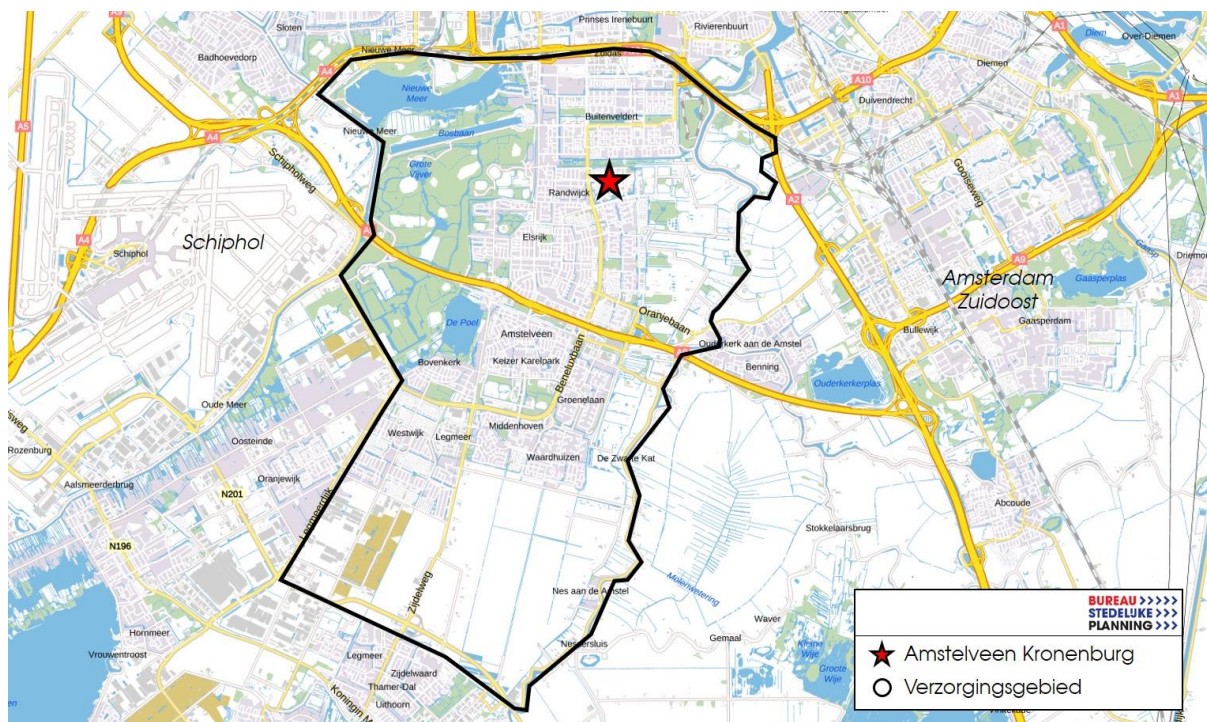
Het toevoegen van detailhandel versterkt het multifunctionele totaalconcept van het gebied. Daarbij is het voorziene detailhandel programma vooral ondersteunend aan het gehele programma en primair gericht op de bewoners en verblijvers van Kronenburg.

7 BEHOEFTE SPORT EN HEALTH

In dit hoofdstuk is de marktruimte voor het onderdeel sport en health in Amstelveen Kronenburg onderbouwd conform de vereisten van de Ladder. We toetsen alleen de behoefte aan inpanidige commerciële sport- en healthvoorzieningen (zoals fitness, kleinschalige sport en zwembaden). De niet-commerciële sportvoorzieningen (zoals sportvelden en tennisbanen) zijn wel meegenomen in de vraag- aanbodanalyses.

7.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE

Het is belangrijk om het onderzoeksgebied zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied samen dient te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbodrelaties. Gemiddeld woont de fitnessklant niet verder dan vier kilometer van het fitnesscentrum. Bijna de helft woont binnen een straal van twee kilometer.⁷⁹ We verwachten dat voor overige sport- en health aanbieders een soortgelijk verzorgingsbereik geldt.



FIGUUR 11 VERZORGINGSGBIED SPORT AMSTELVEEN KRONENBURG
Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van PDOK achtergrondkaart

⁷⁹ Rabobank cijfers en trends, 2016

We beschouwen de gemeente Amstelveen en de Amsterdamse wijk Buitenveldert als het verzorgingsgebied.

7.2 BELEIDSANALYSE

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidskaders geschetst.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Sportnota Amstelveen 2013-2020⁸⁰

De belangrijkste uitgangspunten uit de Sportnota Amstelveen 2013-2020 zijn de volgende:

- De gemeente wil dat Amstelveen een uitdagende stad is, waarin inwoners de kans krijgen om zich te ontwikkelen, te ontplooiën en te ontspannen. Inwoners moeten zich bewust zijn van het belang van sporten en bewegen voor een actieve en gezonde leefstijl. Daarbij moet sport en bewegen voor iedereen toegankelijk, bereikbaar en betaalbaar zijn.
- De gemeente heeft als doel om het sporten en bewegen in de buurt te stimuleren. Daarvoor zorgt de gemeente voor een basisvoorzieningenniveau aan sportaccommodaties.
- Daarnaast beoogt de gemeente een voldoende kwalitatief, hoogwaardig aanbod aan binnen- en buitensportaccommodaties in stand te houden dat toegankelijk is voor alle doelgroepen en gericht is op multifunctioneel gebruik.

De gemeente Amstelveen heeft bovenstaande uitgangspunten onder andere verwoord in de volgende ambitie: Amstelveen is een aantrekkelijke plaats om te wonen, werken en sporten; de gemeente houdt bij de ruimtelijke inrichting van de stad rekening met de grote populariteit van sport.

7.3 VRAAG

Voor de vraagzijde is een onderscheid gemaakt in vraag naar sportverenigingen en fitness- en sportscholen.

VRAAG NAAR FITNESS EN KLEINSCHALIGE SPORT >>

- Fitness is uitgegroeid tot één van de meest beoefende takken van sport onder de (volwassen) bevolking. Zo'n 20% van alle Nederlanders ouder dan 15 jaar doet aan fitness. Het percentage fitnessbeoefenaars ligt in het stedelijk gebied (20%) hoger dan in het buitengebied (15%).

⁸⁰ Sportnota Amstelveen 2013-2020, gemeente Amstelveen, april 2013

- Ongeveer 75% van de bezoekers komt gemiddeld minimaal een keer per week. Daarbij is de gemiddelde verblijfsduur in een fitnesscentra circa 1,5 uur per bezoek.
- Fitness is het meest populair in de leeftijdscategorie 18-49 jarigen (23%), gevolgd door de groep 50-64 jarigen (19%). In de groep 65 jaar of ouder is de fitnessdeelname 14%. Logischerwijs wordt de sport minder beoefend door 6 – 17 jarigen (6%); in veel sportscholen mag er pas vanaf 16 jaar gesport worden.⁸¹
- In de gemeente Amstelveen zijn naar verwachting bijna 14.200 fitnessbeoefenaars.

	6-17 JAAR	18-49 JAAR	50-64 JAAR	65-79 JAAR	TOTAAL ⁸²
Aantal inwoners Amstelveen	12.153	37.239	16.933	11.852	78.177
Fitnessdeelname ⁸³	6%	23%	19%	14%	18%
Potentieel Amstelveen	750	8.500	3.200	1.700	14.150

TABEL 26 BEVOLKINGSOPBOUW EN FITNESSDEELNAME AMSTELVEEN

Bron: CBS, 2018; Van Spronsen, 2017; bewerking Bureau Stedelijke Planning

7.4 AANBOD

- De gemeente Amstelveen meet het aantal aanbieders in zalen, velden of banen. Op basis van de meest recente cijfers heeft Amstelveen momenteel 237 sportlocaties.
- Verdeeld over de verschillende wijkcombinaties, heeft vooral Keizer Karelpark/Groenelaan een hoge dichtheid sportaanbieders. Er zijn meerdere sportvelden van verschillende verenigingen, tennisbanen, een zwembad, fitness en een atletiekbaan.
- In Amstelveen Kronenburg is momenteel een sportcomplex gevestigd: Sportcentrum VU. Het sportcentrum beschikt over een fitnesscentrum en meerdere sportzalen voor balsporten en groepslessen.
- Tot slot liggen in Amsterdam Buitenveldert liggen verspreid ook nog enkele aanbieders. Het betreft veelal fitnesscentra en sportvelden (voetbal) in de omgeving van de Zuidas.

⁸¹ Van Spronsen, fitnesscentrum in beeld, 2017⁸² Dit betreft het totaal aantal inwoners in de leeftijd van 6 tot en met 79 jaar⁸³ Bron: Fitness Markt & Trendrapport 2014 – 2018

7.5 BEHOEFTE

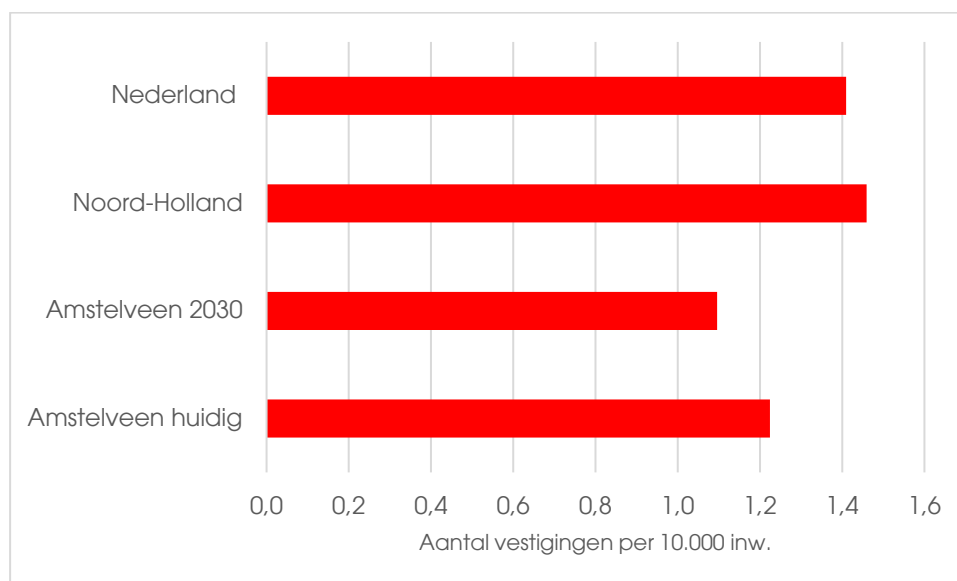
De behoefte is enkel berekend voor fitness en kleinschalige sportvoorzieningen en zwembaden. Dit zijn twee typen voorzieningen die passen bij de ambities voor Kronenburg en waarvoor kengetallen beschikbaar zijn. Deze kengetallen zijn nodig om de behoefte te berekenen.

KWANTITATIEF >>

Behoefteberekening fitness en kleinschalige sport

Om een passende vergelijking te kunnen maken is voor de fitnessdichtheid enkel gekeken naar reguliere fitnesscentra (en dus niet naar overige sportaanbieders). Dit komt omdat er geen databestanden beschikbaar zijn die het volledige aanbod aan kleinschalige sportaanbieders (zoals yogastudio's, personal training en vechtsport) op verschillende schaalniveaus in beeld brengen. Het volgende valt op:

- Het aanbod van reguliere fitnesscentra blijft in Amstelveen (1,2 vestigingen per 10.000 inwoners) achter bij het landelijke (1,4) en provinciaal gemiddelde (1,5).



FIGUUR 13 DICHTHEID FITNESSCENTRA VERGELEKEN (AANTAL VESTIGINGEN PER 10.000 INWONERS)

Bron: eerder onderzoek Bureau Stedelijke Planning, Amstelveen in cijfers en Amstelveen Sportbedrijf

Voor de marktruimteberekening voor fitness is de fitnessdichtheid uit figuur 13 aangehouden. **Bij de vertaling naar vierkante meters is gecorrigeerd voor een gemiddeld kleinere omvang van overige sportaanbieders.** Als uitgangspunt is een gemiddelde omvang van sport (zowel fitness als kleinschalige sportfaciliteiten) van 600 m² bvo per vestiging aangehouden.⁸⁴

⁸⁴ Een regulier fitnesscentrum is gemiddeld 1.000 tot 1.500 m² bvo

Uitgaande van een fitnessdichtheid van 1,4 (Nederland) vestigingen per 10.000 inwoners is er in Amstelveen momenteel behoefte aan indicatief een kleine 1.000 m² bvo fitness en kleinschalige sportaanbieders, oplopend naar 1.800 m² bvo in 2030.

Kronenburg is de aangewezen plek om een deel van de fitness en kleinschalige sport toe te voegen. Onder meer doordat een behoorlijk deel van de bevolkingsgroei hier plaatsvindt, sport een essentieel programmaonderdeel in de gebiedsvisie is en de doelgroepen in het gebied hier dan ook grootverbruikers van zijn. Gezien de (gebiedoverstijgende) functie die de sportvoorzieningen in Kronenburg voor heel Amstelveen zullen gaan vervullen, **is tot maximaal de helft van de marktruimte (475 tot 900 m² bvo) toe te wijzen aan Kronenburg.**

Daarnaast is het wenselijk om naast fitness ook vooral in te zetten op andere type kleinschalige sportvoorzieningen. Zo kan er naast gebouwde sportvoorzieningen ook worden gedacht aan het realiseren van sportvoorzieningen in de openbare ruimte. Deze voorzieningen nemen geen marktruimte in beslag en hebben als voordeel de buitenruimte te activeren. Zo kan een uniek en passend aanbod voor het gebied worden gecreëerd en kan de gebiedsoverstijgende functie van sport in Kronenburg worden versterkt.

	BEHOEFTE	HUDIG AANBOD	MARKTRUIMTE (VKP)	MARKTRUIMTE ⁸⁵ (M ² BVO)
	VESTIGINGEN	VESTIGINGEN	VESTIGINGEN	MIN.
Amstelveen huidig	12,6	11,0	1,6	950
Amstelveen 2030	14,1	11,0	3,1	1.800

TABEL 28 INDICATIEVE MARKTRUIMTE OP BASIS VAN LANDELIJKE DICHTHEID

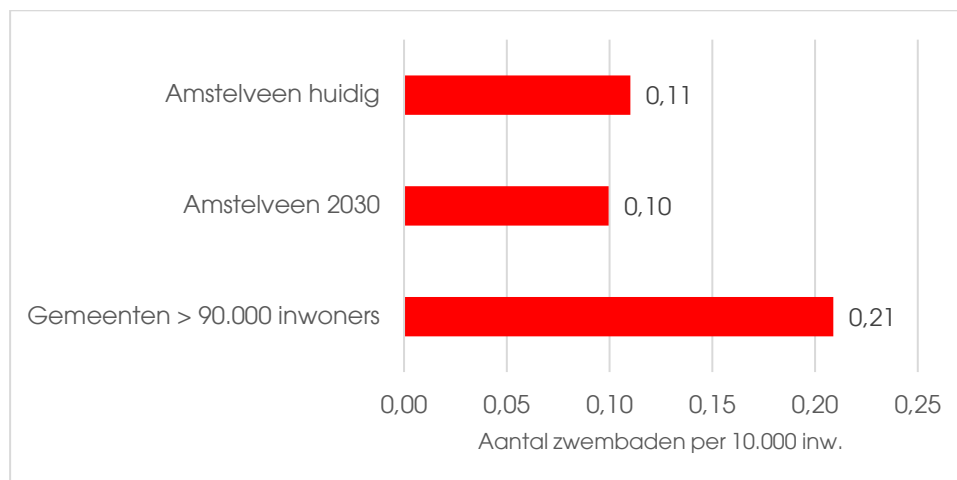
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Behoefteberekening zwembaden

Voor de behoefteberekening van zwembaden is gekeken naar de zwembaddichtheid (aantal zwembaden per 10.000 inwoners) in gemeenten met meer dan 90.000 inwoners.⁸⁶

⁸⁵ Voorbeeld berekening: 1,4 (landelijke dekking) * 89.870 (inwoners Amstelveen) / 10.000 * 600

⁸⁶ Dit betreft openbare binnen- en buitenzwembaden. Privé zwembaden, zwemscholen en wellnessbedrijven zijn niet meegenomen in de analyse.



FIGUUR 14 ZWEMBAD DICHTHEID (AANTAL ZWEMBADEN PER 10.000 INW.)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

De huidige dichtheid in de gemeente Amstelveen (0,11 zwembad per 10.000 inwoners) is beduidend lager dan andere gemeenten met meer dan 90.000 inwoners. Door de toekomstige bevolkingsgroei in Amstelveen wordt dit verschil in 2030 nog een fractie groter.

Voor de marktruimteberekening voor zwembaden is de gemiddelde dichtheid in vergelijkbare gemeenten (> 90.000 inwoners) aangehouden. Bij de vertaling naar vierkante meters is een gemiddelde omvang van zwembaden van gemiddeld 2.000 m² bvo per vestiging aangehouden.

Uitgaande van een zwembaddichtheid van 0,21 (gemeenten > 90.000 inwoners) vestigingen per 10.000 inwoners is er in Amstelveen (rekening houdend met het huidige aanbod) **momenteel (en tot 2030) behoefte aan indicatief circa 2.000 m² bvo zwembad.**

In principe staat deze behoefte gelijk aan het realiseren van één nieuw regulier zwembad met een breed, multifunctioneel gebruik (les/instructie, recreatief/plezier, wedstrijd) . Een regulier zwembad is vermoedelijk lastig in te passen in de ontwikkeling van Kronenburg. Een banenzwembad wat gericht is op training (techniek- en conditieverbetering bijvoorbeeld voor triatlon), past dan weer wel binnen de sportambities van Kronenburg. Omdat daarnaast Amstelveen Kronenburg wel een van de sterkste groeigebieden in de gemeente is, is het logischer om de helft van de marktruimte toe te wijzen aan het gebied. **Deze 1.000 m² is dan ook voldoende om een banenbad te realiseren.** De resterende marktruimte kan dan worden gebruikt om bijvoorbeeld de huidige recreatieve zwemvoorziening (De Meerkamp) te versterken of uit te breiden.

	BEHOEFTE	HUIDIG AANBOD	MARKTRUIMTE
	VESTIGINGEN	VESTIGINGEN	VESTIGINGEN
Amstelveen huidig	1,88 ⁸⁷	1,0	0,88 ⁸⁸
Amstelveen 2030	2,10	1,0	1,10

TABEL 29 INDICATIEVE MARKTRUIMTE OP BASIS VAN LANDELIJKE DICHTHEID

Bron: Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEF >>

(Kleinschalige) sportmogelijkheden als fitness, yogastudio's, personal training en vechtsport en een banenzwembad zijn goed te motiveren. De volgende zaken zijn relevant:

- Het toevoegen van sport en fitness past bij het profiel van Amstelveen Kronenburg. Inwoners van grootstedelijke gebieden doen namelijk substantieel meer aan fitness dan het landelijk gemiddelde.⁸⁹
- Volgens de Rabobank⁹⁰ wonen fitnessbeoefenaars gemiddeld niet verder dan vier kilometer van de sportschool vandaan. De helft woont binnen een straal van twee kilometer. Voor inwoners en verblijvers van Kronenburg zijn één of meerdere sportvoorzieningen, op korte afstand bij de woning, een welkome aanvulling op het voorzieningenpalet.
- Daarnaast is er een toenemende vraag naar kleinschalige sportvoorzieningen met persoonlijke begeleiding, training in klein groepsverband en outdoor fitness/bootcamp. Het sportaanbod is steeds diverser en wordt steeds laagdrempeliger.

CONCLUSIE >>

De ontwikkeling van sport en health in Amstelveen Kronenburg is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Kwantitatief:** In Amstelveen betreft de uitbreidingsruimte voor sport (fitness en kleinschalige sport) 1.800 m² bvo in 2030. De uitbreidingsruimte voor zwembaden betreft één vestiging van een omvang van ongeveer 2.000 m² bvo.
- Gezien de focus op sport in de gebiedsvisie van Kronenburg kan voor fitness en kleinschalige sport tot maximaal de helft van de marktruimte (475 tot 900 m² bvo) worden toegewezen aan Kronenburg. Voor het zwembad ligt de focus op de realisatie van een zwembad gericht op sport (banenbad), waardoor logischerwijs slechts de helft van de marktruimte moet worden toegewezen aan het gebied (1.000 m² bvo). In totaal kan dus

⁸⁷ Voorbeeld berekening: 0,21 (gemiddelde dichtheid gemeenten > 90.000 inwoners) * 89.870 (huidig aantal inwoners Amstelveen) / 10.000

⁸⁸ Voorbeeld berekening: 1,88 (behoefte Amstelveen) – 1,0 (huidig aanbod Amstelveen)

⁸⁹ Zorgatlas, 2015

⁹⁰ Rabobank Cijfers en Trends, 2016

1.475 tot 1.900 m² bvo (kleinschalig) sport en banenzwembad gemotiveerd worden.

- **Kwalitatief:** Sport en health is één van de belangrijkste uitgangspunten voor de positionering van Amstelveen Kronenburg. Kronenburg kan met deze nieuwe voorzieningen uitgroeien als dé sportlocatie in Amstelveen. Het toevoegen van sport en health versterkt het multifunctionele totaalconcept van het gebied. Daarnaast versterkt het de sociale binding en levendigheid in het gebied. Het voorziene programma sport & health is primair gericht op de bewoners en verblijvers van Kronenburg en de directe omgeving.

Behoeft meer grootschalige en multifunctionele sportvoorzieningen

Helaas bestaan er niet voor alle voorzieningen kengetallen, waardoor het niet voor alle voorzieningen mogelijk is om de behoefte te bepalen. Dit wil echter niet zeggen dat er helemaal geen behoefte is aan het toevoegen van andere sportvoorzieningen. Zo zijn naast (kleinschalige) sportmogelijkheden (als fitness, yogastudio's, personal training en vechtsport) en een banenzwembad ook andere, meer grootschalige en multifunctionele sportfaciliteiten goed te motiveren.

Sporthallen/ruimtes worden steeds vaker multifunctioneel en flexibel ingericht, waardoor ze bijvoorbeeld door meerdere sporten (tegelijk) kunnen worden gebruikt en te combineren zijn met allerlei andere functies als fysiotherapie, diëtik, cultuur/optredens, presentaties, onderwijs en horeca. Door het multifunctioneel gebruik van sportruimten kan de capaciteit ervan maximaal worden benut.

Ook sportfaciliteiten in de buitenruimte, op de begane grond of het dak, dragen bij aan de gebiedsidentiteit. Dit soort voorzieningen zijn tevens zeer welkom in het gebied omdat ze de buitenruimte kunnen activeren en daarnaast geen ladderruimte in beslag nemen.



FIGUUR 15 SPORTCENTRUM UNIVERSUM (AMSTERDAM SCIENCE PARK), MULTIFUNCTIONEEL GEBRUIK VAN DE SPORTHALLEN VOOR ONDER ANDERE KLIMSPORT, PRESENTATIES, SPORTEN EN EVENEMENTEN

Bron: Google, 2019; bewerking Bureau Stedelijke Planning

8 OVERIGE (MAATSCHAPPELIJKE) VOORZIENINGEN

In Kronenburg is er naast commerciële (sport)voorzieningen ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen (zoals eerstelijns zorg, onderwijs, kinderopvang, cultuur, welzijn en publieksfuncties) en (commerciële) dienstverlening (zoals een kapper, schoonheidssalon of stomerij/wasserette). De vraag/behoefte naar maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening hangt samen met de toename van het potentieel in de integrale gebiedsontwikkeling van Kronenburg.

Maatschappelijk en commerciële voorzieningen spelen een belangrijke rol in de verwezenlijking van de gebiedsvisie en het verbinden van de diverse programmaonderdelen en van binnen- en buitenruimte. Ze vormen het cement en laten zich ook makkelijk combineren met de hoofdfuncties. Denk aan een wasserette met horeca/koffiebar. In balans met de rest van het programma is indicatief een volume van 1.000 – 2.000 m² bvo voor aanvullende (maatschappelijke) voorzieningen haalbaar.



FIGUUR 16 MOGELIJKE OVERIGE VOORZIENINGEN IN AMSTELVEEN KRONENBURG: WASBAR EN BARBERSHOP

Bron: Tripadvisor (Wasbar) & Treatwell (Barbershop)

BIJLAGE 1 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DETAILHANDEL

In onderstaande tabel zijn de distributieve berekeningen voor de verschillende sectoren weergegeven.

PARAMETER	DAGELIJKS	VRIJE TIJD	IN EN OM HUIS	MODE EN LUXE
Inwoners	6.255	6.255	6.255	6.255
Bestedingen per hoofd in € ⁹¹	€ 2.619	€ 229	€ 917	€ 831
Bestedingspotentieel in € mln	€ 16	€ 1,43	€ 5,74	€ 5,20
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie ⁹²	€ 14	€ 1,06	€ 4,24	€ 3,85
Koopkrachtbinding	60%	20%	20%	20%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 8,55	€ 0,21	€ 0,85	€ 0,77
Koopkrachttoevoeiing	33%	33%	33%	33%
Omzet door toevoeiing in € mln	€ 4,28	€ 0,11	€ 0,42	€ 0,38
Totale bestedingen in € mln	€ 12,83	€ 0,32	€ 1,27	€ 1,15
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo ⁹³	€ 7.604	€ 1.902	€ 1.377	€ 2.427
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 49.335	€ 3.975	-	-
Haalbaar aanbod in m² wvo	1.687	167	925	475
Gevestigd aanbod in m² wvo	260	80	0	0
Marktruimte in m² wvo	1.427	87	925	475

TABEL 30 DISTRIBUTIEVE BEREKENING MARKTRUIMTE

⁹¹ INretail Omzetkengetallen, 2018

⁹² Voor de dagelijkse branche wordt een inkomenscorrectie gehanteerd van 0,25, voor de niet-dagelijkse branches 0,5. De inkomensindex is hier 48, dat wil zeggen dat het inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied 52% lager ligt dan het landelijke gemiddelde.

⁹³ INretail Omzetkengetallen, 2018