

AMSTERDAMSE POORT LADDERONDERBOUWING CLUSTER 7

6 SEPTEMBER 2021



AMSTERDAMSE POORT LADDERONDERBOUWING CLUSTER 7

6 SEPTEMBER 2021

Status:

Definitief eindrapport

Datum:

6 september 2021

Een product van:

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

Team Winkelen
Arjen van Tellingen MSc
Ellen Scholten MSc
Drs. Toine Hooft

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

Review:

Drs. Toine Hooft

In opdracht van:

CBRE Global Investors



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

Projectnummer: 20200283

Referentie: 20200283 CBRE LDV Poort cluster7

INLEIDING	7
BELANGRIJKSTE CONCLUSIES	11
1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING	14
1.1 SITUERING AMSTERDAMSE POORT - CLUSTER 7	
1.2 VISIE VOOR AMSTERDAMSE POORT - CLUSTER 7	
1.3 (TOEKOMSTIGE) PROGRAMMERING DE AMSTERDAMSE POORT EN CLUSTER 7	
1.4 DRAAGVLAK GROOT EN GROEIT HARD	
1.5 BELEID	
2 EFFECTEN CORONACRIS OP DETAILHANDEL, HORECA EN LEISURE	26
3 LADDERONDERBOUWING DETAILHANDEL	29
3.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
3.2 (ONTWIKKELING VAN HET) AANBOD	
3.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING)	
3.4 TOETS AAN BELEID	
4 LADDERONDERBOUWING HORECA	44
4.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
4.2 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING)	
4.4 TOETS AAN BELEID	
5 QUICKSCAN LEISURE	56
5.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
5.2 (ONTWIKKELING) VAN HET AANBOD	
5.3 BEHOEFTE	
5.4 CONCLUSIE	
6 RUIMTELIJKE ECONOMISCHE EFFECTEN DETAILHANDEL, SUPERMARKTEN, HORECA EN LEISURE	66
6.1 RUIMTELIJK ECONOMISCHE IMPULS	
6.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR	
6.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
BIJLAGE 1 DEFINITIES + SECTOREN EN BRANCHES	

DEFINITIES

SECTOREN EN BRANCHES

BIJLAGE 2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

INLEIDING

CBRE Global Investors is eigenaar van het winkelgebied Amsterdamse Poort, onderdeel van ArenAPoort in Amsterdam Zuidoost. Amsterdamse Poort staat aan de vooravond van een herontwikkeling. In de omgeving van het winkelgebied vinden diverse ontwikkelingen en transformaties plaats, waaronder woningen, kantoren, hotels, leisure, cultuur en andere voorzieningen.

De initiatiefnemer heeft de ambitie om de Amsterdamse Poort te transformeren naar volwaardig centrumgebied voor Zuidoost en omstreken. Het plangebied is opgedeeld in meerdere clusters die gefaseerd tot ontwikkeling moeten komen. Cluster 7 aan de oostelijke rand van het gebied zal als eerst ontwikkeld worden. Voor het programma van Cluster 7 wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan van Cluster 7 is een onderbouwing van de niet-woon-functies in de toekomstige wijk nodig. CBRE Global Investors heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor deze functies op te stellen. Aangezien de locatie is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied is enkel een onderbouwing van de behoefte aan deze functies noodzakelijk.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het Rijk vereist een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierbij moet worden opgemerkt dat per 1 juli 2017 de wet over de Ladder gewijzigd is. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt (zie Bijlage 2 voor een uitgebreide toelichting) :

‘De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.’

Om een zo solide mogelijke onderbouwing te verzorgen voor voorliggende casus, pakken we dit als volgt aan:

- Zowel onderbouwing van de behoefte aan het totaalconcept als de afzonderlijke commerciële voorzieningen.
- Zowel een kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing van de behoefte.

Bij een Ladderonderbouwing vindt een analyse plaats van de vraag en het aanbod in een onderzoeksgebied en beoordeelt zo of er sprake is van een behoefte, maar oordeelt ook over effecten buiten het plangebied.

Op basis van het huidig aanbod (Locatus), de planologische mogelijkheid (vigerend Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort 2011) en het gewenste programma (Masterplan en input CBRE) is er sprake van de volgende situatie voor Cluster 7:

SITUATIE CLUSTER 7 - AMSTERDAMSE POORT					
	PLANOLOGISCH MOGELIJK	HUIDIG AANBOD (LOCATUS)	WENS TOEKOMST TOTAAL	TOEVOEGING T.O.V.	
				PLANOLOGISCH	HUIDIG AANBOD
Detailhandel totaal ¹	17.020	10.350*	16.000*	- 1.020	+ 5.650
Waarvan supermarkten	Max. 4 binnen Poort	1.360	5.000	n.v.t.	+ 3.640
Horeca	2.025	580	4.000	+ 1.975	+ 3.420
Leisure (Cultuur en Ontspanning)	0	0	1.500	+ 1.500	+ 1.500
Diensten	Valt onder bestemming gemengd zonder max.	90	-	-	-
Leegstand	-	8.415 ²	-	-	-
Overig ³	-	3.350	-	-	-
Maatschappelijk ⁴	5.300	-	5.300	-	-

TABEL 1 PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEID, HUIDIGE EN GEWENSTE PROGRAMMERING CLUSTER 7 (IN M² BVO)
* IS INCLUSIEF SUPERMARKTEN

Bron: Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort 2011, Locatus november 2020

Voor het programma zijn volledige ladderonderbouwingen uitgewerkt voor detailhandel (waaronder supermarkten) en horeca, en een Quicksan voor leisure. We gaan na wat de toekomstige (extra) behoefte is.

WAT VALT ER ONDER DETAILHANDEL, SUPERMARKTEN EN HORECA? >>>

De sectoren die in de ladderonderbouwing mee zijn genomen omvatten verschillende Locatus (sub)branches. Locatus is een databron die alle verkooppunten in Nederland omvat. Zie Bijlage 1 voor het overzicht van welke (sub)branches er precies binnen de sectoren vallen.

¹ Sectoren: Dagelijks (inclusief supermarkten), Mode & Luxe, Vrije Tijd en Detailhandel overig

² Opgave CBRE global investors

³ Overig omvat kantoor, Parkeergarages en bebouwing OV

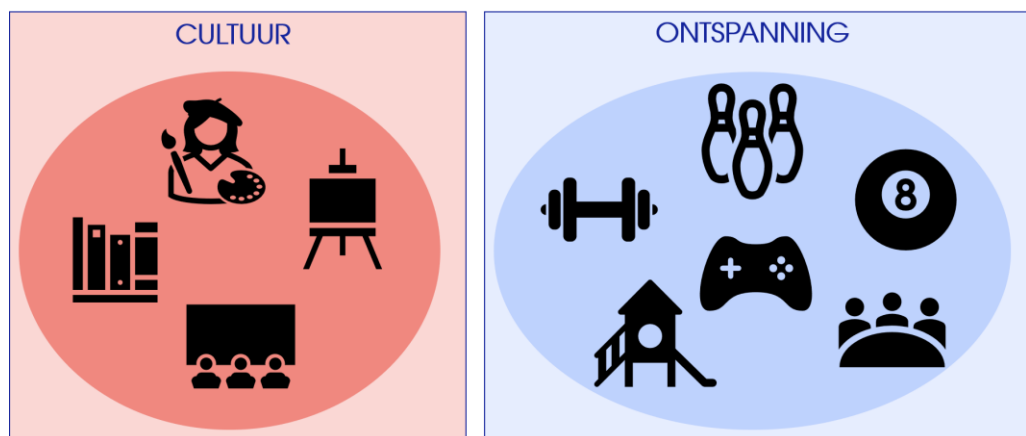
⁴ Voor maatschappelijk aanbod zijn geen Locatus gegevens bekend



FIGUUR 1 SECTOREN DIE AAN DE LADDER ZIJN ONDERBOUWD

WAT VALT ER ONDER LEISURE? >>>

De leisuresector is zeer breed. Onze afbakening is wederom gebaseerd op indeling van Locatus. In dit onderzoek bestaat Leisure uit een aantal commerciële voorzieningen die onder de hoofdbranches Cultuur en Ontspanning vallen. Zie Bijlage 1 voor alle functies die erbij horen. Het aanbod is onder te verdelen in leisurevoorzieningen met een bovenregionale functie en leisurevoorzieningen met een stad(sdeel)functie. In dit onderzoek worden de grootschalige functies met een bovenregionale functie buiten beschouwing gelaten.



FIGUUR 2 LEISURE SECTOREN DIE IN DEZE QUICKSCAN ZIJN ONDERBOUWD

Voor de volgende functies voeren we het quickscan behoefteonderzoek uit. Deze voorzieningen zijn passend voor de Amsterdamse Poort als centrum van Zuidoost.

Cultuur:

- Bibliotheek
- Bioscoop
- Galerie
- Kunstuitleen

Ontspanning:

- Amusementhal
- Beurs/tentoonstelling
- Biljart/Pool

- Binnenspeeltuin
- Bowling
- Fitness
- Lasergame

In het bestemmingsplan zullen de termen Cultuur en Leisure worden gehanteerd. Onder Leisure vallen de voorzieningen die in dit rapport en Locatus onder Ontspanning en Cultuur vallen.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

Dit onderzoek geeft de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor het nieuwe bestemmingsplan voor Cluster 7 van de Amsterdamse Poort. De behoefte aan het programma is voor de planperiode 2020 – 2030 (met doorkijk tot 2040) in beeld gebracht voor de functies detailhandel (waaronder supermarkten), horeca en leisure.

VAN WINKELCENTRUM TOT HART VAN ZUIDOOST >>

De Amsterdamse Poort moet meegaan in de ontwikkelingen van het stadsdeel: 'Van winkelcentrum tot hart van Zuidoost'. Het centrum is grotendeels in de jaren tachtig gerealiseerd en momenteel toe aan een update, zowel fysiek als functioneel. Daarbij groeit het stadsdeel Zuidoost als een van de snelste gebieden in Amsterdam. Tot 2030 groeit het aantal inwoners met 39% ten opzichte van 2020 in Amsterdam Zuidoost. Tot 2040 is dit zelfs 57% groei. De Poort heeft daarmee in de toekomst een groter direct potentieel, waarmee de behoefte aan (commerciële) functies zal toenemen.

Cluster 7 moet zich nog meer gaan kenmerken met aanbod in het 'Food & Convenience' segment. In de nieuwe situatie moet het cluster dan ook nog meer het dagelijkse boodschappendeel binnen stadsdeelcentrum de Poort worden.

KANSEN VOOR BLURRING EN FLEXIBILITEIT GEWENST >>

Tegenwoordig vervagen de grenzen steeds meer tussen verschillende voorzieningen. Dit wordt ook wel aangeduid met de term blurring. Blurring is het Engelse woord voor vervagen en het fenomeen heeft dan ook alles te maken met branchevervaging. Dit kunnen bijvoorbeeld ook winkels zijn die aanbod uit alle branches verkopen, maar ook winkels met horeca of een kapper met een expositieruimte, een kantoor met een openbare horecagelegenheid, enzovoorts. De Amsterdamse Poort is typisch een cluster waar blurring goed passend is. Ook om in te spelen op de wensen uit te markt en vanuit de consument. Dit vraagt om een flexibele programmering waarbij de ruimte tussen functies (detailhandel, horeca en leisure) kan worden uitgewisseld.

OVERZICHT EN CONCLUSIES BEHOEFTE PER FUNCTIE >>

FUNCTIE	GEWENSTE UITBREIDING PLANOLO- GISCH	GEWENSTE UITBREIDING WERKELIJK	KWANTITATIEVE BEHOEFTE TOE TE DELEN AAN DE POORT		CONCLUSIE
			2030	2040	
Detailhandel (incl. supermarkt)	- 1.020	+5.650	17.760	23.390	Uit de distributieve toets blijkt dat er in 2030 voldoende ruimte om de gewenste 5.650 m ² bvo toe te voegen. Ook specifiek voor supermarkten is er voldoende behoefte om te groeien naar maximaal 5.000 m ² bvo. Tot 2040 neemt de ruimte nog verder toe door de verwachte inwonergroei. De meters passen daarmee ruim in de behoefte. Daarbij gaat het om een afname van de planologische meters voor detailhandel ten opzichte van de huidige situatie.
Horeca	+ 1.975	+3.420	7.500 – 10.500	9.900 – 14.300	Uit de distributieve toets en dichthedenanalyse blijkt dat de uitbreiding van horeca ruimschoots past in de bandbreedte van de behoefte, die tot 2040 nog verder zal toenemen.
Leisure	+ 1.500	+1.500	6.900	10.300	Uit de dichthedenanalyse blijkt dat er voldoende ruimte is om de gewenste 1.500 m ² bvo toe te voegen binnen cluster 7 van de Amsterdamse Poort. Tot 2040 zal deze behoefte nog verder toenemen.

TABEL 2 CONCLUSIE KWANTITATIEVE BEHOEFTE TOE TE DELEN AAN DE POORT VOOR 2030 EN 2040 IN M² BVO

Ook zijn er kwalitatieve argumenten die de uitbreidingen motiveren. De Amsterdamse Poort dient gerenoveerd te worden om aan de eisen van de moderne consument te voldoen. Met de toevoeging en menging van de (commerciële) functies wordt het winkelcentrum, met cluster 7 als belangrijk onderdeel van het dagelijkse boodschappencluster, doorontwikkeld als het centrum van Amsterdam Zuidoost en de regio. De combinatie van detailhandel, supermarkten, horeca en leisure bevordert ontmoetingen tussen de inwoners, werknemers en bezoekers en draagt bij aan de levendigheid van de Poort en de leefbaarheid van het stadsdeel.

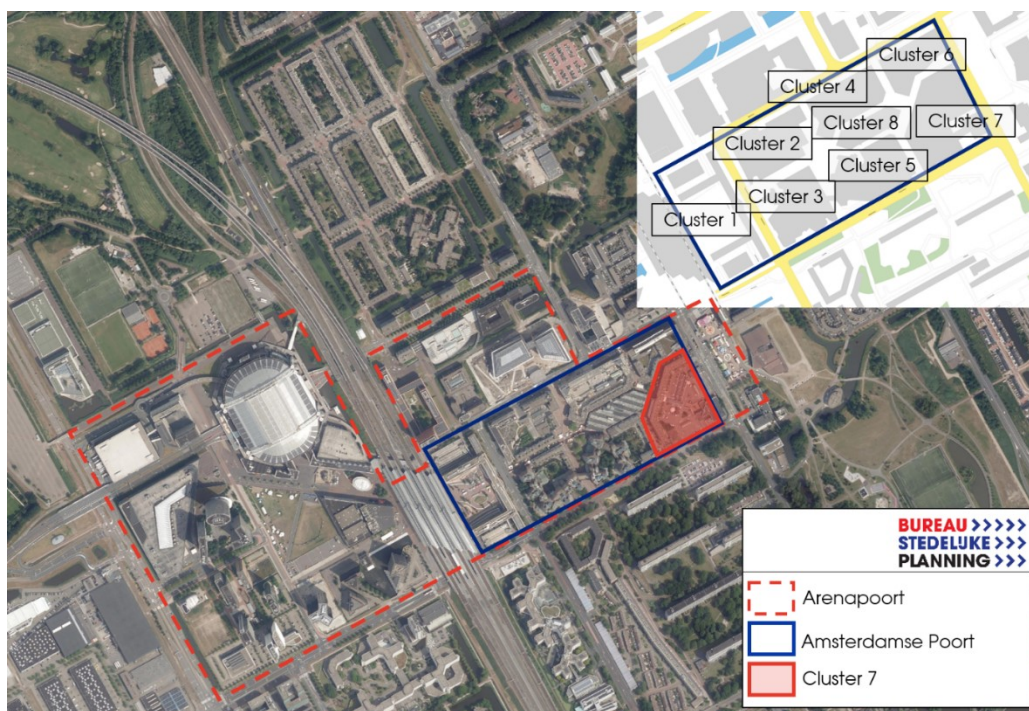
Doordat de ontwikkeling de inwonersgroei volgt zullen er geen (of nauwelijks) effecten zijn op het functioneren van het bestaande aanbod door de ontwikkeling van cluster 7 op zich. Daarbij wordt het voorzieningsniveau voor de inwoners uit Zuidoost en omgeving verbeterd door de herontwikkeling met de daarbij gepaarde uitbreidingsmogelijkheden. Waar zij nu voor bepaalde retail of verblijfsfuncties (horeca, cultuur en ontspanning) nog uit moeten wijken naar elders, biedt de nieuwe Poort deze voorzieningen in het eigen stadsdeel. Daarmee gaat zowel het woon-, leef- en ondernemersklimaat van de Poort maar ook het hele stadsdeel

Zuidoost er aanzienlijk op vooruit en zal er geen sprake zijn van een 'duurzame ontvruchting' van de verzorgingsstructuur.

1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING

1.1 SITUERING AMSTERDAMSE POORT - CLUSTER 7

Deze ladderonderbouwingen worden opgesteld voor het cluster 7 van de Amsterdamse Poort. De Amsterdamse Poort is onderdeel van de Arenapoort, een langgerekt gebied rondom Station Amsterdam Bijlmer ArenA. Een uniek gebied met aan de westkant een entertainmentfunctie en aan de oostkant de Amsterdamse Poort, een meer regulier winkelcentrum.



FIGUUR 3 SITUERING CLUSTER 7 IN DE AMSTERDAMSE POORT

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT Achtergrondkaart en Luchtfoto LVB

De Amsterdamse Poort is het centrale winkelcentrum van Amsterdam Zuidoost en heeft daarmee momenteel voornamelijk een stadsdeelverzorgende functie. Het ontwikkelperspectief van de Poort is om deze op te waarderen als tweede regionaal centrum van Amsterdam. Het winkelcentrum loopt van het station tot aan de Flierbosdreef. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Bijlmerdreef en aan de zuidzijde door de Hoogoorddreef. Het gebied bestaat uit 8 clusters. Cluster 7 ligt in het zuidoostelijke puntje, tussen het Bijlmerplein, de Flierbosdreef en de Bijlmerdreef.

1.2 VISIE VOOR AMSTERDAMSE POORT – CLUSTER 7

De Amsterdamse Poort moet meegaan in de ontwikkelingen van het stadsdeel: ‘Van winkelcentrum tot hart van Zuidoost’. Het centrum is grotendeels in de jaren tachtig gerealiseerd en momenteel toe aan een update, zowel fysiek als functioneel. Daarbij groeit het stadsdeel Zuidoost als een van de snelste gebieden in Amsterdam. De Poort heeft daarmee in de toekomst een groter direct potentieel. Om zowel voor de huidige als nieuwe bewoners een aantrekkelijk hart van de wijk te worden is de volgende visie bepaald.

De Poort moet een bruisende smeltkroes van culturen en levensstijlen vertegenwoordigen en tegelijkertijd een buurtgevoel geven. In 2030 is Amsterdamse Poort het stadshart van Zuidoost. Een plek van creativiteit en originaliteit. Waar de wortels van Zuidoost gekoesterd worden en ook altijd wat nieuws te ontdekken is. Food, fashion, urban arts en leisure mixen net zo gemakkelijk als de bewoners en bezoekers van de Poort.

Er ontstaan verschillende deelgebieden binnen de Poort. In onderstaande afbeelding is dit indicatief weergegeven. Het Hoekenrodeplein is ingericht als welkomstgebied vanaf het station met daar nabij gemaksaanbod (Welcome). Het middendeel wordt waarschijnlijk een combinatie tussen mode, cultuur en leisure (Enjoy & Explore). Cluster 7 is het deel van de Poort dat voornamelijk op de dagelijkse verzorging van de bewoners van Zuidoost is gericht.



FIGUUR 4 TYPERING SFEREN DEELGEBIEDEN BINNEN TOEKOMSTIGE POORT

Bron: CBRE global investors

VISIE CLUSTER 7 >>

Binnen cluster 7 is momenteel al een supermarkt gevestigd, maar moet zich nog meer gaan kenmerken met aanbod in het ‘Food & Convenience’ segment. In de nieuwe situatie moet het cluster dan ook nog meer het dagelijkse

boodschappendeel binnen stadsdeelcentrum de Poort worden. Een tweede supermarkt wordt daarom toegevoegd middels verplaatsing (tot 2018 was er met de Aldi al een tweede supermarkt binnen cluster 7 gesitueerd). Daarbij is er de bekende Shopperhal aanwezig. Deze Shopperhal wordt in de toekomstige situatie veel centraler en toegankelijk gesitueerd. Vanaf het Bijlmerplein is er een toegankelijke entree, waardoor de hal en de openbare ruimte veel meer in elkaar gevlochten worden.



FIGUUR 5 BOVENAANZICHT EN UITSTRALING VAN (HER)NIEUW(D)E CLUSTER 7 BINNEN DE AMSTERDAMSE POORT
Bron: CBRE global investors

1.3 (TOEKOMSTIGE) PROGRAMMERING DE AMSTERDAMSE POORT EN CLUSTER 7

Het plan voor cluster 7 voorziet in de transformatie van Cluster 7 naar een hoogwaardig en duurzame woon- en winkelomgeving met woningen, (commerciële voorzieningen), cultuur/leisure voorzieningen en parkeren. In zowel de gehele Poort als cluster 7 is momenteel al een ruim retailaanbod gevestigd. Voor de toekomst is er echter de wens op dit kwalitatief op te waarderen en te herschikken om in alle behoefte van de (nieuwe) bewoners en verblijvers te voorzien, én om aan de moderne maatstaven te voldoen.

HUDIG AANBOD EN TOEKOMSTIGE PROGRAMMERING GEHELE POORT >>

In onderstaand tabel is het huidige aanbod (volgens Locatus) en de (indicatieve) toekomstwens opgenomen voor de gehele Amsterdamse Poort. Naast het aanbod aan commerciële functies en diensten zijn er ook maatschappelijke functies aanwezig in de Amsterdamse Poort. Deze maatschappelijk functies staan niet in de tabel vermeld aangezien deze metrages niet in de gegevens van Locatus zijn opgenomen. Daarnaast zal de toekomstige programmering voor maatschappelijk gelijk blijven als momenteel al mogelijk is in het bestemmingsplan (5.300 m² bvo).

	AMSTERDAMSE POORT	
	HUDIG AANBOD (LOCATUS)	INDICATIEVE PLANOLOGISCHE WENS TOEKOMST
Supermarkten	6.210	12.200
Overige detailhandel ⁵	23.820	27.800
Horeca	5.010	10.000
Leisure (Cultuur en ontspanning)	2.070	3.600
Diensten	2.470	3.250
Leegstand	7.110	-
Overig ⁶	-	n.t.b.

TABEL 3 HUDIG EN GEWENSTE PROGRAMMERING AMSTERDAMSE POORT (IN M² BVO)

Bron: Locatus november 2020 – inclusief Hoekenrodeplein voor gehele Poort

Met de herontwikkeling kan de Amsterdamse Poort het tweede regionale centrum van Amsterdam worden (na de binnenstad). De Poort zal transformeren tot een aantrekkelijk en gemixt cluster.

HUDIG AANBOD EN TOEKOMSTIGE PROGRAMMERING CLUSTER 7 >>

Ook binnen cluster 7 zijn enkele toevoegingen ten opzichte van het bestaande aanbod en de huidige planologische mogelijkheden gewenst om een modern aanbod te realiseren:

- Het maximale **detailhandelsaanbod in de toekomst is 16.000 m² bvo**. Momenteel is middels het vigerende bestemmingsplan 17.020 m² bvo toegestaan.⁷ Het huidig aanbod aan detailhandel (inclusief supermarkten) bedraagt 10.350 m² bvo. Planologisch betreft het daarmee een beperkte afname van ca. 1.000 m² bvo.
- Het supermarktaanbod groeit met de komst van een **tweede supermarkt naar maximaal 5.000 m² bvo** in cluster 7. Momenteel meet de huidige winkel 1.360 m² bvo. Tot en met 2019 was echter Aldi (ca. 930 m² bvo) als vierde supermarkt in de Poort ook in cluster 7 gevestigd en de nieuwe supermarkt betreft een verplaatsing. Daarmee gaat het om een optimalisatie van de locaties en clustering van de supermarkten in plaats van om een uitbreiding.
- Voor **horeca is maximaal 4.000 m² bvo** in cluster 7 terecht komen. Dit is een ruime uitbreiding van 3.420 m² bvo ten opzichte van de huidige situatie.
- Momenteel is er binnen cluster 7 nog geen leisure aanwezig. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er ruimte wordt gereserveerd voor **1.500 m² bvo leisure**.

⁵ Sectoren: Dagelijks (minus supermarkten), Mode & Luxe, Vrije Tijd en Detailhandel overig

⁶ Overig omvat kantoor, Parkeergarages en bebouwing OV

⁷ Ook de zakelijk en publiek gerichte dienstverlening vallen onder dit maximum metrage van 17.020 m² bvo

In Tabel 4 is het huidige aanbod (Locatus), de planologische mogelijkheid (vigerend Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort 2011) en het gewenste programma (Masterplan en input van CBRE) voor cluster 7 opgenomen. In de twee meest rechtse kolommen is de ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden en het huidige aanbod opgenomen.

SITUATIE CLUSTER 7 - AMSTERDAMSE POORT					
	PLANOLOGISCH MOGELIJK	HUIDIG AANBOD (LOCATUS)	WENS TOEKOMST TOTAAL	TOEVOEGING T.O.V.	
				PLANOLOGISCH	HUIDIG AANBOD
Detailhandel totaal ⁸	17.020	10.350*	16.000*	- 1.020	+ 5.650
Waarvan supermarkten	Max. 4 binnen Poort	1.360	5.000	n.v.t.	+ 3.640
Horeca	2.025	580	4.000	+ 1.975	+ 3.420
Leisure (Cultuur en Ontspanning)	0	0	1.500	+ 1.500	+ 1.500
Diensten	Valt onder bestemming gemengd zonder max.	90	-	-	-
Leegstand	-	8.415	-	-	-
Overig ⁹	-	3.350	-	-	-
Maatschappelijk ¹⁰	5.300	-	5.300	-	-

TABEL 4 PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEID, HUIDIGE EN GEWENSTE PROGRAMMERING CLUSTER 7 (IN M² BVO)
* IS INCLUSIEF SUPERMARKTEN

Bron: Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort 2011, Locatus november 2020

1.4 DRAAGVLAK GROOT EN GROEIT HARD

DOELGROEPEN DETAILHANDEL, HORECA EN LEISURE AMSTERDAMSE POORT >>

De vraag naar detailhandel, horeca en leisure in cluster 7 (en de Amsterdamse Poort) komt van verschillende doelgroepen:

- Inwoners.
 - De functies hebben primair een functie voor de inwoners van stadsdeel Amsterdam Zuidoost.
 - Secundair zal het winkelgebied ook een functie hebben voor de inwoners van de ontwikkelgebieden in gemeente Ouder-Amstel ten noordoosten van de Amsterdamse Poort. Te weten: De Nieuwe Kern, Industriegebied Amstel (Amstel Business Park Zuid) en Duivendrecht.
- Werknemers ArenaAPoort

⁸ Sectoren: Dagelijks (inclusief supermarkten), Mode & Luxe, Vrije Tijd en Detailhandel overig

⁹ Overig omvat kantoor, Parkeergarages en bebouwing OV

¹⁰ Voor maatschappelijk aanbod zijn geen Locatus gegevens bekend

3. Bezoekers ArenAPoort

Vraag detailhandel (waaronder supermarkten), horeca en leisure

Voor alle functies (detailhandel (waaronder supermarkten), horeca en leisure) die in deze Ladderonderbouwing zijn behandeld, is uitgegaan van de vraag vanuit bovenstaande doelgroepen in 2030, met een doorkijk tot 2040.

1. Inwoners

Bewoners Amsterdam Zuidoost. Momenteel wonen er bijna 90.000 mensen in Zuidoost. Door de vele woningbouwontwikkelingen (met name in Amstel III en Bijlmer Centrum) zal dit aantal flink groeien. Naar verwachting wonen er in 2030 ca. 108.500 mensen in Zuidoost.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE.	GEM. INK. PER INW.
Zuidoost	89.841	16	16	29	26	13	1,9	€ 20.000
Amsterdam	872.757	14	12	36	24	13	1,8	€ 29.600
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	€ 26.000

TABEL 5 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN AMSTERDAM ZUIDOOST

Bron: CBS Statline, 2020; inkomen betreft 2018 (meest recente data)

2. Werknemers

In geheel Zuidoost waren in 2019 circa 82.000 mensen werkzaam, waarin de 24% (circa 19.700 werknemers) in Bijlmer-centrum tot het (toekomstig) verzorgingsgebied gerekend kunnen worden¹¹. Nieuwe kantoorinitiatieven en invulling van leegstand zorgen naar schatting voor circa 11.000 extra werkenden in ArenAPoort.¹²

3. Bezoekers

De Amsterdamse Poort wordt periodiek ook bezocht door vele bezoekers, met name tijdens grote evenementen aan de oostzijde van station BijlmerArena (Ajax, Ziggo Dome, AFAS Live en Pathé bioscoop). Op absolute piekmomenten zijn dat ca. 100.000 bezoekers.¹³ Daarnaast zorgen de hotels ook voor een grote stroom aan toeristen. In stadsdeel Zuidoost zijn momenteel ca. 2.000 hotelkamers (5,7% van totale aanbod in Amsterdam) en naar schatting jaarlijks ca. 525.000 gasten (1.050.000 overnachtingen). In de komende jaren worden nog ca. 400 kamers aan het aanbod toegevoegd, waaronder de UID-ontwikkeling (Urban Interactive District) op de ArenaBoulevard met 320 kamers.¹⁴ Naar schatting zal hierdoor het aantal toeristen toenemen tot 630.000 gasten per jaar.

¹¹ Strabo, onderzoek winkelcentrum Amsterdamse Poort, 2019

¹² Gemeente Amsterdam, Uitgangspuntendocument verkeersonderzoek verkenning i.r.t. Arenapoort, Nieuwe Kern en Amstel III 2030, 2018.

¹³ <https://www.amsterdamsdagblad.nl/gemeente/topdrukte-rondom-de-arenaboulevard>

¹⁴ Gemeente Amsterdam, publieke kaart regionale hotelmonitor, <http://www.hotelmonitormra.nl/kaart> en <http://www.hotelplannen.nl>

STERKE REGIONALE EN LOKALE BEVOLKINGSGROEI >>

Amsterdam is één van de sterkst groeiende steden van Nederland. De komende jaren moet er flink worden gebouwd om de groei van de stad bij te benen en te voldoen aan de vraag naar woningen en bijhorende voorzieningen. Komende 10 jaar groeit de bevolking van Amsterdam van 870.000 in 2020 tot 975.000 inwoners in 2030, een groei van 12%. De groei vindt met name plaats in de stadsdelen Noord, Oost en Zuidoost.¹⁵

Bevolkingsgroei Amsterdam Zuidoost

Een groot deel van de bevolkingsgroei in Amsterdam concentreert zich in Amsterdam Zuidoost en omgeving. Dat leidt tot een toename van de behoefte aan commerciële voorzieningen. Er zijn verschillende prognoses omtrent de woningbouw- en bevolkingsontwikkeling voor Amsterdam Zuidoost. Dit verschil wordt mede veroorzaakt door onzekerheden over de fasering van de woningbouw door markttechnische en planologische omstandigheden. In dit rapport hanteren we een gemiddelde van twee prognoses, namelijk data en informatie Amsterdam 2020 (minimum) en Uitvoeringsagenda Sociale Accommodaties Zuidoost 2018 (maximum):

- In Amsterdam Zuidoost worden tot 2030 ca. 13.000 tot 25.000 woningen opgeleverd. Tussen 2030 en 2050 volgen nog eens bijna ca. 17.700 woningen.
- Het inwoneraantal groeit van de huidige ca. 89.800 naar 108.500 tot 140.500 in 2030 en ca. 117.800 tot 163.600 in 2040.

	INWONERSPROGNOSE 2030	INWONERSPROGNOSE 2040
Prognose 2020 Zuidoost (data en informatie)	108.529	117.768
Prognose 2018 Zuidoost (Uitvoeringsagenda)	140.509	163.626
Gemiddelde prognose	124.519	140.697

TABEL 6 PROGNOSES ZUIDOOST 2018 EN 2020

Bron: Data en informatie Amsterdam 2020, Uitvoeringsagenda Sociale Accommodaties Zuidoost en gemeente Amsterdam 2018

Het toekomstige inwonertal in Amsterdam Zuidoost is voor onderhavige ladderonderbouwing bepaald als het gemiddelde van de twee belangrijkste prognoses voor 2030: 108.529 en 140.509 inwoners. Dit resulteert in een inwonertal van **124.500 in 2030 (groei ca. 39% t.o.v. 2020)** en **140.700 in 2040 (groei ca. 57% t.o.v. 2020)**.

De grootste bevolkingsontwikkeling vindt plaats nabij de Amsterdamse Poort:

- **Amstel III.** In dit transformatiegebied zullen in totaal bijna 17.000 woningen worden gebouwd die gefaseerd tot ontwikkeling zullen komen.

¹⁵ Data en informatie Amsterdam 2020

- **Arenapoort.** Het gebied wordt getransformeerd waarbij meer dan 5.300 woningen worden toegevoegd, ca. 3.200 voor 2030 en ca. 2.100 na 2030.

Bevolkingsontwikkeling rondom Amsterdam Zuidoost

Ook in de omgeving van stadsdeel Zuidoost worden de komende jaren vele woningen aan de voorraad toegevoegd. In de gemeente Ouder-Amstel wordt flink gebouwd in buurten ten noordoosten van de Amsterdamse Poort:

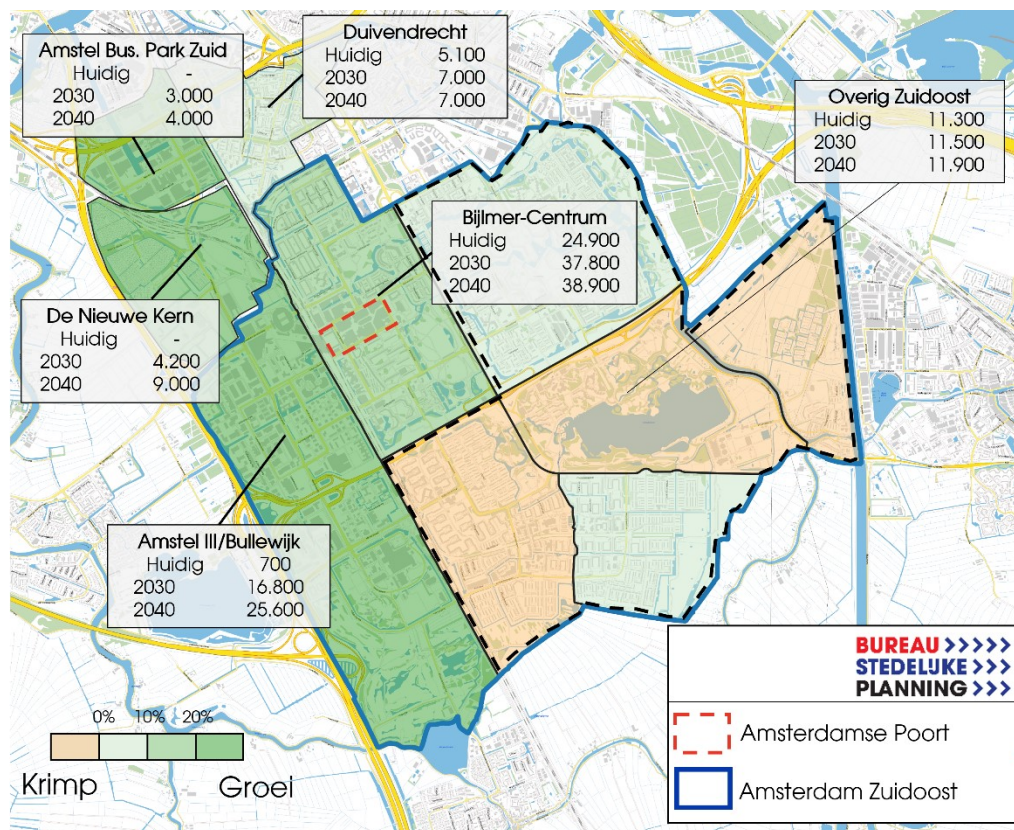
- **De Nieuwe Kern.** Tot 2030 worden hier 4.500 woningen gebouwd en tussen 2030 en 2040 nog eens 2.300. Op basis van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,0 zullen er 4.200 mensen wonen in 2030 en in 2040 9.000. In de buurt zullen een aantal commerciële voorzieningen worden toegevoegd.
- **Duivendrecht.** In de buurt zullen 950 woningen worden gebouwd tot 2030 waarmee het inwoneraantal stijgt van 5.050 naar 6.950 in 2030.
- **Industriegebied Amstel (Amstel Business Park Zuid).** Het gebied wordt komende jaren getransformeerd van bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied voor werken, wonen en recreëren. Tot 2030 worden hier 1.500 woningen gebouwd en na 2030 nog eens 500. Op basis van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,0 zullen er in 2030 3.000 mensen wonen en in 2040 4.000. Net als in De Nieuwe Kern zullen ook in deze buurt een aantal commerciële voorzieningen worden toegevoegd.

De Amsterdamse Poort zal met name een functie hebben voor de inwoners van Zuidoost en de omliggende ontwikkelgebieden. In het totale gebieden wonen samen 14.150 mensen in 2030 en 19.950 in 2040. De samenstelling van alle inwoners is weergegeven in Tabel 7 en Figuur 6.

DEELGEBIED	INWONERS '20	WONINGBOUW		TOEKOMSTIGE INWONERS	
		Tot 2030	Na 2030	2030	2040
Amstel III/Bullewijk	742	7.000	10.000	16.779	25.599
Bijlmer-Centrum	24.939	8.000	1.000	37.795	38.911
Overig Amsterdam Zuidoost	64.160	4.420	7.485	69.945	76.187
Amsterdam Zuidoost	89.841	19.420	18.485	124.519	140.697
Duivendrecht	5.050	950		6.950	6.950
De Nieuwe Kern	65-	2.100	2.400	4.200	9.000
Industriegebied Amstel (Amstel Business Park Zuid)	55-	1.500	500	3.000	4.000
Totaal ontwikkelgebieden	5.170	3.600	2.900	14.150	19.950
Totaal onderzoeksgebied	95.011	23.020	21.385	138.669	160.647

TABEL 7 WONINGBOUWPROGRAMMA EN AANTAL INWONERS 2030, 2040 EN 2050, NAAR DEELGEBIED

Bron: Data en informatie Amsterdam 2020, Uitvoeringsagenda Sociale Accommodaties Zuidoost, gemeente Amsterdam 2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 6 GEMIDDELTE GROEI VERSCHILLENDE PROGNOSES ZUIDOOST EN ONTWIKKELGEBIEDEN TOT '30
Bron: Data en informatie Amsterdam 2020, Uitvoeringsagenda Sociale Accommodaties Zuidoost, gemeente Amsterdam 2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning

TOTALE DRAAGVLAK IN 2020, 2030 EN 2040 >>

In onderstaande tabel is het draagvlak voor alle doelgroepen van de Amsterdamse Poort schematisch weergegeven.

- De bevolkingsprognose is het gemiddelde van een hoog en laag scenario. Mogelijk valt deze groei hoger of lager uit, afhankelijk van de doorgang van de verschillende woningbouwplannen.
- Voorzichtigheidshalve gaan we er van uit dat het aantal bezoekers op piekmomenten gelijk blijft. De verwachting is dat dit aantal hoger zal uitvallen met de ontwikkeling van leisure in bijvoorbeeld het UID.

DOELGROEP	2020	2030	2040
Inwoners Zuidoost	89.841	124.519	140.697
Inwoners ontwikkelgebieden Ouder -Amstel	5.050	14.150	19.950
Werknemers	18.000	29.000	29.000
Bezoekers (piekmomenten tijdens evenementen)	100.000	100.000	100.000
Toevloeiing toeristen (gasten)	525.000	630.000	630.000

TABEL 8 VRAAG VANUIT DOELGROEPEN DETAILHANDEL HORECA EN LEISURE AMSTERDAMSE POORT – CLUSTER 7

1.5 BELEID

STRUCTUURVISIE AMSTERDAM 2040: ECONOMISCH STERK EN DUURZAAM >>

De ambitie van de gemeente Amsterdam is als volgt geformuleerd in de Structuurvisie: Amsterdam ontwikkelt zich verder als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. In de structuurvisie wordt ook ArenApoort (Arenagebied en winkelcentrum de Amsterdamse Poort) genoemd. De ambitie wordt hierin uitgesproken om ArenApoort verder te ontwikkelen als grootstedelijk kerngebied, waarbij de functies wonen, winkelen, uitgaan en werken met elkaar (sterker) worden verbonden.

De ambitie voor het gebied vraagt nadrukkelijk om doorontwikkeling en diversifiëring. Het gaat dan om vestiging van (grootschalige en perifere) detailhandel, versterking van het winkelgebied Amsterdamse Poort en de ontwikkeling van grootschalige leisure.

DETAILHANDELSBELEID AMSTERDAM 2018-2022 >>

Om een economische gezonde winkelmarkt te zijn, heeft Amsterdam de volgende twee hoofdbeleidsdoelstellingen geformuleerd in het detailhandelsbeleid:

1. Boodschappen dichtbij voor bewoners. Voldoende dagelijkse voorzieningen zijn op een redelijke afstand gelegen vanaf de woningen.
2. Meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad (ook voor de niet dagelijkse producten wil Amsterdam aantrekkelijke winkelgebieden hebben buiten de binnenstad).

In het detailhandelsbeleid wordt Amsterdam Zuidoost ook nadrukkelijk vermeld. Ondanks de problemen omtrent leegstand en verloedering in de stadszone vinden er ook grote woningontwikkelingen plaats wat weer zorgt voor kansen. Voor de stadszones wordt de nadruk gelegd om de kansrijke wijkcentra, de grotere winkelgebieden te versterken. Specifiek voor Amsterdamse Poort is het beleid gericht op het toekomstbestendiger maken van het centrum.

AMSTERDAM ZUIDOOST GEBIEDSPLAN 2018, ARENAPOORT/AMSTEL III >>

Het gebiedsplan beschrijft de jaarlijkse uitvoering van de gebiedsagenda 2016-2019. In dit gebiedsplan komen de volgende 5 prioriteiten naar voren voor het gebied:

- Meer ruimte voor transformatie en initiatieven voor een economisch sterk;
- multifunctioneel en levendig gebied;
- Meer ruimte scheppen voor werkgelegenheid;
- Meer ruimte scheppen voor innovatie, duurzaamheid en energie;
- Gezamenlijke inspanning voor branding en positionering van het gebied;
- Aantrekkelijker vestigings- en bezoekersklimaat.

In de besluitenlijst van de gemeente Amsterdam (17 december 2019) stemt het **college van Burgemeester en wethouders in met ontwikkelperspectief van regionaal centrum voor gebied Amsterdamse Poort** in combinatie met Arenaboulevard en Villa Arena, en ontwikkelperspectief als multifunctioneel stadsdeelcentrum voor Buikslotermeerplein en Centrum Nieuw-West

AMSTERDAM ZUIDOOST GEBIEDSPLAN 2020 (BIJLMER CENTRUM) >>

In Bijlmer Centrum staan tot 2022 de volgende prioriteiten centraal:

- Verbeteren ontwikkelkansen jeugd;
- Verminderen armoede;
- Verbeteren woonklimaat;
- Bevorderen lichamelijke en geestelijke gezondheid;
- Bevorderen participatie en sociale cohesie;
- Versterken buurteconomie, kunst & cultuur aanbod en verhogen duurzaam ondernemen.

HORECANOTA ZUIDOOST 2007-2012 >>

De Horecavisie voor stadsdeel Zuidoost wordt momenteel vernieuwd. Het vigerende beleid stamt uit 2007. In het beleid zijn de volgende speerpunten vastgelegd:

- Meer ruimte voor nieuwe horeca
- Initiatieven ontplooiën ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het aanbod van horeca;
- Strike handhaving van de horeca als het gaat om de openbare orde, illegale horeca, overlast veroorzaakt door horeca, milieuaspecten en veiligheid;
- Versnelling en vereenvoudiging vergunningenverstrekking;
- Het bepalen van een goede positionering van de horeca in Zuidoost ten opzichte van andere horeca- en uitgaansgebieden in Amsterdam;
- Communicatiebeleid voor de horeca uitwerken en de samenwerking met de horecabedrijfstake verbeteren.

Horeca biedt de volgende voordelen voor Zuidoost:

- Stedelijke vernieuwing: horeca draagt bij aan de levendigheid en leefklimaat van de stad en is een component van stedelijk vernieuwing.
- Imagoverbetering: een goed voorzieningsniveau met aantrekkelijke horeca zet het stadsdeel op de kaart.
- Versterking vestigingsklimaat bedrijven: Horeca bepaalt in belangrijke mate de sfeer in het gebied, dit draagt bij aan het vestigingsklimaat.
- Groei werkgelegenheid. Horeca biedt werkgelegenheid, voor een deel ook aan de onderkant van de arbeidsmarkt. Daarnaast is er een relatief lage drempel tot ondernemerschap.

Momenteel wordt er een nieuwe horecavisie opgesteld voor het ArenaPoort gebied. Ten tijde van deze Ladderonderbouwing was deze nog niet gereed.

RELEVANT LEISURE BELEID >>

Er is geen Amsterdams beleid voor de voorzieningen in cultuur en ontspanning. Wel zijn er een aantal speerpunten die horen bij deze voorzieningen:

- **Kunst en cultuur.** Amsterdam kent een groot kunst en cultuuraanbod. Dat is niet alleen belangrijk en inspirerend voor de inwoners maar ook voor de vele bezoekers uit binnen- en buitenland. En het maakt Amsterdam aantrekkelijker als vestigingsplaats voor (internationale) bedrijven. Cultuur is dus ook een sterke economische motor. Hierin investeren verdient zich dubbel en dwars terug. Daarom zijn de bezuinigingen door gemeente uit eerdere jaren grotendeels teruggedraaid. Extra aandacht gaat uit naar de kleinere instellingen en talentontwikkeling. Ook is er de wens om de culturele instellingen meer over de stad te verspreiden¹⁶. Specifiek voor Amsterdam Zuidoost is opgenomen dat het huidig aanbod, net als in de stadsdelen Noord en Nieuw-West, beperkt is. De gemeente geeft voorrang aan deze stadsdelen voor nieuwe culturele voorzieningen. Zo hebben ook de inwoners van deze stadsdelen toegang tot kunst en cultuur in de nabije omgeving. Met kunst die gericht is op de wijk, maar ook grootstedelijke podia en musea voor iedereen.¹⁷
- **Sport.** In de sportvisie 2025 wordt aandacht besteed aan het belang van bewegen en sport. De visie hierin is dat Amsterdam een alom erkende sportstad is die uitnodigt tot (sportief) bewegen door een beweegvriendelijke en stimulerende inrichting van de openbare ruimte, een duurzame en toegankelijke sportinfrastructuur en een rijk en divers aanbod van sport- en beweegactiviteiten voor alle Amsterdammers. Voor Zuidoost geldt dat Zuidoost nog steeds te maken heeft met de gevolgen dat ten tijde van de realisatie van de Bijlmer er geen enkele sportaccommodatie gepland was. Bij de vervanging en/of uitplaatsing van stedelijke (top)faciliteiten kiest de gemeente voor de bundeling van sportieve functies aan de Sportas en in het Centrumgebied Zuidoost.

¹⁶ [Volg het beleid: kunst en cultuur - Gemeente Amsterdam](#)

¹⁷ Gemeente Amsterdam, Hoofdlijnen kunst en cultuur 2021-2024

2 EFFECTEN CORONACRIS OP DETAILHANDEL, HORECA EN LEISURE

Afgelopen anderhalf jaar heeft de Coronacrisis gezorgd voor veel onzekerheid in de wereld. Nederland zat in een intelligente lockdown en commerciële voorzieningen bleven gedurende lange tijd dicht. Tijdens het moment van schrijven van deze rapportage (september 2021) gelden er voor de horeca en leisure nog steeds beperkingen en is de detailhandel geopend, zij het met aangepaste maatregelen als maximaal aantal klanten. Veel bedrijven in de commerciële dienstverlening zullen dit jaar dan ook geen positieve cijfers draaien.

Tot nu toe zijn de effecten voor de Poort in verhouding met de binnensteden relatief beperkt gebleven. Als stadsdeelcentrum heeft de Poort namelijk ook een belangrijke functie voor de dagelijkse verzorging van de bewoners van Zuidoost. De sector die tot nu toe enkel profiteert van de crisis.

De onzekerheden voor voorzieningen zijn echter groot. Het is onbekend hoe lang de crisis en de daarbij komende maatregelen nog doorgaan. Daarbij is het onzeker welke blijvende effecten dit voor de verschillende sectoren kan hebben. Onderstaand is per functie kort ingegaan op de situatie en mogelijke (blijvende) effecten.

DETAILHANDEL >>

Er wordt veel gevraagd van de ondernemerskracht, creativiteit en financiële buffers van ondernemers in de detailhandel. Ondanks de steunmaatregelen van het kabinet zal het aantal faillissementen toenemen. Dit is iets dat al gaande was, maar wordt momenteel versneld. Daarbinnen is er wel sprake van een gedifferentieerd beeld:

- Een aantal branches weet de schade beperkt te houden: supermarkten en de overige foodsector als versspecialiteiten, tuincentra, bouwmarkten (de laatste twee naar verwachting tijdelijk);
- Een aantal branches staat nagenoeg stil: kleding en schoenen.

Daarbij is het opvallend dat voornamelijk de grote en voorheen zo aantrekkelijke binnensteden hard worden geraakt. Door de afstandsmaatregelen blijven bezoekers nog steeds deels weg en zijn mensen geneigd dicht bij hun huis te winkelen. De concurrentieslag met het online-aanbod krijgt daarbij een extra impuls nu de consument nog meer went aan deze manier van boodschappen doen en winkelen. Ook vinden klanten ruim opgezette supermarkten en andere winkels prettiger. De ruimte tussen de paden geeft hun de mogelijkheid de afstand te bewaren. De verwachting is dat

mensen gewend raken aan de ruime opzet van deze winkels en hier wellicht deels aan vast zullen houden.

HORECA >>

Horeca is een van de hardst getroffen sectoren van de coronacrisis. Als een van de weinige sectoren zijn zij namelijk tweemaal verplicht enkele maanden gesloten. In deze zomer zijn ze weer open, zij het met belemmeringen door de anderhalve meter maatregel en sluitingstijden. Veelal werden bestaande terrassen (tijdelijk) uitgebreid op normaal open delen van pleinen. Hierbij werd veelal medewerking verleend door de gemeente.



FIGUUR 7 TERRASSEN MET ANDERHALVE METER AFSTAND, GROTERE AFSTAND OP DE NIEUWMARKT AMSTERDAM EN UITBREIDING OP PLEIN VAN SINT JAN IN DEN BOSCH

Bron: Parool en Brabants dagblad

Voor de lange termijn blijft het voor de horeca onzeker. De sector zal afhankelijk zijn van afnemende besmettingscijfers voordat zij weer volledig kunnen gaan draaien. Voor zaken die normaliter enkel of vooral in de avond en nacht (uitgaanspubliek) hun omzet moeten behalen, kan het doordat zij komende maanden niet open kunnen een versnelde sterke uitval betekenen.

LEISURE >>

De sector is ook onevenredig hard geraakt door de coronacrisis. Voorzieningen moesten (tijdelijk) hun deuren sluiten of moesten open onder beperkende maatregelen. Hoewel de faillissementen voor de gehele sector dagtoerisme nog beperkt zijn, mede door de overheidssteun, wordt verwacht dat er culturele en vrijetijdsvoorzieningen zullen omvallen. Voor een deel van de musea, horeca en attracties geldt dat het deels mislopen van nog een tweede (toeristisch) seizoen aan inkomsten hen fataal zal worden.

Voor de lange termijn blijft het voor de vrije tijdsvoorzieningen onzeker. De sector zal deels afhankelijk zijn van het tempo van de vaccinaties voordat zij weer

volledig kunnen gaan draaien. Toch liggen er ook kansen.¹⁸ Enerzijds omdat het proces van digitalisering in de leisuresector, dat toch al was ingezet, in een stroomversnelling terechtkomt. Anderzijds omdat ondernemers gedwongen worden zich niet langer blind te staren op bezoekersaantallen. En dat zal ten goede komen aan de consumentenbeleving, het uitgavenpatroon en op de lange termijn zelfs de duurzaamheid.

¹⁸ De Ondernemer, 12 augustus 2020: <https://www.deondernemer.nl/branded-content/ondernemen-corona-klanten-vrijtijdssector-uitgeven-ebook~2401706>

3 LADDERONDERBOUWING DETAILHANDEL

In de volgende hoofdstukken volgen de Ladderonderbouwingen voor de commerciële functies in Cluster 7, een toelichting op de Ladder is toegevoegd in Bijlage 2.

In cluster 7 van de Amsterdamse Poort is de wens om maximaal 16.000 m² bvo aan detailhandel mogelijk te maken. Momenteel bestaat het aanbod uit 10.350 m² bvo. Let wel: in het bestemmingsplan is momenteel al 17.020 m² bvo mogelijk en ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden betreft het daarmee een afname van ca. 1.000 m² bvo). Van deze detailhandel wordt maximaal 5.000 m² bvo ingevuld met supermarkten. Momenteel is er alleen de Vomar in dit deel van het cluster gevestigd (1.050 m² wvo en ca. 1.360 m² bvo). De wens is om een andere supermarkt in de Poort te verplaatsen naar cluster 7. We gaan in deze ladderonderbouwing echter uit van de situatie dat de 3.640 m² bvo aan toegenomen meters in cluster 7 allemaal nieuwe meters zijn. In werkelijkheid gaat het echter om de optimalisatie van de locaties en clustering van de supermarkten en is de toename aanzienlijk beperkter.

In de behoefteberekeningen nemen we de volgende groepen op: Supermarkten, overig dagelijkse sector (versspeciaalzaken en drogisten), Mode & Luxe, Vrije Tijd en Bruin & Witgoed (zie Bijlage 1 voor volledige type branches die hieronder vallen). Dit zijn de reguliere detailhandelssectoren. Het grootste deel van In en om het huis valt daar buiten en zal voor Zuidoost ook primair in Villa Arena of Woonplaza A2 worden gesitueerd.

3.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De vraag naar detailhandel is in ontwikkeling. Zo neemt e-commerce een steeds groter marktaandeel in, zowel op het gebied van de niet-dagelijkse artikelen, maar (nu nog in de kinderschoenen) ook dagelijkse aanbod. De trends op het gebied van onder andere detailhandel hebben ook invloed op de functie en invulling van (wijk)winkelcentra. Onderstaand zijn de belangrijkste trends met betrekking tot het detailhandelsaanbod in Amsterdamse Poort opgenomen.

- De **overig dagelijkse sector staat gemiddeld onder druk**. De versspeciaalzaken ondervinden grote concurrentie van de vaak goedkopere supermarkten. De drogisten concurreren ook met de supermarkten, maar hebben ook te maken met een toename in online aankopen. Tijdens corona merkt met name het aanbod versspeciaalzaken een opleving doordat klanten meer tijd hebben en meer geld uit geven aan eten thuis.

- De modische sector en ook andere niet-dagelijkse winkelformules trekken zich terug in de **grootste centra** (met voldoende kritische massa en mogelijkheden voor exposure): Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in centrumgebieden. De niet-dagelijkse winkels die eerder bijna altijd binnen de wijkstructuur gevestigd waren (denk aan Hema, Bruna etc.) of stadsdeelcentrum (H&M, C&A) zijn dat tegenwoordig niet meer vanzelfsprekend. Veelal is er voornamelijk nog plaats voor frequent benodigde winkels als de bloemenzaak en huishoudelijke artikelen.

Naast de trends die gelden voor detailhandel in het algemeen, zijn er ook trends die specifiek gelden voor supermarkten.

- **Food wint aan belang** in de (stedelijke) winkelstraat. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector en daarin met name de supermarkten juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden, met name in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met een grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met haar eetgedrag ("Food is the new fashion") en leeft sterk bij de dag. Ook de drang om buiten de deur te eten past hierbij.



FIGUUR 8 FOOD WINT AAN BELANG DOOR ONDER ANDERE IDENTITEIT - IMPRESSIE MARQT

Bron: Bureau Stedelijke Planning

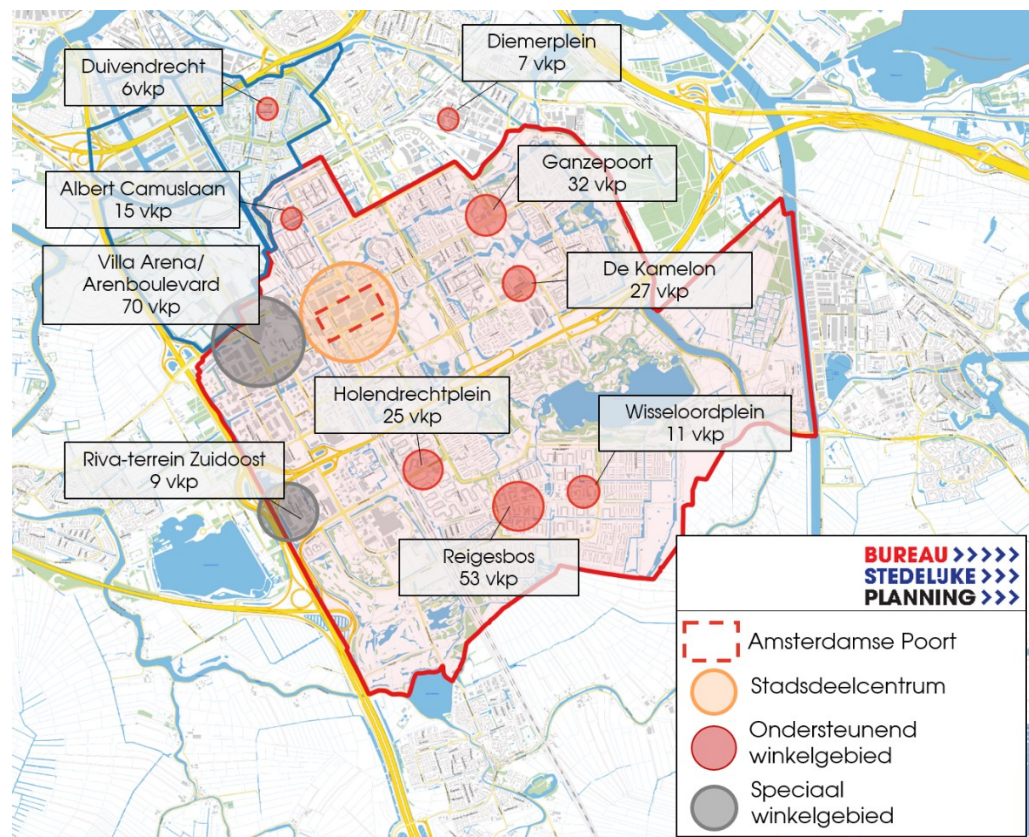
- **Supermarkten maken inhaalslag** in de grote steden. Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.

- **Schaalvergroting.** Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.

3.2 (ONTWIKKELING VAN HET) AANBOD

HUIDIGE AANBODSTRUCTUUR >>

Amsterdam Zuidoost kent een planmatig opgezette winkelstructuur, waarbij elk stadsdeel een eigen hoofdwinkelcentrum, oftewel een stadsdeelcentrum heeft, en elke wijk of buurt een eigen wijk- of buurtcentrum. Hierdoor hoeven Amsterdammers niet altijd naar de binnenstad of ver te reizen voor niet dagelijkse producten. Stadsdeel Amsterdam Zuidoost heeft een kernwinkelgebied (Amsterdamse Poort) en zes ondersteunende wijk- en buurtcentra, zie Figuur 9.

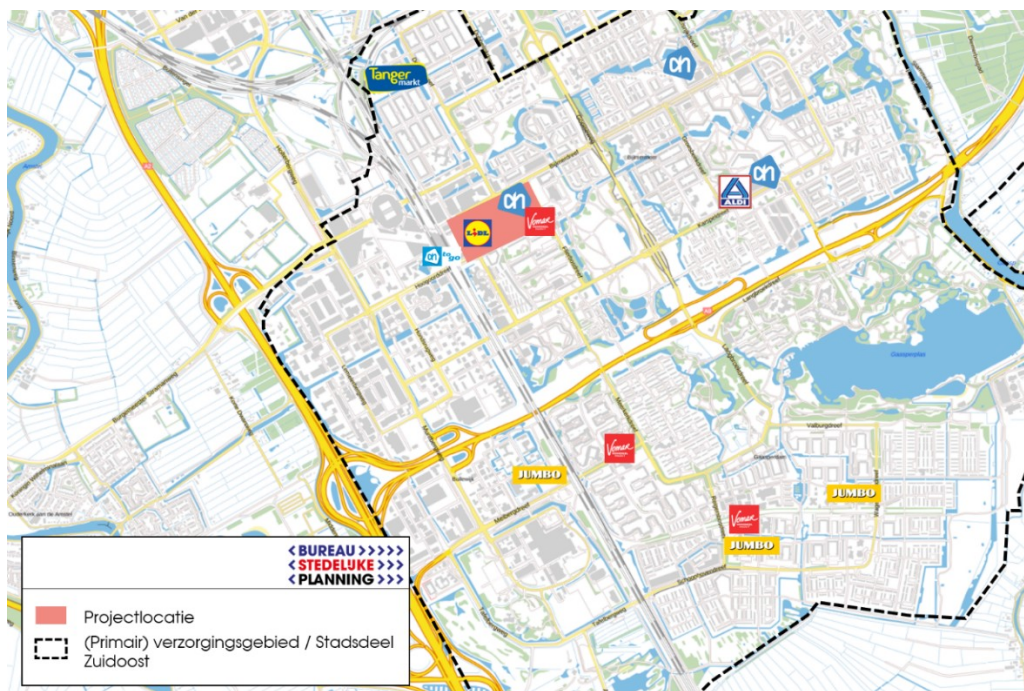


FIGUUR 9 DETAILHANDELSAANBOD (CLUSTERS) RONDOM AMSTERDAMSE POORT
Bron: BRT Achtergrondkaart, Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Met ArenAPoort – bestaande uit de Amsterdamse Poort, de Arena Boulevard en Woonmall Villa Arena - beschikt Zuidoost over een grote winkelconcentratie met een verzorgingsfunctie die groter is dan Zuidoost alleen. De Amsterdamse Poort vervult een functie voor heel Zuidoost, maar trekt ook veel consumenten aan uit de regio (22% van de niet-dagelijkse winkelomzet komt van buiten het stadsdeel). De Arena Boulevard en Villa Arena vormen de grootste concentratie aan woonwinkels en grootschalige detailhandel in Amsterdam. Hier zijn circa 70 winkels gevestigd (65.000 m² wvo). Nog meer dan Amsterdamse Poort vervullen de Arena Boulevard en Villa Arena een stadsdeelloverstijgende functie. Maar liefst 84% van de niet-dagelijkse winkelomzet komt van buiten Amsterdam Zuidoost. Dit wordt ook veroorzaakt door de aantrekkingskracht die deze plek heeft door verschillende leisurevoorzieningen (Arena, bioscoop, AFAS, Ziggo Dome). In het overige deel van het onderzoeksgebied is het winkelaanbod beperkter in omvang en over het algemeen wijkverzorgend.

SUPERMARKTSTRUCTUUR

Specifiek gaan we nog in op de supermarktstructuur, omdat deze anders is dan van de andere detailhandelsvestigingen en veelal een ander bereik kent. Het supermarktaanbod is in Amsterdam Zuidoost relatief grofmazig. Ook anders dan in de oudere delen van Amsterdam liggen de supermarkten niet in stedelijke winkelstraten, maar maken ze deel uit van de ontwikkelde winkelclusters. In onderstaande afbeelding zijn de supermarkten rondom de Poort weergegeven.



FIGUUR 10 SUPERMARKTAANBOD IN STADSDEEL ZUIDOOST

Bron: BRT Achtergrondkaart, Locatus november 2020; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

De supermarkten (Albert Heijn, Lidl, Vomar – samen in de huidige situatie 4.970 m² vvo) zijn duidelijk de grootste dagelijkse trekkers, waarbij het verzorgingsgebied van Lidl groter is dan dat van de overige twee supermarkten. Dit komt doordat zowel Albert Heijn en Vomar beide meerdere vestigingen van de formule in het stadsdeel hebben en de Lidl de enige vestiging van de formule betreft. Het harddiscount aanbod in het stadsdeel is met een Aldi en een Lidl beperkt.

BRANCHERING ZUID-OOST EN AMSTERDAMSE POORT >>

In Zuidoost zijn momenteel 294 winkels met een totale omvang van bijna 200.000 m² bvo. Het aanbod aan de groepen 'Overig Dagelijks', 'Mode & Luxe', 'Vrije Tijd' en 'Bruin & Witgoed' is hieronder uiteengezet.

- **Supermarkten.** Het totale aanbod in stadsdeel Zuidoost meet ca. 18.800 m² bvo verspreid over de 12 supermarkten.
- **Overig Dagelijks:** 113 winkels van in totaal 11.800 m² bvo. Zuidoost kent een relatief groot aanbod aan overige dagelijkse winkels (dagelijks exclusief supermarkten). Dit komt met name door het aantal Toko's (in totaal 18). De winkels liggen fijnmazig verspreid over Zuidoost en is kenmerkend voor het stadsdeel.
- **Mode & Luxe:** 62 winkels van in totaal 18.680 m² bvo. Het overgrote deel (74%) van de winkels is gevestigd in de Amsterdamse Poort.
- **Vrije Tijd:** 15 winkels van in totaal 10.150 m² bvo. Een groot deel (53%) van de winkels is gevestigd in de Amsterdamse Poort. De relatief grote winkels en daarmee ook een groot deel van de meters (Perry Sport en Decathlon) zijn echter aan de Arenaboulevard gelegen.
- **Bruin & Witgoed.** Bruin & Witgoed concentreert zich qua meters voornamelijk op de ArenaBoulevard. De Media Markt is de enige winkel maar neemt wel 93% van de meters in beslag. In de Poort zijn momenteel 6 verkooppunten met in totaal 350 m² bvo gevestigd.

GEBIED	TOTAAL AANBOD ¹⁹		SUPERMARKT EN		OVERIG DAGELIJKS ²⁰		MODE & LUXE		VRIJE TIJD		BRUIN & WITGOED		OVERIG*	
	VKP	M ² BVO	VKP	M ² BVO	VKP	M ² BVO	VKP	M ² BVO	VKP	M ² BVO	VKP	M ² BVO	VKP	M ² BVO
Zuidoost	306	215.070	12	18.826	113	11.809	62	18.684	15	8.155	15	10.153	89	147.443
Poort	111	30.036	3	6.213	35	3.484	46	12.183	8	1.024	6	346	13	6.786
<i>Aandeel AP van ZO</i>	36%	14%	25%	33%	31%	30%	74%	65%	53%	13%	40%	3%	15%	5%

TABEL 9 AANTAL VERKOOPPUNTEN EN VERKOOPVLOEROPPERVLAK AMSTERDAM ZUIDOOST

*OVERIG BESTAAT UIT DE GROEP IN/OM HET HUIS (EXCLUSIEF BRUIN & WITGOED) EN OVERIGE DETAILHANDEL

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Locatus, 2020 (verhouding 0,8 m² vvo : 1,0 m² bvo)

¹⁹ Groepen: Overig Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis, Detailhandel overig,

²⁰ Dagelijks exclusief supermarkten

Van het aanbod Vrije Tijd en Bruin & Witgoed zit een deel aan de Arenaboulevard gevestigd. Dit is grootschalige detailhandel (GDV) en kent een andere functie en functioneren dan het aanbod in deze branches die in de Poort gevestigd gaat worden. Onderstaand is uitgewerkt welk aandeel van de meters en verkooppunten van deze sectoren tot GDV behoren en dus geen reguliere detailhandel betreffen.

	VRIJE TIJD		BRUIN & WITGOED	
	VKP	M² BVO	VKP	M² BVO
Totaal aanbod	14	8.155	15	10.153
Grootschalig aanbod (Arenaboulevard)	3	6.694	1	9.438
Regulier aanbod	11	1.461	14	715

TABEL 10 AANBOD REGULIER EN GROOTSCHALIG AANBOD VRIJE TIJD EN BRUIN & WITGOED

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Locatus, 2020 (gegevens omgezet van wvo naar bvo met omrekenfactor van 0,8)

ONTWIKKELINGEN VAN DE AANBODZIJDE VAN DE MARKT >>

Er zijn enkele relevante ontwikkelingen:

- CBRE heeft de ambitie op van het gebied rondom het huidige winkelcentrum Amsterdamse Poort te transformeren naar een nieuw dynamisch urban district met een brede mix aan functies. Voor wat betreft de supermarkten zullen deze meer geclusterd worden, zodat er een sterker dagelijks cluster ontstaat waarbij de supermarkten mogelijk vergroten.
- In Amstel III worden de komende decennia veel woningen gerealiseerd. De nieuwe inwoners krijgen naar verwachting de beschikking over hun eigen supermarkt(en). In het deelgebied ten zuiden van de A9 is reeds een Jumbo City geopend. Ander aanbod zal naar verwachting
- Naar verluidt zal er ook een (kleine) supermarkt openen binnen het Urban Interactive District (UID) nabij de Johan Cruijff ArenA aan de overzijde van het spoor. Ook in de Nieuwe Kern is sprake van de realisatie van dagelijkse detailhandel. Er is een marktruimte berekend tussen 2.600 en 2.900 m² bvo in de dagelijkse artikelensector²¹. Dit betreft in ieder geval een of meerdere supermarkten, aangevuld met vers aanbod en persoonlijke verzorging. Daarnaast kan gedacht worden aan kleinschalig niet-dagelijks winkelaanbod (gemakswinkels). De Nieuwe Kern ligt buiten het primaire verzorgingsgebied in de berekeningen.

Al deze plannen zijn nog niet hard gemaakt in bestemmingsplannen.

²¹ Website De Nieuwe Kern (<https://denieuwekern.nl/>)

3.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING)

In deze paragraaf is de actuele en toekomstige behoefte aan supermarkten, overig dagelijkse detailhandel, mode & luxe, vrije tijdssector + bruin en witgoed voor stadsdeel Zuidoost berekend en nagegaan welk aandeel van de behoefte in de Amsterdamse Poort kan landen.

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel aanbod. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

In het geval van Zuidoost (en daarmee de Poort) verwachten we dat naast het draagvlak ook de binding zal stijgen. Een versterking van het aanbod, zoals met o.a. De Poort gaat gebeuren, kan tot een verhoogde binding leiden. Want, een aantrekkelijk en modern aanbod vraagt om bezoek en bewoners van Zuidoost zullen minder snel geneigd zijn uit te wijken naar elders buiten het stadsdeel of online.

Voor de distributieve toets zijn de volgende kengetallen gebruikt:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak zijn we uitgegaan van de inwoners van Zuidoost. Momenteel zijn dit er 89.841. In 2030 is dit gegroeid tot 124.519 inwoners en in 2040 140.697.
- **Bestedingen per hoofd:** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2019. We gaan ervan uit dat deze constant zijn voor de toekomst. Er is gecorrigeerd voor het 23% lagere inkomen in het stadsdeel (prijselasticiteit van 0,4 voor de overig dagelijkse sector en 0,7 voor de niet-dagelijkse sectoren).
 - Supermarkten: Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander € 2.075 in fysieke supermarkten..
 - Overig dagelijks: gemiddelde besteding van € 527 per hoofd per jaar;
 - Mode & Luxe: gemiddelde besteding van € 798 per hoofd per jaar;
 - Overig niet-dagelijks regulier - Vrije Tijd + Bruin & Witgoed: gemiddelde besteding van € 402 per hoofd per jaar.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit betreft de winkelomzet per m² wvo. Deze zijn eveneens gebaseerd op de Omzetkengetallen 2019. Hieronder is het 5-jaarsgemiddelde van de gemiddelde vloerproductiviteit weergegeven per branche.
 - Supermarkten: gemiddelde vloerproductiviteit € 8.037 per m² wvo per jaar;
 - Overig dagelijks: gemiddelde vloerproductiviteit van € 6.281;

- Mode & Luxe: gemiddelde vloerproductiviteit van € 2.546;
- Vrije Tijd en Bruin & Witgoed: gemiddelde vloerproductiviteit van € 2.601 (gewogen gemiddelde).
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van Zuidoost georiënteerd zijn op winkels in Zuidoost. De huidige bindingcijfers zijn bekend.²² We gaan voor 2030 en 2040 uit van een ambitieniveau voor de binding, een stijging van 5%. Dit doen we niet voor de Vrije Tijd sector, aangezien deze al zeer hoge binding en toevloeiing kent:
 - Supermarkten: nu 65% en in 2030 (en 2040) 70%²³;
 - Overig dagelijks: eveneens nu 65% en in 2030 (en 2040) 70%²⁴;
 - Mode & Luxe: nu 28% en in 2030 (en 2040) 33%;
 - Vrije Tijd en Bruin & Witgoed: Er is een relatieve hoge binding voor deze branches. Dit komt voornamelijk door het grootschalige detailhandelsaanbod in deze branches. Doordat wij alleen rekenen met het reguliere aanbod (gevestigd in o.a. de Poort en wijkcentra) verwachten we dat de binding lager zal liggen. We gaan uit van een gelijke binding als voor Mode & Luxe 28%. We verwachten dat er geen hogere binding mogelijk is door het ruime grootschalige aanbod.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van winkels in Zuidoost dat afkomstig is van inwoners buiten Zuidoost. De huidige bindingcijfers zijn bekend.²⁵ We gaan voor 2030 en 2040 uit van een ambitieniveau voor de niet-dagelijkse branches, een stijging van 5%. Dit doen we niet voor de Vrije Tijd sector, aangezien deze al zeer hoge binding en toevloeiing kent :
 - Supermarkten: nu 17% gelijk in 2030 (en 2040);
 - Overig dagelijks: eveneens nu 17% gelijk in 2030 (en 2040);
 - Mode & Luxe: nu 48% en in 2030 (en 2040) 53%;
 - Vrije Tijd en Bruin & Witgoed: Net als voor de binding geldt ook dat deze gemiddeld erg hoog liggen voor deze sectoren door een ruim grootschalig aanbod (toevloeiing ruim 75%). Doordat de bezoekers van buiten Zuidoost meer gericht zullen zijn op dit grootschalige aanbod verwachten we een aanzienlijk lagere toevloeiing voor deze sector. Realistisch is dat deze gelijk ligt aan de toevloeiing voor het dagelijkse aanbod. De bezoekers zullen de aankopen in deze winkels ook meenemen bij hun bezoek, maar in mindere mate doelgericht hiervoor naar Zuidoost komen. De Poort profiteert echter wel van de kracht van de Arenaboulevard (als bezoekers hier hun product niet kunnen vinden kunnen zij uitwijken naar de Poort). We gaan uit van

²² Programmering commerciële voorzieningen Amsterdam Zuidoost en Ouder-Amstel (2019) – O.b.v. KSO Randstad, specifieke gegevens I&O

²³ Dit is gemiddeld een lage binding voor dagelijks. Dit kan verklaard worden doordat de bewoners van Zuidoost veel andere aankoopkanalen hebben voor hun dagelijkse producten, met de markten voorop. Met de versterking van het aanbod en doordat er veel nieuwe bewoners bij komen, is het ambitieniveau zeker haalbaar.

²⁴ Dit is gemiddeld een lage binding voor dagelijks. Dit kan verklaard worden doordat de bewoners van Zuidoost veel andere aankoopkanalen hebben voor hun dagelijkse producten, met de markten voorop. Met de versterking van het aanbod en doordat er veel nieuwe bewoners bij komen, is het ambitieniveau zeker haalbaar.

²⁵ Programmering commerciële voorzieningen Amsterdam Zuidoost en Ouder-Amstel (2019) – O.b.v. KSO Randstad, specifieke gegevens I&O

een toevloeiing van 17% en eveneens voor de toevloeiing geen ambitieniveau.

- **Huidig aanbod.** Bij de distributieve berekening voor detailhandel is rekening gehouden met bestaande aanbod (bron: Locatus november 2020) van:
 - Supermarkten: 15.061 m² wvo (18.826 m² bvo);
 - Overig dagelijks: 9.477 m² wvo (11.809 m² bvo);
 - Mode & Luxe: 14.947 m² wvo (18.684 m² bvo);
 - Vrije Tijd en Bruin & Witgoed regulier (exclusief grootschalig aanbod op de ArenaBoulevard): 1.741 m² wvo (2.176 m² bvo).

PARAMETER	HUIDIG	2030	DOORKIJK 2040
Inwoners	89.841	124.519	140.697
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075
Bestedingspotentieel in € mln	€ 186	€ 258	€ 292
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 169	€ 235	€ 265
Koopkrachtbinding	65%	70%	70%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 110	€ 164	€ 186
Koopkrachttoevloeiing	17%	17%	17%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 23	€ 34	€ 38
Totale bestedingen in € mln	€ 133	€ 198	€ 224
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.802	€ 13.137	€ 14.843
Haalbaar aanbod in m ² wvo	16.494	24.619	27.817
Gevestigd aanbod in m ² wvo	15.061	15.061	15.062
Indicatieve marktruimte in m² wvo	1.433	9.558	12.755
<i>Indicatieve marktruimte in m² bvo</i>	<i>Ca. 1.800</i>	<i>Ca. 11.900</i>	<i>Ca. 15.900</i>

TABEL 11 MARKTMOGELIJKHEDEN SUPERMARKTEN STADSDEEL ZUIDOOST
Bron: Bureau Stedelijke Planning

PARAMETER	HUIDIG	2030	DOORKIJK 2040
Inwoners	89.841	124.519	140.697
Bestedingen per hoofd in €	€ 527	€ 527	€ 527
Bestedingspotentieel in € mln	€ 47	€ 66	€ 74
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 43	€ 60	€ 67
Koopkrachtbinding	65%	70%	70%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 28	€ 42	€ 47
Koopkrachttoevloeiing	17%	17%	17%

Omzet door toevloeiing in € mln	€ 6	€ 9	€ 10
Totale bestedingen in € mln	€ 34	€ 50	€ 57
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 6.281	€ 6.281	€ 6.281
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 3.564	€ 5.319	€ 6.010
Haalbaar aanbod in m² wvo	5.360	8.001	9.040
Gevestigd aanbod in m² wvo	9.447	9.447	9.447
Indicatieve marktruimte in m² wvo	-4.087	-1.446	-407
<i>Indicatieve marktruimte in m² bvo</i>	<i>Ca. - 5.100</i>	<i>Ca. -1.800</i>	<i>Ca. -500</i>

TABEL 12 MARKTMOGELIJKHEDEN OVERIG DAGELIJS STADSDEEL ZUIDOOST
Bron: Bureau Stedelijke Planning

PARAMETER	HUIDIG	2030	DOORKIJK 2040
Inwoners	89.841	124.519	140.697
Bestedingen per hoofd in €	€ 798	€ 798	€ 798
Bestedingspotentieel in € mln	€ 72	€ 99	€ 112
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 60	€ 83	€ 94
Koopkrachtbinding	28%	33%	33%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 17	€ 28	€ 31
Koopkrachttoevloeiing	48%	53%	53%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 16	€ 31	€ 35
Totale bestedingen in € mln	€ 32	€ 59	€ 66
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 2.546	€ 2.546	€ 2.546
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 2.167	€ 3.916	€ 4.425
Haalbaar aanbod in m² wvo	12.721	22.991	25.978
Gevestigd aanbod in m² wvo	14.947	14.947	14.947
Indicatieve marktruimte in m² wvo	-2.226	8.044	11.031
<i>Indicatieve marktruimte in m² bvo</i>	<i>Ca. -2.800</i>	<i>Ca. 10.100</i>	<i>Ca. 13.800</i>

TABEL 13 MARKTMOGELIJKHEDEN MODE & LUXE STADSDEEL ZUIDOOST

PARAMETER	HUIDIG	2030	DOORKIJK 2040
Inwoners	89.841	124.519	140.697
Bestedingen per hoofd in €	€ 402	€ 402	€ 402
Bestedingspotentieel in € mln	€ 36	€ 50	€ 57
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 30	€ 42	€ 47
Koopkrachtbinding	28%	28%	28%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 8	€ 12	€ 13

Koopkrachttoevloeiing	17%	17%	17%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 2	€ 2	€ 3
Totale bestedingen in € mln	€ 10	€ 14	€ 16
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 2.601	€ 2.601	€ 2.601
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 5.871	€ 8.138	€ 9.195
Haalbaar aanbod in m² wvo	3.930	5.447	6.155
Gevestigd aanbod in m² wvo	1741	1.741	1.741
Indicatieve marktruimte in m² wvo	2.189	3.706	4.414
<i>Indicatieve marktruimte in m² bvo</i>	<i>Ca. 2.700</i>	<i>Ca. 4.600</i>	<i>Ca. 5.500</i>

TABEL 14 MARKTMOGELIJKHEDEN VRIJE TIJD EN BRUIN EN WITGOED STADSDEEL ZUIDOOST
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Samenvattend geldt de volgende extra behoefte voor detailhandel in Amsterdam Zuidoost:

PARAMETER	2030	DOORKIJK 2040
Indicatieve marktruimte supermarkten (m² bvo)	11.900	15.900
Indicatieve marktruimte overig dagelijks (m² bvo)	-1.800	-500
Indicatieve marktruimte Mode & Luxe (m² bvo)	10.100	13.800
Indicatieve marktruimte Vrije Tijd en Bruin en Witgoed (m² bvo)	4.600	5.500
Indicatieve marktruimte detailhandel (m² bvo) afgerond op 100-tallen in Amsterdam Zuidoost	24.800	34.700

TABEL 15 MARKTMOGELIJKHEDEN DETAILHANDEL ZUIDOOST
Bron: Bureau Stedelijke Planning

In Tabel 15 is de totale marktruimte weergegeven voor de reguliere detailhandel. Door de sterke bevolkingsgroei en verwachte toevloeiing van de ontwikkelgebieden en werknemers ontstaat in 2030 marktruimte van in totaal ca. 24.800 m² bvo en in 2040 is dit zelfs ca. 34.700 m² bvo. Als we de negatieve marktruimte voor de overig dagelijkse sector buiten beschouwing laten is er in 2030 een **extra behoefte van ca. 26.600 m² bvo en in 2040 is dit ca. 35.200 m² bvo aan detailhandel** (bestaande uit de groepen Supermarkten, Mode & Luxe, Vrije Tijd en Witgoed) in 2030.

Als belangrijkste centrum voor detailhandel in Zuidoost zal een groot deel van de behoefte in de Amsterdamse Poort terechtkomen.

- **Supermarkten.** Een deel van deze toegenomen behoefte zal in de wijken terecht komen, voornamelijk in het sterk groeiende Amstel III. Momenteel is 33% van de supermarktmeters in stadsdeel Zuidoost binnen de Amsterdamse Poort gesitueerd. Door de toekomstige groei van het hele stadsdeel, maar ook omliggende wijken buiten de gemeente als de Nieuwe Kern, is het realistisch dat het aandeel van de marktruimte dat in de Poort land opgeplust wordt. Daarmee hebben deze moderne supermarkten een

functie voor het hele stadsdeel en dragen ze bij aan een optimale verzorging van alle inwoners van Zuidoost en directe omgeving. Als er primair gekozen wordt voor supermarkten in de wijk betekent dit dat niet alle winkels optimaal presteren, omdat deze ook een deel van de aantrekkingskracht van de Poort nodig hebben. We gaan ervan uit dat een toedeling van 50% van de toegenomen behoefte in de Amsterdamse Poort kan landen. Dit is een hoger aandeel dan de aanname in het rapport 'Programmering commerciële voorzieningen Amsterdam Zuidoost en Ouder-Amstel (2019)'. Dat valt te verklaren uit het feit dat de inwonergroei in dat rapport zich veel meer verspreid over de verschillende wijken, terwijl tot 2030 neemt het inwonertal voornamelijk toe in Amstel III en Bijlmer-Centrum. Deze wijken liggen nabij de Poort en de inwonersgroei geldt dan ook als directe toename van het potentieel van het stadsdeelcentrum. Daarbij zullen de inwoners van Amstel III deels op aanbod in de eigen wijk georiënteerd zijn, maar zij zullen ook uitwijken naar aanbod in het stadsdeelcentrum. Een aandeel van 50% valt om deze redenen te verantwoorden. Daarbij delen we 100% van de meters in de Arenapoort toe aan de Poort, omdat supermarkten niet wenselijk zijn aan de westzijde van het spoor.

- **Overig dagelijks.** Hier is reeds een overaanbod voor aanwezig in het stadsdeel. Er is daarom geen behoefte toe te delen aan de Poort. Het huidige aanbod is voldoende voor de vraag, waardoor een opplussing van het aanbod kwantitatief niet noodzakelijk. Uiteraard kunnen kwalitatieve initiatieven wel een impuls voor het stadsdeel opleveren.
- **Mode & Luxe.** Momenteel is 65% van de detailhandel meters in stadsdeel Zuidoost binnen de Amsterdamse Poort gesitueerd. Voor 2030 hanteren we ruimere toebedeling aan de Poort. In de wijken zal het aanbod slechts een beperkt niet-dagelijks aanbod komen (in lijn met de trends) en een groter aandeel in de grotere clusters. We gaan uit van een aandeel van 80%. Net als voor supermarkten geldt ook voor Mode & Luxe dat deze sector volledig aan de Poort is toe te schrijven binnen de Arenapoort.
- **Vrije Tijd en Bruin & Witgoed.** Momenteel is al ruim de helft van de reguliere detailhandelsmeters in deze branches in stadsdeel Zuidoost binnen de Amsterdamse Poort gesitueerd. We gaan ervan uit dat in de toekomst een groter aandeel van de extra behoefte aan meters aan Vrije tijd en Bruin & Witgoed binnen de Poort kan landen. Dit omdat voor deze sectoren clustering steeds belangrijk zijn en vestiging in de wijken niet realistisch is. We gaan ervan uit dat 100% van deze winkels in het Arenapoort gebied zal landen. Anders dan Mode & Luxe verwachten we dat er nog wel enkele zaken aan de westzijde van het spoor willen vestigen, echter zal ook een deel van de ketens die vroeger nog een grootschalige unit zou huren, nu voor een kleinere reguliere vestiging in de Poort gaan. We gaan daarom uit van een toebedeling van 80% aan de Poort.

	SUPERMARKTEN	OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRJE TIJD + BRUIN EN WITGOED	TOTAAL DETAILHANDEL
Indicatieve kwantitatieve behoefte (in m ² bvo)	11.900	-1.800	10.100	4.600	24.800 (incl. min overig dagelijks)
<i>Aandeel in de Arenapoort</i>	<i>50%</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>80%</i>	<i>100%</i>	
Behoefte in de Arenapoort in m² bvo	5.950	n.v.t.	8.080	4.600	18.630
<i>Indicatief aandeel toedeling behoefte Arenapoort aan de Poort</i>	<i>100%</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>100%</i>	<i>80%</i>	-
Indicatieve m² bvo detailhandel toegedeeld aan de Poort	5.950	n.v.t.	8.080	3.680	17.710

TABEL 16 TOEDELING INDICATIEVE MARKTRUIMTE 2030 AAN DE POORT
Bron: Locatus 2020, ervaring elders; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Met de gehanteerde toedeling van de behoefte aan detailhandel in Zuidoost kan ca. 18.600 m² bvo in de Arenapoort landen. Een groot deel van deze meters zal aan de oostzijde in de Poort kunnen vestigen: het gaat om een totale extra behoefte aan detailhandel van ca. 17.700 m² bvo. Dit is kwantitatief voldoende om de ca. 5.650 m² bvo extra detailhandelsmeters in cluster 7 mogelijk te maken. Doordat een deel van extra meters ook ingevuld kan worden met zakelijk en publieksgerichte diensten zal de behoefte in werkelijkheid nog hoger uitvallen. Daarbij zal door de verwachte bevolkingsgroei na 2030 de behoefte tot 2040 nog verder toenemen tot ca. 23.400 m² bvo. Tot slot geldt dat de gewenste maximale 16.000 m² bvo de maximaal planologische wens betreft, en dat dit minder is dan de huidige planologische ruimte. Daarmee is er in de huidige situatie meer detailhandel mogelijk dan in de toekomstige situatie.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Naast kwantitatieve toetsen zijn er ook kwalitatieve argumenten om het voorliggende programma aan detailhandel in Cluster 7 mogelijk te maken. De meest belangrijke kwalitatieve argumenten zijn:

- **Fysieke kwaliteitsimpuls.** De kwaliteit van de huidige bebouwing in de Amsterdamse Poort en cluster 7 in het bijzonder draagt niet bij aan de aantrekkelijkheid van het stadsdeelcentrum en bijvoorbeeld ook niet voor het Bijlmerplein. De puin zijn verouderd en de Shopperhal functioneert door de beperkte toegang en smalle opzet niet zoals deze in potentie zou kunnen functioneren. Daarnaast is de maatvoering en lay-out van de panden niet zoals moderne winkels en horeca deze wensen. Dit maakt de kans groot dat de leegstand aan deze kant toeneemt. Bij herontwikkeling

voldoet cluster 7 zowel qua uitstraling als invullingsmogelijkheden wederom aan de wens van de moderne ondernemer en consument.

- **Hèt stadsdeelcentrum van Zuidoost.** Een modern en kwalitatief hoogwaardig detailhandel aanbod heeft een positieve bijdrage aan het functioneren van de Amsterdamse Poort. Door een ruim aanbod aan winkels wordt de aantrekkingskracht en daarmee de binding van de bewoners uit Zuidoost aan het stadsdeelcentrum groter dan in de huidige situatie. Ook een modern en kwalitatief hoogwaardig supermarktaanbod heeft een positieve bijdrage aan het functioneren van de Amsterdamse Poort. Door een ruim dagelijks boodschappenaanbod te hebben is de aantrekkingskracht en daarmee de binding van de bewoners uit Zuidoost aan het stadsdeelcentrum groter dan in de huidige situatie.
- **Corona maakt ruim opgezette winkels nog belangrijker.** De coronatijd heeft duidelijk gemaakt dat voldoende ruimte essentieel is. De extra meters die zullen dan nauwelijks ingezet worden voor een kwantitatief ruimer aanbod, maar meer voor een ruimere opzet van de winkels.
- **Passend bij een hoogstedelijke en dynamische wijk.** Detailhandel in een wijk zorgt voor dynamiek en levendigheid. Een combinatie van supermarkten, detailhandel en zorgen voor een dynamisch stadsdeelcentrum, maar ook een meer aantrekkelijke wijk. Deze dynamiek past bij het stadsdeel Zuidoost.
- **Ontmoetingsplek binnen de wijk.** Doordat de verschillende commerciële en maatschappelijke functies wordt de Amsterdamse Poort steeds belangrijker als ontmoetingsplek voor stadsdeel Zuidoost. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen de Zuidoost-centrum vergroot. Tot slot zijn supermarkten de meest frequent bezochte retailers binnen clusters. Veel inwoners bezoeken supermarkten meermaals per week. Daarmee dragen deze positief bij aan de ontmoeting tussen bewoners in het hele stadsdeel, zowel de huidige bewoners als ook de toekomstige bewoners van de Poort en heel Zuidoost.
- **Clustering.** Onderdeel van de ontwikkeling is de clustering van het supermarktaanbod aan de oostzijde van de Amsterdamse Poort. De huidige supermarkten en andere dagelijkse winkels zijn verspreid over de Poort, waardoor er slechts een beperkte connectie is tussen de verschillende winkels. Na de verplaatsing en opwaardering van het supermarktaanbod is deze connectie veel sterker aanwezig. Daarmee ontstaat er een sterk boodschappencluster voor Zuidoost.
- **Combinatiebezoek.** Doordat de connectie tussen de supermarkten en ander dagelijks aanbod sterker aanwezig zal zijn, kunnen de winkels elkaar in grote mate versterken. Dit komt doordat klanten die een supermarkt of een andere dagelijkse winkel bezoeken, eerder geneigd zijn een dagelijkse winkel nabij te bezoeken dan wanneer deze op een grotere afstand liggen. Daarbij ontstaan er hierdoor ook weer een positieve afgeleide bestedingen aan de niet-dagelijkse winkels en horeca in de gehele Poort.

3.4 TOETS AAN BELEID

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en gemeente.

Toets aan de ladder

Is er behoefte aan de realisering van maximaal 5.650 m² bvo extra detailhandel meters (in cluster 7) en een beperking van de planologische meters tot maximaal 16.000 m² bvo in de Amsterdamse Poort?

Met de toename van het aantal inwoners in Amsterdam Zuidoost én omgeving is er behoefte aan een groot en moderne winkelaanbod. Kwantitatief is er in 2030 ruim voldoende ruimte om de supermarkt en andere detailhandel van maximaal 5.650 m² bvo ten opzichte van de huidige situatie toe te voegen binnen cluster 7 van de Amsterdamse Poort. Tot 2040 neemt de behoefte nog verder toe en daar komt bij dat de meters ook bestemd zijn voor zakelijke en publieksgerichte diensten. Tot slot is de nuance dat de planologische mogelijkheden beperkter worden dan in de huidige situatie op zijn plaats. Het detailhandelsaanbod kan in de huidige situatie groter zijn dan met het nieuwe bestemmingsplan.

Kwalitatieve argumenten versterken daarbij de behoefte aan de toevoeging van detailhandelometers binnen cluster 7. Het winkelcentrum dient grondig gerenoveerd te worden om aan de eisen van de moderne consument te voldoen. Daarnaast biedt een aantrekkelijk en gemixt retailprogramma ruimte voor ontmoeting en draagt het bij aan een aantrekkelijk woon-werkomgeving. Ook de toevoeging van een supermarkt draagt hieraan bij. Zo ontstaat er een echt boodschappencluster dat hoort bij een stadsdeelcentrum als de Poort, zijn er moderne supermarkten (en ander dagelijks aanbod) voor de klanten geclusterd en biedt het volop ruimte voor ontmoeting.

Toets aan gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid van de gemeente Amsterdam zet in op de kansrijke wijkcentra. De grotere winkelgebieden moeten worden versterkt. Specifiek voor Amsterdamse Poort is het beleid gericht op het toekomstbestendiger maken van het centrum. Het optimaliseren en versterken van het winkelaanbod in de Amsterdamse Poort draagt bij aan het versterken van de detailhandelsstructuur, de kracht van de Poort als stadsdeelcentrum en maakt het cluster toekomstbestendiger. Het gemeentelijke beleid schrijft eveneens voor dat er voldoende dagelijkse voorzieningen zijn op een redelijke afstand gelegen vanaf de woningen en dat er meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad moeten zijn. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het gemeentelijk beleid. Ook het college van Burgemeester en wethouders heeft in 2019 ingestemd met de ambitie van De Poort richting een nieuw regionaal centrum .

4 LADDERONDERBOUWING HORECA

Momenteel is er circa 580 m² bvo in Cluster 7 aanwezig. Voor de ontwikkeling van het gebied Cluster 7 zal het metrage worden uitgebreid tot maximaal 4.000 m² bvo. In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan deze additionele 3.420 m² bvo horeca. Dit betreft ca. 2.700 m² wvo.

4.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- **Horeca is een groeisector.** De vraag naar horeca in Nederland is de afgelopen jaren flink toegenomen en de omzetten stijgen al zes jaar op een rij (gemiddeld ruim 5% per kwartaal). Met name in steden is het aanbod en de diversiteit aan horeca sterk groeiend (voor corona).
- **Maar corona laat kwetsbaarheid zien.** De beperkende maatregelen (sluiting en beperkt aantal plekken) laten de kwetsbaarheid van horeca zien. Diverse zaken zijn inmiddels omgevallen, o.a. doordat de marges beperkt zijn. Op veel plekken zullen na een faillissement nieuwe concepten openen, maar het verloop in deze sector zal (net als voor de coronacrisis) gemiddeld hoog blijven.
- **Groeiend belang horeca in winkelstraat en -gebied.** Net als het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt dit ook voor horeca. Het is niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom.
- **Vernieuwing, blurring** (binnen en buiten de sector): Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector van vervaging sprake. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt (zoals Dominicanen boekhandel en café in Maastricht) of kledingwinkel met café (voorbeeld Daens Utrecht).



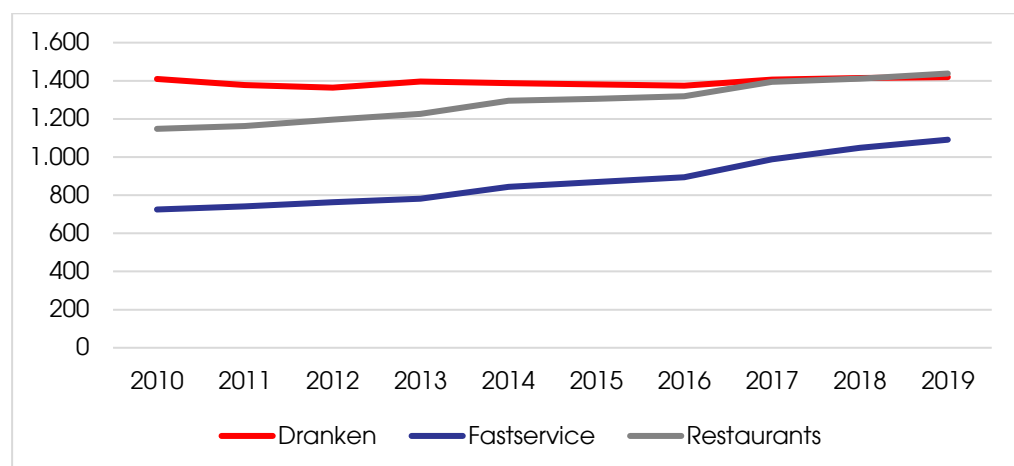
FIGUUR 11 KETENVORMING EN HORECA IN EEN WINKELGEBIED: IMPRESSIE ANNE&MAX
Bron: Instagram Anne&Max

- **Schaalvergroting, ketenvorming binnen horeca.** Deze ontwikkeling vindt op twee manieren plaats. Zo is er sprake van ketenvorming als succesvolle concepten verschillende vestigingen van hetzelfde concept openen. De schaal hierin is divers, van internationaal (Starbucks) tot op een lager schaalniveau. Daarnaast is er ook minder zichtbare ketenvorming. Succesvolle ondernemers starten vestigingen met verschillende namen en een iets afwijkend concept.

4.2 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

HORECAANBOD AMSTERDAM EN AMSTERDAM ZUIDOOST >>

- Het aantal horecavestigingen in Amsterdam is afgelopen jaren hard gegroeid, van 3.282 vestigingen in 2010 naar 3.948 in 2019 (+20%). Met name het aantal fastservice vestigingen en restaurants groeide hard.
- De grootste concentratie aan horeca bevindt zich in het centrum van Amsterdam, waar met name de drankensector sterk vertegenwoordigd is. Dit is vaak het geval in centrumgebieden, de hoeveelheid toeristen die (normaliter) naar de stad komen maken nog meer horeca mogelijk.



FIGUUR 12 ONTWIKKELINGEN VERKOOPPUNTEN HORECA IN AMSTERDAM (NAAR VERSCHILLENDE SECTOREN)
Bron: HorecaDNA 2020

- In Stadsdeel Amsterdam Zuidoost zijn in 2020 in totaal 166 horecavestigingen gevestigd (bron: Locatus november 2020) van in totaal 22.576 m² bvo.²⁶ Dit is exclusief horeca bij hotels. Vanwege het restrictieve beleid ten aanzien van horeca in de Amsterdamse Poort is het aanbod aan horeca nauwelijks toegenomen, dit in tegenstelling tot de landelijke trend.
- Het grootste deel van de horecavestigingen bevindt zich in de Fastservicesector (64%), gevolgd door de restaurantsector (27%) en als laatste de drankensector (9%). De restaurantsector heeft het grootste

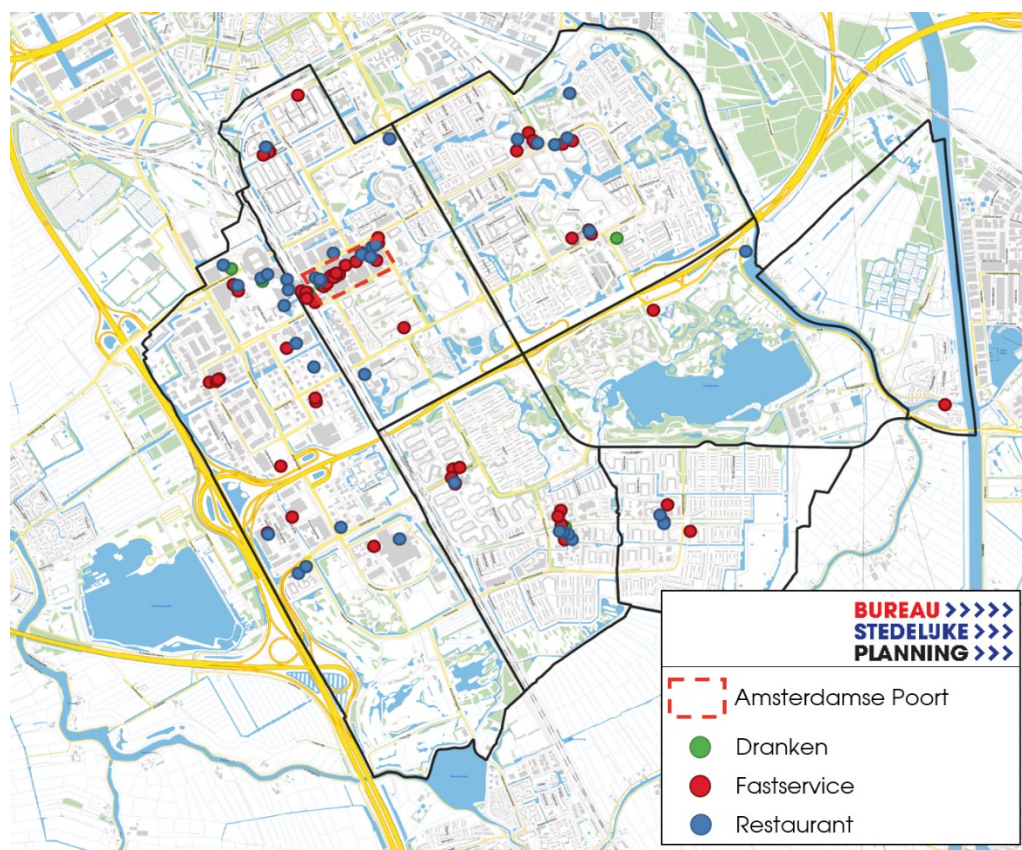
²⁶ 18.061 m² wvo. Met een wvo-bvo verhouding van 0,8 gaat het om 22.576 m² bvo.

oppervlakte (55%). De Fastservicesector heeft een kleiner aandeel (39%), deze sector heeft ook weinig ruimte per verkooppunt nodig, omdat het deels om bezorgende restaurants gaat. Het oppervlakte van de drankensector is zeer klein in het stadsdeel met slechts 6%.

GEBIED	DRANKEN ²⁷		FASTSERVICE ²⁸		RESTAURANT ²⁹		TOTAAL	
	VKP	M² BVO	VKP	M² BVO	VKP	M² BVO	VKP	M² BVO
Zuidoost	9% (15)	6% (1.431)	64% (106)	39% (8.775)	27% (45)	55% (12.370)	166	22.576
Nederland	40%	57%	31%	13%	29%	30%	100%	100%

TABEL 17 AANTAL VERKOOPPUNTEN EN VERKOOPVLOEROPPVLAK AMSTERDAM ZUIDOOST

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Locatus november 2020



FIGUUR 13 HORECAVESTIGINGEN AMSTERDAM ZUIDOOST

Bron: Bureau Stedelijke planning op basis van Locatus, 2020

HORECAANBOD ARENAPOORT EN SPECIEFIEK DE AMSTERDAMSE POORT >>>

Het aanbod aan horeca in Amsterdam Zuidoost is sterk geconcentreerd in de Arenapoort. In totaal bevindt zich hier 36% van het aantal horecavestigingen en 45% van het metrage horeca in Zuidoost. De Arenapoort kent een duidelijke

²⁷ Bestaande uit de branches: café, coffeeshop en koffiobar

²⁸ Branches: Fastfood, Bezorgen/Halen, Grillroom/Shoarma, IJssalon, Lunchroom en Horeca OV

²⁹ Branches: Restaurant, Café/Restaurant en Pannenkoeken

verdeling tussen het gebied ten westen (Arenaboulevard) en ten oosten (Amsterdamse Poort) van het station/spoor Amsterdam Bijlmer Arena.

- **Amsterdamse Poort (incl. Hoekenrode³⁰)**. Hier bevindt zich 22% van het aantal horecavestigingen en 20% van het metrage horeca in Zuidoost. Het aanbod kenmerkt zich door kleinschalige fastservice en restaurants. Het aanbod is relatief klein voor een stadsdeelcentrum als de Poort.
- **Arenaboulevard (incl. station)**. Hier bevindt zich 14% van het aantal horecavestigingen en 25% van het metrage horeca in Zuidoost. Het aanbod kenmerkt zich door grootschalige restaurants en kleinschalige fastservice. Anders dan het aanbod in de Amsterdamse Poort heeft het aanbod op de Arenaboulevard door de bovenregionale leisurefuncties ook een grotere aantrekkingskracht / toevloeiing.

GEBIED	AANDEEL VKP	AANDEEL M ² BVO
Arenapoort	36% (60 vkp)	45% (10.080 m²)
Arenaboulevard (incl. station)	14% (13 vkp)	25% (5.566 m ²)
Amsterdamse Poort (incl. Hoekenrode)	22% (37 vkp)	20% (4.514 m ²)

TABEL 18 AANDEEL HORECA AMSTERDAM ZUIDOOST PER DEELGEBIED

Bron: Locatus november 2020

- Momenteel zijn er zes kleinschalige horecavestigingen in Cluster 7 gesitueerd, deze meten in totaal ca. 480 m² wvo en ca. 580 m² bvo. Het gaat om twee Aziatische restaurants (Lucky King & Hong en Asian Fantasy), twee Suriname restaurants (WENBO en Fong Food), een grillroom (King Döner) en een Italiaans restaurant (Basilico).

ONTWIKKELINGEN >>

- In het Zandkasteel zijn twee units van maximaal 700 m² bvo per vestiging toegestaan.³¹
- Daarnaast zijn er bij ons geen horeca ontwikkelingen bekend.

4.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING)

In deze paragraaf is de actuele en toekomstige behoefte aan horeca voor stadsdeel Zuidoost kwantitatief berekend en nagegaan welk aandeel van de behoefte in de Amsterdamse Poort kan landen.

³⁰ Binnen Locatus wordt het Hoekenrodeplein tot de Arenaboulevard gerekend. Doordat dit plein zich echter aan de oostzijde van het spoor bevindt en aanzienlijk meer connectie heeft met de Poort dan de Arenaboulevard rekenen wij deze tot de Poort.

³¹ [Zandkasteel, transformatie naar woningen - Gemeente Amsterdam](#)

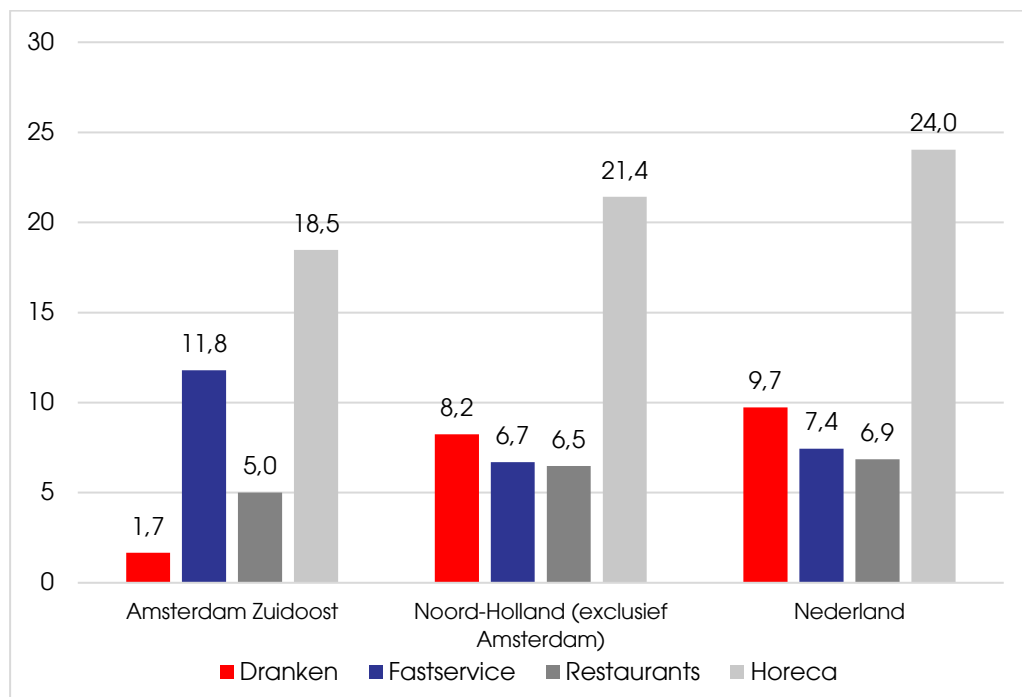
KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De behoefte aan horeca berekenen we aan de hand van twee methodes: door de methode van horecadichtheden en aan de hand van een distributieve berekening (DPO). Zoals aangegeven in paragraaf 0 geldt voor de horeca stadsdeel Zuidoost als het primaire verzorgingsgebied. Bestedingen uit andere stadsdelen van Amsterdam en gemeenten (ook de ontwikkelgebieden als de Nieuwe Kern) zijn uitgedrukt in toevloeiing en als afgeleide voor de horecadichtheden.

Horecadichtheden Zuidoost

Op basis van dichtheden (aantal verkooppunten per 10.000 inwoners) kunnen we een inschatting maken van de toekomstige (extra) behoefte aan horeca in Amsterdam Zuidoost. In Figuur 14 is de dichtheid vergeleken met de dichtheid van de provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam)³² en Nederland. Het volgende valt op:

- De totale dichtheid aan horeca ligt in Amsterdam Zuidoost beduidend lager dan in de Provincie Noord-Holland en dan in Nederland.
- Amsterdam Zuidoost kent wel een bovengemiddelde dichtheid aan verkooppunten van fastservice horeca.
- De dichtheid aan vestigingen in de drankensector is zeer laag.



FIGUUR 14 AANTAL VERKOOPPUNTEN PER 10.000 INWONERS HORECA AMSTERDAM ZUIDOOST VERGELEKEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van HorecaDNA en Locatus

De gemeenteraad wil de Amsterdamse Poort laten uitgroeien tot een winkelcentrum met regionale aantrekkingskracht, waar wonen, werken en

³² Amsterdam is niet meegenomen vanwege het sterk (inter)nationaal toeristische profiel van de stad en dat met name het bijbehorende horeca-aanbod in het centrum hier sterk op drukt.

uitgaan centraal staan.³³ Bij deze ambitie en het groeipotentieel van de Amsterdamse Poort passen hogere horecadichtheden dan nu het geval is. Zo kunnen de (nieuwe) bewoners en verblijvers zoveel mogelijk aan hun eigen stadsdeel(centrum) worden gebonden. Om de behoefte voor 2030 te bepalen zijn daarom de dichtheden van de provincie Noord-Holland (exclusief Amsterdam) als referentie gehanteerd. In Tabel 19 is aan de hand van de dichtheden en de groei van het aantal inwoners tot 2030 de behoefte aan horeca vastgesteld, voor het aantal verkooppunten (die we vervolgens omrekenen naar meters).

EXTRA BEHOEFTE HORECA M² BVO	O.B.V. PROVINCIE NOORD-HOLLAND EXCL. AMSTERDAM	
	2030	2040
Dichtheid horeca 2020 (vkp per 10.000 inwoners)	21,4	21,4
Inwoners 2030	124.519	140.697
Potentieel totale behoefte (vkp)	266	301
Huidig aanbod (vkp)	166	166
Indicatieve uitbreidingsruimte³⁴ (vkp)	100	135
Indicatieve uitbreidingsruimte³⁵ (m² bvo)	20.697	27.746

TABEL 19 BEHOEFTE HORECA ZUIDOOST IN 2030 OP BASIS VAN DICHTHEDEN VERKOOPPUNTEN
Bron: Locatus 2020 en Horeca DNA

Uitgaande van 124.519 inwoners in Zuidoost in 2030 bestaat er een **behoefte aan ca. 20.700 m² bvo additionele horeca** (100 verkooppunten) om tot een gemiddelde dichtheid van de Provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam) te komen. Tot 2040 (140.697 inwoners) loopt dit op tot ca. 27.700 m² bvo extra (135 verkooppunten).

Extra behoefte o.b.v. dichtheden ontwikkelgebieden

De huidige horecadenkting in de ontwikkelgebieden³⁶ buiten het stadsdeel ligt met 27,7 vestigingen per 10.000 inwoners fors hoger dan het stadsdeel Zuidoost. Een verklaring hiervoor is enerzijds het lage inwoneraantal in deze gebieden, anderzijds zullen deze horecavestigingen een functie hebben voor de bestaande bijvoorbeeld werknemers of bezoekers van de gebieden. We rekenen voorzichtigheidshalve voor de toekomstige behoefte van deze wijken met de horecadichtheid van Amsterdam Zuidoost. In onderstaande tabel is de behoefte aan horeca in de ontwikkelgebieden tot 2030 opgenomen, met een doorkijk tot 2040.

³³ Ontwikkelstrategie ArenApoort, gemeente Amsterdam

³⁴ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod

³⁵ Berekening: uitbreidingsruimte (vkp) * 206 m² bvo (gemiddelde metrage horeca Nederland; bron: Horeca DNA)

³⁶ De Nieuwe Kern, Industriegebied Amstel en Duivendrecht

EXTRA BEHOEFTE HORECA M ²	ONTWIKKELGEBIEDEN	ONTWIKKELGEBIEDEN
	2030	2040
Dichtheid horeca 2020 (vkp per 10.000 inwoners)	18,5	18,5
Inwoners 2030	14.150	19.950
Potentieel aanbod (vkp)	26	37
Huidig aanbod (vkp)	14	14
Uitbreidingsruimte³⁷ (vkp)	12	23
Uitbreidingsruimte³⁸ (m² bvo)	2.509	4.719

TABEL 20 BEHOEFTE HORECA ONTWIKKELGEBIEDEN IN 2030 OP BASIS VAN DICHTHEDEN VERKOOPPUNTEN

Bron: Locatus 2020 en Horeca DNA

- Uitgaande van 14.150 inwoners in 2030 en de dichtheid van Amsterdam Zuidoost bestaat er een behoefte aan ca. **2.500 m² bvo** (12 vkp) in 2030. Tot 2040 (19.950 inwoners) neemt de behoefte toe tot **4.700 m² bvo**.
- Een deel van deze behoefte van de ontwikkelgebieden kan naar verwachting worden toegeschreven aan Amsterdam Zuidoost, en daarbinnen specifiek de Poort. De gebieden liggen direct tegen Zuidoost aan en zullen voor hun behoefte aan horeca ook deels zijn georiënteerd op het meest nabijgelegen grotere voorzieningencluster: de Amsterdamse Poort. Wij gaan ervanuit dat ca. 25% van de behoefte in de Amsterdamse Zuidoost zal moeten landen: **600 m² bvo** in 2030 en **1.200 m² bvo** in 2040.
- De totale behoefte voor Zuidoost komt daarmee op **21.300 m² bvo** in 2030 en **28.900 m² bvo** in 2040.³⁹

Distributieve toets (DPO)

Voor stadsdeel Amsterdam Zuidoost is een distributieve toets uitgevoerd. Voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten gebruikt. Net als voor de detailhandelssector kunnen we ook voor horeca aan de hand van het DPO een inzicht krijgen in de toekomstige behoefte aan horeca in Zuidoost.

De uitgangspunten om de distributieve toets voor Horeca voor Amsterdam Zuidoost te berekenen zijn als volgt:

- **Inwoners:** In 2020 telt Amsterdam Zuidoost 89.841 inwoners. In 2030 zal dit zijn toegenomen tot 124.519 inwoners.
- **Bestedingspotentieel:** De gemiddelde horecabesteding per hoofd van de Nederlandse bevolking bedroeg in 2019 € 652. Dit zijn de meest actuele cijfers⁴⁰.
- **Bestedingspotentieel (gecorrigeerd voor inkomen):** Het bestedingspotentieel wordt gecorrigeerd voor het gemiddeld lagere inkomen (- 23%) van de inwoners van Amsterdam Zuidoost ten opzichte van het gemiddelde van

³⁷ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod

³⁸ Berekening: uitbreidingsruimte (vkp) * 206 m² bvo (gemiddelde metrage horeca Nederland; bron: Horeca DNA)

³⁹ Berekening 2030: 13.648 + 600 = 14.248 m² bvo en 2040 = 17.721+1.200 = 18.921 m² bvo

⁴⁰ Berekening: jaaromzet horeca (€ 11.272 miljoen) / aantal inwoners Nederland (17.282.163) = € 652,23 op basis van Foodstep en CBS Statline, 2019).

Nederland, met een prijselasticiteit van 0,7. Het bedrag komt daarmee op € 547. De bestedingen worden naar de toekomst constant verondersteld.

- **Gebonden bestedingen:** Het uitgebreide en diverse horeca aanbod in het centrum van Amsterdam vormt een aantrekkelijk alternatief voor de inwoners van Zuidoost. We verwachten daarom dat de gebonden bestedingen relatief laag liggen, op circa 35%. Door de beoogde horeca-ontwikkelingen en versterking van het gehele cluster de Poort en omliggende wijken verwachten we dat de binding binnen het onderzoeksgebied kan stijgen naar 40% tot 45% in 2030.
- **Toevloeiing:** In het onderzoeksgebied zijn de bestedingen van werknemers en bezoekers van groot belang voor de horeca. Door de grote concentratie aan kantoren rondom station BijlmerArena en de grootschalige evenementen schatten we dat deze doelgroep momenteel al goed is voor 40% van de totale omzet in de horecasector in het onderzoeksgebied. We verwachten dat de toevloeiing tot 2030 sterk zal toenemen door de groei van het aantal inwoners rondom Zuidoost (ontwikkelgebieden Ouder-Amstel) en de verwachte groei van het aantal werknemers. Voor 2030 gaan wij uit van een toevloeiing van 45%.
- **Huidig aanbod Zuidoost:** In 2020 bedraagt het totale horecametrage in de 22.576 m² bvo (exclusief hotels).
- **Normatieve vloerproductiviteit:**). De normatieve vloerproductiviteit is de gemiddelde omzet per m² bvo en bedraagt € 1.315 per m² bvo. Dit is berekend aan de hand van de totale jaaromzet en het totale aantal horecameters in Nederland.⁴¹

Uit onderstaande DPO berekening blijkt dat er in de huidige situatie geen ruimte voor horeca bestaat. Door **de sterke bevolkingsgroei en groei van het aantal werknemers zal de marktruimte echter al op zeer korte termijn ontstaan** (en niet pas in 2030), wat wordt versterkt door de grotere aantrekkingskracht van nieuwe horeca. Ten tijden van realisatie van cluster 7 gaan wij er daarom van uit dat er voldoende marktruimte bestaat. Tot 2030 zal de behoefte aan horeca in Amsterdam Zuidoost zijn toegenomen tot **minimaal 15.100 m² bvo, en maximaal 19.800 m² bvo**. Een doorkijk toont aan dat deze behoefte nog verder zal toenemen. Met 140.697 inwoners in 2040 is de behoefte aan horeca **minimaal 20.000 m² bvo, en maximaal 25.300 m² bvo**.

⁴¹ Berekening jaaromzet horeca (€ 11.272 miljoen) / aantal horecameters horeca in bvo (8.572.226) = € 1.315, op basis van Foodstep en HorecaDNA, 2019.

PARAMETER	HUIDIG	2030	
		MINIMUM	MAXIMUM
(Toekomstige) vraag			
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2020)	89.841	124.519	140.697
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2019)	€ 652	€ 652	€ 652
Bestedingen incl. inkomenscorrectie prijselasticiteit 0,7	€ 547	€ 547	€ 547
Bestedingspotentieel (€ mln)	€ 49,1	€ 68,1	€ 68,1
Binding onderzoeksgebied	35%	40%	45%
Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied (€ mln)	€ 17,2	€ 27,2	€ 30,6
Toevloeiing	40%	45%	45%
Omzet door toevloeiing regio(€ mln)	€ 11,5	€ 22,3	€ 25,1
Totale vraag onderzoeksgebied (€ mln)	€ 28,7	€ 49,5	€ 55,7
Aanbod			
Huidig horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m² bvo)	22.576	22.576	22.576
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m² bvo)	€ 1.315	€ 1.315	€ 1.315
Totale omzet van het bestaand horeca-aanbod in het onderzoeksgebied (€ mln)	€ 29,7	€ 29,7	€ 29,7
Marktruimte			
Kwantitatieve behoefte in mln € (vraag-aanbod)	- €1,0	€ 19,8	€-26,0
Normatieve vloerproductiviteit	€ 1.315	€ 1.315	€ 1.315
Kwantitatieve behoefte in m² bvo	-780	15.085	19.793

TABEL 21 KWANTITATIEVE VRAAG O.B.V. DISTRIBUTIEVE TOETS VANUIT HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Conclusie kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan horeca in stadsdeel Zuidoost is in beeld gebracht op basis van een dichthedenanalyse en een distributieve berekening. De uitkomsten o.b.v. de meest recente prognose zijn in onderstaande tabel opgenomen (minimum en maximum dikgedrukt). De berekeningen tonen een bandbreedte van de behoefte aan van **15.100 tot 21.300 m² bvo** horeca in 2030. Tot 2040 neemt deze bandbreedte behoefte toe naar **20.000 m² bvo tot 28.900 m² bvo**.

METHODE	2030		2040	
	MINIMAAL	MAXIMAAL	MINIMAAL	MAXIMAAL
Dichtheden*	21.300		28.900	
DPO	15.100	19.800	20.000	25.300

TABEL 22 BEHOEFTE HORECA ZUIDOOST IN VIERKANTE METERS BVO - * INCLUSIEF AANDEEL UIT ONTWIKKELGEBIEDEN (DIKGEDRUKT IS MINIMUM EN MAXIMUM BINNEN DE MARGE DICHTHEDEN EN DPO)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Toewijzing behoefte Zuidoost aan de Arenapoort en Amsterdamse Poort

De kwantitatieve uitbreidingsruimte van 15.100 tot 21.300 m² bvo in Amsterdam Zuidoost kan niet volledig worden toebedeeld aan het Arenapoortgebied, de Amsterdamse Poort en Cluster 7. Op dit moment zijn in het Arenapoortgebied 36% van de totaal aantal horeca verkooppunten in Zuidoost gevestigd. Door de toekomstige groei van het stadsdeel, maar ook de omliggende ontwikkelgebieden, is het realistisch dat het aandeel van de marktruimte dat in de Arenapoort kan landen opgeplust wordt. Daarbij sluit horeca zeer goed aan op de ontwikkeling van de Amsterdamse Poort tot stadshart van Zuidoost en op de grootschalige Leisure concentratie rondom de Arenaboulevard.

We gaan ervan uit dat een toedeling van **twee derde (66%)** van de toegenomen behoefte in de Arenapoort kan landen. Dit is een hoger aandeel dan de aanname in het rapport 'Programmering commerciële voorzieningen Amsterdam Zuidoost en Ouder-Amstel (2019)'. Dat valt te verklaren uit het feit dat de inwonergroei in dat rapport zich veel meer verspreid over de verschillende wijken, terwijl tot 2030 het inwonertal voornamelijk toeneemt in Amstel III (46% van de totale toename in ZO) en Bijlmer-Centrum (37%). Deze wijken liggen zeer nabij de Arenapoort en de inwonersgroei geldt dan ook als directe toename van het potentieel van het stadsdeelcentrum. Naast de 66% voor de Arenapoort zal een groot deel (zeker ca. 15%) moeten landen in Amstel III als grootste ontwikkelgebied. De resterende 19% van de horecabehoeft kan worden verspreid over alle wijken van Zuidoost (waaronder ook nog Amstel III).

Vanwege de functie als belangrijkste winkelgebied van stadsdeel Zuidoost, de grote dynamiek die plaatsvindt rond de Amsterdamse Poort en vanuit de trend om krachtige centrumgebieden te ontwikkelen, zien we het als realistisch om 75% van de behoefte binnen de Arenapoort toe te wijzen aan de Amsterdamse Poort.

PARAMETER	2030		2040	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Kwantitatieve behoefte in m ² bvo	15.100	21.300	20.000	28.900
Aandeel in de Arenapoort	66%	66%	66%	66%
Behoeft horeca in de Arenapoort in m² bvo	9.966	14.058	13.200	19.074
<i>Indicatief aandeel toedeling behoefte Arenapoort aan de Poort</i>	75%	75%	75%	75%
Indicatieve m² bvo detailhandel toegedeeld aan de Poort	7.475	10.544	9.900	14.306

TABEL 23 TOEBEDELING MARKTRUIMTE AAN DE AMSTERDAMSE POORT TOT 2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voor de Amsterdamse Poort kan op grond van het bovenstaande een ruimte worden gereserveerd voor horeca van **7.500 tot 10.500 m² bvo in 2030**. Tot 2040 loopt

dit op tot 9.900 - 14.300 m² bvo. De maximale **wens voor 3.420 m² bvo extra horeca in Cluster 7 valt ruimschoots binnen de marge en is daarmee te kwantitatief te verantwoorden.**

Nadere kwalitatieve argumenten uitbreiding horeca

Naast een kwantitatieve berekening zijn er ook kwalitatieve argumenten die de realisatie van er in totaal ca. 3.420 m² bvo aan extra horeca in Cluster 7 ondersteunen.

- **Past bij stedelijke levensstijl.** Horeca is een groeimarkt. Mensen gaan meer buiten de deur eten en drinken dan ooit tevoren. In stedelijke omgevingen zoals Amsterdam Zuidoost leeft dit bij de bewoners in nog grotere mate.
- **Past bij winkelaanbod.** De Amsterdamse Poort is het belangrijkste winkelcluster in de regio. Steeds vaker bezoeken winkelende klanten ook horeca tijdens het shoppen. De uitbreiding van het winkelaanbod dient daarom gepaard te gaan met uitbreiding van het horeca aanbod.
- **Levendigheid en ontmoeting.** De Amsterdamse Poort is het hart van stadsdeel Zuidoost. Horeca zorgt voor levendigheid en ontmoeting in de wijk. Hierbij gaat het om ontmoetingen tussen bewoners, werknemers en bezoekers. Deze ontmoetingen zorgen voor reuring, levendigheid en daarmee voor de aantrekkelijke dynamiek die bij een hoogstedelijke wijk als Amsterdam Zuidoost past.
- **Centrale locatie.** De Amsterdamse Poort en Cluster 7 zijn centraal gelegen voor stadsdeel Zuidoost en de ontwikkelgebieden in Ouder-Amstel. De locatie leent zich daarom uitstekend als verblijfslocatie. Hierbij is toevoeging van horeca gewenst, zeker aan het Bijlmerplein.
- **Aantrekkelijke werklocatie.** Naast de woningen is er ook volop werkgelegenheid rondom de Amsterdamse Poort aanwezig. Voor de werknemers is horeca op korte afstand van hun werkplek aantrekkelijk. Daarmee is het ook een positieve impuls voor de verhuurbaarheid van de werkplekken.
- **Diversiteit horeca essentieel.** Net als de woningtypen is diversiteit in horecavestigingen essentieel. Daarbij gaat het om verschillende prijssegmenten, maar ook om verschillende openingstijden en menukaarten. Zo kan de horeca aan de wensen van de inwoners, werknemers en bezoekers voldoen. In Zuidoost is het aanbod te weinig divers: er zijn met name veel lunch en fastservice zaken. Er is daarom ruimte nodig voor restaurants en avondhoreca (drankensector).

Conclusie behoefte

De uitbreiding van horeca in Cluster 7 is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Kwantitatief:** In Zuidoost betreft de uitbreidingsruimte voor de horeca ca. 15.100 m² bvo tot 21.300 m² bvo in 2030. Op basis van de grootschalige woningbouwlocaties rondom de Arenapoort en de functies van het gebied is 66% van de behoefte toe te schrijven aan de Arenapoort. Van de behoefte binnen de gehele Arenapoort dient 75% in de Amsterdamse Poort te landen

(7.500 tot 10.500 m² bvo). Dit past in de visie van de herontwikkeling: de Amsterdamse Poort als het hart van het stadsdeel. Horeca is daarbij van groot belang. De toevoeging van maximaal 3.420 m² bvo horeca in Cluster 7 van de Amsterdamse Poort is vanuit kwantitatief oogpunt dan ook goed te motiveren.

- **Kwalitatief:** het toevoegen van horeca past goed bij de Amsterdamse Poort als hart van stadsdeel Zuidoost. Het stadsdeelcentrum is centraal gelegen ten opzicht van Amsterdam Zuidoost en de ontwikkelgebieden van Ouder-Amstel. Horeca draagt bij aan de levendigheid in de wijk en zorgt voor ontmoeting tussen inwoners, werknemers en bezoekers.

4.4 TOETS AAN BELEID

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en gemeente.

TOETS AAN DE LADDER >>

Is er behoefte aan de realisering van 3.420 m² bvo extra horecameters (in cluster 7) in de Amsterdamse Poort?

Met de toename van het aantal inwoners in Amsterdam Zuidoost én omgeving is er behoefte aan een ruim horeca aanbod met verschillende smaken voor alle doelgroepen. Kwantitatief is er voldoende ruimte om de gewenste 3.420 m² bvo toe te voegen binnen cluster 7 van de Amsterdamse Poort. Daarnaast zijn er ook kwalitatieve argumenten. Horeca draagt bij aan de levendigheid en zorgt voor prettig woon- en leefklimaat. Het maakt ontmoetingen mogelijk tussen de inwoners, werknemers en bezoekers.

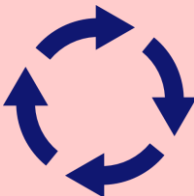
TOETS AAN GEMEENTELIJK BELEID >>

De ontwikkeling sluit aan op het vigerende horecabeleid van stadsdeel Amsterdam. Door de toevoeging van kwalitatief hoogstaande horeca kan Zuidoost zich beter positioneren ten opzichte van andere horeca- en uitgaansgebieden in Amsterdam en wordt het stadsdeel op de kaart gezet. Daarnaast draagt de nieuwe horeca bij aan de levendigheid en leef- en vestigingsklimaat. Als laatst zullen er banen bijkomen, met name voor de inwoners van Zuidoost. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het gemeentelijk beleid.

5 QUICKSCAN LEISURE

Momenteel is er nog geen cultuur en ontspanning aanwezig in Cluster 7. Voor de ontwikkeling van het gebied Cluster 7 zal er 1.500 m² bvo cultuur en ontspanning komen, bijvoorbeeld in de vorm van een filmhuis. In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan deze 1.500 m² bvo cultuur en ontspanning.

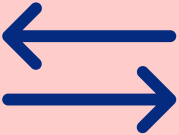
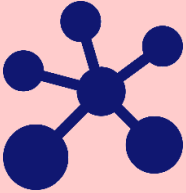
5.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
	VRIJETIJDSGEBRUIKT GROEIT Leisure is een groeimarkt. Afgelopen decennia nam de welvaart toe en de vrije tijd af. Dit zorgt ervoor dat men hun vrije tijd optimaal wil benutten en gebruikt maakt van vrijetijdsvoorzieningen. Afgelopen jaren is de vrijetijdsparticipatie (deelname aan tenminste één vrijetijdsactiviteit buitenshuis) in Nederland gestegen. In 2018 bedroeg dit 98,7%, voor bezoeken aan attracties was dit 79% en voor sportactiviteiten 64%.⁴²
	VERGRIJZING⁴³ De oudere generaties zullen de komende jaren bijdragen aan de groei van de bestedingen in de leisuresector. Dit alleen al vanwege het feit dat het aandeel ouderen in de bevolking toeneemt door vergrijzing. Tot 2030 neemt het aantal 55-plussers toe met bijna 1 miljoen, terwijl de groep 15 tot 55-jarigen min of meer stabiel blijft. 55-plussers zijn interessant voor de leisuresector, vanwege hun hoge inkomen/vermogen waardoor ze meer te besteden hebben. Bovendien zijn de huidige senioren gezonder en actiever dan de vooroorlogse generatie.
	DICHTBIJ HUIS⁴⁴ Ruim 40 procent van alle vrijetijdsactiviteiten ondernemen Nederlanders in hun eigen woongemeente en bijna 60 procent elders in Nederland. Vooral hobby- en sportactiviteiten vinden vaak dichtbij huis plaats.
	DE LEVENSCYCLUS VAN LEISURE De leisure markt is trendgevoelig en laat een terugkerend patroon zien. Nieuwe concepten komen op en worden populair bij de consument, aanbieders springen daarop in en vestigen zich bij voorkeur op goedkope locaties. Vervolgens verzadigt en krimpt de markt waarna een beperkt aantal (kwalitatief goede) aanbieders over blijft. In de jaren '90 van de vorige eeuw deed deze ontwikkeling zich bijvoorbeeld voor bij kartbanen, waar er nu nog slechts enkelen van over zijn. Meer recente voorbeelden zijn trampolinedparken, indoor speelparadijzen en escaperooms, die zowel in populariteit als in aantallen fors zijn gegroeid en waarvan te verwachten is dat deze de komende jaren weer langzaam zullen afnemen omdat de hype afneemt.

⁴² Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2019, CELTH, CBS, NBTC en Pleasureworld

⁴³ Sectorprognose Leisure 2020 en 2021, ABN AMRO (2020)

⁴⁴ Sectorprognose Leisure 2020 en 2021, ABN AMRO (2020)

	BRANCHEVERVAGING - BLURRING De toename van de concurrentie tussen aanbieders heeft onder meer tot gevolg dat aanbieders hun diensten uitbreiden om het bezoek te verlengen en de uitgaven te vergroten. Attracties en musea bieden steeds vaker uitgebreide (gethematiseerde) horeca en museumwinkels waar niet alleen souvenirs worden verkocht. Winkels stellen de belevingswaarde steeds vaker centraal om bezoekers te trekken en aan hun merk te binden (bijvoorbeeld LEGO winkels), om op deze manier de omzet te verhogen. Horecabedrijven voegen op hun beurt steeds vaker leisure toe om onderscheidend te zijn, zoals een horecagelegenheid waar Jeu de Boules of tafeltennis kan worden gespeeld (zogenoemde “doe-horeca”). Deze vormen van branchevervaging komen steeds vaker voor en worden ook wel blurring genoemd.
	SPORT IS EEN GROEIMARKT Sport is een groeimarkt en dit geldt zeker voor individueel sporten. Fitnessscholen, maar ook specialistische sportvoorzieningen als Rocycle, Yoga, crossfit en (kick)boksscholen floreren. De trend past bij de wens om steeds gezonder te leven. Zeker voor de jonge stedelijke inwoners geldt deze wens.
	CLUSTERING Leisure ondernemers zoeken in de strijd om de consument ook de samenwerking op met andere leisure ondernemers. Door bij elkaar in de buurt gevestigd te zijn kunnen aanbieders profiteren van elkaars bezoekers, is een de locatie sneller top of mind, en kunnen bezoekers worden verleid om langer te blijven. Deze zogenoemde clustering is gunstig met oog op de ruimtevrage (bijvoorbeeld door gedeelde parkeervoorzieningen). In sommige grootschalige clusters kunnen bezoekers onder één dak of op één terrein zoveel activiteiten ondernemen, dat ze aan een dag nooit genoeg hebben. Hiermee combineren aanbieders twee behoeften van consumenten: tijdsbesparing en belevenisverhoging. De consument kan zijn beperkte vrije tijd zo intens mogelijk beleven en is bereid hiervoor veel te betalen. De Amsterdamse Poort is hier samen met de Arenapoort een goed voorbeeld van.

Leisure in Amsterdam

- De populairste culturele activiteiten in Amsterdam, naast horeca, zijn een bezoek aan: de film, musea en voorstellingen.
- Vier van de tien jongeren (42%) en volwassenen (38%) hebben tussen september 2018 en september 2019 in de buurt een cultureel evenement bezocht. Dit aandeel is gestegen met 6 procentpunt in 2019 ten opzichte van 2010 (38% en 32%).⁴⁵
- Amsterdamse volwassenen zijn zeer tevreden over het culturele aanbod in Amsterdam. Zij vinden dat het cultuuraanbod groot en divers is en geven voor dit aanbod een ruime 8 als rapportcijfer. Inwoners van Zuidoost geven zelf een 8,6 voor het aanbod in de stad Amsterdam.
- Wel willen de inwoners van Zuidoost meer cultuur in de nabijheid. De behoefte aan meer cultuuraanbod in de buurt ligt in Amsterdam het hoogst in Zuidoost. Van de volwassen (van 18 jaar) heeft 24% behoefte aan meer cultuur in de buurt en voor jongeren (12-17 jaar) is dit 34%. Voor heel Amsterdam ligt dit op 15% en 24%.

⁴⁵ Gemeente Amsterdam, cultuurmonitor 2019

- In heel Amsterdam sport 69% van de bevolking minstens 1 keer per week, dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 67%. In Amsterdam Zuidoost ligt de sportdeelname op 62%. Hiermee ligt de sportdeelname het laagst van alle stadsdelen.⁴⁶ Dit is mede te verklaren door de demografische samenstellingen van de wijk (momenteel veel inwoners met een migratieachtergrond, laagopgeleiden en lage inkomens). De sportdeelname voor deze groepen ligt gemiddeld lager. De verwachting is dat de inwoners van Zuidoost door de diverse woningbouwprojecten een meer demografische mix zal worden, waardoor de sportdeelname zal toenemen.
- De meest beoefende sport in Amsterdam is Fitness (individueel) met 27%, gevolgd door hardlopen (15%), wandelen (13%), zwemmen (11%) en groepsfitness (10%).

5.2 (ONTWIKKELING) VAN HET AANBOD

AANBOD ZUIDOOST >>

Het aanbod aan Leisure in Zuidoost is onder te verdelen in grootschalige leisurevoorzieningen met een bovenregionale functie en leisurevoorzieningen met een stad(sdeel)functie. De eerste zijn nu met name geconcentreerd rondom de Johan Cruijff Boulevard en de meer lokale/wijkgerichte in de Amsterdamse Poort en verspreid over de rest van het stadsdeel. In dit onderzoek wordt uitsluitend de behoefte aan de leisurevoorzieningen met een stad(sdeel)functie onderzocht. Deze voorzieningen zijn meer passend in de Amsterdamse Poort als het centrum van Amsterdam Zuidoost.

Aanbod leisurevoorzieningen met een stad(sdeel)functie

In Amsterdam Zuidoost zijn in totaal 24 leisurevoorzieningen van de voorzieningen in de te onderbouwen branches, van samen ca. 35.585 m² bvo.⁴⁷ Het betreffen:

- 3 bibliotheken (2.123 m² bvo);
- 1 bioscoop (10.244 m² bvo);
- 3 galerieën (5.451 m² bvo);
- 1 kunsttuleen (195 m² bvo);
- 1 amusementshal (1.250 m² bvo);
- 2 binnenspeeltuinen (3.766 m² bvo);
- 13 fitnesscentra (12.557 m² bvo).⁴⁸

⁴⁶ Gemeente Amsterdam / OIS – NOC*NSF – Ipsos, Sportdeelname Index gemeente Amsterdam, november 2019

⁴⁷ Bron: Locatus, op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Voor de OBA Hotspot (Bijlmerdreef) en een aantal sportscholen (Fit 20, Arena Gym, Optisport Healthclub en Basic-Fit locatie Bijlmerdreef is een correctie uitgevoerd op basis van eigen inschatting. Voor deze functies is alleen het totaal metrage van het verzamelgebouw bekend. Zonder deze correctie betreft het aanbod 55.455 m² bvo/

⁴⁸ Enkel fitness is opgenomen in Locatus. Meer specifieke sportscholen als dansscholen en yogastudio's maken hier geen onderdeel van uit. Zowel het aanbod, als de totale behoefte kan dus wat hoger liggen.

Voor de overige branches die passen binnen cluster 7 (Biljart/Pool, Bowling en lasergame) is momenteel geen aanbod in stadsdeel Zuidoost gevestigd.

Aanbod leisurevoorzieningen met een bovenregionale functie

Naast de leisurevoorzieningen die we hier in een quickscan onderbouwen aan de Ladder is er nog ander grootschalig leisure aanbod in Zuidoost van in totaal ca. 70.000 m² bvo. Dit aanbod bestaat uit de volgende branches:

- **Theaters:** Ziggo Dome (ca. 40.800 m² bvo), Afas Live (ca. 13.700 m² bvo) en Bijlmer Parktheater (ca. 1.800m² bvo);
- **Amusement overig:** Johan Cruijff Arena (ca. 7.900 m² bvo);
- **Musea:** Bijlmer Museum (ca. 250 m² bvo) en Museum Vrolik (ca. 250 m² bvo);
- **Zwembad:** Bijlmerbad Optisport (ca. 6.000 m² bvo).

Het totaalaanbod aan alle branches binnen Cultuur en Ontspanning komt daarmee op iets meer dan 100.000 m² bvo. Aangezien de grootschalige voorzieningen ruimtelijk niet passen binnen cluster 7 van de Amsterdamse Poort is dit aanbod niet meegenomen in het bepalen van de behoefte aan Leisure in deze quickscan.

Spreiding van aanbod

De leisurevoorzieningen zijn met name geconcentreerd in en rondom De Arenapoort, op de fitnesscentra na (zie Figuur 15). De laatste zijn meer verspreid. Van het totaal aantal vierkante meters leisurevoorzieningen is 61% in de Arenapoort gevestigd.⁴⁹ Exclusief fitnesscentra is dit 85%⁵⁰ en exclusief fitnesscentra en bibliotheken is dit 89%⁵¹.

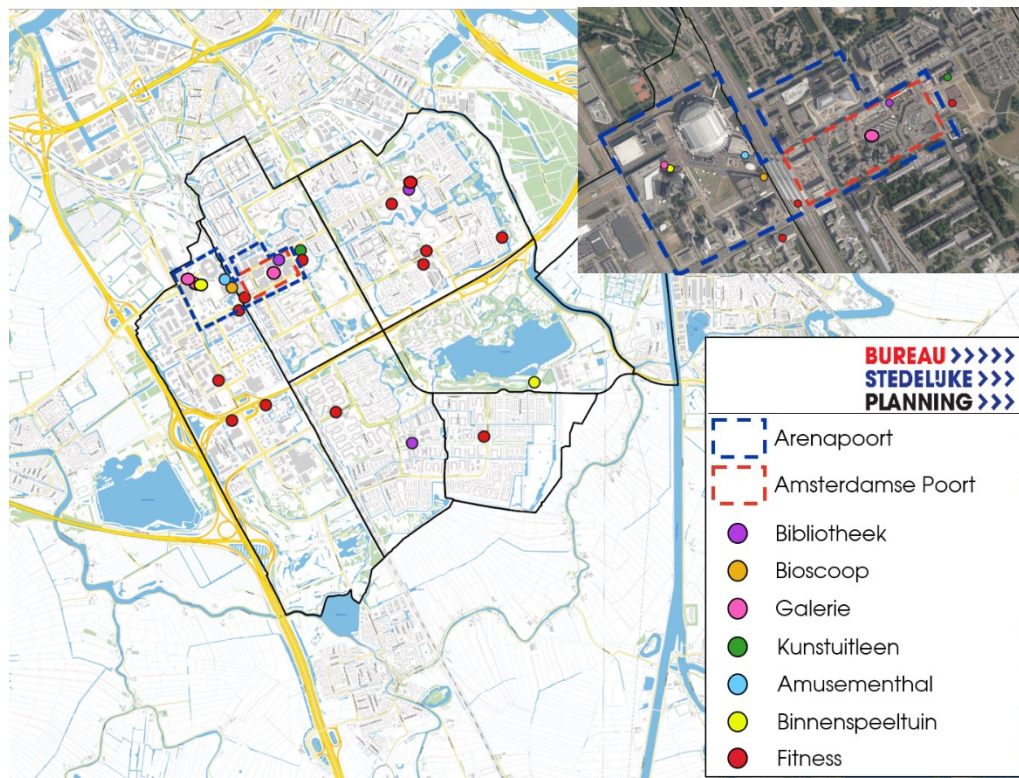
AANBOD AMSTERDAMSE POORT >>

In de Amsterdamse Poort is momenteel weinig leisure aanwezig. Binnen de grenzen van het winkelcentrum bevindt zich momenteel alleen een vestiging van de Openbare Bibliotheek Amsterdam (820 m² bvo) en een kunstgalerij (Oscam) (4.425 m² bvo). Aan de rand op het Anton de Komplein bevinden zich wel een zwembad, sportschool en kunstuitleen. Daarnaast zijn de grootschalige vrijetijdsvoorzieningen met name geconcentreerd aan de andere kant van het spoor aan de Johan Cruijff Boulevard.

⁴⁹ Aanbod Arenapoort (21.757 m² bvo) / aanbod Zuidoost (35.585m² bvo) = 61%

⁵⁰ Aanbod Arenapoort (19.342 m² bvo) / aanbod Zuidoost (23.029 m² bvo) = 84%

⁵¹ Aanbod Arenapoort (18.520 m² bvo) / Aanbod Zuidoost (20.906 m² bvo) = 89%



FIGUUR 15 LEISURE AANBOD VAN DE TE ONDERBOUWEN BRANCHES IN AMSTERDAM ZUIDOOST EN AMSTERDAMSE POORT

Bron: Locatus november 2020, BRT Achtergrondkaart, Luchtfoto LVB; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIG AANBOD >>

Momenteel zijn er geen harde plannen voor leisurevoorzieningen bekend. Wel zullen er op het Urban Interactive District (UID) naast de AFAS Live naar verluidt een voorziening voor cultuur en vermaak verschijnen. Concrete uitwerking is echter nog niet bekend.⁵² Ook heeft het Bijlmer Parktheater ambitie om uit te breiden. De plannen zijn echter nog in een voorbereidende fase en de ontwikkeling van een theater valt buiten de onderzoekscope (type voorziening niet meegenomen in de behoefteanalyse) van deze behoefteanalyse.

5.3 BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De **kwantitatieve behoefte voor leisurevoorzieningen** berekenen we aan de hand van dichtheden (aantal vierkante meters leisurevoorzieningen per 100 inwoners). Als het centrum van Zuidoost hebben de leisurevoorzieningen in de Amsterdamse Poort primair een functie voor de huidige en toekomstige inwoners van het stadsdeel. Ook zal de Amsterdamse Poort een belangrijke functie krijgen voor de

⁵² Website Amsterdam projecten

toekomstige inwoners van de ontwikkelgebieden in de directe omgeving: De Nieuwe Kern, Industriegebied Amstel en Duivendrecht.

Om de behoefte voor 2030 te bepalen is daarom de huidige dichtheid van Zuidoost als referentie gehanteerd voor het toekomstig inwoneraantal. In andere woorden: hoeveel extra meters leisure zijn nodig om de huidige dichtheid aan leisure te behouden. Daarbij wordt rekening gehouden met de inwonergroei in de ontwikkelgebieden. **Dit is een voorzichtige aanpak**, gezien het momenteel beperkte aanbod in Zuidoost. Uitgaande van de ambitie en het groeipotentieel van de Amsterdamse Poort is er mogelijk een hogere dichtheid gewenst. Daarom is ook doorgerekend wat de behoefte is op basis van de leisure-dichtheid van heel Amsterdam

Behoeft Amsterdam Zuidoost

In Tabel 24 is aan de hand van de leisure-dichtheden van de te onderzoeken branches in Amsterdam Zuidoost en de groei van het aantal inwoners tot 2030 en 2040 de behoefte aan leisure vastgesteld, voor het aantal vierkante meters bvo.

TOEKOMSTIGE BEHOEFTE LEISURE IN M ² BVO	2030	2040
Dichtheid ⁵³ (m ² bvo per inwoner)	39,6 ⁵⁴	39,6
Inwoners	124.519	140.697
Potentieel totale behoefte (m ² bvo)	49.321	55.728
Huidig aanbod Amsterdam Zuidoost	35.585	35.585
Indicatieve uitbreidingsruimte (m² bvo)	13.736	20.143

TABEL 24 BEHOEFTE LEISURE ZUIDOOST IN 2030 EN 2040 OP BASIS VAN DICHTHEDEN M² BVO

Bron: Locatus 2020; Basisregistratie Adressen en Gebouwen, 2021; Data en informatie Amsterdam 2020

- Momenteel bedraagt de leisure-dichtheid in Amsterdam Zuidoost 39,6 m² bvo per 100 inwoners.
- Uitgaande van 124.519 inwoners in Zuidoost in 2030 bestaat er een **behoefte** aan ca. **13.700 m² bvo additionele leisure** om een gelijke dichtheid te behouden zoals nu het geval is.
- Tot 2040 (140.697 inwoners) loopt dit op tot ca. 20.100 m² bvo.
- Op basis van een ambitieniveau berekend aan de hand van de leisure-dichtheid in heel Amsterdam (52,7 m² bvo per 100 inwoners⁵⁵) komt uitbreidingsruimte uit op ca. 30.100 m² bvo in 2030 en ca. 38.600 m² bvo in 2040.

⁵³ In de gegevens van Locatus zijn niet alle vrijetijdsvoorzieningen opgenomen. Dit vertekent het beeld ietwat. Aangezien de dichtheden en behoefte nu berekend zijn op het wel geregistreerde aanbod is dit een voorzichtige uitkomst. De daadwerkelijke dichtheid in Amsterdam Zuidoost zal naar verwachting iets hoger liggen, en daarmee zou er ook een hogere totale extra behoefte uit zijn gekomen.

⁵⁴ 35.585 m² bvo / 89.841 inwoners * 100 = 39,6 m² bvo per 100 inwoners

⁵⁵ Bron Locatus = 460.065 m² bvo / 872.757 inwoners * 100 = 52,7 m² bvo per 100 inwoners

Extra behoefte o.b.v. dichtheden ontwikkelgebieden

Voor de ontwikkelgebieden rekenen we voorzichtigheidshalve met de leisure-dichtheid van Amsterdam Zuidoost om de toekomstige behoefte te bepalen. Dit omdat de gebieden nog grotendeels moeten worden ontwikkeld en er daarom nog geen tot weinig leisure aanwezig is. In onderstaande tabel is de behoefte aan leisure in de ontwikkelgebieden tot 2030 opgenomen, met een doorkijk tot 2040.

TOEKOMSTIGE BEHOEFTE LEISURE IN M ² BVO (AFGEROND OP HONDERDTALLEN)	2030	2040
Dichtheid (m ² bvo per inwoner)	39,6	39,6
Inwoners	14.150	19.950
Potentieel totale behoefte (m ² bvo)	5.600	7.900
Huidig aanbod Ontwikkelgebieden ⁵⁶	4.400	4.400
Indicatieve uitbreidingsruimte (m² bvo)	1.200	3.500

TABEL 25 BEHOEFTE LEISURE ONTWIKKELGEBIEDEN IN 2030 EN 2040 OP BASIS VAN DICHTHEDEN M² BVO

Bron: Locatus 2020; Basisregistratie Adressen en Gebouwen, 2021; Data en informatie Amsterdam 2020

- Uitgaande van 14.150 inwoners in 2030 en de dichtheid van Amsterdam Zuidoost bestaat er een behoefte aan ca. **500 m² bvo** in 2030. Tot 2040 (19.950 inwoners) neemt de behoefte toe tot **3.500 m² bvo**.
- Een deel van deze behoefte van de ontwikkelgebieden kan naar verwachting worden toegeschreven aan Amsterdam Zuidoost, en daarbinnen specifiek de Poort. De gebieden liggen direct tegen Zuidoost aan en zullen voor hun behoefte aan leisure ook deels zijn georiënteerd op het meest nabijgelegen grotere voorzieningencluster: de Amsterdamse Poort. Wij gaan ervanuit dat **ca. 25% van de behoefte in Zuidoost landt (waarvan het merendeel in De Poort): 300 m² bvo in 2030 en 900 m² bvo in 2040.**

De **totale uitbreidingsruimte** voor Zuidoost (behoefte Zuidoost en ontwikkelgebieden) komt daarmee op **14.000 m² bvo in 2030 en 21.000 m² bvo in 2040**.⁵⁷ Hiervan zal een groot deel in de Amsterdamse Poort kunnen landen.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Toewijzing behoefte Zuidoost aan de Amsterdamse Poort

De kwantitatieve uitbreidingsruimte van 14.000 m² bvo in Amsterdam Zuidoost in 2030 kan niet volledig worden toebedeeld aan de Arenapoort, Amsterdamse Poort en Cluster 7. Met name voor fitnessvoorzieningen geldt dat deze juist ook in de wijken terecht moet komen.

Op dit moment heeft de Arenapoort een aandeel van het 61% van het totale leisure-aanbod in Amsterdam Zuidoost. Door de toekomstige groei van het hele stadsdeel,

⁵⁶ Op Bron: Locatus, 2020 en BAG, 2021

⁵⁷ Berekening 2030: 13.700 + 300 = 14.000 m² bvo en 2040 = 20.100 + 900 = 21.000 m² bvo

maar ook omliggende wijken buiten de gemeente als de Nieuwe Kern, is het realistisch dat het aandeel van de marktruimte dat in de Arenapoort land opgeplust wordt ten opzichte van het huidige percentage. Daarbij komt dat de gemeenteraad de wens heeft om de Amsterdamse Poort te laten uitgroeien tot een winkelcentrum met regionale aantrekkingskracht, waar wonen, werken en uitgaan centraal staan.⁵⁸ Bij deze ambitie en het groeipotentieel van de Amsterdamse Poort past meer Leisure aanbod.

Vanwege bovenstaande redenen gaan wij ervanuit dat 70% van de toekomstige behoefte aan leisure in de Arenapoort kan landen. De resterende 30% van de Leisure behoefte, met name de branches bibliotheken en fitness, kan worden verspreid over alle wijken van Zuidoost (waaronder o.a. Amstel III). Omdat met name voor de bibliotheken geldt dat hier al een verspreid aanbod in Zuidoost gevestigd is, verwachten we dat er met name leisure buiten de Arenapoort nodig is in de vorm van de fitnessvoorzieningen.

Vanwege de functie als belangrijkste winkelgebied van stadsdeel Zuidoost en de ambitie om de Amsterdamse Poort te laten uitgroeien tot een (winkel)centrum met regionale aantrekkingskracht, zien we het als realistisch om meer dan de helft (70%) van de extra behoefte in de Arenapoort toe te wijzen aan de Amsterdamse Poort (Arenapoort ten oosten van het spoor) en 30% aan de Arenaboulevard (Arenapoort ten westen van het spoor). Dit omdat voor de branches waarvoor de behoefte is berekend geldt dat deze juist in de Poort passen en niet op de meer grootschalige Arenaboulevard.

PARAMETER	2030	2040
Kwantitatieve behoefte in m ² bvo Zuidoost	14.000	21.000
Aandeel in de Arenapoort	70%	70%
Behoefte Leisure in de Arenapoort in m² bvo	9.800	14.700
<i>Indicatief aandeel toedeling behoefte Arenapoort aan de Poort</i>	<i>70%</i>	<i>70%</i>
Indicatieve m² bvo detailhandel toegedeeld aan de Poort	6.860	10.290

TABEL 26 TOEDELING MARKTRUIMTE LEISURE AAN DE ARENAPOORT TOT 2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voor de Amsterdamse Poort kan op grond van het bovenstaande een ruimte worden gereserveerd voor leisure van **ca. 6.900 m² bvo in 2030**. Tot 2040 loopt dit op tot ca. 10.300 m² bvo. De maximale **wens voor 1.500 m² bvo leisure in Cluster 7 valt ruim binnen de marktruimte in de Arenapoort en Amsterdamse Poort en is daarmee kwantitatief goed te verantwoorden**.

⁵⁸ Ontwikkelstrategie ArenApoort, gemeente Amsterdam

Daarbij geldt de nuancering dat de behoefte nu berekend is aan de hand van behoud huidige dichtheid. Gezien de trend van meer Leisure bezoek, maar ook het belang van cultuur in de stadsdelen, gezond leven en het momenteel relatief lage fitnessaanbod in Zuidoost, zou ook een hoger ambitieniveau reëel zijn.

Nadere kwalitatieve argumenten uitbreiding leisure

Naast een kwantitatieve berekening zijn er ook kwalitatieve argumenten die de realisatie van 1.500 m² bvo leisurevoorzieningen in Cluster 7 ondersteunen.

- **Leisure past bij stedelijke levensstijl** en is een groeimarkt. Mensen willen hun vrije tijd optimaal benutten en maken hierbij meer gebruik van commerciële leisurevoorzieningen. Afgelopen jaren is de vrijetijdsparticipatie in Nederland dan ook gestegen.
- **Meer cultuur in Zuidoost.** Het gemeentebestuur van Amsterdam zet met voorrang in op het toevoegen van kunst en cultuur in Zuidoost. Het huidig aanbod is beperkt. Door het toevoegen van nieuw aanbod wordt voldaan aan de ambities en visie voor het stadsdeel.
- **Meer sport in grootstedelijke gebieden.** Het toevoegen van sport en fitness past bij het profiel van Zuidoost en de Poort. Inwoners van grootstedelijke gebieden doen namelijk substantieel meer aan fitness dan het landelijk gemiddelde.⁵⁹ Daarbij versterkt het de gemeentelijke ambities om gezonde inwoners te hebben door sporten voor iedereen toegankelijk te hebben. Het aanbod in Zuidoost is tot nu toe beperkt geweest.
- **Past bij winkelaanbod (blurring).** De Amsterdamse Poort is het belangrijkste winkelcluster in het stadsdeel en in de toekomst ook voor een deel van de regio. Steeds vaker wordt winkelen een dagje uit met bezoek aan horeca en leisure. De uitbreiding van het winkelaanbod dient daarom gepaard te gaan met uitbreiding van het Leisure aanbod.
- **Past bij Ambitie van de Amsterdamse Poort.** De Poort moet uitgroeien tot een winkelcentrum met regionale aantrekkingskracht. Leisure draagt bij aan deze aantrekkingskracht en biedt bezoekers een totaal dagje uit in Amsterdam Zuidoost.
- **Levendigheid en ontmoeting.** De Amsterdamse Poort is het hart van stadsdeel Zuidoost. Leisure zorgt voor levendigheid en ontmoeting in het centrum, ook in de avonduren. Hierbij gaat het om ontmoetingen tussen bewoners, werknemers en bezoekers. Deze ontmoetingen zorgen voor reuring, levendigheid en daarmee voor de aantrekkelijke dynamiek die bij een hoogstedelijke wijk als Amsterdam Zuidoost past.
- **Centrale locatie.** De Amsterdamse Poort en Cluster 7 zijn centraal gelegen voor stadsdeel Zuidoost en de ontwikkelgebieden in Ouder-Amstel. De locatie leent zich daarom uitstekend als verblijfslocatie. Hierbij is toevoeging van leisure gewenst, zeker aan het Bijlmerplein.

⁵⁹ Zorgatlas, 2015

5.4 CONCLUSIE

In het programma voor Cluster 7 is 1.500 m² bvo leisure (cultuur en ontspanning) voorzien. De uitbreiding van leisure is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Kwantitatief:** In Zuidoost betreft de uitbreidingsruimte voor de leisurevoorzieningen ca. 14.000 m² bvo in 2030. Op basis van de functie van de Arenapoort als stadsdeelcentrum en de ambitie om regionale aantrekkingskracht te vergroten is een relatief groot aandeel van deze ruimte toe te schrijven aan dit gebied, namelijk ca. 9.800 m² bvo. Daarbij is het realistisch 70% toe te wijzen aan de Amsterdamse Poort, aangezien de branches waarvoor de behoefte is berekend met name passend zijn in de Amsterdamse Poort en niet op de meer grootschalige Arenaboulevard. Hiermee komt de behoefte voor de Amsterdamse Poort uit op ca. ca. 6.900 m² bvo. De toevoeging van maximaal 1.500 m² bvo leisure in Cluster 7 van de Poort is vanuit kwantitatief oogpunt dan ook goed te motiveren.
- **Kwalitatief:** het toevoegen van leisure past goed bij de Amsterdamse Poort als hart van stadsdeel Zuidoost. Het stadsdeelcentrum is centraal gelegen ten opzichte van het stadsdeel Amsterdam Zuidoost en de ontwikkelgebieden van Ouder-Amstel. Leisure draagt bij aan de winkelbeleving maar ook aan de levendigheid in de wijk en zorgt voor ontmoeting tussen inwoners, werknemers en bezoekers. Rekening houdend met de steeds grotere behoefte aan leisurevoorzieningen doordat steeds meer inwoners deze bezoeken, maar ook het belang van een gezonde bevolking door voldoende sportaccommodaties, kan een oplossing van het aanbod ook nog mogelijk zijn.

6 RUIMTELIJKE ECONOMISCHE EFFECTEN DETAILHANDEL, SUPERMARKTEN, HORECA EN LEISURE

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen toename van detailhandel- horeca en leisuremeters in de Amsterdamse Poort centraal. Doordat verschillende effecten van de verschillende functies voor alle type functies in de Poort geldt, staat dit hoofdstuk los van de behoefte analyses. Zo wordt dubbeling voorkomen. Voor leisure is alleen in een quickscan vorm ingegaan op de effecten, ook doordat deze zeer beperkt te duiden zijn doordat leisure veelal een eigen behoefte creëert.

6.1 RUIMTELIJK ECONOMISCHE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS VOOR DE AMSTERDAMSE POORT EN ZUIDOOST >>

De uitbreiding en vernieuwing van de in de Amsterdamse Poort zal een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de herontwikkeling van cluster 7 ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur en openbare ruimte.
- *Structurele effecten:* De komst van de extra meters winkels en voorzieningen brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect⁶⁰. De winkels leveren niet alleen (extra) directe werkgelegenheid op, maar ook indirecte (bij toeleverende bedrijven). De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de inwoners van stadsdeel Zuidoost.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zullen de ontwikkelingen ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een

⁶⁰ Bij verplaatsing en vergroting is dit effect beperkter dan bij nieuwvestiging. Doch betekent bijvoorbeeld een grotere winkel wel dat er ook meer personeel nodig is.

noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door de modernisering en uitbreiding van het winkel-horeca en leisure aanbod in cluster 7 van de Amsterdamse Poort is er per saldo sprake van structuurversterking.
 - Specifieke voor de supermarkten geldt dat zonder de ontwikkeling het supermarkt aanbod verspreid in de Poort gevestigd blijft, waardoor deze elkaar niet versterken. Met de waarschijnlijke verplaatsing van de Lidl wordt een moderne discounter op een perspectiefrijke en aantrekkelijke locatie gerealiseerd. Dit samen met de opwaardering en een meer toegankelijke Shopperhal en aantrekkelijk horeca aanbod geldt dit als een goed startpunt voor de Amsterdamse Poort ‘nieuwe stijl’. De (toekomstige) bewoners van Zuidoost hebben zo de beschikking over een goed bereikbaar volwaardig en aantrekkelijk (boodschappen) cluster.
- **Versterking vestigingsklimaat** Een aantrekkelijk en divers aanbod winkels met een divers horeca- en leisure aanbod dat aan de moderne maatstaven voldoen, dragen bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van de (omgeving van de) de Amsterdamse Poort.
- **Katalysator nieuwe investeringen en huurders.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders en huurders aantrekken.
- **Sociale functie voor het stadsdeel.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen, horeca en leisure zijn bij uitstek plaatsen waar bewoners elkaar spontaan ontmoeten. De winkels, supermarkten, maar ook horeca binnen cluster 7, kunnen samen met de andere delen van de Poort deze ontmoetingsfunctie faciliteren voor de inwoners en bezoekers van Zuidoost.
- **Toegevoegde waarde functioneren overig commercieel aanbod:** Voor detailhandelsbezoek geldt dat horeca en leisure steeds meer een verlengstuk is van een bezoek en andersom. Een mix van commerciële functies in de juiste metrages en hoeveelheden zal elkaar versterken en het volledige aanbod in de Amsterdamse Poort en daarmee ook het stadsdeel sterker maken. Met name horeca is hierin een belangrijke schakel.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

6.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR >>

Uiteraard heeft de vergroting van het detailhandel, horeca en leisure aanbod naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het zal immers mogelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere winkels en

voorzieningen. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat er nog geen exacte invulling bekend is voor de extra detailhandel, horeca en leisure meters (welke sector en branche) is nog niet vast te stellen voor welke winkels en voorzieningen het effect het grootst is.

De mate van verdringing voor hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het om een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een te verplaatsen winkels wordt meegenomen.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de winkel:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende winkel is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect vaak verwaarloosbaar.
- **Het functioneren van de betreffende winkel of voorziening:** naarmate een winkel of voorziening beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn en zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid. Toch heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de winkel of voorziening, omdat ondanks de omzetafname de winkel of voorziening goed of naar behoren blijft functioneren. Winkels of voorzieningen die daarentegen al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de verplaatsing/vergroting of nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Een kleine omzetafname heeft grotere effecten voor een winkel of voorziening die reeds beperkte toekomstperspectieven heeft.

OMZETCLAIM EXTRA METERS EN EFFECT OP BESTAAND AANBOD IN ZUIDOOST >>

Omzetclaim extra detailhandels en horeca meters

- **Detailhandel (incl. Supermarkt).** In cluster 7 van de Amsterdamse Poort is maximaal 5.650 m² bvo extra aan detailhandel voorzien dan in de huidige situatie. Dit staat gelijk aan ca. 4.520 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 4.520 per m² wvo (gewogen landelijk gemiddelde over supermarkten, overig dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd en Bruin & Witgoed) betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 21,8 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). We relateren deze omzetclaim aan het reeds bestaande detailhandel aanbod (supermarkten, dagelijks overig, Mode & Luxe, regulier Vrije Tijd en regulier Bruin & Witgoed in stadsdeel Zuidoost (41.196 m² wvo = 51.495 m² bvo). Voor Zuidoost gaat het om een additionele claim van **circa 11%**.

- **Horeca.** In cluster 7 van de Amsterdamse Poort is maximaal 3.420 m² bvo extra aan horeca voorzien dan in de huidige situatie. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 1.315 per m² bvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 4,5 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). We relateren deze omzetclaim aan het reeds bestaande horeca aanbod in de stadsdeel Zuidoost (22.576 m² bvo) Voor Zuidoost gaat het om een additionele claim van **circa 15%**.
- **Quickscan Leisure.** In cluster 7 van de Amsterdamse Poort is maximaal 1.500 m² bvo extra aan leisure voorzien dan in de huidige situatie (die 0 is). Aangezien de sector is zeer breed kan hiervoor geen gemiddelde vloerproductiviteit worden gebruikt en geen goede inschatting worden gemaakt van de omzetclaim.

Bevolkingsgroei overstijgt omzetclaim

De additionele claim van 11% detailhandel, 15% horeca en toename van leisure aanbod vindt plaats tegen de achtergrond van een sterk toenemend inwoneraantal het stadsdeel. Met de realisering woningbouw in Zuidoost neemt het inwonertal het stadsdeel toe met 39% tot 2030 en 57% tot 2040. Het verdringingseffect wordt daarmee opgevangen door de inwonersgroei: er komen meer mensen bij (grotere vraag) dan dat er een verdringingseffect plaats vindt.

Het effect op het functioneren van het reeds gevestigde aanbod is dan ook niet dusdanig groot, dat er als gevolg van de realisering van het extra aanbod in de Poort er sprake is van uitval van gevestigd detailhandel, supermarkt, horeca en leisure aanbod elders in Zuidoost. Daarbij betreft het in sommige gevallen een uitbreiding van meters van reeds zittende de partijen. De claim zal daarom waarschijnlijk nog lager uitvallen, omdat een verplaatste of uitgebreide winkel of supermarkt veelal een beperkter effect heeft (de wet van de afnemende meeropbrengsten: bij een groter aantal meters, vlakt de omzet per m² wvo veelal af of daalt zelfs).

6.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

In Amsterdam Zuidoost staat momenteel ca. 37.700 m² bvo leeg, verspreid over 69 panden (exclusief de ArenaBoulevard en Woonplaza A2 ca. 8.550 m² bvo verspreid over 56 verkooppunten). Hiervan was ca. twee derde van de meters voorheen winkelruimte (ca. de helft van de panden)⁶¹. Deze leegstand betekent dat 13% van de meters en 10% van de verkooppunten (inclusief horeca en diensten) in het stadsdeel leeg staat. Exclusief de meters van de twee grootschalige clusters is dit respectievelijk 6% en 9%.

⁶¹ Richtlijn Locatus

Ook in de Amsterdamse Poort is een ruime leegstand. Dit winkelcentrum wordt herontwikkeld, waarvan de herontwikkeling cluster 7 onderdeel is, waarbij gezocht wordt naar een optimale (her)invulling. In cluster 7 staat momenteel 8.415 m² bvo leeg. Een groot deel van de leegstand betreft bewust leeggelaten aanbod (83,6% van de leegstand in cluster 7), zodat de herontwikkeling hier goed kan plaatsvinden, of frictieleegstand. Deze frictieleegstand is goed om ruimte te hebben voor initiatieven voor nieuwvestiging of uitbreiding. Voor de strategisch leeggelaten units geldt dat deze heringevuld kunnen en zullen worden na de herontwikkeling.

Voor de toename van leegstand door de ontwikkeling van het detailhandelsaanbod gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing kan daarmee theoretisch leiden tot een leegstandstoename in Amsterdam Zuidoost:

- **Detailhandel incl. supermarkten:** maximaal ca. 2.832 m² bvo.⁶²
- **Horeca:** maximaal ca. 1.693 m² bvo.⁶³

Doordat een deel van de huidige leegstand wordt herontwikkeld neemt de leegstand door de ontwikkeling van cluster 7 in eerste instantie af. Ook achten we de kans op uitval als gevolg van deze herontwikkeling als gering. De **inwonersgroei is namelijk beduidend groter dan de omzetclaim** van het nieuwe aanbod in de Amsterdamse Poort cluster 7. Hierdoor zal de ontwikkeling niet tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand leiden dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Amsterdam Zuidoost of omgeving.

DUURZAME ONTWICHTING >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende

⁶² Berekening: $0,5 * 11\% * 51.495 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 2.832 \text{ m}^2 \text{ bvo}$

⁶³ Berekening: $0,5 * 15\% * 22.576 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 1.693 \text{ m}^2 \text{ bvo}$

voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

Uitgaande van de komst van het voorliggende extra aanbod⁶⁴ in de Amsterdamse Poort zal van een structuur-verstorende werking of ‘duurzame ontwrichting’ geen sprake zijn:

- Het aanbod in het stadsdeel volgt voornamelijk de inwonersgroei. Daarmee wordt voorkomen dat de nieuwe en huidige inwoners in de toekomst niet een te beperkt aanbod voor het aantal inwoners in het stadsdeel hebben.
- Doordat deze groei in meters de inwonersgroei volgt heeft de toevoeging van het aanbod geen (of nauwelijks) effect op het functioneren van het bestaande aanbod en zal daarmee geen sprake van uitval zijn. Daarbij is de verwachting dat het inwonertal sterker groeit dan in de prognoses is opgenomen. De prognose gaat namelijk alleen uit van woningbouw met contractvorming, terwijl er veel meer plannen op de planning staan voor Zuidoost en het inwonertal tot 2030 naar verwachting sterker groeit. Daarmee neemt de behoefte ook nog sterker toe en hebben ontwikkelingen in nog mindere mate effect op het bestaande aanbod.
- Voor een ‘duurzame ontwrichting’ moet er sprake zijn van een sterke onderverzorging van de inwoners van Zuidoost. Dit wil zeggen dat zij niet in hun omgeving meer in hun dagelijkse behoeftes kunnen voorzien. Hier zal bij de ontwikkeling in Zuidoost geen sprake van zijn. De inwoners zullen altijd binnen beperkte afstand dagelijkse voorzieningen behouden, zelfs indien er sprake zou zijn van de uitval van een retailer. Iets wat weinig realistisch is gezien de grote toename van de behoefte.
- Daarbij verkrijgen en behouden de inwoners uit Zuidoost en omgeving juist een meer aantrekkelijk en daarmee toekomstbestendig stadsdeelcentrum en een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand. Waar zij nu voor bepaalde retail of verblijfsfuncties (horeca, cultuur en ontspanning) nog uit moeten wijken naar elders, biedt de nieuwe Poort deze voorzieningen in het eigen stadsdeel.

Daarmee gaat zowel het woon-, leef- en ondernemersklimaat van de Poort maar ook het hele stadsdeel Zuidoost er aanzienlijk op vooruit en zal er geen sprake zijn van een ‘duurzame ontwrichting’ van de verzorgingsstructuur.

⁶⁴ maximaal 10.500 m² bvo detailhandel, maximaal 3.640 m² bvo supermarkten en maximaal 3.420 m² bvo horeca

BIJLAGE 1 DEFINITIES + SECTOREN EN BRANCHES

DEFINITIES

Bedrijfsvloeroppervlakte (BVO)

De bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Verhouding m² wvo ten opzichte m² bvo betreft 0,8 m² wvo : 1,0 m² bvo.

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken. Overige dagelijkse sector zijn alle winkels zoals hiervoor beschreven exclusief de supermarkten

Distributieve berekening

Een veelgebruikt rekeninstrument om het huidige functioneren en eventuele indicatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden. In de distributieve berekening wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in het verzorgingsgebied vergeleken met het landelijke gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit berekend van het verzorgingsgebied gevestigde aanbod. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of ondergemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerde en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte, dan wel overaanbod.

Koopkrachtafvloeling

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied of naar online kanalen.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeling

Aandeel van de omzet die van bewoners komt die buiten een bepaald gebied wonen.

Koopstromen/Kooporiëntatie

Koopkrachtbewegingen door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht.

Leegstand

Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden. Een bepaalde mate van leegstand is gewenst (frictieleegstand) om ruimte te hebben voor initiatieven.

Leisure

Leisure is een brede term voor verschillende commerciële functies. Door Locatus is de groep uitgesplitst naar drie branches: Horeca, Cultuur en Vermaak. Onder Cultuur valt o.a. de bibliotheek, bioscoop, museum en theater. Vermaak betreffen functies als een pretpark, Bowlingbaan, sauna en zwembad.

Locatus

Locatus is een onafhankelijke commerciële dienstverlener die informatie verzamelt over alle winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven. Veldwerkers bezoeken en onderzoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux. De verzamelde gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche worden geregistreerd in de database. Er wordt daarnaast ook een indeling in winkelgebieden aan gekoppeld en winkelgebieden worden geclassificeerd.

Niet-dagelijkse Sector (regulier)

Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.

Omzetclaim

De indicatieve omzet die (toekomstige) winkels genereren.
Op basis van de omvang van het winkelaanbod, vermenigvuldigd met de gemiddelde vloerproductiviteit.

Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit (omzet (in €) per m² wvo) is een veelgebruikt kengetal om het functioneren van een winkel inzichtelijk te maken.

Verdringingseffect (%)

Het deel van de extra omzetclaim dat ten koste gaat/zal gaan van de omzet van het bestaande winkelaanbod in het verzorgingsgebied.

Winkelvloeroppervlakte (WVO)

De winkelvloeroppervlakte betreft de winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel de totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.

SECTOREN EN BRANCHES

De volgende (sub)branches vallen in de verschillende sectoren die meegenomen zijn in het ladderonderzoek. De indeling is volgende Locatus.

DETAILHANDEL >>

Overig dagelijks

- *11.010-Levensmiddelen*
 - 11.010.005-Diepvriesartikelen
 - 11.010.012-Groente/Fruit
 - 11.010.111-Bakker
 - 11.010.112-Vlaaien
 - 11.010.120-Buitenl Overig
 - 11.010.123-Toko
 - 11.010.132-Chocola
 - 11.010.137-Koffie/Thee
 - 11.010.141-Delicatessen
 - 11.010.261-Kaas
 - 11.010.309-Minisuper
 - 11.010.350-Nachtwinkel
 - 11.010.399-Poelier
 - 11.010.423-Reform
 - 11.010.471-Slagerij
 - 11.010.477-Slijter
 - **11.010.519-Supermarkt**
 - 11.010.522-Tabak/Lectuur
 - 11.010.555-Tabak speciaalzaak
 - 11.010.588-Vis
 - 11.010.657-Zoetwaren
 - 11.010.912-Ziekenh Winkel
 - 11.010.950-Levensmid Overig
- *11.020-Persoonlijke Verzorging*
 - 11.020.024-Apotheek
 - 11.020.156-Drogist
 - 11.020.393-Parfumerie
 - 11.020.395-Haarproducten
 - 11.020.950-Pers Verzorging Overig

Mode & Luxe

- *22.030-Warenhuis*
 - 22.030.618-Warenhuis
- *22.040-Kleding & Mode*
 - 22.040.072-Beenmode
 - 22.040.093-Bont
 - 22.040.114-Bruidskleding
 - 22.040.135-Damesmode
 - 22.040.138-D&H Mode
 - 22.040.216-Herenmode
 - 22.040.258-Kindermode
 - 22.040.324-Leermode
 - 22.040.330-Lingerie
 - 22.040.360-Modeaccessoires
 - 22.040.495-Sportkleding
 - 22.040.543-Textielsuper
 - 22.040.546-Modewarenhuis
- *22.050-Schoenen & Lederwaren*
 - 22.050.321-Lederwaren
 - 22.050.453-Schoenen
- *22.060-Juwelier & Optiek*
 - 22.060.252-Juwelier
 - 22.060.570-Uurwerken
 - 22.060.770-Optiek
- *22.070-Huishoudelijke- & Luxe Artikelen*
 - 22.070.207-Glas/Aardewerk
 - 22.070.240-Huishoud Artikelen
 - 22.070.243-Huishoudelijk linnen
 - 22.070.264-Cadeau-Artikelen
 - 22.070.288-Kookwinkel
 - 22.070.301-Rotan/Rietwerk
- *22.080-Antiek & Kunst*
 - 22.080.021-Antiek
 - 22.080.312-Kunsthandel

Vrije Tijd

- *35.100-Sport & Spel*
 - 35.100.125-Buitensport
 - 35.100.444-Ruitersport
 - 35.100.486-Speelgoed
 - 35.100.487-Modelbouw
 - 35.100.492-Sportzaak
 - 35.100.591-Hengelsport
 - 35.100.627-Watersport
 - 35.100.950-Sport Speciaalzaak

- *35.110-Hobby*
 - 35.110.165-Electronica
 - 35.110.189-Foto/Film
 - 35.110.227-Handvaardigheid
 - 35.110.228-Wol/Handwerk
 - 35.110.366-Munten/Postzegel
 - 35.110.372-Muziekinstrument
 - 35.110.375-Naaimachines
 - 35.110.510-Stoffen
- *35.120-Media*
 - 35.120.090-Boekhandel
 - 35.120.091-Stripboeken
 - 35.120.129-Beeld/Geluid
 - 35.120.180-Softwr/Games
 - 35.120.276-Kantoorart
 - 35.120.411-Poster/Kaart
 - 35.120.750-Boek&Kantoor
 - 35.120.760-Inktvullers

Bruin en witgoed (valt onder In en om het huis)

- *37.150-Bruin & Witgoed*
 - 37.150.117-Radio & Tv
 - 37.150.130-Computers
 - 37.150.231-Huishoud Ond.
 - 37.150.537-Telecom
 - 37.150.639-Witgoed
 - 37.150.642-Electro

HORECA >>

Volgens horecaDNA (vormt input voor Locatus)

- Dranken
 - Café/Bar
 - Discotheek
 - Coffeecorner
 - Kiosk
 - Horeca bij recreatiebedrijf
 - Horeca bij sportaccommodatie
 - Strandbedrijf
 - Ontmoetingscentrum
 - Zalen-/partycentrum
- Fastservice
 - Ijssalon
 - Cafetaria
 - Fastservicerestaurant
 - Shoarmazaak

- Lunchroom
- Pannenkoekenrestaurant
- Restauratie
- Spijsverstrekkers (niet eerder genoemd)
- Restaurant
 - Bistro
 - Restaurant
 - Café-Restaurant
 - Wegrestaurant

LEISURE >>

De hoofdgroep Leisure omvat de hoofdbranches Cultuur en Ontspanning. In dit onderzoek is uitsluitend gekeken naar een aantal branches binnen de hoofbranches Cultuur en Ontspanning waarvan vestiging binnen de Poort realistisch is. Dikgedrukt staan de (sub)branches die zijn opgenomen.

CULTUUR >>

Branche:

- **59.220.075-Bibliotheek**
- **59.220.081-Bioscoop**
- **59.220.198-Galerie**
- **59.220.318-Kunstuitleen**
- 59.220.369-Museum
- 59.220.549-Theater

ONTSPANNING >>

Branche:

- **59.230.018-Amusementhal**
- 59.230.020-Attractiepark
- 59.230.028-Casino
- **59.230.070-Beurs/tentoonstelling**
- **59.230.078-Biljart/Pool**
- **59.230.080-Binnenspeeltuin**
- **59.230.102-Bowling**
- 59.230.150-Dierentuin
- **59.230.200-Fitness**
- 59.230.265-Kartbaan
- 59.230.285-Kegelen
- 59.230.290-Klimwand
- 59.230.295-Kunstijsbaan
- **59.230.310-Lasergame**

- 59.230.570-Sauna
- 59.230.590-Skibaan
- 59.230.600-Wedkantoor
- 59.230.660-Zonnebank
- 59.230.700-Zwembad

BIJLAGE 2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van **de behoefte aan die ontwikkeling**, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een behoefte aan voorzieningen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt in dit geval op het totale aanbod aan supermarkt, detailhandels en horecameters, en kwalitatief op het segment, het soort locatie en/of de functie. Daarnaast dienen de effecten op het bestaand aanbod (ook buiten het plangebied) in beeld te worden gebracht.

Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. In dit rapport is de behoefte vastgesteld voor het totaalconcept en de afzonderlijke commerciële voorzieningen in de Amsterdamse Poort Cluster 7 tot 2030.