

AMSTERDAM, HERONTWIKKELING HOOFDKANTOOR ABN AMRO

Motivering programma (Laddertoets en DPO)

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 12 februari 2026
KENMERK 20231522/229947/004
AUTEURS Joost Jansen, Tommy Walvius



DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.1 Vraagstelling 5

1.2 Programma en toetsing 7

1.3 Leeswijzer 9

2. Beschrijving beleidsmatige behoefte ontwikkeling als geheel 10

2.1 P57 Masterplan, Zuidas Amsterdam (mei 2025) 10

2.2 Beschrijving behoefte meerkernige ontwikkeling, stationskwartier Zuidas 12

2.3 Beschrijving behoefte gebiedsontwikkeling binnen ontwikkeling Zuidas 13

2.4 Conclusies 14

3. Beschrijving woningbehoefte 16

3.1 Amsterdam groeit 16

3.2 Conclusie woningbehoefte 17

4. Beschrijving behoefte voorzieningen 18

4.1 Kwalitatieve behoefte 18

4.2 Kwantitatieve behoefte 23

4.3 Conclusies 26

5. Beschrijving behoefte kantoren 27

5.1 Ruimte voor werk 27

5.2 Behoefteonderzoek 29

5.3 Conclusie behoefte kantoren 30

6. Conclusies 31

Bijlage 1 Begrippenlijst 33
Bijlage 2 Achterliggende analyses commercieel aanbod 35
Bijlage 3 Distributieplanologische marktberekening detailhandel 42
Bijlage 4 Beleidsanalyse 44

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Geschiedenis

De bouw van het prominente hoofdkantoor van ABN AMRO heeft het startschot ingeluid voor de verdere ontwikkeling van Zuidas, dat als zakengebied internationale allure geniet. Het vastgoed dat in die periode ten zuiden van station Amsterdam Zuid is gerealiseerd, is veelal monofunctioneel met een gesloten uitstraling. ABN AMRO heeft besloten om per 2027 te verhuizen naar een nieuw kantoor aan de Foppingadreef in Amsterdam Zuidoost.

Toekomst

Victory Group heeft het complex aangekocht met de bedoeling hier een stedelijke herontwikkeling te realiseren. Die herontwikkeling past binnen de grootstedelijke ambities van de gemeente Amsterdam, zoals ook beschreven in haar Omgevingsvisie, om Amsterdam als meerkernige stad verder te ontwikkelen. Met het infrastructuurproject Zuidasdok is ervoor gekozen om de bereikbaarheid te vergroten, het station Amsterdam Zuid uit te breiden en de leefbaarheid van het gebied te verbeteren door de A10 Zuid deels ondergronds te brengen.

Binnen deze context heeft Victory Group voor de herontwikkeling van het ABN AMRO complex een Masterplan opgesteld, in nauwe samenwerking met de gemeente Amsterdam, waarbij ook participatie heeft plaatsgevonden. Anders dan het huidige, monofunctionele kantoorgebouw, voorziet de nieuwbouw behalve in (nieuwe) kantoorruimte, ook in woningen en een diverse mix aan voorzieningen. In ruimtelijke zin is het Masterplan zo opgesteld dat er tussen de nieuwbouw, die uit verschillende gebouwen bestaat, een nieuw toegankelijk privaat maar openbaar gebied wordt ingericht. Hierdoor wordt de doorwaadbaarheid van het algehele gebied en het openbaar toegankelijk gebied vergroot en verbetert ten opzichte van de bestaande, gesloten bouwmassa.

Eén van de vervolgstappen om tot herontwikkeling te komen, is de wijziging van het gemeentelijk omgevingsplan. De beoogde herontwikkeling is namelijk niet mogelijk binnen het huidige omgevingsplan gemeente Amsterdam. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is daarom een omgevingsplanwijziging voorbereid, waarmee wordt voorzien in een passend, ruimtelijk kader om de beoogde herontwikkeling binnen de kaders van het (gewijzigde) omgevingsplan te kunnen realiseren.

Het gebied heeft, door de hoge bebouwingsdichtheid en de ligging naast het station en randweg, een groot potentieel voor een combinatie van de bestaande kantoorfunctie, het toevoegen van een substantiële hoeveelheid woningen en het huisvesten van voorzieningen die het gebied een onderdeel laten vormen van de gehele wijk.

In het Masterplan Zudo is een grove inschatting gemaakt van het aandeel commerciële en maatschappelijke functies. Het doel is om het gebied te laten functioneren als wijk. Met een eigen identiteit en essentiële voorzieningen om de levenskwaliteit van de wijkbewoners en gebruikers te verbeteren. Het moet een aanvullend voorzieningenaanbod voor het aanwezige woonprogramma bieden.

Hiervoor is flexibiliteit nodig bij de invulling van de plinten, om de gewenste levendigheid te creëren en leegstand te voorkomen. In het omgevingsplan, worden daarom ruimere metrages toegestaan dan genoemd in Masterplan. De voorliggende motivering maakt onderdeel uit van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan.

1.1 Vraagstelling

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Het is terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De instructieregel houdt in dat bij het toelaten van een nieuwe stedelijke ontwikkeling er rekening moet worden gehouden met:

- de behoefte aan die ontwikkeling; en
- bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of stedelijk groen in de behoefte te voorzien.

Hierbij gaat het om een inhoudelijke sturing op de uit te voeren belangenafweging. De formulering 'rekening houden met' betekent dat het bestuursorgaan beoordelingsvrijheid heeft. Andere belangen dan het belang dat gediend wordt met de instructieregel kunnen de doorslag geven. Daarbij is van belang dat het gaat om een afweging van de ontwikkelingsbehoefte met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Zowel kwantitatieve aspecten als ook kwalitatieve aspecten kunnen een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte.

Begrip stedelijke ontwikkeling

Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, woningbouwlocaties, kantoren, detailhandelvoorzieningen of andere stedelijke voorzieningen. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Er zijn geen ondergrenzen aangegeven, maar in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor de volgende lijnen uitgezet:

- Bij woningbouw is vanaf twaalf woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling;
- Bij nieuwbouw en uitbreiding van winkels, kantoren en bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m^2;
- Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m^2.

Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' worden onder meer maatschappelijke, religieuze, culturele en ontspanning en vermaak gerelateerde voorzieningen als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Of een stedelijke ontwikkeling nieuw is, wordt bepaald in vergelijking met de regels in het omgevingsplan die daarvoor golden. Dit is inclusief de (in het verleden) verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan. Het gaat daarbij om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte, of, als alleen sprake is van een wijziging van een gebruiksfunctie, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Van belang is dus in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Begrip stedelijk gebied

Een stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.

Reikwijdte onderzoek

De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau en de uitgebreidheid waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen. Bij elk plan hoort daarom een passende onderbouwing. Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen als basis dienen voor de onderbouwing, als dergelijke documenten concreet en voldoende onderbouwd zijn. Bij ontwikkelingen met een ruimtelijk effect op het grondgebied van andere gemeenten of provincies is bovengemeentelijke of zelfs bovenprovinciale afstemming noodzakelijk.

Vestiging van een dienst
Gelet op het vierde lid van artikel 5.129g Bkl heeft een onderzoek naar de actuele behoefte waar dat betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van de vestiging van een dienst slechts tot doel om na te gaan of die vestiging in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onder het begrip 'dienst' wordt een economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt verstaan. Met die bepaling wordt beoogd om strijd met de Dienstenrichtlijn (Richtlijn nr. 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt, PbEU 2006, L 376) te voorkomen. Die richtlijn geeft beperkingen aan het stellen van regels in een omgevingsplan met een economisch motief.

Besluitgebied
De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

1.2 Programma en toetsing

Voor beoogde gebiedsontwikkeling is multifunctionaliteit en flexibiliteit van belang, om in te kunnen spelen op actuele initiatieven en behoeften vanuit de samenleving. Maar binnen de planologische regeling moet het programma wel nader worden gespecificeerd met bovengrenzen per functie. Gelet op de omvang van het beoogde voorzieningenaanbod is dit vereist. In de ladderonderbouwing moet de behoefte worden beschreven aan wat er maximaal planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Het programma van P57 is een mix tussen kantoren, wonen en voorzieningen en draagt hiermee bij om Zuidas een multifunctionele stadswijk en stadskern te laten worden. Met beoogde ontwikkeling wordt bewust gekozen voor een overmaat aan planologische mogelijkheden, om uitvoering te kunnen geven aan gemeentelijk beleid en aan te sluiten op bestaande planologische kaders in Zuidas:

- In de omgevingsvisie zet gemeente Amsterdam in op een (verdere) ontwikkeling van de Zuidas tot een meer gemengd gebied. Zuidas is als één van de kernen binnen de meerkernige ontwikkeling aangemerkt, waarmee de druk op binnenstad wordt ontlast.
- In de meeste bestemmingsplannen op de Zuidas, zo ook voor voormalige ABN AMRO, is de nodige flexibiliteit opgenomen om in te spelen op een mogelijk toenemende behoefte als gevolg van de verdere ontwikkeling van Zuidas.
- Hiermee wordt bewust gekozen voor een overmaat aan planologische mogelijkheden die, alhoewel op dit moment maar ten dele gebruikt, voorzien in een toekomstige behoefte om dynamiek te kunnen faciliteren.
- De ABN-AMRO-locatie is met haar centrale locatie direct naast station Amsterdam-Zuid een goede en centrale locatie, en hiermee uitermate geschikt voor een samenhangende mix van functies.

Kantoren en woningen zullen in essentie op de verdiepingen gerealiseerd worden, technische ruimtes, entrees en soortgelijke ruimtes daargelaten. Distributie en (fiets)parkeren vindt in de basis ondergronds plaats. Dit laat op de begane grond ruimte voor een mix aan voorzieningen. De verschillende voorzieningen zijn ook toegestaan op andere verdiepingen, maar zijn wel gemaximeerd via een gezamenlijk bruto-vloeroppervlak. Op de verdiepingen ligt het daarom voor de hand dat voorzieningen op specifieke plekken worden gerealiseerd, zoals op de bovenste verdiepingen of op verdiepingen die aansluiten op daken van aangrenzende bebouwing om op die manier levendige dakterrassen te kunnen realiseren.

Wonen
De woningverdeling is indicatief 40% sociaal, 40% overig betaalbaar en 20% vrije sector. Het aantal woningen (voorlopig indicatief) is 315 woningen, waarvan circa 128 sociaal, 125 middenhuur en 62 vrije sector. De woningen komen uitsluitend in T2 en blok E, niet in de plint. Wonen is nu planologisch niet mogelijk.

Kantoor
Er wordt maximaal 160.225,6 m^2 bvo over het hele plangebied mogelijk gemaakt. Kantoren zijn overal mogelijk m.u.v. T2 en blok E. De planologische toevoeging is circa 85.000 m^2 (nieuw programma 160.225 m^2 bvo minus bestaand mogelijk 75.000 m^2 bvo).

Voorzieningen
Er wordt voor de uiteenlopende typen voorzieningen een gezamenlijk maximum van 21.000m^2 gehanteerd in het omgevingsplan voor P57. Daarnaast geldt voor ieder voorzieningentype ook een eigen maximum, om een te eenzijdige invulling van het absolute maximum van 21.000m^2 te voorkomen. Onderstaande tabel geeft aan welke typen voorzieningen in welke omvang mogelijk worden gemaakt en of deze functies in planologische zin al toegestaan zijn.

Tabel 1.1 Overzicht activiteiten

Activiteit	Huidig toegestaan[1]	Beoogd programma	Toelichting	Ladderplichtig?
Wonen	-	315 woningen	Geen expliciet maximum opgenomen, maar wel ingekaderd doordat woningen uitsluitend zijn toegestaan in de blokken T2 en E	Ja
Kantoren	75.000 m^2	160.225,6 m^2	Voor het behoefteonderzoek is uitgegaan van een licht naar boven afgerond, maximaal programma dat naar verwachting bij verdere uitwerking iets lager uit zal vallen.	Ja
Voorzieningen	500 tot 1.000 m^2	21.000 m^2	Uitsluitend op eerste bouwlaag	Ja (als geheel)
	– Detailhandel	– Detailhandel (max 4.500 m^2)	waarbinnen full-service supermarkt (max. 1.350 m^2)	– Ja
	– Horeca cat. III	– Horeca (licht, regulier, middelzwaar, max 7.000 m^2)	representatieve invulling: 6.000 m^2 restaurant	– Ja
	– Congresruimten			– N.v.t.
	– Expositieruimten	– Culturele voorzieningen (max 5.000 m^2)	Representatieve invulling: 4.150 m^2 museum	– Ja
		– Bedrijf (max 1.500 m^2)	Representatieve invulling: 1.000 m^2 bedrijven	– Ja
		– Consumentgerichte dienstverlening (max 2.000 m^2)	Representatieve invulling: 1.000 m^2 consumentgerichte dienstverlening	– Ja
		– Ontspanning en vermaak (max 2.000 m^2)	Representatieve invulling: 1.000 m^2 wellness	– Ja
		– Maatschappelijke dienstverlening (max 2.100 m^2)	Representatieve invulling: 500 m^2 gezondheidscentrum	– Ja
		– Sport (max 3.500 m^2)	Representatieve invulling: 2.500 m^2 sport	– Ja

[1] Het vigerende bestemmingsplan is flexibel, functies anders dan kantoor zijn op de begane grond toegestaan zonder maximum. Het huidige gebouw is architectonisch en functioneel dusdanig ingericht op de hoofdgebruiker, dat andere functies slechts in beperkte mate denkbaar zijn. Hiervoor wordt uitgegaan van een reële invulling van 500 tot 1.000 m^2 bvo aan functies, anders dan kantoor.

De geldende regeling gaat uit van de bestemming Kantoor. De gronden zijn bestemd voor, kantoor, congresruimten, horeca III, detailhandel en expositieruimten. Het maximum brutovloeroppervlak dat ter plekke is toegestaan (d.w.z. voor deze functies gezamenlijk, exclusief parkeren) bedraagt 75.000 m².

Daarbinnen geldt de aanvullende voorwaarde dat de functies horeca III, detailhandel en expositieruimten uitsluitend toegestaan zijn voor zover direct grenzend aan de westgevel en uitsluitend op de eerste bouwlaag. In de planregels is hier echter geen maximum oppervlakte aan gebonden, wat maakt dat de omvang hiervan bij benadering moet worden bepaald. Rekening houdend met de voorwaarde dat deze functies aan de westgevel (van de bestemming kantoor) gesitueerd moeten zijn, in combinatie met de opzet van de oorspronkelijke bebouwing, hebben we om tot een indicatief metrage te komen voor de Laddertoets voor een reële invulling gekozen van 500 tot maximaal 1.000 m² bvo voor de verschillende functies.

1.3 Leeswijzer

Gelet op de bestaande planologische mogelijkheden en het nieuw mogelijk te maken programma, zijn diverse programmaonderdelen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het project als geheel is dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij we de functies motiveren die als toevoeging / uitbreiding moeten worden gezien. In het vervolg van deze rapportage wordt daarom in hoofdstuk 3 nader ingegaan op de behoefte aan woningen (nieuw), in hoofdstuk 4 op uiteenlopende voorzieningen (deels nieuw, deels uitbreiding) en in hoofdstuk 5 op kantoor (uitbreiding). In hoofdstuk 2 beschrijven we de beleidsmatige behoefte aan transformatie van dit gebied als geheel. Hoofdstuk 6 bevat de algemene conclusie.

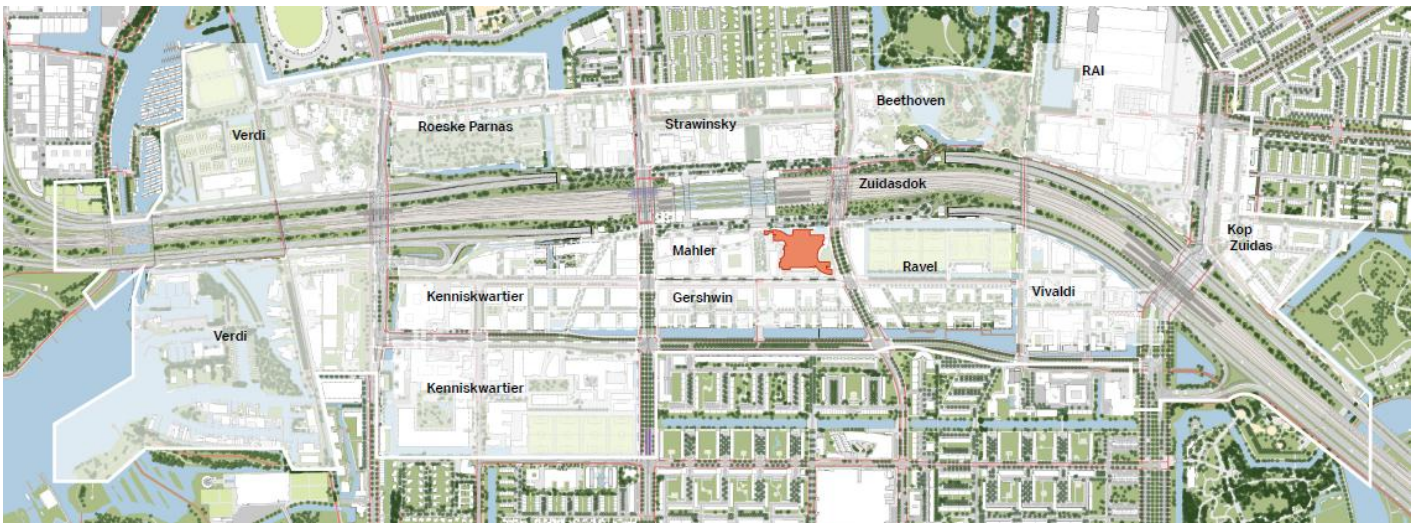
2. BESCHRIJVING BELEIDSMATIGE BEHOEFTE ONTWIKKELING ALS GEHEEL

In dit hoofdstuk wordt de beleidsmatige behoefte aan herontwikkeling van dit gebied beschreven, inclusief de aanknopingspunten hiervan voor het programma. In het opgestelde Masterplan voor P57 worden de kaders van het integrale plan toegelicht en de visie op het programma gepresenteerd. In bijlage 4 staat een samenvatting van het geanalyseerde beleid.

2.1 P57 Masterplan, Zuidas Amsterdam (mei 2025)

Het Masterplan is de uitwerking van het eerder opgestelde Framework (Nota van Uitgangspunten) op basis van voortschrijdend inzicht en extensieve samenwerking gedurende meerdere jaren met bureau Zuidas, de omgeving en andere belangrijke stakeholders. In het Masterplan worden de kaders van het integrale plan toegelicht en de visie op onder andere stedenbouw, openbare ruimte en mobiliteit tegen de achtergrond van dit prominente gebouw en het gebied. Onderstaande is de betekenis hiervan op het programma samengevat.

- De kern van het gebied waarin ABN zich bevindt, Mahler, bestaat hoofdzakelijk uit kantoren en kenmerkt zich door eenzijdigheid. De invulling van de plinten, alhoewel dienstbaar naar de kantoormedewerkers, hebben weinig toegevoegde waarde voor de stad of de inmiddels ingetrokken bewoners. Hierdoor is het straatbeeld in de avonduren en de weekenden veelal nog uitgestorven. De bewoners die wel in de omgeving wonen trekken hierdoor meestal naar de binnenstad en blijven niet in eigen omgeving.
- De bereikbaarheid van de Zuidas is één van de grootste troeven van het gebied. Met directe treinverbindingen naar zowel nationale als internationale steden en Schiphol op 5 minuten afstand heeft de Zuidas een sterke aantrekkingskracht op (inter)nationale bedrijvigheid. Ook de ontsluitingen met de rest van de stad, door zowel metro-, tram- en buslijnen dragen bij aan de algehele bereikbaarheid van dit gebied.
- De ontwikkeling van Zuidasdok dient deze al uitstekende bereikbaarheid te vergroten, de piekcongestie te ontlasten en het algehele gebied kwalitatief te verbeteren. Dit door de A10 te verbreden en onder de grond te brengen, het aantal sporen uit te breiden en het station te vernieuwen en directe omgeving sterk te vergroenen. Dit ambitieuze project zal zeer ten goede komen aan het al hoogwaardige vestigingsklimaat van de Zuidas, voor zowel bewoners, gebruikers en bezoekers.
- Het gebied Zuidas kent enorme potentie om te ontwikkelen tot één van de, zo niet de tweede stadskern van Amsterdam. Zowel als vestigingsklimaat voor (inter)nationale bedrijvigheid en allure, als woonlocatie, maar ook als attractieve bezoekerslocatie die de binnenstad kan ontlasten. Door de ontwikkeling van Ravel en Kenniskwartier is er een duidelijke richting ingezet, welke de komende decennia tot uiting zal komen en waaraan P57 zal bijdragen als sluitsteen voor het Mahler gebied.



Figuur 2.1 Ligging P57 in bredere context Zuidas (uitsnede Masterplan)

Ambitie: Positieve culturele en sociale impact

P57 biedt ruimte voor een breed scala van voorzieningen, waaronder een cultureel programma. In het voorzieningenprogramma wordt ruimte gemaakt voor de kleine ondernemer, welke essentieel zijn voor de realisatie van een werkelijke stadskern. Ook is er ruimte voor evenementen en gemeenschappelijke activiteiten, waardoor het een levendig en dynamisch onderdeel van de stad wordt. Dit zal bijdragen aan de sociale cohesie en het welzijn van de bewoners, en zal de Zuidas transformeren tot een bruisend stadsdeel waar mensen graag samenkomen, ook in de weekenden.

Overkoepelende visie: Fort naar Forum, de realisatie van een sociaal business district

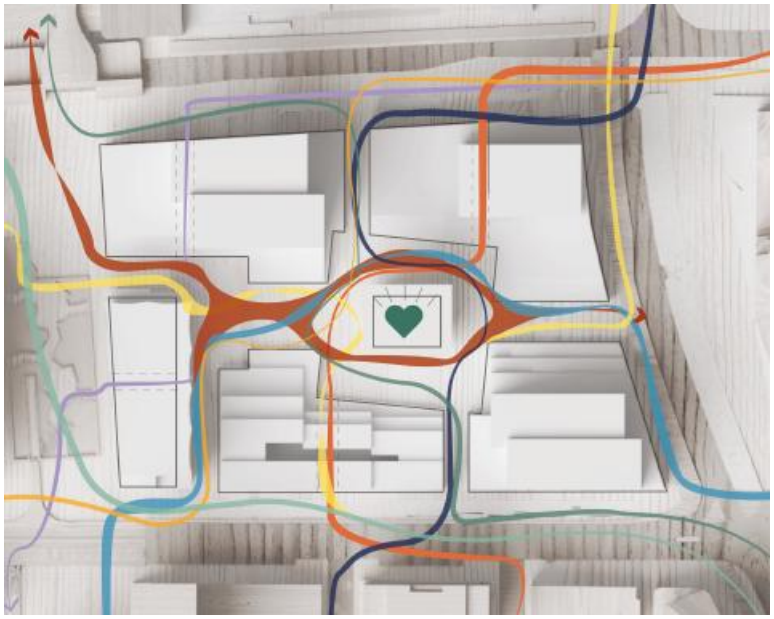
De herontwikkeling van het ABN Amro complex dient als vliegwiel voor de positionering als Amsterdam Zuid als tweede stadskern en ook de deelgebieden Mahler 4, Gershwin, ABN afronden en hiermee volwaardig laten aansluiten op het stedelijk weefsel. Een versterking van de basisfundamenten van de Zuidas en de stad. Een volwaardige stadswijk waar mens, als bewoners, bezoeker of gebruiker, een plek krijgen om te ontmoeten, te wonen, te werken en te leven.

Het fort van ABN Amro zal transformeren naar een levendig forum, waar ontmoeting centraal staat. Het complex wordt opengebroken, de doorwaadbaarheid van het gebied wordt sterk vergroot sluit aan op het stedelijk weefsel. Het monofunctionele complex wordt opgedeeld in zeven individuele bouwvolumes met diverse functies met wonen, werken en voorzieningen, welke een weelderig openbaar groen park omringen. De diverse groenvoorzieningen dragen bij aan het herstellen van de biodiversiteit in het algemeen en creëren een oase van rust in een levendige stadswijk.

Bereikbaarheid en mobiliteit maken slim gebruik van de beschikbare faciliteiten en zijn evenwichtig, waarbij berust wordt op de nu al uitstekende, maar in de toekomst nog betere bereikbaarheid van de Zuidas en er vooral ruimte is voor langzaam verkeer. Op architectonisch niveau bouwt het voort op de uitzonderlijke architectuur al aanwezig in het gebied, maar welke wel een nieuwe schaal aanneemt die op de menselijke schaal aansluit. Het gebied zal (inter)nationale aantrekkingskracht kennen door de diverse mix van functies, hoogwaardige kwaliteit en bereikbaarheid.

Deze visie wordt gedragen door vier fundamenten:

1. Op maat gemaakt
2. Duurzaam vergroenen
3. Metropolitaanse stadswijk
4. Levendig Zuidas



Figuur 2.2 Doorwaadbaarheid P57 (uitsnede Masterplan)

Voorzieningen

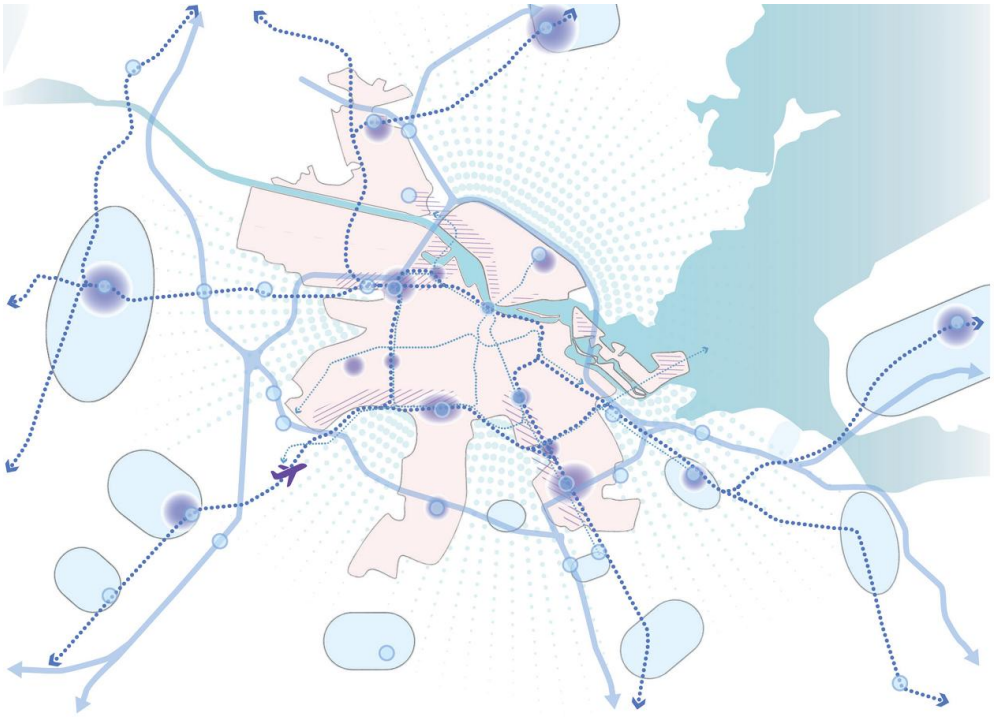
Het Masterplan introduceert een netwerk van pleinen, passages en tussenstraten om de connectiviteit van het complex te verweven met het gebied en het open te stellen voor openbaar gebruik. In het hart van de locatie komt een centraal groen park, met uitgebreide groenvoorzieningen en uitnodigende openbare ruimtes. Winkelruimtes en voorzieningen zullen zowel de binnen- als buitenranden van het blok omlijnen. De commerciële plint op maaiveldniveau varieert van een enkele tot een dubbele laag en is alzijdig. Op sommige hoger gelegen verdiepingen in de torens worden aanvullende voorzieningen gerealiseerd, welke hiermee kunnen aansluiten op de dakterrassen van de naastgelegen gebouwen.

Als strategie wordt er gekozen voor een actievere buitenkant met stadsstraten, boulevards en promenades. Er wordt in contrast ingezet op een rustigere binnenzijde van het groene hart. Door hier ook met het stedenbouwkundige principe op in te zetten faciliteren we meer activiteit aan de buitenkant, en meer rust aan de binnenkant. Zo versterkt het voorzieningenprogramma het overkoepelende concept van druk versus rustig. Op de hogere verdiepingen komen grootschaligere

functies, zoals een gym, fitness of gezondheidscentrum, die een gebruikersprofiel kennen welke niet bevorderlijk zijn voor een levendig gevelbeeld aan de straat. Ook privacygevoelige functies, zoals bijvoorbeeld een dokterspraktijk of massagesalon kunnen hier gerealiseerd worden. Dit is mede mogelijk door parkeren en distributie ondergronds te realiseren.

2.2 Beschrijving behoefte meerkernige ontwikkeling, stationskwartier Zuidas

In de vastgestelde Omgevingsvisie Amsterdam (2021) en de Actualisatie 2025 (ontwerp) is beschreven dat Amsterdam groeit als gemeente en als metropool. Amsterdam kiest met Meerkernige ontwikkeling voor meer evenwicht in de gemeente en de regio en nieuwe ruimte voor groei en innovatie. Naast de bestaande hoogstedelijke gebieden voor wonen en werken, centrum en Zuidas, zijn nieuwe onderscheidende stedelijke kernen nodig. Binnen Amsterdam wordt ruimte gemaakt voor circa 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen.



Figuur 2.3 Omgevingsvisie actualisatie 2025 Deelkaart meerkernige ontwikkeling

Als onderdeel van de meerkernige ontwikkeling wordt op verschillende plekken ingezet op versterking van de betekenis van die plek voor de hele gemeente. Er is hier iets te vinden voor mensen uit de directe omgeving, mensen uit het gebied, de gemeente als geheel en soms ook daarbuiten. Het zijn plekken waar mensen willen zijn, elkaar ontmoeten, ondernemen. Waar werkgelegenheid zich deels concentreert. Het zijn winkel- en uitgaansgebieden, stadsparken en pleinen, waar je kunst en cultuur vindt, waar gesport wordt, en waar onderwijs, onderzoek en zorg te vinden zijn. Op veel van de plekken wordt ook gewoond en gewerkt. De vergroting van de betekenis van deze plekken draagt bij aan de ontwikkeling van alle stadsdelen en het stadsgebied in de gemeente tot eigenstandige gebieden. Daarmee werken we aan een evenwichtige ontwikkeling van de hele gemeente binnen de regio.

De plekken op de kaart hebben de potentie (door de goede bereikbaarheid, het reeds aanwezige voorzieningenaanbod of de landschappelijke kwaliteit) om tot stedelijke plek uit te groeien. Soms zijn ze al van grote betekenis voor de gemeente (zoals de Amsterdamse Poort en Zuidas) en gaat het om de uitbreiding van die betekenis. Deze plekken komen in principe als eerste in aanmerking als een locatie voor een grootstedelijke voorziening wordt gezocht.

Multimodale knooppunten of stationskwartieren zijn door de aanwezigheid van meerdere verkeersmodaliteiten zoals trein, metro, tram en autowegen, goed verbonden met zowel de stad als de metropoolregio. Door de optimale bereikbaarheid zijn deze locaties uitermate geschikt voor hoge werkconcentraties, omdat veel werknemers deze locaties in relatief korte tijd kunnen bereiken. Kantoorontwikkeling en andere grootschalige functies passen op deze multimodale knopen zoals Zuidas, Amstelstation, ArenAPoort, Sloterdijk en Centraal Station.

Zuidas groeit door als hét centrum voor internationaal zakendoen en als integraal onderdeel van het stedelijk weefsel, een bestemming voor alle Amsterdammers.



Figuur 2.4 Ontwerp Omgevingsvisie Actualisatie 2025 Deelkaart Zuid

Rond het station Amsterdam Zuid ontstaat een nieuw centrum van Amsterdam: Zuidas ontwikkelt zich verder tot hoogstedelijke kern – met een clustering van kennisintensieve bedrijven – en als stationskwartier, waar gewerkt, gestudeerd en gewoond wordt en waar lokale, stedelijke en grootstedelijke voorzieningen te vinden zijn. Denk hierbij aan maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en zorgvoorzieningen en grootstedelijke voorzieningen zoals Sporthallen Zuid en nieuwe culturele initiatieven. Zuidas speelt steeds meer een rol van betekenis voor de omliggende gebieden, het functioneren van de gemeente als geheel en de economische positie van de regio.

2.3 Beschrijving behoefte gebiedsontwikkeling binnen ontwikkeling Zuidas

Zuidas, gelegen tussen Buitenveldert en Amsterdam Zuid in, is een gebied dat zich in rap tempo heeft ontwikkeld tot een van de belangrijkste zakendistricten van Nederland. Door de sterke initiële focus op kantoorontwikkelingen en later gevolgd door veelal dure woningen, kent het gebied een ontoegankelijk karakter. Het gebrek aan avond- en weekendvoorzieningen zorgt voor een verlaten karakter buiten de kantooruren. Men komt om te werken, maar blijft niet om te leven. Meer recente initiatieven, zoals de programmatische invulling van De Puls, de markt op het George Gershwinplein en diverse culturele initiatieven, brengen een transitie op gang, maar dienen ondersteund te worden met een verdere diversificatie in functionele invulling, waarbij de nadruk op een stedelijk voorzieningenprogramma ligt.
Het gebied Zuidas kent, ondanks haar uitdagingen, enorme potentie om te ontwikkelen tot één van de, zo niet de tweede stadskern van Amsterdam. Zowel als vestigingsklimaat voor (inter)nationale bedrijvigheid en allure, als woonlocatie, maar

ook als attractieve bezoekerslocatie die de binnenstad kan ontlasten. Door de ontwikkeling van Ravel en Kenniskwartier is er een duidelijke richting ingezet, die de komende decennia tot uiting zal komen en waaraan Zudo kan bijdragen als sluitsteen voor het Mahler gebied.

Op programmatisch vlak is het gebouw, zowel in bouwkundige als technische opzet dusdanig dat het zich enkel leent voor het huisvesten van één gebruiker. De grootbank wenste een op maat gemaakt hoofdkantoor, waarbij iedere ruimte een specifiek doel diende. Het gebouw is niet geschikt voor inkrimping van het ingenomen volume, om ruimte te maken voor andere, derde gebruikers. In de huidige tijd zijn er geen huurders die een dergelijk groot oppervlakte wensen voor eigen gebruik, en is flexibiliteit de norm.

Naast de veranderende specifieke invulling van kantoren, is ook de algemene programmatische vraag veranderd. Goed bereikbare locaties, op een centrale ligging, zijn bij uitstek geschikt voor een mix van functies en als voorkeurslocatie aangemerkt voor het verdichten van de stad.
Woningen, kantoren en voorzieningen gecombineerd in gestapelde volumes maken maximaal gebruik van de beperkte ruimte op binnenstedelijke locaties. Tegelijkertijd bouwt deze binnenstedelijke verdichting sterk op de al aanwezige voorzieningen, infrastructuur en andere aanwezige faciliteiten. Een functiemix kan sterk bijdragen aan de rest van de context van de directe Zuidas. Een gebied waar momenteel onvoldoende beschikbaarheid is van stedelijke wijkvoorzieningen, die de evolutie van kantorendistrict naar volwaardig stadscentrum remmen.

De locatie op de Zuidas is een van de best bereikbare plekken in Nederland: het ligt naast station Amsterdam Zuid en de twee metrolijnen, busverbindingen en de A10. Het gebied verandert van een monofunctioneel kantorengebied naar een gemengde stedelijke wijk. De herontwikkeling van de locatie geeft daar mede invulling aan met wonen, werken, verblijven en diverse voorzieningen.

2.4 Conclusies

De beoogde ontwikkeling sluit met de beoogde functiemix van kantoor, wonen en voorzieningen aan op de doelstelling van de gemeente voor een meerkernige ontwikkeling van Amsterdam. Zuidas vervult al de rol van stedelijk centrum, die met de beoogde ontwikkeling verder wordt versterkt. P57 kan mede invulling geven aan de beleidsdoelen op de volgende vlakken:

- Amsterdam kiest voor meer evenwicht in de gemeente en de regio, door meer kernen aan te wijzen ontstaat er nieuwe ruimte voor groei en innovatie. De Zuidas wordt als aanvullend centrum gezien binnen de metropoolregio, om het historische centrum van Amsterdam te ontlasten en woon-werkafstanden te beperken.
- Realisatie van een mix van woningen, kantoren en voorzieningen in een compact en hoogstedelijk woon-werkmilieu draagt bij aan een levendigheid en dynamiek van de Zuidas.
- De Zuidas groeit door als hét centrum voor internationaal zakendoen, als cluster van kennisintensieve bedrijven en stationskwartier. Het speelt een grotere rol van betekenis voor de omliggende gebieden, het functioneren van de gemeente als geheel en de economische positie van de regio. De wijk wordt een integraal onderdeel van het stedelijk weefsel.
- Aansluiten op lokale, stedelijke en grootstedelijke voorzieningen die in Zuidas te vinden zijn. Denk hierbij aan maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en zorgvoorzieningen en grootstedelijke voorzieningen, zoals Sporthallen Zuid en nieuwe culturele initiatieven.
- De toename van het aantal bewoners in Zuidas zorgt voor extra draagvlak en noodzaak voor voorzieningen:
  - Het ontwikkelen van een ontmoetingsplek voor de wijk Zuidas.
  - Zorgen dat bewoners op redelijke afstand van de woning dagelijkse boodschappen kunnen doen, aangevuld met wijkvoorzieningen die aanvullend zijn op de aangewezen stadsdeelcentra in zuid: Gelderlandplein en Ferdinand Bolstraat e.o. Niet-dagelijks aanbod waarbij allerlei soorten winkels een bonte schakering vormen met andere functies zoals werk, vrijetijd en cultuur zouden hier passend kunnen zijn.
  - Er is sprake van een gebied met een groot en divers publiek en daarmee ruim draagvlak voor horeca. Hierbij is specifieke aandacht voor terrassen (geluid en geur).

- Versterking en uitbreiding van de culturele infrastructuur in de stad.
- Duurzame en toegankelijke sportinfrastructuur die bijdragen aan de kwaliteit van de wijk.
- Integratie van bedrijven in stedelijke gebieden biedt ruimte voor ambachten, lokale kleinschalige productie en moderne ‘hybride’ productiebedrijven.

- Door de ontwikkeling van Ravel en Kenniskwartier is er een duidelijke richting ingezet, die de komende decennia tot uiting zal komen en waaraan P57 kan bijdragen als sluitsteen voor het Mahler gebied.

3. BESCHRIJVING WONINGBEHOEFTE

In P57 worden maximaal 315 woningen mogelijk gemaakt, waarvan circa 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector. Dit hoofdstuk beschrijft de woningbehoefte in Amsterdam.

3.1 Amsterdam groeit

De afgelopen jaren komen er jaarlijks 11.000 nieuwe Amsterdammers bij. De toenemende drukte en bijbehorende vraag naar woonruimte heeft al een aantal jaren een sterk prijsopdrijvend effect op woonruimte. Hiernaast worden al jaren de quota voor de woningbouwproductie niet behaald, waardoor het aanbod structureel achterblijft op de vraag. Door huurregulatie en fiscale maatregelen is de investeringsbereidheid in Nederland voor de gereguleerde sector (sociaal en middensegment) laag. Dit heeft met name impact op de sleutelberoepen, die vitaal zijn voor de werking van de stad, en geen (betaalbare) plek kunnen vinden. Er moet intensief samengewerkt worden met overheidspartijen om de woningbouwproductie weer op gang te brengen.
Om een gemengde stad te kunnen blijven, en te zorgen dat ook mensen met een laag inkomen in de stad kunnen wonen, treft de gemeente nu maatregelen. Uitgangspunten zijn: voldoende, betaalbare en duurzame woningen. Binnen de metropoolregio wordt samengewerkt met andere gemeenten om aan de grote behoefte van extra woonruimte te kunnen voldoen. Om scheefgroei te voorkomen werkt de gemeente aan een gemengde stad, door de stad te verdelen in 22 gebieden. Elk gebied moet zowel betaalbare-, als midden-, en dure-, woningen bevatten. Vertrekpunt is 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. In dit project wordt uitgegaan van circa 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector.

De grote woningbehoefte in Amsterdam blijkt ook uit diverse bronnen.

Bevolkingsprognose Noord-Holland 2024-2050
Uit de actuele prognose volgt dat er tot 2050 in Noord-Holland 390 duizend inwoners bijkomen, vooral door buitenlandse migratie. Het totaal aantal huishoudens neemt tot 2050 toe met 245 duizend. De groep eenpersoonshuishoudens groeit het hardst. Het aantal eenpersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder neemt toe met 110 duizend.
De Woningbehoefte is ook uitgesplitst per gemeente. De behoefte in de periode 2024 t/m 2040 in Amsterdam is berekend op 77.300 woningen.

MRA Woondeal (maart 2023)
Het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben afspraken gemaakt om snel meer woningen te kunnen bouwen. Tot en met 2030 moeten er in de MRA ruim 170.000 woningen bijkomen, waarvan twee derde in het betaalbare segment. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Amsterdam zet zit in voor de realisatie van 67.500 woningen, waarvan tweederde betaalbaar en hierbinnen 30% sociale huur.

Wonen in Metropoolregio Amsterdam 2023
Uit het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023 blijkt dat er in Amsterdam een tekort is aan bijna alle woonsegmenten en voor vrijwel alle doelgroepen. Er is vooral een tekort aan betaalbaar aanbod. Vertrekpunt voor de ontwikkeling is de beleidsregel 40/40/20.

Monitor woningbouw 2025 (juli 2025)
Uit de provinciale monitor blijkt dat er harde plancapaciteit is voor 70.100 woningen. Ook is het woningtekort berekend op 8,2%. Om dit tekort terug te brengen naar acceptabel niveau (4%) zijn 20.200 woningen extra nodig. Er is te weinig harde plancapaciteit om te kunnen voorzien in de behoefte tot 2040.

Woonagenda 2025
De Woonagenda 2025 is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. De meest in het oog springende actie uit de Woonagenda 2025 is het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Er zijn regels om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten. In dit project is daar invulling aan gegeven met circa 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector.

3.2 Conclusie woningbehoefte

Amsterdam groeit. Er is sprake van een enorme woningbehoefte en onvoldoende harde plancapaciteit. P57 kan een bijdrage leveren in het verminderen van het woningtekort, door het toevoegen van maximaal 315 woningen, waarvan een fors deel betaalbaar.

4. BESCHRIJVING BEHOEFTE VOORZIENINGEN

Een nieuwe stadswijk kan niet goed functioneren zonder extra voorzieningen. Het aantal inwoners in het gebied neemt immers fors toe. Het draagvlak voor de bestaande voorzieningen in de omgeving neemt hierdoor ook toe, maar er is ook behoefte aan het laten meegroeien van voorzieningen. Met extra inwoners ontstaat er behoefte aan uiteenlopende voorzieningen, zoals dienstverlening, sport, detailhandel, horeca, cultuur, et cetera.

Om hierop in te spelen wordt er binnen dit project ruimte geboden aan een uiteenlopende mix aan voorzieningen. Er wordt in totaal 21.000 m^2 bvo mogelijk gemaakt. De behoefte aan de betreffende functies is in dit hoofdstuk beschreven. Een uitgebreide weergave van de analyses is te vinden in bijlage 2.

4.1 Kwalitatieve behoefte

HUIDIG VOORZIENINGENAANBOD ZUIDAS

Het huidige winkelaanbod in Zuidas is beperkt en vooral gericht op gemak. Het aantal bewoners is beperkt en bezoekers komen met name voor vrijetijdsbesteding, werk, bezoek aan cultuur of een andere bezoekreden. Dit is terug te zien in het aanbod waar horeca, cultuur en ontspanning domineren.

In Zuidas zijn ook stedelijke en grootstedelijke voorzieningen te vinden. Denk hierbij aan maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en zorgvoorzieningen en grootstedelijke voorzieningen, zoals RAI Amsterdam, Sporthallen Zuid en nieuwe culturele initiatieven. Op de kaart in figuur 4.1 is te zien dat detailhandel sterk geconcentreerd is in het stationsgebied. In de meeste gebouwen in Zuidas zijn meerdere functies aanwezig (gearceerd op de kaart).



Figuur 4.1 Voorzieningen in kaart (Bron: Kadaster, 2025 via Atlasleefomgeving)

De komende jaren is nog een groei van inwoners en voorzieningenaanbod te verwachten in de deelgebieden Ravel en Kenniskwartier. In Zuidas-Woonbuurt Ravel is planologisch in beperkte mate toegestaan: maatschappelijke dienstverlening, detailhandel (waaronder supermarkt), horeca, cultuur, ontspanning en vermaak. In Kenniskwartier Noord behoort een groter voorzieningenprogramma tot de planologische mogelijkheden, evenals kantoren.

Winkelaanbod rondom Zuidas

In Amsterdam Zuid zijn twee grote hoofdwinkelcentra, de stadsdeelcentra Ferdinand Bolstraat e.o. en Gelderlandplein. Een stadsdeelcentrum onderscheidt zich van een wijkcentrum in winkelaanbod, aanwezige andere voorzieningen zoals een bioscoop, theater of zorg-/ maatschappelijke voorzieningen, het verblijfsklimaat en/of uitstraling. Het planmatig opgezette winkelcentrum Gelderlandplein ligt op korte afstand van Zuidas.

- Gelderlandplein heeft een toekomstbestendige positie, na de grote transformatie die in 2016 werd afgerond. Het is een overdekt winkelcentrum dat zich onderscheidt in stijl, kwaliteit en luxe. Zo is kunst van gerenommeerde kunstenaars onderdeel van de winkelbeleving.
- Het winkelcentrum is overdekt en huisvest ruim 90 winkels en restaurants, een uitgebalanceerde mix van lokale en (inter)nationale formules in verschillende (prijs)segmenten. Ook zijn er moderne supermarkten aanwezig. Dit maakt een combinatie van boodschappen doen, recreatief winkelen en horecabezoek mogelijk onder een dak.
- Parkeervoorzieningen zijn aanwezig onder het centrum en in de omgeving (gratis parkeren 2,5 uur).

Het Gelderlandplein is een goed functionerend centrum, dat vanwege opzet en aanbod ook aanzien geniet in omliggende wijken.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

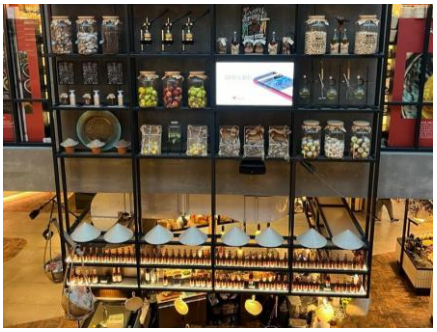
Voor de commerciële functies brengen wij de trends en ontwikkelingen in beeld. Voor de maatschappelijke functies ligt dit net wat anders. Zorg, scholing en een ontmoetingsplekken zijn basisvoorzieningen. De trends en ontwikkelingen geven een beeld van wat mogelijk passend zou kunnen zijn bij een ontwikkeling als P57.

Horeca

De behoefte naar horeca neemt alleen maar toe. Ook in de openbare ruimte (terrassen). Meer diversiteit en kwaliteit zal bovendien (deels) in de eigen vraag voorzien door het aantrekken van nieuwe doelgroepen (meer binding en toevloeiing). De retailsector heeft te maken met structurele veranderingen. Demografische verschuivingen, toenemende mobiliteit, vervaging van branchegrenzen, blurring (vervlechting van horeca en detailhandel) en de opkomst van online winkelen zorgen voor een blijvende verandering in het consumentengedrag.

Dit heeft ook gevolgen voor de traditionele winkelstraten. Fysieke winkels zien de bestedingen dalen, vooral in de winkelbranches mode & luxe en vrije tijd. Hierdoor neemt de vraag naar winkelvastgoed af. Een deel van de leegstaande panden wordt ingevuld door nieuwe horecabedrijven of krijgen een woonbestemming. Consumenten kiezen steeds vaker tussen het efficiënt online winkelen en een dagje uit in grote gezellige centra. In plaats van dat de consument naar het centrum gaat om wat te kopen (en eventueel wat te drinken), gaat de consument nu naar het centrum om te recreëren (en eventueel wat te kopen).







In de horeca komen meer en meer ketenbedrijven en deze krijgen ook steeds meer filialen: de zogenaamde filialisering. De consument ervaart de aanwezigheid van de bekende (grootschalige) ketens in een winkelgebied als aantrekkelijk. Het aantal zelfstandige ondernemers daalt, mede door gebrek aan opvolging. Horeca wordt belangrijker in centrumgebieden en neemt een groter aandeel in de mix van commerciële voorzieningen, terwijl horeca in buitengebieden meer moeite heeft om te overleven. De omzet in de horecasector steeg fors tot de corona uitbraak. Na een periode van herstel stijgt de omzet weer, vooral door prijsstijgingen. De ontmoetingsfunctie wordt steeds belangrijker, waarmee horeca economische en maatschappelijk waarde heeft. Vooral horecagelegenheden in de fastservice sector zien groei, in zowel het gezonde als minder gezonde aanbod. Ook het samen delen van hapjes, vers en verantwoord, multifunctionaliteit (bredere menukeuze) en blurring zijn trends in de horecasector. Sterke horeca heeft de potentie om te zorgen voor maatschappelijke participatie en verlevendiging van werklocaties.

Cultuur

Cultuur is sterk geconcentreerd in de grote steden, zoals Amsterdam. Een culturele voorzieningen kan ook een bijdrage leveren in de wijk, zoals een bibliotheek, muziekvereniging of lokale erfgoedlocatie. Deze vervullen vaak een brede maatschappelijke functie, waarbij cultuur wordt gecombineerd met ontmoeting, educatie en welzijn. De culturele sector is deels afhankelijk van burgerinitiatieven en vrijwilligers. Door beperkte gemeentelijke of provinciale middelen zal cultuur naar de toekomst toe waarschijnlijk steeds meer afhankelijk worden van inwoners en vrijwilligers. Aan de andere kant is er ook steeds meer vraag naar beleving, zoals ook in de retailsector, waar cultuur ook een rol in kan spelen.







Sport

De behoefte bij de consument aan fitness en sport blijft ongekend groot. Dit heeft enerzijds te maken met een maatschappelijke druk: gemiddeld genomen beweegt een mens te weinig, we leven ongezond en er is dus behoefte om meer te gaan sporten. Anderzijds is er ook een sociale druk. De consument wil er goed uit blijven zien en sport wordt steeds meer een belangrijk onderdeel van een levensstijl. Landelijk is het sportaanbod de afgelopen jaren toegenomen, waaronder door buitenlandse fitnessketens. Dit heeft geleid tot verzadiging van de markt en druk op de marges. Om gezonde (winst)marges te behouden zien we steeds meer schaalvergroting: regionale of landelijke formules met meerdere vestigingen.

De ontwikkelingen in fitnesscentra en sportscholen volgen elkaar in snel tempo op. Zo zien we dat er veel meer wordt ingespeeld op de beleving van sportruimtes. Daarnaast hebben consumenten steeds vaker behoefte aan meer service dan alleen sporten, zoals begeleiding bij hun voedingspatroon, fysio en wellness. Op hoofdlijnen zijn de volgende trends waarneembaar:

- toenemende vraag naar persoonlijke begeleiding en training in kleine groepjes;
- flexibele abonnementen en contracten;
- toenemende behoefte aan een gezonde levensstijl met voedingsadvies;
- opkomst outdoor fitness;
- groei van het aantal sportevents;
- meer aandacht voor duurzaamheid in het bedrijfsleven;
- ketenvorming en als reactie hierop de opkomst van kleinschalige zelfstandige formules;

- integratie fitness, wellness en gezondheidscentra;
- opkomst van digitale clubs door inzet van apps.

Maatschappelijk en zorg
Gemeenten sturen steeds meer op zelfredzaamheid en sociale samenhang door het versterken van lokale netwerken en vrijwilligersinitiatieven. Maar hiervoor zijn ook maatschappelijke voorzieningen, als scholen, sportaccommodaties, speelplekken, zorg, buurthuizen en culturele centra nodig. Deze voorzieningen bevorderen niet alleen de fysieke en mentale gezondheid van inwoners, maar zorgen ook voor minder eenzaamheid, verkleinen gezondheidsverschillen, vergroten de kansen voor kinderen en bevorderen de sociale cohesie in de buurt door het creëren van ontmoetingsplekken.

Er is steeds meer vraag naar laagdrempelige, preventieve ondersteuning om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. De voorzieningen worden steeds vaker geclusterd in multifunctionele verzamelgebouwen. De continuïteit van maatschappelijke voorzieningen staat onder druk door stijgende kosten en personeelstekorten. Hierdoor is het belangrijk om flexibiliteit te programmeren bij ontwikkelingen, slimme combinatie van functies te ontwikkelen en bieden burgerinitiatieven soms een uitkomst.

Hetzelfde geldt voor onderwijs en kinderopvang. Locaties staan onder druk door krimp van het aantal leerlingen en een lerarentekort. Scholen fuseren en werken meer samen om het onderwijsaanbod op peil te houden. De kinderopvang en buitenschoolse opvang hebben ook met personeelstekorten te maken. Ook betaalbaarheid zorgt ervoor dat de opvang niet voor iedereen toegankelijk is. Gemeenten zoeken naar oplossingen via gecombineerde kindcentra en samenwerkingen met scholen.

Sport, cultuur en ontmoetingsvoorzieningen zijn essentieel voor de leefbaarheid in een kern. Sportverenigingen, dorpshuizen en bibliotheken hebben een belangrijke rol voor inwoners op gebieden als gezondheid, ontspanning en ontmoeting. Het voortbestaan van deze functies hangt meestal af van vrijwilligers en gemeentelijke ondersteuning, wat ze ook kwetsbaar maakt voor de toekomst.

Detailhandel
De retailsector maakt grote veranderingen mee. Zo zijn er demografische veranderingen (vergrijzing, verkleuring, internationalisering en een groei van eenpersoonshuishoudens) en is er door de komst van het internet een belangrijk alternatief aankoopkanaal bijgekomen.

Food gerelateerd aanbod (winkels en horeca) wint aan populariteit. Supermarkten zijn door de jaren heen in omvang gegroeid om de consument meer beleving en comfort te beiden. Ook is er groei in doelgroepsupermarkten, met een specifiek assortiment (bijvoorbeeld Biologisch, Pools, Turks of Indiaas), en gemakswinkels. Waar de omzet in de dagelijkse omzet fors toeneemt, neemt het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector af. De krimp is het grootst in de sector ‘Vrije Tijd’, wat wordt verklaard door de landelijke faillissementen van sport- en speelgoedwinkels. Deze omzet verplaatst zich sterker naar online.

De behoefte aan fysieke winkels blijft naar verwachting bestaan. Dit geldt alleen voor winkelconcepten die kunnen profiteren van het internet en voldoende toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving). Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Supermarkten hebben een belangrijke trekkersfunctie en vormen daarmee in wijkcentra de basis. Een gemiddelde service-supermarkt van ongeveer 1.250 m^2 wvo trekt wekelijks zo’n 10.000 bezoekers. Hier profiteren ook andere omliggende winkels, horeca en voorzieningen van via combinatiebezoek.

Betekenis voor P57
Een aantrekkelijk voorzieningenaanbod draagt in sterke mate bij aan het imago, leefbaarheid, levendigheid en economie van een gebiedsontwikkeling. Recente gebiedsontwikkelingen laten zien dat het succes voor een belangrijk deel afhankelijk is van een goede afstemming van het aanbod op de doelgroep en het benutten van koppelkansen tussen verschillende activiteiten. Dit geldt zeker voor het hoogstedelijke gebied dat beoogd is voor Zuidas:

- Er blijft behoefte aan fysieke winkels bestaan. Dit geldt voor het basisaanbod, het boodschappenaanbod waar gemak en vers in opkomst zijn, maar ook voor winkelconcepten die kunnen profiteren van het internet en voldoende toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving).
- We eten en drinken steeds meer buiten de deur. Voor de levendigheid in het gebied is het van belang om een goede basis aan daghoreca te hebben voor bewoners en gebruikers van de Zuidas (koffie, lunch, borrel en diner). Dit is in de wijk al in ruime mate vertegenwoordigd, nieuw aanbod dient onderscheidend te zijn.
- Voor bezoekers liggen er kansen om te eten, drinken, feesten en slapen. Steeds vaker sluiten leisure- en horecavoorzieningen hier op aan, ook in de openbare ruimte. Denk hierbij aan een filmzaal, expositieruimte of theater, al dan niet in combinatie met culturele instellingen.
- Sportvoorzieningen worden als basisvoorzieningen gezien en hier is meer behoefte aan service dan alleen sporten, zoals begeleiding bij hun voedingspatroon, fysio en wellness.
- Een veranderende maatschappij en online mogelijkheden, zorgen voor een gewijzigde vraag aan dienstverlening. Financiële instellingen zijn nagenoeg uit het straatbeeld verdwenen, terwijl er meer vraag is naar ambachten als kappers, schoonheidssalons en tattoo/piercingstudio's. Bij particuliere dienstverlening zien we een sterke ketenvorming ontstaan, al dan niet geïntegreerd met detailhandel.

BORGING VAN LEVENDIGE PLINTEN IN HET OMGEVINGSPLAN

Om tot de bedoelde levendige plintinvulling te komen, moeten de maximale metrages uit dit rapport in samenhang worden bezien met de gebruiksregels uit het omgevingsplan. Onderstaande opsomming geeft aan hoe die regeling in elkaar steekt en hoe daarmee een levendige plint gewaarborgd wordt:

- De verschillende soorten voorzieningen (alle gebruiksdoelen m.u.v. wonen en kantoor) hebben in het OP ieder een eigen maximum bvo. Het voorzieningenprogramma kan in geen geval de volledige optelling van deze functies beslaan, omdat het gezamenlijke voorzieningenprogramma eveneens is gemaximeerd op een bvo van 21.000 m^2.
- Dat deze functies in ieder geval een groot deel van de plinten zullen vullen, volgt uit het feit dat in het grootste deel van de plinten simpelweg geen andere functies zijn toegestaan. (kantoren niet op BG, wonen wel op BG maar alleen in Toren 2 en Blok E).
- De maximum metrages van de afzonderlijke gebruiksdoelen (zie tabel) zijn dusdanig, dat nooit de gehele begane grond met één enkele functie kan worden gevuld. Dit draagt (samen met de volgende punten) bij aan de beoogde mix aan voorzieningen binnen het gebied.
- Het gebruiksdoel met het hoogste maximum metrage (nl. 7.000 m^2 bvo) betreft horeca, wat bij uitstek een functie is die ook op de hogere verdiepingen voor te stellen is. Bijvoorbeeld ter hoogte van de terrassen op het podium of in de top van een toren. Het scenario dat er op begane grondniveau 7.000 m^2 bvo horeca wordt gerealiseerd – waarmee er overigens ook dan nog sprake zou zijn van een functiemix – is daarom niet aannemelijk.
- Tevens is een minimum aantal van 26 voorzieningenunits voorgeschreven in het OP, verdeeld over een aantal voorgeschreven zijden van het plangebied. Dit betreft de zijden gericht naar:
- Gustav Mahlerlaan: minimaal 10 voorzieningenunits, waarvan minimaal 3 met een maximum van 50 m2;
- Beethovenstraat: minimaal 6 voorzieningenunits, waarvan minimaal 2 met een maximum van 50 m^2;
- A. Schönberglaan: minimaal 10 voorzieningenunits, waarvan minimaal 3 met een maximum van 50 m2;

Hiermee is een zekere spreiding geborgd en wordt de mogelijkheid ingeperkt dat de uitstraling op deze zijden door minder, maar grote(re) voorzieningenunits wordt gedomineerd.

KWALITATIEVE MEERWAARDE

De beoogde ontwikkeling van een nieuw en complete stadswijk binnen Zuidas heeft de volgende meerwaarde:

- Aanbod: de inwoners van Zuidas hebben op dit moment een eenzijdig voorzieningenaanbod tot hun beschikking, sterk gericht op horeca, gemak en de bezoekers van de wijk. Dit betekent dat de inwoners voor een belangrijk deel nog aangewezen zijn op het aanbod elders in Zuid. Het realiseren van beoogde voorzieningen in de plinten, waaronder een supermarkt, maakt dat toekomstige inwoners in hun eigen buurt de belangrijkste basisvoorziening hebben. Daarnaast hoeven inwoners voor aanvullende voorzieningen zoals een koffiecorner en (vers)speciaalzaken niet direct uit te

wijken naar de andere winkelgebieden in de omgeving. Het aantal winkels in de niet-dagelijkse goederensector loopt snel terug; ook in de grote (binnen)steden. Dit wordt tegengegaan door te kiezen voor kwaliteit en lokaal ondernemerschap. Beoogde invulling met aandacht voor sociale en maatschappelijke initiatieven, sluit aan bij de trend van lokale gemakswinkels al dan niet in combinatie met horeca. Mensen halen steeds vaker koffie, lunch of avondeten buiten de deur.

- Leefbaarheid: levendige plinten hebben naast een praktische functie voor het bieden van een plek voor (dagelijkse) aankopen ook een sociale functie. Het vervult een ontmoetingsfunctie voor de buurtbewoners, en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie.
- Verkeer en reisafstand: toevoegen van voorzieningen in P57 draagt bij aan de bereikbaarheid van voorzieningen, niet alleen voor de eigen buurt maar ook voor omliggende buurten waar dit aanbod nog ondervertegenwoordigd is. Inwoners en bezoekers van Zuidas zijn niet of minder afhankelijk van de auto voor het doen van boodschappen. Het speelt in op de grote, dagelijkse bezoekersstroom vanuit het station. Het bundelen van voorzieningen biedt meer schaalvoordelen door gelijk een goede multimodale bereikbaarheid en ondergrondse distributie te kunnen organiseren. Dit vergroot de 'doorwaadbaarheid' van het gebied op maaiveld, wat niet alleen de verblijfskwaliteit maar ook een duurzame toekomstbestendige exploitatie voor ondernemers mogelijk gemaakt.
- Verblijfskwaliteit: het voorzieningencentrum voorziet in een mix aan verschillende functies. Deze mix zorgt voor meerdere bezoekdoelen aan het plangebied - naast werken en wonen - en draagt daarmee bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied. Met voorzieningen in de plinten wordt daarnaast bijgedragen aan de leefbaarheid, zichtbaarheid en veiligheid in het hart van de buurt. Een multifunctioneel te gebruiken, autovrij gebied draagt bij aan het ontwikkelen van een fijne verblijfsplek voor de inwoners en bezoekers.
- Duurzaamheid: de bebouwing zal conform de laatste standaarden gerealiseerd worden, en daarmee duurzaamheid in acht houden.

4.2 Kwantitatieve behoefte

DEMOGRAFIE

In de wijk Zuidas wonen 4.835 mensen. Deze wijk wordt op basis van de data van CBS gekenmerkt door:

- een groot aandeel inwoners in de leeftijdscategorie 25-45 jaar;
- een bovengemiddeld aantal eenpersoonshuishoudens;
- relatief veel huurwoningen;
- een hoog gemiddeld inkomen.

De wijk bestaat uit vijf buurten. Beoogde ontwikkeling vindt plaats in de buurt Zuidas-zuid (2.660 inwoners). Deze buurt onderscheidt zich van de wijk als geheel, door een grotere huishoudensgrootte (1,7), meer gezinnen met kinderen, meer koopwoningen en een aanzienlijk hogere WOZ-waarde. Ook het gemiddeld inkomen ligt nog hoger; bijna het dubbele van het Amsterdams gemiddelde.

Uitgaande van 315 nieuwe woningen in beoogde ontwikkelingen en de huidige gemiddelde huishoudensgrootte van 1,7, neemt het aantal inwoners toe met 535. Maar er spelen meer ontwikkelingen op de Zuidas, in totaal zijn 7.000 woningen voorzien. Hoeveel extra inwoners dit betekent op de middellange termijn is sterk afhankelijk van het type woningen dat wordt gebouwd. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,5 tot 1,7 komt dit neer op 10.500 tot 11.900 nieuwe bewoners.

AMSTERDAMSE REFERENTIENORMEN

Amsterdam heeft referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Deze zijn bedoeld voor het vertalen van de sociale opgave naar fysieke ruimte in de gebiedsontwikkeling, als onderdeel van de Omgevingsvisie 2050. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen wijkvoorzieningen en bovenwijkse voorzieningen.

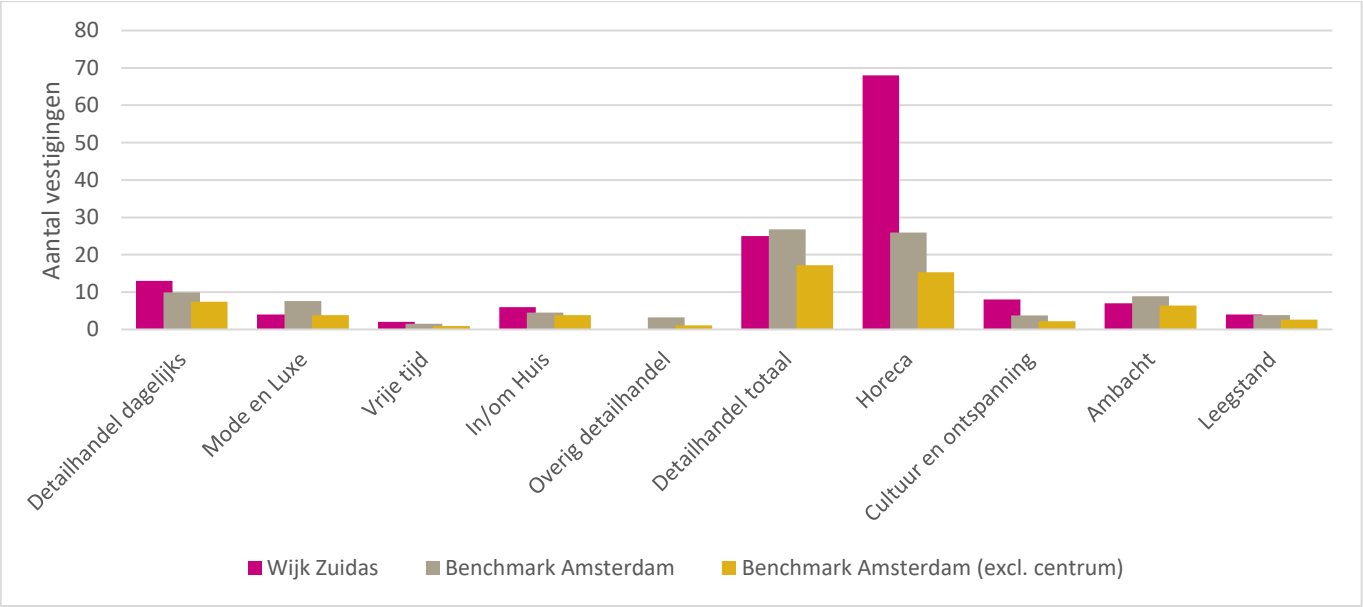
Maatschappelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, werk, participatie & inkomen, kunst & cultuur of sport hebben een groter aantal inwoners nodig dan zijn voorzien in P57. Deze voorzieningen hebben een functie voor de hele wijk. Op het moment zijn er verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig in de wijk Zuidas, zoals een school, kinderopvang en verschillende zorgfuncties (huisarts, apotheek, tandarts).

Aangezien de woningen voor een brede doelgroep, en in minder mate gezinnen, worden gerealiseerd, is er in eerste instantie behoefte aan functies op het gebied van basisvoorzieningen, zorg, sport, kunst en cultuur. Voor kinderopvang is de tendens dat er altijd ruimte is voor nieuwe plekken.

Als we kijken naar de ontwikkeling van Zuidas als geheel (+7.000 woningen) is er ook behoefte aan extra bovenwijkse voorzieningen, met name op het gebied van zorg, kunst & cultuur, binnensport. Hierdoor ontstaat er op termijn een extra vraag naar maatschappelijke functies van 17.000 m² bvo.

BENCHMARK-VERGELIJKING

Als we het voorzieningenaanbod afzetten tegen het aantal inwoners dan zien we een bovengemiddeld aanbod in detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning. In aantal ligt detailhandel iets onder het Amsterdams gemiddelde, wat duidt op een gemiddeld grotere omvang. Dagelijks komt een groot aantal bezoekers voor vrijetijdsbesteding, werk of bezoek aan cultuur in Zuidas. Dit komt tot uiting in het horeca aanbod, dat vele malen groter is dan je op basis van het aantal inwoners zou verwachten. De overige branchegroepen lijken hier niet, of een stuk minder, van te profiteren.



Figuur 4.2 Huidig aanbod (verkooppunten) wijk Zuidas ten opzichte van het gemiddelde in Amsterdam (bron: Locatus, peildatum 26 september 2025)

De komende jaren neemt het aantal woningen toe met ongeveer 7.000[2]. Dit komt, afhankelijk van de woningtypen die worden gerealiseerd, neer op zo'n 10.000 tot 12.000 extra toekomstige bewoners. De verwachting is dat toekomstige inwoners vooral voor jongeren, senioren, eenpersoonshuishoudens, starters en in mindere mate gezinnen zullen zijn. Hierdoor ontstaat een extra vraag naar commerciële voorzieningen: 22.000 m² bvo.

[2] Gemeente Amsterdam (2016) Visie Zuidas

BOVENWIJKSE BESTEDINGEN

Zuidas is een hoogstedelijke wijk om te wonen, werken en recreëren. Het is bovendien een wijk in ontwikkeling. Toekomstige voorzieningen moeten voldoen aan de behoefte van eigen bewoners, maar ook aan de behoeften van de velen dagelijkse bezoekers. Zuidas is een van de belangrijkste kantorenlocaties van Nederland. Dagelijks komt hier een groot aantal mensen om te werken en studeren, die ook geld besteden aan met name horeca en detailhandel (in dagelijkse goederen).

Door de specifieke demografische kenmerken van deze groep bezoekers en een gemiddeld hoog inkomen, liggen de bestedingen ook relatief hoog. De komende jaren groeit het kantoormeters nog aanzienlijk, wat zorgt voor extra bovenwijkse bestedingen door werknemers, die met name in horeca en detailhandel plaatsvinden. De additionele behoefte aan horeca en detailhandel is geraamd op circa 3.100 tot 4.400 m² bvo.

In deze berekening is nog geen rekening gehouden met bezoekers aan Zuidas (o.a. RAI Amsterdam, hotels, het VUmc en reizigers van station Zuid). Dit is in grote mate afhankelijk van de aantrekkingskracht en invulling van de toekomstige voorzieningen. Denk hierbij aan het marktverruimende effect van een (culturele) trekker. Onderscheidende concepten hebben een eigen aantrekkingskracht.

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE MARKTANALYSE

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel in zowel de dagelijkse- als niet-dagelijkse goederensector in te schatten is een distributieplanologische analyse (dpo) uitgevoerd. In bijlage 3 worden de gehanteerde uitgangspunten toegelicht. Eerder is de behoefte aan voorzieningen ook al berekend door Bureau Stedelijke Planning (Rapport programmering voorzieningen Amsterdam Zuidas, oktober 2020). Uit dit onderzoek kwam een uitbreidingsruimte naar voren van ca. 19.000 m² bvo, voornamelijk in horeca en detailhandel in dagelijkse goederen. Hierbij is ook een advies gegeven voor de verdeling van de uitbreidingsruimte van commerciële voorzieningen in Zuidas over de verschillende deelgebieden. De nadruk is gelegd op de deelgebieden Ravel en Kenniskwartier, waar een groot deel van toekomstige ontwikkelingen plaatsvinden en aansluiting is op bestaande commerciële voorzieningen (Gershwin/Mahler). Beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan.

Uit de distributieve marktberekening voor het stadsdeel Zuid, waarvan de uitgangspunten en uitkomsten te vinden zijn in bijlage 3, volgt dat er in het stadsdeel Zuid naar 2035 ruim voldoende omzetpotentieel aanwezig is voor het aanwezige winkelaanbod. Zowel het winkelaanbod in de dagelijkse- als niet-dagelijkse goederensector functioneert hierdoor (ruim) bovengemiddeld. Dit resulteert in een toekomstige, indicatieve marktruimte in de dagelijkse goederensector van circa 12.000 m^2 wvo en 77.000 in de niet-dagelijkse artikelensector.

Effecten

Uit de marktruimteberekening blijkt dat de toekomstige situatie met de nieuwe inwoners leidt tot een grotere vraag naar dagelijks winkelaanbod. De indicatieve toekomstige uitbreidingsruimte voor het stadsdeel Zuid is berekend op circa 12.000 m^2 wvo. Dit is ruim voldoende voor beoogde stadssupermarkt(en) in P57, eventueel aangevuld met enkele (vers)speciaalzaken, ook wanneer we rekening houden met beoogde ontwikkelingen in deelgebieden Ravel en Kenniskwartier. Op deze manier kan P57 een grotere verzorgingsfunctie vervullen voor de eigen inwoners en door de centrale ligging ook voor de bezoekers van Zuidas.

Hierbij zijn geen effecten te verwachten op omliggende, grote hoofdwinkelcentra te verwachten, waarvan Gelderlandplein de dichtstbijzijnde is. Het programma detailhandel in dagelijkse goederen is beperkt tot 1.350 m² bvo, waardoor consumenten voor aanvullende boodschappen nog steeds hier naartoe gaan. Bijvoorbeeld voor een grotere full-service supermarkt, discounter of (vers)speciaalzaken. Per saldo levert dit geen negatief effect op voor het functioneren van het dagelijks aanbod in de grote hoofdwinkelcentra in Zuid, wellicht zelfs positief door de extra toevloeiing van de nieuwe inwoners van Zuidas.

4.3 Conclusies

Dat het beoogde programma aan commerciële voorzieningen groter is dan de eigen behoefte, is te verklaren door de kernfunctie die het gebied met haar centrale ligging krijgt voor de wijk Zuidas. Een wijk waar met name horeca sterk aanwezig is, maar de andere voorzieningen nog relatief beperkt aanwezig. Op de middellange termijn wordt hier nog een groot aantal woningen en kantoren toegevoegd, waarmee een additionele behoefte aan voorzieningen ontstaat van ruim 40.000 m² bvo. Beoogde ontwikkeling op P57 zal voor een belangrijk deel voorzien als kerngebied voor Zuidas met levendige plinten en (bovenwijkse) voorzieningen met een eigen aantrekkingskracht.

Daarbij is nog geen rekening gehouden met overige gebruikers van de horeca zoals bezoekers en passanten (o.a. RAI Amsterdam, hotels, het VUmc en reizigers van station Zuid). Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan beoogde voorzieningen en dat deze toevoeging niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. Juist door op onderdelen een groter programma toe te staan, maar het totaal van 21.000 m² bvo nooit kan overstijgen, ontstaat benodigde flexibiliteit om het programma af te stemmen op de actuele marktvraag en wordt leegstand voorkomen. Beoogde mix aan functies zorgt voor meerdere bezoekdoelen aan het plangebied - naast werken en wonen - en draagt daarmee bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied (leefbaarheid, zichtbaarheid en veiligheid).

Hiermee kan P57 bijdragen als sluitsteen voor het Mahler gebied, een richting die al is ingezet met de ontwikkeling van Ravel en Kenniskwartier. Het vervult een ontmoetingsfunctie voor de buurtbewoners, en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie van Zuidas. De stedenbouwkundige opzet, met een ‘doorwaadbaar’ gebied zonder auto’s, zorgt voor een fijne verblijfsplek voor de inwoners en bezoekers en maakt een duurzame toekomstbestendige exploitatie voor een lokale ondernemer mogelijk.

Er zijn geen effecten op omliggende, grote hoofdwinkelcentra te verwachten, waarvan Gelderlandplein de dichtstbijzijnde is. Door de transformatie tot een hoogwaardig, overdekt winkelcentrum, zowel in voorzieningenaanbod als opzet met ruim en gratis parkeren, is het een goed functionerend centrum dat ook aanzien geniet in omliggende Amsterdamse wijken. Zuidas is zowel in programma, opzet, bereikbaarheid als functie aanvullend op Gelderlandplein. De voorzieningen in Zuidas zijn gericht op eigen bewoners, kantoorgebruikers en bezoekers. De nadruk ligt op voorzieningen ter ondersteuning van het woon-, werk- en leefklimaat ter vergroting van de levendigheid in het gebied. Door ingrepen in de openbare ruimte kan de ruimtelijke samenhang met Zuidas nog worden versterkt.

5. BESCHRIJVING BEHOEFTE KANTOREN

Dit hoofdstuk beschrijft de behoefte aan extra kantoorruimte. In totaal wordt 165.000 m^2 bvo mogelijk gemaakt, wat neerkomt op een planologische toevoeging aan kantoorruimte van 95.000 m^2 bvo.

5.1 Ruimte voor werk

Volgens de bevolkingsprognose Noord-Holland 2024-2050 groeit het aantal inwoners in Amsterdam van 931.600 in 2024 naar 1.042.800 begin 2040, een toename van 111.200. Om de groei van de stad mede te kunnen faciliteren, transformeert het voorheen monofunctionele kantorengebied Zuidas naar een gemengde woon-werkwijk. Extra werkgelegenheid is van belang voor het groeiend aantal inwoners. Door wonen en werken te combineren blijft er voldoende werk in de stad, blijft de mobiliteitsvraag beheersbaar en blijft Amsterdam bereikbaar.

Veel kantoorpanden hebben de afgelopen jaren plaats gemaakt voor woningen, kregen een andere functie of werden gewoon gesloopt. Door corona en de toenemende populariteit van thuiswerken was er minder vraag naar kantoorruimte. Maar van leegstand is nu nauwelijks sprake meer. Door de groeiende economie en de toename van het aantal kantoorbanen, dreigt zelfs weer een gebrek aan kantoorruimte.

De behoefte aan kantoorruimte is een complex verhaal: er is een dalende trend in de totale kantoorruimtebehoefte door hybride werken bij grote bedrijven, maar er is juist een groeiende vraag naar duurzame, flexibele en hoogwaardige kantoorruimte, met name op toplocaties. Dit zorgt voor een tweedeling op de markt, waarbij de leegstand van gedateerde panden toeneemt, terwijl duurzame en flexibele kantoren juist schaarser worden.

De behoefte aan moderne, flexibele kantoorruimte op goed bereikbare plekken zoals de Zuidas blijkt uit diverse bronnen. Ook volgt uit regionale en provinciale bronnen dat de vraag naar kantoren op andere plekken daalt, omdat er meer thuis wordt gewerkt.

Monitor Kantoren gemeente
De Monitor Kantoren geeft inzicht in de kantorenleegstand, kantoorontwikkelingen en toekomstbestendigheid van kantoren. De gemeente bouwt voort op de kantorenstrategie vanwege een nog altijd lage leegstand, een sterke Amsterdamse economie én een aantrekkende vraag naar kantoorruimte.
De monitor laat zien dat Amsterdam nog steeds een gezonde kantorenmarkt heeft. De leegstand is gedaald van 5,9 naar 5,8 procent en is daarmee onder het frictieniveau. De Amsterdamse economie is sterk en het aantal bedrijven dat kantoorruimte in Amsterdam zoekt blijft stijgen. Tegelijkertijd hebben de oorlog in Oekraïne, geopolitieke omstandigheden, gestegen rente en bouwkosten, historisch hoge inflatiecijfers en de daling van de consumenten-vertrouwensindex veel invloed op de economie. Deze ontwikkelingen hebben ook hun weerslag op de kantorenmarkt.
Door de stijgende rente worden de techinvesteerders in Nederland terughoudender in hun investeringen in snelgroeiende techbedrijven. In Amsterdam is het juist de techsector die voor de grootste ruimtebehoefte zorgt.
De krapte op de arbeidsmarkt wordt in verschillende sectoren steeds duidelijker zichtbaar. Voor de kantorenmarkt is de arbeidsmarkt van essentieel belang. De arbeidsmarkt bepaalt namelijk de snelheid en productiviteit van de groei van bedrijven die van belang is voor de uitbreidingsbehoefte van de kantoorruimte van bedrijven.

De leegstand in de kantorenmarkt en de polarisatie tussen deelgebieden neemt het afgelopen jaar toe. Ondanks de stijgende leegstand blijft er onder de kantoorgebruikers een sterke vraag naar moderne kantoorgebouwen met sterke duurzaamheidsprestaties, die aansluiten bij de ambities om klimaatneutraal te worden in de toekomst. Bovendien neemt de focus op gebouwen met goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer verder toe, omdat bedrijven steeds kritischer kijken naar hun mobiliteitsbeleid en op zoek zijn naar locaties die goed bereikbaar zijn om talent aan te trekken. De gebieden zoals de Zuidas, Oud-Zuid en het Centrum laten een afnemende of stabiel lage leegstand zien.

Kantorenplan gemeente
Met het Kantorenplan uit 2019 geeft de gemeente vorm aan een gezonde kantorenmarkt in Amsterdam.
De strategie van Amsterdam om kantoren bij te bouwen op de juiste locaties blijft belangrijk om te voldoen aan de kantoorvraag nu en in de toekomst. Nieuwbouw van kantoren op goed bereikbare OV-locaties en onttrekking door transformatie op andere locaties biedt de juiste ruimte op de kantorenmarkt. Het juiste kantoor op de juiste locatie. Deze vernieuwing levert een grote bijdrage aan de verduurzaming en toekomstbestendigheid van kantoren.

De kantorenstrategie omschrijft een flexibele inzet van het aantal geplande kantoren. Met als aanpak:
- Transformatie van kantoren op locaties waar minder vraag is.
- Ruimte voor nieuwe kantoren. Daar waar bedrijven behoefte aan hebben.
- Bestaande kantoorgebieden aantrekkelijker maken door:
  - Herontwikkeling en functiemenging,
  - Verbetering van de bereikbaarheid,
  - Geschikt maken voor wonen, werken en verblijven.
- Onderzoeken waar nieuwe kantoren nodig zijn. Zodra kantorenleegstand de 8% nadert.

Met dit plan wordt verouderde kantoorruimte getransformeerd en nieuwe moderne en flexibele kantoorruimte mogelijk gemaakt op een van de best bereikbare plekken in Nederland.

Monitor werklocaties Noord-Holland 2024-2025
De totale kantorenvoorraad in de provincie Noord-Holland is in 2024 licht toegenomen. Dit komt doordat de hoeveelheid nieuw bouw en verkantoring groter was dan het volume aan transformaties. Deze ontwikkeling, die zich al enkele jaren voor doet, staat in contrast met de trend in kantoor gebruik, dat juist blijft afnemen. Door de lichte groei van de voorraad en afname van het gebruik is de kantoren leegstand het afgelopen jaar toegenomen naar 13%. De leegstand blijft boven de frictieleegstand van 8%. Er is in Noord-Holland voor ongeveer 1,45 miljoen vierkante meter hard planaanbod voor nieuwe kantoren. Er is voor ruim 450.000 m² aan transformatieplannen voor kantoren bij gemeenten. Het kantoorgebruik is in vrijwel elke deelregio afgenomen.

De kantoorlocaties in Amsterdam onderscheiden zich duidelijk in termen van toegevoegde waarde. Met elk een bijdrage van ruim 9 miljard euro behoren de Zuidas en ArenAPoort tot de economisch meest waardevolle locaties. Dit is mede te danken aan de aanwezigheid van kantoren van grote multinationals met ook veel banen.

Monitor Plabeka 2024-2025
De kantorenvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het afgelopen jaar licht toegenomen. In de MRA is op de kantorenmarkt een tweedeling te zien in gebieden met een lage leegstand en een hogere leegstand. Gebieden met marktpotentie en krimpmarkten bestaan naast elkaar. De regio moet scherp blijven of de (geplande) nieuwbouw plaatsvindt op de locaties met marktpotentie. Versterken en verbeteren van de bestaande voorraad is ook een specifieke afspraak in de nieuwe kantorenstrategie. Het gaat onder meer om het verduurzamen van panden en een kwaliteitsimpuls van gebieden.

Kantorenstrategie 2025 (2026)
Deze Amsterdamse kantorenstrategie vormt de stedelijke uitwerking van de regionale kantorenstrategie (Metropoolregio Amsterdam, MRA). De Amsterdamse kantorenstrategie is daarmee expliciet ingebed in stedelijke en regionale beleidskaders, zoals de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, de MRA-kantorenstrategie 2025-2035 en de Amsterdamse Bedrijvenstrategie 2020-2030. Zo wordt verzekerd dat de Amsterdamse kantoorontwikkeling bijdraagt aan de meerkernige economie van de MRA én aan een efficiënte inzet van de schaarse ruimte in de stad.

De leidende principes voor de strategie zijn:
- Het verleggen de focus van groei naar het toevoegen van kwaliteit: geen harde groeidoelstellingen meer, maar het zorgvuldig vasthouden en waar nodig herprogrammeren van de bestaande plancapaciteit op basis van kwaliteit, locatiegeschiktheid en fasering. Dit zorgt voor continuïteit en betrouwbaarheid richting marktpartijen, behoudt ruimte

voor de langetermijnvraag tot circa 2040 en voorkomt abrupte koerswijzigingen die de gebiedsontwikkeling kunnen schaden.

- Het voorkomen van ongewenste verkantorisering en het borgen van evenwichtige functiemenging tussen wonen en werken. Een compleet aanbod van werklocaties vraagt om meer dan alleen kantoren. De focus ligt daarom op het voorkomen van ongewenste verkantorisering en het behouden van een evenwichtige werkfunctie-mix. Dit gebeurt door nieuwe kantoren op ongeschikte locaties te beperken en kleinschalige werkruimtes in plinten te beschermen, zodat lokale ondernemers en de vitaliteit van buurten behouden blijven. Daarmee wordt niet alleen gestuurd op het aantal kantoormeters, maar vooral op het behouden en toevoegen van passende werkplekken voor verschillende doelgroepen: van (inter)nationale hoofdkantoren tot lokaal mkb, in alle delen van de stad.
- Het versnellen van transformaties en het verankeren van duurzaam, multifunctioneel gebruik van kantoren. Hoewel de kantorenleegstand in Amsterdam toeneemt, is transformatie complex door technische, financiële en planologische beperkingen. De gemeente richt zich op het wegnemen van obstakels en het bieden van duidelijke, uitvoerbare routes voor hergebruik. De nadruk ligt op het versterken van niet-woonfuncties via meervoudig of tijdelijk gebruik, zodat panden flexibel kunnen inspelen op de marktvraag. Zo ontstaat een adaptief kantorennetwerk dat leegstand voorkomt en de stedelijke dynamiek behoudt.
- Een gebieds- en projectgerichte uitvoering van de strategie en monitoring van de ontwikkeling van gebieden met veel kantoorprogramma. Hierbij werkt de gemeente samen met belanghebbenden om uitvoerbare kantoorprogramma's voor gebiedsontwikkelingen te plannen. Zo blijven vraag en aanbod in balans en blijft (grootschalige) nieuwbouw van kantoren vooral op ov-knooppunten geconcentreerd.

De Amsterdamse kantorenmarkt staat op een kantelpunt. De vraag naar kantoorruimte is fundamenteel aan het veranderen. Bedrijven zoeken minder meters, maar stellen hogere eisen aan kwaliteit, bereikbaarheid, duurzaamheid en flexibiliteit. Het kantoor wordt steeds vaker ingezet als ontmoetingsplek, als instrument voor bedrijfscultuur en samenwerking. Hierdoor concentreert de vraag zich op goed bereikbare toplocaties met een stedelijke, gemengde omgeving, zoals de Zuidas, (Intercity)stationsgebieden en delen van het centrum.

De focus wordt verlegd van absolute groei, naar het toevoegen van kwaliteit op locaties waar dit gewenst is en waar nodig herprogrammering van de bestaande plancapaciteit. Toevoeging van nieuwe kantoren op ongeschikte locaties wordt beperkt en per locatie moet, juist wel of juist niet, een passende hoeveelheid werkplekken worden toegevoegd. Deze gebieds- en projectgerichte benadering moet ervoor zorgen dat vraag en aanbod in balans blijft en (grootschalige) kantoor toevoegingen op logische en multimodale locaties gerealiseerd worden.
De focus ligt op bereikbare toplocaties en behoud van de bestaande voorraad. Het toevoegen van moderne kantoorruimte op de Zuidas past binnen het nieuwe kantorenbeleid.

5.2 Behoefteonderzoek

Stec Groep heeft specifiek onderzoek gedaan naar de kantoorbehoefte op de Zuidas. De vraag naar kantoorruimte is sterk locatieafhankelijk en concentreert zich steeds meer op internationale vestigingsmilieus en multimodale OV-knooppunten. Toplocaties zoals de Zuidas kennen een hoge marktvraag. Tot 2030 ligt het planaanbod vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, met een focus op toplocaties nabij intercitystations. Volgens de vraagraming van Plabeka (2022) is er in Amsterdam op deze locaties sprake van een tekort, terwijl Amstelland-Meerlanden minder druk ervaart.
Binnen deze context blijft het principe 'nieuwbouw waar moet, planreductie waar kan' uit de regionale kantorenstrategie (2019–2030) leidend, maar dit vroeg om aanscherping. Vandaar dat Amsterdam begin 2026 een nieuwe kantorenstrategie heeft opgesteld.
Nieuwbouw dient vooral plaats te vinden op multimodale, goed bereikbare OV-knooppunten nabij centrumgebieden, waar functiemenging en duurzaamheidsambities kunnen worden gerealiseerd. De focus wordt verlegd van absolute groei, naar het toevoegen van kwaliteit op locaties waar dit gewenst is en waar nodig herprogrammering van de bestaande plancapaciteit.

De totale uitbreidingsvraag naar kantoren in de relevante marktregio Amsterdam is bekend vanuit de regionale kantorenstrategie en beslaat circa 2.300.000 m² op basis van de laatst bekende vraagraming.

De uitbreidingsvraag op de Zuidas tot 2040 is op basis van drie verschillende methodes berekend:
1. Aan de hand van de huidige voorraad kantoorruimte (circa 390.000 tot 460.000 m^2).
2. Aan de hand van werkgelegenheid in kantoren (circa 275.000 m²).
3. Aan de hand van betrokken m² kantoorruimte in de afgelopen 5 jaar (circa 415.000 m²).

Hieruit volgt een bandbreedte van circa 275.000 – 460.000 m².

De totale plancapaciteit op de Zuidas is inclusief de toevoeging op P57 ingeschat op 381.500 m^2 bvo. De bandbreedte van de behoefte (vraag minus hard planaanbod) ligt tussen de 31.500 m^2 en 155.500 m^2. Hierin is bovendien nog een deel van de zachte plannen meegenomen, terwijl dit voor de Ladder niet noodzakelijk is.

Wat verder opvalt is dat de totale kantoorvoorraad in Amsterdam stabiel blijft, terwijl de Zuidas blijft groeien. Op dit moment heeft de Zuidas de laagste kantoren leegstandgraad van Amsterdam. Deze graad ligt voor heel Amsterdam gemiddeld op 13%, voor de Zuidas is dit 5%. Een gezond frictieniveau bedraagt 5-7%.

De Zuidas fungeert als een toonbeeld van de tweekoppigheid op de kantorenmarkt: terwijl op veel regionale locaties sprake is van oplopende leegstand en beperkte investeringsbereidheid, blijft de vraag naar duurzame, moderne kantoorruimte op toplocaties zoals de Zuidas structureel hoog. Dit wordt versterkt door de nabijheid van Schiphol, de ontwikkeling van het internationale treinstation Amsterdam Zuid en de aanwezigheid van multinationals. Deze factoren dragen bij aan een sterk vestigingsklimaat en een blijvende aantrekkingskracht voor bedrijven die concurreren om talent in een internationale context.

Voorgenomen ontwikkeling sluit kwalitatief helemaal aan op de toekomstige vraag naar kantoren. Door de toegenomen tweekoppigheid op de kantorenmarkt spitst de vraag zich helemaal toe op modern, duurzaam kantorenvastgoed in gemengde gebieden met wonen, werken en voorzieningen.

5.3 Conclusie behoefte kantoren

Er is een dalende trend in de totale kantoorruimtebehoefte door hybride werken bij grote bedrijven, maar er is juist een groeiende vraag naar duurzame, flexibele en hoogwaardige kantoorruimte, met name op toplocaties. De Zuidas is een van de toplocaties in Nederland, waar een blijvende vraag wordt verwacht. Extra werkgelegenheid is van belang voor het groeiend aantal inwoners. Door wonen en werken te combineren blijft er voldoende werk in de stad, blijft de mobiliteitsvraag beheersbaar en blijft Amsterdam bereikbaar. Met dit plan wordt daar invulling aan gegeven door het transformeren van een verouderd kantoorpand naar nieuwe hoogwaardige kantoren.

6. CONCLUSIES

Het programma van P57 is een diverse mix tussen kantoren, wonen en voorzieningen, en draagt er hiermee aan bij om de Zuidas een multifunctionele stadswijk en stadskern te laten worden.

Omdat de beoogde functie een stedelijke ontwikkeling is volgens Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving, moet de behoefte worden beschreven. Uit de toetsing aan de ladder volgt dat Amsterdam groeit en dat er grote behoefte is aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Met dit initiatief wordt invulling gegeven aan het planologisch faciliteren van de behoefte.

BINNEN STEDELIJK GEBIED

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling van Zuidas en wordt gezien als sluitsteen voor het Mahler gebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt de rol van stedelijk centrum verder versterkt. De wijk wordt een integraal onderdeel van het stedelijk weefsel.

RUIMTELIJK VERZORGINGSGEBIED LOKAAL/(BOVEN)REGIONAAL

De Zuidas groeit door als hét centrum voor internationaal zakendoen, als cluster van kennisintensieve bedrijven en stationskwartier. Het speelt een grotere rol van betekenis voor de omliggende gebieden, het functioneren van de gemeente als geheel en de economische positie van de regio. De woningen hebben een verzorgingsfunctie voor de gemeente Amsterdam. Beoogde voorzieningen hebben met name een functie voor de bewoners van de eigen wijk. Deels hebben zij een functie voor de gebruikers van de kantoren, dat vanwege het internationale vestigingsmilieu en multimodale OV-knooppunten een bovenregionale verzorgingsfunctie heeft.

BEHOEFTE AAN BEOOGD PROGRAMMA WONEN

In de provincie Noord-Holland is er sprake van een woningtekort. Om dit aan te pakken hebben het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) afspraken gemaakt om snel meer woningen te kunnen bouwen. Tot en met 2030 moeten er in de MRA ruim 170.000 woningen bijkomen, waarvan twee derde in het betaalbare segment. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Amsterdam zet zit in voor de realisatie van 67.500 woningen, waarvan tweederde betaalbaar en hierbinnen 30% sociale huur. Er is sprake van een enorme woningbehoefte en onvoldoende harde plancapaciteit. P57 kan een bijdrage leveren in het verminderen van het woningtekort, door het toevoegen van maximaal 315 woningen, waarvan een fors deel betaalbaar.

BEHOEFTE AAN BEOOGD PROGRAMMA VOORZIENINGEN

Met haar centrale ligging krijgt P57 een belangrijke functie voor de wijk Zuidas. Het huidige voorzieningenaanbod is eenzijdig en met name gericht op bezoekers van de kantoren en passanten. Door het grote aantal woningen en kantoren dat op de middellange termijn wordt toegevoegd ontstaat een additionele behoefte aan voorzieningen. Beoogde ontwikkeling op P57 zal hier voor een belangrijk deel in voorzien met haar levendige plinten en (bovenwijkse) voorzieningen met een eigen aantrekkingskracht. Beoogde mix aan functies zorgt voor meerdere bezoekdoelen aan het plangebied - naast werken en wonen - en draagt daarmee bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied (leefbaarheid, zichtbaarheid en veiligheid).

Hiermee kan P57 bijdragen als sluitsteen voor het Mahler gebied, een richting die al is ingezet met de ontwikkeling van Ravel en Kenniskwartier. Het vervult een ontmoetingsfunctie voor de buurtbewoners, en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie van Zuidas. De stedenbouwkundige opzet, met een ‘doorwaadbaar’ gebied zonder auto’s, zorgt voor een fijne verblijfsplek voor de inwoners en bezoekers en maakt een duurzame toekomstbestendige exploitatie voor een lokale ondernemer mogelijk. Het draagt bovendien in belangrijke mate bij aan de versterking en uitbreiding van de culturele infrastructuur in de stad.

Er zijn geen effecten op omliggende, grote hoofdwinkelcentra te verwachten, waarvan Gelderlandplein de dichtstbijzijnde is. Door de transformatie tot een hoogwaardig, overdekt winkelcentrum, zowel in voorzieningenaanbod als opzet met ruim

en gratis parkeren, is het een goed functionerend centrum dat ook aanzien geniet in omliggende Amsterdamse wijken. Zuidas is zowel in programma, opzet, bereikbaarheid als functie aanvullend op Gelderlandplein. De voorzieningen in Zuidas zijn gericht op eigen bewoners, kantoorgebruikers en bezoekers. De nadruk ligt op voorzieningen ter ondersteuning van het woon-, werk- en leefklimaat ter vergroting van de levendigheid in het gebied. Door ingrepen in de openbare ruimte kan de ruimtelijke samenhang met Zuidas nog worden versterkt.

BEHOEFTE AAN BEOOGD PROGRAMMA KANTOREN

De Zuidas is een van de top kantorenlocaties in Nederland, waar een blijvende vraag naar duurzame, flexibele en hoogwaardige kantoorruimte wordt verwacht. Extra werkgelegenheid is van belang voor het groeiend aantal inwoners. Door wonen en werken te combineren blijft er voldoende werk in de stad, blijft de mobiliteitsvraag beheersbaar en blijft Amsterdam bereikbaar. Met dit plan wordt daar invulling aan gegeven door het transformeren van een verouderd kantoorpand naar nieuwe hoogwaardige kantoren.

CONCLUSIE: MEERWAARDE BEOOGD PROGRAMMA

De Zuidas wordt als aanvullend centrum gezien binnen de metropoolregio, om het historische centrum van Amsterdam te ontlasten en woon-werkafstanden te beperken. De behoefte aan woningen en hoogwaardige kantoorruimte is groot. Voor de bewoners, gebruikers en bezoekers van het gebied is het van belang om een eigen voorzieningenaanbod te hebben, dat bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk doordat het een plek is voor ontmoeting.

Er worden - gelet op de forse toename van het aantal inwoners in het gebied en de functie als stadskern - geen functies in een dusdanige omvang toegestaan dat deze kunnen leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor het voorzieningenaanbod in de rest van Amsterdam. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende voorzieningen.

De conclusie is daarom dat er behoefte is aan de beoogde activiteiten en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Bijlage 1 Begrippenlijst

BESTEDINGEN: Bestedingen zijn uitgaven van Nederlandse huishoudens/consumenten, aan goederen en diensten.

BESTEDINGSPOTENTIEEL: Het totaal aan detailhandelsbestedingen die door inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Dit wordt berekend door het inwonertal te vermenigvuldigen met gemiddelde (landelijke) besteding per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar inkomenssituatie in het betreffende gebied.

BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO): Bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buiten-omtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

DAGELIJKSE GOEDEREN: Artikelen gericht op voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt in supermarkten, (vers)speciaalzaken en drogisterijen.

DETAILHANDEL: Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK (DPO): Een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht.

GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE: Concentratie van 5 of meer verkooppunten in de detailhandel met een gemiddelde omvang per winkel van minimaal 500 m² wvo (bijvoorbeeld op woonboulevards).

GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGING (GDV): Winkel met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

HOOFDWINKELCENTRUM: Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied, met de hoogste verzorgingsgraad in de woonplaats.

KOOPKRACHTAFVLOEIING: Het percentage van de bevolking dat buiten de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPKRACHTBINDING: Het percentage van de bevolking dat in de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPSTROMEN: De mate waarin consumenten in een aankoopplaats bepaalde artikelen koopt (detailhandelsbestedingen), naar plaats van herkomst.

NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN: Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. De Locatus-branches Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Overige Detailhandel vallen hier onder.

- Mode en Luxe: Warenhuizen, kleding- en modewinkels, schoenen- en lederwarenwinkels, juweliers, optiek en huishoudelijke en luxeartikelen.
- Vrije Tijd: Winkels die sport, spel of hobby-artikelen verkopen. Denk hierbij aan winkels die (buiten)sportartikelen, speelgoed en modelbouw verkopen, maar ook handwerkwinkels en boekhandels vallen hieronder.
- In/Om Huis: Winkels waar er spullen voor planten en dieren, bruin –en witgoed, doe-het-zelf, auto, fiets of wonen wordt verkocht.
- Overige detailhandel: Overige branches in detailhandel, zoals tweedehands winkels, feestwinkels en museumwinkels.

VLOERPRODUCTIVITEIT: Totale omzet in de branche gedeeld door het totale aantal m^2 winkelvloeroppervlakte in de branche.

OMNI-CHANNEL: Het gebruik van verschillende kanalen (fysieke winkel, website, sociale media, krantadvertentie) om tot een voor de klant afgestemde ervaring te komen.

ONDERSTEUNEND WINKELCENTRUM: Naast één centraal winkelgebied kunnen in een plaats een of meerdere ondersteunende winkelcentra worden onderscheiden. Hieronder worden gerekend: winkels in buurt- en wijkwinkelcentra en binnenstedelijke winkelstraten.

OVERIGE BRANCHES CENTRUMFUNCTIES: Hiertoe behoren alle niet-detailhandel verkooppunten. De Locatus-branches Horeca, Cultuur en Ontspanning en Ambacht behoren hiertoe:

- Horeca: Hotels en gelegenheden om te drinken en te eten.
- Cultuur en Ontspanning: Allerlei gelegenheden waar kan worden gerecreëerd, zoals musea, attractieparken, theater, bowling, dierentuin, fitness, klimwand, zwembad of een binnenspeeltuin.
- Ambacht: Hieronder valt bijvoorbeeld kapsalon, schoonheidssalon, meubelstoffeerder, kledingmakerij en pottenbakker.

PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGING (PDV): Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Dergelijke locaties worden doorgaans benut voor detailhandel in volumineuze artikelen c.q. detailhandelsvestigingen die een groot winkeloppervlak nodig hebben.

VERSPREIDE BEWINKELING: Alle verkooppunten die buiten een van de andere genoemde winkelgebieden vallen, worden tot de verspreide winkels gerekend.

WINKEL: Met een winkel wordt een fysiek verkooppunt bedoeld.

WINKELFORMULE: Een verkooppunt wordt als formule geregistreerd wanneer er wereldwijd zeven of meer vestigingen zijn, of wanneer een onderneming meer dan 100 werknemers in dienst heeft en toch minder dan zeven vestigingen.

WINKELGEBIED: Een winkelgebied is een cluster met ten minste vijf winkels.

WINKELVLOEROPPERVLAKTE (WVO): Winkelvloeroppervlakte is het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is/ toegankelijk is.

Bijlage 2 Achterliggende analyses commercieel aanbod

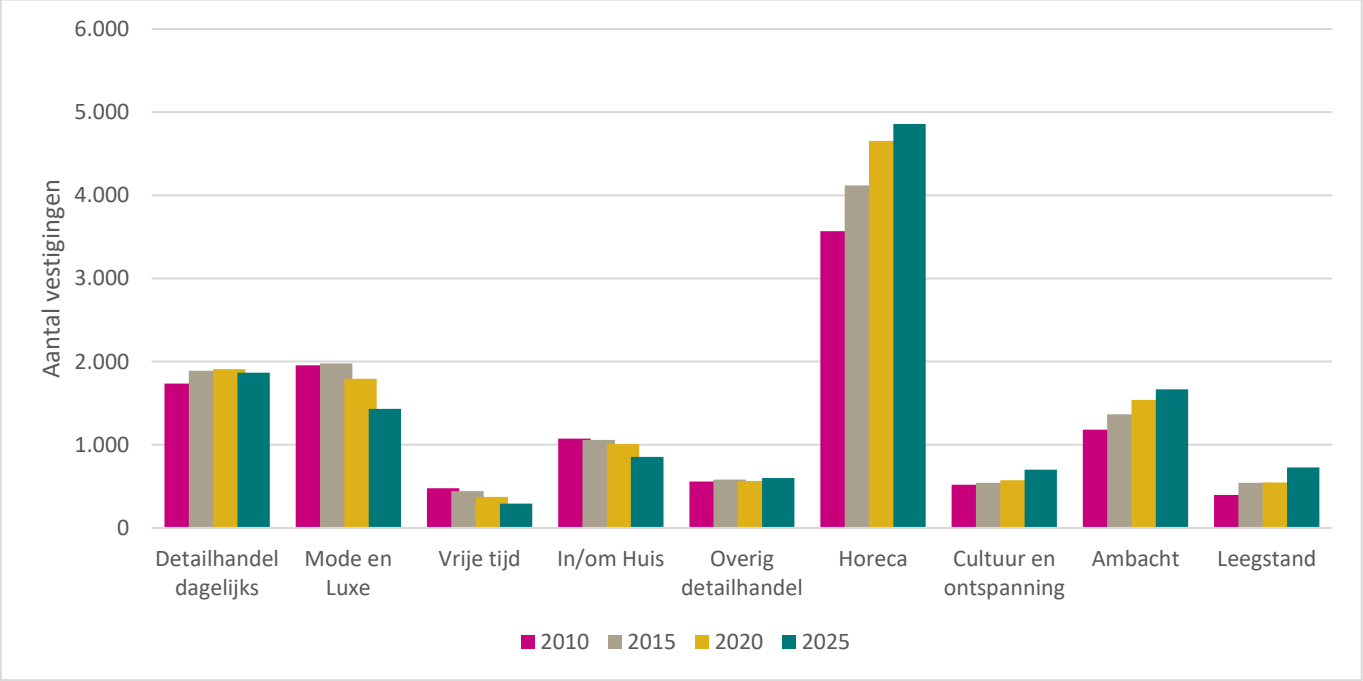
In deze paragraaf wordt er gekeken naar de huidige voorzieningenstructuur van Amsterdam en de positie van de Zuidas hierin. Op dit moment wonen er circa 5.000 mensen in de wijk Zuidas, werken er ruim 50.000 en studeren er ongeveer 32.000. De komende jaren neemt het aantal woningen toe met ongeveer 7.000[3]. Dit komt, afhankelijk van de woningtypen die worden gerealiseerd, neer op zo'n 10.000 tot 12.000 extra toekomstige bewoners. De verwachting is dat toekomstige inwoners vooral voor jongeren, senioren, eenpersoonshuishoudens, starters en in mindere mate gezinnen zullen zijn. Ook de kantorenvoorraad wordt uitgebreid. Hierdoor ontstaat een extra vraag naar voorzieningen.

Amsterdam winkelstad

Amsterdam is een van de aantrekkelijkste winkelsteden van de Benelux. Retailers met internationale vernieuwende concepten weten de stad te vinden. Maar ook Amsterdam ontkomt niet aan de (landelijke) trends en ontwikkelingen. De samenstelling van het winkelaanbod verschuift van detailhandel (niet-dagelijks) naar horeca en ontspanning, zoals te zien in figuur 1:

- Het aantal winkels in dagelijkse goederen is sinds 2010 met 7% toegenomen, terwijl de omvang met 51% is gestegen. Dit wordt met name verklaard door de schaalsprong in supermarkten.
- Het aantal winkels in mode & luxe, vrije tijd en in/om huis is gedaald met respectievelijk 27, 38 en 20 procent. In de branchegroep in/om huis is de omvang wel gegroeid, omdat schaalvergroting hier nog doorzet.
- Het horeca aanbod is met 36% toegenomen. Ook cultuur en ontspanning en ambachten zijn toegenomen. Deze branchegroepen blijven in aantal echter wel (ver) achter bij horeca.

De populariteit van Amsterdam zorgt er ook voor dat huurprijzen stijgen, met name in het historische centrum, en het aanbod in delen van het centrum alleen gericht is op toeristen. Om deze reden wordt er beleidsmatig gekozen voor boodschappenvoorzieningen op korte afstand (max. 750 meter) en meerdere aantrekkelijke winkelgebieden (om het centrum te ontlasten).



Figuur B2.1. Historische ontwikkeling aanbod Amsterdam naar branchegroep (bron: Locatus, peildatum 26 september 2025)

[3] Gemeente Amsterdam (2016) Visie Zuidas

Huidig voorzieningenaanbod Zuidas

Het huidige winkelaanbod in Zuidas is beperkt en vooral gericht op gemak. Het aantal bewoners is beperkt en bezoekers komen met name voor vrijetijdsbesteding, werk, bezoek aan cultuur of een andere bezoekreden. Dit is terug te zien in het aanbod waar horeca, cultuur en ontspanning domineren (tabel B2.1). De leegstand is beperkt.

Tabel B2.1 Huidig voorzieningenaanbod Zuidas naar buurt en wijk (bron: Locatus, peildatum 26 september 2025)

Zuidas (buurt/wijk) / Branchegroep	Buurt Zuidas-Zuid		Wijk Zuidas	
	aantal	m² wvo	aantal	m² wvo
Detailhandel dagelijks	4	895	13	2.331
Mode en Luxe	3	280	4	400
Vrije tijd	1	50	2	650
In/om Huis	4	1.605	6	1.855
Overig detailhandel	0	0	0	0
Detailhandel totaal	12	2.830	25	5.236
Horeca	31	5.215	68	13.990
Cultuur en ontspanning	3	2.100	8	4.700
Ambacht	5	445	7	580
Leegstand	2	225	4	575

Afgelopen 5 jaar is het aanbod winkels in dagelijkse goederen, horeca en cultuur en ontspanning toegenomen. Het detailhandelsaanbod in de branchegroep vrije tijd is afgenomen, evenals ambachten. Het laatste is opvallend, omdat dit juist landelijk in opkomst is.

In Zuidas zijn ook stedelijke en grootstedelijke voorzieningen te vinden. Denk hierbij aan maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en zorgvoorzieningen en grootstedelijke voorzieningen, zoals RAI Amsterdam, Sporthallen Zuid en nieuwe culturele initiatieven. Op de kaart in figuur 2 is te zien dat detailhandel sterk geconcentreerd is in het stationsgebied en stadsdeelcentrum Gelderlandplein. In de meeste gebouwen zijn meerdere functies aanwezig.

Winkelaanbod rondom

In Amsterdam Zuid zijn twee grote hoofdwinkelcentra, de stadsdeelcentra Ferdinand Bolstraat e.o. en Gelderlandplein. Een stadsdeelcentrum onderscheidt zich van een wijkcentrum in winkelaanbod, aanwezige andere voorzieningen zoals een bioscoop, theater of zorg-/ maatschappelijke voorzieningen, het verblijfsklimaat en/of uitstraling. Het planmatig opgezette winkelcentrum Gelderlandplein ligt op korte afstand van Zuidas.

- Gelderlandplein heeft een toekomstbestendige positie, na de grote transformatie die in 2016 werd afgerond. Het is een overdekt winkelcentrum dat zich onderscheidt in stijl, kwaliteit en luxe. Zo is kunst van gerenommeerde kunstenaars onderdeel van de winkelbeleving.
- Het winkelcentrum is overdekt en huisvest ruim 90 winkels en restaurants, een uitgebalanceerde mix van lokale en (inter)nationale formules in verschillende (prijs)segmenten. Ook zijn er moderne supermarkten aanwezig. Dit maakt een combinatie van boodschappen doen, recreatief winkelen en horecabezoek mogelijk onder een dak.
- Parkeervoorzieningen zijn aanwezig onder het centrum en in de omgeving (gratis parkeren 2,5 uur).

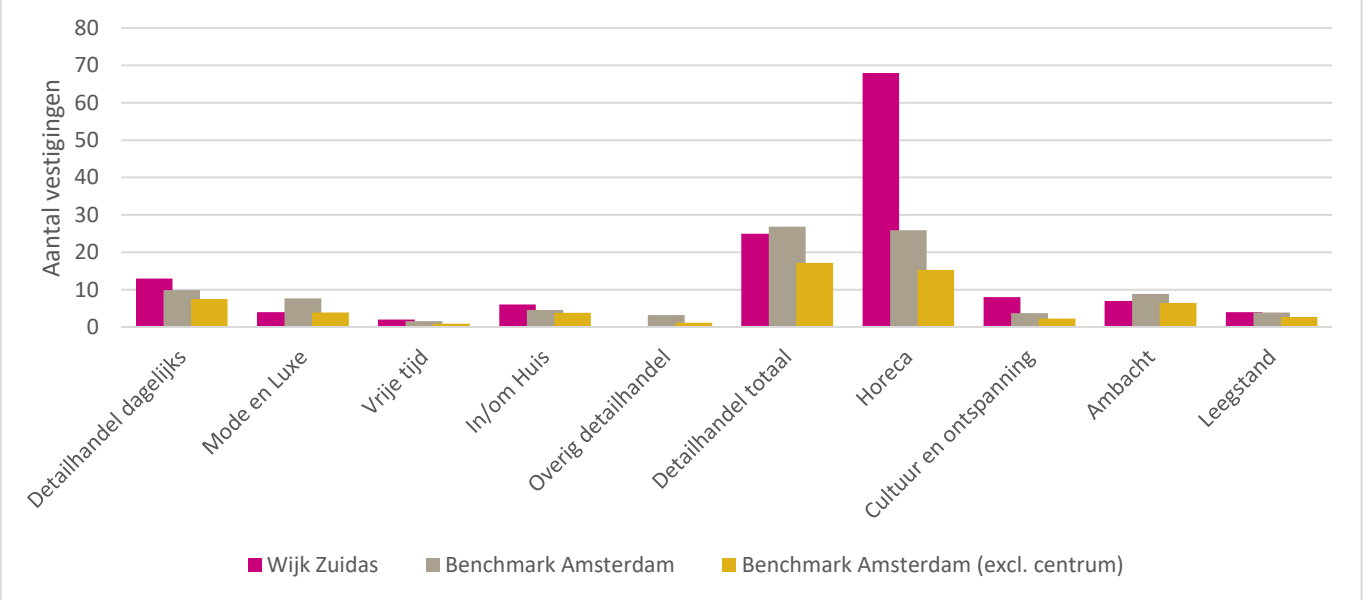
Het Gelderlandplein is een goed functionerend centrum, dat vanwege opzet en aanbod ook aanzien geniet in omliggende wijken.



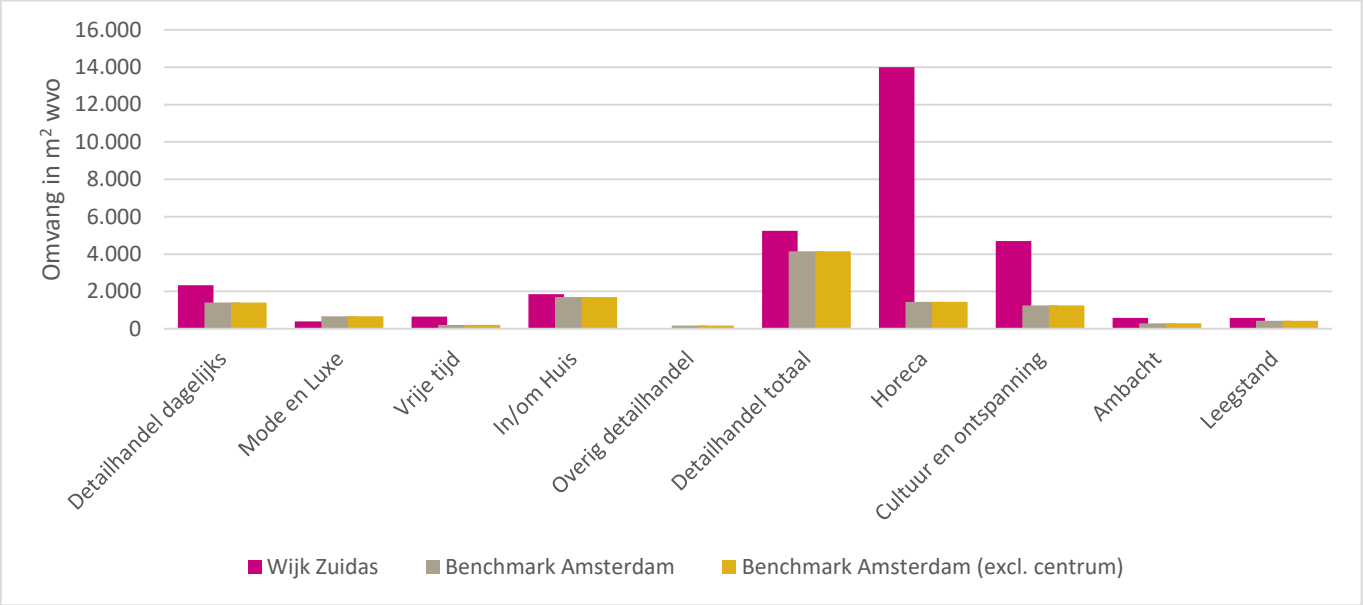
B2.2 Voorzieningen in kaart (Bron: Kadaster, 2025 via Atlasleefomgeving)

Huidig aanbod benchmark

Als we het aanbod afzetten tegen het aantal inwoners dan zien we een bovengemiddeld aanbod in detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning. In aantal ligt detailhandel iets onder het Amsterdams gemiddelde, wat duidt op een gemiddeld grotere omvang. Dagelijks komt een groot aantal bezoekers voor vrijetijdsbesteding, werk of bezoek aan cultuur in Zuidas. Dit komt tot uiting in het horeca aanbod, dat vele malen groter is dan je op basis van het aantal inwoners zou verwachten. De overige branchegroepen lijken hier niet, of een stuk minder, van te profiteren.



Figuur B2.3 Huidig aanbod (verkooppunten) wijk Zuidas ten opzichte van het gemiddelde in Amsterdam (bron: Locatus, peildatum 26 september 2025)



Figuur B2.4 Huidig aanbod (omvang) wijk Zuidas ten opzichte van het gemiddelde in Amsterdam (bron: Locatus, peildatum 26 september 2025)

Amsterdamse referentienormen

Amsterdam heeft referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Deze zijn bedoeld voor het vertalen van de sociale opgave naar fysieke ruimte in de gebiedsontwikkeling, als onderdeel van de Omgevingsvisie 2050. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen wijkvoorzieningen en bovenwijkse voorzieningen. De belangrijkste zijn weergegeven in tabel B2.2.

Tabel B2.2 Amsterdamse referentienormen in een hoogstedelijke buurt (2024)

Relevante maatschappelijke voorzieningen (voor de wijk)	**Hoeveelheid**	**Grootte (in m² bvo)**
Integraal kindcentrum (primair onderwijs)	1 per 2.750 woningen	5.428 m² bvo per locatie (incl. buitenruimte)
Jeugd, Ouder – en kindteam (OKT)	1 per 19.000 woningen	725 m² bvo per locatie
Zorg, Gezondheidscentrum	1 per 2.800 woningen	768 m² bvo per locatie
Kunst en cultuur, wijkvoorziening		Variabel, 0,25 m² per woning
Basisvoorziening - Jongerencentrum - huis van de wijk - buurtkamer	 - 1 per 12.500 woningen - 1 per 6.300 woningen - 1 per 1.900 woningen	 Variabel, 0,03 m² per woning Variabel, 0,06 m² per woning Variabel, 0,06 m² per woning
Buurtkamer	1 per 1.900 woningen	Vanaf 125 m² wvo
Relevante maatschappelijke voorzieningen (bovenwijks)	**Hoeveelheid**	**Grootte (in m² bvo)**
Voortgezet onderwijs	1 per 15.000 woningen	12.896 m² bvo per locatie (incl. buitenruimte)
Jeugd, kleinschalige woonvoorziening	1 per 5.000 woningen	900 m² bvo per locatie
zorg - MOBW - verpleeghuis - woonzorgvoorziening	 - 1 per 3.850 woningen - 1 per 3.200 woningen - 1 per 1.875 woningen	 Variabel, 0,39 m² per woning Variabel, 2,13 m² per woning Variabel, 2,13 m² per woning
Kunst en cultuur, grootstedelijke voorziening		Variabel, 0,20 m² per woning
Binnensport	1 per 9.200 woningen	3.200 m² bvo voor een volledige sporthal

Maatschappelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, werk, participatie & inkomen, kunst & cultuur of sport hebben een groter aantal inwoners nodig dan zijn voorzien in P57. Deze voorzieningen hebben een functie voor de hele wijk. Op het moment zijn er verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig in de wijk Zuidas, zoals een school, kinderopvang en verschillende zorgfuncties (huisarts, apotheek, tandarts).

Aangezien de woningen voor een brede doelgroep, en in minder mate gezinnen, worden gerealiseerd, is er in eerste instantie behoefte aan functies op het gebied van basisvoorzieningen, zorg, sport, kunst en cultuur. Voor kinderopvang is de tendens dat er altijd ruimte is voor nieuwe plekken.

Als we kijken naar de ontwikkeling van Zuidas als geheel (+7.000 woningen) is er ook behoefte aan extra bovenwijkse voorzieningen, met name op het gebied van zorg, kunst & cultuur, binnensport.

Bovenwijkse bestedingen

Zuidas is een van de belangrijkste kantorenlocaties van Nederland. Dagelijks komt hier een groot aantal mensen om te werken en studeren, die ook geld besteden aan met name horeca en detailhandel (in dagelijkse goederen). Door de specifieke demografische kenmerken van deze groep bezoekers en een gemiddeld hoog inkomen, liggen de bestedingen ook relatief hoog. De komende jaren groeit het kantoormeters nog aanzienlijk en hiermee ook het draagvlak voor voorzieningen.

De huidige en nieuwe voorzieningen in Zuidas voorzien in een behoefte voor:
1. Bewoners;
2. Werknemers en studenten (VU);
3. Bezoekers (o.a. voorzieningen, VUmc, RAI, hotels).

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bestedingen van werknemers en studenten.

In Zuidas zijn 1.785 kantoren aanwezig, waarvan een groot deel zich in de zakelijke dienstverlening bevindt (1.018) en ICT (361)[4]. In Zuidas werken ruim 53.000 mensen en studeren er ongeveer 32.000.

- Van het totale kantoorprogramma van 875.000 m² bvo is per 31 december 2023 735.000 m² bvo in erfpacht uitgegeven. Het totaal nog te realiseren kantoorprogramma bedraagt 140.000 m² bvo. Het betreft onder meer ontwikkeling in Kop Zuidas, Vivaldi, Kenniskwartier en Ravel. Dit is exclusief de planologische toevoeging van 95.000 m² kantoren in voorliggende herontwikkeling van P57.
- Uitgaande van 1 werknemer per 13,7 m² (huidig) komt dit neer op ongeveer 17.100 extra werknemers in Zuidas. Het totaal komt hiermee op ca. 70.700 werknemers.
- Op de locatie van de voormalige ABN Amro (P57) is een kantorenprogramma beoogd van 165.000 m², wat neerkomt op circa 12.000 werknemers.
- Het totaal aantal studenten aan de Vrije Universiteit in Amsterdam bedraagt 31.548. De verwachting is dat dit de komende jaren gelijk blijft. Voor dit onderzoek is niet gerekend met extra bestedingen van studenten.
- Werknemers en studenten zorgen met name voor extra bestedingen aan horeca en detailhandel. In deze verkennende berekening van mogelijkheden is enkel de betekenis voor deze branchegroepen gebenchmarkt. Uitgangspunt is dat 50% van de werknemers gebruik maakt van horeca en 10% van detailhandel-dagelijks en 5% detailhandel niet-dagelijks (mode&luxe en vrije tijd).

Betekenis voor P57

Zuidas is een hoogstedelijke wijk om te wonen, werken en recreëren. Het is bovendien een wijk in ontwikkeling. Toekomstige voorzieningen moeten voldoen aan de behoefte van eigen bewoners, maar ook aan de behoeften van de velen dagelijkse bezoekers. Het voorzieningenprogramma op de voormalige ABN Amro-locatie is omvangrijk en ambitieus. Uit de benchmark is gebleken dat het aanbod op dit moment in balans is met het huidige aantal bewoners (vraag). Het aantal horecazaken ligt ver boven de vraag van eigen bewoners, deze voorzien in de bovenwijkse behoefte van de bezoekers.

[4] O&S Gemeente Amsterdam, Dashboard kerncijfers Economie 2024

Om een eerste inschatting van de toekomstige mogelijkheden te maken, is in tabel 3 het programma uiteengezet naar verschillende activiteiten.

Tabel B2.3 Inschatting van mogelijkheden voor voorzieningen voor P57 Amsterdam o.b.v. benchmark + referentienormen

Type voorziening	**Omvang (in m² bvo)[5]**				**Voorbeelden invulling**
	wonen		**werken**		
	Buurt P57 (+315 won.)	*Wijk Zuidas (+7.000 won.)*	*Buurt P57 (160.226 m²)*	*Wijk Zuidas (+140.000 m²)*	
Dagelijkse detailhandel	*200m²*	*4.300 m²*	*450m²*	*600 m²*	Een supermarkt, enkele (vers)speciaalzaken, drogist
Niet-dagelijkse detailhandel	*400 m²*	*8.400 m²*	*425 m²*	*600 m²*	Verdeeld over verschillende vestingen. Aanbod van concepten passend bij het zakelijke karakter van Zuidas.
Cultuur en Ontspanning	*175 m²*	*3.800 m²*			Nieuw cultureel centrum, leisure (bovenwijks), commerciële sportvoorzieningen.
Horeca	*200 m²*	*4.400 m²*	*2.225 m²*	*3.200 m²*	Bijzondere horeca-concepten passend bij het zakelijke karakter van Zuidas
Ambachten	*50 m²*	*900 m²*			Enkele vestigingen in particuliere dienstverlening en ambacht, zoals een kapper of stomerij
Commerciële functies (totaal)	*1.000 m²*	*21.900 m²*	*3.100 m²*	*4.400 m²*	
Integraal Kindcentrum (IKC, lager onderwijs, opvang + speelplein)	*600 m²*	*13.800 m²*			Niet direct kansrijk in dit hoogstedelijke gebied, maar eerder in bijv. Ravel. Kans om te koppelen aan multimodale ontsluiting
Zorgvoorzieningen	*100 m²*	*1.900 m²*			Zorgcentrum of enkele specifieke zorgvestigingen, als huisarts, fysiotherapeut, tandarts
Buurtkamer	*50 m²*	*1.050 m²*			Een nieuwe ontmoetingsplek in de wijk
Maatschappelijke functies (totaal)	*750 m²*	*16.750 m²*			

Op basis van de benchmark en referentienormen is in beeld gebracht wat haalbaar is op basis van de extra inwoners in de buurt (+315 woningen, +95.000 m² kantoor) en de wijk (+7.000 woningen, +140.000 kantoor). Voor een aantal functies is duidelijk dat deze de behoefte vanuit de eigen wijk overstijgen, zoals nu al het geval is voor horeca. Hiervoor is een eerste verkenning gemaakt van de bovenwijkse bestedingen door werknemers, die met name in horeca en detailhandel plaatsvinden. Dit zorgt van een additionele behoefte van ca. 3.100 tot 4.400 m² bvo.

In deze berekening is nog geen rekening gehouden met bezoekers aan Zuidas (o.a. RAI Amsterdam, hotels, het VUmc en reizigers van station Zuid). Dit is in grote mate afhankelijk van de aantrekkingskracht en invulling van de toekomstige voorzieningen. Denk hierbij aan het marktverruimende effect van een (culturele) trekker. Onderscheidende concepten hebben een eigen aantrekkingskracht.

[5] Voor wvo/ bvo wordt doorgaans gerekend met een verhouding van 80/100.

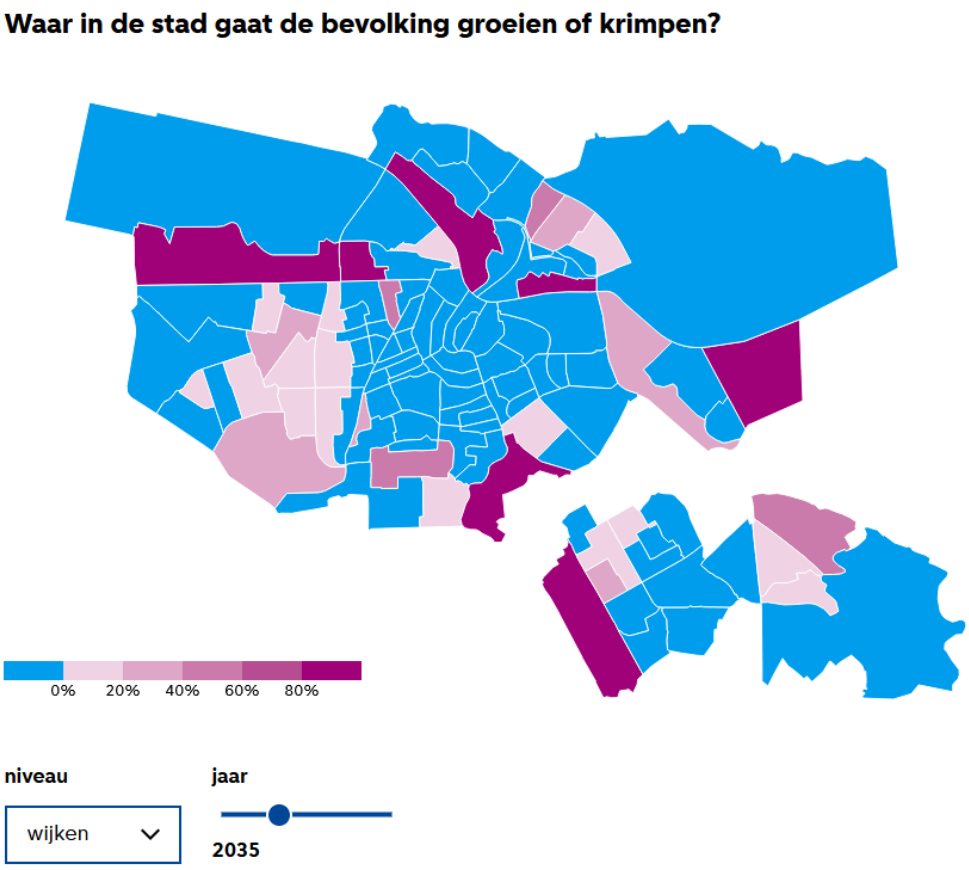
Demografische kenmerken

In veel Amsterdamse wijken stabiliseert het aantal inwoners de komende 10 jaar, of is zelfs sprake van een lichte daling als gevolg van vergrijzing/huishoudensverdunning. Door woningbouwontwikkelingen wordt wel groei verwacht in Omval/Overamstel, Buitenveldert Oost en Zuidas, zoals te zien in figuur 5.

In de wijk Zuidas wonen 4.835 mensen. Deze wijk wordt gekenmerkt door:

- een groot aandeel inwoners in de leeftijdscategorie 25-45 jaar;
- een bovengemiddeld aantal eenpersoonshuishoudens;
- relatief veel huurwoningen;
- een hoog gemiddeld inkomen.

De wijk bestaat uit vijf buurten. Beoogde ontwikkeling vindt plaats in de buurt Zuidas-zuid (2.660 inwoners). Deze buurt onderscheidt zich van de wijk als geheel, door een grotere huishoudensgrootte (1,7), meer gezinnen met kinderen, meer koopwoningen en een aanzienlijk hogere WOZ-waarde. Ook het gemiddeld inkomen ligt nog hoger; bijna het dubbele van het Amsterdams gemiddelde.
Uitgaande van 315 nieuwe woningen in beoogde ontwikkelingen en de huidige gemiddelde huishoudensgrootte van 1,7, neemt het aantal inwoners toe met 535. Maar er spelen meer ontwikkelingen op de Zuidas, in totaal zijn 7.000 woningen voorzien. Hoeveel extra inwoners dit betekent op de middellange termijn is sterk afhankelijk van het type woningen dat wordt gebouwd. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,5 tot 1,7 komt dit neer op 10.500 tot 11.900 nieuwe bewoners. In de bevolkingsprognose van de gemeente Amsterdam (O+S) wordt uitgegaan van +7.824 inwoners tot 2055.



Figuur B2.5 Bevolkingsontwikkeling Amsterdam tot 2035 naar wijk (O&S Amsterdam)

Bijlage 3 Distributieplanologische marktberekening detailhandel

BEVOLKING

Het Amsterdamse stadsdeel Zuid heeft momenteel 146.985 inwoners (CBS, 2025). Conform de gemeentelijke bevolkingsprognose wordt voor de komende 10 jaar een lichte bevolkingsafname van circa 1,3% verwacht in het stadsdeel (O+S Amsterdam). Waar door woningbouw in het plangebied Zuidas het aantal inwoners de komende jaren groeit, met circa 2.500 inwoners tot 2035 en 6.200 tot 2050, daalt het in veel andere wijken als gevolg van vergrijzing. Voor de marktberekening is uitgegaan van 145.113 inwoners in 2035.

INKOMENS EN GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde jaarlijkse besteding aan dagelijkse goederen bedraagt € 2.839,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen, 2025; gegevens over 2020-2024). Voor de niet-dagelijkse goederen bedraagt dit per persoon € 2.330,-. Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd voor de situatie in Amsterdam Zuid. In Nederland is het gemiddelde inkomen € 32.700,- en in Amsterdam Zuid € 54.700,- (CBS, 2023). Het gemiddelde inkomen in Amsterdam Zuid ligt circa 67,2% hoger dan het Nederlands gemiddelde.

Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4 en voor de niet-dagelijkse artikelensector 0,7.

- De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Amsterdam Zuid ligt daarmee ongeveer 26,9% hoger dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt €3.748,-.
- De gemiddelde besteding aan niet-dagelijkse goederen in Amsterdam Zuid ligt daarmee ongeveer 47,0% hoger dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt €3.426,-.

WINKELAANBOD

Het totale winkelaanbod in Zuidas bedraagt 155.075 m² wvo (Locatus, 2025), waarvan 59.979 m² wvo in dagelijkse- en 95.096 m² wvo in niet-dagelijkse goederen.

In de plannen voor P57 is 4.500 m² bvo detailhandel voorzien. Uitgaande van een bvo/wvo verhouding van 100/80 komt dit neer op 3.600 m² wvo, waarvan maximaal 1.080 m² wvo detailhandel in dagelijkse goederen (1.350 m² bvo).

KOOPSTROMEN

Voor Amsterdam zijn recente koopstroomgegevens beschikbaar. Uit de Monitor Detailhandel 2024 blijkt dat:

- In stadsdeel Zuid het grootste deel van de bewoners in het eigen stadsdeel de boodschappen doet. De koopkrachtbinding inwoners met hun eigen stadsdeel Zuid m.b.t. dagelijkse boodschappen bedraagt 93%. Ongeveer 2% vindt online plaats. Wanneer dit wordt gewogen naar fysieke winkelbestedingen, komt dit neer op een koopkrachtbinding van 95% (93%/100-2% online).
- Het bindingspercentage voor niet-dagelijkse producten verschilt per stadsdeel. Dit heeft te maken met het aanbod van winkels per stadsdeel en het gemak waarmee men naar andere gebieden kan reizen om te winkelen. De koopkrachtbinding inwoners met hun eigen stadsdeel Zuid m.b.t. niet-dagelijkse producten bedraagt 35%. Relatief veel van de bestedingen vindt online plaats: 37%. Wanneer dit wordt gewogen naar fysieke winkelbestedingen, komt dit neer op een koopkrachtbinding van 56% (35%/100-37%).

Uit het onderzoek zijn ook de onderlinge koopstromen tussen de verschillende stadsdelen te herleiden. Hieruit blijkt dat de inwoners van de stadsdelen Centrum, Nieuw-West en Oost sterker op het winkelaanbod in Zuid zijn georiënteerd. Dit leidt tot de volgende koopkrachttoevloeiingspercentages, als aandeel van de omzet in Zuid, vanuit de MRA:

- voor de dagelijkse artikelensector 12%;
- voor de niet-dagelijkse artikelensector 27%.

GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT

De gemiddelde vloerproductiviteit per m^2 wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt € 8.571,- en voor de niet-dagelijkse goederensector €1.913 (exclusief btw; Notitie Omzetkengetallen 2025; gegevens over 2020-2024).

DPO

Uit de marktberekening voor het stadsdeel Zuid volgt dat er ruim voldoende omzetpotentieel is voor het aanwezige winkelaanbod. Op basis van de gemeten koopstromen uit de Amsterdamse monitor detailhandel functioneert het winkelaanbod in zowel de dagelijkse, als niet-dagelijkse artikelensector in Zuid bovengemiddeld. Er is ruim voldoende marktruimte voor de beoogde plannen. De indicatieve marktruimte in de dagelijkse goederensector bedraagt circa 12.000 m^2 wvo en in de niet-dagelijkse artikelensector 77.000 m^2 wvo. Kanttekening hierbij is dat perifere en grootschalige detailhandel, die doorgaans een lagere gemiddelde omzet per vierkante meter hebben en slechts beperkt in hoogstedelijk gebied te vinden zijn, ook worden meegenomen in de marktruimteberekening voor niet-dagelijks.

***Tabel B3.1**. Distributieplanologisch marktonderzoek dagelijkse- en niet-dagelijkse goederensector stadsdeel Zuid*

Amsterdam, stadsdeel Zuid	Dagelijks 2035	Niet-dagelijks 2035	bron
inwonertal marktgebied	145.113	145.113	Dataset Bevolkingsprognoses Amsterdam 2025
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 3.748	€ 3.426	Omzetkengetallen, 2025; gegevens over 2020-2024
bestedingspotentieel	**€ 543.850.000**	**€ 497.110.000**	
koopkrachtbinding (%)	95%	56%	Op basis van monitor detailhandel 2024
gebonden bestedingen €	€ 516.540.000	€ 277.410.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	12%	27%	Op basis van monitor detailhandel 2024
koopkrachttoevloeiing €	€ 70.440.000	€ 102.600.000	
totale omzet in marktgebied	**€ 586.980.000**	**€ 380.010.000**	
gemiddelde vloerproductiviteit per m^2 wvo (excl. BTW)	€ 8.176	€ 2.209	Omzetkengetallen, 2025; gegevens over 2020-2024
te verwachten omvang winkelaanbod (m^2 wvo)	71.800	172.030	
omvang winkelaanbod huidig (m^2 wvo)-	59.979	95.096	Locatus, 2025
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 9.790	€ 4.000	
omzetclaim marktgebied	**€ 490.360.000**	**€ 210.060.000**	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	**+20%**	**+81%**	
ruimte voor ontwikkeling (m^2 wvo)	**+11.820**	**+76.940**	

Gezien het sterke functioneren van het huidige aanbod in stadsdeel Zuid en de directe groei van het aantal inwoners en gebruikers van kantoren in Zuidas, zijn er geen structurele leegstandseffecten te verwachten bij de realisatie van beoogd programma.

Bijlage 4 Beleidsanalyse

PROVINCIAAL BELEID

OMGEVINGSVISIE NOORD-HOLLAND

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

Doel en hoofdambitie

Klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling, verminderde biodiversiteit. Het is een greep uit de vele grote onderwerpen waar opgaven in schuil gaan. De Omgevingsvisie geeft koers hoe de provincie Noord-Holland met deze onderwerpen moeten omgaan richting de toekomst. Daarin hanteert de Omgevingsvisie het uitgangspunt om in samenhang te kijken naar de opties. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geschetst een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Ambitie in relatie tot (metropool) Amsterdam

De provinciale visie ten aanzien van Amsterdam en de metropool rond Amsterdam is opgenomen in de Omgevingsvisie. De metropool rond Amsterdam is een stedelijk systeem van grotere en kleinere kernen, met Amsterdam als hoog stedelijke kernstad, een landschap met hoge gebruiks- en belevingswaarde, een multimodale bereikbaarheid, een havengebied met energietransitie en circulaire economie als dragers en Schiphol als internationale hub. De ontwikkeling komt tot uiting door een snelgroeiend aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers, leidend tot een tendens van concentraties van economische functies. Grote aantallen arbeidsplaatsen concentreren zich op een aantal locaties in een zone van de Amsterdamse binnenstad tot net ten zuiden van Schiphol. Daarbij is het wenselijk om, vanuit het beperken van woon-werkafstanden en daarbij horende mobiliteitsinvesteringen, nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de grote werkconcentraties te realiseren, waar mogelijk in gemengde woonwerkmilieus.

<u>Besluitgebied</u>

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050. Door een mix van woningen, kantoren en voorzieningen te realiseren, wordt bijgedragen aan het creëren van een levendige en dynamische Zuidas. Deze functiemenging ondersteunt de vorming van een gemengd woon-werkmilieu, waardoor woon-werkafstanden en daar bijhorende mobiliteitsinvesteringen worden beperkt.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de verdere versterking van Zuidas als compact en hoogstedelijk gebied met de kenmerken van een volwaardige stadskern. Daarmee fungeert Zuidas als aanvullend centrum binnen de metropoolregio, wat bijdraagt aan het ontlasten van het historische centrum van Amsterdam.

OMGEVINGSVERORDENING NOORD-HOLLAND

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De provincie Noord-Holland wil met de Omgevingsverordening NH2022 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht wordt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn vertaald naar regels die verankerd zijn in de Omgevingsverordening Noord-Holland.
De Omgevingsverordening geeft de weerslag van de afweging tussen ruimte voor ontwikkelingen en bescherming van bijvoorbeeld het landelijk gebied. De regels geven de kaders waarbinnen deze ruimte voor afweging en maatwerk mogelijk is en zijn in overeenstemming met de ontwikkelprincipes en ambities zoals verwoord in de omgevingsvisie. Deze regels zijn er onder andere op gericht om zoveel mogelijk binnenstedelijk te verdichten en het landschap te behouden en beschermen. Dat wil niet zeggen dat er niets mogelijk is in het landelijk gebied, maar het vraagt wel om een goede onderbouwing en

landschappelijke inpassing. Voor gebieden met grotere landschappelijke, ecologische, aardkundige en cultuurhistorische waarde, de bijzondere provinciale landschappen, is deze bewijslast logischerwijs zwaarder.

Provinciaal detailhandelsbeleid
Het detailhandelsbeleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (OVNH2022). Deze verordening is in werking getreden gelijk met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De OVNH2022 streeft een concentratie na van winkels in winkelgebieden, wil leegstand voorkomen door nieuwe detailhandelsvestigingen buiten bestaande winkelgebieden alleen toe te staan als dit gemotiveerd niet leidt tot relevante leegstand in bestaande winkelgebieden en staat uitbreiding van bestaande winkelgebieden alleen toe als dit wederom niet leidt tot leegstand in andere winkelgebieden. Bij uitbreiding van bestaande winkelgebieden dient de regionale adviescommissie detailhandel hierover te adviseren.

Nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties wordt alleen toegestaan als het gaat om afhaalpunten voor internethandel, ondergeschikte detailhandel binnen bedrijven, brand- of explosiegevaarlijke detailhandel of volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als de uitbreiding van volumineuze detailhandel meer dan 1.500 m^2 bedraagt, is dat alleen toegestaan als dat niet leidt tot relevante leegstand in bestaande winkelgebieden en de regionale adviescommissie detailhandel hierover heeft geadviseerd.

In landelijk gebied is geen nieuwe detailhandel toegestaan, behoudens als dat onderdeel vormt van een nieuw winkelgebied in een grootschalige stads- of dorpsontwikkeling, mits dit niet leidt tot relevante leegstand in bestaande winkelgebieden. Indien de nieuwe detailhandel meer dan 1.500 m^2 bedraagt, moet de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies hebben uitgebracht.

Instructieregels Provincie via Omgevingsverordening
De Omgevingsverordening bevat instructieregels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten, zoals gemeenten. Afdeling 6.2 bevat de instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen. Deze instructieregels gelden ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er zijn onder andere instructieregels opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, woningbouw, detailhandel, duurzame energie, beschermd landelijk gebied en cultureel erfgoed.

Artikel 6.13 Regionale afspraken nieuwe stedelijke functies

1. Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke functies als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Niet van toepassing
3. Gedeputeerde Staten hebben op grond van Artikel 6.1 van het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 nadere regels gesteld in afdeling 5 van bijlage 11.

<u>Besluitgebied</u>
Met de ontwikkeling worden nieuwe, stedelijke functies mogelijk gemaakt.

Artikel 6.21 Detailhandel algemeen

1. Een omgevingsplan maakt geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk, tenzij:
   a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden; en
   b. bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m^2 winkelvloeroppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
2. Een omgevingsplan kan alleen uitbreiding van detailhandel van meer dan 1.500 m^2 winkelvloeroppervlak binnen of aansluitend op bestaande winkelgebieden mogelijk maken, als:

a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden; en
b. de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.

3. Bij bestaande winkelgebieden die groter zijn 25.000 m^2 winkelvloeroppervlak geldt het gestelde in het tweede lid bij uitbreiding van detailhandel met meer dan 3.000 m^2 winkelvloeroppervlak.

Besluitgebied
De omgevingsverordening hanteert voor 'winkelgebied' de definitie dat dit een gebied betreft waar op basis van het huidige omgevingsplan ruimte is voor meerdere detailhandelsvestigingen, al dan niet in combinatie met andere publiekgerichte voorzieningen. Gelet op die definitie is het besluitgebied op basis van de planologische mogelijkheden uit bestemmingsplan Mahler (onderdeel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam) aan te merken als bestaand winkelgebied. De beoogde ontwikkeling moet daarom aangemerkt worden als uitbreiding van detailhandelsmogelijkheden, waarop lid 2 van toepassing is.

Met beoogd detailhandelsprogramma is sprake van een dusdanige ontwikkeling dat dit verplicht tot advies hierover leidt van de provinciale adviescommissie detailhandel.

Artikel 6.22 Detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties
Dit artikel is voor de beoogde ontwikkeling niet relevant. De Zuidas als geheel wordt gezien als internationaal vestigingsmilieu (bron: Dashboard werklocaties Noord-Holland, wat inhoudt dat het gebied mede gekenmerkt wordt door veel voorzieningen), niet als monofunctionele kantoorlocatie.

Besluitgebied
In de motivering van het omgevingsplan wordt aan deze aspecten aandacht besteed.

REGIONAAL BELEID – METROPOOLREGIO

De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 30 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De 30 gemeenten vormen 7 deelregio's; de gemeente Amsterdam is alleen een deelregio. De gemeenteraden en Provinciale Staten van de MRA-deelnemers worden door de eigen colleges geïnformeerd en betrokken bij de activiteiten van de samenwerking. Daarmee treedt de MRA-samenwerking niet in de formele relatie tussen volksvertegenwoordigers en bestuurders.

De bestuurders van de colleges zijn op tal van terreinen actief binnen hun provincie of eigen deelregio. Op MRA-schaal werken wethouders namens hun deelregio binnen de drie inhoudelijke MRA-platforms Economie, Ruimte en Mobiliteit aan de uitvoering van de MRA Agenda. Door de aanpak van onderwerpen op het niveau van de deelregio's in combinatie te brengen met afstemming op het niveau van de MRA wordt de MRA Agenda uitgevoerd.

MRA AGENDA 2025-2028

Deze agenda is de inhoudelijke basis van de samenwerking in de regio. De MRA Agenda 2025-2028 is opgebouwd langs acht ambities, die hieronder zijn weergegeven.

1. We willen een klimaatneutrale en circulaire regio zijn in 2050.
2. We versterken de (digitale) concurrentie- en innovatiekracht van de MRA om bij te dragen aan de transities die nodig zijn.
3. We willen tekorten op de arbeidsmarkt verminderen en toekomstbestendig werk bieden aan huidige en nieuwe inwoners waardoor zij zich kunnen (blijven) ontwikkelen (door een optimale aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt).
4. We willen voldoende, passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties in de nabijheid van (potentiële) werkenden.
5. We willen leefbare steden en dorpen met voldoende, betaalbare, bereikbare en toekomstbestendige woningen, in een gezonde leefomgeving.
6. We behouden en (waar mogelijk) versterken de kwaliteit van ons landschap en cultuurhistorisch erfgoed.
7. We willen dat het (inter)nationale toerisme en de recreatiemogelijkheden bijdragen aan de leefkwaliteit van al onze inwoners.

8. We willen dat eenieder zich op toekomstbestendige en betaalbare wijze kan verplaatsen in de MRA en dat we het logistieke vervoer en de internationale connectiviteit verduurzamen.

Besluitgebied
De ontwikkeling draagt vooral bij aan ambitie 1, 4 en 5 van de MRA Agenda 2025-2028.
De kantoren en voorzieningen dragen bij aan de ambitie om werklocaties op goed bereikbare en toekomstbestendige locaties te ontwikkelen. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in woningen in uiteenlopende segmenten. Met de transformatie worden tevens duurzaamheidsmaatregelen toegepast, waarmee de nieuwbouw bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de MRA.

PLABEKA
Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) richt zich op het reduceren van de structurele leegstand van werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA).
Plabeka wil duidelijk maken welke investeringen, afspraken en eventuele beleidswijzigingen binnen de kantoren en bedrijvenmarkt noodzakelijk zijn om de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam te versterken. Sinds de start is het platform erin geslaagd om 75% van de bouwplannen voor nieuwe kantoren te schrappen of te faseren. Daarnaast is door sloop en herontwikkeling 1,5 miljoen m^2 aan bestaande kantoorruimte verdwenen. Zo zijn alleen al in Amsterdam ongeveer 45 voormalige kantoorpanden getransformeerd naar hotels. Voor bedrijventerreinen is 30% van de planvoorraad geschrapt en krijgt de kwaliteitsverbetering steeds meer vorm.

Het BO Economie heeft op 8 december 2023 ingestemd met de Bedrijventerreinenstrategie MRA en programma Plabeka 4.0 a en heeft er vervolgens op 11 december 2024 mee ingestemd om een toelichting toe te voegen.

Het meest recente jaarlijkse verslag van de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt in de MRA is de Monitor Plabeka (2024-2025). De kantorenvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het afgelopen jaar licht toegenomen.
In de MRA is op de kantorenmarkt een tweedeling te zien in gebieden met een lage leegstand en een hogere leegstand. Gebieden met marktpotentie en krimpmarkten bestaan naast elkaar. De regio moet scherp blijven of de (geplande) nieuwbouw plaatsvindt op de locaties met marktpotentie. Versterken en verbeteren van de bestaande voorraad is ook een specifieke afspraak in de nieuwe kantorenstrategie. Het gaat onder meer om het verduurzamen van panden en een kwaliteitsimpuls van gebieden.

In Amsterdam is de leegstand het sterkst gestegen, zowel in absolute aantallen (toename leegstand in m2) als relatief (groei leegstand t.o.v. voorgaand jaar in %). Tegelijkertijd is er een sterke tweedeling in de Amsterdamse kantorenmarkt: terwijl aantrekkelijke locaties zoals de Zuidas en ArenAPoort een lage leegstand behouden, neemt de leegstand in andere minder aantrekkelijke kantoorgebieden in Amsterdam wel toe.

Daarnaast worden werklocaties door de provincie gemonitord. De meest recente monitor is van 2024-2025.
De totale kantorenvoorraad in de provincie Noord-Holland is in 2024 licht toegenomen. Dit komt doordat de hoeveelheid nieuw bouw en verkantoring groter was dan het volume aan transformaties. Deze ontwikkeling, die zich al enkele jaren voor doet, staat in contrast met de trend in kantoor gebruik, dat juist blijft afnemen. Door de lichte groei van de voorraad en afname van het gebruik is de kantoren leegstand het afgelopen jaar toegenomen naar 13%.
De leegstand blijft boven de frictieleegstand van 8%. Er is in Noord-Holland voor ongeveer 1,45 miljoen vierkante meter hard planaanbod voor nieuwe kantoren. Er is voor ruim 450.000 m² aan transformatieplannen voor kantoren bij gemeenten. Het kantoorgebruik is in vrijwel elke deelregio afgenomen.

De kantoorlocaties in Amsterdam onderscheiden zich duidelijk in termen van toegevoegde waarde. Met elk een bijdrage van ruim 9 miljard euro behoren de Zuidas en ArenAPoort tot de economisch meest waardevolle locaties. Dit is mede te danken aan de aanwezigheid van kantoren van grote multinationals met ook veel banen.

Besluitgebied

Er is sprake van een overaanbod in de Metropoolregio als geheel, maar er is een blijvende behoefte aan moderne en flexibele kantoorruimte op goed bereikbare OV-locaties. Daaraan wordt op deze plek invulling gegeven.

GEMEENTELIJK BELEID – STEDELIJKE KADERS

OMGEVINGSVISIE AMSTERDAM 2050 EN ACTUALISATIE 2025

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, die elke overheid opstelt in het kader van de Omgevingswet. De omgevingsvisie is samen met het OER op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Gezien de horizon van 2050 en om tegelijkertijd ook rekening te kunnen houden met tussentijdse, maatschappelijke ontwikkelingen, wordt er periodiek actualisatie van de omgevingsvisie vastgesteld. In deze paragraaf gaan we in op de hoofdlijnen van de omgevingsvisie.

Met vaststelling van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 door de gemeenteraad is de Structuurvisie Amsterdam 2040 vervangen. Hierop zijn twee uitzonderingen, de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Op 17 juli 2024 is het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024 vastgesteld door de gemeenteraad wat het Hoogbouwbeleid uit 2011 vervangt. De Gemeente Amsterdam wil met een brede blik sturen. Deze omgevingsvisie heeft daarbij een drieledige functie:

- richting geven aan groei;
- versnellen van transities;
- ruimte bieden aan initiatieven.

De omgevingsvisie bouwt voort op eerder geformuleerde beleidsinzetten. In sommige paragrafen wordt daarom nog verwezen naar de Structuurvisie Amsterdam 2040. Op een aantal punten formuleert de omgevingsvisie een aangepaste ruimtelijke koers. Die is gericht op het tegengaan van negatieve effecten op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en op herstel en vernieuwing van de economie.

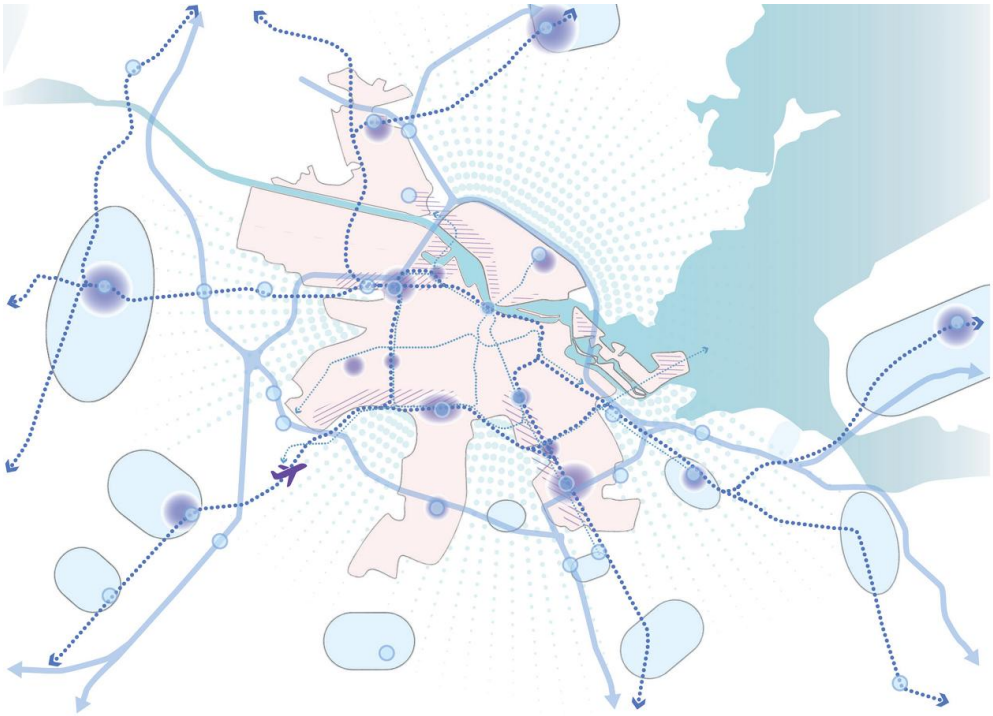
Wereldwijd groeien steden. Steden hebben aantrekkingskracht omdat ze bedrijvigheid, wetenschap en creativiteit dicht bijeenbrengen en zo innovatie stimuleren en kansen bieden aan individuen. De stad moet kansen bieden aan iedereen. Om die reden omarmt Amsterdam zowel nieuwe inwoners als nieuwe banen. Economische groei is gewenst, niet in de laatste plaats vanwege de inkomsten. Maar Amsterdam wil ook ruimte bieden aan vernieuwing en een meer circulaire economie. Groei een plek geven in de stad is daarmee ook een verantwoordelijkheid. Om volledig profijt te trekken moet die groei richting gegeven worden. Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het bestuur vijf strategische keuzes:

- Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op is gericht is. Een van de hoofddoelen van deze visie is een stad te worden met meer stedelijke centra. Ook in de regio willen we de kernen meer stedelijke kwaliteit geven.
- Groeien binnen grenzen: duurzame, compacte stedelijke ontwikkeling en intensief ruimtegebruik. Daarmee maken we sociaal sterke buurten, met veel ruimte voor ondernemerschap en beperken we de ecologische voetafdruk van de stad.
- Duurzaam en gezond bewegen: in een compacte stad staan ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte voorop. In de hele stad krijgen lopen, fietsen en openbaar vervoer ruim baan.
- Rigoureus vergroenen: nieuwe parken en meer groen in de openbare ruimte en op en aan gebouwen houdt de stad klimaatbestendig en leefbaar voor mens, dier en plant.
- Samen stadmaken: meer mogelijkheden voor maatschappelijk initiatief. Samen met Amsterdammers, corporaties en private partijen bouwen we aan de stad. Daarbij maken we meer ruimte voor experimenten en verantwoordelijk en eigenaarschap voor onze inwoners.

Meerkernige ontwikkeling

In de Omgevingsvisie Amsterdam (2021) en de Actualisatie 2025 (ontwerp) is beschreven dat Amsterdam groeit als gemeente en als metropool. Amsterdam kiest met Meerkernige ontwikkeling voor meer evenwicht in de gemeente en de

regio en nieuwe ruimte voor groei en innovatie. Naast de bestaande hoogstedelijke gebieden voor wonen en werken, centrum en Zuidas, zijn nieuwe onderscheidende stedelijke kernen nodig. Binnen Amsterdam wordt ruimte gemaakt voor circa 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen.



Figuur B4.1 Omgevingsvisie actualisatie 2025, deelkaart meerkernige ontwikkeling

Als onderdeel van de meerkernige ontwikkeling wordt op verschillende plekken ingezet op versterking van de betekenis van die plek voor de hele gemeente. Er is hier iets te vinden voor mensen uit de directe omgeving, mensen uit het gebied, de gemeente als geheel en soms ook daarbuiten. Het zijn plekken waar mensen willen zijn, elkaar ontmoeten, ondernemen. Waar werkgelegenheid zich deels concentreert. Het zijn winkel- en uitgaansgebieden, stadsparken en pleinen, waar je kunst en cultuur vindt, waar gesport wordt, en waar onderwijs, onderzoek en zorg te vinden zijn. Op veel van de plekken wordt ook gewoond en gewerkt. De vergroting van de betekenis van deze plekken draagt bij aan de ontwikkeling van alle stadsdelen en het stadsgebied in de gemeente tot eigenstandige gebieden. Daarmee werken we aan een evenwichtige ontwikkeling van de hele gemeente binnen de regio.

De plekken op de kaart (figuur B4.1) hebben de potentie (door de goede bereikbaarheid, het reeds aanwezige voorzieningenaanbod of de landschappelijke kwaliteit) om (verder) tot stedelijke plek uit te groeien. Soms zijn ze al van grote betekenis voor de gemeente (zoals de Amsterdamse Poort en de Zuidas) en gaat het om de uitbreiding van die betekenis. Deze plekken komen in principe als eerste in aanmerking als een locatie voor een grootstedelijke voorziening wordt gezocht.

Multimodale knooppunten of stationskwartieren zijn door de aanwezigheid van meerdere verkeersmodaliteiten zoals trein, metro, tram en autowegen, goed verbonden met zowel de stad als de metropoolregio. Door de optimale bereikbaarheid zijn deze locaties uitermate geschikt voor hoge werkconcentraties, omdat veel werknemers deze locaties in relatief korte tijd kunnen bereiken. Kantoorontwikkeling en andere grootschalige functies passen op deze multimodale knopen zoals Zuidas, Amstelstation, ArenAPoort, Sloterdijk en Centraal Station.

Zuidas groeit door als hét centrum voor internationaal zakendoen en als integraal onderdeel van het stedelijk weefsel, een bestemming voor alle Amsterdammers.



Figuur B4.2 Ontwerp Omgevingsvisie Actualisatie 2025 Deelkaart Zuid

Rond het station Amsterdam Zuid ontstaat een nieuw centrum van Amsterdam: Zuidas ontwikkelt zich verder tot hoogstedelijke kern – met een clustering van kennisintensieve bedrijven – en als stationskwartier, waar gewerkt, gestudeerd en gewoond wordt en waar lokale, stedelijke en grootstedelijke voorzieningen te vinden zijn. Denk hierbij aan maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en zorgvoorzieningen en grootstedelijke voorzieningen zoals Sporthallen Zuid en nieuwe culturele initiatieven. Zuidas speelt steeds meer een rol van betekenis voor de omliggende gebieden, het functioneren van de gemeente als geheel en de economische positie van de regio.

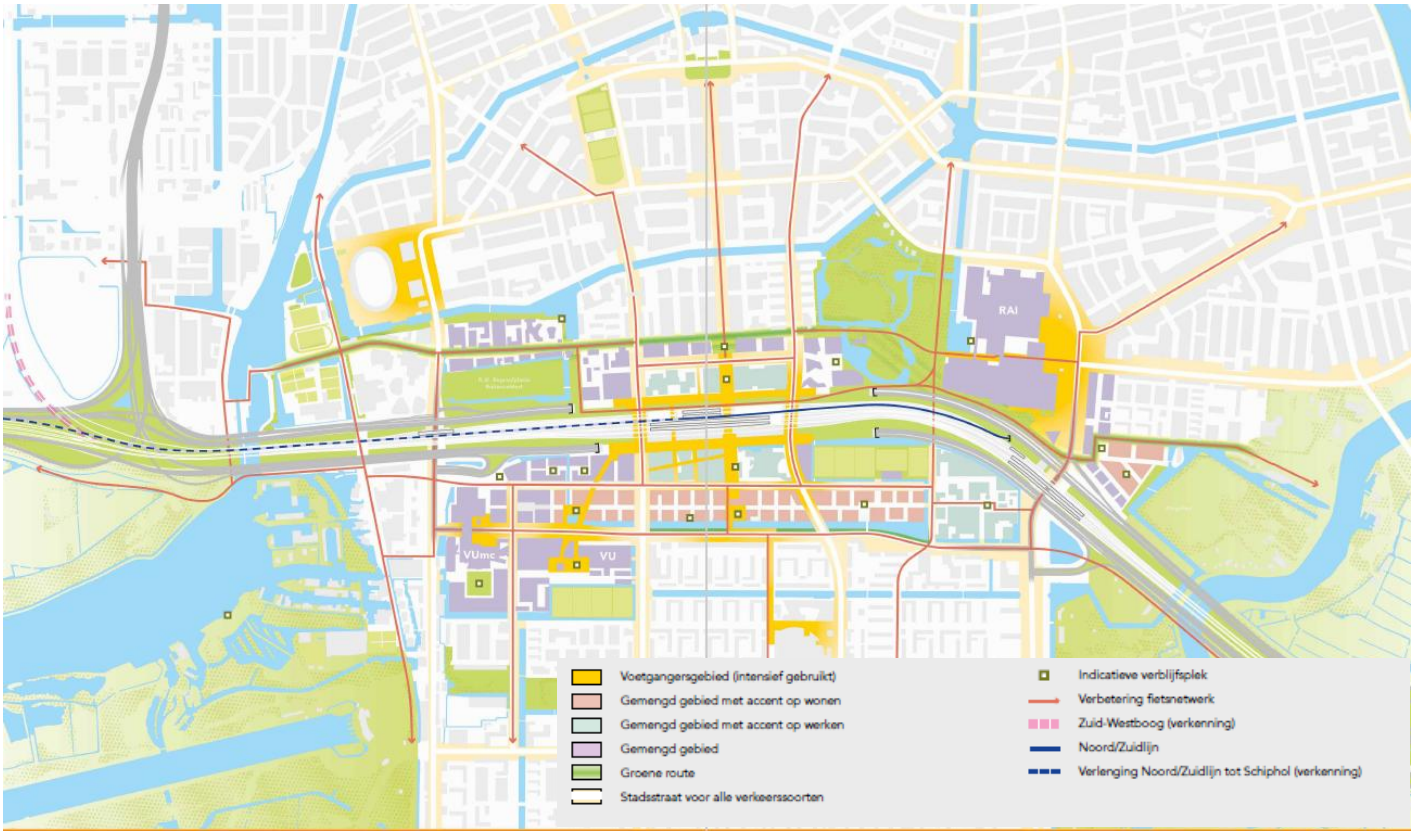
<u>Besluitgebied</u>
De beoogde ontwikkeling sluit met de beoogde functiemix van kantoor, wonen en voorzieningen aan op de doelstelling van de gemeente voor een meerkernige ontwikkeling van Amsterdam. Zuidas vervult al de rol van stedelijk centrum, die met de beoogde ontwikkeling verder wordt versterkt.
Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de ambitie ‘groeien binnen grenzen’, aangezien sprake is van een compacte, stedelijke ontwikkeling met intensief ruimtegebruik.
Ook aan de ambitie om te vergroenen wordt bijgedragen, door tussen de nieuwbouw een nieuw openbaar gebied te realiseren waar ook ruimte voor groen is, net als aan en op de nieuwe bebouwing.

VISIE ZUIDAS (2016)

In de Visie Zuidas heeft de gemeente Amsterdam de koers van de ontwikkeling van Zuidas vastgelegd tot 2030. Het vormt een richtinggevend kader voor huidige en toekomstige ontwikkelingen. In de visie zijn als nieuwe uitdagingen benoemd:

- Zuidasdok - Met project Zuidasdok wilt gemeente de bereikbaarheid van Zuidas en het noordelijk deel van de Randstad voor de toekomst garanderen.
- Bereikbare en aantrekkelijke Zuidas - Duidelijke keuzes maken om Zuidas nu en in de toekomst bereikbaar te houden, en tegelijkertijd een prettige plek te laten zijn om te verblijven en om te ontmoeten.
- Levendige Zuidas - Tijdens kantooruren, ’s avonds en in het weekend moet Zuidas een prettige plek zijn door de aanwezigheid van mensen op straat, op pleinen en in parken. Meer bewoners betekent draagvlak voor meer verschillende voorzieningen waaronder winkels en scholen.
- Verbonden Zuidas - In ruimtelijke zin verbonden met de stad en de omgeving en in sociale zin verbonden met de bewoners en gebruikers van de aangrenzende buurten.

- Veerkrachtige Zuidas - Voldoende ruimte en flexibiliteit om te kunnen inspelen op ontwikkelingen en veranderingen.
- Bouwen aan Zuidas - Het tempo van ontwikkelingen in Zuidas is enorm. De opgave is om tijdens de werkzaamheden een aantrekkelijk gebied te blijven voor bewoners en bezoekers van Zuidas.



Figuur B4.3 Visie Zuidas 2030

Uit deze uitdagingen vloeien verschillende thema's voort. Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de Visie Zuidas en komt in alle thema's terug. Met Zuidasdok investeert gemeente fors in het ov en wordt ingezet op de fiets en het toevoegen van groen en water. Hiermee wilt gemeente een gezonde, schone en compacte leefomgeving bereiken.

1. Zuidas in uitvoering - De visie staat in het teken van het voortzetten en versterken van het succes van Zuidas in een periode met veel bouwactiviteiten.
2. Internationaal en ambitieus - Het succes en de kracht van Zuidas als internationale toplocatie wordt met deze visie verder uitgebouwd en versterkt.
3. Een levendige woonwijk - Een wijk met een grote verscheidenheid aan nieuwe woningen. Om de verblijfs- en woonkwaliteit in Zuidas te garanderen blijft gemeente inzetten op meer levendigheid en voldoende voorzieningen, zoals scholen, zorgfuncties en winkels.
4. Verbonden door groen en water - Voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen en water.
5. Kiezen voor fiets en OV - meer ruimte bieden aan fiets en ov, als aantrekkelijke alternatieven voor het autogebruik.

<u>Besluitgebied</u>

Met dit plan wordt ruimtelijk bijgedragen aan de Visie Zuidas, door aan te sluiten op het Zuidasdok en te verbinden met omliggende buurten gericht op werken en wonen. Door het programma te intensiveren en diversificeren speelt het in op de thema's internationaal en ambitieus en levendige woonwijk. Door de geboden aantrekkelijke alternatieven voor het autogebruik, wordt ook voorzien in het thema kiezen voor fiets en ov.

DETAILHANDELSBELEID 2018-2022 (2018)

Het Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad', dat op 20 december 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt voor de periode 2018-2022, of zoveel langer totdat er nieuw beleid is opgesteld, en dient mede ter vervanging van eerder vastgesteld detailhandelsbeleid op stadsdeelniveau dat per 19 maart 2016 is komen te vervallen.
Met het nieuwe beleid wordt ingespeeld op het veranderde consumentengedrag, waardoor er minder behoefte aan winkels is, en de tegelijkertijd plaatsvindende groei van het aantal inwoners en bezoekers. Het nieuwe detailhandelsbeleid houdt rekening met diverse nieuwe ontwikkelingen in het consumentengedrag en het winkelaanbod.
Het detailhandelsbeleid kent twee algemene doelstellingen:

1. Boodschappen dichtbij voor bewoners: met dit beleid wil Amsterdam in de eerste plaats dat bewoners op redelijke afstand van de woning (750 meter loopafstand) dagelijkse boodschappen kunnen doen.
2. Meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad: Amsterdam heeft als ambitie om meerdere aantrekkelijke winkelgebieden te hebben. Het betreft hier het echte 'winkelen' voor producten die niet elke dag worden gekocht.

Voor de verschillende in het beleid onderscheiden typen winkelgebieden gelden in heel Amsterdam algemene uitgangspunten. Een van de belangrijkste daarvan is dat het winkelaanbod in Amsterdam geclusterd wordt in winkelgebieden en dat nieuwe losse winkelvestigingen in beginsel zijn uitgesloten. Hieraan ligt een aantal redenen ten grondslag. In de eerste plaats heeft clustering van winkels voordelen voor ondernemers én consumenten: alle benodigde boodschappen zijn vlakbij elkaar verkrijgbaar. In de tweede plaats profiteren ondernemers in winkelconcentraties van elkaars bezoekersstromen. Verder is het voor de overheid efficiënter en duurzamer om een concentratie van winkels te faciliteren met bijvoorbeeld laad- en losplekken voor bevoorrading, voorzieningen voor fietsen et cetera. Het clusteren van detailhandel, en daarmee efficiëntere bevoorrading, draagt indirect bij aan de ambities van Amsterdam voor een schonere luchtkwaliteit.

Amsterdam is onderverdeeld in drie zones: een kernzone, een centrumzone en een stadszone. De zones verschillen in het al aanwezige winkelaanbod, de stedenbouwkundige structuur en het verzorgingsgebieden. Naast de stadsbrede beleidslijnen is voor elk van de drie zones een specifieke koers ingezet. De bij de zones behorende algemene opgaven zijn:

- in de Kernzone: geleiding en spreiding van drukte, aanpak diversiteit, meer belevenis, beperkt nieuwe grootschalige winkels en aandacht voor borging dagelijks aanbod;
- in de Centrumzone: borging boodschappen in stadsstraten en ruimte voor nieuwe formules en concepten;
- in de Stadszone: uitrol centrummilieu/transformatie van functies, toekomstbestendig maken van de stadsdeelcentra en aanpak leegstand.

Stadszone (Nieuw-West, Noord, Zuidoost, Westpoort, Zuid (Buitenveldert), Houthavens, Amstelkwartier, Zuidas, Zeeburgereiland, Oostelijke eilanden, IJburg en de noordelijke IJ-oevers).
De stadszone is een gebied met veel gezichten: hier doemen de grootste problemen op met leegstand en verloedering. Tegelijkertijd staat het dynamische gebied aan een vooravond van grootse ontwikkelingen met nieuwe woongebieden en verbeterde verbindingen. Het is zaak zowel voor de problemen als kansen ogen te hebben. Voor het aanbod van dagelijkse boodschappen kiezen we ervoor de structuur van kansrijke wijkcentra, de wat grotere winkelgebieden, te versterken. Uitbreiding van supermarkten is mogelijk in toekomstbestendige bestaande wijkcentra en op voorwaarde dat het woon- en leefklimaat aanzienlijk verbetert en/of het draagvlak toeneemt: er komen méér bewoners door woningbouw. In gebieden die meer dan 750 meter af liggen van een supermarkt, wordt mogelijk ruimte geboden aan een gemakssupermarkt van maximaal 300 m^2. Dit geldt overigens overal in de stad. Of er ruimte is voor winkels in gemengde ‘stadsstraten’, hangt af van de ligging ten opzichte van al bestaande winkelgebieden.

Staanplaatsen en kiosken op straat kunnen in de beginfase van een nieuw woongebied deze ontwikkeling ondersteunen. Voor de aanloopstraten en winkelgebieden met langdurige winkelleegstand zijn er mogelijkheden voor het omzetten van winkels naar andere publieksgerichte functies zoals horeca, dienstverlening of maatschappelijk functies. Voor de stadszone gaat de gemeente het aantal en type markten beter afstemmen op elkaar en op de winkelgebieden. Een markt moet

versterkend werken op een bestaand winkelgebied en andersom. Staanplaatsen en kiosken zijn kunnen een welkome aanvulling zijn in de wijkcentra op het bestaande aanbod. In niet-toekomstbestendige winkelgebieden biedt een markt geen meerwaarde en zal de wenselijkheid van nieuwe staanplaatsen en kiosken kritisch beoordeeld worden. De sterkere stadsdeelcentra Osdorpplein, Boven 't Y en Amsterdamse Poort moeten toekomstbestendiger worden gemaakt. De gemeente blijft met pandeigenaren, ondernemers en andere betrokkenen in gesprek om deze stadsdeelcentra zichtbaar een nieuw elan te geven. Eén van deze centra mag en kan - gezien de marktruimte -doorgroeien tot bijzonder centrum met bovenlokale aantrekkingskracht. Het realiseren van nieuwe winkelcentra of dwaalkwartieren in nieuwe 'hippe' gebieden zoals de Noordelijke IJ-oevers zijn pas bespreekbaar als het winkelgebied Boven 't Y zichtbare stappen heeft gemaakt in vernieuwing. Het algemene uitgangspunt om het winkelaanbod te clusteren in winkelgebieden betekent dat vestiging van nieuwe 'solitaire' winkels buiten de winkelgebieden en stadsstraten uitgesloten is.

Eén voldoende onderscheidend stadsdeelcentrum per stadsdeel

Elke bewoner moet niet-dagelijkse inkopen kunnen doen in een groot hoofdwinkelcentrum, oftewel een stadsdeelcentrum, in zijn buurt. Hierdoor hoeven Amsterdammers niet altijd naar de binnenstad of ver te reizen voor niet dagelijkse producten. In Amsterdam zijn er zeven van deze centra, namelijk:

1. Kinkerstraat/De Hallen e.o. in West
2. Gelderlandplein in Zuid
3. Ferdinand Bolstraat e.o. in Zuid
4. Oostpoort e.o. in Oost
5. Boven 't Y in Noord
6. Osdorpplein e.o. in Nieuw-West
7. Amsterdamse Poort in Zuidoost.

Het streven is om één stadsdeelcentrum per stadsdeel te hebben (in Zuid zijn dit er twee) dat voldoende onderscheidend is ten opzichte van de grotere wijkcentra, ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de regiogemeenten. Een stadsdeelcentrum onderscheidt zich van een wijkcentrum in winkelaanbod, aanwezige andere voorzieningen zoals een bioscoop, theater of zorg-/ maatschappelijke voorzieningen, het verblijfsklimaat en/of uitstraling.

Mogelijkheden voor winkelen in ontwikkelgebieden bespreekbaar onder voorwaarden

Verder zijn er ontwikkelgebieden in de stadszone zoals de noordelijke IJ-oevers met de NDSMwerf, het Hamerstraatgebied en de Zuidas waar 'muziek' in zit als hier op termijn meer winkels dan alleen voor de dagelijkse benodigdheden komen. Het zijn gebieden die door een gestuurde ontwikkeling in opkomst zijn en nu al kunnen rekenen op meer bewoners én bezoekers. Nieuwe winkelgebieden met niet-dagelijks aanbod in straten waarbij allerlei soorten winkels een bonte schakering vormen met andere functies zoals werk, vrijetijd en cultuur zouden hier op zich passend kunnen zijn. Dit is bespreekbaar onder de voorwaarde dat het bestaande hoofdwinkelcentrum eerst zichtbare stappen heeft gezet om een toekomstbestendige positie te krijgen. Met zichtbare stappen worden drie elementen in de fasering van een project bedoeld: vergaande planvorming, uitvoering of realisatie. Vergaande planvorming betreft een project- of investeringsbesluit, realisatieovereenkomsten met projectontwikkelaars, een toegekende omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging met betrekking tot het gehele projectgebied of een omvangrijk project binnen het projectgebied. Verder is natuurlijk van belang dat er sprake is van toename van het aantal bewoners. Anders is er geen voldoende draagvlak voor de extra winkelmeters. Als nu al wordt gekozen voor ruime uitbreidingsmogelijkheden in deze gebieden, is de verwachting dat de investeringsbereidheid in de stadsdeelcentra achter blijft en het probleem met leegstand en verschraling niet opgelost wordt.

Internetverkopen

In de detailhandel doet zich een afname voor van het winkelaanbod met niet-dagelijkse artikelen als gevolg van de trend van toenemende internetverkopen. Het detailhandelsbeleid benoemt vier typen internetbedrijven en verbindt beleidsuitgangspunten aan elk type.

- Internetbedrijf dat functioneert als detailhandel: Internetbedrijven met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken (in showroom/uitstalling) en af te rekenen, functioneren in praktijk net zoals detailhandel en worden zowel binnen de woon- als bedrijfsbestemming ontoelaatbaar geacht. Deze vorm van internetwinkels dient

zich te vestigen op een locatie waar detailhandel is toegestaan. Er wordt geen omgevingsvergunning verleend voor locaties waarop detailhandel niet is toegestaan.

- Afhaalpunt internetaankopen: Binnen een woonbestemming zijn afhaalpunten voor internetaankopen beperkt toelaatbaar via de 'bedrijf aan huisregeling' in het bestemmingsplan. Daarmee blijven de activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie. Vestiging binnen een kantoor- of bedrijfsbestemming is eveneens toelaatbaar.
- Internetbedrijf waar alleen een elektronische transactie tot stand komt: Een internetwinkel waar op het woon- of bedrijfsadres alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling heeft (zoals parkeer- en verkeeroverlast) past binnen de bestemming wonen.
- Internetbedrijf met opslag- en verzendfunctie: Deze bedrijven zijn binnen een woonbestemming toelaatbaar via de 'bedrijf aan huisregeling' in het bestemmingsplan. Daarmee blijven de activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie.

Besluitgebied

Met dit plan wordt bijgedragen aan de ambities van het Detailhandelsbeleid 2018-2022 door in een ontwikkelgebied waar ‘muziek’ in zit levendige plinten te realiseren, waar meer winkels dan alleen voor de dagelijkse benodigdheden komen. Hiermee speelt het in op de behoefte van het groeiend aantal bewoners en het bovengemiddelde aantal bezoekers.

HORECABELEID 2025 (2025)

Horeca hoort bij Amsterdam. Maar door de toenemende drukte moeten ondernemers, bewoners en bezoekers ook steeds meer rekening houden met elkaar. En dat wringt soms. Daarom heeft de gemeenteraad nieuw horecabeleid vastgesteld. Daarmee wil de gemeente het volgende bereiken:

1. Vooraf beoordelen wat de impact is van horeca op de omgeving.
2. De regels voor horeca en terrassen gelden voor de hele stad.
3. Er is ruimte voor nieuwe trends en ontwikkelingen in de horeca.
4. Ondernemers kunnen een betere afweging maken van kansen en knelpunten bij het starten van een nieuwe horecaonderneming of het aanpassen van bestaande horeca.
5. Maatwerk leveren voor bewoners en ondernemers in het gebied.
6. Meer sturing van de gemeente op waar welke horeca zich vestigt.

Het Horecabeleid 2025 voorziet in vaste categorieën van horeca en daarvoor geldende spelregels, om op die manier horeca zo uniform mogelijk te maken en te regelen in Amsterdam.
In het beleid wordt enerzijds de waarde van de horecabranche beschreven. Amsterdam wil een bruisende stad blijven waar bezoekers graag uit eten gaan, een café bezoeken en tot laat uitgaan. De horeca heeft ook een belangrijke sociale functie: we ontmoeten er bekenden en onbekenden. En de branche is economisch belangrijk, want veel mensen vinden er werk. Kortom; horeca hoort bij Amsterdam.
Het beleid gaat anderzijds ook in op het belang van leefbare, veilige buurten voor de Amsterdammers. In een verdichtende stad vraagt dit een grote verantwoordelijkheid van horecaondernemers. Want: ondernemers moeten kunnen ondernemen en omwonenden moeten fijn kunnen wonen.

Het nieuwe beleid hanteert de systematiek, dat om een horecabedrijf in Amsterdam te exploiteren, eerst beoordeeld moet worden of het horecabedrijf wel past op de locatie. Deze ruimtelijke beoordeling dient gemaakt te worden in het omgevingsplan. Daarin komt één regeling voor horeca en terrassen. Deze regeling geldt voor de hele stad, met een nieuwe indeling van horecacategorieën. Op termijn vervangt het omgevingsplan alle afzonderlijke bestemmingsplannen.
Wanneer de horeca past op de locatie, kan de exploitatie pas starten als de ondernemer en de onderneming ook positief beoordeeld zijn op aspecten van openbare orde en veiligheid.

Besluitgebied

Uit de meerkernige ontwikkeling zoals beschreven bij de toetsing van de gemeentelijke omgevingsvisie is Zuidas naar voren gekomen als gebied waarvan de betekenis voor mensen uit het gebied, de gemeente en daarbuiten verder vergroot kan worden. In dat licht voorziet de omgevingsplanwijziging in een mix van (mogelijke) voorzieningen, waar horeca ook onder valt.

Als stationsgebied en als gemengd gebied met woningen, kantoren en voorzieningen, is sprake van een gebied met een groot en divers publiek en daarmee ruim draagvlak voor horeca.

Het omgevingsplan maakt om die reden horeca om in verschillende categorieën mogelijk en met een maximum bruto-vloeroppervlak, om een interessante functiemix te kunnen realiseren.

KANTORENSTRATEGIE 2025 (JANUARI 2026)

Focus op bereikbare toplocaties en behoud van de bestaande voorraad

De vraag naar kantoorruimte is sterk locatieafhankelijk en concentreert zich steeds meer op internationale vestigingsmilieus en multimodale OV-knooppunten. Toplocaties zoals de Zuidas kennen een hoge marktvraag, terwijl andere gebieden, zoals ArenAPoort en Elzenhof, verschillen in aantrekkelijkheid door schaal, voorzieningen en bereikbaarheid. Tot 2030 ligt het planaanbod vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, met een focus op toplocaties nabij intercitystations. Volgens de vraagraming van Plabeka (2022) is er in Amsterdam op deze locaties sprake van een tekort, terwijl Amstelland-Meerlanden minder druk ervaart.

Binnen deze context blijft het principe ‘nieuwbouw waar moet, planreductie waar kan’ uit de regionale kantorenstrategie (2019–2030) leidend, maar dit vroeg om aanscherping. Vandaar dat Amsterdam begin 2026 een nieuwe kantorenstrategie heeft opgesteld (zie hierna). Nieuwbouw dient vooral plaats te vinden op multimodale, goed bereikbare OV-knooppunten nabij centrumgebieden, waar functiemenging en duurzaamheidsambities kunnen worden gerealiseerd. Voor locaties die hier niet aan voldoen, is behoud en kwalitatieve versterking van de bestaande voorraad van belang, met name voor MKB-gebruikers en werkgelegenheid in regiogemeenten. Alleen bij structurele leegstand of overaanbod kan onttrekking noodzakelijk zijn, hierbij is het van belang dat regionale kantoorlocaties hun kracht blijven behouden.

Om dit te bereiken stapt gemeente Amsterdam in de begin 2026 gepubliceerde ‘Kantorenstrategie 2025’ af van de jaarlijkse norm om 125.00 m² kantoor te realiseren per jaar. De focus wordt verlegd van absolute groei, naar het toevoegen van kwaliteit op locaties waar dit gewenst is en waar nodig herprogrammering van de bestaande plancapaciteit. Toevoeging van nieuwe kantoren op ongeschikte locaties wordt beperkt en per locatie moet, juist wel of juist niet, een passende hoeveelheid werkplekken worden toegevoegd. Deze gebieds- en projectgerichte benadering moet ervoor zorgen dat vraag en aanbod in balans blijft en (grootschalige) kantoor toevoegingen op logische en multimodale locaties gerealiseerd worden.

<u>Besluitgebied</u>

Het toevoegen van moderne kantoorruimte op de Zuidas past binnen het nieuwe kantorenbeleid.

WOONAGENDA 2025 (2017)

Voor welke uitdagingen staat Amsterdam tot 2025 op het terrein van wonen? De Woonagenda 2025 geeft hier antwoord op. De Woonagenda 2025 is een kader stellend, richtinggevend en praktisch document voor het woonbeleid tot 2025. Op 19 juli 2017 is de Woonagenda 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In de Woonagenda staat beschreven hoe het Amsterdamse college wil blijven investeren in een stad waar voldoende woningen zijn voor alle Amsterdammers, de woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en betaalbaar voor de Amsterdammers die erin wonen of gaan wonen. De Woonagenda zet in op voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025 en brengt in kaart waar de huidige woningmarkt te kort schiet, wat er nu reeds aan gedaan wordt en welke aanvullende acties nodig zijn. Er zijn 25 acties geformuleerd.

Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. De meest in het oog springende actie is het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur (sociale huur), 40% middeldure huur en koop en 20% dure huur en koop. Er zijn spelregels opgesteld om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten. Als de woningvoorraad hierdoor beter aansluit bij de woningbehoefte, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen.

Besluitgebied
In de overeenkomst die tussen de gemeente en de Victory Group gesloten is, zijn de minimaal te behalen percentages aan sociale huurwoningen (40% in geval van marktpartij of particulier, of 30% in geval van corporatie) en middensegmenthuurwoningen (40%) vastgelegd, waar bij de realisatie aan voldaan zal moeten worden.

HOOFDLIJNEN KUNSTENPLAN 2025-2028

De gemeente Amsterdam blijft investeren in nieuwe en bestaande plekken voor kunst en cultuur in de stad en kijkt hierbij gericht naar de wijken. Naast het (ver)bouwen van gebouwen voor kunst en cultuur, wordt er gekeken naar versterking en uitbreiding van de culturele infrastructuur in de stad. Er wordt ingezet op de inhaalslag voor Noord, Nieuw-West en Zuidoost, maar er wordt ook gekeken naar andere delen van de stad. Nieuwe productie- en presentatieplekken, broedplaatsen, plekken voor beoefening en plekken voor nachtcultuur. In bestaande gebouwen, maar ook in nog nieuw te bouwen vastgoed.

Besluitgebied
In beoogde ontwikkeling wordt ingezet op een attractor, zoals een groot museum, te realiseren. De vestiging van cultuur expositie/ museum geeft hier invulling aan.

SPORTVISIE AMSTERDAM 2025: DE SPORTIEVE STAD

In de sportvisie staat de volgende ambitie centraal: “Amsterdam is een alom erkende sportstad 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”. Amsterdam heeft een toegankelijk, aantrekkelijk en duurzaam aanbod van sportieve ruimte en (top)sportaccommodaties die bijdragen aan de kwaliteit van de stad, wijken en buurten. En de stad kent een rijk en divers palet aan vitale en maatschappelijke actieve sportaanbieders, die actief sporten en bewegen toegankelijk maken voor alle Amsterdammers.

Besluitgebied
De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ambities gesteld in de sportvisie om een toegankelijk, aantrekkelijk en duurzaam sportaanbod in de wijk te hebben.

RUIMTE VOOR DE ECONOMIE VAN MORGEN, KOERS 2025 (VASTGESTELD 18 JULI 2017)

De ontwikkeling van de kenniseconomie en de aanpassing van bedrijventerreinen ten behoeve van stedelijke groei vereisen een visie waarbij werkfuncties worden geïntegreerd in nieuwe gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld door kantoor- en bedrijfsruimte op te nemen in stedelijke plannen. Dit betekent dat bedrijven die passen in woon-werkmilieus daar ook geïntegreerd moeten worden. Integratie van bedrijven in stedelijke gebieden biedt ruimte voor ambachten, lokale kleinschalige productie en moderne ‘hybride’ productiebedrijven.

Besluitgebied
Beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan door ruimte te bieden aan lokale bedrijvigheid.