



Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Cruquiusgebied Amsterdam,
deelgebied Sigma en Binnenbocht



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Cruquiusgebied Amsterdam, deelgebied Sigma en Binnenbocht

identificatie

projectnummer:

160111.20160450.00

Projectleider/auteurs:

Rob Schram / Joost Jansen/Remko Bak

planstatus

datum:

12-04-2017

status:

definitief

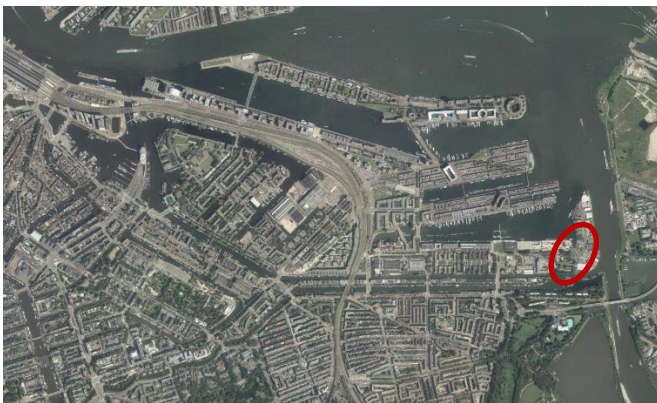
Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Hoofdstuk 1. Inleiding, toetsing en conclusie | 3 |
| Hoofdstuk 2. Nadere onderbouwing behoefte en locatie woningen | 9 |
| Hoofdstuk 3. Nadere onderbouwing behoefte en locatie kleinschalige detailhandel | 15 |

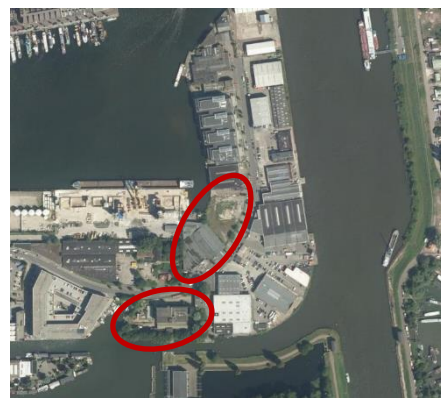
Hoofdstuk 1 Inleiding, toetsing en conclusie

1.1. Omschrijving van het voorgenomen plan

Het Cruquiusgebied is een verouderd bedrijventerrein met veel leegstand in het oostelijk havengebied van Amsterdam. Maar het is ook een bijzondere locatie met de potentie om zich te ontwikkelen tot een bijzonder woonwerkgebied in Amsterdam door het industriële karakter, de ligging nabij het centrum van Amsterdam en de ligging aan het water. De gemeente Amsterdam wil dat het Cruquiusgebied in 2030 is getransformeerd tot een levendige, moderne en duurzame woon-werklocatie, met behoud van het industriële karakter. Diverse nieuwe functies worden planologisch toegestaan, zoals wonen, dienstverlening en detailhandel. Behoudenswaardige gebouwen krijgen een nieuwe functie.



Globale ligging Plangebied (luchtfoto: ArcGIS)



De deelgebieden Sigma en Binnenbocht zijn gebieden binnen het Cruquiusgebied die kunnen transformeren. Er zijn hier woningen, creatieve bedrijvigheid en een kleinschalige detailhandelsruimte van 400m² gepland. Creatieve bedrijvigheid is al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Sigma (Cruquiusweg 102-104)



Foto projectgebied (Bron: Google Maps)

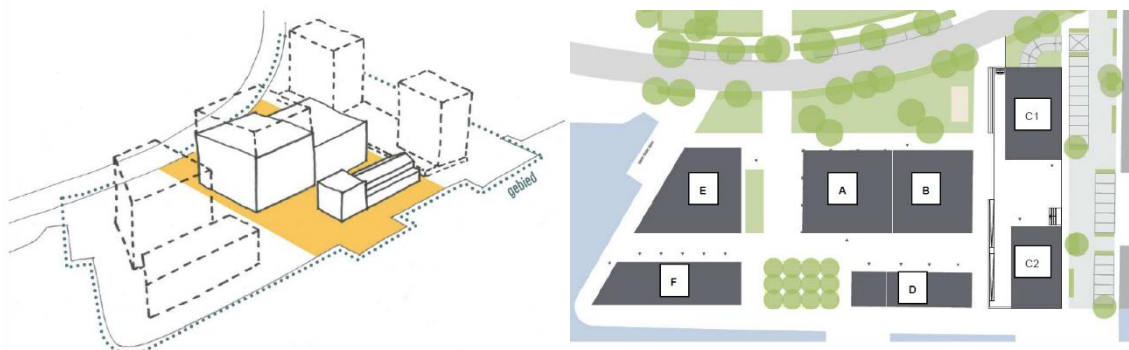


De monumentale verffabriek van Sigma wordt in ere hersteld en geschikt gemaakt voor ca. 1.980 m² BVO creatieve bedrijvigheid. De panden aan de sluis worden óók gerenoveerd en krijgen een

woonbestemming. Op het terrein worden in totaal 79 woningen gerealiseerd, zowel gestapeld als grondgebonden:

- 25 woningen in het middensegment vrije sector huur (32% van het programma met een huur tot € 950 /mnd prijspeil 2015)
- 18 huurwoningen voor woningdelers (2 huishoudens per woning) (23% van het programma).
- De overige 36 woningen (waarvan 10 grondgebonden) worden gerealiseerd in de koopsector.

De Sigma-locatie biedt daarmee straks betaalbare woonruimte voor 61 huishoudens. Er komen verder 36 woningen in de vrije sector.



Impressie ontwikkeling

Binnenbocht ((Cruquiusweg 93 en 97 (Remepa-locatie) en de naastgelegen bedrijfslocatie Cruquiusweg 101 en 107)



Foto projectgebied (Bron: Google Maps)

De Remepa-loods wordt geschikt gemaakt voor een bijzondere woningvorm. De overige uitbreidingen en aanbouwen op de locatie worden gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte om gestapelde woningen te realiseren. Het perceel naast de Remepa-locatie wordt herontwikkeld. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Het programma bestaat uit:

- 8 grondgebonden koopwoningen (Remepa-loods, 5%);
- 24 huurwoningen voor woningdelers (2 huishoudens per woning) (16%);
- 19 Sociale huur/ sociale koop appartementen (12%);
- 42 vrije sector huur appartementen (29%);
- 49 koopwoningen (31%);
- 11 koop stadswoningen (7%);
- 400 m² detailhandel.

De Binnenbocht maakt het mogelijk dat 67 huishoudens een betaalbare woning vinden in de sociale sector en het middensegment.

De nieuwbouw ten noorden van de Remepa-loods biedt in de plint ruimte voor 400m² detailhandel.



Bestaande situatie



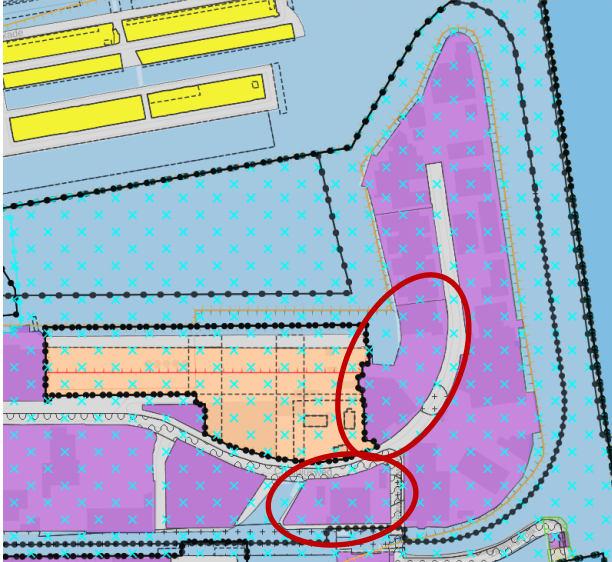
Nieuwe situatie



Bovenaanzicht ontwikkeling

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

Het geldende bestemmingsplan Cruquius (onherroepelijk in 2014) is een conserverend bestemmingsplan en gaat uit van een bedrijfsbestemming. Hierin zijn bedrijven, creatieve bedrijvigheid en ondergeschikte detailhandel mogelijk gemaakt. Dit plan houdt geen rekening met transformatie naar woningbouw en een kleinschalige detailhandelsruimte. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan IJmuiden Centrum (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Met het vaststellen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied met meer dan 12 woningen is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook het toevoegen van andere functies die nu nog niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan (in dit geval detailhandel) kan worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom worden ruimtelijke plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). De Provincie Noord-Holland stelt daarnaast in Artikel 5a van de Provinciale ruimtelijke verordening nadere eisen aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Als basis voor de toetsing is gebruikgemaakt van het relevante onderliggende beleid en onderzoek. De behoefte aan creatieve bedrijvigheid hoeft niet te worden onderbouwd, omdat deze functie niet wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze functie is al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Toetsing en conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

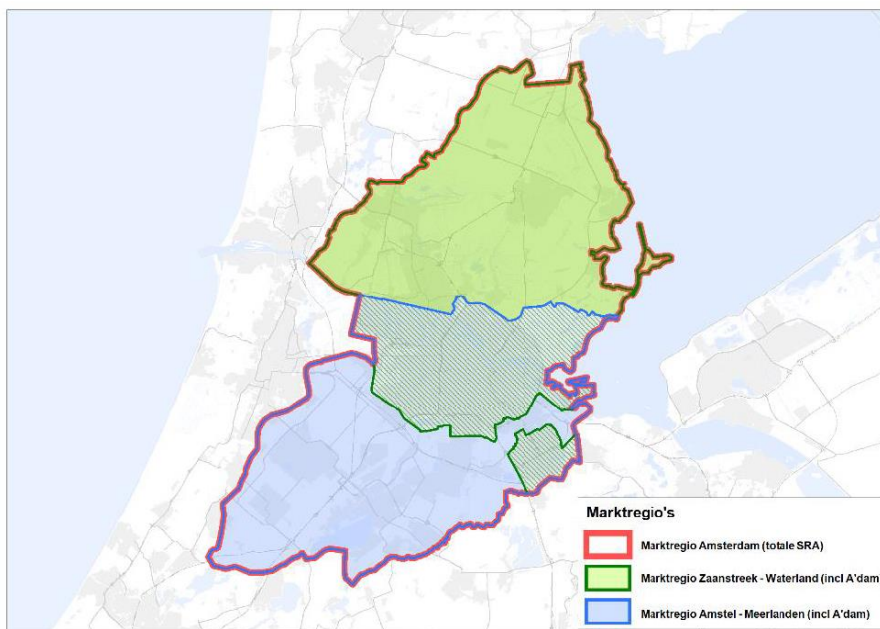
Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) worden doorlopen. De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- 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.

Regioafbakening

Relevante regio voor wonen

In de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen (Stadsregio Amsterdam, 18 oktober 2016) is aangegeven dat de Marktregio Amsterdam te gebruiken is voor plannen in Amsterdam, en de regionale woningbehoefte en plancapaciteit van de gehele Stadsregio bevat.



De drie marktregio's (bron: handreiking ladder Stadsregio)

Relevante regio voor (kleinschalige) detailhandel

Gelet op de beperkte omvang van de detailhandelsfunctie heeft de vestiging een lokaal verzorgingsgebied. De detailhandelsruimte voorziet in de behoefte van de nieuwe inwoners van het Oostelijk havengebied.

Uitgaande van de relevante regio worden ten aanzien van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' de volgende conclusies getrokken.

Trede 1

Wonen

De bouw van 232 woningen voor in totaal 274 huishoudens voorziet in een actuele regionale behoefte. Er is binnen de planperiode (10 jaar) sprake van een regionale behoefte - zowel kwalitatief als kwantitatief - aan de voorgenomen ontwikkeling.

De woningbehoefte blijkt uit de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen, Stadsregio Amsterdam, 18 oktober 2016. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 2.1.

Kwantitatieve behoefte

Het project geeft invulling aan de woningbehoefte in de regio. In de regio worden onvoldoende woningen gebouwd om in de behoefte te kunnen voorzien. Het plan kan mede invulling geven aan de grote regionale kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het project geeft invulling aan de vraag naar woningen in diverse segmenten, maar in hoofdzaak appartementen. Een behoorlijk deel van de woningen valt in de categorie betaalbaar. Op de locatie Binnenbocht 38% van het totaal aantal huishoudens (in 43 woningen) en op Sigma 79% van het totaal aantal huishoudens (in 43 woningen).

Kleinschalige detailhandel

De behoefte aan 400m² detailhandel blijkt uit het DPO in hoofdstuk 3. Voor alle onderzochte branches is markruimte. De locatie is noodzakelijk voor een aantrekkelijk woon- en werkmilieu in de buurt en komt niet in de plaats van de bestaande winkelcentra in de omgeving. Voor een compleet voorzieningenaanbod zijn de bestaande en nieuwe inwoners aangewezen op de bestaande winkelcentra. Gelet op de forse bevolkingstoename neemt het draagvlak voor de bestaande winkelstructuur toe.

Regionale afstemming

Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd in Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). In het RAP is op basis van actueel onderzoek en de meest recente provinciale prognose, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte beschreven, en is de plancapaciteit en een versnellingsbouwprogramma opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale eis van regionale afstemming.

Regionale afstemming over detailhandel is gelet op de omvang niet noodzakelijk.

Trede 1: Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan is aan het vereiste van trede 1 van de ladder.

Trede 2

In dit geval is sprake van transformatie en intensivering binnen bestaand stedelijk gebied. Een voormalige bedrijfslocatie in het Oostelijk Havengebied van Amsterdam wordt opnieuw ingevuld met een stedelijke functie. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 2.3.

Trede 2 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan trede 2.

Trede 3

Omdat de ontwikkeling voldoet aan stap 2 is toetsing aan de derde stap niet noodzakelijk.

Trede 3 Conclusie

Toetsing aan trede 3 is niet noodzakelijk.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Hoofdstuk 2 Nadere onderbouwing behoefte en locatie woningen

2.1. Nadere onderbouwing trede 1: Actuele regionale behoefte

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn de volgende documenten relevant:

- A. Handreiking ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen (oktober 2016)
- B. Gemeentelijk beleid.

Hierna wordt per document kort beschreven wat de belangrijkste relevante kernpunten zijn, waarna de toetsing van de ontwikkeling aan dit betreffende document volgt. De paragraaf wordt afgesloten met een conclusie ten aanzien van zowel de actuele kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.

A. Handreiking ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen (oktober 2016)

Kwantitatieve behoefte

De actuele regionale behoefte is de woningbehoefte minus de harde plancapaciteit voor de komende 10 jaar. In de drie marktregio's Zaanstreek-Waterland, Amstel-Meerlanden en Amsterdam is op basis van de meest actuele gegevens (monitor plancapaciteit 2016, prognose 2015 en WiRA 2015) in alle segmenten een resterend tekort en dus nog ruimte voor nieuwe plannen. De Marktregio Amsterdam moet worden gebruikt voor plannen in Amsterdam, en bevat de regionale woningbehoefte en plancapaciteit van de gehele Stadsregio:

| | Behoefte | Plan capaciteit 2016 | | | Tekort harde Plan capaciteit |
|--|-----------|----------------------|--------|---------|------------------------------|
| | 2015-2025 | hard | zacht | totaal | |
| Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal) | 87.410 | 48.180 | 69.610 | 117.790 | -39.230 |

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningbehoefte is berekend op basis van onderstaande tabel.

Tabel Overzicht indicatie woningbehoefte versus plancapaciteit naar segment, woonmilieu en type woning voor de drie marktregio's. Betaalbaar: koop < € 185.000, huur tot € 711; Middelduur: koop € 185.000-€ 285.000, huur € 711-€ 971; Duur: koop > € 285.000; huur > € 971.

| Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal) | | | |
|--|---------------------------|-----------------------------|------------------------|
| | | woningbehoefte 2015-2025 | plancapaciteit 2016 |
| | betalbaar | 37.410 | 11.107 |
| | middelduur | 23.600 | 13.130 |
| | duur | 26.370 | 19.872 |
| | onbekend | | 4.071 |
| totaal | totaal regio A'dam | 87.410 | 48.180 |
| koopwoning | | | |
| | betalbaar | 8.170 | 1.044 |
| | middelduur | 16.520 | 9.031 |
| | duur | 21.660 | 16.459 |
| huurwoning | | | |
| | betalbaar | 29.240 | 10.063 |
| | middelduur | 7.080 | 4.099 |
| | duur | 4.710 | 3.413 |
| | onbekend | | 4.071 |
| eengezins | | | |
| | eengezins | 31.260 | 10.760 |
| | meergezins | 56.120 | 29.478 |
| | onbekend | | 7.942 |
| stedelijk | | | |
| | stedelijk | 53.380 | 27.030 |
| | suburbaan | 34.000 | 13.208 |
| | onbekend | | 7.942 |
| meergezins | | | |
| eengezins | stedelijk | 11.330 | 3.679 |
| | suburbaan | 19.930 | 7.081 |
| | | | |
| meergezins | stedelijk | 42.050 | 23.351 |
| | suburbaan | 14.070 | 6.127 |
| | onbekend | | 7.942 |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er in Amsterdam behoefte is aan woningen in alle huur- en prijsklassen. Het project geeft hieraan invulling met een gedifferentieerd programma, waarvan een fors aandeel in de categorie betaalbaar (zie paragraaf 1.1.).

Omdat het woningbouwplan past binnen de resterende ruimte, zoals berekend op basis van bovenstaande tabellen, kan geconcludeerd worden dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorziet in een 'actuele regionale behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.

Conclusie

Er is grote behoefte aan nieuwe plannen in Amsterdam. Dit project geeft daar mede invulling aan met een gedifferentieerd programma inclusief een fors aandeel betaalbare woningen.

B. Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2011 – 2015 Stadsdeel Oost

Uit de woonvisie van het stadsdeel blijkt dat er in het Oostelijk Havengebied (waar het plangebied in ligt) een groot aandeel aan tweepersoonshuishoudens is. Nergens in het stadsdeel Oost is dit hoger. Met de vergrijzing zal het aandeel huishoudens met kinderen afnemen. De huishoudens gaan dus uit minder personen bestaan. In het Oostelijk Havengebied zijn relatief veel hoge inkomens, hierna volgen de middeninkomens. De woningen zijn voor bijna de helft in eigendom van de bewoner. De oppervlakte van de woningen zijn voor een groot deel (68%) 80 m² of groter. Op stadsdeelniveau is dit slechts 36% en de overige woningen zijn kleiner dan 80 m². Het aandeel huurwoningen duurder dan € 622,- per maand neemt toe. Tegelijk neemt het aandeel goedkope huurwoningen af ten gunste van het betaalbare segment.

Analoog aan de gemeentelijke woonvisie zet men in Oost in op mensen met een laag- en middeninkomen. Mensen met een middeninkomen hebben gezien hun inkomen ook mogelijkheden in de betaalbare en middeldure koopvoorraad. Binnen dit segment komen echter weinig woningen beschikbaar wat het bijzonder moeilijk maakt om een woning te bemachtigen. Bovendien zijn die goedkope koopwoningen vaak te klein voor gezinnen.

Dit leidt ertoe dat de middeninkomens onvoldoende mogelijkheden hebben om wooncarrière te maken. Hierdoor blijft een deel (onvrijwillig) in een goedkope huurwoning wonen met gevolg dat de inkomens die alleen een dergelijke huurwoning kunnen veroorloven deze stap niet kunnen maken. Gezinnen met een middeninkomen die op zoek zijn naar meer oppervlakte hebben het in Amsterdam lastig een woning te vinden die past bij de gezinssituatie. De regio biedt deze mogelijkheden wel, maar het kader van een gedifferentieerde stad is het belangrijk deze groep voor de stad behouden. Het bovenstaande betekent overigens niet dat woningen in de hogere segmenten worden uitgesloten. Ook deze groep levert een bijdrage aan de gewenste differentiatie en aan het draagvlak van voorzieningen.

Actieplan woningbouw 2014-2018 (2014)

Met het Actieplan woningbouw 2014 – 2018. wordt uitvoering gegeven aan de ambitie om de woningbouwproductie op te voeren naar minimaal 5.000 woningen per jaar in 2018.

In het actieplan staan 7 impulsen waardoor de gemeente de bouwproductie wil stimuleren en faciliteren:

1. Bouwen om de groei te faciliteren
2. Succesformules verder stimuleren
3. Vergroot de slagingskans
4. Vergroot de planvoorraad
5. Uitgestoken hand naar bouwers
6. Gerichte investeringen voor speciale groepen
7. Blijvend innoveren

Voortgangsrapportage 2015 (februari 2016)

In het Actieplan Woningbouw 2014-2015 zijn 27 acties opgenomen om de woningbouw te stimuleren. In 2015 is gestart met de bouw van 8.376 woningen. Van de 27 acties zijn er 25 uitgevoerd of nog in uitvoering. De transformatie van lege panden is flink op gang gekomen, de kantorenleegstand loopt voor het eerst sinds jaren terug. Ook loopt het programma studenten en jongeren goed. Voor studenten zijn er 2.252 woningen in aanbouw genomen met daarnaast nog eens 881 tijdelijke woningen. Voor jongeren zijn er 1.033 woningen in aanbouw genomen. In 2016 komt de nadruk onder andere te liggen op betaalbaarheid van studenten- en middeldure huurwoningen, zelfbouw door wooncoöperatie en het vergroten van de planvoorraad.

Toets gemeentelijk beleid

Het project geeft invulling aan het gemeentelijk beleid door het vergroten van de planvoorraad, middeldure koop, betaalbare studenten- en middeldure huurwoningen.

2.3. Nadere onderbouwing trede 2: locatiekeuze

Voor de toetsing aan trede twee is relevant of in de behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In dit geval is sprake van een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het gebied is volledig verhard en grotendeels bebouwd. Daarnaast is het gebied beleidsmatig aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt uit de provinciale structuurvisie en ruimtelijke verordening (zie onder A).

De gewenste transformatie van het gebied is nader onderbouwd in gemeentelijk beleid (zie onder B).

A. Provinciaal beleid*Structuurvisie Noord-Holland 2014 (28 september 2015)*

Het plangebied is op de provinciale structuurvisiekaart aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. 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 en knooppunten van openbaar vervoer (OV-knooppunten). De locatie ligt aan een Hoogwaardig-openbaarvervoerlijn.

Ruimtelijke verordening (1 maart 2017)

Het plangebied is in de verordening aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. In Artikel 2 Begripsbepalingen verwijst de provincie naar de definitie in het artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing visie en verordening

Het provinciaal beleid is gericht op optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Het project geeft hier invulling aan.

B. Gemeentelijk beleid

Herontwikkeling van industrie- tot woon- en werkgebied

Bron:

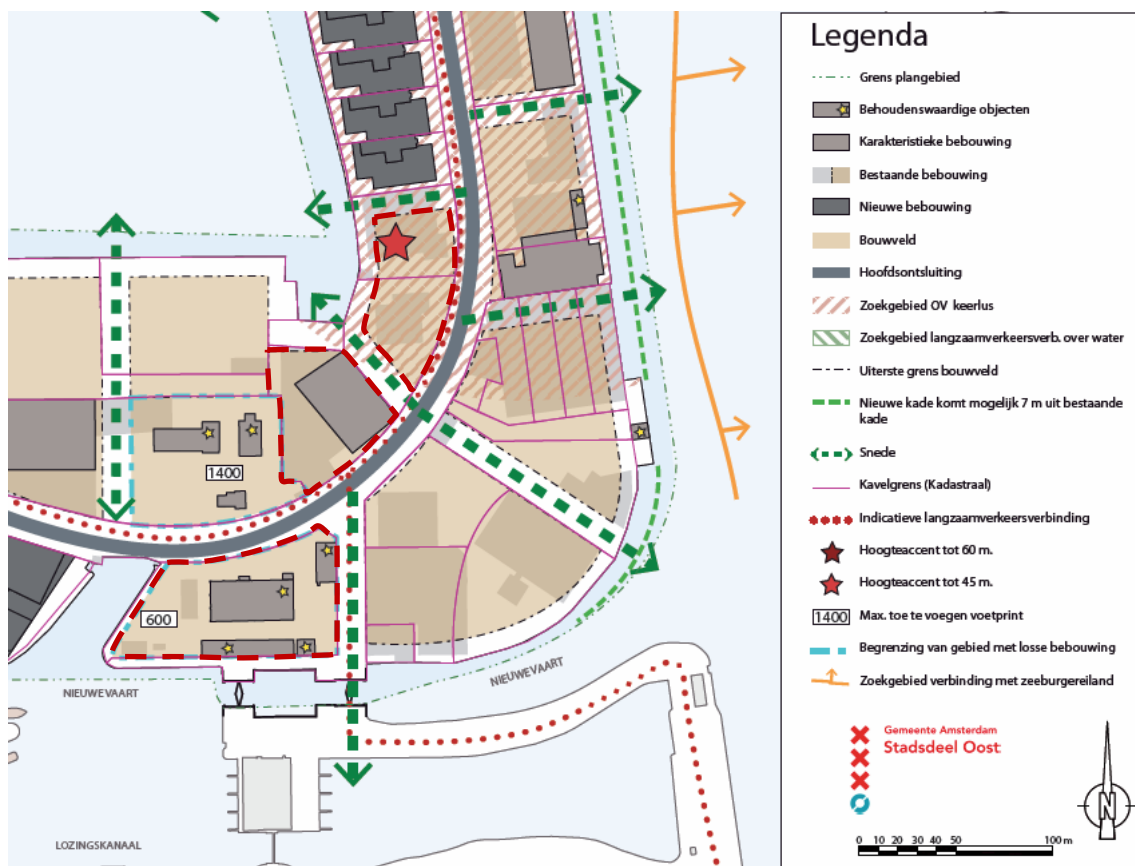
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/groteprojecten/cruquiusweg-woon/>

Het Cruquiusgebied heeft de potentie om uit te groeien tot een uniek werk- en woongebied. Het is interessant om het gebied te transformeren vanwege de gunstige ligging binnen de ring, de robuuste sfeer van het gebied, het aanwezige water en de vele mogelijkheden van het terrein zelf.

De vernieuwing van het Cruquiusgebied verloopt anders dan in andere gebieden in Amsterdam. De gemeente maakt geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan. In plaats daarvan geeft ze initiatiefnemers de gelegenheid om hun eigen kennis, kunde en creativiteit te gebruiken om projecten uit te voeren die passen in de gewenste ontwikkeling van het gebied. Dit betekent dat initiatiefnemers ruimte krijgen, maar ook een grotere verantwoordelijkheid hebben ten opzichte van de buurt.

In de nieuwe aanpak is veel mogelijk, maar niet alles. De plannen van initiatiefnemers moeten wel passen binnen de voorwaarden die de gemeente heeft opgesteld voor het Cruquiusgebied, de zogenaamde *Spelregelkaarten en Spelregels*. Hierin zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en ambities die de gemeente heeft voor de ontwikkeling van het Cruquiusgebied tot een aantrekkelijk werk- en woongebied opgenomen.

Er is dus geen sprake van een traditionele manier van planontwikkeling, met een gedetailleerde beschrijving van functies en bestemmingen. In plaats daarvan zal het gebied zich meer 'organisch' ontwikkelen. Dat betekent ook dat de ontwikkeling geleidelijk verloopt. Hierdoor kan de ontwikkeling zich aanpassen aan de wensen en behoeften van haar gebruikers.



Uitsnede spelregelkaart Cruquiusweg e.o. 2012 (projectgebieden Sigma en Binnenbocht in rood gemarkeerd)

Toetsing spelregelkaart

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de spelregelkaart. Dit wordt nader onderbouwd in het bestemmingsplan. De behoudenswaardige gebouwen die niet in een te slechte technische staat zijn, krijgen een nieuwe functie. In overleg met Bureau Archeologie en monumenten is ervoor gekozen de Verffabriek + Lakmagazijn / Verfmalerij (gemeentelijk monument) en de lakstokerij (gebouw D) te behouden.

Structuurvisie 2040 (2011)

De ontwikkeling van het Cruquiusgebied past binnen de Structuurvisie Amsterdam 2040. Daarin is de Cruquiusweg als te ontwikkelen werk- en woongebied (verhouding 50/50) aangemerkt.

Toetsing structuurvisie

Het gemeentelijk beleid is gericht op transformatie van het gebied naar een woon- en werkgebied. Het initiatief geeft daar invulling aan.

Conclusie locatiekeuze

De gekozen locatie is een optimale locatie vanuit het perspectief van een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat het in dit geval gaat om een binnenstedelijke transformatielocatie in stadsdeel oost.

Hoofdstuk 3 Nadere onderbouwing behoefte en locatie kleinschalige detailhandel

3.1. Inleiding

In gebouw C van de Binnenbocht (ten noorden van de Remepa-loods) wordt kleinschalige detailhandel in de plint gerealiseerd (400 m²).

In dit hoofdstuk wordt daarom gekeken naar de trends en ontwikkelingen voor verschillende detailhandelsbranches, wordt er ingegaan op relevant provinciaal- en gemeentelijk beleid en is waar relevant ter vergelijking de huidige structuur en het huidige aanbod in kaart gebracht ten opzichte van het gemiddelde in Amsterdam. Hieruit volgt een analyse van de beschikbare marktruimte.

3.2. Marktperspectief

In deze paragraaf wordt gekeken naar het voor Amsterdam relevante marktperspectief voor detailhandel (non-food en levensmiddelen).

Perspectief food

Volumegroei is de komende jaren niet vanzelfsprekend in de Nederlandse voedingsmiddelenindustrie. De groei in de Noordwest-Europese voedingsmiddelenindustrie steekt schril af bij de groeipercentages van opkomende markten in Zuid-Amerika, Azië en Afrika. Dat zal de komende jaren ook niet veranderen. De reële omzetgroei in de Nederlandse markt blijft ook de komende vijf jaar naar verwachting beperkt tot nog geen 1% per jaar. Omzetgroei in de Nederlandse markt ligt dus niet voor het oprapen. Dat betekent echter niet dat groei onmogelijk is. De thuismarkt als geheel is misschien stabiel, maar onder de oppervlakte verandert er genoeg. De bevolkingspiramide vlakt af, consumenten zijn steeds lastiger in een hokje te plaatsen, de grenzen tussen foodretail en foodservice vervagen. Vaste patronen in de keten worden doorbroken en de verandering wordt versneld door devices, omnichannel distributie, toepassing van data en behoefte aan transparantie.

Foodretail is in de keten dominant. Macht verschuift naar de schakels die de verbinding maken met de consument. Dus daardoor komt de macht verder van de producent te liggen. Door overcapaciteit blijft er een focus op prijs en druk op marge in alle schakels van de voedselketen.

Perspectief non-food

Voor 2017 verwacht de Rabobank een volumestijging van ongeveer 2,5% vergeleken met 2016. De omzet zal naar verwachting stabiliseren. De detailhandel moet zich aanpassen aan een situatie waar de consument fundamenteel andere eisen stelt aan winkels en winkelen.

Het consumentenvertrouwen neemt toe en er is sprake van economisch herstel. Veranderend koopgedrag als gevolg van sterk toegenomen technologische mogelijkheden, de komst van

internationale concurrentie en een verdere branchevervaging zorgen echter op middellange termijn voor verdere verslechtering van de retail.

Ook op middellange termijn blijft het zaak om continu te blijven aanpassen aan de veranderingen in de markt. De leegstand in de diverse winkelgebieden zal verder met vastgoedeigenaren en lokale politiek aangepakt moeten worden. Lukt dit niet, dan zal de aantrekkelijkheid van het fysieke verkooppunt snel aan toegevoegde waarde verminderen. De Rabobank verwacht dat dit niet in ieder winkelgebied gaat lukken, dus locatiekeuze is een belangrijk onderwerp in de komende jaren, evenals flexibiliteit om in te spelen op wisselende omstandigheden. Per saldo verwacht de Rabobank op middellange termijn een verdere stabilisatie van het volume in de detailhandel non food.

Winkelleegstand

Uit de Barometer Winkelleegstand Amsterdam 2016 blijkt dat de winkelleegstand in winkelverkooppunten zich per september 2016 in Amsterdam met 3,6% onder het Nederlands gemiddelde (7,9%) bevindt. Ten opzichte van vorig jaar is sprake van een daling. Toen was de leegstand in Amsterdam 4,6% en in Nederland 7,9%. De leegstand is in 2016 in vergelijking met een aantal (grote) steden lager.

Conclusie

Het marktperspectief voor detailhandel in Amsterdam is positief gelet op de voortdurende bevolkingsgroei en de beperkte leegstand.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

In deze en de volgende paragraaf wordt gekeken naar het beleid. Zowel op provinciaal als op gemeentelijk niveau.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (actualisatie 28 september 2015)

Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan het in stand houden van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten.

De Provincie Noord-Holland heeft in haar detailhandelsbeleid kaders geschetst voor detailhandelsontwikkelingen. De Provincie zorgt voor monitoring en via regionale adviescommissies voor regionale afstemming van bovenlokale detailhandelsontwikkelingen. Regio's moeten regionale detailhandelsvoorzieningen opstellen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (actualisatie 1 maart 2017)

In Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling is vastgelegd dat een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan voorzien als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen is niet toegestaan. In Artikel 5b Detailhandel is vastgelegd dat nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties niet is toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. Omdat het gebied transformeert naar een gemengd gebied, is deze regeling niet van toepassing.

In de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 zijn nadere eisen aan de regionale afstemming gesteld:

Artikel 4 Detailhandel

1. Regionale afspraken kunnen worden gemaakt over te ontwikkelen, transformeren en herstructureren detailhandelslocaties.
2. Regionale afspraken als bedoeld in het eerste lid zijn:
 - a. in overeenstemming met een regionale detailhandelsvisie;
 - b. voorzien van een advies van de regionale adviescommissie
 - I. als het gaat om nieuwe detailhandel groter dan 1500 m² winkelvloeroppervlak (wvo), of;
 - II. als het gaat om winkelgebieden die groter zijn dan 25.000 m² wvo en de nieuwe detailhandel groter dan 3.000 m² wvo moet zijn.

Conclusie

Omdat het in dit geval om een kleinschalige detailhandelsvoorziening gaat, is regionale afstemming niet noodzakelijk. Het provinciale beleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020

De Stadsregio heeft drie speerpunten voor het beleid en 15 uitgangspunten.

Speerpunten

‘Een fijnmazige detailhandelsstructuur’, ‘nieuw voor oud’ en ‘toekomst perifere locaties’

Relevante uitgangspunten

- Inwoners van de Stadsregio Amsterdam moeten op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen kunnen doen (fijnmazige detailhandelsstructuur).
- Het beleid is er op gericht om vraag en aanbod in evenwicht te brengen in de (fysieke) retailsector.
- Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of nog te verstedelijken gebied: passend in de structuur van de hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkcentra, alsook op specifiek benoemde locaties op bedrijventerreinen. Solitaire vestigingen buiten en binnen woongebieden zijn uitgesloten. Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuur versterken. Nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen, zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande winkellocatie mogelijk is.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet duidelijk zijn wat de impact op de lokale en regionale winkelstructuur is.
- Clustering van detailhandel is een leidend principe, al dan niet met andere commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.
- Gemeenten streven ernaar om leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen. Nieuwe initiatieven worden daarom altijd bekeken en beoordeeld vanuit het principe ‘nieuw voor oud’. Dat wil zeggen dat eventuele nieuwe initiatieven en uitbreiding van bestaand winkelareaal gepaard gaan met maatregelen om de bestemming detailhandel elders te beperken. Door pro-actief beleid werken gemeenten aan voorzienbaarheid, zodat planschade voorkomen kan worden bij het daadwerkelijk verminderen van het aantal m² detailhandel.
- Gemeenten moeten (ook in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) goed beschrijven wat de regionale behoefte is van de winkelplannen die voorzien zijn.
- Gemeenten kunnen via het bestemmingsplan aanvullende eisen voor branchering stellen. Dit dient op ruimtelijke aspecten gebaseerd te zijn.
- Nieuwe perifere detailhandelslocaties worden in beginsel niet toegestaan.

- Indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven moet iedere gemeente dit initiatief voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1500m² wvo.
- Iedere gemeente legt de lokale detailhandelsstructuur in ruimtelijke termen vast in de gemeentelijke structuurvisie of in een gemeentelijke detailhandels-visie. Deze visie past binnen het regionale detailhandelsbeleid en binnen het kader dat is vastgesteld in het provinciale detailhandelsbeleid uit 2014.

Conclusie

Gelet op de beperkte omvang en de grote toename van het aantal inwoners is de ontwikkeling niet in strijd met het regionale beleid. De vestiging heeft geen negatieve impact op de bestaande detailhandelsstructuur.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie bedrijventerreinen Zeeburgerpad en Cruquiusindustrialgebied

In het raadsbesluit Toekomstvisie bedrijventerreinen Zeeburgerpad en Cruquiusindustrialgebied (juni 2008) is ingestemd met:

- Het combineren van de functies wonen en werken tot een woon- en werkgebied;
- Het behouden van het gebied voor een gevarieerde bedrijvigheid en het creëren van een zo groot mogelijke werkgelegenheid door de bedrijvigheid te intensiveren;
- Het benutten van het water voor het zoveel mogelijk ontwikkelen van de nautische kwaliteit van het gebied, zodanig dat het gebied dit een sterke identiteit en uitstraling krijgt;
- De ambitie om in het gebied kansen te benutten en te streven naar vernieuwde concepten van 'werken en leren', met een sterke relatie tussen de bedrijven en het onderwijs;
- Het toevoegen van andere functies als wonen, cultuur, recreatie en leisure activiteiten volgens vernieuwde concepten die de levendigheid van het gebied vergroten en die bovendien de identiteit en de uitstraling van het gebied versterken; hierdoor wordt bovendien de vernieuwing van de bedrijvigheid mogelijk gemaakt, doordat opbrengsten worden gecreëerd voor de noodzakelijke investeringen in de vernieuwing van bedrijvigheid;
- De voorwaarde dat het wonen (en indien nodig ook de andere functies) zodanig worden geclusterd en gezoneerd dat de mogelijkheden voor de bedrijvigheid niet worden ingeperkt. Door het Zeeburgerpad bij het Cruquiusindustrialgebied te betrekken worden de (ruimtelijke) mogelijkheden hiertoe vergroot. Mede doordat (delen) van deze twee gebieden van elkaar verschillen.

Conclusie

De ontwikkelingen die in deze onderbouwing centraal staan passen binnen dit kader. Er wordt namelijk ingezet op meerdere functies die elkaar op die manier versterken.

Nota detailhandelsbeleid 2011-2015

Op 23 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de ruimtelijke detailhandelsbeleidsnota 'Amsterdam Winkelstad: Een kwaliteit aan winkelgebieden 2011-2015' vastgesteld.

Het detailhandelsbeleid 'Amsterdam Winkelstad' geldt voor de hele stad en is gericht op de periode 2011-2015.

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

1. Winkels zijn geclusterd in winkelgebieden en winkelinitiatieven worden bij voorkeur gefaciliteerd in of aansluitend op de bestaande winkelgebieden;
2. Hanteren van 'Nieuw voor oud' principe in sommige gebieden (met name West, Oost, Noord, Nieuw-West en Westpoort)
3. Accommodatieteam als gemeentelijk aanspreekpunt voor retailers;
4. Vergroting organisatiegraad van ondernemers ;
5. Verruiming bestemmingsplannen in sommige gebieden in potentiële stadsstraten;
6. Vasthouden aan terughoudendheid van branche verruiming in perifere winkelgebieden;
7. 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.

Het oostelijk havengebied is op basis van de nota niet aangemerkt als een bestaand winkelgebied.

Voor een nieuw tijdvak is er gestart met onderzoek in hoeverre het Amsterdamse detailhandelsbeleid geactualiseerd moet worden. Om te kunnen terugvallen op een algemeen kader voor de hele stad, vigeert het detailhandelsbeleid 'Amsterdam Winkelstad' tot de vaststelling van detailhandelsbeleid voor een nieuw tijdvak.

De eerste hoofddoelstelling is het koesteren en verder versterken van het gevarieerde winkelmilieu van Amsterdam. Hierdoor wordt de aantrekkingskracht op (nieuwe) bewoners en zakelijke en toeristische bezoekers vergroot. Tweede hoofddoelstelling is het versterken en borgen van de fijnmazige structuur van winkelgebieden met aanbod in dagelijkse artikelen. Zo blijven deze winkelgebieden op aanvaardbare afstand toegankelijk voor bewoners.

Met het nieuwe detailhandelsbeleid spant de gemeente zich in om de delicate, broze balans tussen een gevarieerd en vernieuwend winkelmilieu enerzijds en het kunnen doen van de dagelijkse boodschappen dicht bij huis anderzijds zoveel mogelijk in tact te houden.

Het nieuwe beleid sluit op veel punten aan bij het vorige beleid, omdat het vorige beleid relatief succesvol was. De leegstand bijvoorbeeld is over de hele linie nog relatief laag.

Conclusie

Het toevoegen van een kleinschalige detailhandelsfunctie met een lokale verzorgingsfunctie voor de buurt draagt bij aan de fijnmazige winkelstructuur van Amsterdam. De functie komt niet in de plaats van de bestaande wijkwinkelcentra. De nieuwe inwoners zullen ook gebruik maken van de voorzieningen in de wijkcentra.

3.5. Aanbod en structuur

In het Oostelijk Havengebied zijn op dit moment verschillende bedrijven gevestigd. In totaal zijn nu circa 140 bedrijven in het Oostelijk Havengebied gevestigd, binnen verschillende branches. Hiervan zijn circa 110 zelfstandige ondernemers, verspreid over de verschillende branches. In tabel 3.1 is het totale aanbod per branche opgesomd (Bron: Locatus, augustus 2016). Voor een deel hiervan is de winkelvloeroppervlakte niet bekend. De branches waarvoor dit wel bekend is, hebben een gezamenlijke winkelvloeroppervlakte van circa 12.000 m².

Tabel 3.1. Aanbod bedrijven per branche

| Branche | Aantal bedrijven | m2 wvo |
|-----------------------------------|------------------|--------|
| Levensmiddelen | 12 | 3095 |
| Persoonlijke verzorging | 3 | 521 |
| Kleding en Mode | 2 | 120 |
| Juwelier en Optiek | 1 | 80 |
| Huishoudelijke- en luxe artikelen | 1 | 305 |
| Antiek en Kunst | 1 | 249 |
| Sport en Spel | 1 | 80 |
| Hobby | 2 | 130 |
| Media | 2 | 220 |
| Plant en Dier | 5 | 215 |
| Auto en Fiets | 2 | 140 |
| Doe-het-zelf | 2 | 525 |
| Wonen | 11 | 5276 |
| Detailhandel Overig | 3 | 735 |
| Automotive | 2 | - |
| Horeca | 41 | - |
| Cultuur | 7 | - |
| Ontspanning | 4 | - |
| Verhuur | 3 | - |
| Ambacht | 14 | - |
| Financiële Instelling | 3 | - |
| Particuliere Dienstverlening | 9 | - |
| ATM | 2 | - |

De branche die qua aantal vestigingen het grootst is, is horeca. Met 41 bedrijven is dit verreweg het meeste. Daarna komen de branches Ambacht (kappers, stomerij, hakkenbar en dergelijke) (14 bedrijven), Levensmiddelen (12 bedrijven) en Wonen (11 bedrijven). De branche die qua winkelvloeroppervlakte verreweg het meest is vertegenwoordigd, is de branche Wonen. Binnen deze branche is met name sprake van zelfstandig ondernemers (8 zelfstandig ondernemers zijn samen goed voor 4.011 m² wvo). De branche die hierop volgt is de branche Levensmiddelen. In het gebied zijn op dit moment twee supermarkten gevestigd, die binnen deze branche de meeste ruimte in nemen.

3.6. Analyse van het aanbod

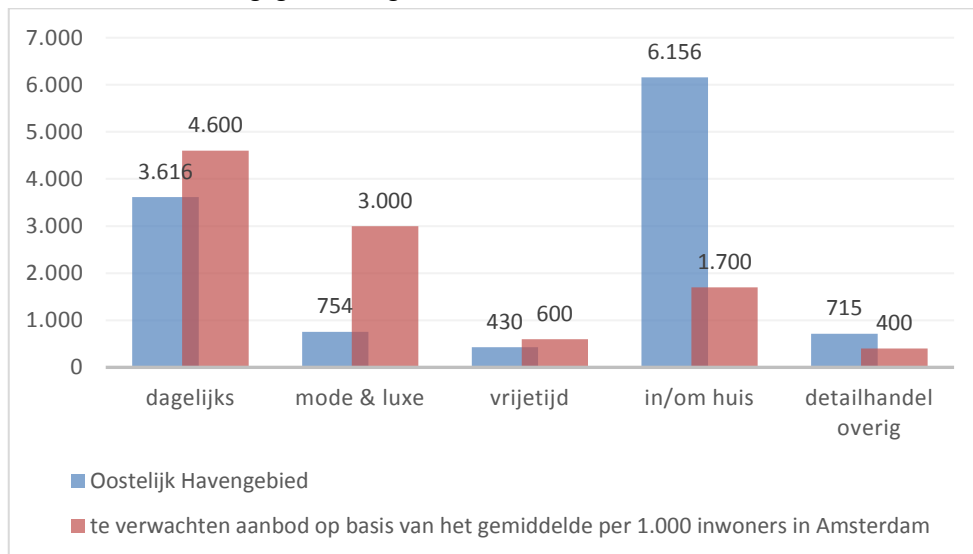
Op dit moment is er sprake van 18.475 inwoners in het Oostelijk Havengebied (op basis van de beschikbare gegevens van het CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2016). In het vorige hoofdstuk is de woningbouw in de deelgebieden uitgebreid besproken. Het gaat om een gebied dat in beweging is. Dat betekent dat het aantal inwoners in dit gebied in de komende periode toe zal nemen.

De huidige 18.475 bewoners zijn als uitgangspunt genomen, om de marktruimte voor verschillende branches in kaart te brengen. Per branche is gekeken hoeveel winkelvloeroppervlakte momenteel in gebruik is. Deze oppervlaktes zijn afgezet tegen het te verwachten aanbod op basis van gemiddelde per 1.000 inwoners van Amsterdam. Hierbij is vergeleken met ondersteunende winkelcentra. Het centrum is er uit gefilterd, omdat de cijfers en ontwikkelingen voor deze gebieden niet een vergelijkbaar beeld opleveren. Verder is Amsterdam-Duivendrecht buiten beschouwing gelaten. Deze kern functioneert als een op zich zelf staande kern en maakt volgens de gegevens van Locatus geen onderdeel uit van Amsterdam.

Hiervoor is een benchmark opgesteld. Op basis van deze benchmark blijkt dat er marktruimte is voor de branchegroepen Dagelijks, Mode en Luxe en Vrije tijd. Met name binnen de eerste twee genoemde branchegroepen zijn op dit moment relatief weinig winkels aanwezig. Een plint met commerciële ruimten in deze categorieën is daarom haalbaar.

In het gebied is al relatief veel bedrijvigheid gevestigd in de branchegroepen in/om het huis en overige detailhandel. Dit gebied is vooral gericht op groot volumineus kopen, dus overaanbod is niet vreemd gezien de aantrekkingskracht van deze branchegroepen. Dit wil niet automatisch zeggen dat er geen marktruimte meer is voor deze branchegroepen.

De benchmark is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1. Benchmark diverse branches (Bron: Locatus, augustus 2016)

Verder is in het Oostelijk Havengebied sprake van relatief veel leegstand. Namelijk 1.663 m², terwijl op basis van het gemiddelde per inwoner in Amsterdam slechts 700 m² wordt verwacht. Dit heeft te maken met de transitie waarin het gebied zich momenteel bevindt. Het oplossen van deze leegstand door het toevoegen van functies waar ruimte voor is past binnen het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voor de branches Levensmiddelen, Mode en Luxe en Vrije tijd is sprake van marktruimte. Deze functies zijn daarnaast een welkome aanvulling op het bestaande aanbod. Op basis van inwonertal is namelijk sprake van onderbezetting van deze branches. In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat er woningen gebouwd worden in het gebied. Hierdoor neemt het inwonertal verder toe. Om deze bewoners van een gewenste woon- en leefomgeving te voorzien zijn voorzieningen gewenst. Voor een compleet aanbod aan dagelijkse en niet dagelijkse goederen zijn de inwoners aangewezen op de bestaande winkelcentra. De beoogde vestiging is aanvullende en heeft een buurtfunctie.

3.7. Distributieplanologische analyse huidige situatie

De uitgangspunten voor de distributieplanologische marktanalyse, waarbij de omvang van de totale bestedingen bij de winkels in dagelijkse goederen, mode en luxe, vrije tijd, in/om huis en detailhandel overig in het Oostelijk Havengebied worden vergeleken met de gemiddelde omzet in deze sector (nodig voor duurzaam functioneren) zijn weergegeven in tabel 2.1.

Hierbij zijn de overwegingen vermeld ten aanzien van het hanteren van deze variabelen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de voor dit doel gebruikelijke, herleidbare en meest actuele bronnen.

Tabel 3.3 Uitgangspunten economische analyses

| variabele | overwegingen | uitgangspunt | bronnen |
|---|---|--|--|
| inwonertal | Oostelijk Havengebied. Gegevens per 1-1-2015. In de toekomst zal dit aantal toenemen als de gewenste ontwikkelingen worden uitgevoerd. In het gebied wordt een fors aantal woningen toegevoegd. | Huidig: 18.475 inwoners | Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2016 |
| gemiddelde besteding dagelijkse goederen | Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector op Detailhandel.info. De cijfers zijn gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (HBD, 2013). Het gemiddelde inkomen per inwoner in het Oostelijk Havengebied ligt 41,07% boven het Nederlandse gemiddelde. De correctiefactor op de bestedingen in de dagelijkse goederensector van de consument uit het Oostelijk Havengebied is 10,27 % ($41,07\% * 0,25$). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in het Oostelijk Havengebied bedraagt € 2.425,- ($€2.199 * 1,103\%$). Deze berekening is ook gemaakt voor de overige branches. De gemiddelde bestedingen per persoon in Nederland zijn voor mode en luxe € 865,-. Verrekend met de correctiefactor van 10,27% is dit € 954,-. De gemiddelde bestedingen per persoon in Nederland zijn voor vrije tijd € 237,-. Verrekend met de correctiefactor van 10,27% is dit € 261,-. De gemiddelde bestedingen per persoon in Nederland zijn voor in/om huis € 938,-. Verrekend met de correctiefactor van 10,27% is dit €1.034,-. De gemiddelde bestedingen per persoon in Nederland zijn voor detailhandel overig € 127,-. Verrekend met de correctiefactor van 10,27% is dit €140,-. | dagelijks: € 2.425,- bestedingen per persoon per jaar. Mode en luxe: € 954,- bestedingen per persoon per jaar. Vrije tijd: € 261,- bestedingen per persoon per jaar. In/om huis: € 1.034,- bestedingen per persoon per jaar. Detailhandel overig: € 140,- bestedingen per persoon per jaar. | Detailhandel.info, augustus 2016 |
| omvang winkelaanbod | Het onderzoek richt zich op de detailhandel in de dagelijkse goederensector, mode en luxe, vrije tijd, in/om huis en detailhandel overig in het Oostelijk Havengebied. Voor de | Huidig dagelijkse goederen: 3.616 m² wvo Huidig mode en luxe: | Locatus, augustus 2016 |

| | | | |
|---------------------------------------|--|---|---|
| | aanbodgegevens is dataleverancier Locatus geraadpleegd. | 754 m² wvo Huidig vrije tijd: 430 m² wvo Huidig in/om huis: 6.156 m² wvo Huidig detailhandel overig: 715 m² wvo | |
| koopstromen | Voor de regio Randstad zijn recente koopstroomgegevens beschikbaar. Het Oostelijk Havengebied is hierin niet concreet opgenomen, maar de gemeente Amsterdam wel. De koopkrachtbinding is 89%. Voor de koopkracht toevloeiing zijn geen cijfers bekend. Voor dit onderzoek is de toevloeiing daarom op 0% gesteld. Het is aannemelijk dat er wel enige toevloeiing zal plaatsvinden, dit levert dan extra marktruimte op ten opzichte van dit onderzoek. In dit zelfde onderzoek is aangegeven dat de koopkrachtbinding voor niet-dagelijkse goederen 71 % en de koopkrachttoevloeiing 18%. | koopkrachtbinding: dagelijks: 89% koopkrachttoevloeiing: dagelijks: 0% Koopkrachtbinding niet-dagelijks: 71 % Koopkracht toevloeiing niet-dagelijks: 18% | KSO regio Amsterdam, gemeente Amsterdam, 2011 |
| gemiddelde vloerproductiviteit | Het onderzoek richt zich op de detailhandel in de dagelijkse goederensector, mode en luxe, vrije tijd, in/om huis en detailhandel overig in het Oostelijk Havengebied. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector op Detailhandel.info. | dagelijks: € 7.795,- vloerproductiviteit per m ² wvo per jaar. Mode en luxe: € 2.339,- vloerproductiviteit per m ² wvo per jaar. Vrije tijd: € 1.935,- vloerproductiviteit per m ² wvo per jaar. In/om huis: € 1.279,- vloerproductiviteit per m ² wvo per jaar. Detailhandel overig: € 1.604,- vloerproductiviteit per m ² wvo per jaar. | Detailhandel.info, maart 2016 |

Per branche is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd (april 2017). In tabel 3.4 is de marktruimte voor de dagelijkse goederen sector weergegeven, in tabel 3.5 de marktruimte voor mode en luxe, in tabel 3.6 de marktruimte voor vrije tijd, in tabel 3.7 de marktruimte voor in/om huis en in tabel 3.8 de marktruimte voor detailhandel overig.

Tabel 3.4 Distributieplanologisch onderzoek dagelijkse goederen

| | 2017 | bron |
|--|---------------------|-------------------------------|
| inwonertal marktgebied | 18.475 | CBS, 2017; gegevens over 2016 |
| bestedingen dagelijkse goederen (excl. btw) | € 2.425 | Detailhandel.info, 2016 |
| bestedingspotentieel | € 44.800.000 | |
| koopkrachtbinding (%) | 91% | KSO 2016 |
| gebonden bestedingen € | € 40.770.000 | |
| koopkrachttoevoeiing (%) | 0% | |
| koopkrachttoevoeiing € | € - | |
| totale omzet in marktgebied | € 40.770.000 | |
| gemiddelde vloerproductiviteit (excl. btw) | € 7.795 | Detailhandel.info, 2016 |
| te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 5.230 | |
| omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 3.616 | Locatus, 2016 |
| berekende vloerproductiviteit (excl. btw) | € 11.270 | |
| omzetclaim marktgebied | € 28.190.000 | |
| huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde | 45% | |
| ruimte voor ontwikkeling in € | € 12.580.000 | |
| ruimte voor ontwikkeling (m² wvo) | 1.610 | |

Tabel 3.5 Distributieplanologisch onderzoek mode en luxe

| | 2017 | bron |
|--|---------------------|-------------------------------|
| inwonertal marktgebied | 18.475 | CBS, 2017; gegevens over 2016 |
| bestedingen dagelijkse goederen (excl. btw) | € 954 | Detailhandel.info, 2016 |
| bestedingspotentieel | € 17.630.000 | |
| koopkrachtbinding (%) | 62% | KSO 2016 |
| gebonden bestedingen € | € 10.930.000 | |
| koopkrachttoevoeiing (%) | 24% | |
| koopkrachttoevoeiing € | € 3.450.000 | |
| totale omzet in marktgebied | € 14.380.000 | |
| gemiddelde vloerproductiviteit (excl. btw) | € 2.339 | Detailhandel.info, 2016 |
| te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 6.150 | |
| omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 754 | Locatus, 2016 |
| berekende vloerproductiviteit (excl. btw) | € 19.070 | |
| omzetclaim marktgebied | € 1.760.000 | |
| huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde | 715% | |
| ruimte voor ontwikkeling in € | € 12.620.000 | |
| ruimte voor ontwikkeling (m² wvo) | 5.390 | |

Tabel 3.6 Distributieplanologisch onderzoek vrije tijd

| | 2017 | bron |
|--|--------------------|-------------------------------|
| inwonertal marktgebied | 18.475 | CBS, 2017; gegevens over 2016 |
| bestedingen dagelijkse goederen (excl. btw) | € 261 | Detailhandel.info, 2016 |
| bestedingspotentieel | € 4.820.000 | |
| koopkrachtbinding (%) | 62% | KSO 2016 |
| gebonden bestedingen € | € 2.990.000 | |
| koopkrachttoevloeiing (%) | 24% | |
| koopkrachttoevloeiing € | € 940.000 | |
| totale omzet in marktgebied | € 3.930.000 | |
| gemiddelde vloerproductiviteit (excl. btw) | € 1.935 | Detailhandel.info, 2016 |
| te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 2.030 | |
| omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 430 | Locatus, 2016 |
| berekende vloerproductiviteit (excl. btw) | € 9.140 | |
| omzetclaim marktgebied | € 830.000 | |
| huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde | 372% | |
| ruimte voor ontwikkeling in € | € 3.100.000 | |
| ruimte voor ontwikkeling (m² wvo) | 1.600 | |

Tabel 3.7 Distributieplanologisch onderzoek in/om huis

| | 2017 | bron |
|--|---------------------|-------------------------------|
| inwonertal marktgebied | 18.475 | CBS, 2017; gegevens over 2016 |
| bestedingen dagelijkse goederen (excl. btw) | € 1.034 | Detailhandel.info, 2016 |
| bestedingspotentieel | € 19.100.000 | |
| koopkrachtbinding (%) | 62% | KSO 2016 |
| gebonden bestedingen € | € 11.840.000 | |
| koopkrachttoevloeiing (%) | 24% | |
| koopkrachttoevloeiing € | € 3.740.000 | |
| totale omzet in marktgebied | € 15.580.000 | |
| gemiddelde vloerproductiviteit (excl. btw) | € 1.279 | Detailhandel.info, 2016 |
| te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 12.180 | |
| omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 6.156 | Locatus, 2016 |
| berekende vloerproductiviteit (excl. btw) | € 2.530 | |
| omzetclaim marktgebied | € 7.870.000 | |
| huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde | 98% | |
| ruimte voor ontwikkeling in € | € 7.710.000 | |
| ruimte voor ontwikkeling (m² wvo) | 6.030 | |

Tabel 3.8 Distributieplanologisch onderzoek detailhandel overig

| | 2017 | bron |
|--|--------------------|-------------------------------|
| inwonertal marktgebied | 18.475 | CBS, 2017; gegevens over 2016 |
| bestedingen dagelijkse goederen (excl. btw) | € 140 | Detailhandel.info, 2016 |
| bestedingspotentieel | € 2.590.000 | |
| koopkrachtbinding (%) | 62% | KSO 2016 |
| gebonden bestedingen € | € .610.000 | |
| koopkrachttoevoeiing (%) | 24% | |
| koopkrachttoevoeiing € | € 510.000 | |
| totale omzet in marktgebied | € 2.120.000 | |
| gemiddelde vloerproductiviteit (excl. btw) | € 1.640 | Detailhandel.info, 2016 |
| te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 1.290 | |
| omvang winkelaanbod (m ² wvo) | 715 | Locatus, 2016 |
| berekende vloerproductiviteit (excl. btw) | € 2.970 | |
| omzetclaim marktgebied | € 1.170.000 | |
| huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde | 81% | |
| ruimte voor ontwikkeling in € | € 950.000 | |
| ruimte voor ontwikkeling (m² wvo) | 580 | |

Uit de tabellen 3.4 tot en met 3.8 blijkt dat er voor alle genoemde branchegroepen marktruimte is. Dit wijkt af van de benchmark die is opgenomen in figuur 3.1. Op basis van deze benchmark was voor de branchegroepen in/om huis en detailhandel overig juist geen marktruimte. Het verschil zit in het feit dat het gemiddelde inkomen van de inwoners van het Oostelijk Haven gebied aanzienlijk hoger ligt dan gemiddeld. Dit heeft een positieve uitwerking op het bestedingspotentieel en daarmee ook het te verwachten winkelaanbod.

Verder kan worden geconcludeerd dat door de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Amsterdam (herontwikkeling wonen/werken) het aantal inwoners in het Oostelijk Havengebied zal toenemen. Dit betekent dat er ook een toename van marktruimte ontstaat. Kleinschalige detailhandel in het gebied is noodzakelijk voor een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. De bestaande en nieuwe inwoners blijven voor een compleet winkelaanbod aangewezen op de bestaande wijkcentra.

3.8. Ontwikkelingen in de omgeving

Het bestemmingsplan Cruquius 1 maakt ook detailhandel mogelijk, tot een oppervlakte van 3.200 m² bvo. Netto is dat ongeveer 2.500 m². Deze oppervlakte heeft niet een dusdanige invloed op onderhavig plan dat er geen marktruimte meer bestaat. De plannen kunnen naast elkaar worden uitgevoerd.

3.9. Conclusie

Voor alle onderzochte branches is marktruimte. Voor dagelijkse goederen is dit 1.470 m² wvo, voor mode en luxe 5.570 m² wvo, voor vrije tijd 1.710 m² wvo, voor in/om huis 6.700 m² en voor detailhandel overig 670 m². Verder zal het aantal inwoners in het Oostelijk Havengebied fors toenemen. Dit betekent dat ook de marktruimte toeneemt.

Een toename van 400m² detailhandel in Sigma en Binnenbocht is daarmee geoorloofd, zonder dat er sprake zal zijn van een duurzame ontvrichting van de bestaande detailhandelsstructuur. De detailhandel die wordt toegevoegd kan namelijk genoeg omzet behalen op basis van het aantal inwoners dat op dit moment al in het gebied woont. Bovendien neemt het aantal inwoners in het gebied

fors toe. Daarom wordt geconcludeerd dat detailhandel met een lokale verzorgingsfunctie geen negatieve invloed heeft op de bestaande detailhandelsstructuur in Amsterdam. De functie komt niet in de plaats van de bestaande wijkwinkelcentra. De nieuwe inwoners nieuwe inwoners zijn voor een compleet voorzieningenaanbod aangewezen op de bestaande wijkcentra.

Bijlage 1 Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking Wonen

Separaat