

Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Bp Weespertrekvaart West

Gemeente Amsterdam



Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Bp Weespertrekvaart West

Gemeente Amsterdam

Rapportnummer:	211X09126.091752_1
Datum:	16 maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw B. van der Padt
Projectteam BRO:	Geert Welten, Job van Schuppen, Marjolein Dikmans
Trefwoorden:	Ladder voor duurzame verstedelijking, voorzieningen, bedrijven, gebiedsontwikkeling, Weespertrekvaart West
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	In dit rapport is de ruimte voor voorzieningen (niet-wonen) getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusie is dat het beoogde programma voor het gebied past binnen de eisen voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Onderzoek en uitgangspunten	5
1.3 Leeswijzer	6
2. PROGRAMMATISCHE ANALYSE	7
2.1 Kantoren en bedrijf	7
2.2 Detailhandel	11
2.3 Horeca	13
2.4 Onderwijs	15
2.5 Maatschappelijke dienstverlening	18
2.5.1 Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang	19
2.5.2 Zorgvoorzieningen	19
2.5.3 Confessionele voorzieningen en/of cultureel centrum	20
2.5.4 Conclusie	20
2.6 Cultuur & Ontspanning (o.a. sport)	21
3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	23
3.1 Trede 1: actuele regionale behoefte	23
3.2 Trede 2: Stedelijk gebied	24
3.3 Trede 3: multimodaal ontsloten	24
BIJLAGE	
Bijlage: Beleidskader	1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Amsterdam is populair en groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners¹. Nieuwe ontwikkelingslocaties moeten ruimte bieden voor deze groei. Het gebied Overamstel, waar het plangebied Weesper-trekvaart West deel van uitmaakt, vormt één van de ontwikkelingslocaties en zal worden getransfor-meerd naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied. De herontwikkeling van Overamstel vindt gefaseerd plaats, waarbij deelgebied Weesper-trekvaart West momenteel voorligt. In dit gebied bevindt zich de Penitentiare Inrichting Over-Amstel (PIOA), beter bekend als de Bijlmerbajes. Dit gevangenis-complex wordt door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht, wat de kans biedt om dit complex bij te laten dragen aan de gebiedsontwikkeling. Om deze transformatie van de voormalige Bijlmerbajes mogelijk te maken dient het huidige bestemmingsplan Weesper-trekvaart West 1997 gewijzigd te worden, waarbij een behoefteonderzoek ten behoeve van de ladder voor duurzame verstedelijking noodzake-lijk is.

De onderzoeksvraag luidt:

Kan het planinitiatief voor de transformatie van de voormalige Penitentiare Inrichting Over-Amstel (PIOA) de ladder voor duurzame verstedelijking op een positieve wijze doorlopen, doordat het invul-ling geeft aan de actuele regionale behoefte?

PIOA

Het terrein van de penitentiare inrichting Overamstel (PIOA) is gelegen in het deelgebied Weesper-trekvaart West. Het terrein heeft in de loop der jaren zijn functie als gevangenis verloren en is sinds juli 2016 tijdelijk in gebruik als asielzoekerscentrum. In een smalle strook ten oosten daarvan heeft de gemeente sinds 2006 de grond tijdelijk verhuurd voor de huisvesting van studenten.

¹ Gemeente Amsterdam, Koers 2025 - Ruimte voor de stad, april 2016

Herontwikkeling Overamstel

De transformatie van de PIOA maakt onderdeel uit van de ontwikkelingslocatie Overamstel. De centrale opgave voor het plangebied Overamstel is het transformeren van een 'traditioneel' werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied. In 2005 is door de gemeenteraad van Amsterdam de visie voor Overamstel vastgesteld waarin vier doelstellingen zijn geformuleerd:

- *Aanhaken op de stad*; als stedelijk woonwerkgebied moet Overamstel een vanzelfsprekende plaats krijgen als schakel tussen de Rivierenbuurt, Oost-Watergraafsmeer, Zuidoost en de Amstelscheg.
- *Behoud goede bereikbaarheid*; om de toename van mobiliteit in goede banen te leiden, dient er geïnvesteerd te worden in een goede bereikbaarheid voor het gebied. Hiervoor zullen aanpassingen in de wegenstructuur nodig zijn, waarbij over de grenzen van het plangebied gekeken wordt.
- *Menging wonen en werken*; om op een goede wijze woningbouw aan een functionerend werkgebied toe te voegen, is het mengen van wonen en werken voorgesteld. Zodoende wordt enerzijds ruimte geboden aan verdere ontwikkeling en intensivering van werkfuncties en anderzijds is het mogelijk om een aantrekkelijke woonomgeving met voldoende voorzieningen te creëren.
- *Flexibiliteit*; gezien de lange ontwikkelingstermijn en de complexiteit is Overamstel in deelgebieden opgedeeld, waarvoor per deelgebied een ontwikkelingstempo is voorgesteld.

Overamstel is één van de weinige plekken binnen de Ring A10 waar grootstedelijk wonen en werken nog substantieel kan worden toegevoegd en biedt goede uitgangspunten om tot een gemengd stedelijk gebied te komen met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Uitgangspunt voor het plangebied is een (hoog)stedelijk leefmilieu, met een hoge bebouwingsdichtheid, compacte bebouwing en menging van functies.

Programma

Het programma voor het plangebied PIOA is samengesteld uit verschillende functies. Het invullen van binnenstedelijke locaties past binnen het gemeentelijk beleid (structuurvisie 2040), waarbij wordt ingezet op verdichting en functieverandering van het bestaand stedelijk gebied.

In totaal heeft het programma een bruto vloeroppervlak van 135.000 m². In het onderstaande schema is de omvang van de verschillende geplande functies toegelicht.

Tabel 1.1: Omvang en samenstelling programma

	Omvang
Woningen	Maximaal 108.000 m ²
Niet-woonprogramma, waarvan:	Maximaal 40.500 m ²
- Kantoren en bedrijf	Maximaal 10.000 m ² bvo
- Horeca	Maximaal 5.000 m ² bvo
- Onderwijs	Minimaal 12.000 m ² bvo
- Broedplaats	Minimaal 1.000 m ² bvo
- Sportschool / fitness	Maximum 2.500 m ² bvo
- Cultuur en ontspanning	Maximum 2.500 m ² bvo
- Detailhandel	Maximum 1.000 m ² bvo

1.2 Onderzoek en uitgangspunten

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Ten behoeve van de ontwikkeling van het deelgebied PIOA wordt een onderbouwing opgesteld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Deze wordt opgesteld voor het beoogde niet-woonprogramma. Daarbij worden de drie treden uit de ladder toegepast:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, moet beschreven worden 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;
3. indien uit stap 2 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.

Het voornemen is om de ladder in januari 2017 aan te passen. Het rijk wil de tekst van de ladder terug brengen naar de essentie. Dit betekent onder meer dat de afzonderlijk treden van de Ladder verdwijnen. De behoefte moet nog steeds worden aangetoond, maar de woorden 'actuele' en 'regionale' worden geschrapt. Het blijft echter nodig om op basis van actuele gegevens de behoefte aan te tonen, waarbij de aard en omvang van het plan richtinggevend is. Verder blijft een motivering nodig indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt, ter voorkoming van nieuwe definitiekwesties en jurisprudentie, nauw aangesloten bij de huidige laddertekst. De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling (niet-woonprogramma) en de locatiekeuze (op hoofdlijnen) worden getoetst in voorliggend rapport. Hiermee voldoet het rapport aan de voorgenomen aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor de analyse opgesomd.

Tabel 1.2: Uitgangspunten analyse

variabele	waarde	toelichting en/of bron
Inwonertal	• PIOA: 2.000 – 2.800 • Overamstel: 12.000 – 14.000	In het gebied PIOA worden 1.000 tot 1.400 woningen gerealiseerd. In Overamstel 6.000 tot 7.000 woningen. Gezien het beoogde hoogstedelijk karakter van het gebied wordt verwacht dat de gemiddelde woningbezetting relatief laag wordt. De bevolkingssamenstelling van het gebied komt naar schatting overeen met het Stadsdeel Oost. Hier zijn gemiddeld 2,0 personen per woning.
Doelgroep	• Hoogstedelijk	Het plangebied PIOA krijgt een hoogstedelijk karakter met relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal gezinnen met kinderen zal daardoor relatief laag zijn, maar hoger dan in het centrum van Amsterdam.

variabele	waarde	toelichting en/of bron
Benchmark	• Stadsdeel Oost • IJburg	Om het programma van het planinitiatief te beoordelen wordt een vergelijking gemaakt met het Stadsdeel Oost en IJburg. Het planinitiatief zal onderdeel uitmaken van het Stadsdeel Oost. Daarnaast is het initiatief qua stedelijkheidsgraad, ligging (solitair, relatief beperkt ontsloten) en dynamiek te vergelijken met IJburg.

1.3 Leeswijzer

Alle onderdelen van het niet-woonprogramma komen aan de orde in een programmatische analyse in hoofdstuk 2. Op basis hiervan wordt in hoofdstuk 3 de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en volgt per trede een conclusie.

2. PROGRAMMATISCHE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt nut en noodzaak onderzocht van realisatie van de verschillende onderdelen van het niet-woonprogramma voor het planinitiatief PIOA in Weespertrekvaart West. Hierbij is tevens aandacht voor de aanvaardbaarheid van de realisatie ervan. Er wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk beleid, de Planologische Kentallen, Locatus en HorecaDNA. In onderstaande tabel (tabel 2.1) is het beoogd programma samengevat. Hierbij is aangegeven of het programmaonderdeel is opgenomen in onderhavige ladder-toets. Binnen de ladder-toets moet de maximaal mogelijke omvang die wordt toegestaan door het bestemmingsplan getoetst worden. Het woonprogramma wordt separaat getoetst aan de ladder.

Tabel 2.1: Omvang en samenstelling programma

	Omvang	Onderdeel van de notitie
Woningen	Maximaal 108.000 m ²	Nee
Niet-woonprogramma, waarvan:	Maximaal 40.500 m ²	Ja
- Kantoren en bedrijf	Maximum van 10.000 m ²	Ja
- Detailhandel	Maximum 1.000 m ² bvo	Ja
- Horeca	Maximum van 5.000 m ² bvo	Ja
- Onderwijs	Minimaal 12.000 m ² bvo	Ja
- Broedplaats	Minimaal 1.000 m ² bvo	Ja
- Sportschool / fitness	Maximum 2.500 m ² bvo	Ja
- Cultuur en ontspanning	Maximum 2.500 m ² bvo	Ja

2.1 Kantoren en bedrijf

PIOA zal met name worden ingericht als woongebied. Daarbinnen is nauwelijks plaats voor opzichzelfstaande kantoren- of bedrijfslocaties. Het aantal banen (uitgedrukt als werkzame personen per 1.000 inwoners) binnen PIOA wordt dan ook relatief laag, want het merendeel van de inwoners zal buiten het gebied werken. Hiervoor dient de bedrijvenstrook ten oosten van het plangebied PIOA en de strook ten zuiden van het Amstel Kwartier 3.

In totaal is er binnen het bestemmingsplan ruimte voor maximaal 10.000 m² bvo voor kantoren en bedrijven. Per vestiging geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m², per cluster/bedrijfsverzamelgebouw geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 5.000 m². Een uitzondering wordt gemaakt voor een vestiging van een kantoor en bedrijf voor eindgebruikers uit een topsector, daarbij geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 2.500 m² per vestiging. Onder de topsector wordt verstaan financiële en zakelijke dienstverlening, ICT, creatieve industrie, life sciences, handel & logistiek en internationaal toerisme & congressen. De ruimtebehoefte voor een bedrijf uit de topsector zal bij een concrete aanvraag worden getoetst, omdat deze incidenteel vestigen waardoor de behoefte niet op voorhand kan worden bepaald.

In het gebied zijn met name bedrijfsactiviteiten toegestaan die vallen onder de milieucategorie A. Dit betreft een lichte milieucategorie, waardoor het bestemmingsplan zich met name richt op kantoren of kleinschalige bedrijvigheid. Categorie B is toegestaan indien er sprake is van afgescheiden bedrijfsactiviteiten.

Gezien het geplande relatief lage aandeel aan werkplaatsen is het gebied vergelijkbaar met de opbouw van IJburg. De huidige bedrijvigheid op IJburg richt zich voornamelijk op lokale activiteiten met een accent op kantoren en in mindere mate ook voorzieningen en bedrijven. De bedrijvigheid is kleinschalig van aard (gemiddeld minder dan 2 werknemers) en circa 60% van het aantal vestigingen betreft zzp'ers. Het aandeel zzp'ers onder de werkzame bevolking (bijna 30%) is gemiddeld ook erg hoog in vergelijking met de rest van stadsdeel Oost en Amsterdam².

Op IJburg I is goed zichtbaar dat de werkgelegenheid en de bedrijvigheid in een nieuw woongebied enkele jaren nodig hebben om zich (op natuurlijke wijze) te ontwikkelen: de jaarlijkse groei ligt daar al enkele jaren hoger dan gemiddeld in Amsterdam. Een dergelijke groeicurve wordt ook verwacht voor de woongebieden in Overamstel.

Ook binnen PIOA wordt ingezet op kleinschalige bedrijven (max. 500 m²) met een lokale focus gericht op de buurt en wijk. Dit is passend binnen de trend waarbij stedelijke werkgelegenheid zich sterk ontwikkelt naar flexwerkers, zzp'ers en andere zelfstandigen. Dit volgt ook de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (zie bijlage 1), waarin wordt geconstateerd dat de behoefte aan traditionele en monofunctionele werkgebieden afneemt.

Broedplaats

In het bestemmingsplan voor PIOA is minimaal 1.000 m² bvo voor een broedplaats gereserveerd. De gemeente Amsterdam heeft in haar beleid (zie bijlage) gericht op broedplaatsen vastgelegd wat onder broedplaatsen wordt verstaan, namelijk:

Broedplaatsen zijn verzamelgebouwen die een basis vormen voor beginnende artistieke talenten die een ruimte zoeken om zich in Amsterdam te vestigen. Zij kunnen vanuit hier hun carrières starten als 'kunstenaars pur sang' of creatieve ondernemers. Die nieuwe instroom van talent is essentieel voor de vitaliteit van de creatieve stad Amsterdam. De stad moet daarom uitnodigend en toegankelijk zijn en een aantrekkelijke omgeving vormen voor deze creatieve nieuwkomers.

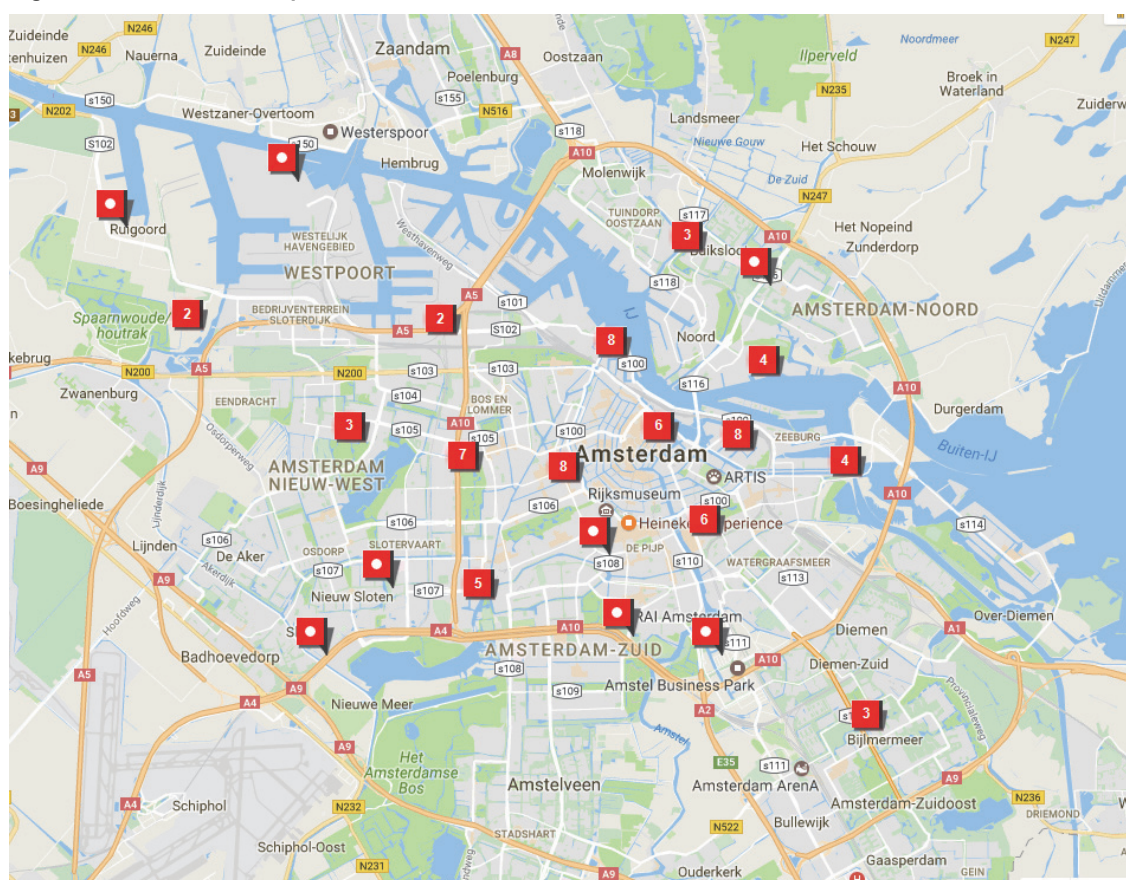
Op dit moment zijn er in de gemeente Amsterdam 67 broedplaatsen aanwezig (figuur 2.1). In de nabijheid van het planinitiatief PIOA is één broedplaats aanwezig, namelijk de Kauwgomballenfabriek. De Kauwgomballenfabriek is een voormalig industrieel complex, gelegen aan de Spaklerweg in Amsterdam Overamstel. Sinds juli 2007 zijn ruim 20 werk-, repetitieruimtes en ateliers volop in gebruik. In het karakteristieke gebouw zijn verschillende disciplines werkzaam. Dit heeft geleid tot het huidige bedrijvengebouw dat bruist van de energie door de grote variatie aan creatieve ondernemingen.

² Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2017

De sfeer en uitstraling van de Kauwgomballenfabriek toont niet of nauwelijks overeenkomsten met de PIOA, waardoor het planinitiatief een ander type broedplaats kan realiseren waar andere ondernemers en creatieven op af zullen komen. Het verhaal achter de PIOA en de geschiedenis van de locatie maakt de locatie geschikt als creatieve broedplaats. Ook de nabijheid van de studentenwijk en bedrijvenlocatie, maakt PIOA een interessante locatie waar onderwijs, bedrijfsleven en creativiteit samenkomen.

Broedplaatsen zijn werkplaatsen voor creatieven en ondernemers en tonen daardoor veel overeenkomsten met de werkplaatsen voor ZZP'ers. Hierdoor wordt ervoor gekozen om de ruimte voor broedplaatsen en de ruimte voor bedrijven en kantoren samen te nemen.

Figuur 2.1: Overzicht Broedplaatsen Amsterdam



Bron: Gemeente Amsterdam, 2017

Behoefte

Het aantal toekomstige bedrijfsvestigingen in PIOA in de toekomst komt namelijk vooral voort uit nieuwe bewoners in het gebied en op termijn van bedrijven die er al gevestigd zijn en hier verder willen groeien. Het aantal bedrijven in PIOA zal op natuurlijke wijze groeien met de toename van het aantal woningen en inwoners. De behoefte aan bedrijvigheid wordt als volgt bepaald:

- De prognose is 2.000 tot 2.800 inwoners in PIOA en 12.000 tot 14.000 inwoners in totaal Overamstel.
- Het toekomstig inwonertal resulteert naar verwachting in een behoefte aan 230 - 320 bedrijven voor het gebied PIOA. Hierbij is uitgegaan van het aantal bedrijven per 1.000 inwoners in IJburg³. Gezien de ligging ten opzichte van de omliggende bedrijvenstroken, zal de bedrijvigheid in Overamstel en PIOA een ander accent krijgen in vergelijking met IJburg. Indien het gebied PIOA een verzorgende functie zal krijgen voor de omliggende buurten van Overamstel, kan de behoefte aan bedrijvigheid toenemen tot maximaal 1.600 bedrijven. Gezien de opbouw van de wijk wordt in de onderstaande berekening uitgegaan van slechts een lokaal (buurt)verzorgende functie.
- Het aandeel dienstverleners, bedrijven en kantoren wordt geschat op ca. 80% van bovenstaand totaal aantal bedrijfsvestigingen: 185 - 250 dienstverleners, bedrijven en kantoren. Dit is vergelijkbaar met de verhoudingen op IJburg I (overige bedrijfsvestigingen betreffen winkels en horeca).
- Het is aannemelijk dat tot deze vestigingen ook de ca. 110 tot 150 zzp'ers behoren (60% van de bedrijven en kantoren).
- Ongeveer 60% van de zzp'ers vestigt zich 'aan huis'. De overige 40% – zijnde 45 tot 60 zzp'ers – huurt een kantoor- of bedrijfsruimte.
- Dit geeft in totaal 120 (waarvan 45 zzp'er) tot 160 (waarvan 60 zzp'er) bedrijven behoefte aan een bedrijfsruimte (niet zijnde de eigen woning).
- Bij een gemiddeld oppervlak van 75 m² voor kleinschalige bedrijvigheid, dienstverleners of kantoren komt de totale behoefte uit op maximaal 12.000 m² bvo, hetgeen groter is dan de bandbreedte die beoogd is.
- Binnen de bandbreedte tot 12.000 m² bvo voor bedrijvigheid is ook voldoende ruimte is voor realisering van een broedplaats van minimaal 1.000 m² bvo.

Vanuit een aanvullende kwalitatieve benadering zou het programma rond werken en diensten er richtinggevend als volgt uit kunnen zien:

- Solitair bedrijfsmatig en kantoorachtig: individuele bedrijven die zich willen vestigen zijn voornamelijk kleinschalige initiatieven, die ook passen bij de schaal en locatie van Overamstel.
- Ambachten en consumentendiensten: ambachten en wijkverzorgende consumentendiensten zijn terug in het straatbeeld en blijven in opkomst. Gedacht kan worden aan een stomerij, schoenmaker, klerenmaker, goudsmid, fietsenmaker, telefoonreparatie, computerreparatie, bierbrouwer, reisbureau, inktvuller, tattoostudio, lijstenmaker, drukwerk / copyshop, fotograaf, sleutelmaker etc., maar ook bedrijven die een 'gezondheidsdienst' aanbieden zoals, voedingsdeskundige, bewegingsdeskundige, dierenarts, massagesalon, kapper, pedicure, huidverzorging en schoonheidsspecialisten. Deels vallen deze ook onder de noemer 'maatschappelijk' of 'detailhandel'.
- Bedrijfsverzamelcomplexen: gedeelde gebouwen waar allerlei soorten bedrijven zich kunnen vestigen. Dit kan gemengd gebeuren, maar ook meer geclusterd. Een broedplaats is op te vatten als een bijzondere vorm van een bedrijfsverzamelcomplex.

³ Gebiedsanalyse IJburg en Zeeburgereiland, gemeente Amsterdam 2014

2.2 Detailhandel

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid (zie bijlage 1) zet in op het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen. Uitgangspunt van het beleid is dat winkels zijn geclusterd in winkelgebieden.

De Handleiding Ladder Duurzame Verstedelijking Detailhandel Stadsregio Amsterdam (21 december 2015) geeft aan dat de behoefte aan detailhandel moet worden onderzocht binnen het passende verzorgingsgebied. In het hoogstedelijk woonmilieu van PIOA is behoefte aan eigen detailhandel. De omvang van de buurt geeft echter onvoldoende draagvlak voor de realisering van een volledig 'eigen' programma voor detailhandel. De schaal en omvang van het totale plangebied Overamstel doet dit wel. Binnen het huidige programma zal in deelgebied Amstel Kwartier 3 worden ingezet op de realisering van een supermarkt en overige winkels in dagelijkse artikelen, aangevuld met enkele winkels in niet-dagelijkse artikelen. Het accent met betrekking tot detailhandel komt daardoor niet in PIOA te liggen. In PIOA zal de detailhandel zich daardoor met name richten op de buurtverzorgende functie, waardoor deze met name gericht is op de verkoop van dagelijkse artikelen. De concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan detailhandel wordt in deze paragraaf uitgewerkt.

Trends in detailhandel en buurtvoorzieningen

- De goed geïnformeerde consument. Door de overvloed aan informatie (internet, tv, gedrukte media) is de hedendaagse consument kritisch. In het koopgedrag maakt de consument gebruik van meerdere kanalen (*cross channel*). Zo kan de consument zich oriënteren op internet, ziet en ervaart het product in de fysieke winkel en gebruikt mogelijk aanvullende informatie via zijn smartphone om tot aankoop over te gaan. Voor de detailhandel is het van belang dat alle relevante kanalen in samenhang worden aangeboden.
- De online consument. De consument koopt steeds meer levensmiddelen online. Uit recent onderzoek⁴ blijkt dat 8% van de consumenten wel eens gebruik maakt van een online bestelservice, dit was een jaar eerder nog 6%. Toch is het aandeel online, ten opzichte van de totale omzet in de dagelijkse sector nog altijd zeer beperkt (< 2% in 2016).
- Beleving. De goed geïnformeerde consument stelt steeds hogere eisen aan voorzieningen. Deze heeft namelijk minder vrije tijd en kiest daarom voor de beste ervaring. De consument is minder op zoek naar bezit, maar zoekt meer en meer naar een betekenisvolle beleving.
- Lokaliteit. Als reactie op de globalisering groeit de behoefte aan lokaliteit. Vraag ontstaat naar voorzieningen die plaats- en persoonsgebonden zijn. De consument hecht een groeiend belang aan sociale interactie en sociale media. In combinatie met de toegenomen mobiliteit groeit ook het referentiekader van de consument. Deze kiest steeds vaker voor betekenisvolle winkels en is bereid hiervoor te reizen.
- Flexibiliteit. Door het loslaten van de vaste werktijden ontstaan er andere tijdspatronen die tevens van invloed zijn op de commerciële voorzieningen. Binnen de detailhandel is er hierdoor een groeiende wens naar avond- en zondagsopenstellingen. Ondernemers moeten hierin meebewegen willen ze de concurrentie met het internet aan kunnen gaan.
- Blurring van functies. In de economische zin betekent *blurring* branchevervaging. Interessant zijn de innovatieve combinaties tussen detailhandel, horeca en dienstverlening. In Amsterdam zijn hiervan tal van voorbeelden. Het zijn deze spannende concepten die onderscheidend zijn en die de consument in zijn zoektocht naar unieke concepten waardeert. De verwachting is dat dit soort mengvormen steeds meer gaan voorkomen in de toekomst⁵. Ook de ondernemers in levensmiddelen (van supermarkt tot speciaalzaak) werken naar een menging van functies met een accent op vers. In steeds meer zaken kan de consument diverse gerechten proeven en laten bereiden – of zelfs ter plaatse nuttigen.

⁴ Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

⁵ Foodinspiration.nl/Blurring

Voor de benadering van de kwantitatieve behoefte in PIOA wordt een berekening gemaakt voor geheel Overamstel. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan 3.250 tot 3.800 m² bvo aan boodschappenwinkels. Uitgaande van een gemiddeld supermarktcentrum in Amsterdam (circa 2.200 m² wvo / 2.950 m² bvo aan detailhandel, waarvan 65-70% voor dagelijkse artikelen⁶) is er in Overamstel ruimte voor realisering van een volwaardig supermarktcentrum. Dit betreft in ieder geval één of meer supermarkten. In een hoogstedelijke omgeving loopt de omvang van supermarkten uiteen: van 800 m² bvo voor een specialistische supermarkt (zoals Marqt, Ekoplaza) tot 2.000 m² bvo voor een reguliere supermarkt van een landelijke formule (zoals Albert Heijn, Jumbo). Als aanvulling op de supermarkt(en) is er behoefte aan speciaalzaken in versartikelen/dranken, drogisterijen en gemakswinkel(s).

Naast de ruimte die nodig is voor de realisering van een volwaardig supermarktcentrum in Amstel Kwartier 3, is er nog ruimte voor realisering van detailhandel gericht op de dagelijkse artikelen (1.200 - 1.700 m² bvo). Dit is voldoende voor de realisering van enkele kleinschalige vers- en gemakswinkels met een buurtverzorgende functie. Gezien de scheiding door het spoor, is het aannemelijk om deze beschikbare ruimte in te zetten voor de realisering van winkels in dagelijkse artikelen (buurtverzorgend) in PIOA. Op die manier beschikken beide zijden van de wijk (gescheiden door het spoor) over een fijnmazig aanbod aan dagelijkse artikelen.

Waarschijnlijk zijn mengvormen met horeca (en dienstverlening) passend in de beoogde stedelijke omgeving. Met deze blurring van functies kan worden ingespeeld op de behoefte aan beleving (in vers), lokaliteit, flexibiliteit en beleving. De behoefte aan horeca is onderwerp van paragraaf 2.3.

Tabel 2.2: Benadering ruimte voor ontwikkeling in de dagelijkse sector Overamstel

	Overamstel	opmerking
Aantal inwoners	12.000 / 14.000	<i>Toevoeging inwonertal Overamstel</i>
Bestedingen per hoofd (€)	€ 2.540	<i>bron: detailhandel.info; rekening houdend met inkomens-elasticiteit uitgaande van inkomen per inwoner in Stadsdeel Oost. Dit is ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddeld (bron: CBS, 2016)</i>
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 30,5 mln. / € 35,6 mln.	
Koopkrachtbinding	60%	<i>In Amsterdam is sprake van een concurrerende markt, tegelijk ligt Overamstel enigszins geïsoleerd, daarom wordt een koopkrachtbinding van 60% haalbaar geacht</i>
Gebonden bestedingen (€ mln.)	€ 18,3 mln. / € 21,3 mln.	
Koopkrachttoevoeling als aandeel van de omzet	5%	<i>Het boodschappencentrum krijgt een relatief solitaire ligging, waardoor de toevoeling zeer beperkt zal zijn.</i>
Koopkrachttoevoeling absoluut (€ mln.)	€ 1,0 mln. / € 1,1 mln.	
Totale besteding (€ mln.)	€ 19,3 mln. / € 22,5 mln.	
Gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.910	<i>bron: detailhandel.info</i>
Ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo), afgerond	2.400 / 2.900	<i>Wvo = winkelvloeroppervlak: uitsluitend het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel</i>
Ruimte voor ontwikkeling (m² bvo), afgerond	3.250 / 3.800	<i>Het wvo is circa 75% van het bvo bij detailhandel in dagelijkse artikelen</i>

⁶ Bron: Locatus (peildatum februari 2017), supermarktcentra Europaboulevard, Meeuwenlaan, Wibautstraat.

Conclusie

De totale behoefte aan detailhandel (met name dagelijkse artikelen) wordt ingeschat op 1.200 - 1.700 m² bvo. Deze detailhandel heeft met name een buurtverzorgende functie voor PIOA. De ruimte die is bepaald in het bestemmingsplan ligt hierbinnen.

2.3 Horeca

In paragraaf 2.2 is opgemerkt dat door blurring de scheidslijn tussen detailhandel en horeca vervaagt. In een deel van de behoefte aan horeca kan worden voorzien door winkels. Tegelijk is er behoefte aan op zichzelfstaande horeca.

Trends in horeca

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

1. horeca voor thuis of dichtbij huis;
2. horeca voor écht uit;
3. horeca voor gemakkelijk en smakelijk tussendoor.

Thuis of dichtbij

Voor gebruik van producten thuis of dichtbij huis bezoekt de consument in hoofdzaak fastservicebedrijven en de detailhandel (of mengvormen daartussen). Het groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens zoekt steeds meer gemak. Als de consument niet zelf kookt dan wordt dat minder vaak vervangen door een bezoek aan de snackbar en steeds vaker door een kant en klare maaltijd(salade) uit de supermarkt of een luxe maaltijd van horeca met afhaalfaciliteiten. De aangeboden maaltijden worden steeds gezonder en gedifferentieerder, en ook in de detailhandel worden deze ter plekke bereid.

Écht uit

Om *écht uit* te gaan bezoekt de consument vaak een restaurant. De omzet in de restaurantsector is redelijk op peil gebleven, omdat de consument deze vorm van ontspanning blijft waarderen. Bedrijven gericht op *écht uit* bieden steeds meer alternatieven voor de kleine portemonnee. Er vindt daardoor een verschuiving plaats naar een gunstigere prijs-kwaliteitverhouding.

Traditionele (nacht)cafés gericht op *écht uit* dreigen een deel van hun functie te verliezen. Zij worden vervangen door koffie-lounges, evenementen of door de 'thuisstap'. Om het hoofd boven water te houden wordt door horecaondernemers vaak ingezet op de ombouw van drank naar eten. Daarbij wordt dan vaak de multifunctionaliteit van de locatie ingezet met eerst dineren en daarna uitgaan (grandcafé).

Gemakkelijk en smakelijk tussendoor

Het bezoekmoment *gemakkelijk tussendoor* is sterk in ontwikkeling. Voor dit marktgebied is een tweedeling te maken in:

- recreatief: tijdens activiteiten, zoals pretpark, sport, winkelen, reizen of events;
- functioneel: tijdens het werk, in de zorg, op school of onderweg.

Voor de recreatieve tak is een groeimarkt, omdat consumenten steeds meer dagtrips maken. Daarbij heeft de consument behoefte aan gemakkelijk, informeel en snel. Koffiecafés, authentieke broodzaken, laagdrempelige zelfservice formules en trendy grandcafés vervullen die behoefte. Hierdoor is een positieve ontwikkeling te zien van de koffie- en theehuizen, de horeca bij detailhandel en op *high traffic* locaties als stations en bij recreatie.

Het functionele deel van dit marktveld zijn vooral de bedrijfsrestaurantvoorzieningen, de zorg en het onderwijs. Supermarkten, bezorgdiensten, lokale traiteurs, cateraars, restaurants en fastfoodbezorgdiensten springen hierop in.

In het horecabeleid uit 2012 (zie bijlage 1) wordt het gebied Weespertrekvaart beschouwd als een gemengd gebied, waarbij wonen en werken gecombineerd wordt. Het horecabeleid stelt daarbij dat er in mogelijkheden zijn voor ondersteunende horeca, cafetaria's of lunchroom in de werkgebieden. Ook zijn er mogelijkheden voor nachtzaken en discotheken, mits er geen woningen in de nabije omgeving zijn.

Behoeftte vanuit de PIOA

Om te komen tot de behoefte aan horeca is voor het aantal bedrijven naar het segment gekeken, de huidige omvang en de samenstelling van het horeca-aanbod in stadsdeel Oost en IJburg. Voor de gemiddelde oppervlaktes per bedrijf is aangesloten bij de gegevens van HorecaDNA.

Tabel 2.3: Benadering vraag naar horeca PIOA

	Stadsdeel Oost (132.421 inwoners)		IJburg (21.440 inwoners)		PIOA (2.000 – 2.800 inwoners)	
	Aantal / 10.000		Aantal / 10.000		Te verwachten	
	Aantal	inwoners	Aantal	inwoners	aantal	oppervlak in m ² bvo
Fastservice-bedrijven	89	6,7	7	3,3	1-2	70-140
Cafés	111	8,4	4	1,9	0-2	0-400
Restaurants	98	7,4	10	5,7	1-2	135-270
Totaal	298	22,5	21	9,8	2-6	205-810

De behoefte naar horeca in PIOA wordt op basis van deze vergelijking geschat op 205 – 805 m² bvo. Dit beslaat 1 tot 2 fastservice-bedrijven (lunchrooms, fastfood, snackbars), 0 tot 2 cafés en 1 tot 2 restaurants.

Aanvullende behoefte aan horeca

Naast bovenstaande lokaal verzorgende horeca staat het beleid tevens de vestiging van horeca toe met een ruimer verzorgingsgebied, bijvoorbeeld nachtzaken en discotheken. Het bepalen van de behoefte aan dergelijke horeca valt buiten de reikwijdte van deze ladder-toets. Te meer, omdat de invulling afhankelijk is van concrete initiatieven. De onderbouwing van dergelijke initiatieven kan plaatsvinden in het kader van een uitwerkingsplan.

Om te kunnen beoordelen welke ruimte in de uit te werken bestemming kan worden geboden is een aanvullend horeca-onderzoek uitgevoerd. De conclusies ervan worden overgenomen in het bestemmingsplan.

2.4 Onderwijs

De realisatie van woningen in het plangebied zorgt voor een aanwas van kinderen en jongeren, waardoor er behoefte ontstaat aan onderwijsvoorzieningen. Op dit moment is er in het totale gebied Overamstel één basisschool, één peuterspeelzaal en geen voortgezet onderwijs aanwezig.

Primair onderwijs

Het reserveren van ruimte voor primair onderwijs sluit aan op het gemeentelijk beleid (zie bijlage 1). De gemeente ondersteunt daarbij lokale initiatieven voor realisatie van scholen in de zogenaamde 'schoolmakersaanpak'. In het Integraal Huisvestingsplan 2016-2020 Primair Onderwijs (IHP-PO) van de gemeente Amsterdam is opgenomen dat bij gebiedsontwikkeling met grootschalige woningbouw er vrijwel altijd ruimte voor onderwijs en gym noodzakelijk is.

De huidige basisschool in Overamstel kan niet voorzien in de toekomstige behoefte aan primair onderwijs, waardoor uitbreiding van het primair onderwijs wenselijk is. In het plangebied PIOA worden 1.000 tot 1.400 woningen gerealiseerd. Omdat de buurt niet specifiek gericht is op het aantrekken van gezinnen met kinderen, wordt er uitgegaan van het gemiddelde van 0,24 schoolgaand kind per woning (anders gezegd: grofweg een kind op iedere vier woningen). In stadsdeel Oost vormt 18% van de huishoudens een gezin met kind(en), terwijl op IJburg circa 37% van de huishoudens geen kinderen heeft⁷. Van de schoolgaande kinderen gaat 95% naar het reguliere basisonderwijs (de overige 5% maakt gebruik van het speciaal onderwijs; zie kader).

Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied PIOA 230 tot 320⁸ basisschoolleerlingen aanwezig zullen zijn. Uitgaande van de gemiddelde schoolgrootte in Stadsdeel Oost (351) en IJburg (423) is er onvoldoende ruimte voor de toevoeging van een volledige basisschool⁹.

Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van een grotere ontwikkeling, namelijk Overamstel, kan het plangebied ook een belangrijke functie vervullen op het gebied van basisonderwijs voor de overige delen van Overamstel. In totaal zullen er 6.000 tot 7.000 woningen worden toegevoegd in het gebied (inclusief PIOA). Dit biedt behoefte aan ruimte voor circa 1.400 tot 1.600 basisschoolleerlingen¹⁰. Dit vertaalt zich in een toevoeging van 3 tot 5 scholen (afhankelijk van de gekozen grootte). Mogelijk kan de bestaande school qua capaciteit nog wat worden uitgebreid, waardoor de behoefte uitkomt op 3 à 4 basisscholen voor geheel Overamstel.

Geconcludeerd wordt dat er behoefte is aan in ieder geval 3 à 4 basisscholen voor geheel Overamstel. Het plangebied PIOA kan, gezien de centrale ligging in Overamstel, een verzorgende functie vervullen voor het gehele gebied en daardoor ruimte bieden aan de realisatie van basisonderwijs (één of meer basisscholen). Hierbij is rekening gehouden met het relatief beperkt aantal gezinnen met kinderen dat verwacht wordt in de Overamstel.

Alles-in-1-scholen

De gemeente koerst op de realisatie van 'alles-in-1-scholen' (zie bijlage), waarbij een combinatie gemaakt wordt met een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. In het Integraal Huisvestingsbeleid 2016-2020 is dit concept ook als kansrijk opgenomen voor het gebied Overamstel. De gymruimte van de school kan ook ingezet worden voor andere sportactiviteiten in de buurt. Afhankelijk van de denominatie van de school krijgen de 'alles-in-1-scholen' in de het plangebied PIOA een buurtoverstijgende functie gericht op inwoners van het gehele Overamstel.

⁷ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2017

⁸ Berekening: (1.000 – 1.400 woningen) x 0,24 x 95%

⁹ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 oktober 2015

¹⁰ Berekening: (6.000 – 7.000 woningen) x 0,24 x 95%

Voorziening voor speciaal onderwijs

Een bijzondere vorm van onderwijs gericht op de gehele wijk Overamstel is een voorziening voor speciaal onderwijs. Deze vorm van onderwijs is een aanvulling op de reguliere voorzieningen voor primair onderwijs. Met speciaal onderwijs wordt onderwijs bedoeld aan kinderen die vanwege leer- of gedragsproblemen, vanwege lichamelijke, zintuiglijke of verstandelijke handicaps of door gedragsstoornissen extra zorg op school nodig hebben. De stichtingsnorm voor dergelijk onderwijs is 34.000 inwoners, waarmee Overamstel met een te verwachten inwonertal tussen 12.000 en 14.000 onvoldoende draagvlak heeft voor de realisering van deze onderwijsvorm.

Voortgezet onderwijs

Op dit moment is er geen voortgezet onderwijs aanwezig in het plangebied PIOA en Overamstel. Anno 2015 bezoekt circa 5% van de inwoners van stadsdeel Oost en IJburg het voortgezet onderwijs¹¹. Dit percentage is naar verwachting eveneens van toepassing op het toekomstig inwonertal van het plangebied PIOA en Overamstel, waardoor in PIOA 100 tot 140 en in totaal Overamstel 600 tot 700 leerlingen voor het voortgezet onderwijs te verwachten zijn. In stadsdeel Oost zijn er gemiddeld 550 leerlingen per middelbare school aanwezig. In IJburg is maar één middelbare school aanwezig, waar in 2015 970 leerlingen zijn aangemeld. Het aantal leerlingen in het totale gebied Overamstel zal daarvoor gemiddeld voldoende zijn voor realisatie van voortgezet onderwijs.

Naast de behoefte vanuit de woningbouwontwikkeling in Overamstel kunnen voorzieningen voor voortgezet onderwijs voorzien in de behoefte vanuit een groter gebied. Om de onderwijsvoorzieningen in het Stadsdeel op gewenst niveau te krijgen, wordt door de gemeente Amsterdam ingezet op de realisatie van twee scholen voor voortgezet onderwijs in Overamstel, één op het terrein van de Bijlmerbajes en één in de derde fase van Amstelskwartier. Specifiek voor de school binnen de beoogde ontwikkeling van PIOA geldt dat het een school moet worden voor 1.200 leerlingen. De benodigde gymvoorzieningen worden verrijkt tot een volwaardige sporthal (van 1.000 - 1.500 m² bvo). Vanwege de gewenste bereikbaarheid moet de school gesitueerd worden nabij het openbaar vervoer en ontsloten zijn door langzaam verkeerroutes. Totale oppervlak van school + sporthal bedraagt circa 14.000 m² bvo, in maximaal 3 lagen.

Hoger onderwijs

Binnen het programma voor PIOA of Overamstel is geen ruimte opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van hoger onderwijs. Bij station Amsterdam Amstel is een hogeschool en ROC aanwezig. Ook in de IJsselbuurt zijn verschillende Mbo-opleidingen gevestigd. Deze instellingen kunnen in de behoefte voorzien die ontstaat vanuit Overamstel.

Conclusies

Het programma aan onderwijs in het gebied PIOA omvat in ieder geval de volgende functies:

- Primair onderwijs met gymruimten: uitgaande van de gemiddelde oppervlakte die in Amsterdam gebruikelijk is (5,6 - 8,5 m² per leerling) en 1.400 tot 1.600 basisschoolleerlingen Overamstel is er behoefte aan circa 8.000 – 14.000 m² bvo ten behoeve van 3 à 4 basisscholen met gymruimten (binnen een bandbreedte +/- 3.000 - 3.500 m² bvo per school);

¹¹ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 oktober 2015

- Voortgezet onderwijs: uitgaande van de behoefte vanuit de Overamstel en vanuit de gewenste spreiding van onderwijsvoorzieningen is er behoefte aan een voorziening voor voortgezet onderwijs binnen het plangebied. Wenselijk is om een school te realiseren met volwaardige sporthal. Het totaal oppervlak wordt dan 13.000 m² bvo voor het schoolgebouw (exclusief het oppervlak van de sporthal).

Gezien het bovenstaande, is binnen het gebied PIOA behoefte aan een basisschool en een school voor voortgezet onderwijs. Dit geeft een totale behoefte van circa 16.000 m² bvo (exclusief het oppervlak van de sporthal; deze wordt in paragraaf 2.6 meegenomen). Dit is passend uitgaande van het gestelde minimale oppervlak van 12.000 m² bvo in het bestemmingsplan. Het uitgangspunt is om tegelijk met de start van de eerste woningbouw te beginnen met de bouw van de onderwijsgebouwen en alle daarmee samenhangende voorzieningen. Hierdoor ontstaat er al heel snel levendigheid in het gebied PIOA.

2.5 Maatschappelijke dienstverlening

De maatschappelijke voorzieningen die in deze paragraaf aan de orde komen zijn:

- kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang;
- zorgvoorzieningen;
- voorzieningen voor maatschappelijk welzijn en voor levensbeschouwing (o.a. cultuur en ontspanning).

Relevante 'regio' per functie

Voor de toets aan de ladder moet de behoefte aan een voorziening worden gezien binnen de relevante regio. Voor maatschappelijke voorzieningen is de relevante regio het verzorgingsgebied van de voorziening. Dit is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Het verzorgingsgebied wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. De buurt waarin een basisschool, een kinderdagverblijf en lokale zorgvoorziening zich bevindt, vormt het verzorgingsgebied voor deze voorzieningen. Het relatief kleine aantal woningen in het plangebied PIOA maakt dat inwoners van dit gebied grotendeels aangewezen worden op voorzieningen die in de omgeving aanwezig zijn. Daarentegen zal het plangebied PIOA ook bij bepaalde functies een verzorgende functie hebben voor omliggende gebieden. Het verzorgingsgebied per functie is weergegeven in tabel 2.4.

Tabel 2.4: Relevant verzorgingsgebied (regio) per functie

Functie	Verzorgingsgebied
Kinderopvang / buitenschoolse opvang	PIOA 2.000 tot 2.800 inwoners
(Paramedische) zorgvoorzieningen	Overamstel 12.000 tot 14.000 inwoners
Maatschappelijk welzijn en levensbeschouwing	Overamstel 12.000 tot 14.000 inwoners

2.5.1 Kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

In Stadsdeel Oost is circa 1 kinderdagverblijf/peuterspeelzaal op iedere 50 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar. Het plangebied PIOA krijgt tussen de 2.000 en 2.800 inwoners. Uitgaande van het gemiddelde in Stadsdeel Oost en IJburg (circa 5% tussen de leeftijd 0 tot en met 3 jaar) zullen er in PIOA 100 tot 140 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 3 jaar komen wonen¹². Dit geeft een behoefte van 2 tot 3 kinderdagverblijven / peuterspeelzalen in PIOA.

Vanwege het lage schaalniveau van de kinderopvangvoorzieningen zal het plangebied PIOA voornamelijk gericht zijn op het eigen gebied. Hierbij zijn ook mogelijkheden om dit te combineren met de 'alles-in-1-scholen'.

In Stadsdeel Oost bevindt 9% van de inwoners zich in de leeftijd 4 tot en met 11 jaar¹³. In IJburg is dit 18%. Uitgaande van een gemiddelde van 10% zijn er in PIOA 200 tot 280 kinderen in de leeftijd tussen 4 en 11 jaar. Voor buitenschoolse opvang voor deze leeftijdsgroep wordt uitgegaan van 3,97 plaatsen per 100 kinderen in deze leeftijd. In PIOA zijn er daardoor 8 tot 12 plaatsen voor buitenschoolse opvang. Ook de buitenschoolse opvang is voornamelijk gericht op de eigen buurt. Er is sterke voorkeur om buitenschoolse opvang fysiek te combineren met een kinderdagverblijf, waarbij aangesloten wordt op de te realiseren basisschol(en), volgens het alles-in-1-school-concept.

2.5.2 Zorgvoorzieningen

Voor een volledig voorzieningenaanbod zijn (paramedische) zorgvoorzieningen wenselijk in het plangebied PIOA en Stadsdeel Oost. Op buurtniveau behoren hiertoe in ieder geval huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen.

In de onderstaande tabellen is aangegeven wat qua zorgvoorzieningen passend is op het schaalniveau van PIOA en Overamstel. Het draagvlak in PIOA is te klein voor de realisatie van een apotheek. Indien PIOA een verzorgende functie zal vervullen voor omliggende woonbuurten (Overamstel), is er wel voldoende draagvlak voor een apotheek. Gezien de positie van PIOA, centraal gelegen in Overamstel, is het aannemelijk dat PIOA deze verzorgende functie zal vervullen voor het gebied Overamstel.

Aanbevolen wordt dan ook om de zorgvoorzieningen op wijkniveau (Overamstel) grotendeels te combineren in een zorgcentrum. Hier kan dan 1^e-lijns en 2^e-lijns zorg worden verleend. In het zorgcentrum kan dan ruimte worden gerealiseerd voor een zorgsteunpunt voor thuiszorg, overige ambulante zorg en eventueel kraamzorg. Ook een zorgwinkel is passend in het zorgcentrum.

¹² Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2017

¹³ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2017

Tabel 2.5: Zorgvoorziening voor PIOA

voorziening	inwoners PIOA	gemiddeld aanbod per 10.000 inwoners Amsterdam ¹⁴	te verwachten aantal (afgerond)
huisarts	2.000 – 2.800	5,0	1
praktijk voor fysiotherapie	2.000 – 2.800	5,2	1
tandarts	2.000 – 2.800	7,5	2
apotheek	2.000 – 2.800	1,3	-

Tabel 2.6: Zorgvoorziening voor Overamstel

voorziening	inwoners PIOA	gemiddeld aanbod per 10.000 inwoners Amsterdam ¹⁵	te verwachten aantal (afgerond)
huisarts	12.000 -14.000	5,0	6-7
praktijk voor fysiotherapie	12.000 -14.000	5,2	6-7
tandarts	12.000 -14.000	7,5	9-11
apotheek	12.000 – 14.000	1,3	1-2

2.5.3 Confessionele voorzieningen en/of cultureel centrum

Naast hiervoor genoemde voorzieningen ten aanzien van onderwijs, kinderopvang, sport en zorg, zijn er ook nog andere maatschappelijke voorzieningen die wenselijk zijn en een plek kunnen krijgen in een buurt of wijk. Hierbij wordt gedacht aan een ontmoetingsruimte, confessionele voorziening en/of cultureel centrum. Op basis van de planologische kengetallen zijn daarbij de volgende oppervlaktes gangbaar voor een gebouw met een sociaal culturele ontmoetingsfunctie. Deze ruimte kan worden ingezet als dorps huis, bibliotheek, cultureel centrum of jeugd- en jongerencentrum.

- PIOA: 70 – 98 m² bvo
- Overamstel: 420 – 490 m² bvo

2.5.4 Conclusie

Voor de samenstelling van het maatschappelijk programma voor PIOA is het afhankelijk welke functie het gebied zal vervullen in het totale plangebied van Overamstel. Gezien de centrale ligging van PIOA binnen Overamstel en het programma voor de andere buurten binnen Overamstel, is het aannemelijk dat PIOA voor bepaalde voorzieningen een verzorgende functie zal uitoefenen voor geheel Overamstel. Dit betekent dat de maatschappelijke voorzieningen, waaronder zorg, met name geclusterd zullen worden in PIOA. De voorzieningen gericht op kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang zijn met name gericht op de directe buurt. Deze voorzieningen zijn daardoor alleen afgestemd op de samenstelling van het plangebied PIOA.

¹⁴ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2015

¹⁵ Kerncijfers gebieden in Amsterdam, Onderzoek, Informatie & Statistiek, peildatum 1 januari 2015

Het programma aan maatschappelijke voorzieningen in het plangebied PIOA omvat in ieder geval de volgende functies:

- Kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal / voorschool: uitgaande van de wenselijke omvang in Amsterdam van 6 m² per kind: 600 - 840 m² bvo ten behoeve van 2 tot 3 locaties voor kinderopvang.
- Voor de buitenschoolse opvang is vraag naar 8 tot 12 plaatsen. Hiervoor is 200 tot 280 m² bvo benodigd.
- Zorgvoorzieningen: zorgcentrum / zorgsteunpunt / zorgwinkel. Uitgaande van de gemiddelde oppervlaktes voor zorgvoorzieningen (planologische kengetallen) is er behoefte aan 2.400 - 3.000 m² bvo.
- Confessionele voorzieningen en/of cultureel centrum: hier is een behoefte van 420 - 490 m² bvo;

Het bovenstaande geeft een totale behoefte aan gebouwd oppervlak van 3.620 - 4.610 m² bvo. In het bestemmingsplan is geen specifiek minimum of maximum verbonden aan deze maatschappelijke voorzieningen. De benodigde ruimte zal daardoor worden meegenomen in het geheel aan niet-woonfuncties.

2.6 Cultuur & Ontspanning (o.a. sport)

In het bestemmingsplan worden voorzieningen gerelateerd aan sport en cultuur & ontspanning onderscheiden. Uit de begripsbeschrijving blijkt dat beide bestemmingen ook gedeeltelijk overeenkomen. Bovendien is er een sterke wisselwerking tussen beide voorzieningen. Hierdoor is er voor gekozen om beide bestemmingen samen te voegen en de mogelijkheden van de geplande ruimte (5.000 m² bvo) samen te onderzoeken.

Om de behoefte aan sport- en cultuur & ontspanningsvoorzieningen te bepalen wordt gebruik gemaakt van de aanbodgegevens van Locatus. In hoogstedelijke gebieden wordt er over het algemeen meer binnen gesport dan in landelijke of minder stedelijke gebieden. Dit geldt ook voor ontspannings- en culturele activiteiten.

Op IJburg zijn 6 voorzieningen aanwezig in de branches cultuur en ontspanning (circa 2,8 per 10.000 inwoners) en in stadsdeel Oost 50 (circa 3,8 per 10.000 inwoners). Over het algemeen zijn dit fitnesscentra, theater en galerie of bibliotheek.

Tabel 2.7: Cultuur en ontspanning PIOA en Overamstel

voorziening	inwoners	Gemiddeld aantal fitnesscentra per 10.000 inwoners ¹⁶	te verwachten aantal (afgerond)
PIOA	2.000 – 2.800	2,8 – 3,8	0 - 1
Overamstel	12.000 – 14.000	2,8 – 3,8	3 - 5

¹⁶ Gemeente Amsterdam, 2016; gegevens per 01-01-2015

Om te bepalen welke ontwikkelingen kansrijk zijn voor het gebied wordt met name gekeken naar het profiel van de woonomgeving en trends en ontwikkelingen. Kansrijke ontwikkelingen zijn:

- Fitness- en sportcentra: sportcentra zijn verspreid over de stad aanwezig. Ook gezien de ontwikkeling van de studentenhuysvesting ten oosten van het plangebied is de ontwikkeling van een fitness- en/of sportcentrum kansrijk. Fitnesscentra variëren sterk qua omvang en zijn afhankelijk van het ledenbestand en de locatie. Een regulier fitnesscentrum heeft een omvang van ca. 900 m², terwijl een multifunctioneel fitnesscentrum, met bijvoorbeeld ook fysiotherapie, of vechtsport gemiddeld een omvang van 1.400 m² beslaat¹⁷.
- Gezien de schaal en omvang van de wijk en de ligging in Amsterdam is de locatie niet kansrijk voor de ontwikkeling van grootschalige, bovenwijkse voorzieningen, zoals zwembaden en andere grootschalige sportvoorzieningen, bioscopen of theaters.
- Verder wordt een volwaardige sporthal voorzien bij de school voor voortgezet onderwijs (zie paragraaf 2.4). Gedurende schooltijden zal deze gebruikt worden door de onderwijsinstelling, maar voor het overige kan deze voorzien in een deel van de behoefte aan sportaccommodatie binnen PIOA.
- Bij een gemiddelde omvang van 1.000 m² bvo per sport- of culturele voorziening is er in PIOA vraag naar circa 3.000 tot 5.000 m² bvo.

Behoeft

In het bestemmingsplan is maximaal 2.500 m² bvo gereserveerd voor sportvoorzieningen en ook maximaal 2.500 m² bvo voor culturele en ontspanningsvoorzieningen. Omdat er grote overlap is tussen beide voorzieningen, is er voor gekozen om beide voorzieningen samen te voegen. De behoefte à 3.000 tot 5.000 m² bvo vanuit PIOA is voldoende om invulling te geven aan de gereserveerde ruimte.

¹⁷ Het fitnesscentrum in Beeld, 2009, Van Spronsen en partners

3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In dit hoofdstuk worden de conclusies van de analyse gegeven aan de hand van het doorlopen van de drie treden in de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2). In hoofdstuk 1 zijn deze treden toegelicht.

3.1 Trede 1: actuele regionale behoefte

Overzicht behoefte

Uit de analyses in dit rapport volgt de volgende behoefte aan voorzieningen voor de PIOA. In het navolgende is de inhoud van de tabel toegelicht.

	Behoefte
Niet-woonprogramma, waarvan:	
- Kantoren en bedrijf (inclusief broedplaats)	12.000 m ² bvo
- Detailhandel	1.200 - 1.700 m ² bvo
- Horeca	205 - 810 m ² bvo
- Onderwijs	16.000 m ² bvo
- Maatschappelijke dienstverlening	3.620 - 4.610 m ² bvo
- Cultuur & Ontspanning	3.000 - 5.000 m ² bvo

Kantoor en bedrijven (inclusief broedplaats)

Voor kantoren en bedrijven (inclusief broedplaats) is er een behoefte geconstateerd van 12.000 m² bvo. Het gebied zal zich met name richten op kleinschalige bedrijvigheid. De berekende behoefte sluit aan bij gereserveerde ruimte binnen het bestemmingsplan (maximaal 10.000 m² bvo voor kantoren en bedrijven en minimaal 1.000 m² bvo voor broedplaatsen)

Detailhandel

De totale behoefte voor detailhandel, met name gericht op dagelijkse artikelen, bedraagt 1.200 - 1.700 m² bvo. Dit heeft met name een lokaal (buurt)verzorgende functie. Deze geplande ruimte binnen het bestemmingsplan (1.000 m² bvo) sluit daardoor aan bij de lokale behoeften.

Horeca

De horeca in PIOA zal zich met name richten op het buurniveau, waardoor er minder behoefte zal zijn dan de gereserveerde ruimte.

Onderwijs

PIOA zal gezien haar centrale ligging een verzorgende functie vervullen voor het omliggende gebied in het kader van onderwijs. Het aanbod zal bestaan uit in ieder geval één basisschool en een instelling voor voortgezet onderwijs. De benodigde ruimte is hiervoor circa 16.000 m² bvo. Dit is passend binnen de gereserveerde ruimte van minimaal 12.000 m² bvo.

Maatschappelijke dienstverlening

Voor maatschappelijke dienstverlening is geen maximum gereserveerd in het bestemmingsplan. In de analyse is een behoefte geconstateerd van 3.620 tot 4.610 m² bvo.

Sport, Cultuur & Ontspanning

In het bestemmingsplan is maximaal 2.500 m² bvo gereserveerd voor sportvoorzieningen en ook maximaal 2.500 m² bvo voor culturele en ontspanningsvoorzieningen. Omdat er grote overlap is tussen beide voorzieningen, is er voor gekozen om beide voorzieningen samen te voegen. De bovenstaande behoefte vanuit PIOA is voldoende om invulling te geven aan de gereserveerde ruimte (5.000 m² bvo).

3.2 Trede 2: Stedelijk gebied

Het gebied Overamstel, waar PIOA onderdeel van uit maakt, is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Amsterdam. Het plangebied PIOA is oorspronkelijk gebouwd als gevangenis, beter bekend als 'Bijlmerbajes'. In de loop der jaren heeft het gebied zijn functie verloren en is sinds enkele jaren tijdelijk in gebruik als Asielzoekerscentrum en gedeeltelijk ook als studentenhuisvesting. Het wegvallen van de functie als gevangenis heeft er mede toe geleid dat er een start is gemaakt met de transformatie van het gebied.

Het invullen van binnenstedelijke locatie past binnen het gemeentelijk beleid (structuurvisie 2040), waarbij wordt ingezet op verdichting en functieverandering van het bestaand stedelijk gebied. De kwaliteit van het gebied is de grote beschikbare ruimte om te bouwen in de nabijheid van het centrum van Amsterdam. Mede door de aanwezige openbaarvervoers- en fietsverbindingen richting het centrum en omgeving kan het gebied op een goede wijze aansluiten bij de omliggende woongebieden.

Naast woningbouw zal er in het gebied PIOA ook ruimte zijn voor ontwikkelingen op het gebied van zorg, onderwijs, sport, cultuur en ontspanning, detailhandel, horeca en bedrijvigheid. Het programma richt zich met name op het verzorgingsgebied PIOA of Overamstel. Gezien de ligging van het gebied, relatief solitair, is het niet aannemelijk dat het gebied een sterke verzorgende rol zal bedienen voor de omliggende wijken.

3.3 Trede 3: multimodaal ontsloten

Als vermeld, is het plangebied PIOA onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Amsterdam. Daarom hoeft stap 3 van de ladder niet te worden doorlopen. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat de locatie PIOA passend is ontsloten. De bereikbaarheid van de locatie via de hoofdwegenstructuur is matig. Via de Wenckbachweg is de A10 richting het zuiden gemakkelijk te bereiken. De bereikbaarheid richting het noorden is daarentegen minder goed. Daarnaast is de locatie optimaal bereikbaar via het openbaar vervoer (metrostation Spaklerweg). Via het metrostation sta je binnen enkele minuten op het station Amsterdam Amstel, station Duivendrecht en station Bijlmer Arena. Dit zijn multimodale knooppunten (bus, metro, trein en auto).

BIJLAGE

Bijlage: Beleidskader

B1.1 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie 2040 en Verordening Ruimte

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie 2040 en de Verordening Ruimte. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, hiermee houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Dit draagt bij aan de ambitie de Metropoolregio te laten groeien tot een internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. Ten aanzien van bedrijventerrein is het streven in aantal nauwelijks uit te breiden maar door herstructurering, duurzame inrichting, intensivering en transformatie beter gebruik te maken van de bestaande voorraad.

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst. Duurzaam ruimtegebruik vormt een rode draad door het provinciaal ruimtelijk beleid. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten.

Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld op 3 februari 2014) is aandacht besteed aan het onderwerp detailhandel. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel > 5.000 m² binnen bestaande winkelgebieden en > 1.500 m² buiten bestaande winkelgebieden. Hiervan kan worden afgeweken als aangetoond is dat dit niet leidt tot verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur, als voor ontwikkelingen buiten de bestaande winkelgebieden aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden in de bestaande winkelgebieden of als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaand winkelgebied. Voor afwijking dient regionale afstemming plaats te vinden binnen de regionale adviescommissie. Bestemmingsplannen voorzien niet in de mogelijkheid tot vestiging van weidewinkels.

Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties met uitzondering van: een afhaalpunt voor internethandel, detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening, brand- of explosiegevaarlijke detailhandel, volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Daarnaast zet de provincie actief in op onderzoek als instrument: onderzoek naar ontwikkelingen en trends voor de detailhandel in Noord-Holland, waaronder marktruimte en koopstromen.

Gemeenten stemmen grootschalige detailhandelsinitiatieven af binnen de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RAC Noord-Holland Noord en RAC Noord-Holland Zuid). Een gemeente die een bestemmingsplan voorbereidt, verzoekt de RAC om advies. In de adviescommissies zijn gemeenten, bedrijfsleven en werknemersorganisaties vertegenwoordigd. De provincie treedt op als toehoorder. Doel van de RAC's is om ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen, zodat leegstand en verpaupering worden voorkomen.

Detailhandelsbeleid Noord-Holland

De nota 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 is een actualisatie van de nota uit 2009. In de nota geeft de provincie Noord-Holland aan ruimte te willen blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland', waarbij de volgende beleidsdoelen geformuleerd zijn:

- prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- voorkomen van extra leegstand;
- een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
- primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
- detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

De realisatie van deze beleidsdoelen vindt plaats door het inzetten van de volgende instrumenten: Regionale Advies Commissies (RAC), regionale visies, structuurvisie en ruimtelijke verordening, kennis- en informatievoorziening. Overigens geeft de nota met betrekking tot regionale afstemming aan dat besloten is tot een verscherping van de norm. De norm was 1.500 m² voor nieuwe ontwikkelingen en 5.000 m² voor uitbreidingen in alle winkelgebieden. Nu geldt voor de grotere specifiek benoemde centra een norm van 3.000 m².

Detailhandel in volumineuze goederen

In de nota is specifiek aandacht besteed aan 'detailhandel in volumineuze goederen'¹⁸. Aangegeven wordt dat deze detailhandel een zeer beperkte bijdrage aan de kwaliteit van een winkelcentrum levert (geen synergie met andere winkels, zeer specifieke aankopen, weinig frequent bezoek) en dat deze vanwege de grootte van de goederen vraagt om een specifieke locatie, omdat de goederen alleen per auto kunnen worden vervoerd en de manier van uitstallen vraagt om een groot winkeloppervlak. Op basis van deze ruimtelijke overwegingen wordt voor dit type detailhandel een uitzondering gemaakt op het uitgangspunt 'verbod op detailhandel bedrijventerreinen'.

¹⁸ Onder detailhandel in volumineuze goederen worden door de Provincie de bedrijven die auto's, boten en caravans verkopen (ABC) geschaard, alsmede bouwmarkten, tuincentra en meubelwinkels.

Regionale kaders detailhandel

De Stadsregio Amsterdam wijst nieuwe locaties voor grootschalige detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden af¹⁹. Het gaat om winkels met een minimaal oppervlak van 1.500 m² wvo waarbij het assortiment geen levensmiddelen of persoonlijke verzorgingsproducten mag omvatten. Daarnaast geldt dat indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven, iedere gemeente dit initiatief moet voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1.500 m² wvo.

B1.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 17 februari 2011 de Structuurvisie 'Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. De Structuurvisie vormt een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Om economisch sterk en duurzaam te zijn en Amsterdam en de regio verder te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool wil Amsterdam een aantrekkelijke stad zijn. Dit betekent onder andere het intensiveren van het grondgebruik in de stad, want dit biedt tal van mensen woon- en werkruimte. In het verlengde daarvan betekent dit extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte, efficiënter omgaan met energie en vervoer en er hoeft minder landschap te worden aangetast.

Verdichten en veranderen van functies vormen twee van de zes Amsterdamse ruimtelijke opgaven.

- Verdichting: Via intensiever gebruik van de ruimte in de stad kan aan veel meer mensen en bedrijven woon- en werkruimte worden geboden. Hierdoor wordt het draagvlak voor voorzieningen vergroot, kan efficiënter worden omgegaan met energie en vervoer en hoeft het landschap niet te worden aangetast.
- Functieverandering: Als onderdeel van de verdichting zullen verschillende monofunctionele bedrijventerreinen worden omgezet naar gebieden met een stedelijke mix van wonen en werken, waarbij de kansrijke, kennisintensieve economische sectoren een steeds grotere rol zullen spelen.

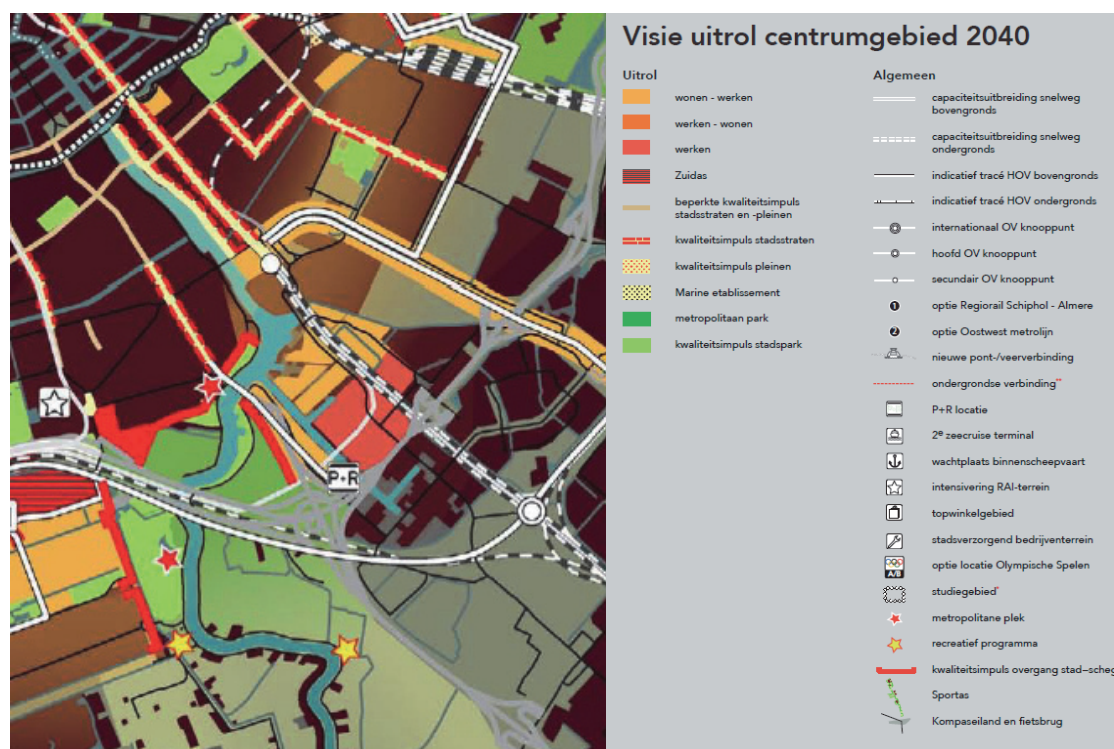
Het gebied Overamstel is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Amsterdam. Het gebied staat voor een belangrijke opgave, namelijk de transformatie van werkgebied naar een woon-werkgebied. De gemeente Amsterdam constateert dat het een sterke magneet werking heeft op mensen, ondernemingen en instellingen. Hieruit komt onder andere een grote vraag naar woningen in het stedelijk gebied van Amsterdam.

In de visie wordt gesproken van een toevoeging van 70.000 woningen aan de huidige voorraad. Daarbij is het van belang om zorg te dragen dat deze woningen ook op de juiste plek worden gerealiseerd. Een steeds groter deel van Amsterdam leent zich voor het ontwikkelen van stedelijke leefmilieus, met een grote bebouwingsintensiteit, appartementen en menging van functies. Amsterdam zet in op de realisatie van steeds meer complete stedelijke leefmilieus waarin het wonen, werken en stedelijk recreëren naadloos in elkaar overgaan. Een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen wordt hier (deels) naar getransformeerd, zoals OverAmstel.

¹⁹ Bron: Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020

Metropoolregio Amsterdam is gebaat bij een sterke sociaal ruimtelijke infrastructuur van voorzieningen en openbare ruimte. Dit betekent ook dat onderwijs, zorg, welzijn, kunst en cultuur, jeugd- en sportvoorzieningen integraal onderdeel zijn van het stedelijk weefsel om interactie, meedoen en emancipatie te bevorderen. Bij de realisatie van een woongebied dient er daardoor altijd aandacht te zijn voor sociaal- en maatschappelijke voorzieningen.

Figuur B1.1: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Amsterdam 2040



De planning en realisatie van maatschappelijke voorzieningen is een afgeleide van de woningbouw, de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling die de woningbouw oplevert. Niettemin zijn hier geen cijfers over voorzieningen opgenomen. Naast de onzekerheid in de woningbouwcijfers zelf, kent de voorzieningenplanning zelf ook vele afhankelijkheden. Ze is niet alleen afhankelijk van de toevoeging van nieuwe woningen, maar ook van de bevolkingsontwikkeling in aangrenzende wijken, het daar al aanwezige voorzieningenaanbod (zowel kwantitatief als kwalitatief) en bovenal van de beleidsontwikkeling in zorg, welzijn, onderwijs, jeugdbeleid, sport, kunst en cultuur. De behoefte aan nieuwe voorzieningen door nieuwe woningbouw wordt daarnaast deels teniet gedaan door de verdere verdunning in woningbezetting in de bestaande stad. De ook in Amsterdam langzamerhand zichtbare vergrijzing zorgt voor een grotere focus op zorg. Op basis van het Amsterdams voorzieningenmodel – en uitgaande van optimalisering – kan wel geschat worden dat bij nieuwe woningbouw rekening moet worden gehouden met ongeveer 4 m² bruto vloeroppervlak en 2 m² buitenruimte per woning.

Koers 2025

De woningmarkt van Amsterdam staat sterk onder druk. Amsterdam is populair en groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners. Om de druk op de woningmarkt te verlichten zet Amsterdam in op de bouw van 50.000 woningen tot 2025 binnen de huidige stadsgrenzen. De planlocatie PIOA en Overamstel maken hier ook onderdeel van uit.

Naast het accommoderen van groei wil Koers 2025 kwaliteit aan de stad toevoegen. De toenemende bedrijvigheid verandert snel van karakter. De kennisintensieve en creatieve economie nestelt zich bij voorkeur in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden. De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. Steden staan voor een enorme duurzaamheidsopgave, waarbij wordt ingezet op het creëren van gemengde stedelijk milieu.

Horecabeleid, Stadsdeel Oost 2012

Bij de ontwikkeling van het horecabeleid staat prettig wonen en het versterken van de levendigheid voorop. Oost wil dat bewoners met plezier in het stadsdeel wonen. Kwalitatief goede horeca is daar onderdeel van. Leefbaarheid is een randvoorwaarde. Horeca moet passen bij een buurt en de bewoners.

In het horecabeleid uit 2012 wordt het gebied Weespertrekvaart beschouwd als een gemengd gebied. Het horecabeleid stelt daarbij *“Amstel Business Park: Overamstel, Amstel II en Weespertrekvaart (gemengd gebied). Het gedeelte van het Amstel Business Park aangeduid als Amstel I, wordt nu nog getypeerd als specifiek werkmilieu, maar inmiddels is dit gebied in het structuurplan aangewezen als ‘grootstedelijk woonwerkgebied’. In de komende 10 à 15 jaar zal het gebied worden getransformeerd tot een gemengd woonwerkgebied, waar een groot deel van de Amsterdamse opgave voor te realiseren woningen wordt geëffectueerd, gemengd met kantoren en bedrijfsfuncties en voorzieningen die zich goed verhouden tot de woonfunctie. De ruime opzet van het gebied en de ligging tussen verschillende woongebieden maakt het gebied geschikt voor bedrijfsverzamelgebouwen in combinatie met wonen en werken.*

Gezien de functie van het gebied, zijn er in de werkgebieden mogelijkheden voor ondersteunende horeca, cafetaria's of lunchrooms. Ook zijn er mogelijkheden voor nachtzaken en discotheken, mits er geen woningen in de nabije omgeving zijn. Voor het woongebied van het Amstel Businesspark zijn restaurants/eetcafés interessant”.

Schoolmakersaanpak gemeente Amsterdam

Bij beschikking van 20 december 2012 heeft de staatssecretaris van OCW, de nieuwe stichtings- en opheffingsnormen per 1 augustus 2013 gepubliceerd. De stichtingsnorm voor Amsterdam is 323 leerlingen.

Op dit moment is het alleen mogelijk een nieuwe school te stichten op basis van denominatie²⁰, mits aan is te tonen dat hieraan voldoende behoefte is. In het wetsvoorstel 'Meer ruimte voor nieuwe scholen' wordt het mogelijk een nieuwe school te stichten louter op basis van een onderwijsconcept. De gemeente Amsterdam heeft vooruitlopend op de nieuwe wetgeving een prijsvraag onder Amsterdamers uitgezet onder projectnaam 'Onze Nieuwe School'. De gemeente riep schoolmakers op ideeën voor nieuw innovatief primair en voortgezet onderwijs in te dienen. De 'schoolmakersaanpak' in de gemeente Amsterdam is een primeur. De gemeente ondersteunt initiatieven in de zogenoemde 'kraamkamer' bij hun start met bijvoorbeeld (tijdelijke) huisvesting, inrichting en leermiddelen, tegemoetkoming van extra personeelslasten en begeleiding. Het heeft geleid tot veel rumoer en positieve opwinding, tot constructieve samenwerking tussen verschillende partijen en wellicht tot vier nieuwe scholen.

Integraal Huisvestingsplan 2016-2020 Primair Onderwijs

In het Integraal Huisvestingsplan 2016-2020 Primair Onderwijs (IHP-PO) van de gemeente Amsterdam is het gebied Overamstel aangewezen als toekomstige locatie waar op termijn ruimte voor onderwijs zal ontstaan. Er zijn in het plan afspraken gemaakt over de planvoorbereiding voor de nieuwbouw van een alles-in-1-school op Overamstel. Bij gebiedsontwikkeling met grootschalige woningbouw betekent dit vrijwel altijd dat er ook ruimte voor onderwijs en gym noodzakelijk is.

Grip op kwaliteit kinderopvang, gemeente Amsterdam, 2015

Goede kinderopvang is van belang voor de arbeidsparticipatie van de inwoners van Amsterdam en vooral voor de ontwikkeling en opvoeding van kinderen. De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan de kwaliteit van de kinderopvang en het peuterspeelzaalwerk en wil hier vanuit haar rol een positieve invloed op hebben. De gemeente Amsterdam ambieert goede en zeer goede kinderopvang en voorschoolse educatie. Vergunningverlening, toezicht en handhaving zijn dé wettelijke instrumenten van de gemeente om vanuit een onafhankelijke rol te sturen op de kwaliteit van kinderopvang²¹.

Detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Amsterdam is vastgelegd in de nota 'Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden' en is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2012. De hoofddoelstellingen van het ruimtelijke detailhandelsbeleid voor de periode 2011-2015 zijn samengevat:

- Het versterken en borgen van het gevarieerde winkelmilieu van Amsterdam.
- Het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen.

In de optiek van Amsterdam leveren onderstaande beleidshoofdpijnen een bijdrage aan de verwezenlijking van deze doelstellingen. De inzet varieert overigens van winkelgebied tot winkelgebied. Het is met andere woorden maatwerk.

²⁰ De denominatie van een school zegt iets over de levensbeschouwing of religieuze overtuiging waarop het onderwijs binnen die school (mede) is gebaseerd. Binnen het begrip 'denominatie' kunnen scholen daarnaast van elkaar verschillen door de visie over onderwijs en opvoeding waaraan een school zich verbindt (bijvoorbeeld montessori- en jenaplanscholen).

²¹ Bron: Grip op kwaliteit kinderopvang. Toezicht op- en handhaving van de kwaliteit van kinderopvang in Amsterdam, gemeente Amsterdam 2015

1. Winkels zijn geclusterd in winkelgebieden en winkelinitiatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op de bestaande winkelgebieden.
2. Meer grotere winkelunits in sommige winkelgebieden.
3. Uitbreiding winkeloppervlak in sommige gebieden (met name Centrum, Zuid en Zuidoost).
4. Hanteren van 'Nieuw voor oud' principe in sommige gebieden (met name West, Oost, Noord, Nieuw-West en Westpoort).
5. Accommodatieteam als gemeentelijk aanspreekpunt voor retailers.
6. Vergroting organisatiegraad van ondernemers.
7. Verruiming bestemmingsplannen in sommige gebieden in potentiële stadsstraten.
8. Vasthouden aan terughoudendheid van brancheverruiming in perifere winkelgebieden.
9. Afhaalpunten ten behoeve van internetverkoop op bedrijventerreinen zijn logistieke bedrijven en geen (verkapte) winkels. Afhaalpunten van internetwinkels kunnen overigens naast hun logistieke functie wel een winkelfunctie vervullen, indien ze gevestigd zijn in bestaande winkelgebieden.

Met betrekking tot perifere detailhandel is het volgende opgenomen: Er kunnen (in de loop de tijd) ruimtelijke argumenten zijn waarom in sommige stadsdelen het aanbod van PDV en/of GDV winkels versterkt moet worden. En er kunnen goede redenen zijn om nieuwe winkelgebieden toe te voegen of bepaalde winkelgebieden op te geven. Dit vergt een (gedetailleerde) analyse en zal te zijner tijd per individueel geval bekeken moeten worden. De beoordeling hiervan wordt door de (Regionale) Commissies Winkelplanning op ruimtelijke gronden gedaan.

Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (vastgesteld juni 2011)

In het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) worden afspraken gemaakt over de planning van kantoren en bedrijventerreinen binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De belangrijkste opgave is het terugbrengen van de planvoorraad. Het gebied Overamstel is in de strategie ook vermeld als een locatie waar op de planvoorraad terug gedrongen dient te worden.

Beleid Broedplaatsen, 2016

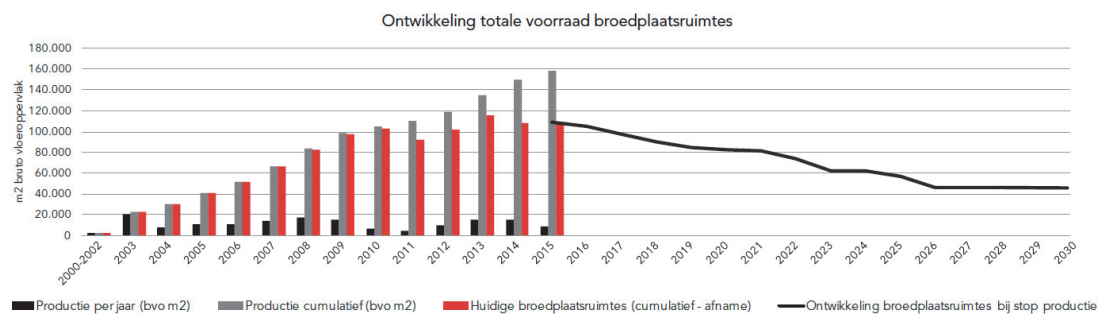
Amsterdam vormt een ideale biotoop voor creativiteit en wil dit ook graag behouden. Kunstenaars, creatieve en ambachtelijke éénpitters en bedrijven komen naar en blijven in Amsterdam vanwege de mix van deze kwaliteiten. Broedplaatsen bieden de mogelijkheid om deze creativiteit en ondernemers de ruimte te bieden.

In het beleid gericht op broedplaatsen gaat het er op hoofdlijnen om de toegankelijkheid voor nieuwe ruimtezoekende creatieven in stand te houden en te verbeteren en daarmee Amsterdam te versterken als aantrekkelijke pleisterplaats voor talent en ondernemerschap. De uitwerking verloopt via de volgende zes punten:

1. Meer ruimte voor nieuw talent door doorstroming in de ateliervoorraad te stimuleren
2. Subsidie-instrument herzien om nieuwe broedplaatsen te stimuleren
3. Sterker inzetten op gemeentelijk vastgoed
4. Registratie, monitoring en regie realiseren over de 'ijzeren ateliervoorraad'
5. Atelierwoningen behouden en extra woningen realiseren
6. Meer aansluiting zoeken met verwante beleidsterreinen

De afgelopen vijftien jaar is op ongeveer zestig locaties een totaaloppervlak van 170.000 m² broedplaatsen gerealiseerd. Veel van deze broedplaatsen zijn voor een periode van drie tot twintig jaar een broedplaats. Daarna verdwijnt deze functie vaak weer. Om te beschikken over voldoende broedplaatsen en het kunnen huisvesten van ondernemers en creatieven, is het noodzakelijk om het aantal broedplaatsen op peil te houden. De komende jaren is er daardoor een groeiende vraag naar nieuwe broedplaatsen.

Figuur B1.2: Ontwikkeling totale voorraad broedplaatsen



Bron: Gemeente Amsterdam, Beleid broedplaatsen

