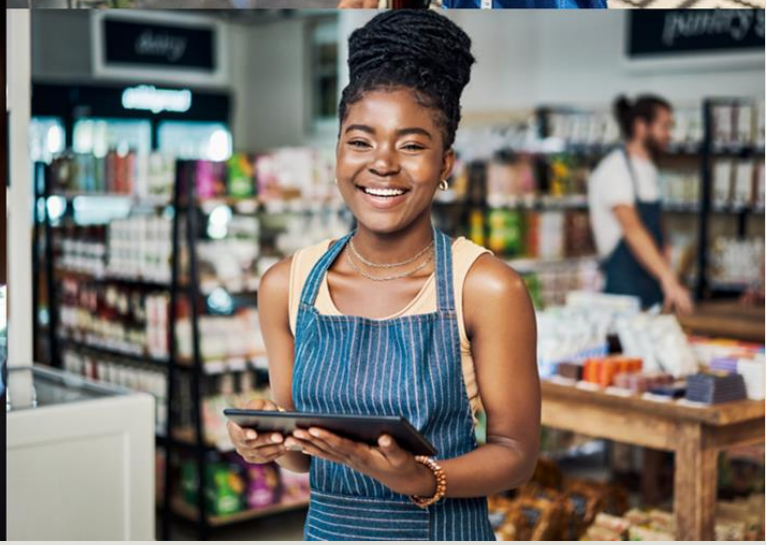
Rapport









Gemeente Ouder-Amstel visie retailvoorzieningen

31 augustus 2025

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769

Onderwerp	Gemeente Ouder-Amstel visie retailvoorzieningen
Projectnummer	51026044
In opdracht van	Gemeente Ouder-Amstel
Datum	31 augustus 2025
Projectteam	Aart Jan van Duren, Femke Wokke & Floor Planken
Voor meer informatie	Femke Wokke femk.wokke@sweco.nl +31 6 57643122
Versie	Definitief

Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.

Inhoudsopgave

Inleiding **4**

1 Contextanalyse **6**

1.1 Situering Ouder-Amstel *6*

1.2 Aanbodstructuur *8*

1.3 Koopstromen gemeente Ouder-Amstel *11*

1.4 Toekomstige situatie *14*

1.5 Trends en ontwikkelingen *16*

1.6 Ambities en uitgangspunten nieuwe structuur *19*

2 Haalbaar programma en vertaling in ruimtelijke structuur **21**

2.1 Samenvattend antwoord op passend programma Ouder-Amstel 2040 ..... *21*

2.2 Algehele beleidslijn nieuwe ontwikkelingen *22*

2.3 Ouderkerk aan de Amstel *23*

2.4 Duivendrecht *23*

2.5 Entrada *25*

2.6 De Nieuwe Kern *27*

2.7 Werkstad OverAmstel *35*

3 Inspiratie en mogelijke concepten **41**

3.1 Entrada *41*

3.2 De Nieuwe Kern *42*

3.3 Werkstad OverAmstel *44*

Bijlage 1: Begrippenlijst **47**

Bijlage 2: Huidig winkelaanbod **49**

Bijlage 3: Passend programma gemeente Ouder-Amstel **51**

Bijlage 4: Distributieve berekening dagelijkse detailhandel (incl. supermarkten) **52**

Bijlage 5: Dichthedenanalyse horeca en commerciële dienstverlening **58**

Inleiding

De gemeente Ouder-Amstel staat de komende jaren voor verschillende grote ontwikkelingen in de gemeente. Zo wordt in de kern Duivendrecht Entrada ontwikkeld, wordt in Werkstad OverAmstel een herontwikkelingsopgave gerealiseerd en tussen station Duivendrecht, de Johan Cruijff Arena, de A2 en het Werkstad OverAmstel wordt komende jaren De Nieuwe Kern (DNK) gerealiseerd. In totaal betekenen deze ontwikkelingen een toevoeging van ca. 9.000 tot 10.000 woningen in de gemeente. Naast woningen worden er in de te ontwikkelen gebieden ook andere functies gerealiseerd. Met de ontwikkelingen in de gemeente, verdubbelt het aantal inwoners van de gemeente en wordt het draagvlak voor de voorzieningen fors vergroot.

De voorliggende visie biedt een actueel inzicht in de marktmogelijkheden voor c.q. visie op de toekomstige retailvoorzieningen in de gemeente, in het licht van de genoemde majeure ontwikkelingen. Daarbij gaat het om de bestaande voorzieningen in Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht enerzijds en de nieuwe voorzieningen in DNK, Werkstad OverAmstel en Entrada anderzijds. Voor de gemeente is het belangrijk dat de bestaande voorzieningen een goed toekomstperspectief hebben en houden, maar ook dat de toekomstige bewoners van de verschillende gebiedsontwikkelingen op korte afstand voldoende voorzieningen hebben.

De centrale vraag die in dit visiedocument beantwoord wordt luidt:

Welke programmering en positionering van retailvoorzieningen binnen de gemeente Ouder-Amstel draagt enerzijds bij aan een optimale verzorging van de bewoners en andere gebruikers en past anderzijds binnen zowel de grotere structuur als de potenties van de verschillende deelgebieden: DNK, Werkstad OverAmstel, Entrada, Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel?

In het beantwoorden van die vraag ligt de focus op de gebieden waar de grootste dynamiek plaatsvindt: primair DNK, maar ook Duivendrecht (Entrada, Dorpsplein) en Werkstad OverAmstel. We maken binnen de retailvoorzieningen[1] onderscheid tussen supermarkten, overige dagelijkse detailhandel, niet-dagelijkse detailhandel, commerciële dienstverlening en (ho)reca. Bovendien gaan we kort in op de vraag welke andere (ook maatschappelijke) functies nodig zijn om dynamische clusters en gebieden te realiseren.



Figuur 1 Onderzochte retailvoorzieningen voor programmatische mogelijkheden
Bron: Sweco
Binnen niet-dagelijkse detailhandel maken we onderscheid tussen frequent en niet-frequent benodigde artikelen. Tot de frequent benodigde artikelen behoren bloemen, lectuur en andere kantoorartikelen.

De opbouw van dit document is als volgt. Hoofdstuk 1 start met de uitkomsten van de contextanalyse. Hierin wordt nader ingegaan op de huidige retailstructuur in de gemeente, op de kooporiëntaties daarbinnen, op de actuele (gebieds)ontwikkelingen in en rond de gemeente en op de impact die actuele trends en

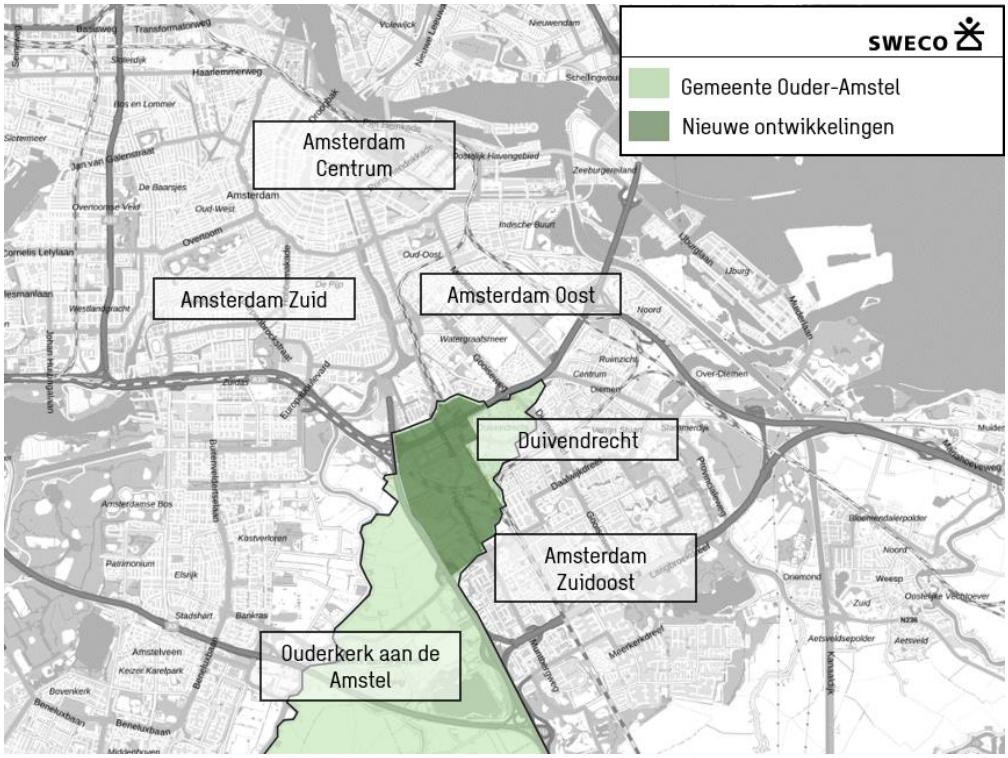
[1] Retail is de verzamelnaam voor bedrijven die goederen en diensten direct aan consumenten verkopen. Detailhandel is in die definitie onderdeel van retail.

ontwikkelingen hebben op de uitgangspunten en kaders voor nieuwe ontwikkelingen in de structuur. In hoofdstuk 2 formuleren we een haalbaar toekomstig retailprogramma en vertalen we dat naar een vernieuwde ruimtelijke structuur. In dit hoofdstuk werken we dat voor de grote gebiedsontwikkelingen ook ruimtelijk-functioneel uit. In hoofdstuk 3 brengen we ook inspiratie en concepten in voor de gebiedsontwikkelingen. Het rapport sluiten we af met een serie bijlagen met daarin een overzicht van het bestaande aanbod in de gemeente, een overzicht van het totale programma dat haalbaar is in de gemeente Ouder-Amstel en de kwantitatieve berekeningen voor de verschillende retailfuncties.

1 Contextanalyse

1.1 Situering Ouder-Amstel

De gemeente Ouder-Amstel is gelegen ten zuiden van Amsterdam, en maakt onderdeel uit van de groene lob tussen Amstelveen en Amsterdam Zuidoost. De gemeente bestaat nu nog uit twee kernen, te weten de kern Ouderkerk aan de Amstel, ten westen van de A2, en de kern Duivendrecht. Tussen station Duivendrecht, de Johan Cruijff Arena, de A2 en het Werkstad OverAmstel zal de komende jaren DNK worden gerealiseerd. Hier komen circa 6.200 woningen rondom een groot stadspark, bedrijven, horeca, kantoren en een uitbreiding van sportcomplex De Toekomst van Ajax. Naast deze ontwikkeling is de gemeente Ouder-Amstel ook bezig met twee andere ontwikkelingen, de herontwikkeling van Werkstad OverAmstel en de ontwikkeling van Entrada. Met de ontwikkeling van DNK en naastgelegen Entrada en Amstel Business Park Zuid (in de toekomst Werkstad OverAmstel), op het grondgebied van Ouder-Amstel, verdubbelt het aantal inwoners van de gemeente en wordt de behoefte aan voorzieningen fors vergroot.



Figuur 2- Situering Ouder-Amstel en ontwikkelingen
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Het te ontwikkelen gebied ligt in de oksel van de A2 en de A10 en wordt doorsneden door het spoor (Amsterdam – Utrecht). Ten oosten van het ontwikkelgebied is de kern Duivendrecht gelegen. Naast de ontwikkelingen in de gemeente Ouder-Amstel zijn er zowel ten zuiden als ten noorden van het gebied in de gemeente Amsterdam verschillende ontwikkelingen gaande. Zo wordt ArenAPoort verder (her)ontwikkeld en is de ontwikkeling van Amstel III in volle gang. Ten noorden van Werkstad OverAmstel is de gemeente Amsterdam bezig met de transformatie van Overamstel, waar een bedrijventerrein plaats maakt voor een stadswijk met een park.

Demografie – huidige vraag

- De gemeente Ouder-Amstel is op te delen in vijf deelgebieden. De bestaande kernen Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel, en de gebiedsontwikkelingen van DNK, Entrada (onderdeel van Duivendrecht) en Werkstad OverAmstel.
- De te ontwikkelen gebieden tellen bij elkaar nu nog slechts 130 inwoners, Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel respectievelijk 5.510 en 8.245 inwoners. Andere inwoners wonen verspreid in het landelijk

gebied tussen Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel in. De gemeente Ouder-Amstel heeft in totaal 14.447 inwoners.

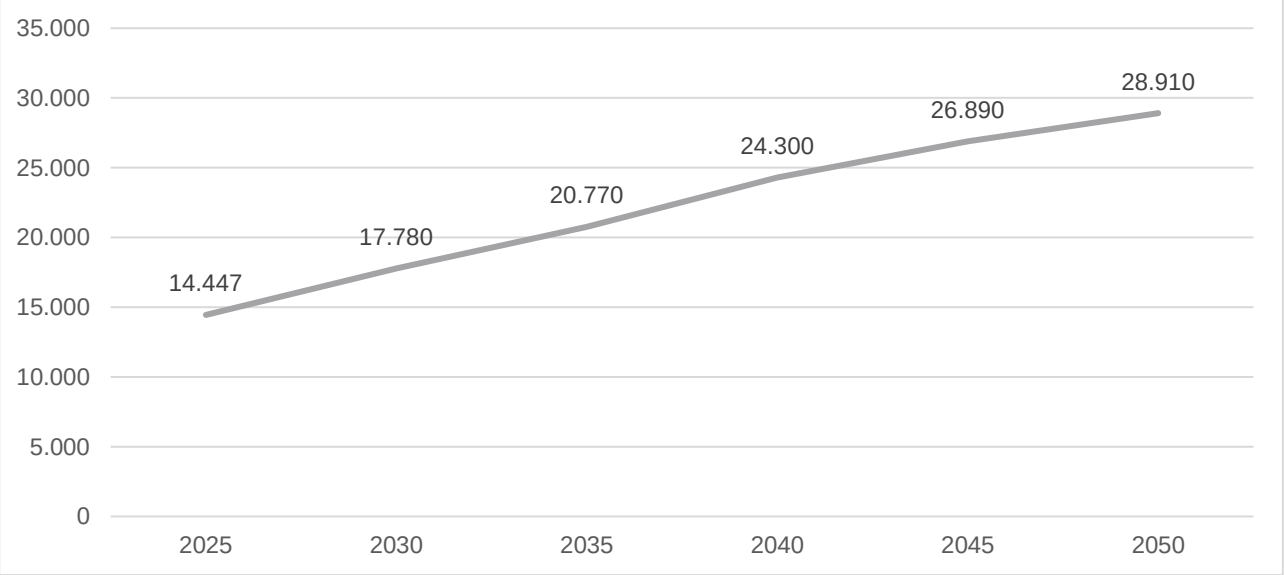
- Duivendrecht (1,9) kent een gemiddelde huishoudensgrootte die kleiner is dan het landelijk gemiddelde (2,1). Ouderkerk aan de Amstel kent juist duidelijk grotere huishoudens (2,4). De gemiddelde huishoudensgrootte in het ontwikkelgebied (2,2) en de gemeente als geheel (2,2) zijn bijna gelijk aan het landelijk gemiddelde.
- In Duivendrecht (€ 37.200) ligt het gemiddelde inkomen 13,8% hoger dan het landelijk gemiddelde inkomen (€ 32.700). Ouderkerk aan de Amstel kent een fors hoger gemiddeld inkomen, +34,3% (€ 43.900). De gemeente als geheel heeft ook een hoger gemiddeld inkomen (+26,3%) dan landelijk (€ 41.300)[2].

	Inwoners	Gemiddelde huishoudens grootte	Gemiddeld inkomen per inwoner
Ontwikkelgebied (toekomstig DNK en Werkstad OverAmstel)	130	2,2	-
Duivendrecht	5.510	1,9	€ 37.200
Ouderkerk aan de Amstel	8.245	2,4	€ 43.900
Ouder-Amstel	**14.447**	**2,2**	**€ 41.300**
Nederland	-	*2,1*	*€ 32.700*

Tabel 1 Demografie Ouder-Amstel
Bron: CBS Statline 2024; inkomen 2023 (meest recent)

Ontwikkeling van de vraag

De gemeente Ouder-Amstel krijgt volgens de prognose van Primos te maken met een grote bevolkingsgroei de komende jaren. De komende jaren wordt een groei voorzien van ca. 44% tot 2035. De groei zal zich de jaren erna versnellen en zorgen voor een groei van in totaal 86% tot 2045. Hierna zal het inwoneraantal in een zelfde tempo doorgroeien naar ca. 28.910 inwoners in 2050 (+100% t.o.v. 2025).



Figuur 3 Bevolkingsprognose gemeente Ouder-Amstel
Bron: Primos 2025

[2] In de marktruimteberekeningen (zie bijlage) wordt per berekening duidelijk gemaakt welk gemiddeld inkomen aangehouden is.

De bevolkingsgroei in de gemeente is voornamelijk te verklaren door de gebiedsontwikkelingen[3], maar wordt ook beïnvloed door natuurlijke factoren en de woningbouw die plaatsvindt in de bestaande kernen. De Primos prognose geeft een beeld waarbij zowel groei door verhuizing als ook natuurlijke groei en krimp worden meegenomen. Door het forse aantal woningbouwplannen schatten we in dat het effect van de woningbouw op de bevolkingsgroei in de gemeente groter is. Voor de rest van het rapport gaan we dan ook uit van de bevolkingsgroei die volgt uit onderstaande ontwikkelingen:

- **Ouderkerk aan de Amstel.** In Ouderkerk aan de Amstel zullen de komende jaren naar verwachting 189 woningen worden gerealiseerd. Op basis van de huidige huishoudensgrootte van 2,4 betekent dit een bevolkingsgroei tot ca. 8.699 inwoners. Voor het minimale scenario wordt uitgegaan van een huishoudensgrootte van 2,2, een groei tot ca. 8.661 inwoners.
- **Duivendrecht.** In Duivendrecht zorgt de realisatie van naar verwachting 36 nieuwe woningen, met een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,8 tot 2,0, voor een toevoeging van ca. 65 tot 72 nieuwe inwoners[4].
- **Entrada.** De naar verwachting 1.361 woningen[5] zorgen met een huishoudensgrootte van 1,8 tot 2,0 voor een toevoeging van ca. 2.450 tot 2.722 inwoners.
- **De Nieuwe Kern.** In DNK staan ca. 6.200 woningen op de planning. Gebaseerd op een gemiddelde huishoudensgrootte in het gebied van 2,1 tot 2,3 zorgt dit voor een toevoeging van ca. 13.020 tot 14.260 inwoners.
- **Werkstad OverAmstel.** In Werkstad OverAmstel worden in totaal ca. 2.000 tot 3.000 woningen gerealiseerd. Op basis van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,8 betekent dit een toevoeging van ca. 3.600 tot 5.400 inwoners.

Naast de woningbouwontwikkelingen in het onderzoeksgebied is er ook een groot aantal woningbouwontwikkelingen in de directe omgeving van het onderzoeksgebied, in de gemeente Amsterdam. Zo worden er nieuwe woningen gerealiseerd bij winkelcentrum Amsterdamse Poort, transformeert Amstel III van kantorenlocatie tot mixed-use gebied en worden in het noorden het Overamstel-gebied herontwikkeld met onder andere woningen.

Deelgebied	Woningen	Huishoudensgrootte		Bevolkingsgroei	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Ouderkerk aan de Amstel	189	2,2	2,4	416	454
Duivendrecht[6]	36	1,8	2,0	65	72
Entrada	1.361	1,8	2,0	2.450	2.722
De Nieuwe Kern	6.200	2,1	2,3	13.020	14.260
Werkstad OverAmstel	2.000 – 3.000	1,8	1,8	3.600	5.400

Tabel 2 Bevolkingsgroei per deelgebied
Bron: CBS Statline 2024; Gemeente Ouder-Amstel; Sweco

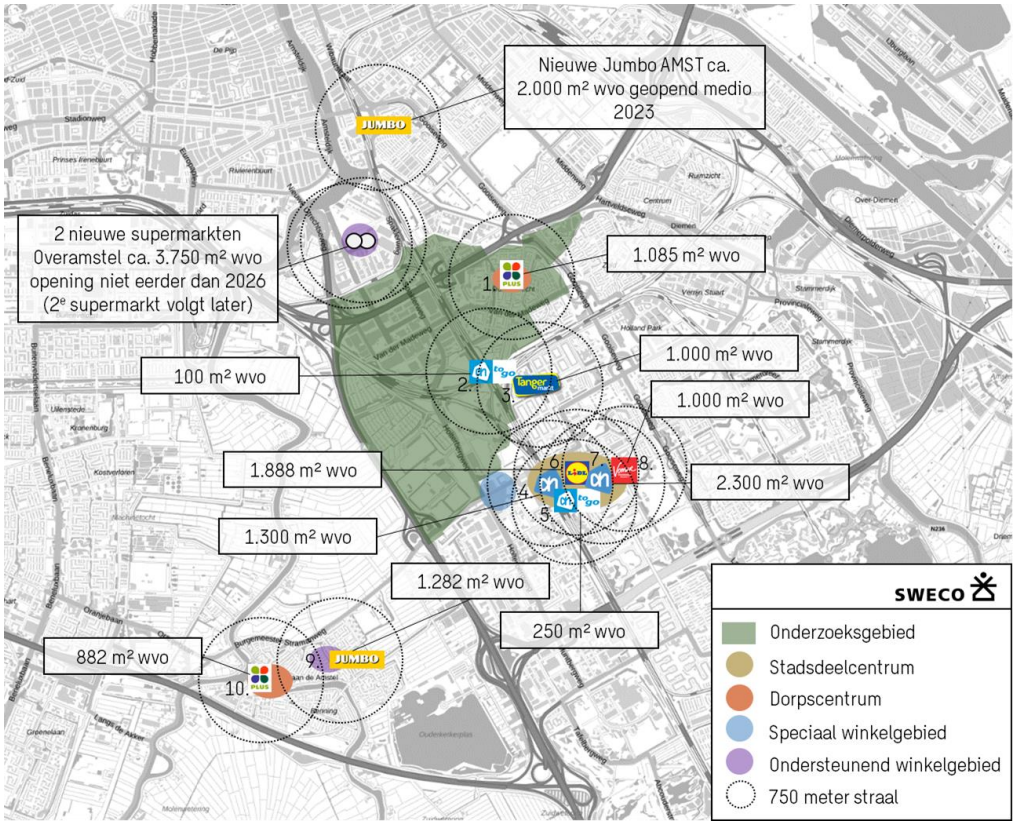
1.2 Aanbodstructuur

Detailhandels- en supermarktstructuur

De bestaande detailhandelsstructuur in de gemeente Ouder-Amstel wordt gevormd door een drietal clusters, te weten het centrum van Duivendrecht, het centrum van Ouderkerk aan de Amstel en het Sluisplein (in Ouderkerk aan de Amstel). In elk cluster vormt een supermarkt het anker:

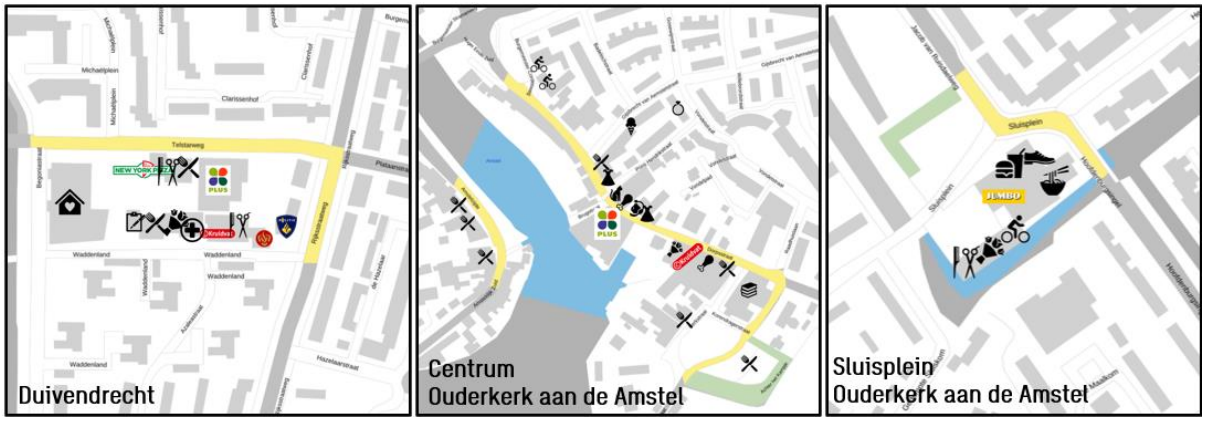
[3] De gehanteerde huishoudensgrootte is een range op basis van de door de gemeente Ouder-Amstel aangeleverde gegevens.
[4] De gehanteerde huishoudensgrootte is een range gebaseerd op de huidige gemiddelde huishoudensgrootte van 1,9 in de kern Duivendrecht.
[5] Het woningaantal van 1.361 is onder voorbehoud van vaststelling in de gemeenteraad.
[6] In Duivendrecht als geheel is in latere berekeningen ook de groei die voortkomt uit Entrada meegerekend.

- **Duivendrecht dorpscentrum:** De PLUS-supermarkt (1.085 m² wvo[7]) van ondernemer Kamminga heeft een uitbreidingswens om toekomstbestendig te blijven.
- **Ouderkerk aan de Amstel dorpscentrum:** PLUS-supermarkt Vreeswijk (882 m² wvo) is naar moderne maatstaven te klein[8]. De ondernemer heeft de wens uitgesproken om uit te breiden, maar dat is op de huidige locatie niet of nauwelijks te realiseren. Eerdere pogingen om binnen het kleinschalige dorpscentrum te reloceren zijn op niets uitgelopen.
- **Ouderkerk aan de Amstel Sluisplein.** De Jumbo (1.282 m² wvo) is gevestigd op het Sluisplein, een op papier ondersteunend centrum binnen Ouderkerk aan de Amstel, en is recentelijk uitgebreid.



Figuur 4 Detailhandels- en supermarkstructuur inclusief 750 meter straal en nog te openen supermarkten
Bron: PDOK Achtergrondkaart; KSO 2021; Locatus 2025; Bewerking Sweco

[7] Zie Bijlage 1: Begrippenlijst voor volledige betekenis
[8] Zie 1.5 Trends en ontwikkelingen voor verdere duiding over de moderne maat en schaalvergroting van supermarkten.



Figuur 5 Bestaande detailhandelsclusters in de gemeente van links naar rechts Duivendrecht Dorpscentrum, Ouderkerk aan de Amstel Dorpscentrum, Ouderkerk aan de Amstel Sluisplein
Bron: PDOK achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Ook het overgrote deel van de supermarkten in de directe omgeving zijn onderdeel van de reguliere winkelstructuur (centrumgebieden en boodschappencentra)[9]. Het gaat om:

- **Stadsdeelcentrum Amsterdamse Poort:** met 4 supermarkten: Lidl (1.888 m² wvo), twee Albert Heijn winkels (2.300 m² wvo en 1.300 m² wvo[10]) en Vomar (1.000 m² wvo).
- **Winkelcentrum Diemerplein:** met 2 supermarkten: Albert Heijn XL (3.200 m² wvo), een Vomar (980 m²) wvo) en een uitgebreid veraanbod (speciaalzaken). Naast Diemerplein zijn ook winkelcentrum **Diemen-Zuid** (Jumbo 1.400 m² wvo) en (in mindere mate) winkelcentrum **Gruttoplein** in Diemen-Noord (Jumbo 900 m² wvo) nog relevant. Vooral de inwoners van Duivendrecht zijn voor hun aankopen ook op Diemen gericht.
- **Venserpolder:** hier ligt een kleine winkelstrip in de oksel van het spoor. De supermarkt in de strip is een Tanger Markt (1.000 m² wvo).

Naast de supermarkten in de reguliere clusters ligt er aan in het gebied rondom De Flinesstraat in Amsterdam nog een cluster van groothandelsbedrijven (Mega Food & Drinks, Amazing Oriental, Hanos, Sligro en de Makro). Deze groothandels hebben voornamelijk een focus op bedrijven maar ook inwoners met een KvK-pas kunnen hier terecht voor boodschappen.

Ontwikkelingen directe omgeving

De Amsterdamse Poort transformeert de komende jaren van stadsdeelcentrum naar een multifunctioneel stadshart waar naast winkelen ook ruimte wordt gemaakt voor wonen, vrije tijd, horeca, werken, kunst, cultuur, maatschappelijke voorzieningen en groen. Het stadsdeelcentrum functioneert (in de toekomst) als het tweede centrum van Amsterdam. In de herontwikkeling zullen ook Lidl en Vomar (middels relocatie) worden vergroot.

Daarnaast spelen er elders de volgende ontwikkelingen:

- Ten noorden van het ontwikkelgebied is de transformatie van het voormalige industriegebied Overamstel naar een volwaardige groene stadswijk in volle gang. Vanaf dit jaar is hier een gefaseerde opening van **Winkelcentrum Amstelkwartier** in Amsterdam met in totaal ca. 5.000 m² bvo regulier winkelaanbod, met twee supermarkten (samen ca. 3.750 m² bvo), 625 m² bvo dagelijks aanbod, 625 m² bvo niet-dagelijks winkelaanbod, in combinatie met 500 – 1.000 m² horeca.
- Aan de westelijke kop van de ArenA boulevard wordt in **11SQ / UID** nog een nieuwe supermarkt van ca. 1.000 m² wvo gerealiseerd.
- Naast de bovengenoemde harde plannen zijn diverse supermarktorganisaties actief op zoek naar een vestigingslocatie in of rondom DNK om optimaal te profiteren van het groeiende draagvlak.

[9] Enkel de Albert Heijn aan de Johan Cruijff Boulevard ligt buiten de reguliere structuur, in het PDV/GDV-deel van ArenAPoort.
[10] De Albert Heijn vestiging van 1.3000 m² wvo is gelegen aan de Johan Cruijff Boulevard aangrenzend aan stadsdeelcentrum Amsterdamse Poort aan de westzijde van station Bijlmer Arena.

- Het Bajeskwartier wordt verder ontwikkeld met niet enkel een woonprogramma. Naast de woningen die hier gerealiseerd gaan worden is er ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen (Kinderdagverblijf/BSO), ondersteunende detailhandel, leisure (sport) en kleine horeca.

1.3 Koopstromen gemeente Ouder-Amstel

Koopstromenonderzoek geeft inzicht in de kooporiëntaties van consumenten in een bepaald gebied. In koopstromenonderzoek wordt gebruik gemaakt van de termen koopkrachtbinding, koopkrachtafvloeiing en de koopkrachttoevloeiing.

- **Koopkrachtbinding.** Mate waarin inwoners van een bepaald verzorgingsgebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied zijn gevestigd. Is dit in een bepaalde sector 50% dan wordt 50 eurocent van iedere euro die inwoners besteden in het gebied besteed.
- **Koopkrachtafvloeiing.** Mate waarin inwoners van een bepaald verzorgingsgebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied. Als dit in een bepaalde sector op 20% ligt betekent dit dat 20 eurocent van iedere euro die inwoners besteden buiten het gebied besteed wordt. Vaak wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen fysieke en online afvloeiing.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Het aandeel van de omzet in een bepaalde sector dat van buiten het verzorgingsgebied afkomstig is.

Gemeente Ouder-Amstel

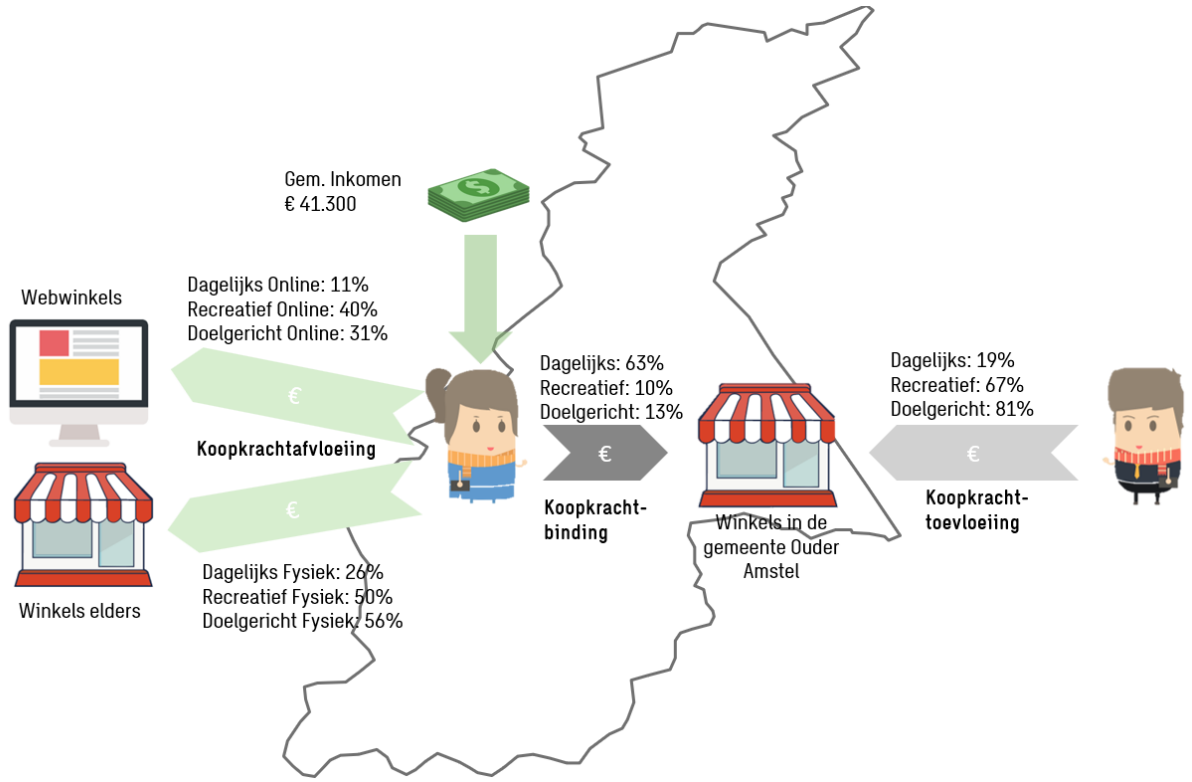
De meest recente koopstroomgegevens op het niveau van de gemeente Ouder-Amstel uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2021 (KSO 2021) zijn als volgt:

	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Koopkrachtbinding	63%	10%	13%
Koopkrachtafvloeiing	37%	90%	87%
Fysiek Online	26% 11%	50% 40%	56% 31%
Koopkrachttoevloeiing	19%	67%	81%

Tabel 3 Koopstromen gemeente Ouder-Amstel
Bron: KSO 2021

- De dagelijkse koopkrachtbinding ligt lager dan die in vergelijkbare gemeenten (63% versus 83%). Voor de recreatieve en de doelgerichte sector is dit ook het geval.
- De grootste afvloeiing van koopkracht gaat in alle sectoren naar aanbod in de gemeenten Amsterdam en Amstelveen.
- De toevloeiing is in alle sectoren hoger dan in de benchmark.[11]

[11] Hierbij moet worden aangetekend dat dit voor recreatief en doelgericht mede wordt veroorzaakt door de zeer lage binding in deze sectoren. De toevloeiing is immers altijd een verhoudingsgetal op de totale gegenereerde omzet. Is deze door een lage binding beperkt, dan weegt elke euro toevloeiing in percentuele zin zwaarder dan wanneer de binding hoog was geweest.



Figuur 6 Koopstromen gemeente Ouder-Amstel
Bron: Sweco

Duivendrecht

Uit de verdiepte gegevens van het KSO 2021 blijkt voor de kern Duivendrecht dat de koopkrachtbinding hier substantieel lager ligt dan in de gemeente als geheel:

	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Koopkrachtbinding	52%	1%	2%
Koopkrachtafvloeiing	49%	99%	98%
Fysiek Online	28% 21%	56% 44%	62% 36%
Koopkrachttoevloeiing	18%	92%	91%

Tabel 4 Koopstromen Duivendrecht
Bron: Verdiepte gegevens KSO 2021

Ouderkerk aan de Amstel

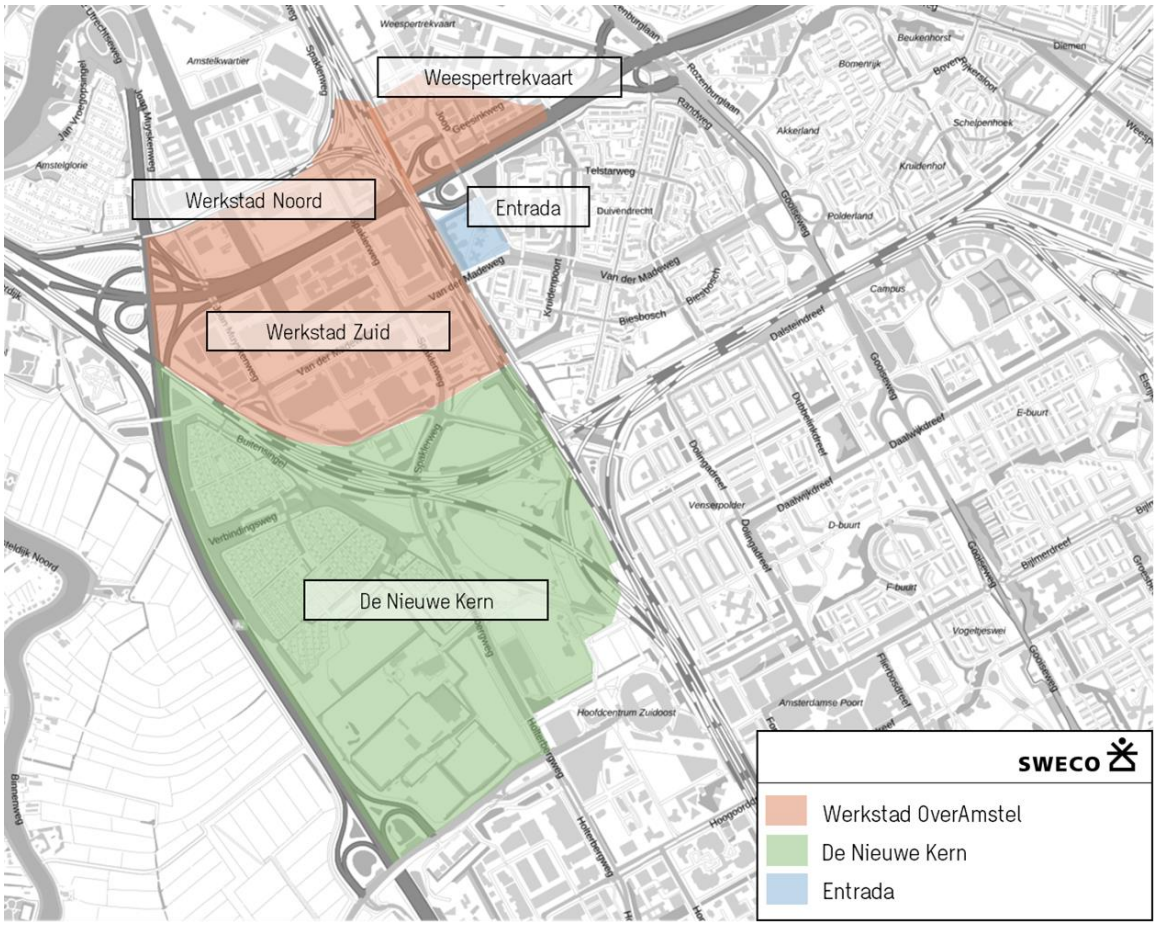
Uit de verdiepte gegevens van het KSO 2021 blijkt voor de kern Ouderkerk aan de Amstel juist een hogere binding dan in de gemeente als geheel:

	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Koopkrachtbinding	70%	13%	17%
Koopkrachtafvloeiing	30%	87%	83%
Fysiek Online	24% 6%	49% 6%	56% 27%
Koopkrachttoevloeiing	10%	22%	20%

Tabel 5 Koopstromen Ouderkerk aan de Amstel
Bron: Verdiepte gegevens KSO 2021

1.4 Toekomstige situatie

In de gemeente spelen de volgende majeure gebiedsontwikkelingen.



Figuur 7 Overzicht van de toekomstige ontwikkelingen in Ouder-Amstel
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

Entrada

Entrada is gelegen nabij de kern Duivendrecht en wordt herontwikkeld van pur sang kantorenlocatie naar woon-werkgebied. Indicatief programma:

- Ca. 1.361 woningen[12] met een relatief hoge dichtheid en veel hoogbouw;
- Ca. 4.120 m² bvo commerciële en maatschappelijke functies (creatieve bedrijvigheid, horeca en zorg).



Figuur 8 Gewenste uitstraling Entrada
Bron: Stedenbouwkundige visie Entrada Duivendrecht 2023

[12] Het woningaantal van 1.361 is onder voorbehoud van vaststelling in de gemeenteraad

Werkstad OverAmstel

Werkstad OverAmstel is gelegen aan weerszijden van de ringweg A10 en heeft momenteel een invulling met groothandelszaken, automotive bedrijven en bijbehorende kantoren. Werkstad OverAmstel is op te delen in drie verschillende deelgebieden met elk, in de toekomst, een eigen karakter en focus. In alle drie de gebieden blijft ruimte voor bedrijvigheid en wordt door intensivering ruimte voor werken, wonen en voorzieningen toegevoegd:.

Weespertrekvaart

Weespertrekvaart krijgt een gemixte invulling met ruimte voor wonen en werken. Indicatief programma:

- Ca. 1.635 woningen;
- Ca. 10.140 m² bvo hotel;
- Ca. 9.750 m² bvo commerciële functies;
- Ca. 12.260 m² bvo maatschappelijke functies.



Figuur 9 Impressie Weespertrekvaart
Bron: Cruz y Ortiz

Werkstad Noord

Werkstad Noord zal net als de Weespertrekvaart een gemixt gebied worden met naast bedrijvigheid:

- Ca. 450 woningen;
- 7.600 m² bvo extended stay;
- Ca. 8.100 m² bvo aan kantoren;
- Ca. 40.500 m² bvo bedrijven;
- Ca. 3.000 m² bvo voor de maatschappelijke functies;
- Ca. 6.300 m² bvo commerciële functies;



Figuur 10 Impressie Werkstad Noord
Bron: Mecanoo

Werkstad Zuid

In Werkstad Zuid ligt de focus op werken en verblijf, maar is ook beperkt ruimte voor wonen. Indicatief programma:

- Ca. 14.490 m² bvo extended stay;
- Ca. 3.030 m² bvo short stay
- Ca. 21.560 m² bvo hotels;
- Ca. 8.500 m² bvo kantoren;
- Ca. 22.600 m² bvo bedrijven;
- Ca. 2.700 m² bvo commerciële functies;
- Ca. 3.600 m² bvo maatschappelijke functies
- Mogelijk ca. 1.000 tot 2.000 woningen[13]



Figuur 11 Impressie Werkstad Zuid
Bron: Gemeente Ouder-Amstel

[13] Onderzocht wordt of in de toekomst ook in Werkstad Zuid woningen mogelijk zijn. In dat geval kunnen er 1.000 tot 2.000 woningen worden toegevoegd. Gezien de onzekerheid is hier in deze visie nog geen rekening mee gehouden.

De Nieuwe Kern

De Nieuwe Kern (DNK) is de grootste gebiedsontwikkeling in de gemeente. Het gebied biedt ruimte aan woningen, volkstuinen, bedrijven, een mobiliteitshub en sportcomplex De Toekomst van Ajax. Het gebied wordt doorkruist door de Holterbergweg die ook in de toekomst de hoofdontsluiting zal vormen. In totaal zullen er ca. 6.200 woningen gerealiseerd worden verspreid over verschillende kwartieren met elk hun eigen stijl en karakter. De kwartieren worden met elkaar verbonden door middel van een Stadspark. Indicatief programma:

- Ca. 6.200 woningen;
- Ca. 27.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen
- Ca. 10.000 m² bvo commerciële voorzieningen
- Ca. 192.000 m² bvo kantoren en bedrijven (ca. 25.000 m² bvo bedrijven en 167.000 m² bvo kantoren)
- Ca. 25.000 m² bvo leisure functies
- Ca. 40.000 m² bvo hotels en shortstay
- Een centraal stadspark



Figuur 12 Impressie uitstraling De Nieuwe Kern
Bron: West8

1.5 Trends en ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen

Detailhandel is een branche die altijd aan ontwikkelingen onderhevig is, denk momenteel bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten op de fysieke winkelstructuur. Echter ook voor de horeca- en dienstensector geldt dat trends en ontwikkelingen komen en gaan. In deze paragraaf behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het retaillandschap.

Landelijke trends en ontwikkelingen detailhandel, horeca en diensten	
Dagelijkse sectoren	
	**Food wint aan belang** Zowel in steden, kleinere woonkernen. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag (‘Food is the new fashion’) en met name jongeren leven sterk bij de dag. Ook de drang om buiten de deur te eten past hierbij.
	**Nieuwkomers binnen de foodsector** Nieuwkomers van binnen de sector komen op in de foodbranche. Aanbieders als Stach richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en identiteit. Daarnaast zijn er nieuwkomers vanuit de horeca. Restaurants bieden hun producten aan om thuis te consumeren (Uber Eats en Thuisbezorgd.nl).
	**Supermarkten als verstheaters** Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde verstheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL en de Jumbo Foodmarkt. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.

	**Schaalvergroting** Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service en discount supermarkten van minder dan 1.400 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
	**Supermarkt versus speciaalzaak** Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan (uitgezonderd gedurende de coronapandemie) en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
	Niet-dagelijkse sector
	**Non- food sector trekt zich terug** De non-food sector trekt zich steeds meer terug uit middelgrote en kleine winkelgebieden. Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de ander, ook in kleinere winkelkernen. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden. Ook is er in deze sector sprake van veel faillissementen (Blokker, Esprit, Scotch & Soda)
	**Groei internetaankopen** Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector, en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling, die versterkt werd door de Coronacrisis, resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de onlinemarktaandelen en de impact op de winkelmeters.
	Multifunctionele winkelgebieden
	**Ontmoetingsplek binnen de buurt** Doordat de verschillende functies in grotere mate geconcentreerd worden door onder andere de aanwezigheid van horeca worden de wijkwinkelcentra en dorpskernen steeds belangrijker als ontmoetingsplek in een wijk of kern. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen winkelcentra vergroot.
	**Combinatie met andere (maatschappelijke) wijkvoorzieningen** De combinatie met andere wijkvoorzieningen wordt steeds belangrijker binnen winkelkernen. Zo worden onder andere zorginstellingen, scholen en ondersteunende dienstverlening als kappers in een steeds grotere mate geconcentreerd binnen of nabij de winkelcentra. Op deze manier versterken de verschillende voorzieningen elkaar en ontstaat een kloppend hart van de wijk.
	Horeca
	**Horeca onder druk** De horeca sector kende de laatste jaren een forse groei, maar dit is omgeslagen door een druk op de marges als gevolg van kostenstijgingen (grondstoffen, energie, personeel). Omdat exploitanten huiverig zijn de stijgende kosten door te belasten aan hun klanten worden de marges in de horeca steeds kleiner. Veel ondernemers stoppen vroegtijdig met hun zaak om een faillissement te voorkomen.
	**Vernieuwing en blurring** Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van brancheverveging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt of een kledingwinkel met café.

Diensten	
	**Commerciële dienstverlening onder druk** Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen (zakelijke dienstverlening) en goed te vervangen zijn door online diensten hebben het moeilijk. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus allen in steeds grotere mate hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind.
	**Ambachten/maatschappelijk nog steeds belangrijk** Er zijn ook diensten die steeds belangrijker zijn voor winkelgebieden. Bijvoorbeeld de ambachtelijke commerciële diensten zoals de kapper en schoenmaker, en maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf zijn in de toekomst idealiter steeds vaker onderdeel van een cluster. Al deze voorzieningen samen trekken allemaal potentiële klanten naar een gebied. Ze zorgen ervoor dat het ontmoetingsplekken blijven en versterken elkaar.

Blurring vervagende grenzen tussen food en retail

Blurring is een fenomeen dat zeker niet als een hype mag worden weggezet. Vervagende grenzen tussen sectoren en branches is iets van alle tijden. De bekendste vorm van blurring is die tussen foodretail (supermarkt en speciaalzaak) enerzijds en foodservices (horeca) anderzijds. Voorbeelden zijn: Jumbo Foodmarkt en Stach.

Ook is er blurring van buiten de foodsector. Dit gebeurt op zeer uiteenlopende manieren. Van de boekhandel die ook koffie en broodjes serveert tot de doe-het-zelf winkel waar men ook kan klussen.



Figuur 13 Voorbeeld van blurring, Lolas bikes & coffee, een koffiebar en fietsenwinkel in een
Bron: racefietsblog.nl

Bibliotheek+ waar ruimte is voor iedereen

Sinds het invoeren van de Bibliotheekwet in januari 2015 zijn de functies en doelen van de Nederlandse bibliotheken opnieuw vastgesteld. De belangrijkste functie van de bibliotheek is het geven van publieke toegang tot informatie en cultuur. De wet geeft een openbare bibliotheek de volgende vijf functies:

1. Ter beschikking stellen van kennis en informatie;
2. Bieden van mogelijkheden tot ontwikkeling en educatie;
3. Bevorderen van lezen en het laten kennismaken met literatuur;
4. Organiseren van ontmoeting en debat;
5. Laten kennis maken met kunst en cultuur.

Tegenwoordig zien we dat bibliotheken steeds meer een ‘third place’ worden, een plek van ontmoeten en ontspanning. Als gevolg van deze functie als ‘third place’ wordt de bibliotheek langzaamaan ook wel de huiskamer van de wijk of een dorp. Naast deze functie als huiskamer van de wijk, zien we ook dat er in toenemende mate samenwerkingen tussen culturele instellingen plaatsvinden in bibliotheken.



Figuur 14 Boven: De bibliotheek in Schiedam, Onder: De bibliotheek in Uithoorn
Bron: Hanratharchitect.nl; Architectenweb.nl

1.6 Ambities en uitgangspunten nieuwe structuur

Bij het formuleren van een visie op een nieuwe, toekomstbestendige voorzieningenstructuur in de te ontwikkelen gebieden van Ouder-Amstel is een aantal ambities en uitgangspunten van belang. We haken daarbij aan bij de kwaliteiten van de bestaande structuur, de beleidsuitgangspunten van provincie en regio en de actuele trends en ontwikkelingen in commerciële publieksfuncties. We maken onderscheid in:



Figuur 15 Ambities en uitgangspunten nieuwe structuur
Bron: Sweco

Zo veel mogelijk clusteren van detailhandel (en aanverwante voorzieningen)

Clustering van gelijksoortige voorzieningen heeft grote voordelen, zowel voor de exploitant en de gebruiker van die voorzieningen als voor de leefomgeving. Het zorgt voor synergie, maakt een groter en gevarieerder aanbod mogelijk dan bij het ruimtelijk versnipperen van het aanbod, het vermindert ongewenste (auto)mobiliteit en het verhoogt de kwaliteit van de leefomgeving (levendigheid alleen waar dat gewenst is, hoogwaardiger inrichting van de openbare ruimte e.d.). Supermarkten vormen de dragers in de nieuwe clusters, en maken de vestiging van andere, verwante activiteiten mogelijk.

Een voldoende fijnmazig netwerk van (dagelijkse) voorzieningen

Een fijnmazig netwerk draagt bij aan de leefbaarheid van wijken en dorpen. Uitgangspunt is dat de inwoners van Ouder-Amstel op aanvaardbare afstand van hun woning (in de regel maximaal ca. 750 meter) hun dagelijkse boodschappen moeten kunnen doen, en dus gebaat zijn bij een fijnmazige detailhandelsstructuur. Dit uitgangspunt is voor de gemeente Ouder-Amstel ook van belang door de nabijheid van Amsterdam en het stedelijke karakter van de nieuwe ontwikkelingen. Voor Ouder-Amstel betekent dit (zie Figuur 5):

- De bestaande kernen, Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel en de ontwikkelingsgebieden, Werkstad Noord, Weespertrekvaart en Entrada, vallen grotendeels of geheel binnen de 750 meter straal van bestaande of geprojecteerde supermarkten. Bij de Weespertrekvaart is voor delen van het gebied de afstand van ca. 1.000 meter naar de dichtstbijzijnde supermarkt, deze gebieden vallen dan ook buiten de 750 meter straal.
- Weespertrekvaart en Werkstad Zuid vallen (deels) buiten de 750 meter straal van de bestaande en geprojecteerde supermarkten. De voornaamste functie voor het gebied is werken, echter verdienen eventuele toekomstige inwoners van dit gebied ook een supermarkt nabij de woning.
- DNK heeft momenteel alleen een Albert Heijn To Go op treinstation Duivendrecht die voor een deel van het gebied binnen de 750 meter bereikbaar is. Alleen al op basis van afstand is hier behoefte aan ontwikkeling van een volwaardig supermarktaanbod.

Nieuwe clusters van voorzieningen zullen daarnaast recht moeten doen aan de bestaande clusters. Met andere woorden: de bestaande detailhandelsclusters in Ouder-Amstel en de directe omgeving (Amsterdam

Zuidoost) zijn uitgangspunt. Nieuwe clusters in de gebiedsontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande structuur.

Binnen detailhandel focus op het dagelijkse aanbod

Focus op dagelijkse detailhandel en verzorging van de eigen inwoners binnen de bestaande en nieuwe clusters is gewenst. Recreatieve- en doelgerichte detailhandel is in ruime mate aanwezig in de nabij gelegen grotere detailhandelsclusters. Daarnaast zien we dat de recreatieve en doelgerichte winkels zich steeds meer terugtrekken uit kleinere winkelgebieden. De bestaande clusters en de nog te ontwikkelen gebieden in Ouder-Amstel zijn door hun ligging nabij de grotere clusters van Amsterdam zoals Amsterdamse Poort te klein om hier een concurrerende rol in te spelen.

Optimaliseren en versterken van het bestaande aanbod

Kwalitatieve versterking van de bestaande, perspectiefrijke (centrum)gebieden binnen de structuur en het intensiveren van een gemengd aanbod aan publieksfuncties (horeca, leisure, maatschappelijke voorzieningen) binnen deze gebieden staat boven het mogelijk maken van ontwikkelingen op nieuwe locaties. Optimalisatie en modernisering zijn wenselijk zodat het bestaande aanbod competitief blijft na toevoeging van nieuw aanbod in de ontwikkelingsgebieden. Enige ontwikkelruimte voor ondernemers in de bestaande clusters is daarbij belangrijk.

Creëren van differentiatie in vestigingsmilieus

De gebiedsontwikkelingen in Ouder-Amstel zijn onderling afwijkend in aard en omvang. Van grootstedelijke ontwikkelingen in hoge dichtheid tot rustig wonen in het groen. Dat vertaalt zich ook in de differentiatie van vestigingsmilieus voor de commerciële publieksfuncties: van woongebieden met een geclusterd dagelijks centrum tot gebieden waar het “mix to the max”-principe[14] van toepassing is. In de hoogstedelijke gebieden een maximale menging van stedelijke functies waar de voorzieningen zich in het gebied verspreiden, tegenover meer laagstedelijke gebieden waar de voorzieningen zich clusteren op een centrale locatie en ontmoeting tussen bewoners en bezoekers op deze locatie plaatsvindt. In de hoogstedelijke gebieden wordt ontmoeting juist door spreiding van de voorzieningen gestimuleerd.

[14] Het “mix to the max”-principe gaat uit van het creëren van een optimale mix van verschillende voorzieningen in een bepaald gebied. Hierbij is veel vrijheid voor de invulling van het gebied van belang zodat ondernemers zelf een goed werkende voorzieningen mix kunnen realiseren.

2 Haalbaar programma en vertaling in ruimtelijke structuur

2.1 Samenvattend antwoord op passend programma Ouder-Amstel 2040

Passend programma gemeente Ouder-Amstel

Op basis van kwantitatieve argumenten (een distributieve berekening voor de dagelijkse detailhandel en een dichthedenanalyse voor de horeca en dienstensector) en kwalitatieve argumenten hebben we een passend retailprogramma opgesteld voor de gemeente Ouder-Amstel als geheel. In het tweede deel van dit hoofdstuk wordt dit programma uitgesplitst per deelgebied.

Door de nabijheid van grote detailhandelsclusters in de directe omgeving van de gemeente is voorzichtigheid met het toevoegen van niet-dagelijks aanbod gewenst. Om die reden hebben we voor de detailhandel ons primair gericht op de dagelijkse detailhandel[15]. Hierbij hebben we oog voor eventuele verdringingseffecten die kunnen ontstaan door realisatie van het aanbod in DNK. Om dit tegen te gaan is het van belang om de bestaande kernen vitaal te houden en de diversiteit in de kernen te waarborgen[16].

		Bestaand aanbod In m² bvo	**Programma 2040** In m² bvo	**Uitbreidingsruimte** In m² bvo
	Detailhandel (dagelijks)	9.605	18.845	9.240
	Waarvan supermarktaanbod	*4.211*	*10.382*	*7.370*
	Horeca	3.181	8.921	5.740
	Commerciële dienstverlening	4.225	5.705	1.480
	Totaal	**17.011**	**33.472**	**16.460**

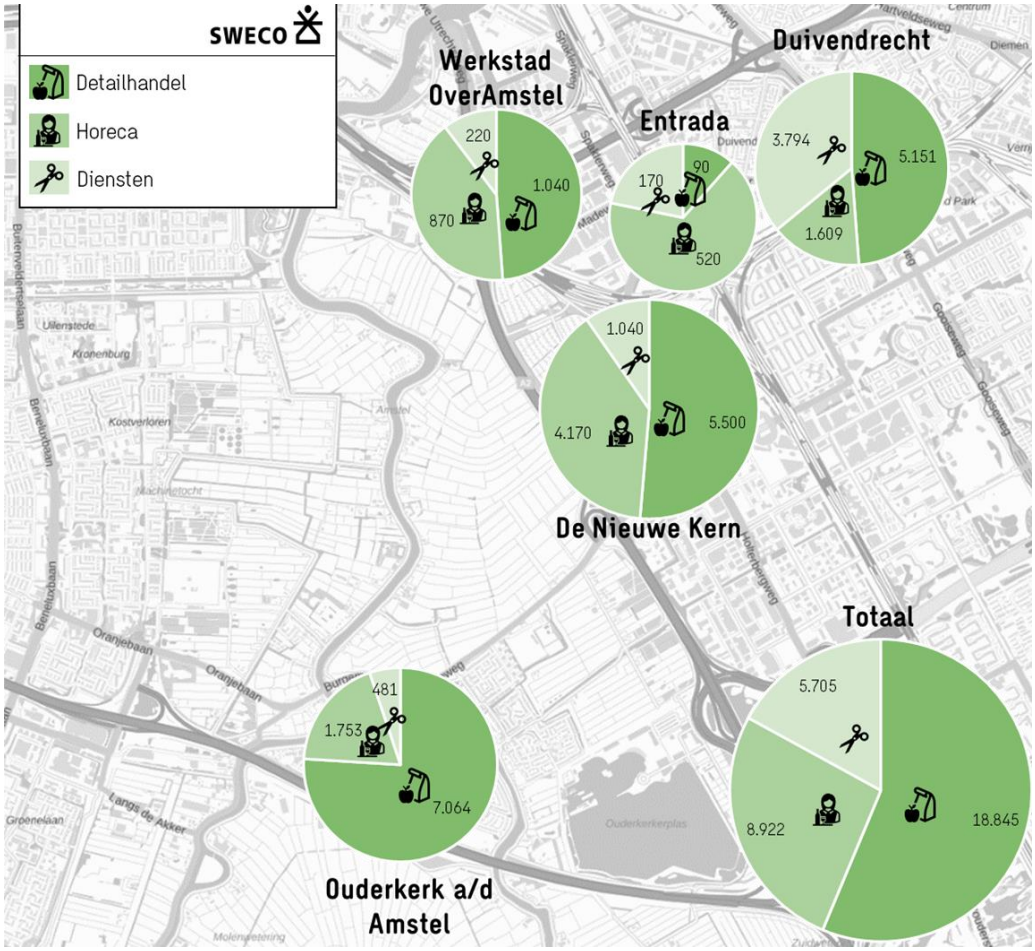
Tabel 6 Passend retailprogramma gemeente Ouder-Amstel 2040
Bron: Sweco

Het programma is samengevat in een bruto vloeroppervlak dat mogelijk is per functie. Het is geen in beton gegoten programma, en om die reden stellen we dan ook voor dat het mogelijk is om tot 15% meer programma te realiseren wanneer hier aanvragen voor zijn vanuit de markt[17]. Voor de dagelijkse detailhandel houdt men tegenwoordig de verhouding aan van 1:0,8. Dit betekent dat 100 meter bvo gelijk staat aan 80 m² wvo.

Uitsplitsing per kern

In onderstaand figuur is het (maximale) retailprogramma voor de gehele gemeente toebedeeld naar deelgebied. Voor de bestaande kernen en de gemeente in zijn geheel is de uitbreidingsruimte in de programmatabellen weergegeven. Deze zijn te vinden in de volgende paragrafen.

[15] Alleen winkels in de frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen zijn haalbaar in de nieuw te ontwikkelen gebieden.
[16] Waarborgen van de diversiteit kan onder andere gedaan worden door het aanbieden van kleinere winkelvolumes.
[17] Deze mogelijkheid om tot 15% meer meters te realiseren geldt ook voor de programma's die per deelgebied zijn opgesteld.



Figuur 16 Passend maximaal programma gemeente Ouder-Amstel per deelgebied in m² bvo
Bron: Sweco

In de volgende paragrafen wordt bovenstaand programma per deelgebied verder uitgewerkt (zie ook Bijlage 3: Passend programma gemeente Ouder-Amstel voor het gehele programma). Hierbij zullen we naast de uitwerking van het commerciële programma ook een voorzet doen voor de ruimtelijk-functionele inrichting (de juiste functie op de juiste plaats) en (in Hoofdstuk 3 Inspiratie en mogelijke concepten) inspiratie bieden met passende concepten elders in het land. Tot slot geven we per deelgebied/kern ook enkele aandachtspunten mee om tot perspectiefrijke en levendige centrumgebieden te komen.

2.2 Algehele beleidslijn nieuwe ontwikkelingen

Ondanks het hier opgestelde programma en de meters die hierin zijn benoemd is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen in de gemeente nog steeds getoetst worden. Dit heeft te maken met het feit dat het een gebied in ontwikkeling is en trends en ontwikkelingen met de tijd kunnen veranderen. Ook speelt het feit dat nog onduidelijk is hoeveel inwoners er precies bij komen in de verschillende ontwikkelingen een belangrijke rol. Mocht dit hoger of lager uitvallen, dan is het van belang dat het voorzieningenniveau passend is aan de uitgeoefende vraag.

De onderbouwing dient zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte voor een functie te toetsen. Daarnaast is ook van belang dat gekeken wordt naar de effecten die een dergelijke ontwikkeling heeft op de bestaande structuur, zowel in de directe omgeving, maar ook breder in de gemeente en eventueel omliggende gebieden.

2.3 Ouderkerk aan de Amstel

Haalbaar programma Ouderkerk aan de Amstel

Op basis van het functioneren van het huidige aanbod is er in de toekomst in Ouderkerk aan de Amstel indicatief ruimte voor het volgende commercieel programma:

	Bestaand aanbod In m² bvo	Programma 2040 In m² bvo	Uitbreidingsruimte In m² bvo
Detailhandel (dagelijks)	6.714	7.064	350
Waarvan supermarktaanbod	*1.506*	*1.856*	*350*
Horeca	1.663	1.753	90
Commerciële dienstverlening	481	481	0
Totaal	**8.858**	**9.298**	**440**

Tabel 7 Haalbaar programma Ouderkerk aan de Amstel
Bron: Sweco

Passende functies, kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

Passende functies

- (Beperkte) uitbreiding van de bestaande Plus supermarkt
- Toevoeging van een horeca vestiging

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Uitbreiden van de Plus supermarkt ten behoeve van optimalisatie zonder functiesprong[18]
- Eventuele uitbreidingen van bestaande supermarkten dan wel het vestigen van een nieuwe supermarkt zijn slechts toegestaan indien deze ruimtelijk passend zijn binnen het historisch dorpscentrum en wat betreft de bouwmassa, hoogte en uitstraling aansluiten op de bestaande dorpsstructuur.
- Er is geen directe noodzaak tot het toevoegen van nieuwe horeca in de kern. Wij adviseren dit enkel toe te staan wanneer het concept onderscheidend is en iets toevoegt aan de bestaande structuur van de kern (vestiging in het centrum heeft hierbij de voorkeur)

2.4 Duivendrecht

De voornaamste groei in Duivendrecht wordt veroorzaakt door de ontwikkeling van Entrada. In deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijkheden voor de kern Duivendrecht. Hierin wordt het programma dat in Entrada kan landen niet meegenomen. Dit programma is opgenomen in de volgende paragraaf (zie paragraaf 2.5).

Haalbaar programma Duivendrecht

Op basis van het functioneren van het huidige gevestigde aanbod is er in de toekomst in Duivendrecht ruimte voor een commercieel programma dat er indicatief als volgt uitziet:

[18] Voor een winkel of een winkelgebied spreken we van een functiesprong wanneer de winkel of het winkelgebied met honorering van het initiatief een andere positie in de hiërarchische structuur gaat vervullen. In andere woorden is er bij een functiesprong sprake van andere kooporiëntaties en daarmee beduidend meer omzetperspectief dan daarvoor, bijvoorbeeld significant hogere koopkrachtbinding en/of toevloeiing. Denk aan een sprong van buurt- naar wijkcentrum, of van wijkcentrum naar stadsdeelverzorgend centrum.

		Bestaand aanbod In m² bvo	Programma 2040 In m² bvo	Uitbreidingsruimte In m² bvo
	Detailhandel (dagelijks)	2.891	5.151	2.260
	Waarvan supermarktaanbod	*1.506*	*3.076*	*1.570*
	Horeca	1.519	1.609	90
	Commerciële dienstverlening	3.744	3.794	50
	Totaal	**8.154**	**10.554**	**2.400**

Tabel 8 Haalbaar programma Duivendrecht (excl. Entrada)
Bron: Sweco

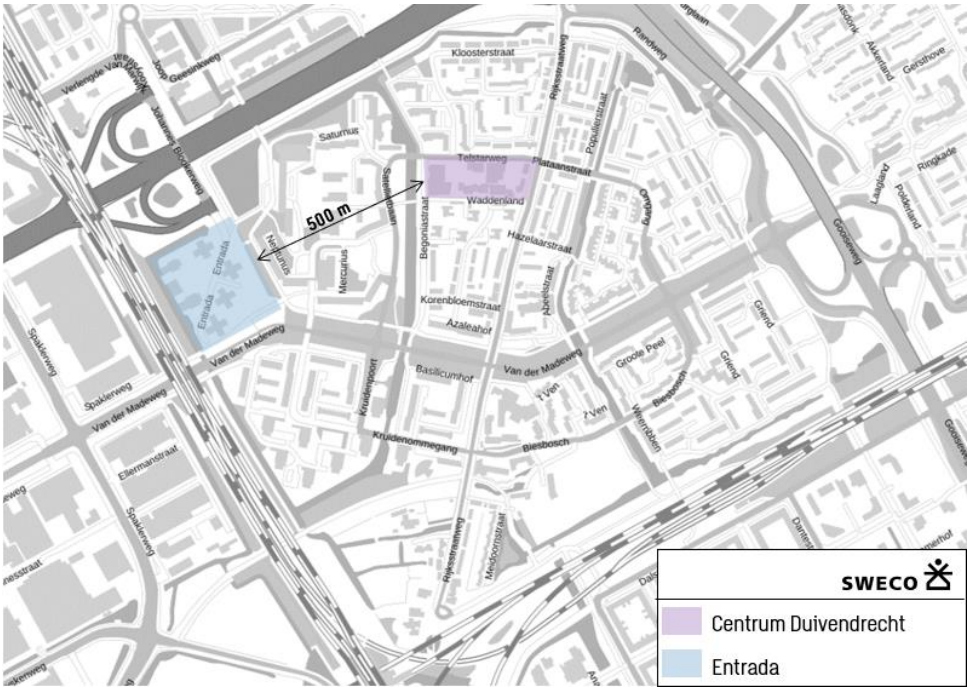
Passende functie, kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

Passende functies

- Uitbreiding van de bestaande supermarkt

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Uitbreiden van de bestaande supermarkt ten behoeve van optimalisatie, zonder functiesprong heeft voorrang. Daarnaast kan een tweede, aanvullende (discount)supermarkt het centrum van Duivendrecht verder versterken en sluit dit aan bij het groeiende inwoneraantal van Duivendrecht door de komst van Entrada. Realisatie van een tweede supermarkt moet ruimtelijk-functioneel wel inpasbaar zijn. Als dat lukt kan het ervoor zorgen dat de koopkrachtbinding voor Duivendrecht toeneemt en het centrum een steviger positie in het dorp krijgt.



Figuur 17 Hemelsbrede ligging Entrada ten opzichte van Duivendrecht centrum (de loopafstand bedraagt ongeveer 700 meter)
Bron: PDOK achtergrondkaart; Bewerking Sweco

2.5 Entrada

Haalbaar programma Entrada

Op basis van het geprojecteerde woon- en werkprogramma is er in de toekomst in Entrada ruimte voor een commercieel programma dat er indicatief als volgt uitziet.

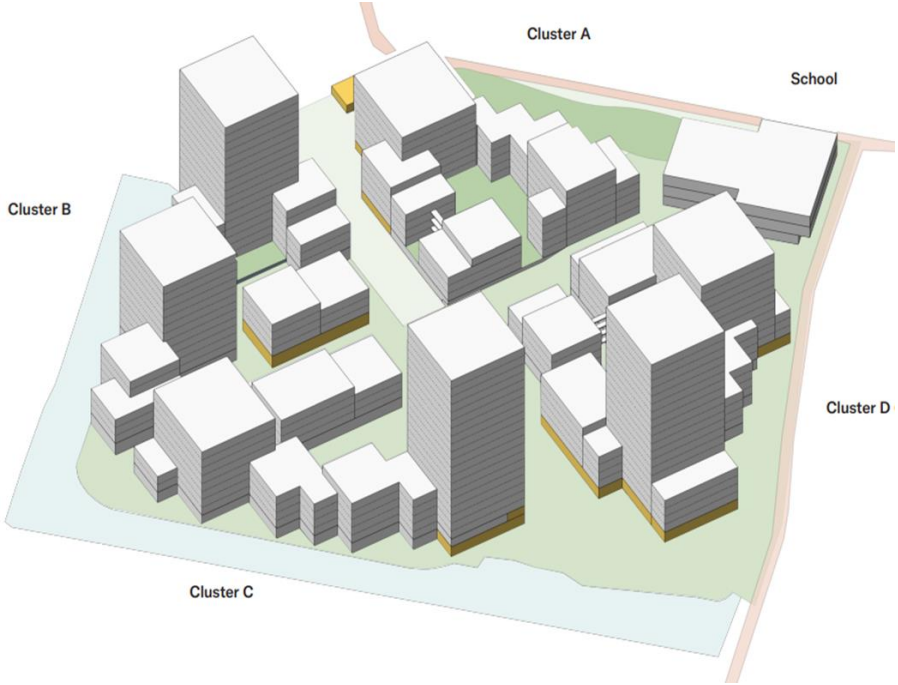
		Programma in 2040 In m² bvo
	Detailhandel (totaal)	90
	Waarvan supermarktaanbod	*0*
	Horeca	520
	Commerciële dienstverlening	170
	Totaal	**780**

Tabel 9 Haalbaar retailprogramma Entrada
Bron: Sweco

De vertaling van het commerciële programma in Entrada is als volgt:

- Het reguliere dagelijkse aanbod is geclusterd in het dorpshart van Duivendrecht, uitbreiding en optimalisatie van het bestaande aanbod is daar mogelijk. Realisatie van een supermarkt in Entrada is niet gewenst.
- Reguliere detailhandel is in Entrada ook niet gewenst. Een vorm van blurring (mengvorm detailhandel en horeca, zoals een to-go/afhaal concept) van bijvoorbeeld een bakker of een slager zou wel passen (zie paragraaf 1.5).
- Er is ruimte voor ca. 2 tot 3 horecavestigingen (100 tot 200 m² bvo per vestiging, afhankelijk van het concept) die ondersteunend zijn aan het creëren van een goede sociale cohesie in het gebied. Denk hierbij aan een koffiebar en/of lunchroom.
- Naast commerciële functies komen er ook maatschappelijke functies, zoals zorg. Het combineren en clusteren van voorzieningen in Entrada zorgt ervoor dat de publiekstrekkers elkaar versterken en er een fijne ontmoetingsplek ontstaat in een bij voorkeur groene omgeving.
- Een mix aan functies is van belang zodat Entrada dag- en weekrond een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied is.

Ruimtelijke vertaling retailvoorzieningen Entrada



Figuur 18 Ruimtelijke vertaling haalbaar programma Entrada met de commerciële functies in het geel in de plint
Bron: Stedenbouwkundige Visie Entrada

Passende functies, kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

Passende functies

- Een lunchzaak met afhaalmogelijkheden;
- Flexwerkplekken in combinatie met horeca;
- Daghoreca onder andere gericht op (gezinnen met) kinderen;
- Uitbreiding dienstenaanbod Duivendrecht;
- Buiten sporten.

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Clustering van commerciële en maatschappelijke voorzieningen die elkaar versterken.
- Het aanbod blijft beperkt waardoor ook het dorpshart van Duivendrecht profiteert van de toename van het draagvlak.
- Focus bij uitbreiding horeca- en diensten aanbod in eerste instantie op Entrada om hier een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te realiseren. Mocht er hierna nog vraag zijn naar ruimte voor horeca en diensten dan kan het aanbod in het centrum worden uitgebreid.



Figuur 19 Inspiratie beelden invulling programma Entrada. Boven (van links naar rechts): De Groene Afslag, Laren; Blue City, Rotterdam; Buitensport mogelijkheden; Onder (van links naar rechts): Happy Tosti, Den Haag; Koffie & Kind, Den Haar; Stach, Amsterdam
Bron: De groene Afslag, https://degroeneafslag.nl/rariteitenkabinet; Bluecity, https://bluecity.nl/werkplekken/flexwerkplek; Lappset https://www.lappset.nl/kennisbank/buitensport-locaties-voor-iedereen; Happy Tosti, https://www.happytosti.nl/den-haag/; koffie en kind, https://koffieenkind.nl/ Stach, https://www.amsterdam-hotels-now.com/en/property/the-student-hotel-amsterdam-west.html

2.6 De Nieuwe Kern

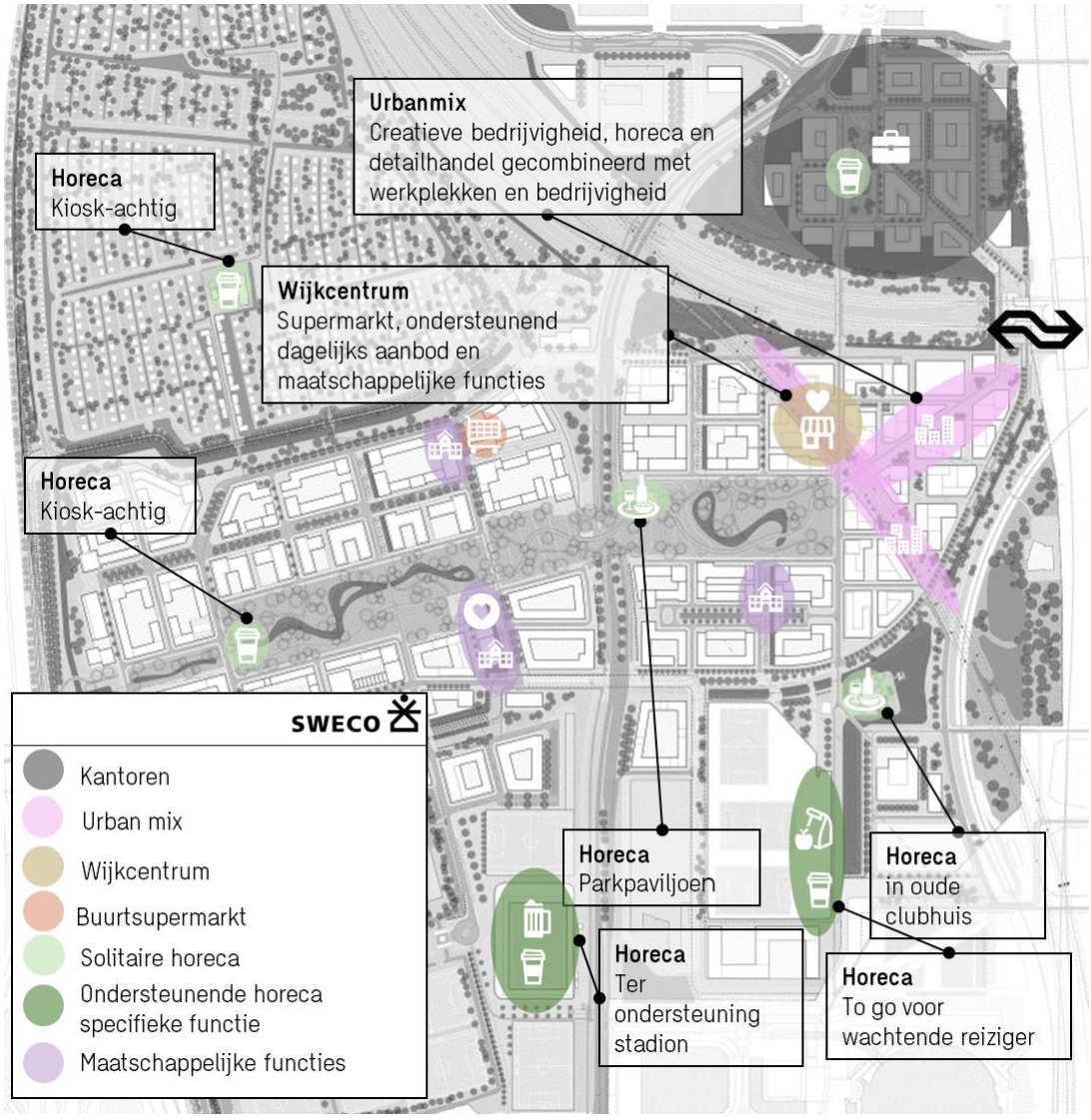
Haalbaar programma De Nieuwe Kern

Na het opstellen van de eerste versie (concept) van het retailbeleid is het programma voor De Nieuwe Kern omhoog bijgesteld en goedgekeurd door de gemeenteraad (Stedenbouwkundig raamwerk en programma vastgesteld op 25 april 2024). Dit heeft ook effect op het hierbij passende retailprogramma[19]. De retailsector is een dynamische sector en daarmee onderhevig aan trends en ontwikkelingen (zie paragraaf 1.5). Op basis van deze verschuivingen is het haalbare (indicatieve) retailprogramma voor DNK bepaald.

[19] Onder meer Structuurvisie De Nieuwe Kern, Gemeente Ouder-Amstel (oktober 2021)

		Programma in 2040 In m² bvo		
		Totaal	**Wijkwinkelcentrum**	**Overig**
	Detailhandel (totaal)	5.500	4.500	1.000
	Waarvan supermarktaanbod	*4.400*	*3.500*	*900*
	Horeca	4.170	1.910	2.260
	Commerciële dienstverlening	1.040	870	170
	Totaal	**10.710**	**7.280**	**3.430**

Tabel 10 Haalbaar retailprogramma De Nieuwe Kern
Bron: Sweco



Figuur 20 Ruimtelijke vertaling programma De Nieuwe Kern, de aangegeven locaties zijn indicatief
Bron: West8, Sweco

De vertaling van het retailprogramma in DNK is als volgt:

- Levendige stadsstraat met ambachtelijke functies in combinatie met horeca en food to go bij Onder de Bogen nabij het treinstation.
- Een volwaardig wijkcentrum als hart van de wijk met ruimte voor twee volwaardige supermarkten (ca. 1.800 m² bvo per supermarkt), ondersteunende dagelijkse detailhandel, frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel, horeca en maatschappelijke functies/commerciële dienstverlening.
- Mogelijkheid voor realisatie buurtsupermarkt. Ten westen van de Holterbergerweg is het wenselijk een buurtsupermarkt te realiseren. Een dergelijke voorziening zorgt ervoor dat inwoners van dit deel van DNK een kortere afstand hoeven af te leggen naar de supermarkt. Idealiter wordt een dergelijke supermarkt gecombineerd met andere wijkgebonden functies, zoals maatschappelijk aanbod. Het is van belang dat de buurtsupermarkt kleiner is dan de supermarkten in het wijkcentrum, met indicatief een maat van ca. 900 m² bvo.
- Ruimte voor sport(scholen) binnen en buiten het wijkcentrum. Dit omdat zij bijvoorbeeld een impuls kunnen krijgen door ligging aan een park (combi met bootcamp) of op een andere rustige plek (yogastudio).
- Een maatschappelijke en/of leisure functie zoals een bibliotheek+ (zie paragraaf 1.5) of cultuurpodium kan een goede aanvulling zijn op het retailprogramma in De Nieuwe Kern.
- Circa de helft van het haalbare horeca aanbod in het gebied kan landen buiten het wijkcluster / Onder de Bogen. Deze voorziening kan verspreid (solitair) over het gebied gevestigd zijn. belangrijk is dat deze horecalocaties (of kiosken) zoveel mogelijk een zonligging krijgen en gesitueerd zijn bij aantrekkelijke openbare ruimte (zoals aan het park, volkstuinen). Meer to-go horeca, zoals een koffiezaak of smoothiebar, kan tevens nabij het station gesitueerd worden. Op deze manier kan horeca op deze plekken de levendigheid vergroten.
- Ondersteunende horeca is mogelijk bij De Toekomst. Denk hierbij aan de realisatie van 1 tot 2 vestigingen met een clubhuis karakter.

Programma wijkcentrum De Nieuwe Kern

		Metrage in m² bvo
	Detailhandel (totaal)	4.500
	Waarvan supermarktaanbod	*3.500*
	Horeca	1.910
	Commerciële dienstverlening	870
	Totaal	**7.280**

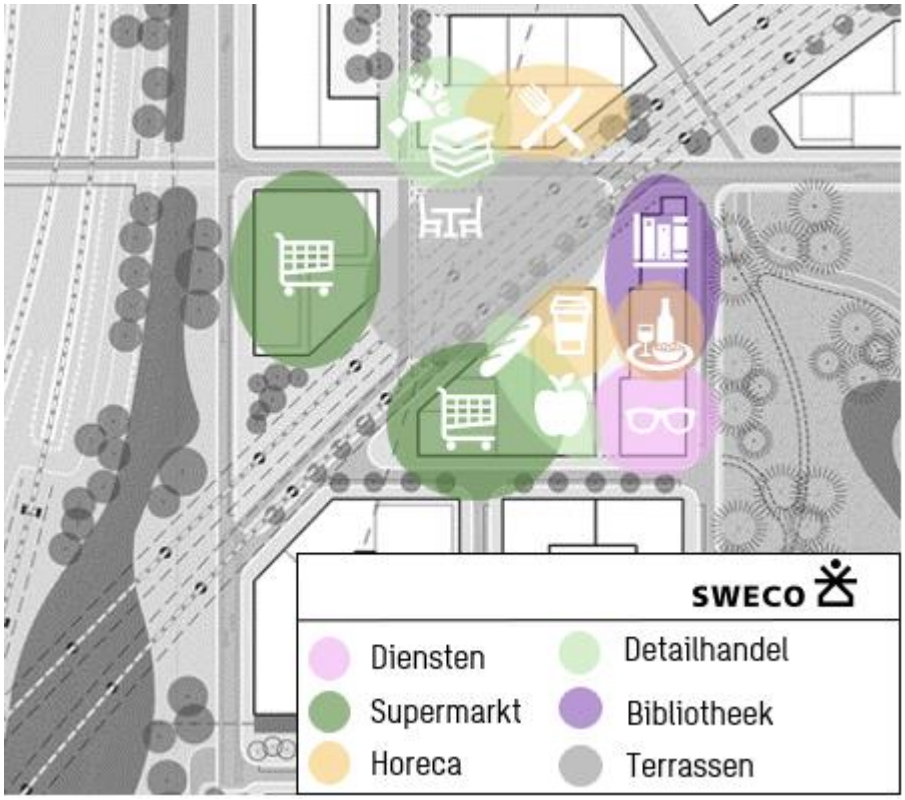
Tabel 11 Programma wijkcentrum De Nieuwe Kern
Bron; Sweco

- In een toekomstbestendig wijkcentrum moet meer te doen zijn dan alleen het doen van de dagelijkse boodschappen. Het combineren en **clusteren van voorzieningen** op een plek leidt tot dynamiek en meer veiligheid in een gebied waarbij de publieksfuncties profiteren van elkaars bezoekersstroom. Wanneer publiekstrekkers bij elkaar zitten, versterken zij elkaar en daarmee fungeren centrumgebieden als **ontmoetingsplekken** en dus als hart van de wijk.
- Belangrijke locaties voor placemaking *buiten het cluster* zijn het Park Paviljoen en het Oude Clubhuis. Door de centrale ligging van het Paviljoen is het een goede plek voor mensen om elkaar te ontmoeten. Daarnaast kan het Paviljoen ook een bijbehorende to-go functie te vervullen, zodat klanten ook kunnen picknicken in het park. De ligging van het Oude Clubhuis aan een belangrijke fietsroute maakt het een goede locatie voor horeca.
- We zien ook drie kiosk-achtige horecavestigingen buiten het wijkcluster. Hiervan is er één gelegen in het kantorencluster naast het station. Eén kiosk ligt te midden van de volkstuinen. Het gebied wordt openbaar toegankelijk en op deze manier kan een kiosk als rustplek functioneren, zowel voor de eigenaren van de volkstuinen als voor bezoekers van het gebied. Deze kiosk of theehuis is een verbinding tussen de volkstuinen en de omgeving, en zowel ten tijden van opening van de tuinen als

wanneer de tuinen gesloten zijn gebruikt te kunnen worden. De derde kiosklocatie is gelegen aan de westelijke kant van het park aan het fietspad dat DNK via de polder verbindt met Ouderkerk aan de Amstel.

    - Ambtelijk ziet men in de volkstuinen ruimte voor: een natuurspeelplaats, een boomgaard (waar ook geplukt kan worden), schooltuinen (met natuureducatie - nader uit te werken), een theehuis (met toiletten ook toegankelijk voor niet-gasten) en het benutten van de verenigingsgebouwen om te vergaderen en te werken (upgrade van de huidige gebouwen.

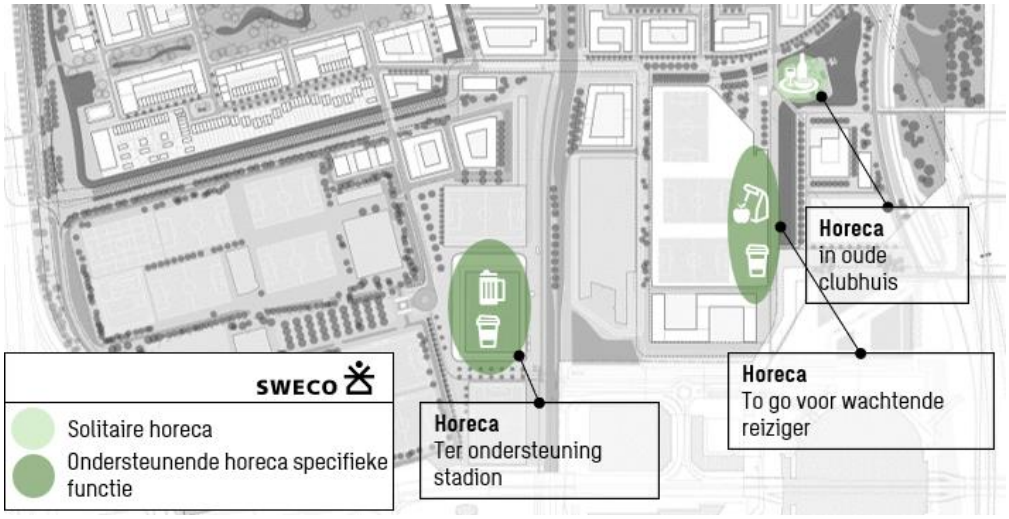
- Los van de horeca die bestemd is voor de inwoners en bezoekers van het gebied bedienen De Toekomst en de mobiliteitshub een eigen publiek. Daarbij biedt dit ook de mogelijkheid om horeca geschikt voor deze specifieke functies/doelgroepen van deze locatie aan te bieden.



Figuur 21 Specificatie programma winkelcentrum
Bron: West8; Sweco

De Toekomst en Smart Mobility Hub

Zowel in het nieuwe stadion dat bij De Toekomst gerealiseerd zal worden als bij de Smart Mobility Hub is het mogelijk om horeca te realiseren. Deze horeca dient aan te sluiten op de specifieke functie die beiden hebben. De mogelijke concepten zullen hier met name focussen op het voorzien in take away eten, vergelijkbaar met voorzieningen die ook op veel stations aanwezig zijn. Daarnaast kan bij het stadion het clubgevoel naar voren worden gebracht door een horeca voorziening te realiseren die doet denken aan een sportkantine. Passende voorbeelden zijn opgenomen in het overzicht hieronder.



Figuur 22 Voorzieningen De Toekomst en Smart Mobility Hub
Bron: West8, Sweco

Passende functies, kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

De verschillende kwartieren van DNK hebben elk hun eigen karakter, waarop de verschillende commerciële functies aansluiten. Zo maken we onderscheid tussen het Onder de Bogen kwartier, het wijkcentrum en de losgelegen horeca locaties.

Onder de Bogen

Passende functies

- Ambachten; maakindustrie
- Combinaties zoeken met horeca en food to go

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Urban sfeer, kleinschalig;
- Mogelijkheden voor tijdelijkheid



Figuur 23 Inspiratie beelden invulling programma ‘onder de bogen’, Boven (van links naar rechts); Man met Bril Koffie, Rotterdam; Supermercado, Rotterdam; Onder (van links naar rechts): Lola Bikes & Coffee, Den Haag; Schorem Barber, Rotterdam
Bron: Man met bril koffie, https://www.manmetbrilkoffie.com/hofbogen; Supermercado, https://rotterdammakeithappen.nl/media-objecten/supermercado-rotterdam/; Lola’s Bikes & Coffee, https://www.lolabikesandcoffee.nl/collections, Schorem, https://schorembarbier.nl/schorem-barbershop-in-rotterdam-a-classic-barbershop-experience-for-the-modern-man/

Wijkcentrum DNK

Passende functies

- Twee volwaardige supermarkten als dragers;
- Ondersteunende dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel;
- Maatschappelijk en cultureel aanbod.

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Functie als ‘Hart van de Wijk’;
- Optimale bereikbaarheid zowel met de fiets als met de auto. Maak het de bezoeker zo makkelijk mogelijk;
- Supermarkten op de hoeken gesitueerd. Speciaalzaken, horeca, bibliotheek+ en/of cultureel aanbod aan het plein en/of aan het park;
- De bovengelegen spoorboog is uniek maar ook een risico voor een versteende uitstraling en barrièrewerking. Leer van minder geslaagde voorbeelden zoals Almere Buiten Centrum en Zoetermeer Meerzicht.



Figuur 24 Inspiratiebeelden invulling programma wijkcentrum: Boven (van links naar rechts): Horeca in de Hofbogen, Rotterdam; Jumbo supermarkt in de plint van een gebouw, Rotterdam. Onder (van links naar rechts): Anne & Max, Appeldoorn (vestigingen door heel het land); Forum Groningen, cultureel centrum met onder andere een bibliotheek en filmhuis
Bron: Hofbogen: https://seerotterdam.nl/blog-rotterdam/wat-je-moet-weten-over-de-hofbogen-in-rotterdam/ Jumbo https://barcodearchitects.com/projects/casanova/ Anne en Max, https://www.annemax.nl/vestigingen/ Forum https://gritineducation.com/forum-groningen/

De Toekomst en Smart Mobility Hub

Passende functies

- To go kiosken;
- Kantine achtige horeca
- Sportgerelateerde functies (denk bijvoorbeeld aan een fysiotherapeut)

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Belangrijk is dat deze horecalocaties (of kiosken) zoveel mogelijk een verschillend aanbod aanbieden;
- De to-go achtige horeca rondom de Smart Mobility Hub focust zich op de reiziger, de concepten die hier kunnen landen lijken dan ook veel op concepten die men ook op stations kan vinden;
- Realisatie van horeca bij de Smart Mobility Hub zal de leefbaarheid van het gebied vergroten en is van belang voor het creëren van een veilig gevoel voor reizigers;
- De to-go achtige horeca rondom De Toekomst biedt de mogelijkheid voor bezoekers om rondom wedstrijden te kunnen genieten van een hapje en een drankje;
- Een kantine-achtige horeca vestiging biedt de mogelijkheid voor het creëren van het clubgevoel voor en na wedstrijden in het nieuwe stadion van De Toekomst, ook kan het gebruikt worden door de sporters voor en na de trainingen.



Figuur 25 Inspiratiebeelden invulling horeca De Toekomst en Smart Mobility Hub. Boven (van links naar rechts): Julia's Rotterdam Centraal; Stationshuiskamer, Meppel. Onder (van links naar rechts)

Horecapunten verspreid over DNK en buurtsupermarkt

Passende functies

- Parkpaviljoen;
- To go kiosken;
- Restaurant op bijzondere groene locatie (bijvoorbeeld Restaurant De Kas, Café-Restaurant Amsterdam);
- Sport en leisure (rondom De Toekomst en de Smart Mobility Hub).
- Buurtsupermarkt in westen van DNK

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Belangrijk is dat deze horecalocaties (of kiosken) zoveel mogelijk een zonligging krijgen en gesitueerd zijn bij aantrekkelijke openbare ruimte (zoals aan park, volkstuinen);
- Meer to-go achtige horeca, zoals een koffiezaak of smoothiebar, kan tevens nabij het station gesitueerd worden. Op deze manier kan horeca op deze plekken de levendigheid vergroten.

- Realisatie van een buurtsupermarkt in het westelijke deel van DNK om zo ook hier een supermarkt dichtbij de bewoners te hebben. Belangrijk is dat de supermarkt ondergeschikt blijft aan de supermarkten in het wijkcentrum. Eventueel clustering met maatschappelijke voorzieningen.



Figuur 26 Inspiratiebeelden invulling verspreide horeca. Boven (van links naar rechts): Park Paviljoen De Hoge Veluw; Restobar Mama, Maastricht. Onder (van links naar rechts): Proeflokaal 'T Blauwe Theehuis, Amsterdam; Boerderij Meyendel, Den Haag; Park Kiosk Bea, Amsterdam
Bron: Park Paviljoen De Hoge Veluwe https://www.hogeveluwe.nl/nl/bezoek-het-park/park-paviljoen Resto Bar Mama, https://www.restobarmama.nl/ Proeflokaal 't Blauwe Theehuis, https://www.brouwerijhetij.nl/proeflokaal-het-blauwe-theehuis/ Boerderij Meyendel, https://www.meyendel.nl/fotogalerij/ Park Kiosk Bea, https://www.parkkiosk.nl/beatrixpark/

2.7 Werkstad OverAmstel

Haalbaar programma Werkstad OverAmstel en deelgebieden

Op basis van het geprojecteerde woon- en werkprogramma is er in de toekomst in Werkstad OverAmstel ruimte voor een commercieel programma dat er indicatief als volgt uitziet.

	Programma in 2040 In m² bvo
Detailhandel (totaal)	1.040
Waarvan supermarkt	*700*
Horeca	870
Commerciële dienstverlening	220
Totaal	**2.130**

Tabel 12 Haalbaar retail programma Werkstad OverAmstel (Werkstad Noord, Zuid & Weespertrekvaart)
Bron: Sweco

Het totale programma voor Werkstad OverAmstel wordt verdeeld over de drie deelgebieden in Werkstad OverAmstel (Weespertrekvaart, Werkstad Noord en Werkstad Zuid). Hierbij gaan we uit van een “mix-to-the-max” invulling van het gebied, echter zijn voor sommige functies de potenties in het ene gebied groter dan in het andere gebied. Hieronder wordt dit geduid.

Weespertrekvaart

De vertaling van het commerciële programma in Weespertrekvaart is als volgt:

- Ruimte voor een kleinschalige gemak- of buurtsupermarkt (ca. 700 m² bvo). Dit is te verantwoorden door de ligging en de afstand die inwoners en werknemers in het gebied moeten afleggen naar het bestaande supermarktaanbod (voor de meeste mensen is dit meer dan 750 meter).
- Overige reguliere detailhandel is beperkt wenselijk. Een vorm van blurring (mengvorm detailhandel en horeca, zoals een to-go/afhaal concept) waarin detailhandel ondersteunend is zou wel kunnen.
- De focus op onderscheidende horeca ligt voornamelijk op Werkstad Noord, maar ook in Weespertrekvaart is ruimte voor horeca. Met name gericht op daghoreca voor bewoners en bezoekers (koffie en lunch). Echter is bij een passend concept ook andere horeca (restaurant) mogelijk.
- Momenteel kent het gebied een aantal sportscholen; deze functie blijft idealiter behouden voor het gebied. Urban sports zoals padel, klimmen en crossfit zijn mooie toevoegingen.
- Naast de retailfuncties breidt het Bastion Hotel uit en zijn er maatschappelijke functies voorzien in gebouw Dialogue en aan de Wenckebachweg. Andere maatschappelijke functies zoals een kinderdagverblijf zouden hier ook passen.

Werkstad Noord

De vertaling van het commerciële programma in Werkstad Noord is als volgt:

- Ondersteunende detailhandel gekoppeld aan de gevestigde bedrijvigheid. Dit betekent dat de detailhandel in dit gebied niet op zichzelf staat maar gecombineerd is met de bedrijven die zich er vestigen (productiebedrijven die ook rechtstreeks leveren aan eindgebruikers, bijvoorbeeld kussens op maat).
- Het programmeren van een supermarkt is niet wenselijk in Werkstad Noord. Door de realisatie van de twee supermarkten in Overamstel valt Werkstad Noord binnen de 750 meter straal van deze supermarkten. Er zijn dus supermarkten aanwezig binnen een redelijke afstand.
- Unieke sportconcepten. Momenteel zijn er sportscholen met een stoerder randje gevestigd in Werkstad, we zien hier mogelijkheden voor aanvullingen hierop (bijvoorbeeld yoga, pilates of padel).
- Ca. 4 horecavestigingen die zich in het gebied kunnen vestigen. Voorkeur gaat uit naar vestiging aan het water waar de meeste potentie voor de horeca is. Het gaat hier om koffie- en lunchconcepten waar men ook kan flexwerken. Ook is er ruimte voor een uniek horecaconcept dat goed gebruik weet te maken van zijn locatie. Denk hierbij ook aan aanvullende dagelijkse detailhandel in combinatie met horeca.
- Een gevarieerd programma zorgt ervoor dat het gebied de gehele dag door aantrekkelijk is en door het unieke horecaconcept aan het water ook in de avonduren aantrekkingskracht heeft.

Werkstad Zuid

In deelgebied Werkstad Zuid zijn nu nog geen woningen mogelijk in verband met de geluidszone voor industrie en voor een klein deel ook de IIB4 zone van Schiphol. Momenteel wordt onderzocht of de industriezone kan worden aangepast. Hiermee wordt het mogelijk het gebruik verder te intensiveren en woningen toe te voegen. Hier kan dan eenzelfde gemengd stedelijk milieu ontstaan als in Werkstad Noord en Weespertrekvaart. De schatting is dat er tot ca 2.000 woningen extra gerealiseerd kunnen worden. Gezien de onzekerheid hierover is dit nog niet meegenomen in de berekeningen ten aanzien van de retailvoorzieningen. Onderstaand programma is opgesteld aan de hand van de huidige situatie, wanneer woningen mogelijk worden in het gebied betekent dit voor sommige functies dat opnieuw gekeken moet worden of deze nog in te passen zijn.

De vertaling van het retailprogramma in Werkstad Zuid als volgt:

- Focus op werken, hotels en short-stay concepten. Meerdere hotels mogelijk, indien het bijzondere concepten zijn die meerwaarde hebben voor het gebied.
- Momenteel zijn er al een aantal mediabedrijven gevestigd(o.a. De Volkskrant, DPG Media Printing, De Persgroep Nederland en G-Star Raw) die soms een evenement organiseren. Door het beperkte aantal

woningen is het gebied aantrekkelijk voor de toevoeging van een evenementenlocatie of een nachtclub. Werkstad Zuid is een passende locatie om ruimte te bieden aan evenementen en clubs omdat de functies passen bij de gewenste doelstellingen van het gebied. Ze versterken het hoogstedelijke, levendige en rauwe uitstraling van het gebied dat hierdoor ook buiten werktijden interessant is en gebruikt wordt. Andere redenen om dit uit te breiden zijn:

- **Tekort aan evenementenlocaties.** Landelijk gezien is er een groot tekort aan evenementenlocaties. Het gaat hierbij met name om evenementenlocaties die geschikt zijn voor meer dan 5.000 bezoekers, maar ook de kleinere locaties staan onder druk.
- **Overlast.** Bewoners in de omgeving van evenementenlocaties ervaren de laatste jaren steeds meer overlast. Veel evenementen vinden plaats in openbare parken waardoor deze ten tijden van het evenement deels niet toegankelijk zijn voor andere gebruikers. Het aantal klachten is sinds de coronapandemie toegenomen. Tijdens de coronapandemie hebben er een tijd geen evenementen plaatsgevonden, de afwezigheid maakt dat mensen de overlast nu als erger ervaart dan voor de pandemie.
- **Duurzaamheid.** Door de verschillende bedrijven die gevestigd zijn in het gebied en de aanwezigheid van openbaar vervoer is het een relatief duurzame evenementenlocatie. De locatie is goed bereikbaar voor zowel bezoekers als leveranciers en door de nabijheid van enkele leveranciers is de CO_2-uitstoot beperkt.
- **Nabijheid Amsterdam.** Nabijheid tot Amsterdam is voor veel evenementenlocaties een wens. De ligging van Werkstad Zuid tegen Amsterdam aan, de verbinding met het centrum van Amsterdam door middel van de metro en de verbinding met het gebied rondom de Amsterdam ArenA en de Ziggo Dome maken dit een ideale locatie.
- **Bewoners.** Gezien het karakter van Werkstad Zuid zal de doelgroep voor woningen hier vooral bestaan uit 1 en 2-persoonshuishoudens, waaronder veel jongeren. Deze doelgroep ervaart relatief minder overlast van evenementen. Daarnaast is er al veel geluid in het gebied waardoor de woningen goed geïsoleerd zullen zijn.

- Ook tijdelijke concepten in de openbare ruimte passen in Werkstad Zuid. Door de tijdelijkheid en afwisseling kan het gebied meer zijn dan een bedrijventerrein. In periodes dat er evenementen plaatsvinden is er ruimte voor pop-up horeca en foodtrucks. Denk bijvoorbeeld aan foodfestivals als TAPT en TREK.
- Bedrijven met een openbaar toegankelijk bedrijfsrestaurant als toevoeging op het horeca aanbod behoren tot de mogelijkheden. Voorts sluiten we mogelijkheden voor unieke horecaconcepten in dit deelgebied niet uit.
- Buurt/to-go supermarkt

Ruimtelijke vertaling retailvoorzieningen Werkstad OverAmstel

De wens voor Werkstad OverAmstel is het creëren van een ultieme mix van functies die mogelijk zijn in het gebied. Om deze “mix-to-the-max” mogelijk te maken stellen we geen ruimtelijke vertaling op. Wel geven we in de volgende alinea per deelgebied aan welke functies waar eventueel kansrijk zijn om zo handvatten te bieden om functies optimaal te laten functioneren binnen de grote vrijheid die heerst in het gebied.

Passende functies, kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

Omdat een ruimtelijke vertaling voor het gebied als geheel ontbreekt benoemen we hieronder eerst de kansrijke en passende functies voor Werkstad OverAmstel als geheel. Naast de genoemde functies willen we met het idee van “mix-to-the-max” ook andere nieuwe en originele concepten toelaten in het gebied. Deze zogenoemde “specials” dienen hier wel een duidelijke onderbouwing voor aan te leveren (zie *2.2* Algehele beleidslijn nieuwe ontwikkelingen voor verdere toelichting over de benodigde onderbouwing).

Werkstad OverAmstel

Passende functies

- Kleinschalige supermarkt
- Horeca met
    - mogelijkheden en om te flexwerken;
    - een focus op koffie en lunch;
    - een placemaking functie;
    - een functie voor kantoren en het publiek
    - een avond of uitgaansfunctie;
- Sportscholen, padel, klimmen en crossfit.
- Aanvullende dagelijkse detailhandel;
- Sport en activiteiten in de buitenruimte;
- Ruimte voor leisure i.c.m. horeca;
- Maatschappelijke functies.
- Multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte;
- Evenementenlocatie;
- Mogelijkheden voor pop-ups en tijdelijkheid;
- Openbare restaurants van de gevestigde bedrijven met horeca;

Weespertrekvaart

Passende functies

- Kleinschalige supermarkt met een groot aandeel food to go;
- Horeca met koffie en lunch mogelijkheden en om te flexwerken;
- Sportscholen, padel, klimmen en crossfit.

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Gemakssupermarkt of kleine buurtsupermarkt bedient naast inwoners ook bewoners van zorgwoningen en hotelbezoekers, hiervoor is een passend concept nodig



Figuur 27 Inspiratiebeelden invulling Weespertrekvaart. Boven (van links naar rechts): Spar City, vestigingen door het hele land; SLA, o.a. Den Haag; Trainmore, o.a. Utrecht. Onder (van links naar rechts): Bar Beton, o.a. Utrecht; Friedhats FUKU Cafe, Amsterdam.
Bron: Spar City, https://www.levensmiddelenkrant.nl/vierde-spar-winkel-voor-de-rooij-groep SLA, https://indebuurt.nl/denhaag/gids/sla-kerkplein/ Trainmore, https://trainmore.nl/clubs/stationsplein/ Bar Beton, https://www.bar-beton.nl/locaties/5/bar-beton-utrecht-centraal.html Friedhats FUKU Cafe, https://www.amsterdamnow.com/winkels/echt-goede-koffie-friedhats-fuku-cafe/

Werkstad Noord

Passende functies

- Horeca met een focus op koffie en lunch;
- Placemaking horeca concept in relatie met het water, aantrekkelijk voor bewoners en gebruikers maar ook voor mensen van buitenaf;
- Aanvullende dagelijkse detailhandel in combinatie met horeca (bijvoorbeeld bakker met horeca);
- Sport en activiteiten in de buitenruimte (yoga, bootcamp, crossfit);
- Ruimte voor leisure i.c.m. horeca (Mooie Boules, speelhal, o.i.d.);
- Maatschappelijke functies zoals apotheek, kinderdagverblijf, fysiotherapie etc.

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Benutten van het water als onderscheidende kwaliteit, dit zet Werkstad Noord op de kaart. Op zo'n manier dat overlast voor de aanwezige woonboten beperkt is.



Figuur 28 Inspiratiebeelden invulling Werkstad Noord. Boven (van links naar rechts): Vlaamsch Broodhuys, o.a. Amsterdam; Hannekes Boom, Amsterdam; Rocycle, o.a. Amsterdam. Onder (van links naar rechts): Mooie Boules, o.a. Haarlem; De Ping Pong Club, Utrecht
Bron: Vlaamsch Broodhuys, https://www.vlaamschbroodhuys.nl/winkels/amsterdam/elandsgracht/ Hannekes Boom, https://hannekesboom.nl/ Rocycle, https://rocyclestudios.com/studios/amsterdam/amsterdam-city Mooie Boules, https://mooieboules.nl/haarlem/ De Ping Pong Club, https://depingpongclub.nl/ (Tanno Witkamp)

Werkstad Zuid

Passende functies

- Multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte;
- Evenementenlocatie;
- Mogelijkheden voor pop-up horeca en tijdelijkheid;
- Openbare restaurants van de gevestigde bedrijven met horeca;
- (buiten) sport locaties.
- Mogelijkheden voor avondhoreca, club of discotheek

Kenmerken, aandachtspunten en voorwaarden

- Tijdelijkheid met focus en geen toevoeging detailhandel. Op deze manier ontstaat geen onnodige concurrentie met Duivendrecht, DNK en Werkstad Noord waar de voorzieningen een prettig woon- en verblijfsgebied creëren.
- Een evenementenlocatie aan het water zorgt voor optimaal gebruik van de kwaliteit van de locatie.

- Wanneer de gewenste 2.000 woningen mogelijk zijn moet onderzocht worden of het draagvlak voldoende is voor eventuele vestiging van een kleine to-go of buurtsupermarkt.



Figuur 29 Inspiratiebeelden invulling Werkstad Zuid. Boven (van links naar rechts): Thuishaven, Amsterdam; La Tête op Het Stenenhoofd, Amsterdam; Voorbeeld van een foodtruck. Onder (van links naar rechts): Voorbeeld van een container als pop-up horeca; Voorbeeld van een container met sportmogelijkheden
Bron: Thuishaven, https://www.bartsboekje.com/thuishaven-amsterdam-het-terras/ La Tête op Het Stenenhoofd, https://www.yourlittleblackbook.me/nl/la-tete-amsterdam/ Foodtruck https://www.multiwagon.com/nl/concepten/bar/ Voorbeeld van een container als pop-up horeca https://www.conceptinabox.com/ Voorbeeld van een container met sportmogelijkheden https://www.bndestem.nl/roosendaal/sportcontainer-reist-binnenkort-door-gemeente-roosendaal~aac08955/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

3 Inspiratie en mogelijke concepten

3.1 Entrada

Vlaamsch Broodhuys

Het Vlaamsch Broodhuys is de perfecte combinatie van een bakker en een lunchroom en kent inmiddels 19 vestigingen. Klanten kunnen er terecht voor hun brood of koffie to go, maar ook om te lunchen, een stuk taart te eten en/of koffie te drinken ter plekke. Het brengt daarom een fijne dynamiek mee.



Bron: vlaamschbroodhuys.nl

Café-restaurant Dauphine Amsterdam



Café Restaurant Dauphine is gelegen tegenover station Amsterdam Amstel in een oude Renaultgarage. Het restaurant biedt naast reguliere service ook de mogelijkheid voor gasten om privéruimten te reserveren om hier in een kleiner of groter gezelschap te eten. Zeer goede bereikbaarheid (auto en OV) en daardoor interessant voor zakelijke doelgroep. Door de eigen parkeergarage is het restaurant ook goed toegankelijk voor gasten die met de auto komen.

Bron: restaurantdauphine.nl

The Tribes

Een voorbeeld zijn de flexkantoren van The Tribes waarbij het neerzetten van een mooie huiselijke omgeving die duurzaam is het doel is. Volgens oprichter Eduard Schaepman hebben bedrijven meer behoefte aan beleving op de werkvloer. Ze bieden verschillende type werkruimtes, zoals deze werkunits op de vestiging Rotterdam Blaak.



Bron: www.Tribes.world/

3.2 De Nieuwe Kern

Onder de Bogen

Lola Bikes & Coffee



Dienstverleners die slim inspelen op de functie van het station en daarbij ook nog een ander verdienmodel (horeca) integreren bieden een bijzondere beleving en hebben door twee inkomstenbonnen meer overlevingskans. Lola Bikes & Coffee uit Den Haag is een goed voorbeeld met een combinatie van functies.

Bron: Lolabikesandcoffee.nl / Racefietsblog.nl

Man met Bril Koffie

Man met Bril Koffie is een koffiebranderij en -bar in Rotterdam. De koffie wordt in de koffiebar zelf gebrand waardoor er sprake is van echt verse koffie. Naast dat de koffie in de eigen bar verkrijgbaar is, staan ze ook op festivals en is de koffie online te bestellen. Daarnaast openden ze in de zomer van 2023 een koffiehotel in Crooswijk inclusief bar en restaurant. Naast de hotelfuncties is het ook mogelijk te werken, vergaderen en sporten in het hotel.



Bron: manmetbrilkoffie.nl

Volkshotel Amsterdam



Het Volkshotel is een plek voor iedereen met een levendige lobby, werkplekken en vergaderzalen, creatieve ruimten, een cocktailbar en restaurant met dakterras (en hot tubs). De unieke hotelkamers bieden elke bezoeker zijn eigen ervaring. Naast deze faciliteiten biedt het hotel regelmatig sportlessen en culturele evenementen aan. Deze mix van mogelijkheden maakt het een levendige locatie, passend in een stoere omgeving.

Bron: volkshotel.nl

Wijkcentrum

Boefjes & Barista's: een bakkie geluk

Boefjes en Barista's combineert spelen, ontdekken en ontmoeten met koffiedrinken. Het idee is het creëren van ontmoetingsplekken in de buurt van woonzorgcentra en het samenbrengen van de jongste en oudste deelnemers van onze samenleving om zo van elkaar te leren en een leuke dag te hebben.



Bron: boefjesenbaristas.nl

Anne & Max



Anne & Max is een koffie/lunchbar die fungeert als de huiskamer van de stad. Je kunt er de hele dag door terecht voor ontbijt, taart, lunch en de borrel. Er is ruimte om rustig te kunnen werken, een spelletje te spelen met vrienden of je favoriete boek te lezen.

Bron: anneenmax.nl

Lochal Tilburg: Bibliotheek voor iedereen

De Lochal in Tilburg is een bibliotheek gelegen in de Spoorzone. De bibliotheek vervult verschillende functies, zo is er een expositieruimte, een mogelijkheid tot zaalverhuur, een stadscafé, Seats2meet, een podium en zijn er game- en techlabs te vinden. Door een combinatie van functies is er altijd iets te doen en is de bibliotheek een huiskamer voor de hele stad..



Bron: lochal.nl

Horeca

T-Huis stadspark Valkenberg



Het T-Huis is de enige horecazaak gelegen in het stadspark Valkenberg in Breda. Naast een uitgebreid terras is alles wat op de kaart staat ook to go te verkrijgen. Het park biedt een grote verscheidenheid aan mogelijke activiteiten en dat probeert het T-Huis voort te zetten. Zo valt er altijd wel iets te ontdekken of te doen (DJ's, samenwerkingen met locals, liveoptredens en sportklasjes).

Bron: t-huis.online

Parkoers, maatschappelijk parkpaviljoen

Parkoers is een parkpaviljoen gelegen in het Haagse Zuiderpark. Naast dat Parkoers een restaurant is, kunnen bezoekers er ook zalen huren voor bijeenkomsten en vergaderingen. Parkoers biedt leerwerkplekken aan voor jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt. Daarnaast werken ze zo veel mogelijk met seizoensproducten en gebruiken ze zo min mogelijk verpakkingsmateriaal om te voorkomen dat dit door het park gaat zwerven.



Bron: parkoers-zuiderpark.nl

3.3 Werkstad OverAmstel

Werkstad OverAmstel

Creative Valley

Creative Valley is een bedrijfsverzamelgebouw met gezamenlijke faciliteiten als een restaurant en vergaderruimten, ook wel service offices. De kantoorplekken zijn flexibel te huren (werkplekken, studio's en private lofts) en daarmee passend voor veel type bedrijven. Het draait er om interactie en het faciliteren van ontmoetingen.



Bron: creativevalley.nl

Studio Zand Amersfoort



StudioZAND is een voorbeeld van een bedrijfsruimte in de maakindustrie gecombineerd met retail. StudioZAND is een porseleinwerkplaats met een eigen galerie. Hier zijn behalve de producten uit eigen atelier ook serviesgoed en sieraden van andere bekende en jonge ontwerpers te koop.

Bron: studiozand.nl

Rozet Arnhem (dependance)

Rozet omschrijft zichzelf als de springplank van Arnhem. Naast dat het een bibliotheek en restaurant huisvest zijn er ook lokalen voor lessen of om te (flex)werken. Daarbij is er het Klooilab: hier kun je experimenteren, aanklooien en de ruimte krijgen om zelf ideeën te ontwikkelen. Geen voorgekookte projecten, maar ruimte voor fantasie, verbeelding en creativiteit. De hoofdvestiging heeft een centrumfunctie maar de verschillende dependances in Arnhemse wijken (Rozetjes) bieden ook buiten het centrum ruimte voor creatieve projecten



Bron: rozet.nl

Weespertrekvaart

B. Building Amsterdam



B. Building is een verzamelgebouw in Amsterdam dat voorheen leegstond met een gedateerde uitstraling. Nu is er enerzijds ruimte voor kantoren en flexwerkplekken, en anderzijds is er ook ruimte om te sporten (indoor padelbanen en gym). Verder is er hoogwaardige openbare horeca aanwezig in restaurant Bureau op de bovenste verdieping. Het community gevoel onder de gebruikers vormt de basis.

Bron: b-buildingbusiness.com

Stadssupermarkt

Een kleinere stadssupermarkt met grote aandacht voor to go producten om de werkende in de omgeving van de supermarkt te voorzien in een lunch en de kleine boodschappen die ze in hun werkpauze of na hun werk willen doen voordat ze richting huis gaan. Als je geen zin hebt om te koken, dan biedt de winkel voldoende producten waarmee je snel een gezonde maaltijd op tafel zet. Daarnaast zijn er ook combinaties te vinden waar een SPAR City is gecombineerd met een Tosti Club..



Bron: spar.nl/city/

Werkstad Noord

Hidden Gym



Hidden Gym is een creatieve gym, gespecialiseerd in groepslessen, personal training en het organiseren van sportieve evenementen. De focus ligt op sport & bewegen, een gezonde lifestyle en mentale & fysieke uitdagingen. Ze kiezen vaak afwisselende locaties om te sporten, zo kan het ook bijdragen aan de placemaking in het gebied.

Bron: hiddengym.nl

Instagrammable restaurant als Streetfood Club

Een sterke impuls aan het gebied kan gegeven worden door zogenaamde instagrammable aanbod, zoals een restaurant. Aantrekkelijk voor jongere inwoners van de wijk en gemeente en het zal daardoor ook anderen aantrekken. Dit zorgt de hele dag door voor dynamiek. Een uitgesproken bijzondere inrichting en menukaart zijn essentieel.



Bron: Flinders.nl / thestreetfoodclub.nl

Werkstad Zuid

Thuishaven; een evenementenlocatie in de stad

Thuishaven is een evenementenlocatie gelegen in Amsterdam Sloterdijk, binnen de ring van Amsterdam. Het gehele jaar door zijn er verschillende evenementen op het terrein. Door de ligging nabij de stad is de locatie goed bereikbaar met het openbaar vervoer en zijn de verschillende benodigde faciliteiten aanwezig



Bron: thuishaven.nl

De Buurt zomerse pop-up locatie



De Buurt is een hotspot in Leiden die in de zomermaanden zijn deuren opent met ruimte voor horeca en cultuur. Naast horeca zijn er jeu de boulesbanen en zijn er verschillende exposities en spelen te vinden in de arcadehallen. Zo vormt het terras een plek voor ontmoetingen, horeca, cultuur en sport.

Bron: visitleiden.nl

De Proefzaak – mensen verbinden door het leven te delen

De Proefzaak is een bierbrouwerij die te midden van de kantoorgebouwen van de Bijlmer bier brouwt en verkoopt. Verbonden aan het Kleiklooster, dat in de Bijlmer gevestigd is, brouwen ze hun eigen kloosterbier dat verkocht wordt in De Proefzaak. De brouwerij en het klooster proberen met De Proefzaak mensen te verbinden door duurzaam het leven te delen.



Bron: deproefzaak.nl

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bedrijfsoppervlakte (bvo)

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

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Doelgerichte sector

De doelgerichte sector is onderdeel van de niet-dagelijkse sector en bevat woongerelateerde branches als bouwmarkten, tuincentra, meubelzaken en woonwarenhuizen. Ook overige niet-dagelijkse winkels zijn onderdeel van deze sector, zoals kringloopwinkels. Deze sector is met name te vinden op grootschalige concentraties en bedrijventerreinen. Formules als Karwei, Gamma, Praxis, IKEA, Kwantum, Leen Bakker en Intratuin behoren hiertoe.

Diensten (Commercieel)

Tot de Diensten behoren de hoofdbranches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening. Hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediair, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig.

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachttoevloeiing

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

Marktruimte (o.b.v. distributieve berekening)

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

Niet-dagelijkse sector (regulier)

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

PDV (perifere detailhandelsvestigingen) / Volumineuze detailhandel

Perifere detailhandelsvestigingen zijn winkels die vanwege hun aard en omvang over het algemeen niet in de traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. Het gaat hierbij vooral (en niet uitsluitend) over de volumineuze aard van de goederen. Deze benadering van perifere

winkels is vanuit het voormalige rijksbeleid ingestoken en dus met name branchegericht. Veelvoorkomende branches zijn: auto's, boten en caravans (ABC), bouwmarkten, tuincentra en detailhandel in woninginrichting.

Recreatieve sector

De recreatieve sector is onderdeel van de niet-dagelijkse sector en bevat kledingwinkels, warenhuizen, winkels in huishoudelijke artikelen, schoenenwinkels, etc.

Vloerproductiviteit

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

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

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

Bijlage 2: Huidig winkelaanbod

Supermarktaanbod

	Formule	Adres	Kern	M² wvo	Opmerkingen
1.	Plus	Dorpsplein 10	Duivendrecht	1.085 m²	
2.	Albert Heijn to go	Stationsplein 1	Duivendrecht	120 m²	
3.	Tanger	Albert Camuslaan 114	Amsterdam	1.000 m²	
4.	Albert Heijn	Johan Cruijff Boulevard 177	Amsterdam	1.300 m²	
5.	Albert Heijn to go	Hoekenrode 9	Amsterdam	250 m²	
6.	Lidl	Bijlmerplein 94	Amsterdam	1.888 m²	
7.	Albert Heijn	Bijlmerplein 526	Amsterdam	2.300 m²	
8.	Vomar	Bijlmerplein 551	Amsterdam	1.000 m²	
9.	Jumbo	Sluisplein 41	Ouderkerk aan de Amstel	1.282 m²	
10.	Plus	Dorpsstraat 23	Ouderkerk aan de Amstel	882 m²	

Tabel 13 Supermarktaanbod Gemeente Ouder-Amstel en omgeving
Bron: Supermarktgids.nl; Locatus 2025 (enkel voor de supermarkten in Ouder-Amstel)

Overige detailhandel

	Sector	Metrage in m² wvo	Vestigingen
Ouderkerk aan de Amstel	Leegstand	600	7
	Dagelijkse detailhandel	3.065	12
	Niet-dagelijkse detailhandel	2.306	14
	Horeca	1.330	12
	Diensten	385	9
	Totaal	**7.686**	**54**
Duivendrecht	Leegstand	330	5
	Dagelijkse detailhandel	1.488	6
	Niet-dagelijkse detailhandel	825	2
	Horeca	1.215	14
	Diensten	2.995	12
	Totaal	**6.853**	**39**
Gemeente Ouder-Amstel	Leegstand	930	12
	Dagelijkse detailhandel	4.553	18
	Niet-dagelijkse detailhandel	3.131	16
	Horeca	2.545	26
	Diensten	3.380	21
	Totaal	**14.539**	**93**

Tabel 14 Detailhandelsaanbod gemeente Ouder-Amstel
Bron: Locatus 2025

Bijlage 3: Passend programma gemeente Ouder-Amstel

	Ouderkerk aan de Amstel	Duivendrecht	Entrada	De Nieuwe Kern	Werkstad OverAmstel	Totaal
Detailhandel totaal	7.064	5.151	90	5.500	1.040	18.845
Waarvan supermarkt	*1.856*	*3.076*	*0*	*4.750*	*700*	*10.382*
Horeca	1.753	1.609	520	4.170	870	8.921
Commerciële dienstverlening	481	3.794	170	1.040	220	5.705
Totaal	**9.298**	**10.554**	**780**	**10.710**	**2.130**	**33.471**

Tabel 15 Passend programma gemeente Ouder Amstel per deelgebied in m² bvo
Bron: Sweco

Bijlage 4: Distributieve berekening dagelijkse detailhandel (incl. supermarkten)

Voor het onderzoeksgebied zijn zowel voor de gemeente Ouder-Amstel als voor de verschillende deelgebieden distributieve berekeningen uitgevoerd. De algemene parameters worden hier benoemd, de gebied specifieke parameters worden per deelgebied benoemd.

Bij de distributieve berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2023 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander € 2.839 in fysieke winkels in de dagelijkse sector en € 2.279 in fysieke supermarkten. Het inkomen in de deelgebieden ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn gecorrigeerd naar het 26,3% (Gemeente Ouder-Amstel, DNK en Werkstad OverAmstel), 34,3% (Ouderkerk aan de Amstel) en 13,8% (Duivendrecht en Entrada) hogere inkomen (met een prijselasticiteit van 0,4). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in de dagelijkse sector of fysieke supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 8.289 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Voor supermarkten geldt een gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.864 per m² wvo per jaar (exclusief BTW) (Omzetkengetallen INretail en Panteia, 2023).

Het is belangrijk te beseffen bij de interpretatie van onderstaande tabellen dat de supermarktsector een deelverzameling is van de dagelijkse sector. De uitkomsten van onderstaande berekeningen mogen dus niet bij elkaar worden opgeteld.

Gemeente Ouder-Amstel

Bij de distributieve berekening voor de gemeente Ouder-Amstel zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een minimaal en maximaal scenario. In het minimale scenario is uitgegaan van de minimale bevolkingsgroei die volgt uit de geplande ontwikkelingen voor de gemeente. Dit betekent dat er in 2040 een inwonertal zal zijn van 33.960 inwoners. Voor het maximale scenario is uitgegaan van het maximale inwoneraantal dat volgt uit de geplande ontwikkelingen, hierdoor ligt het inwoneraantal in het maximale scenario op 37.313 inwoners (zie paragraaf 1.1).
- **Koopkrachtbinding.** de koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied. op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding op 63%. De afvloeiing bedraagt 37%, waarvan 11% online afvloeiing en 26% fysieke afvloeiing. Na correctie voor de online afvloeiing ligt de fysieke koopkrachtbinding op 71%[20]. We veronderstellen de fysieke binding in de toekomst constant.
- **Koopkrachttoevloeiing.** de toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing op 19%. We veronderstellen de toevloeiing in de toekomst constant.
- **Gevestigd aanbod.** De dagelijkse sector telt momenteel in totaal 4.553 m² wvo in het onderzoeksgebied (Locatus 2025). Voor de supermarktsector ligt het huidige aanbod momenteel op 3.369 m² wvo (Locatus 2025).

[20] Berekening: koopkrachtbinding / (100 – online afvloeiing) = 63 / (100 – 11) = 71%

Parameter	Dagelijks totaal		Supermarkten	
	Minimum	**Maximum**	**Minimum**	**Maximum**
Inwoners	33.960	37.313	33.960	37.313
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.839	€ 2.839	€ 2.279	€ 2.279
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 96	€ 106	€ 77	€ 85
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 107	€ 117	€ 86	€ 94
Koopkrachtbinding	71%	71%	71%	71%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 76	€ 83	€ 61	€ 67
Koopkrachttoevloeiing	19%	19%	19%	19%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 18	€ 19	€ 14	€ 16
Totale bestedingen in € mln.	€ 93	€ 103	€ 75	€ 82
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.864	€ 8.864
Gerealiseerde vloerproductiviteit / functioneren	€ 20.514	€ 22.539	€ 22.255	€ 24.452
Haalbaar aanbod in m² wvo	11.268	12.380	8.458	9.294
Aanbod in m² huidige situatie	4.553	4.553	3.369	3.369
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**6.715**	**7.827**	**5.089**	**5.924**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	***8.394***	***9.784***	***6.362***	***7.406***

Tabel 16 Distributieve berekening dagelijkse sector gemeente Ouder-Amstel
Bron: Sweco

Ouderkerk aan de Amstel

Bij de distributieve berekening voor Ouderkerk aan de Amstel zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een minimaal scenario en een maximaal scenario. In het minimale scenario is uitgegaan van een minimale groei van de bevolking door de geplande woningbouwontwikkelingen (zie paragraaf 1.1), dit brengt het inwoneraantal in het minimale scenario op 8.661 inwoners. Voor het maximale scenario is uitgegaan van een maximale groei van de bevolking door de geplande woningbouwontwikkelingen (zie paragraaf 1.1), dit brengt het inwoneraantal in het maximale scenario op 8.699 inwoners.
- **Koopkrachtbinding.** Op basis van de verdiepte gegevens van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding op 74% (gecorrigeerd voor online). We veronderstellen de fysieke binding in de toekomst constant.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Op basis van de verdiepende gegevens van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing op 10%. We veronderstellen de toevloeiing in de toekomst constant.
- **Gevestigd aanbod.** De dagelijkse sector telt momenteel in totaal 3.065 m² wvo in het onderzoeksgebied (Locatus 2025). Voor de supermarktsector ligt het huidige aanbod momenteel op 2.164 m² wvo (Locatus 2025).

Parameter	Dagelijks totaal		Supermarkten	
	Minimum	**Maximum**	**Minimum**	**Maximum**
Inwoners	8.661	8.699	8.661	8.699
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.839	€ 2.839	€ 2.279	€ 2.279
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 25	€ 25	€ 20	€ 20
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 28	€ 28	€ 22	€ 23
Koopkrachtbinding	74%	74%	74%	74%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 21	€ 21	€ 17	€ 17
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 2	€ 2	€ 2	€ 2
Totale bestedingen in € mln.	€ 23	€ 23	€ 18	€ 18
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.864	€ 8.864
Gerealiseerde vloerproductiviteit / functioneren	€ 7.501	€ 7.534	€ 8.528	€ 8.556
Haalbaar aanbod in m² wvo	2.774	2.786	2.082	2.091
Aanbod in m² huidige situatie	3.065	3.065	2.164	2.164
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**-291**	**-279**	**-82**	**-73**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	***-364***	***-349***	***-102***	***-91***

Tabel 17 Distributieve berekening dagelijkse sector Ouderkerk aan de Amstel
Bron: Sweco

Duivendrecht

In Duivendrecht werken we twee scenario's uit. Het eerste scenario gaat ervanuit dat er één supermarkt in het centrum gevestigd is. Voor het tweede scenario (met ambitieniveau) gaan we er voor de toekomst vanuit dat er een tweede supermarkt in het centrum gevestigd is en het centrum versterkt heeft. Met deze versterking is het mogelijk een hogere koopkrachtbinding en -toevloeiing te realiseren.

Bij de distributieve berekening voor Duivendrecht zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een minimaal en maximaal scenario. In het minimale scenario is uitgegaan van de minimale groei van de bevolking door de geplande woningbouwontwikkelingen in Duivendrecht en de minimale groei vanuit Entrada (zie paragraaf 1.1). Dit brengt het inwoneraantal in het minimale scenario op 8.025 inwoners. Voor het maximale aantal inwoners is uitgegaan van de maximale groei van de bevolking door de geplande woningbouwontwikkelingen in Duivendrecht en de maximale groei vanuit Entrada (zie paragraaf 1.1). Dit brengt het inwoneraantal in het maximale scenario op 8.304 inwoners.
- **Koopkrachtbinding.** Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO, kern specifiek voor Duivendrecht) ligt de koopkrachtbinding op 52%. De afvloeiing bedraagt 56%, waarvan 21% online afvloeiing en 35% fysieke afvloeiing. Na de correctie voor de online afvloeiing ligt de fysieke koopkrachtbinding op 65%[21]. We veronderstellen de fysieke binding in de toekomst constant. Voor het ambitiescenario leggen we de koopkrachtbinding in de toekomst op 70%.

[21] Berekening: Koopkrachtbinding / (100 – online afvloeiing) = 52 / (100 – 21) = 65%

- **Koopkrachttoevloeiing.** Op basis van de verdiepende gegevens van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing op 18%. We veronderstellen de toevloeiing in de toekomst constant. Voor het ambitiescenario leggen we de koopkrachttoevloeiing in de toekomst op 20%.
- **Gevestigd aanbod.** De dagelijkse sector telt momenteel in totaal 1.488 m² wvo in het onderzoeksgebied (Locatus 2025). Voor de supermarktsector ligt het huidige aanbod momenteel op 1.205 m² wvo (Locatus 2025).

Parameter	Dagelijks totaal				Supermarkten			
	Minimum		Maximum		Minimum		Maximum	
	Regulier	Ambitie	Regulier	Ambitie	Regulier	Ambitie	Regulier	Ambitie
Inwoners	8.025	8.025	8.304	8.304	8.025	8.025	8.304	8.304
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.839	€ 2.839	€ 2.839	€ 2.839	€ 2.279	€ 2.279	€ 2.279	€ 2.279
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 23	€ 23	€ 24	€ 24	€ 18	€ 18	€ 19	€ 19
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 24	€ 24	€ 25	€ 25	€ 19	€19	€ 20	€ 20
Koopkrachtbinding	65%	70%	65%	70%	65%	70%	65%	70%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 16	€ 17	€ 16	€ 17	€ 13	€ 14	€ 13	€ 14
Koopkrachttoevloeiing	18%	20%	18%	20%	18%	20%	18%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 3	€ 4	€ 4	€ 4	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3
Totale bestedingen in € mln.	€ 19	€ 21	€ 20	€ 22	€ 15	€ 17	€ 16	€ 17
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.864	€ 8.864	€ 8.864	€ 8.864
Gerealiseerde vloerproductiviteit / functioneren	€ 12.806	€ 14.136	€ 13.252	€ 14.628	€ 12.694	€ 14.013	€ 13.136	€ 14.501
Haalbaar aanbod in m² wvo	2.299	2.538	2.379	2.626	1.726	1.905	1.786	1.971
Aanbod in m² huidige situatie	1.488	1.488	1.488	1.488	1.205	1.205	1.205	1.205
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**811**	**1.050**	**891**	**1.138**	**521**	**700**	**581**	**766**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	***1.014***	***1.312***	***1.113***	***1.422***	***651***	***875***	***726***	***958***

Tabel 18 Distributieve berekening dagelijkse sector Duivendrecht
Bron: Sweco

De Nieuwe Kern

Bij de distributieve berekening voor DNK zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van de verwachte bevolkingsgroei die het gebied zal kennen door de realisatie van de nieuwe ontwikkelingen. We gaan uit van een minimum toevoeging van 13.020 inwoners aan het gebied en een maximum groei van 14.260 inwoners (zie paragraaf 1.1).
- **Koopkrachtbinding.** Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO, kern specifiek voor Duivendrecht) ligt de koopkrachtbinding op 52%. De afvloeiing bedraagt 56%, waarvan 21% online

afvloeiing en 35% fysieke afvloeiing. Na de correctie voor de online afvloeiing ligt de fysieke koopkrachtbinding op 65%[22]. We veronderstellen de fysieke binding in de toekomst constant.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing op 18%. We veronderstellen de toevloeiing in de toekomst constant.
- **Gevestigd aanbod.** Door te kijken naar de groei mogelijkheden op basis van het nieuwe inwoneraantal is het gevestigde aanbod niet van belang.

Parameter	Dagelijks totaal		Supermarkten	
	Minimum	**Maximum**	**Minimum**	**Maximum**
Inwoners	13.020	14.260	13.020	14.260
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.839	€ 2.839	€ 2.279	€ 2.279
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 37	€ 40	€ 30	€ 32
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 41	€ 45	€ 33	€ 36
Koopkrachtbinding	65%	65%	65%	65%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 27	€ 29	€ 21	€ 23
Koopkrachttoevloeiing	18%	18%	18%	18%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 6	€ 6	€ 5	€ 5
Totale bestedingen in € mln.	€ 32	€ 35	€ 26	€ 28
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.864	€ 8.864
Gerealiseerde vloerproductiviteit / functioneren	-	-	-	-
Haalbaar aanbod in m² wvo	3.907	4.279	2.933	3.212
Aanbod in m² huidige situatie	0	0	0	0
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**3.907**	**4.279**	**2.933**	**3.212**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	***4.883***	***5.349***	***3.666***	***4.015***

Tabel 19 Distributieve berekening dagelijkse sector De Nieuwe Kern
Bron: Sweco

Werkstad OverAmstel

Bij de distributieve berekening voor Werkstad OverAmstel zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van de verwachte bevolkingsgroei door de realisatie van de nieuwe ontwikkelingen. We gaan uit van een minimum toevoeging van 3.600 inwoners aan het gebied en een maximum groei van 5.400 inwoners (zie paragraaf 1.1). De werkenden in het gebied worden meegenomen door middel van de koopkrachttoevloeiing.
- **Koopkrachtbinding.** Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO, kern specifiek voor Duivendrecht) ligt de koopkrachtbinding op 52%. De afvloeiing bedraagt 56%, waarvan 21% online afvloeiing en 35% fysieke afvloeiing. Na de correctie voor de online afvloeiing ligt de fysieke koopkrachtbinding op 65%[23]. Voor Werkstad OverAmstel stellen we op basis van ervaring dat de koopkrachtbinding lager ligt door de functie van het gebied. We stellen dat de koopkrachtbinding in het gebied op 45% ligt. We veronderstellen de fysieke binding in de toekomst constant.

[22] Berekening: Koopkrachtbinding / (100 – online afvloeiing) = 52 / (100 – 21) = 65%
[23] Berekening: Koopkrachtbinding / (100 – online afvloeiing) = 52 / (100 – 21) = 65%

- **Koopkrachttoevloeiing.** Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing op 18% in Duivendrecht. Door het grote aandeel werkende in Werkstad OverAmstel gaan we ervanuit dat de toevloeiing hier hoger ligt. Op basis van ervaring stellen we dat de koopkrachttoevloeiing in Werkstad OverAmstel op 30% ligt. We veronderstellen de toevloeiing in de toekomst constant.
- **Gevestigd aanbod.** Door te kijken naar de groei mogelijkheden op basis van het nieuwe inwoneraantal is het gevestigde aanbod niet van belang.

Parameter	Dagelijks totaal		Supermarkten	
	Minimum	**Maximum**	**Minimum**	**Maximum**
Inwoners	3.600	5.400	3.600	5.400
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.839	€ 2.839	€ 2.279	€ 2.279
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 10	€ 15	€ 8	€ 12
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 11	€ 17	€ 9	€ 14
Koopkrachtbinding	45%	45%	45%	45%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 5	€ 8	€ 4	€ 6
Koopkrachttoevloeiing	30%	30%	30%	30%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 2	€ 3	€ 2	€ 3
Totale bestedingen in € mln.	€ 7	€ 11	€ 6	€ 9
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.864	€ 8.864
Gerealiseerde vloerproductiviteit / functioneren	-	-	-	-
Haalbaar aanbod in m² wvo	876	1.314	658	986
Aanbod in m² huidige situatie	0	0	0	0
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**876**	**1.314**	**658**	**986**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	***1.095***	***1.643***	***822***	***1.233***

Tabel 20 Distributieve berekening dagelijkse sector Werkstad OverAmstel
Bron: Sweco

Bijlage 5: Dichthedenanalyse horeca en commerciële dienstverlening

Dichthedenanalyse horeca

	Bestaand aanbod In vestigingen	Inwoners	Huidige dichtheid Vestigingen per 10.000 inwoners
Landelijk	-	-	24,4
Gemeente Ouder-Amstel	26	14.447	18,0
Ouderkerk aan de Amstel	12	8.245	14,6
Duivendrecht	14	5.510	25,4
Amsterdam Zuidoost	160	92.350	17,3

Tabel 21 Dichtheden horecasector
Bron: Sweco, Locatus 2025; CBS Statline 2024

	Landelijk		Ouder-Amstel		Ouderkerk aan de Amstel		Duivendrecht		Amsterdam Zuidoost	
	Min	**Max**	**Min**	**Max**	**Min**	**Max**	**Min**	**Max**	**Min**	**Max**
Ouder-Amstel										
Marktruimte in vkp	59	91	44	67	35	54	62	95	42	65
Uitbreidingsruimte in vkp	33	65	18	41	9	28	36	69	16	39
Uitbreidingsruimte in m² bvo	4.560	8.909	2.428	5.635	1.283	3.876	4.895	9.422	2.205	5.292
Ouderkerk aan de Amstel										
Marktruimte in vkp	21	21	16	16	13	13	22	22	15	15
Uitbreidingsruimte in vkp	9	9	4	4	1	1	10	10	3	3
Uitbreidingsruimte in m² bvo	1.251	1.264	491	500	83	90	1.370	1.383	412	421
Duivendrecht										
Marktruimte in vkp	14	14	10	10	8	8	14	14	10	10
Uitbreidingsruimte in vkp	0	0	-4	-4	-6	-6	0	0	-4	-4
Uitbreidingsruimte in m² bvo	-54	-52	-543	-541	-806	-805	23	25	-595	-593
De Nieuwe Kern										
Marktruimte in vkp	32	35	23	26	19	21	33	36	23	25
Uitbreidingsruimte in vkp	32	35	23	26	19	21	33	36	23	25
Uitbreidingsruimte in m² bvo	4.351	4.765	3.209	3.514	2.595	2.842	4.530	4.962	3.089	3.383
Werkstad OverAmstel										
Marktruimte in vkp	9	13	6	10	5	8	9	14	6	9
Uitbreidingsruimte in vkp	9	13	6	10	5	8	9	14	6	9
Uitbreidingsruimte in m² bvo	1.203	1.805	887	1.331	718	1.076	1.253	1.879	854	1.281
Entrada										
Marktruimte in vkp	6	7	4	5	4	4	6	7	4	5
Uitbreidingsruimte in vkp	6	7	4	5	4	4	6	7	4	5
Uitbreidingsruimte in m² bvo	819	910	604	671	488	543	852	947	581	646

Tabel 22 Dichthedenanalyse horeca
Bron: Sweco

Dichthedenanalyse commerciële dienstverlening

	Bestaand aanbod In vestigingen	Inwoners	Huidige dichtheid Vestigingen per 10.000 inwoners
Landelijk	-	-	20,1
Gemeente Ouder-Amstel	21	14.447	14,5
Ouderkerk aan de Amstel	9	8.245	10,9
Duivendrecht	12	5.510	21,8
Amsterdam Zuidoost	117	92.350	12,7

Tabel 23 Dichtheden dienstensector
Bron: Sweco, Vastgoeddata.nl, maart 2025; Locatus 2025; CBS Statline 2024

	Landelijk		Ouder-Amstel		Ouderkerk aan de Amstel		Duivendrecht		Amsterdam Zuidoost	
	Min	**Max**	**Min**	**Max**	**Min**	**Max**	**Min**	**Max**	**Min**	**Max**
Ouder-Amstel										
Marktruimte in vkp	49	75	35	54	27	41	53	81	31	47
Uitbreidingsruimte in vkp	28	54	14	33	6	20	32	60	10	26
Uitbreidingsruimte in m² bvo	1.571	3.045	807	1.873	311	1.112	1.799	3.395	551	1.480
Ouderkerk aan de Amstel										
Marktruimte in vkp	17	17	13	13	9	9	19	19	11	11
Uitbreidingsruimte in vkp	8	8	4	4	0	0	10	10	2	2
Uitbreidingsruimte in m² bvo	474	479	202	205	26	28	556	560	111	114
Duivendrecht										
Marktruimte in vkp	11	11	8	8	6	6	12	12	7	7
Uitbreidingsruimte in vkp	-1	-1	-4	-4	-6	-6	0	0	-5	-5
Uitbreidingsruimte in m² bvo	-44	-44	-220	-219	-333	-333	8	9	-278	-278
De Nieuwe Kern										
Marktruimte in vkp	26	29	19	21	14	16	28	31	16	16
Uitbreidingsruimte in vkp	26	29	19	21	14	16	28	31	16	16
Uitbreidingsruimte in m² bvo	1.475	1.616	1.066	1.168	801	877	1.598	1.750	929	1.018
Werkstad OverAmstel										
Marktruimte in vkp	7	11	5	8	4	6	8	12	5	7
Uitbreidingsruimte in vkp	7	11	5	8	4	6	8	12	5	7
Uitbreidingsruimte in m² bvo	408	612	295	442	221	332	442	663	257	385
Entrada										
Marktruimte in vkp	5	5	4	4	3	3	5	6	3	3
Uitbreidingsruimte in vkp	5	5	4	4	3	3	5	6	3	3
Uitbreidingsruimte in m² bvo	278	308	201	223	151	167	301	334	175	194

Tabel 24 Dichthedenanalyse diensten sector
Bron: Sweco