



# Rapportage behoefteonderzoek

## Ladder duurzame verstedelijking Cruquiusweggebied Amsterdam

### Colofon

Rapportage behoefteonderzoek;

Ladder duurzame verstedelijking Cruquiusweggebied Amsterdam

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Opdrachtgever:    | Royal HaskoningDHV   |
| Projectnummer:    | RHD-R1301            |
| Omvang rapport:   | 30 pagina's          |
| Auteur:           | W. Peters/ R. Jakobs |
| Bijdrage:         |                      |
| Interne controle: | J. Groenewoud        |
| Projectmanager:   | W. Peters            |
| Datum:            | 28-02-2014           |
| Naam/Paraaf:      |                      |

# Inhoud

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SAMENVATTING</b>                              | <b>1</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 1 AANLEIDING</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1 OMSCHRIJVING PROJECT                         | 3         |
| 1.2 BRO 3.1.6                                    | 4         |
| 1.3 BRONNEN                                      | 5         |
| 1.4 LEESWIJZER                                   | 5         |
| <b>HOOFDSTUK 2 BEHOEFTE ONDERZOEK</b>            | <b>6</b>  |
| 2.1 DEMOGRAFISCHE- EN ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN | 6         |
| 2.2 KANTOOR                                      | 9         |
| 2.3 DETAILHANDEL                                 | 13        |
| 2.4 MAATSCHAPPELIJK                              | 16        |
| 2.5 VRIJETIJSFUNCTIES                            | 19        |
| 2.6 WONEN  | 24        |
| <b>BIBLIOGRAFIE</b>                              | <b>29</b> |

## Samenvatting

### Inleiding

Dit rapport geeft antwoord op de vraag of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling van het Cruquiusweggebied voorziet in de actuele (regionale) behoefte. Dit in het kader van artikel 3.1.6. van de Bro. Aangezien de invulling van het gebied nog niet bekend is, is in dit rapport de behoefte van diverse functies in kaart gebracht. Dit gebaseerd op openbare rapporten (bureaustudie) voornamelijk opgesteld door provincie Noord-Holland, Stadsregio Amsterdam, de gemeente Amsterdam en Stadsdeel Oost.

### Kantoren

Binnen de kantorensector vervult de creatieve sector een belangrijke rol. De creatieve sector bestaat voornamelijk uit bureaugebonden werkzaamheden waar kantoorvloer meters voor nodig zijn. De creatieve industrie is een groeiende sector en past perfect in het concept werk-wonen gezien de veelal kleine bedrijven (84% ZZP-ers). In het rapport 'Marktconforme kantorenplannen 2013' is het planaanbod voor de Cruquiusweggebied gesteld op 5.000 m<sup>2</sup> creatieve kantoorunits.

Tot 2040 is er in de gemeente Amsterdam vraag naar 900.000 m<sup>2</sup> reguliere kantoorruimte. Echter de planvoorraad en huidige leegstand overtreffen samen de toekomstige vraag. Tot 2014 geldt daarom in Amsterdam een stedelijk kantorenquotum voor nieuwe kantooruitgiften.

Vanuit de markt blijkt er een concrete vraag naar 2.500 m<sup>2</sup> hoogwaardige kantoorruimte binnen het Cruquiusweggebied. Het bestaande aanbod voldoet hier niet aan.

Voor de verouderde kantorenvoorraad in het gebied ligt de prioriteit bij herontwikkeling door hoogwaardige renovatie of sloop/nieuwbouw. Volume-uitbreiding van de kantoorbestemming bij herontwikkeling is toegestaan, mits dit per saldo niet tot een toename van de totale kantorenvoorraad op de kantoorlocatie leidt.

### Detailhandel

Tot 2020 is er circa 180.000 m<sup>2</sup> marktruimte voor reguliere detailhandel aanwezig in Amsterdam. Voor stadsdeel Oost is dat in dezelfde periode tussen de 10.000 en de 25.000 m<sup>2</sup>. Voor de lokale behoefte in het Cruquiusweggebied is draagvlak voornamelijk afkomstig van toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan men denken aan kleinschalige detailhandel gerelateerd aan toegevoegde functies. Bijvoorbeeld nautische winkel in combinatie met de jachthaven, luxe artikelen gerelateerd aan de creatieve industrie. Indien het initiatief kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup>, dan hoeft het niet voorgelegd te worden aan de Commissie Winkelplanning Amsterdam (CWA), de lokale overheid is in dat geval verantwoordelijk voor het wel dan niet positief bestemmen van de ontwikkeling.

### Maatschappelijk

Door landelijke ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving, demografische ontwikkeling en transformatie van het Cruquiusweggebied met meer woningen, zal de vraag naar het aantal en type voorzieningen veranderen. Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met mogelijkheden om voorzieningen te realiseren. Hierbij zullen zowel commerciële als niet-commerciële ontwikkelingen een plaats moeten vinden. In hoeverre de vraag naar voorzieningen zal veranderen is momenteel niet uit te drukken in een exact aantal m<sup>2</sup>. Om hier uitspraken over te

kunnen doen is nadere studie vereist, en zal er meer duidelijkheid moeten zijn betreffende de bevolkingssamenstelling die in de toekomst het gebied zal gaan bewonen.

Om toch een richting te geven van het ruimtebeslag zouden de volgende uitgangspunten gehanteerd kunnen worden:

- niet commercieel: medisch centrum 150 – 250 m<sup>2</sup>;
- niet commercieel: Wmo-steunpunt/ontmoetingsruimte 200 - 400 m<sup>2</sup>;
- commercieel 250 – 500 m<sup>2</sup>.

### **Vrijtijdsfuncties**

Om aan de huidige behoefte te voldoen (horeca) stimuleert en faciliteert het stadsdeel nieuwe initiatieven, waarbij het Cruquiusweggebied als potentieel gebied is aangewezen. Daarnaast zal transformatie van het industriegebied naar een werk- woongebied de behoefte verder doen toenemen. Op basis van de huidige dichtheid is een minimale toename van 3,6 horecagelegenheden per 1.000 inwoners gewenst. Het stadsdeel heeft haar voorkeur voor de horeca types I, III, IV en V (hotel). Gezien de groei in de zakelijke en toeristische markt is er behoefte aan 6.000 extra hotelkamers in Amsterdam tot 2020. Gezien de ligging en ambitie van het stadsdeel is het Cruquiusweggebied een goede vestigingslocatie. De heeft geleid tot de komst van een nieuw hotel, waardoor het gebied niet meer is aangekaart als kansengebied. Om de mogelijkheden van short stay in de toekomst open te houden dient hier rekening mee gehouden te worden in het bestemmingsplan.

De keten in leisure is van groot belang. Door de komst van diverse voorzieningen kan een keten ontstaan. Denk hierbij aan de jachthaven in combinatie met hotel en The Harbour Club. Aanvullende leisure voorzieningen zoals wellness zullen het gebied verder versterken. Hiervoor dient ruimte gereserveerd te worden in het gebied waardoor er een goede keten kan ontstaan.

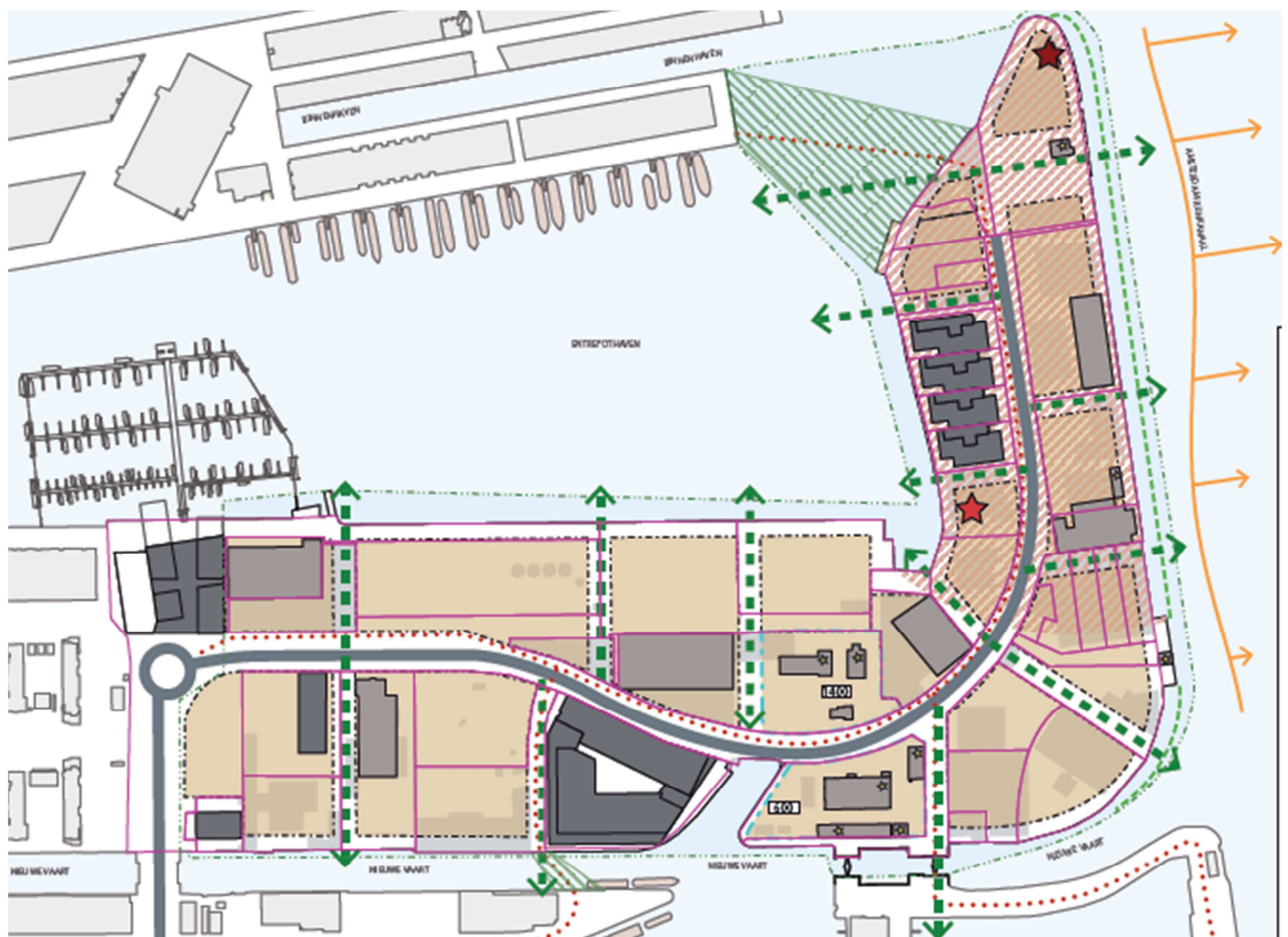
### **Wonen**

De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om in het cluster Sciencepark, Oostelijk Havengebied, Cruquius, Parooldriehoek, Polderweg, Amstelstation tot 2020 circa 5.000 woningen te realiseren. Het bestuur van het stadsdeel Oost heeft de ambitie uitgesproken om in deze bestuursperiode (2011/2015) 7.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. Het betreffende gebied valt binnen de centraal stedelijke zone. Binnen de zone richt men zich op mensen met midden- en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven, ouderen en buitenlandse werknemers die tijdelijk in Amsterdam komen wonen. Voornamelijk woningen (appartementen) in het midden- en het hogere segment sluiten hierop aan.

## Hoofdstuk 1 Aanleiding

### 1.1 Omschrijving project

Het Cruquiusweggebied, gelegen in het Oostelijk Havengebied, wordt getransformeerd van het (vanouds) industriële deel in een levendig en duurzaam werk- en woongebied, waarbij het industriële karakter behouden blijft. (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 105). De ontwikkeling wordt aan de markt overgelaten, waarbij de gemeente toetst op basis van de opgestelde spelregelkaart (figuur 1.1).



Figuur 1.1; Spelregelkaart Cruquiusweggebied

In het vigerend bestemmingsplan zijn vooral bedrijfsfuncties toegestaan. Er zitten bijvoorbeeld een wijngroothandel en een betoncentrale. Het stadsdeel Oost heeft voor de transformatie een spelregelkaart opgesteld waarbinnen partijen initiatieven kunnen ontplooiën. Voor de transformatie naar een gemengd gebied zijn diverse nieuwe (economische) functies gewenst. Voor de nieuwe situatie wordt op dit moment voor de eerste fase een bestemmingsplan opgesteld door Royal HaskoningDHV in opdracht van Amvest. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan moet voor de toekomstige nieuwe functies (tabel 1.2) worden aangetoond dat er regionale behoefte is (in het kader van artikel 3.1.6 Bro).

In het voorliggende rapport zijn de functie geclusterd in vijf categorieën (tabel 1.2).

|   | Categorie         | functies  |
|---|-------------------|---|
| 1 | Bedrijvigheid     | Bedrijven<br>Creatieve functies<br>Zelfstandige kantoren                          |
| 2 | Detailhandel      | Detailhandel<br>Dienstverlening   |
| 3 | Maatschappelijk   | Maatschappelijke voorzieningen  |
| 4 | Vrijtijdsfuncties | Horeca van categorie I, IIa, III, IV, V en C<br>Short stay<br>Wellness<br>Leisure |
| 5 | Wonen             | Wonen   |

Tabel 1.2; Opbouw rapport

### 1.2 Bro 3.1.6

In artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat wanneer er nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt deze standaard gemotiveerd dienen te worden. Dit borgt dat er tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen, *'de ladder voor duurzame verstedelijking'*.

In het kort komt het erop neer dat wordt gekeken naar de vervangings- en uitbreidingsvraag, de mogelijkheden voor herstructurering of intensivering van bestaande locaties en het benutten van ruimte op locaties elders in de regio.

Om dit wettelijk vast te leggen is artikel 3.1.6 Bro per 1 oktober 2012 uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
  - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
  - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

(Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012, p. 6)

In dit rapport wordt ingegaan op het lid 2a. Aangezien het een transformatie gebied betreft wordt in dit bestemmingsplan voldaan aan voorwaarde b en is voorwaarde c niet van toepassing. Ook betreft het geen provinciale verordening.

### **1.3 Bronnen**

Zoals in paragraaf 1.2 verwoordt dient de regionale behoefte in kaart te worden gebracht. Op regionaal niveau bestaan er meerdere samenwerkingsverbanden met als doel verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling. Buiten de provincie Noord-Holland spelen hierbij het COROP gebied Stadsregio Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam een belangrijke rol.

#### **COROP-gebied**

Het COROP-gebied Stadsregio Amsterdam omvat 16 gemeenten: Amsterdam, Aalsmeer, Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang. Op verschillende beleidsterreinen wordt door dit orgaan veel onderzoek in de betreffende regio gedaan. Deze rapporten vormen dan ook een belangrijke bron voor dit behoefteonderzoek.

#### **Metropoolregio Amsterdam**

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een informeel samenwerkingsverband van 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. De MRA heeft als doel een gedeelde visie uit te dragen ten aanzien van; economie, infrastructuur, openbare ruimte, wonen, werken en recreëren. De bundeling van krachten zorgt voor betere afstemming en snellere besluitvorming.

#### **Afbakening**

Het behoefteonderzoek betreft een bureaustudie. Onderzoeksrapporten opgesteld door Provincie Noord-Holland, Stadsregio Amsterdam, Metropoolregio Amsterdam, gemeente Amsterdam en stadsdeel Oost zijn hier voornamelijk voor gebruikt. Niet in alle gevallen kan op basis van bestaande rapporten een sluitend beeld worden gegeven van de (regionale) behoefte. Aanvullend onderzoek (veldonderzoek) zal in enkele gevallen nodig zijn. Hier wordt indien van toepassing op gewezen.

### **1.4 Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk worden eerst de demografische ontwikkelingen beschreven, waarna de (regionale) ruimtevraag voor bedrijvigheid (kantoor), detailhandel, maatschappelijk, vrijetijd en wonen in kaart wordt gebracht. Wanneer de (regionale) ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte.



## Hoofdstuk 2 Behoeftte onderzoek

### 2.1 Demografische- en economische ontwikkelingen

De behoeftte vraag in de regio naar functies als wonen, bedrijventerreinen, kantoren etc. is in grote mate afhankelijk van de toekomstige demografische en economische ontwikkelingen in het gebied. Diverse instituten zoals het Planbureau Leefomgeving en de Stadsregio Amsterdam brengen deze ontwikkelingen in kaart. In deze paragraaf worden de resultaten hiervan beknopt weergegeven. In het verdere verloop van dit rapport zal hier naar verwezen worden.

#### Demografische ontwikkeling regio Amsterdam

Uit het rapport *Demografische ontwikkelingen 2010-2040* van het Planbureau Leefomgeving blijkt stadsregio Amsterdam aanhoudend (tot 2040) sterk tot zeer sterk te groeien (10% tot meer dan 20%) (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013, p. 17).

Ook de huishoudensontwikkeling geeft dezelfde trend met een stevige groei tot 20% of meer. In een laag scenario zal het aantal huishoudens groeien tot maximaal 10%. De verwachting is dat de gemeente Amsterdam in 2040 ruim 50.000 huishoudens meer heeft dan in 2010 (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013, p. 22).

De werkzame beroepsbevolking zal in het Stadsregio Amsterdam toenemen. Afhankelijk van de scenario's zal omstreeks 2020 de groei wat temperen/ stabiliseren.

Ondanks de toename van het aantal inwoners en werkzame beroepsbevolking zal stadsregio Amsterdam vergrijzen. Het aantal ouderen (65+) zal in het jaar 2040 naar verwachting zijn verdubbeld. Het gaat daarbij om een toename van meer dan 200.000 ouderen. Het aandeel ouderen in 2040 is dan circa 21% (samen met de regio Utrecht en Den Haag het laagste van Nederland) (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013).

In onderstaand tabel (tabel 2.1) zijn de demografische ontwikkelingen in gemeente Amsterdam weergegeven.

|             | Totaal | 0 tot 20 | 20 tot 65 | 65 jaar of ouder |
|-------------|--------|----------|-----------|------------------|
| <b>2015</b> | 819.2  | 175.2    | 549.2     | 94.8             |
| <b>2020</b> | 853.8  | 191.8    | 555.8     | 106.2            |
| <b>2030</b> | 892.5  | 200.5    | 555.3     | 136.6            |
| <b>2040</b> | 902.1  | 187.9    | 555.5     | 158.7            |

Tabel 2.1; Demografische ontwikkelingen (bron CBS)

#### Lokale demografische ontwikkeling

Het Oostelijk Havengebied was de afgelopen 15 jaar de jonge, hippe en witte wijk van Amsterdam. De wijk verandert echter steeds meer naar een gebied waar vooral ook gevestigde 50+'ers wonen. Het Oostelijk Havengebied zal de komende jaren sterk vergrijzen en het kindertal neemt geleidelijk af. De sterke aantrekkingskracht voor nieuwe stedelingen en zeker de westerse allochtonen heeft het Oostelijk Havengebied de afgelopen jaren gehandhaafd. Nergens anders in het stadsdeel maken de

westerse allochtonen zo'n groot deel van de bevolking uit. Net als op IJburg treft de economische crisis ook het Oostelijk Havengebied relatief hard. Dit is niet zozeer vanwege de werkgelegenheid (die neemt namelijk nog steeds toe maar wel vanwege de toename van werkloosheid (Gemeente Amsterdam so, 2011, p. 23).

Zoals aangegeven gaat het Oostelijk Havengebied sterk vergrijzen. Het aandeel 50+'ers neemt sneller toe dan elders in het stadsdeel. Na IJburg is dit deel van het stadsdeel nu nog één van de gebieden met de meeste kinderen en de minste vergrijzing (65+ 22% in 2010). Dit zal in 2020 gestegen zijn tot 31%. Samen met Watergraafsmeer zal het Oostelijk Havengebied in 2020 het meest vergrijzde deel van het stadsdeel zijn. Behalve het aandeel kinderen en jongeren vermindert ook het aandeel gesettelden (35-49 jaar). Deze voor het Oostelijk Havengebied typerende groep inwoners maakte in 2005 nog bijna 40% van de bevolking uit, dit daalt tot iets meer dan een kwart in 2020. Het aandeel jong-volwassenen (20-34 jaar) daarentegen zal licht stijgen. Tot 2030 zal de omvang van de bevolking in het Oostelijk Havengebied ongeveer gelijk blijven (exclusief ontwikkelingen) (Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost, 2012, p. 23).

Sinds 2006 zijn er weinig verschuivingen opgetreden in de huishoudensamenstelling binnen het Oostelijk Havengebied. Opvallend blijft het grote aandeel tweepersoonshuishoudens. Deze is in dit deel van stadsdeel Oost het hoogst (27,4%) (Gemeente Amsterdam so, 2011, p. 23).

### **Economische ontwikkelingen regio Amsterdam**

In de afgelopen vijftien jaar is de positie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in de Nederlandse economie steeds belangrijker geworden t.o.v. andere regio's in Nederland. De economische groei in de MRA en daarbinnen vooral Amsterdam was hoger dan in de rest van Nederland en er kwamen in de regio veel nieuwe banen bij. De hoogwaardige werkgelegenheid en de universiteiten in de regio Amsterdam trekken talentvolle, jonge mensen aan uit binnen en buitenland. Parallel aan de banengroei vestigden zich veel nieuwe inwoners in de regio. De vestiging van nieuwe inwoners trekt weer nieuwe bedrijvigheid aan en zorgt ook voor een welvarende regio. Er is sprake van een positieve wisselwerking, groei leidt tot meer groei die zich concentreert in de stedelijke regio's.

De Amsterdamse regio geldt in de bescheiden groei van 2010 als nationale koploper dankzij de winstgroei van exportgeoriënteerde sectoren. Zo vertegenwoordigt de Metropoolregio Amsterdam al 17% van het BNP. Het beleid van de provincie Noord-Holland is er op gericht dat Metropoolregio Amsterdam een top-5 positie bemachtigt in de Global Business Gateways (Provincie Noord Holland, 2012).

Om deze positie te verwerven dient Amsterdam zich verder toe te leggen op haar specifieke sterktes. Het hoogstedelijk centrummilieu dient door ontwikkelt te worden. Intensivering van het grondgebruik in de stad is hierbij van groot belang. Hierbij kan men denken aan het intensiever gebruik maken van de haven en huidige bedrijventerreinen. Een grotere mix van wonen en werken, waarbij kansrijke economische sectoren de ruimte krijgen (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 25). Meer woon- en werkruimte betekent extra draagvlak voor voorzieningen. Daarbij hoort een winkelapparaat dat kan wedijveren op internationaal niveau, maar ook een grote diversiteit aan culturele- en onderwijsinstellingen. De nieuwe economie bestaat uit een complex van functies: wonen, werken en recreëren. Dit complex strijdt om de schaarse stedelijke ruimte. Onder druk van

deze strijd transformeert een aantal gebieden in de stad naar een meer gemengd stedelijk milieu, zo ook het Cruquiusweggebied.

### **Lokale economische ontwikkelingen**

Het centrum met het aanliggende Amsterdam-Zuid, Zuideramstel, Oud-West en het Oostelijk Havengebied vormen samen de centraal stedelijke zone van Amsterdam. Ze worden ook wel de Gouden Band of de Witte Wig genoemd. Dit woongebied heeft duidelijk de wind mee. De vraag naar stedelijk wonen is enorm en door de unieke kwaliteiten heeft dit gebied weinig concurrentie in de regio. Veel mensen willen juist hier wonen, de dichtheid van bebouwing, voorzieningen en activiteiten is er heel hoog (Gemeente Amsterdam so, 2011, p. 37).

In Oost is het aantal bedrijfsvestigingen ook na 2010 flink blijven groeien, zelfs iets meer dan in de stad. Sinds 2005 is het aantal vestigingen in Oost verdubbeld, belangrijkste oorzaak van deze relatief sterke groei is de bouw van nieuwe bedrijfsruimten in het Oostelijk Havengebied en op IJburg in samenhang met de verdere ontwikkeling van deze nieuwe wijken. Zo bevat de gerealiseerde 'Nieuwe Vaart' huisvestingsmogelijkheden voor voornamelijk kleinere ambachtelijke bedrijven, en is 'Cruquiuskwartier' gerealiseerd als bedrijfsverzamelgebouw. De werkgelegenheid is minder sterk toegenomen. Het aantal banen is ten opzichte van 2005 gegroeid met 10.000, net wat meer dan gemiddeld in Amsterdam. Hierbij is het aandeel ZZP-ers in Oost groter dan in Amsterdam (Stadsdeel Amsterdam Oost, 2013).

## 2.2 Kantoor

In het vigerende bestemmingsplan is het Cruquiusweggebied bestemd als bedrijf -3. Het bestemmingsplan laat onder meer creatieve functies toe. Ontwikkeling van uitsluitend kantoor niet, enkel wanneer het ondergeschikt is aan het bedrijf (het maximum bruto vloeroppervlak aan kantoren bedraagt per vestiging, maximaal 40% van het netto vloeroppervlak). Om na te gaan of hier wel behoefte naar is wordt in de context van artikel 3.1.6. Bro in deze paragraaf de actuele regionale behoefte naar kantoor in kaart gebracht.

### Regionale ontwikkelingen

Zowel de demografie als de economie laat positieve ontwikkelingen zien in de Stadsregio Amsterdam (paragraaf 2.1). Binnen de Stadsregio Amsterdam is de banengroei in Amsterdam het grootst. De drie grootste toekomstige banenmotoren in de regio zijn de zakelijke dienstverlening, de zorg- en welzijnssector en de sector handel en reparatie. Een afname tot 2016 is te zien in de sectoren industrie, vervoer, opslag, communicatie en overheid. De verwachting is dat er tussen 2012 en 2016 53.000 banen bijkomen. Naast de groei van banen wegens productiegroei, komen er ook veel banen vrij omdat een groot aantal oudere werknemers met pensioen gaat. Dat leidt tot een vervangingsvraag. De som van uitbreidingsvraag en vervangingsvraag is in de MRA de komende jaren 156.000 (2012-2016) (Kamer van Koophandel Amsterdam, 2012).

Van de ruim 15.000 kantoren in Nederland staan er bijna 900 volledig en 1.900 gedeeltelijk leeg. Bijna 40% van alle leegstand is geconcentreerd in en rond de vier grote steden (IenM, 2012). De leegstand van kantoren in de Metropoolregio Amsterdam is hoog, circa 17% van het kantorenareaal staat leeg. Dit komt overeen met een leegstand van 2,2 miljoen m<sup>2</sup> bvo. Voor een gezonde markt is 5-8% (frictie)leegstand normaal. Ongeveer 50% van deze leegstand is structureel van karakter, dat wil zeggen dat de kantoren 2 jaar of langer leegstaan. Het gaat dus om een structurele leegstand van ruim 1 miljoen m<sup>2</sup>. De verwachting is dat deze structurele leegstand nog zal toenemen, onder andere door invloed van nieuwbouw projecten die nog in de pijplijn zitten (Provincie Noord Holland, 2012).

Uit de vraagramingen is gebleken dat er in Amsterdam tot 2040 marktruimte is voor de toevoeging van maximaal 0,9 miljoen m<sup>2</sup>. Amsterdam heeft echter meer kantoorplannen in de pijplijn zitten. Om het aanbod af te stemmen op de vraag in het hoogste groeiscenario is het noodzakelijk om het huidige planaanbod te reduceren met 1,2 miljoen m<sup>2</sup>. Hierbij is er rekening mee gehouden dat een groot deel van de toekomstige behoefte geacommodeerd kan worden in de courante leegstand en de kantoren die sinds 1 januari 2010 opgeleverd of in aanbouw genomen zijn (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 2011).

Voordat overgegaan wordt tot een nieuwe kantoornuitgifte door de gemeente geldt een uitgifteprotocol dat afgeleid is van de zogenaamde SER-ladder. Dit houdt in dat allereerst gekeken moet worden naar vestigingsmogelijkheden in de bestaande voorraad. Hierbij kan naar de courante leegstand gekeken worden, maar ook naar de incurante voorraad, die door herontwikkeling passend gemaakt kan worden. Pas nadat onomstotelijk is vast komen te staan dat in de bestaande voorraad geen adequate huisvesting gevonden kan worden, kan overgegaan worden tot nieuwe uitgifte (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 2011).

Zodra de courante leegstand is teruggedrongen naar een normale frictieleegstand van 4 à 5% en de feitelijke vraag zich manifesteert conform de raming zal er meer ruimte zijn voor het tot ontwikkeling brengen van kantorenplannen. Nieuwbouw door herontwikkeling (hergebruik van bestaande kantoren) staat buiten dit stedelijk quotum en is dus ongelimiteerd mogelijk (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 2011).

### **Lokale ontwikkelingen**

Op 14 juli 2011 is de “Kantorenstrategie Amsterdam” vastgesteld. In deze strategie is opgenomen dat naast generieke maatregelen om het evenwicht tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt te verbeteren, het nodig is om ook naar de waarde en potentie van de afzonderlijke kantorenlocaties te kijken. Met het gegeven dat de kantorenmarkt blijvend veranderd is van een groei- naar een vervangingsmarkt, zal ook op locatieniveau een andere strategie noodzakelijk worden. Uitgangspunt zal zijn dat locatie-specifieke strategieën cumulatief het stedelijk belang ondersteunen van een kwantitatief en kwalitatief in balans zijnde kantoorvoorraad, die ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van (potentiële) kantoorgebruikers.

Het Oostelijk Havengebied is in de kantorenstrategie aangewezen als ‘balansgebied’. Balansgebieden zijn en blijven belangrijke kantoorlocaties voor de stad, maar hebben qua massa hun maximum bereikt. Aangezien de stedelijke ruimtebehoefte in de toekomst gering is, is het onverstandig de kantoorvoorraad in dit gebied verder toe te laten nemen. Dat zou tot onnodige concurrentie leiden, en ten koste kunnen gaan van andere kantoorlocaties. Hoewel een kwantitatieve verdere ontwikkeling uitgesloten wordt, is de focus op kwalitatieve ontwikkeling voor het gebied wel van belang. Voor verouderde kantoorvoorraad ligt de prioriteit bij het aansporen en faciliteren van marktpartijen tot herontwikkeling van de bestaande kantoorvoorraad, door hoogwaardige renovatie of sloop/nieuwbouw. Volume-uitbreiding van de kantoorbestemming bij herontwikkeling is toegestaan, mits dit per saldo niet tot een toename van de totale kantoorvoorraad op de kantoorlocatie leidt. Voor alle balansgebieden geldt deze zogenaamde saldobenadering, welke inhoudt dat de toegevoegde kantooroppervlakte (door verdichting of ruilverkaveling) niet groter mag zijn dan de onttrokken kantooroppervlaktes (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 2011, p. 48).

In de kantorenstrategie is het Cruquiusweggebied aangeduid als een krimpgebied, wat betekent dat de belangrijkste opgave is het per saldo terugdringen van de aanwezige kantoorvoorraad<sup>1</sup>. De in het Cruquiusweggebied bestaande kantoorvoorraad is momenteel gering. Vanuit de wens tot transformatie van dit gebied naar een meer gemengd milieu bestaat er een latente behoefte aan het toevoegen van kantoorruimtes. De toekomstige ruimtebehoefte naar kantoren biedt hiervoor echter geen ruimte. Tot 2014 geldt een stedelijk kantorenquotum voor nieuwe kantooruitgiften. In het rapport ‘*Marktconforme kantorenplannen 2013*’ wordt voorgesteld had quotum tot 2020 vast te houden (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 2013, p. 10). Dit stedelijk kantorenquotum is niet verder gedifferentieerd naar locaties, maar er geldt wel dat kantooruitgiften enkel mogelijk zijn op locaties waar nog planaanbod gehandhaafd is. Het Cruquiusweggebied is aangewezen als

---

<sup>1</sup> Voor de bedrijventerreinen moet kantoorvoorraad gelezen worden als de objecten waar meer dan 50% een kantoorfunctie heeft. De kantoorruimte die gebruikt wordt ten behoeve van de bedrijfsfunctie en ongeschikt is aan de hoeveelheid bedrijfsruimte mag wel toenemen.

krimpgebied, het planaanbod is 0 m<sup>2</sup>. Het is wel toegestaan om op het bedrijventerreinen kantoorruimte te realiseren welke in omvang ondergeschikt is aan de bedrijfsruimte. Wanneer het kantoorvloeroppervlak kleiner is dan 50% van het totale bedrijfsoppervlakte, dan gelden de kaders van de kantorenstrategie niet (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 2011, p. 46).

Het bestaande aanbod in hoogwaardige kantoorruimte in het Cruquiuswegasgebied bestaat uit het bedrijfsverzamelgebouw Cruquiuskwartier (bj2007-2011). Circa 1.250 m<sup>2</sup> van de 10.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte is momenteel nog beschikbaar, verdeeld over kleinere units (feb-2014). Er is echter concrete vraag naar 2.500 m<sup>2</sup> aaneengesloten kantoorruimte. Aan deze behoefte kan momenteel niet worden voldaan. Er is dus wel behoefte ondanks dat het beleid dit niet onderschrijft.

### Conclusie

Gezien de toekomstige groei in werkgelegenheid is de vraag naar kantoorruimte in de regio Amsterdam sterk. Tot 2040 is er in de gemeente Amsterdam vraag naar 900.000 m<sup>2</sup> extra kantoorruimte. Echter de planvoorraad en huidige leegstand overtreffen samen de toekomstige vraag. Om leegstand te voorkomen en investering in incurante panden te stimuleren is er, in samenwerking met diverse overheden, een uitgifteprotocol opgesteld. Tot 2014 geldt er een stedelijk kantorenquotum voor nieuwe kantooruitgiften. Aangezien het Cruquiusweggebied is aangewezen als krimpgebied met een planaanbod van 0 m<sup>2</sup> worden nieuwe ontwikkelen niet toegelaten. Kantoorruimte ondergeschikt aan bedrijfsruimte wordt wel toegestaan. Het beleid ten aanzien van het toelaten van nieuwe ontwikkelingen na 2014 is onbekend. In het rapport 'Marktconforme kantorenplannen 2013' wordt wel geadviseerd om het quotum tot 2020 te handhaven. Vanuit de markt blijkt er echter concrete vraag naar 2.500 m<sup>2</sup> hoogwaardige kantoorruimte waar het bestaande aanbod niet aan kan voldoen. Voor de verouderde kantorenvorraad in het gebied ligt de prioriteit bij herontwikkeling door hoogwaardige renovatie of sloop/nieuwbouw. Volume-uitbreiding van de kantoorbestemming bij herontwikkeling is toegestaan, mits dit per saldo niet tot een toename van de totale kantorenvorraad op de kantoorlocatie leidt.

### Creatieve industrie

De afgelopen 15 jaar is de creatieve industrie enorm gegroeid. Van 1996-2012 is het aantal vestigingen van de creatieve industrie in Nederland meer dan verdrievoudigd en in Amsterdam zelfs vervijfvoudigd, terwijl het aantal vestigingen in de totale economie verdubbelde. De toegevoegde waarde van de creatieve sector binnen de MRA bedraagt in 2011 ongeveer 4,3 miljard euro. Dit is 5% van het bruto regionaal product van de MRA. Bijna 35% van de totale toegevoegde waarde in de Nederlandse creatieve industrie wordt gerealiseerd in de MRA, bijna twee keer zoveel als het aandeel van de totale economie van de MRA in de Nederlandse economie (17%). Dit betekent een concentratie van de creatieve industrie in de MRA. Amsterdam heeft ruimschoots de meeste vestigingen van de vijf gemeenten binnen de MRA. Daarnaast is het aandeel van het totaal aantal vestigingen per gemeente het hoogst in Amsterdam, namelijk 25%. Daaropvolgend hebben Hilversum en Haarlem een aandeel van resp. 18% en 17% (Gemeente Amsterdam bureau os, 2013).

De creatieve industrie is een van de belangrijke en kansrijke regionale clusters waar de Amsterdam Economic Board zich op richt. Binnen de creatieve industrie ligt de focus op design, digitale media, mode en reclame.

De volgende ontwikkelingen deden zich de afgelopen periode voor:

- Het aantal vestigingen in de creatieve industrie is fors gestegen. Dit komt onder andere door de Wet op Handelsregister.
- In de MRA en in Nederland stijgt de werkgelegenheid in de creatieve industrie met name in de kunstensector en in de creatieve zakelijke dienstverlening. In alle gemeenten behalve Hilversum stijgt de werkgelegenheid van de creatieve industrie.
- Het aantal vestigingen en de werkgelegenheid in de deelsector kunsten is in bijna alle onderzochte regio's fors gestegen. Dit heeft als gevolg dat in 2012 de sector kunsten het grootste aandeel in de creatieve industrie in Nederland heeft qua werkgelegenheid en vestigingen. In de MRA is dit ook zo qua vestigingen, maar wat werkgelegenheid betreft is media en entertainment nog steeds het grootst.
- De creatieve industrie is een arbeidsintensieve sector: het aandeel van de toegevoegde waarde van de creatieve industrie in de totale economie is kleiner dan het aandeel van de creatieve industrie in de totale werkgelegenheid.
- Het maatschappelijk en economisch belang van de creatieve industrie uit zich vooral in de groeiende bijdrage die het levert aan het aantal vestigingen en de werkgelegenheid.

De creatieve industrie van Amsterdam bestaat voornamelijk uit kleine bedrijven: 84% van de vestigingen telt 1 werknemer. 4% Van het aantal vestigingen in de creatieve industrie van Amsterdam heeft meer dan 5 werknemers. Amsterdam heeft met 55.034 banen het grootste aantal werkzame personen in de creatieve industrie. In Amsterdam is de creatieve industrie met name geconcentreerd in het stadsdeel Centrum, West en Zuid en in mindere mate in stadsdeel Oost. Zowel de kunsten als media en entertainment en de creatieve zakelijke dienstverlening zijn in deze drie stadsdelen geconcentreerd. Het aantal vestigingen van de creatieve industrie in Amsterdam is van 2000 tot 2010 flink gestegen, met 18%. In de periode 2008-2011 is deze industrie per jaar gemiddeld met 1,1% gegroeid, ondanks de crisisjaren (Gemeente Amsterdam bureau os, 2013).

Geconstateerd is dat de gerealiseerde ontwikkelingen ten behoeve van de creatieve sector voornamelijk uit vastgoed voor bureaugebonden werkzaamheden bestaat en dus kantoorvloer betreft. Het planaanbod ten behoeve van de creatieve industrie is aan de Cruquiusweg gesteld op 5.000 m<sup>2</sup> (Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 2013, p. 16). Het huidige aanbod aan de Cruquiusweg bestaat voornamelijk uit de 'De Nieuwe Vaart' (bj 2009) Het betreft een bedrijfscomplex gericht op creatieve kantoor en bedrijfsunits. Momenteel (feb 2014) wordt er circa 600 m<sup>2</sup> aangeboden verdeeld over kleinere units (100 m<sup>2</sup> tot 200 m<sup>2</sup>). Voor het complex is een initiatiefdocument ingediend om er onder andere 5 dienstwoningen aan toe te voegen.

### Conclusie

De creatieve industrie is een belangrijke sector voor Amsterdam. In de afgelopen twee decennia heeft deze industrie een flinke groei doorgemaakt, waarin Amsterdam de meeste vestigingen binnen de MRA heeft en wordt het door Amsterdam Economic Board gezien als een belangrijke en kansrijke sector. De creatieve industrie pas perfect in het concept werk-wonen gezien de veelal kleine bedrijven (84% ZZP-ers). In het rapport '*Marktconforme kantorenplannen 2013*' is het planaanbod voor de Cruquiusweg gesteld op 5.000 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Detailhandel

In het vigerende bestemmingsplan is alleen ondergeschikte detailhandel (tot 10% van het gerealiseerde netto vloeroppervlak) toegestaan. In deze paragraaf wordt nagegaan of er (regionale) behoefte is om de functie detailhandel toe te voegen aan het gebied.

### Regionale ontwikkelingen

De uitgangspositie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) voor de ontwikkeling van detailhandel is beter dan in de rest van het land (zie ook paragraaf 2.1). De (economische) positie en groeiverwachting zijn in de regio beduidend hoger dan elders, de groei van het inwonertal is twee maal zo groot als gemiddeld in Nederland en de leegstand en winkeldichtheid zijn in de huidige situatie beduidend lager dan gemiddeld.

Desondanks zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel ten opzichte van de afgelopen decennia aanzienlijk verminderd. Er is in de MRA per saldo ruimte voor toevoeging van 80.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) tot 2020 en nog eens zo'n 100.000 m<sup>2</sup> wvo tussen 2020 en 2030. Dit komt voor 2020 neer op een areaal van ongeveer 3% ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik zijnde winkelmeters. De mogelijkheden voor Amsterdam vanuit regionaal perspectief zijn als volgt:

- dagelijks, 3% van het huidige in gebruik zijnde aanbod in deze sector;
- mode & Luxe, ruim 8% van het huidige in gebruik zijnde aanbod in deze sector;
- vrije Tijd & Electro, er is sprake van een fors overaanbod. Het overaanbod voor de MRA als geheel komt neer op ruim 28% van het huidige in gebruik zijnde aanbod in deze sector;
- volumineus, circa 85.000 m<sup>2</sup> wvo (inclusief negatieve ontwikkelingsruimte in aangrenzende regio), voor het overgrote deel voor rekening van Amsterdam.

(Bureau Stedelijke Planning , 2012, p. 5)

De planvoorraad detailhandel in de regio Amsterdam is circa 150.000 m<sup>2</sup> bvo (regulier). Dit is inclusief wat in aanbouw is. De grootste projecten spelen in de stadsdelen Noord en Oost. Ook bij de NS stations Zuid/WTC (Zuidas), Amstel, Amsterdam CS en Sloterdijk zijn uitbreidingen van het winkelaanbod gepland. Wanneer rekening wordt gehouden met de harde planvoorraad van 150.000 m<sup>2</sup> bvo is er voor reguliere detailhandel op het moment marktruimte voor circa 30.000 m<sup>2</sup> tot 2020 (Het Cruquiusweggebied is niet meegenomen in de berekening van de planvoorraad) (Bureau Stedelijke Planning , 2012).

### Lokale ontwikkelingen

Binnen de gemeente Amsterdam is in alle stadsdelen sprake van uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel. In de stadsdelen Centrum en Zuidoost zijn die het grootst. Hier is meer marktruimte dan dat er aan harde planvoorraad aanwezig is (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 49).

De marktruimte in het centrum komt voornamelijk door de ligging en de structuur. De ontwikkelingsmogelijkheden liggen daar voornamelijk in de reguliere detailhandel. Hier is het effect van het internationaal toerisme niet meegenomen. Hierdoor zullen de uitbreidingsmogelijkheden voor dit stadsdeel eerder onderschat zijn dan overschat. In stadsdeel Zuidoost ligt voornamelijk de groei van het bevolkingspotentieel ten grondslag aan de marktruimte. In stadsdeel Zuidoost is het voornamelijk een combinatie van reguliere detailhandel en PDV/GDV, met een substantieel deel voor de laatste categorie. In stadsdeel Oost gaat het gezien aantallen winkels niet goed. Vanaf 2006 is het



aantal winkels teruggelopen van 800 naar 738, een sterkere afname dan gemiddeld in de stad. Over het geheel gezien geldt voor de detailhandel dat zij het de laatste jaren moeilijk heeft als gevolg van de economische crisis en structurele ontwikkelingen, zoals internetverkoop. De leegstand is per juni 2012 6.2%. Dit is boven het gewenste frictieniveau. Het is ten opzichte van 2011 wel afgenomen. 2012 laat dus een lichte groei zien ten opzicht van het jaar er voor (Stadsdeel Amsterdam Oost, 2013). Tot 2020 wordt de marktruimte in stadsdeel Oost geschat tussen de 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup> vvo (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 49).

In de binnen de Ring gelegen stadsdelen West en Oost kan een bestemmingsverruiming en het samenvoegen van kleine(re) panden tot één grote(re), ook bijdragen aan een succesvolle uitrol. Maar niet overal is er voldoende marktruimte voor uitbreiding van het winkelvloeroppervlakte. Zo is uit recent onderzoek gebleken dat de expansieruimte in West en Oost relatief gering is. Het is dan zaak om de beperkte expansieruimte zodanig te gebruiken dat deze de in de afgelopen decennia zorgvuldig opgebouwde structuur enerzijds en de diversiteit aan winkels in kansrijke stadsstraten anderzijds ten goede komt. In de genoemde stadsdelen kunnen op zich nieuwe winkels komen, bijvoorbeeld in stadsstraten en bestaande winkelgebieden. Hierdoor kunnen deze gebieden verder versterkt worden, waardoor het draagvlak toeneemt. Maar omdat de netto uitbreidingsruimte op basis van onderzoek beperkt wordt geschat, moet in deze stadsdelen ook aandacht zijn voor de winkelgebieden die koopkrachtafvloeiing laten zien naar de versterkte winkelgebieden (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 13).

Nieuwe winkelinitiatieven worden voor advies voorgelegd aan de Commissie Winkelplanning Amsterdam (CWA), in het geval zij een omvang behelzen van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> vvo. Daarnaast bestaat er binnen de MRA de Regionale Commissie Winkelplanning (RCW). Advisering door de RCW is verplicht voor iedere detailhandelsontwikkeling met een (mogelijk) bovenlokaal effect, maar zeker voor plannen met een metrage detailhandel dat groter is dan 1.500 m<sup>2</sup> vvo (verkoop vloeroppervlak)buiten binnenstedelijke woongebieden (c.q. op bedrijventerreinen) en 5.000 m<sup>2</sup> vvo in binnenstedelijke woongebieden. Voor ontwikkelingen kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> vvo is geen regionale afstemming nodig. Het is dan een lokale verantwoordelijkheid (gemeente Amsterdam) (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 234).

In de huidige situatie is er weinig lokale behoefte aan detailhandel aangezien het een industriegebied betreft. In bestaand beleid/ -onderzoeken geldt deze invulling ook als uitgangspunt. Echter door transformatie van het gebied naar diverse andere functies zoals wonen, zal de behoeftevraag toenemen. Tabel 2.2 geeft een globale schatting aan marktruimte bij een toename van 1.000 inwoners. Of bestaande voorzieningen (bijv. winkelcentrum Brazilië) in de wijk deze toename in zijn geheel kan opvangen is op basis van beschikbare informatie niet te duiden. Gezien de ontwikkelingen en omvang van het gebied dient er wel ruimte geboden te worden aan kleinschalige detailhandel zoals een buurtsuper, een kapper en andere branches/ dienstverlenende bedrijven. Daarnaast moet er ruimte geboden worden aan kleinschalige detailhandel voor specifieke doelgroepen. Bijvoorbeeld nautisch gerelateerde detailhandel in relatie tot de toekomstig aan te leggen jachthaven of luxe artikelen gerelateerd aan de creatieve bedrijvigheid. In een dynamisch en levendig gebied dienen dergelijke initiatieven de ruimte te krijgen.

| Voorziening                   | Eenheid per 1000 inwoners | Oppervlakte          | Leeftijd |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|----------|
| <b>Winkels dagelijks</b>      | 1,74 winkel               | 420 m <sup>2</sup>   | -        |
| <b>Winkels niet dagelijks</b> | -                         | 1.356 m <sup>2</sup> | -        |

Tabel 2.2; Marktruimte per 1000 inwoners. Bron; (STIPO, 2012)

In ruimtelijk detailhandelsbeleid 2011-2015 worden initiatieven niet uitgesloten. De mogelijkheden tot het toelaten van kleinere winkels is derhalve maatwerk en vergt veel kennis en analyse van de specifieke lokale context.

#### Conclusie

Tot 2020 is er circa 180.000 m<sup>2</sup> bvo marktruimte voor reguliere detailhandel aanwezig in Amsterdam. Voor stadsdeel Oost is dat in dezelfde periode tussen de 10.000 en de 25.000 m<sup>2</sup> vwo. Voor de lokale behoefte in het Cruquiusgebied is draagvlak voornamelijk afkomstig van toekomstige ontwikkelingen (bedrijvigheid/ inwoners/ toeristen etc.). Hierbij kan men denken aan kleinschalige detailhandel gerelateerd aan toegevoegde functies. Bijvoorbeeld een nautische winkel in combinatie met de jachthaven en luxe artikelen gerelateerd aan de creatieve bedrijvigheid. Ook een kleine buurtsuper, kapper of andere dienstverlenende bedrijven zullen niet leiden tot ongewenste effecten bij winkelgebieden in andere buurten en wijken (bijvoorbeeld winkelcentrum Brazilië). Indien het initiatief kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup>, dan hoeft het niet voorgelegd te worden aan het CWA, de lokale overheid is in die situatie verantwoordelijk voor het wel of niet positief bestemmen van de ontwikkeling.

## 2.4 Maatschappelijk

Uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling in het Cruquiusweggebied is dat er geen maatschappelijk functies worden gevestigd die een regionale aantrekkingskracht hebben zoals ziekenhuizen, universiteiten, etc. Om die reden is het niet relevant om de regionale behoefte hiervan in kaart te brengen. Onderstaand worden de (lokale) maatschappelijke ontwikkelingen en hiermee samenhangende behoefte in beeld gebracht.

### Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO)

Vanaf 2015 krijgen gemeenten veel meer verantwoordelijkheden voor het ondersteunen van mensen met een beperking, als gevolg van de 'Wmo transitie' die voor de deur staat. Hierbij speelt de decentralisatie van de AWBZ (begeleiding en persoonlijke verzorging) een belangrijke rol. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de begeleiding van mensen met een psychiatrische ziekte of de dagbesteding van een verstandelijk gehandicapte. Het vertrekpunt is ook hier, net als bij de andere decentralisaties, de eigen kracht van de burger, zijn familie en vrienden. Voor zaken die de mensen niet zelf kunnen regelen, moet de gemeente zorg en ondersteuning regelen. Het kabinet heeft besloten tot extramuralisering van de AWBZ, dit betekent dat ouderen zo lang mogelijk thuis moeten blijven wonen. Op dit moment doen burgers nog een beroep op de AWBZ voor begeleiding en persoonlijke verzorging, straks moeten ze daarvoor naar het Wmo-loket van de gemeente (VNG, 2013).

Wanneer de Participatiewet in werking treedt zal de gemeente ook verantwoordelijk worden voor mensen met arbeidsvermogen die ondersteuning nodig hebben. Deze mensen zitten nu in de WWB, Wsw en Wajong. De gemeente heeft voor deze doelgroep dezelfde taken als voor mensen met een bijstandsuitkering, namelijk bieden van ondersteuning gericht op arbeidsinschakeling en waar nodig, inkomensondersteuning.

Deze ontwikkelingen betekenen dat alle gemeenten in Nederland zullen moeten nagaan op welke wijze zij hieraan gehoor geven. In 2014 zal Amsterdam haar verordening actualiseren, op basis waarvan zij de uitvoeringsorganisatie zal aanpassen zodat zij klaar is op 1 januari 2015 voor haar nieuwe taken. Binnen de voorhanden zijnde beleidsstukken is hierover geen informatie aangetroffen.

### Lokale behoefte

Binnen de buurt Cruquius zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- Welzijnsvoorzieningen: tot welzijnsvoorzieningen worden alle instellingen voor maatschappelijke dienstverlening gerekend, waar niet kan worden overnacht. Voorbeelden zijn thuiszorg, kinderopvang en sociaal cultureel werk. Het aantal welzijnsvoorzieningen in Cruquius is gestegen van 6 in 2010 naar 9 in 2012.
- Gezondheidsvoorzieningen: onder voorzieningen in de gezondheidszorg vallen medische centra en praktijken waar niet kan worden overnacht, zoals huisartsen, tandartsen en therapeuten. Het aantal gezondheidsvoorzieningen in Cruquius is de laatste twee jaar toegenomen van 11 tot 24 in 2012.
- Sportvoorzieningen: Het aantal geregistreerde sportvoorzieningen in Cruquius is al een aantal jaar stabiel: in 2012 zijn het er 6.

- Speelplekken: de buurt Cruquius telt momenteel 14 speelplekken. Dit zijn er zes meer dan in 2011. Hiermee zijn er 6,1 speelplekken per 100 kinderen tussen 4 en 12 jaar. Het stadsdeelgemiddelde is 1,9.

(Gemeente Amsterdam so, 2013)

De gemeente wil de jongeren in Oost een uitdagende leer-, leef- en woonomgeving bieden. Hierbij heeft zij de ambitie om voldoende ruimte te bieden voor talentontwikkeling, onder meer door zorg te dragen voor accommodaties waar ontmoeting kan plaatsvinden tussen kinderen, jongeren, ouders en/of andere buurtbewoners. Het beheer en toezicht van dergelijke accommodaties laat de gemeente liefst over aan particuliere organisaties. Het stadsdeel richt zich hierbij vooral op de kwetsbare doelgroepen onder de jeugd, zij doet dit voornamelijk via het sport- en jongerenwerk.

Ten aanzien van de voorzieningen heeft de afgelopen jaren een behoorlijke inhaalslag plaats gevonden. Tijdens het gebiedsplatform op 5 maart 2012 gaven bewoners als enige aan meer behoefte te hebben aan een plek voor inloop en ontmoeting, met name voor kwetsbare, geïsoleerde bewoners en voor jongeren (Gemeente Amsterdam so, 2012). Het Oostelijk Havengebied kent hiertoe een voorziening, waar deze opvang plaats zou kunnen vinden. Dynamo zal gebruik gaan maken van een ruimte bij het Cruquiusgilde. Momenteel wordt door de gemeente Amsterdam nagedacht over de verdere invulling van het aanbod. Hierbij speelt onder meer de vraag of dit op één locatie zal plaatsvinden of verspreid over het Oostelijk Havengebied.

Uit paragraaf 2.1 blijkt dat de vergrijzing in de wijk in de toekomst zal doorzetten. Het is te verwachten dat de vraag naar ondersteuning ten behoeve van ouderen in de toekomst zal groeien. Hierbij valt te denken aan een steunpunt voor mantelzorg, maar ook een toenemende behoefte aan ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen. Dit kan zijn in de vorm van dagopvang voor ouderen, cultuurhuizen of 'woonkamers' waar men samen kan komen. Bij een ouder wordende bevolking zal ook de vraag naar medische ondersteuning toenemen. Een medisch centrum (huisarts, tandarts en apotheek) aangevuld met een opticien en audicien zou een gewenste ontwikkeling kunnen zijn. Mogelijk zullen ook door private partijen initiatieven worden opgepakt om er voor te zorgen dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Te denken aan het aanbieden van (persoonlijke) zorg in de buurt in de vorm van pedicure/manicure, schoonheidssalon (kapper) en ondersteuning op gebied van financiën/administratie. Het belang van goede voorzieningen geldt uiteraard ook voor jonge gezinnen en jongeren. De in te voeren Participatiewet zal ook het nodige beslag leggen op de voorzieningen in een woonwijk.

In de periode 2010-2013 is het aantal basisschoolleerlingen in het gebied iets opgelopen van 253 naar 259. Nabij het Cruquiusweggebied zelf is geen basisschool aanwezig. Wanneer er nieuwbouwwoningen in het gebied worden gerealiseerd (+500 woningen) voor onder andere jonge gezinnen dient (afhankelijk van de groei en huishoudensamenstelling) in de planvorming rekening gehouden te worden met bijvoorbeeld een kinderopvang, een (brede)school, al dan niet gecombineerd met het eerder vermelde medisch centrum en andere (commerciële) voorzieningen.

Uit gegevens van STIPO blijkt dat bij een toename van circa 1.000 inwoners de vraag naar voorzieningen toeneemt met de volgende aantallen:

- huisarts: 0,43 fte (56 m<sup>2</sup>);

- fysiotherapeut: 0,88 fte (54 m<sup>2</sup>);
- tandarts: 0,52 fte (57 m<sup>2</sup>).

Nu zijn deze aantallen los gezien te klein voor nieuwe praktijken, maar bieden wel de mogelijkheid om bestaande praktijken uit te breiden en mogelijk te verplaatsen naar het Cruquiusgebied. Ook zou het mogelijk zijn een medisch centrum te vestigen in het gebied waar de medische diensten in deeltijd worden aangeboden (een arts die bepaalde dagdelen aanwezig is op locatie (Cruquius) en op andere momenten elders) (STIPO, 2012).

### Conclusie

Door landelijke ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving, demografische ontwikkeling en transformatie van het Cruquiusgebied met meer woningen, zal de vraag naar het aantal en type voorzieningen veranderen. Bij de ontwikkeling dient hier rekening mee gehouden te worden in de ruimtevraag. Hierbij zullen zowel commerciële als niet-commerciële ontwikkelingen een plaats moeten vinden. In hoeverre de vraag naar voorzieningen zal veranderen is momenteel niet uit te drukken in een exact aantal m<sup>2</sup>. Om hier uitspraken over te kunnen doen is nadere studie vereist en zal er meer duidelijkheid moeten zijn betreffende de bevolkingssamenstelling die in de toekomst het gebied zal gaan bewonen.

Om toch een richting te geven van het ruimtebeslag zou uitgegaan kunnen worden van:

- niet commercieel: medisch centrum 150 – 250 m<sup>2</sup>;
- niet commercieel: Wmo-steunpunt/ontmoetingsruimte 200 - 400 m<sup>2</sup>;
- commercieel: 250 – 500 m<sup>2</sup>.

Voor invulling van een brede school gedachte zal nader onderzoek moeten plaatsvinden, hierover is momenteel niets te zeggen.

## 2.5 Vrijtijdsfuncties

Vrijtijdsfuncties zijn in diverse thema's onder te verdelen. In deze paragraaf wordt ingegaan op horeca (incl. hotel), short stay, wellness en leisure. Aangezien op provinciaal en regionaal niveau de behoefte niet in kaart is gebracht is deze paragraaf voornamelijk gebaseerd op gemeentelijk niveau aanwezige rapporten.

### Horeca

Stadsdeel Oost heeft een divers aanbod van horeca. Er zijn meer dan 400 horecagelegenheden gevestigd in het stadsdeel en alle typen horeca zijn vertegenwoordigd. De meerderheid van de horecagelegenheden bestaat uit cafés (100), restaurants (92), lunchrooms, fastfood en dag horeca (samen 72 vestigingen) en additionele horeca (71). Op dit moment zijn er 11 hotels gevestigd in het stadsdeel (Stadsdeel Oost, 2012).

Per 10.000 inwoners zijn er in Oost 36 horecagelegenheden. Hiermee scoort Oost net iets onder het stedelijk gemiddelde. Ten opzichte van de andere stadsdelen die direct grenzen aan het centrum heeft Oost het laagste aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners .

Door toename van het aantal inwoners (tot 160.000 inwoners in 2030), toerisme (het rapport 'Toeristische verblijfsaccommodaties Stadsregio Amsterdam' voorspelt dat de zakelijke markt jaarlijks met 2,25% per jaar zal groeien en de toeristische markt met ruim 4%.) en de ontwikkelingen in het onderwijs (meer dan 80.000 studenten) verandert stadsdeel Oost meer in een centrummilieu. De gewenste horecadichtheid zal hierdoor moeten toenemen. Het stadsdeel ondersteunt dit en zet zich in om de komst van kwalitatief goede horeca, vernieuwende concepten, clubs en festivals te stimuleren/ faciliteren. Met name in gebieden waar het stadsdeel verder uitbreidt, zal de ruimte worden geboden voor additionele horeca.

Stadsdeel Oost staat positief tegenover de komst van tijdelijke horeca en is bereid om tijdelijke horeca als pilot, conform de regelgeving, in het stadsdeel mogelijk te maken. Het stadsdeel wil nieuwe horecagelegenheden zoveel mogelijk clusteren in de gebieden waar al verschillende horeca en detailhandel is gevestigd, om zo de aantrekkelijkheid van deze gebieden te versterken (Stadsdeel Oost, 2012). Het betreffende Cruquiusweggebied wordt in de horecanota als een potentieel gebied beschreven om diverse horeca gelegenheden te huisvesten;

*"Bij het Cruquiusweggebied zorgt horeca voor meer reuring in het gebied en 's avonds voor meer sociale controle. De gebouwen zijn echter niet geschikt voor luide versterkte muziek. De bewoners in de omgeving zouden veel last van geluidsoverlast hebben. Er zouden zich hier verschillende soorten horeca kunnen vestigen, type I, III, IV en V (hotel) zijn wenselijk. Elk initiatief zal getoetst moeten worden aan de spelregelkaart die is opgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied"* (Stadsdeel Oost, 2012, p. 26).

Dat het gebied potentie heeft blijkt wel uit het succes van het restaurant The Harbour Club. The Harbour Club is neergestreken in de oude loods van de voormalige wijnterminal aan de Cruquiusweg 67. In de loop 2014 wordt gestart met de bouw van de jachthaven Entrepot en een hotel. Hierdoor ontstaat er een clustering van horeca die elkaar versterkt. Verdere ontwikkeling van het cluster kan plaatsvinden in het Cruquiusgebied. Stadsdeel-Oost staat uitbreiding van horeca toe, maar ieder

initiatief zal op zijn merites worden getoetst. Clustering is daarbij van belang. Het streven is te komen naar een kwalitatief goed aanbod van horeca, waarbij de invulling afhankelijk zal zijn van de markt die invulling geeft.

### Conclusie

Recente horeca ontwikkelingen in het gebied hebben veel succes. Desondanks heeft het stadsdeel de minste horeca vestigingen ten opzichte van andere stadsdelen die direct tegen het centrum gelegen zijn. Hier lijkt dus een mismatch tussen vraag en aanbod. Om aan de huidige behoefte te voldoen stimuleert en faciliteert het stadsdeel nieuwe initiatieven, waarbij het Cruquiusweggebied als potentieel gebied is aangewezen. Daarnaast zal transformatie van het industriegebied naar een werk- woongebied de behoefte verder doen toenemen. Op basis van de huidige dichtheid, welke in verhouding laag is, is een toename van 3,6 horecagelegenheden per 1.000 inwoners gewenst. Het stadsdeel heeft haar voorkeur voor de horeca types I, III, IV en V (hotel).

### Hotelmarkt

Het rapport 'Toeristische verblijfsaccommodaties Stadsregio Amsterdam' voorspelt zoals beschreven dat de zakelijke markt (inclusief congresmarkt) jaarlijks met 2,25% per jaar zal groeien en de toeristische markt met ruim 4%. De totale jaarlijkse groei in de behoefte aan verschillende verblijfsaccommodaties is geraamd op 3,5%. Dit betekent voor de Metropoolregio Amsterdam dat er tot 2015 ruimte is voor ongeveer 15.000 extra hotelkamers. Daarvan zullen 9.000 hotelkamers in Amsterdam worden gerealiseerd en de rest verspreid over de MRA (Stadsregio Amsterdam, 2008, p. 9). Amsterdam ligt in de ontwikkeling van hotelkamers goed op schema. In het actualisatierapport (2013) wordt aangegeven dat er tot 2020 nog circa 6.000 kamers aan het areaal toegevoegd kunnen worden. Hiervan uitgaande kunnen alle bestaande plannen tot 2020 worden gerealiseerd en blijft er nog ruimte voor nieuwe plannen (Buck Consultants International, 2013, p. 76).

Stadsdeel Oost beschouwt de ontwikkeling van hotels in het stadsdeel als een goede impuls voor de economie en stimuleert en faciliteert de vestiging van hotels in het stadsdeel. Het stadsdeel wil dit nadrukkelijker onder de aandacht brengen bij ontwikkelaars en investeerders als een goede vestigingslocatie voor hotels. Bij de stedelijke hotelloods heeft het stadsdeel haar ambities kenbaar gemaakt. Door middel van het uitbrengen van een brochure die onder ontwikkelaars en beleidsmakers wordt verspreid wil het stadsdeel haar potentie als vestigingslocatie onder de aandacht brengen. Het heeft inmiddels geleid tot de komst van een hotel nabij van The Harbour Club.

Op de kanskaart Amsterdam ten aanzien van hotels, welke als bijlage is toegevoegd aan het rapport 'Regionale hotel strategie 2016-2022', wordt aangegeven dat er nieuwbouw wordt gepleegd in het gebied. Het gebied wordt verder niet aangeduid als potentieel kansengebied. Dit houdt in dat er is voorzien in de behoefte aan hotelkamers voor het Cruquiusweggebied.

### Conclusie

Gezien de groei in de zakelijke en toeristische markt is er behoefte aan 6.000 extra hotelkamers tot 2020 in Amsterdam. Door nieuwbouw naast The Harbour Club is voorzien in de behoefte aan hotelkamers voor het Cruquiusweggebied. Daarmee valt het gebied buiten de kansengebieden welke zijn gevisualiseerd op de kanskaart horende bij het rapport 'Regionale hotelstrategie 2016 -2020'.

### Short stay

Short stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste zeven nachten en maximaal zes maanden. Hoeveel Short stayers er exact zijn is lastig in te schatten. In het rapport Internationals in de MRA wordt het aantal internationals geschat op 95.000 (potentiele short stayers). Door de Kamer van Koophandel is eveneens onderzoek gedaan naar vraag en aanbod. Ook zij kunnen geen eenduidig beeld geven. Dit komt mede doordat veel aanbieders woningen aanbieden aan toeristen voor bijvoorbeeld een overnachting. Daarnaast blijkt het aantal vergunning in zijn geheel niet overeen te komen met het aantal kamers wat daadwerkelijk wordt aangeboden (Regioplan beleidsonderzoek, 2011, pp. 13-19).

Het short stay beleid was tot voor kort zeer ruim. Het college van Amsterdam had ervoor gekozen short stay overal in Amsterdam toe te staan zonder quotum indien het bestemmingsplan het niet expliciet uitsloot. Voor woningen gebouwd na 1 januari 2008 was geen short stay vergunning vereist (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, 2012, p. 5). Uit de evaluatie in 2013 blijkt dat er inmiddels voldoende short stay woningen zijn. In 2009 schatte de georganiseerde short stay branche het aantal benodigde appartementen op circa 800 met daarbij de nadruk op aanwezigheid in en nabij het centrum van de stad. Dat aantal is inmiddels gehaald. Daarmee is het ook niet langer gerechtvaardigd om nog woningen ten behoeve van short stay aan de woningvoorraad te onttrekken. In de afweging van belangen wordt het belang van de woningvoorraad door het college voorop gesteld. Deze afweging kan anders uitpakken wanneer het aantal appartementen daalt onder het niveau van 800. Dan is het mogelijk om nieuwe short stay appartementen - in die delen van de stad waar de behoefte groot is en waar de woningmarkt het toelaat – toe te voegen.

Het college van B&W kiest er daarom voor een pas op de plaats te maken en geen nieuwe vergunningen meer af te geven. In feite wordt daarmee voor de hele stad het quotum op nul gesteld. Ook een aparte plaats voor nieuwbouw binnen het beleid is niet langer gewenst. Nu de doelstelling om meer short stay te realiseren is behaald, vervalt de grond om door middel van nieuwbouw nog meer short stay toe te voegen. Ook bij een pas op de plaats voor short stay in nieuwbouw, komen er nog wel vergelijkbare appartementen in appartementenhotels bij. Dit vindt dan plaats door middel van bouw of transformatie naar appartementenhotels. Het college blijft de ontwikkeling van appartementenhotels stimuleren en zal nieuwe initiatieven hiervoor beoordelen binnen de kaders van de onlangs vastgestelde regionale hotelstrategie (Gemeente Amsterdam, 2014).

Uit informatie van Amvest blijkt dat er door hen momenteel veel wordt gedaan op het gebied van short stay. In de dagelijkse praktijk van Amvest blijkt dat hier nog steeds een (groeïende) behoefte aan bestaat. Hiermee spreken de ervaringscijfers van Amvest de evaluatie van het beleid van de gemeente Amsterdam tegen. Om die reden is het aan te bevelen om short stay binnen het Cruquiusweggebied wel mogelijk te maken, om te kunnen voldoen aan de vraag die Amvest ervaart.

### Conclusie

In de dagelijkse praktijk blijkt dat er nog een (groeïende) vraag is naar short stay. Het Cruquiusweggebied heeft gezien haar ligging in Amsterdam potentie om aan deze vraag invulling te geven. Echter bij evaluatie van het beleid rondom short stay door de gemeente Amsterdam, komt de gemeente tot de conclusie dat in 2013 het gewenste aantal short stay eenheden (800) is behaald. Het college van B&W vindt het daarom meer gerechtvaardigd een pas op de plaats te maken, waarbij



er geen nieuwe vergunningen meer worden verstrekt. Ook het onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw is met vaststelling van het nieuwe beleid vervallen. Deze afweging kan anders uitpakken wanneer het aantal appartementen daalt onder het niveau van 800. Dan is het mogelijk om nieuwe short stay appartementen - in die delen van de stad waar de behoefte groot is en waar de woningmarkt het toelaat – toe te voegen. Om die reden dient hier wel rekening mee gehouden te worden in het bestemmingsplan. Daarnaast worden ontwikkelingen ten behoeve van appartementenhotels gestimuleerd en worden initiatieven beoordeeld binnen de kaders van de onlangs vastgestelde regionale hotelstrategie (zie ook hotelmarkt).

### **Wellness**

Wellness is een specifieke leisure functie waar in het plan ruimte voor wordt geboden. Een onderbouwing in de context van artikel 3.1.6 (regionale behoeftevraag) is op deze schaal niet te geven. Verder is er op provinciaal, regionaal en lokaal niveau geen beleid of onderzoeken aanwezig naar dergelijke specifieke leisure functies.

De lokale behoeftevraag kan met de beschikbare informatie niet empirisch worden vastgesteld. Desondanks kan er een beeld worden geschetst over de trends en de ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis daarvan kan inzicht worden verkregen in de mogelijke toekomstige behoefte.

Er is volop groeipotentie in de wellnessbranche. Dit komt door de veranderende levensstijl van mensen. De groeiende aandacht voor lichaam en gezondheid, vergrijzing, spiritualisering en het stijgende inkomen van vrouwen draagt hier aan bij. Wellness moet dan ook niet gezien worden als een hype, maar als ware trend in de samenleving (Rabobank, 2014) .

Afgelopen jaar heeft naar schatting 20-30% van de bevolking tussen 18-65 jaar een wellnesscentrum bezocht. Dit zijn circa twee tot drie miljoen bezoekers (exclusief herhalingsbezoek). Wellness wint nog steeds aan een groeiende populariteit. Dit komt mede doordat de drempel om naar een sauna te gaan steeds lager wordt, waardoor de doelgroep steeds groter wordt. Door in te spelen op specifieke doelgroepen of concepten kan een onderneming zich verder onderscheiden. Denk dan aan bijvoorbeeld preventieve wellness maar ook aan het verlengen van de tijdsduur door bijvoorbeeld het aanbieden van overnachtingsarrangementen. Daarnaast is er een belangrijke opkomende doelgroep ‘*nieuwe ouderen*’ die zich kenmerkt door individualisme, nieuwsgierigheid, en die zich richt op genieten, veiligheid, gezondheid en authenticiteit.

Door een combinatie van wellness met een jachthaven en hotel krijgt men de gewenste keten waarin verschillende functies elkaar versterken. De aantrekkingskracht van het gebied op toeristen en dagjes mensen zal sterk toenemen. Daarnaast blijkt uit paragraaf 2.1 dat het gebied vergrijst en door woningbouw het aantal inwoners in het Cruquiusweggebied toeneemt. Aangezien in het Oostelijk havengebied (huidig inwonersaantal circa 18.000) geen wellness voorzieningen aanwezig is, is er op deze schaal voldoende marktruimte.

### Conclusie

Een goede keten in leisure ontstaat door diverse functie met elkaar te verbinden passend in schaal en ruimtelijke uitgangspunten. Gezien de toekomstige ontwikkelingen in het gebied sluit een wellness voorziening hierop aan. Daarnaast wint wellness in populariteit en wordt de doelgroep steeds breder. In het Oostelijk Havengebied is geen wellness voorziening aanwezig en speelt hierdoor mede in op een lokale behoefte.

### Leisure

Leisure is een breed begrip waar in principe alle vrijetijdsfuncties onder geschaald kunnen worden. In deze paragraaf wordt ingegaan op de overige leisure voorzieningen. Hierin wordt de behoefte naar grootschalige commerciële leisure voorzieningen die een (boven) regionale functie vervullen (bijvoorbeeld voetbalstadions, megabioscopen) buiten beschouwing gelaten. Deze functies passen niet binnen het ontwikkelingskader van het Cruquiusweggebied.

De transformatie van het Cruquiusweggebied heeft al geleid tot een grote boost aan leisurefuncties in het gebied. Hierbij kan men denken aan de komst van de The Harbour Club en de in ontwikkeling zijnde jachthaven en hotel. Gezien het enthousiasme en interesse vanuit de markt blijkt hier een zekere behoefte aanwezig. Dit mede ingegeven door de aantrekkingskracht van de creatieve industrie. De creatieve industrie is een aanjager voor economische sectoren. Deze relatie is wederkerig. Cultuur, creativiteit en hoog renderende sectoren versterken elkaar.

Beleid onderschrijft het bovenstaande. In structuurvisie wordt de functie leisure dan ook betiteld als 'passend' in een werk-woongebied (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 227). In de leisurevisie van de provincie Noord Holland wordt beschreven dat de focus binnen de Amsterdamse ring moet liggen tussen een combinatie van toerisme hotels en leisure (Provincie Noord-Holland, 2009).

Ketenvorming is hierin een sterke trend waarop ingespeeld moet worden en die bijdraagt aan versterking van de leisurevoorzieningen.

Naast de voordelige ruimtelijke kenmerken van het gebied ten aanzien van leisure is er ook sprake van een groeimarkt. Er is een toenemende behoefte aan luxe en gemak van faciliteiten. Daarnaast neemt de buitenhuisconsumptie toe en zijn er steeds meer buitenlandse toeristen die ons land aan doen. Verder zijn een 'dagje uit' en vrijetijdsbestedingen zoals wellness, fitness en avontuur nog steeds ongekend populair

De bestedingen in de vrijetijdsindustrie zijn fors. Nederlandse huishoudens geven rond de 20% van hun besteedbare inkomen uit in deze sector. Ook in deze economisch mindere tijden blijven de bestedingen stabiel. Ondanks dat Het consumentenvertrouwen fragiel is zal de markt geleidelijk gaan verbeteren de komende periode (Rabobank, 2014).

### Conclusie

De functie leisure past uitstekend binnen het stedelijk kader. Dit in combinatie met de creatieve industrie is het een economische aanjager voor het gebied. Hierin moet een keten gevormd worden met de jachthaven en het hotel passend in de schaal van het gebied. Hierbij kan men denken aan een sportschool of zoals al eerder geopperd een wellness voorziening.

## 2.6 Wonen

Het Cruquiusgebied is in de structuurvisie Amsterdam 2040 aangeduid als mogelijk transformatiegebied naar werk-wonen. De woningmarkt heeft de afgelopen tijd nogal wat te verduren gehad en uitgangspunten zijn niet meer vanzelfsprekend. In deze paragraaf wordt op zowel regionaal- als lokaalniveau de woningbehoefte in kaart gebracht.

### Regionale ontwikkelingen

De woningvraag is afhankelijk van meerdere factoren; demografie, economie, ligging, vestigingsmilieu en kwaliteit van de huidige voorraad. Woningbouw is ook van belang voor de economische groei van MRA, niet alleen als bron van economische activiteit, maar vooral ten behoeve van huisvesting voor mensen die naar de agglomeratie trekken omdat zij daar een baan hebben gevonden. Een goede ruimtelijke allocatie op de woningmarkt is noodzakelijk (Platform Regionaal Economische Stimulering, 2012, p. 5).

Voor de bepaling van de regionale woonvraag staan diverse prognosemodellen ter beschikking. De bekendste zijn PEARL voor bevolkings- en huishoudensprognoses (tabel 2.3/ 2.4) en IBP-PRIMOS voor zowel bevolkings- en huishoudensprognoses als voor de woningbehoefte (tabel 2.5/ 2.6).

| Stadsregio Amsterdam | 2014  | 2015  | 2020  | 2025  | 2030  | 2035  | 2040 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| <b>X1000</b>         | 652,7 | 657,6 | 688,2 | 716,2 | 740,5 | 759,5 | 774  |
| <b>Toename %</b>     | -     | 0.6%  | 5,4%  | 9,7%  | 14%   | 16,4% | 19%  |

Tabel 2.3; PEARL, prognose aantal huishoudens Stadsregio Amsterdam

| Gemeente Amsterdam | 2014  | 2015  | 2020  | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>X1000</b>       | 437,5 | 439,7 | 457,3 | 473,6 | 487,9 | 499,7 | 510,6 |
| <b>Toename %</b>   | -     | 0.5%  | 4.5%  | 8.3%  | 11.5% | 14.2% | 16.7% |

Tabel 2.4; PEARL, prognose aantal huishoudens gemeente Amsterdam

|  | 2012    | 2015    | 2020    |
|--|---------|---------|---------|
| <b>Woningvoorraad</b>                                    | 605.354 | 613.770 | 641.051 |
| <b>Gewenste woningvoorraad</b>                           | 629.613 | 651.684 | 693.675 |
| <b>Woningtekort (-) of –overschot</b>                    | -24.259 | -37.914 | -52.624 |
| <b>Uitbreidingsbehoefte (cumulatief komende 5 jaren)</b> | 22.071  | 41.991  | 37.458  |

Tabel 2.5; PRIMOS, prognose woningvoorraad Stadsregio Amsterdam

|   | 2012    | 2015    | 2020    |
|---|---------|---------|---------|
| <b>Woningvoorraad [woningen]</b>                              | 399.817 | 403.580 | 421.246 |
| <b>Gewenste woningvoorraad [woningen]</b>                     | 418.425 | 432.724 | 459.700 |
| <b>Woningtekort (-) of -overschot [woningen]</b>              | -18.608 | -29.144 | -38.454 |
| <b>Uitbreidingsbehoefte (cumulatief komende 5 jaren)</b>      | 14.299  | 26.976  | 25.671  |
| Tabel 2.6; PRIMOS, prognose woningvoorraad gemeente Amsterdam |         |         |         |

Uit beide prognosemodellen blijkt dat het aantal huishoudens zowel in de regio als gemeente zal toenemen. De huidige woningvoorraad kan niet aan deze groei voldoen, er ligt dus een stevige woningbouwopgave.

Regionaal is inzichtelijk gemaakt hoe het bouwprogramma van gemeenten eruit moet zien. In 2009 hebben bestuurders in de MRA met het Rijk afgesproken om tussen 2010 en 2020 100.000 woningen te bouwen en circa 44.000 woningen te vervangen (Provincie Noord-Holland, 2010). De woningbehoefteprognoses laten ook nu zien dat de groei van de woningbehoefte (2012-2020) groot is, 90.000 woningen erbij in de Stadsregio Amsterdam+ (SRA+). Hierin vormt juist de huisvesting van jonge huishoudens een belangrijk deel (75%) van de extra behoefte die is gericht op stedelijk wonen (Stadsregio Amsterdam, 2012). Deze relatief hoge prognoses zullen alleen bewaarheid worden als er flink wordt gebouwd. De woningproductie in de SRA+ is momenteel zeker 40% lager dan de benodigde productie om te voldoen aan de prognoses circa 6.000 woningen per jaar in plaats van een netto toevoeging van 10.000 woningen. Het investeringsvolume bij gemeenten en de traditionele bouwpartijen neemt steeds sterker af en veel nieuwbouwplannen worden verder vooruitgeschoven. Dit veroorzaakt een steeds grotere spagaat tussen het gewenste bouwtempo vanuit de woonbehoefteontwikkeling en de feitelijke productie (Stadsregio Amsterdam, 2013, p. 34).

Uit de halfjaarrapportage van de Stadsregio blijkt daarnaast dat de op stapel staande plannen voor nieuwbouw op de korte termijn nog vaak onvoldoende aansluiten op de afgenomen financieringsmogelijkheden van woningzoekenden. Relatief veel duurdere koopwoningen staan op het programma. Echter de toenemende vraag naar woningen in het middensegment van de woningmarkt – relatief dure huurwoningen en goedkope koopwoningen – zal naar verwachting voor langere tijd het beeld van de woningvraag bepalen. Wellicht dat na 2020 de vraag naar duurdere koopwoningen weer zal aantrekken, maar de komende jaren zal de vraag zich met name richten op de goedkopere prijssegmenten. Niet omdat mensen geen duurdere koopwoning willen, maar omdat velen die eenvoudig niet kunnen financieren (RIGO Research en Advies BV, 2012, p. 20).

### **Lokale ontwikkelingen**

De regionale afspraken die zijn gemaakt houden in dat Amsterdam ruim 50.000 woningen voor haar rekening neemt binnen de huidige stadsgrenzen en dat zelfs wil oprekken tot maximaal 70.000 (tot 2030). Dat is een behoorlijke opgave welke alleen kan worden gerealiseerd als de beschikbare bouwlocaties in hoge dichtheid worden bebouwd en de bouwende partijen bereid zijn haast te maken met hun nieuwbouw (Gemeente Amsterdam, 2009). De gemeente heeft de ambitie uitgesproken circa 5.000 woningen per jaar aan de voorraad toe te voegen.

In tabel 2.7 is de plancapaciteit weergegeven tot 2030 zoals opgegeven door de gemeente Amsterdam (RIGO Research en Advies BV, 2012).

|                   | Totaal  | 2012  | 2013-2014 | 2015-2019 | 2020-2030 | Onbekend |
|-------------------|---------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|
| <b>Amsterdam</b>  | 64.242  | 917   | 6.383     | 21.193    | 35.749    | 0        |
| <b>Stadsregio</b> | 189.387 | 3.103 | 16.018    | 47.833    | 119.266   | 3.167    |

Tabel 2.7; Plancapaciteit woningbouw (nieuwbouw minus sloop) 2012

In de periode 2010/2020 kunnen in het cluster; Sciencepark, Oostelijk Havengebied, Cruquius, Parooldriehoek, Polderweg, Amstelstation circa 5000 woningen worden gerealiseerd (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 181).

#### *Ontwikkelingen Oostelijk Havengebied*

In stadsdeel Oost wonen ruim 122.800 mensen in 58.000 woningen (jan. 2013). Ruim een derde deel van deze woningen dateert van voor de oorlog, 6.600 van de woningen zijn nog van voor 1906. Circa 8.600 woningen komen uit de periode van de stadsvernieuwing. Ongeveer 10.000 woningen zijn opgeleverd in de jaren negentig en 11.000 in de 21<sup>e</sup> eeuw.

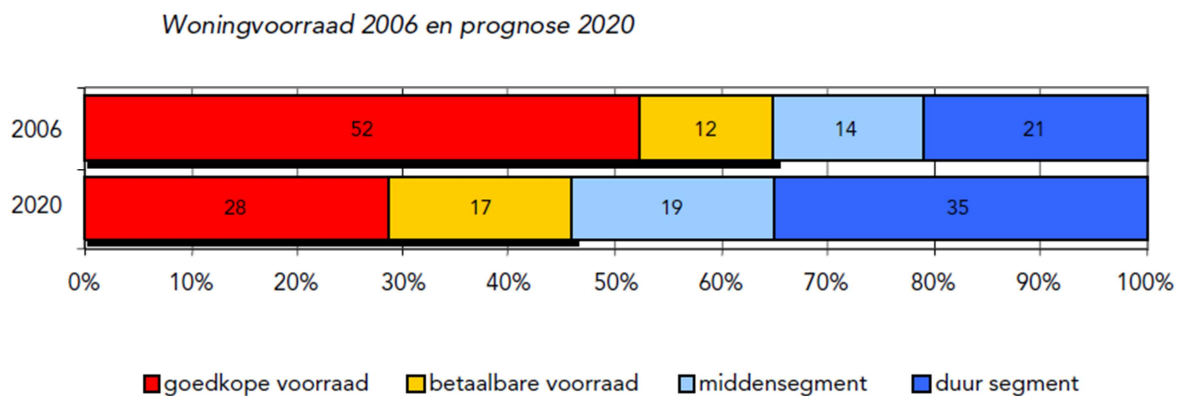
Tussen 2007 en 2012 is een derde van de nieuw gebouwde woningen in de stad gerealiseerd in Oost. Het dagelijks bestuur heeft uitgesproken om in deze bestuursperiode (2011/2015) daar nog eens 7.000 woningen aan toe te willen voegen. Om deze ambitie waar te maken zal men, gezien de beperkte investeringsruimte bij met name corporaties, creatief moeten zijn. Van groot belang is om ambities en wensen in overeenstemming te brengen met de nieuwe realiteit. (Gemeente Amsterdam so, 2011, p. 2). Door deze ontwikkelingen zal naar verwachting het aantal inwoners in Oost tot 2020 groeien naar 135.000 en in 2025 naar 139.000 inwoners. Dit betekent een groei van 19% ten opzichte van 2010, wat bijna het dubbele is van het Amsterdamse groeipercentage (Stadsdeel Amsterdam Oost, 2013).

In het Cruquiusgebied, een van de 31 buurten in stadsdeel Oost, staan relatief veel middelgrote woningen. Ook het aandeel koopwoningen en sociale huur is in verhouding groter dan in de rest van het stadsdeel. Een derde van de woningen wordt tot de goedkope huurvoorraad gerekend. De ontwikkelingsruimte die ontstaat door een deel van het gebied te transformeren (zie ook paragraaf 1.1) is nog vrij van invulling. De transformatiemogelijkheden van Zeeburgerpad en Cruquiusweggebied worden in samenhang gezien. Hierbij geldt wel dat het totale terreinoppervlak ten behoeve van stadsverzorgend bedrijventerrein<sup>2</sup> van werk-woongebied Cruquiusweggebied en woon-werkgebied Zeeburgerpad tezamen minimaal gelijk blijft (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 220).

<sup>2</sup> Deze bedrijventerreinen zijn speciaal bedoeld voor stadsverzorgende bedrijven, zoals ambachten, bouwbedrijven, onderhoud- en reparatiebedrijven, afval- en reinigingsdiensten, groothandels en toeleveranciers. (Gemeente Amsterdam, 2011)

*Doelgroepen*

In de gemeentelijke woonvisie valt het Cruquiusweggebied binnen de centraal stedelijke zone<sup>3</sup>. In deze zone worden geen groepen uitgesloten, maar bij nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in dit gebied als uitgangspunt bouwen voor stedelijk georiënteerde gezinnen met een hoger inkomen, gezinnen met een middeninkomen kunnen terecht in de zone rond de centraal stedelijke zone: de 19e-eeuwse ring en gordel '20-'40. Afbeelding 2.8 geeft een beeld van de ontwikkeling in de woningvoorraad in de centraal stedelijke zone.



Afbeelding 2.8 (Gemeente Amsterdam, 2009, p. 87)

Het faciliteren van de emancipatie van bewoners vraagt in de buurten in de centraal stedelijke zone om doorstromingsmogelijkheden voor mensen die inmiddels een hoger inkomen hebben en opteren voor een grotere en/of betere woning. Dat hoeft niet altijd binnen het gebied zelf te gebeuren, maar vraagt wel om stedelijke woonmilieus op locaties redelijk in de buurt van het centrum, zoals het Oostelijk Havengebied.

De doelgroep binnen de centraal stedelijke zone zijn:

- mensen met midden- en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven;
- ouderen;
- buitenlandse werknemers die tijdelijk in Amsterdam komen wonen.

Wat betreft woningtypering ziet dit er als volgt uit:

- betaalbare huurwoningen (<30% van de woningen);
- woningen in het middensegment, vooral appartementen;
- op toplocaties het hogere segment.

Daarbij geldt voor ieder segment zoveel mogelijk aanpasbare woningen<sup>4</sup>, zowel huur als koop (Gemeente Amsterdam, 2009, pp. 93-94).

In de woonvisie van Stadsdeel Oost streeft men per buurt naar een differentiatie in het woningaanbod met behoud van de karakteristieke eigenschappen. Het stedelijk kader benoemt een

<sup>3</sup> Centraal stedelijke zone betreft de stadsdelen; Centrum, Oostelijk Havengebied, Oud-Zuid, Oud-West en Zuideramstel.

<sup>4</sup> De mogelijkheid voor individuele woningaanpassingen (WVG)

grote range aan doelgroepen. Als stadsdeel wordt ingezet op een aantal doelgroepen: mensen met lage en middeninkomens, jongeren en starters, grote gezinnen met lage inkomens en mensen met een speciale zorgbehoefte (Gemeente Amsterdam so, 2011).

### Conclusie

De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om in het cluster Sciencepark, Oostelijk Havengebied, Cruquius, Parooldriehoek, Polderweg, Amstelstation tot 2020 circa 5.000 woningen te realiseren. Het bestuur van het stadsdeel-Oost heeft de ambitie uitgesproken om in deze bestuursperiode (2011/2015) 7.000 woningen toe te voegen. Ontwikkeling van woningen in het Cruquiusweggebied past in het beleid. Hierbij is het aantal woningen niet ingekaderd maar wel de verhouding tussen werk en wonen. In werk-woongebieden wordt minimaal 50% van het terreinoppervlak van het bestaande bedrijventerrein (anno 2009) bestemd voor bedrijven.

In de gemeentelijkwoonvisie valt het Cruquiusweggebied binnen de centraal stedelijke zone. Binnen de zone richt men zich op mensen met midden- en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven ouderen en buitenlandse werknemers die tijdelijk in Amsterdam komen wonen. Voornamelijk woningen (appartementen) in het middensegment en het hogere segment sluiten hierop aan.

## **Bibliografie**

- Buck Consultants International . (2013). *Actualisatie Regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam* . Metropoolregio Amsterdam .
- Bureau Stedelijke Planning . (2012). *Metropoolregie Amsterdam Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel*. Amsterdam: Bureau Stedelijke Planning .
- College Amsterdam. (2011). *Horecavisie 2011-2014* . Amsterdam : Gemeente Amsterdam .
- Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. (2012). *Beleid short stay*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2009). *Wonen in de metropool 2020*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam dienst wonen.
- Gemeente Amsterdam. (2011). *Ruimtelijk detailhandelbeleid Amsterdam 2011- 2015*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2011). *Structuurvisie Amsterdam 2040*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam .
- Gemeente Amsterdam. (2012). *Wmo-beleidsplan 2012-2016*. Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2014). *Beleidsnotitie short stay 2014*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam bureau os. (2013). *Monitor creatieve industrie 2012*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam so. (2011). *Woonvisie Oost 2011- 2015*. Amsterdam: Stadsdeel Oost.
- Gemeente Amsterdam so. (2012). *Uitvoering sociale accommodaties 2012-2014*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam so. (2013). *De staat van Cruquius*. Amsterdam: Stadsdeel Amsterdam-Oost.
- IenM. (2012). Kantorentop: eengezinde aanpak leegstand kantoren . *Bestuurskern Directe Communicatie* (p. 3). Den Haag: IenM.
- Kamer van Koophandel Amsterdam. (2012). *De toekomst van de arbeidsmarkt in de Metropoolregio Amsterdam tot 2016*. Amsterdam: SEO economisch onderzoek.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2012). *Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam. (2011). *Kantorenstrategie Amsterdam* . Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam. (2013). *Marktconforme kantorenplannen 2013*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Plabeka. (2011). *Snoeien om te kunnen bloeien 2010-2040*. Amsterdam: Platform bedrijven kantoren Metropoolregio Amsterdam.



- Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Demografische ontwikkelingen 2010-2040*. Den Haag: Uitgeverij PBL.
- Platform Regionaal Economische Stimulering. (2012). *Economische verkenning Metropoolregio Amsterdam 2012*. Amsterdam: Economische Zaken Amsterdam, KvK Amsterdam.
- Provincie Noord Holland. (2012). *Economische agenda 2012- 2015*. Haarlem: Provincie Noord-Holland.
- Provincie Noord-Holland. (2009). *Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland*. Haarlem: Provincie Noord-Holland.
- Provincie Noord-Holland. (2010). *Woonvisie 2010-2020*. Haarlem: Provincie Noord-Holland.
- Rabobank. (2014). *Wellnesscentra en sauna*. Opgeroepen op februari 24, 2014, van [www.rabobankcijfersentrends.nl](http://www.rabobankcijfersentrends.nl):  
[https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Wellnesscentra\\_en\\_saunas&p=6](https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Wellnesscentra_en_saunas&p=6)
- Regioplan beleidsonderzoek. (2011). *Short Stay: Tussen bezoek en wonen*. Amsterdam : Kamer van Koophandel en WZS.
- RIGO Research en Advies BV. (2012). *Overwinteren op de regionale Amsterdamse woningmarkt*. Amsterdam: Stadsregio Amsterdam.
- RIGO Research en Advies BV. (2012). *Rapportage woningbouwplannen Stadregio Amsterdam*. Amsterdam: Stadsregio Amsterdam.
- Stadsdeel Amsterdam Oost. (2013). *De staat van Oost*. Amsterdam: Stadseel Amsterdam Oost.
- Stadsdeel Amsterdam Oost. (2012). *Horecanota stadsdeel Oost 2012*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Stadsdeel Zeeburg. (2008). Toekomstvisie bedrijventerrein Zeeburgerpad en Cruquiusindustrialgebied . *Raadsbesluit*, 10.
- Stadsregio Amsterdam. (2008). *Toeristisch Actieplan Metropoolregio Amsterdam*. Amsterdam: Stadsregio Amsterdam.
- Stadsregio Amsterdam. (2012). *Urgentie aanpak woningmarkt en doelgroepen op de regionale woningmarkt*. Amsterdam: Stadsregio Amsterdam.
- Stadsregio Amsterdam. (2013). *Halfjaarrapportage 2013*. Amsterdam: Stadsegio Amsterdam.
- STIPO. (2012). *Kennisbank Voorzieningscan*. Amsterdam: STIPO.
- VNG. (2013). *Decentralisatie AWBZ*. VNG.