



Amsterdam-Noord DPO commerciële voorzieningen

18 november 2024,
gecorrigeerd 18 april 2025

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Actualisatie DPO Amsterdam Noord commerciële voorzieningen
51017863
Gemeente Amsterdam
18 november 2024, gecorrigeerd 18 april 2025
Aart Jan van Duren, Jeffrey Meinders, Luc Valentijn
Aart Jan van Duren
aartjan.vanduren@sweco.nl
+31653124683

Versie

Definitieve versie

Inhoudsopgave

1	Resultaten marktruimte commerciële voorzieningen	10
1.1	Dagelijkse detailhandel	10
1.2	Recreatieve detailhandel	10
1.3	Doelgerichte detailhandel	11
1.4	Horeca	11
1.5	Commerciële diensten	12
1.6	Leisure (sport)	12
1.7	Totale marktruimte	13
1.8	Vergelijking uitkomsten DPO Amsterdam Noord 2024 met 2019	13
2	Vertaling marktruimte naar deelgebieden en clusters	15
2.1	Verdelingsprincipes	15
2.2	Uitbreidingsruimte per functie per deelgebied	19
2.3	Toewijzing uitbreidingsruimte binnen transformatiegebieden	20
2.3.1	Hamerkwartier	20
2.3.2	NDSM-terrein	21
2.3.3	Overhoeks en Buiksloterham	23
2.4	Centraal woon-werkgebied	25
2.5	Bestaande woongebieden	26
3	Afbakening onderzoeksgebied en huidig aanbod	28
3.1	Onderzoeksgebied	28
3.2	Aanbod per deelgebied	29
3.3	Voorzieningenclusters in stadsdeel Noord	30
3.4	Aanbod per winkelgebied	31
3.5	Verzorgingsfunctie dagelijks aanbod en solitaire supermarkten	32
3.6	Aanbod overige commerciële functies	35
3.7	Plan capaciteit detailhandel	37
4	(Ontwikkeling) draagvlak	38
4.1	Woningbouwplannen	38
4.2	Bevolkingsgroei	39
5	Data en onderzoeksmethode	42
5.1	Gebruikte databronnen	42
5.2	Rekenmethodiek marktruimte detailhandel	42
5.3	Transactiedata	45
5.4	Rekenmethodiek horeca, commerciële diensten leisure (sport)	47
5.5	Drie toekomstscenario's toekomstig aantal inwoners	49
5.6	Definities	49

Inleiding

Aanleiding

Amsterdam-Noord is in transitie. De geplande toevoeging van ca. 20.000 woningen in het stadsdeel tot 2035 brengt een aanzienlijke bevolkingsgroei met zich mee. De woningbouw concentreert zich met name aan de noordelijke IJ-oeveren en het centrumgebied rondom het Buikslotermeerplein. Gemeente Amsterdam heeft Business Unit Stedelijke Planning van Sweco gevraagd om de huidige en toekomstige behoefte aan commerciële voorzieningen in kaart te brengen.

In dit Distributieplanologische Onderzoek (DPO) wordt de totale marktruimte voor commerciële voorzieningen, bestaande uit detailhandel, horeca (exclusief hotels), commerciële diensten en leisure (sport), gepresenteerd. Daarnaast wordt er advies gegeven over de verdeling van die marktruimte over de verschillende deelgebieden in Noord. Dit onderzoek kan tevens worden beschouwd als een nadere uitwerking van het Amsterdamse detailhandelsbeleid. Het kan worden gebruikt om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen (toetsingskader), als ruimtelijk economische onderlegger voor het omgevingsplan van Amsterdam en ten slotte voor adviezen op aanvragen omgevingsvergunningen en keuzes ten aanzien van de lokale voorzieningenstructuur.

De gemeente streeft naar een voorzieningenstructuur die optimaal aansluit op zowel de bestaande structuur van Noord als bij de ontwikkelingen in het stadsdeel. De adviezen in het DPO helpen om de balans te vinden en behouden tussen de spreiding van bewoners en andere doelgroepen enerzijds, en voorzieningen anderzijds. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande voorzieningenstructuur kan profiteren van het groeiende draagvlak. Maar andersom geldt het beleidsdoel dat (dagelijkse) winkelvoorzieningen voor alle Amsterdammers binnen loopafstand bereikbaar moeten zijn: nabijheid is een belangrijk criterium bij de ruimtelijke planning van winkelvoorzieningen (Detailhandelsbeleid 2018 – 2022).

In februari 2019 is door Bureau Stedelijke Planning (dat in 2021 in Sweco is opgegaan) het rapport “Programmering Voorzieningen Amsterdam-Noord” opgeleverd. Het voorliggende onderzoek bouwt methodologisch voort op dit onderzoek. Het onderzoek van 2024 kan worden beschouwd als herijking van de conclusies van het eerdere onderzoek. Deze herijking komt voort uit een drietal ontwikkelingen die sinds 2019 gaande zijn, namelijk 1) er komen relatief meer bezoekers van buiten Noord dan destijds meegenomen is in het onderzoek, 2) grotere aantallen (kleinere) woningen in de ontwikkeling van de IJ-oeveren dan destijds meegenomen in het onderzoek en 3) verschillende detailhandelsontwikkelingen in met name de IJ-oeveren die vragen om een recente herijking van de marktruimte.

Voorliggend onderzoek is uitgevoerd aan de hand van dataverzameling van onder andere de woningbouwplannen, bevolkingsprognoses, aanbod aan commerciële voorzieningen, koopstromen en bestedingen en omzetten. Op basis van deze gegevens zijn distributieve berekeningen en dichthedenanalyses opgesteld. Naast dataonderzoek is er ook informatie opgehaald uit gesprekken met stakeholders, waaronder gemeentelijke projectmanagers voor de verschillende deelgebieden, ontwikkelaars, retailers en vertegenwoordigers van de bestaande winkelgebieden.

Voorliggend onderzoek is volstrekt onafhankelijk en objectief uitgevoerd, waarbij gemeente noch de private stakeholders invloed hebben gehad op de uitkomsten en keuzes in dit adviesrapport.

Centrale onderzoeksvraag

Wat is de huidige en toekomstige (2035) marktruimte en uitbreidingsruimte voor detailhandel, horeca, commerciële diensten en leisure in Amsterdam-Noord, en wat is een wenselijke spreiding van die ruimte over deelgebieden en voorzieningenclusters in Noord?

Afbakening type voorzieningen en gebieden

In dit DPO worden de volgende commerciële voorzieningen meegenomen.¹

- I. **Detailhandel** (volgens indeling Locatus)²
 - a) Dagelijks, zijnde levensmiddelen en persoonlijke verzorging
 - b) Niet-dagelijks Recreatief, bestaande uit de groepen Mode & Luxe en Vrije Tijd
 - c) Niet-dagelijks Doelgericht, bestaande uit de groepen: In/Om Huis en Detailhandel Overig
- II. **Horeca** (volgens indeling Locatus)
 - a) Drankensector (o.a. café, coffeabar, wijnbar)
 - b) Fastservicesector (o.a. broodjeszaak/lunchroom, fastfoodrestaurant)
 - c) Restaurantsector (restaurants en andere food-gerelateerde concepten)
- III. **Commerciële diensten**, bestaande uit de groep Diensten, te onderscheiden in:
 - a. Verhuur (o.a. rijwielverhuur, autoverhuur en gereedschapsverhuur)
 - b. Ambacht (o.a. kapper, schoonheidssalon, kleermaker en fotograaf)
 - c. Financiële instelling (o.a. bank, verzekeringskantoor en financiële intermediair)
 - d. Particuliere dienstverlening (o.a. makelaardij, massagesalon, stomerij en uitzendbureau)
- IV. **Leisure**. De gehele Locatus branche Leisure kan onderverdeeld worden naar verzorgingsfunctie. Zo is er leisure met een (boven)regionale functie, met name binnen de subbranche cultuur en ontspanning en vermaak, en leisure met een wijkverzorgende functie, bestaande uit de subbranche sport. Binnen deze marktruimtestudie behandelen we deze laatste, oftewel 'sport'. Voorbeelden hiervan zijn fitness, klimwand, poolcentrum etc. De benadering van (boven)regionale leisure is namelijk case specifiek.

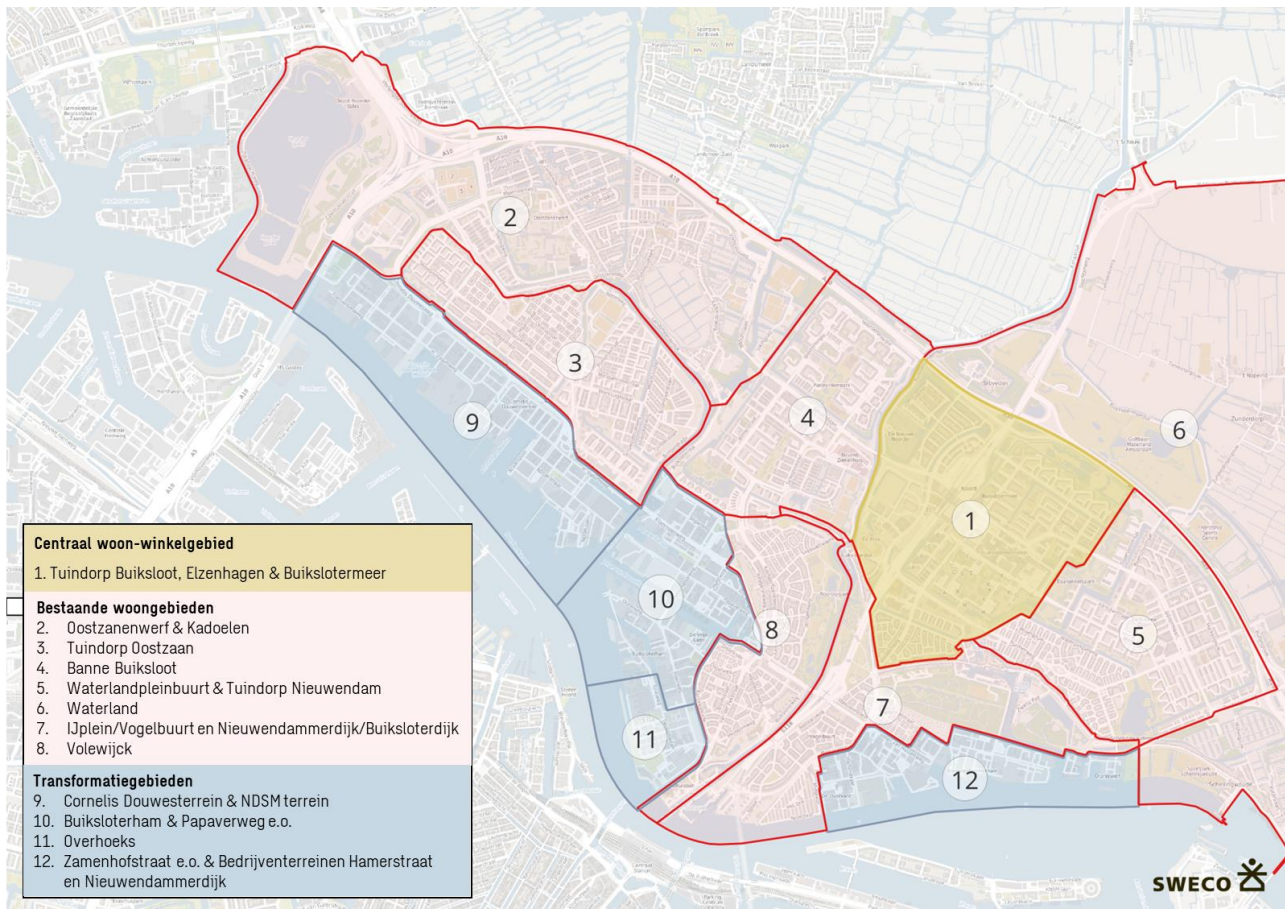
In dit onderzoek hanteren we voorts verschillende geografische schaalniveaus. Het onderzoek richt zich allereerst op geheel stadsdeel Noord. De marktruimte voor de verschillende functies tot 2035 is op dit niveau bepaald. Daarnaast wordt verder ingezoomd op drie te onderscheiden grote deelgebieden in het stadsdeel. Deze zijn bepaald aan de hand van de (ontwikkel)dynamiek in het gebied en zijn in onderstaand figuur weergegeven. Het gaat om de volgende deelgebieden:

1. **Het centrumgebied (1)**: in dit centrale gebied zijn het winkelcentrum Boven 't Y / Buikslotermeerplein met een stadsdeelverzorgende functie en de in 2018 geopende metrohalte Noord gelegen. In dit gebied vindt een gemiddelde dynamiek plaats, waarbij tot 2035 meer dan 7.000 inwoners bij zullen komen³.
2. **Laag dynamische gebieden** (met subgebieden 2 t/m 8): deze gebieden worden gevormd door de bestaande woongebieden (vaak gekoppeld aan een bestaand voorzieningencluster voor de betreffende wijk). De komende jaren vinden hier relatief weinig (woningbouw)ontwikkelingen plaats waardoor ze hier aangemerkt worden als laag dynamisch.
3. **Hoog dynamische gebieden** (met subgebieden 9 t/m 12): deze gebieden bestaan uit de noordelijke IJ-oeveren en maken een ingrijpende transformatie door: van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied. In deze gebieden zijn ook de plekken waar de pont aanlandt en waar veel bezoekers van buiten het stadsdeel komen, aangetrokken door het grote aanbod aan horeca en cultuur. De transformatiegebieden kunnen hierdoor geclassificeerd worden als hoog dynamisch. Tegen het jaar 2035 zal het gebied een toename van tenminste 20.000 inwoners ervaren.

¹ De aanboddata in deze studie zijn afkomstig van Locatus en dateren van najaar 2023.

² Warenmarkten zijn buiten beschouwing gelaten

³ Bron: Bevolkingsprognose Amsterdam; Onderzoek & Statistiek, 2023



Figuur 1: Afbakening onderzoeksgebieden⁴.
Bron: Achtergrondkaart: OSM, 2023. Bewerking: Sweco.

Aan de hand van drie scenario's voor de bevolkingsontwikkeling is de marktruimte voor commerciële voorzieningen in Amsterdam Noord onderzocht. In de bijlage (deel C) is een methodologische onderzoeksverantwoording opgenomen waarin de gehanteerde veronderstellingen voor de ontwikkelingsscenario's worden toegelicht.

⁴ De gebiedsindeling in figuur 1 is een door OIS Amsterdam vastgestelde gebiedsindeling.

Resultaten in een notendop

Met de ca. 27.000 tot 39.000 nieuwe inwoners in Noord tot 2035 neemt het draagvlak voor commerciële voorzieningen in het stadsdeel flink toe. De toename van het draagvlak vindt vooral plaats in de gebieden langs de IJ-oeveren, de zogenoemde transformatiegebieden. Deze draagvlaktoename zorgt ervoor dat er voor alle commerciële functies in 2035 een positieve indicatieve marktruimte aanwezig is. Enkel voor detailhandel verdisconteren we de uitkomsten van de marktruimtestudie met de aanwezige plancapaciteit. Hierdoor ontstaat een uitbreidingsruimte, oftewel aantal vierkante meters in winkelvloeroppervlak dat toegevoegd kan worden aan het bestaande aanbod. Voor niet-detailhandelsfuncties gaan we uit van de marktruimte, omdat voor deze functies de plancapaciteit niet bekend is. Hiervoor dient nog wel, indien bekend, plancapaciteit in acht genomen te worden voor er uitspraken gedaan kunnen worden over de uitbreidingsruimte.

Functie	Marktruimte 2035 midden scenario	Plancapaciteit	Uitbreidingsruimte 2035 midden scenario
Detailhandel – Dagelijks	10.000 m ² wvo	7.250 m ² wvo	2.750 m ² wvo
Detailhandel – Recreatief	2.800 m ² wvo	16.400 m ² wvo (nautisch en niet-dagelijks Overhoeks) ¹	2.800 m ² wvo
Detailhandel – Doelgericht	9.600 m ² wvo	-/- 18.500 m ² wvo doelgericht Klaprozenweg	28.100 m ² wvo
Horeca	6.200 m ² wvo	N.b.	N.b.
Commerciële diensten	2.300 m ² wvo	N.b.	N.b.
Leisure (sport)	2.000 m ² wvo	N.b.	N.b.

De meeste marktruimte voor alle functies kan toegewezen worden aan de transformatiegebieden en het centrumgebied. Dit wordt veroorzaakt doordat in deze gebieden de meeste inwonergroei tot 2035 zal plaatsvinden, en deze gebieden het grootste aandeel toevloeiing van bezoekers van buiten het stadsdeel kennen. Daarnaast is het aanbod (winkelstructuur) in de laag dynamische gebieden voor het grootste deel reeds ontwikkeld. We adviseren de aanwezige markt- en uitbreidingsruimte voor 2035 grofweg op de volgende manier toe te delen:

Transformatiegebieden

- **Hamerkwartier.** Dagelijkse detailhandel is met huidige aanbod en plancapaciteit van 1.600 m² wvo voldoende om het toekomstig draagvlak te bedienen. We adviseren deze te laten clusteren rondom de toekomstige locaties van de twee supermarkten Dirk en Jumbo Foodmarkt rondom de Meeuwenlaan/Gedempt Hamerkanaal. Voor 2035 zien we enkel nog mogelijkheden om marktruimte toe te wijzen voor horeca (1.800 m² wvo), commerciële diensten (700 m² wvo) en leisure (sport) (600 m² wvo).
- **NDSM-terrein.** Door de forse bevolkingsgroei tot 2035 en het huidige (beperkte) aanbod adviseren we in het zoekgebied rondom de Ms. van Riemsdijkweg, Ms. Oslofjordweg en Ms. Tarnweg een extra dagelijkse voorziening (supermarkt) te faciliteren van indicatief gelijke omvang als de huidige Albert Heijn. Tevens adviseren we extra horeca (700 m² wvo), commerciële diensten (300 m² wvo) en leisure (sport) (200 m² wvo) mogelijk te maken.
- **Buiksloterham/Overhoeks.** In dit deelgebied zijn reeds initiatieven voor dagelijkse detailhandel die voorzien in de forse bevolkingsgroei, zoals een dagelijks cluster op de Klaprozenweg, een doelgroepsupermarkt op de Docklandsweg (Odin) en een dagelijkse voorziening op de Distelweg. Het advies is om de versnippering hier te verminderen, door op een verantwoorde en gedoseerde wijze de uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector toe te wijzen. Wij zien de Docklandsweg en de in het verlengde deel daarvan gesitueerde Asterweg (althans het zuidelijk deel daarvan) als de logische locatie voor de realisering van dagelijks aanbod (waaronder supermarktaanbod). Op langere termijn zien wij hier een stadsstraat met net als op het toekomstige NDSM-terrein twee volwaardige en in maatvoering gelijkwaardige supermarkten. Tot 2035 is de uitbreidingsruimte voldoende om in deze stadsstraat één volwaardige supermarkt te faciliteren. Daarnaast wordt geadviseerd om in stedenbouwkundig opzicht flexibiliteit in te bouwen om op langere termijn (na 2035) een tweede supermarkt niet onmogelijk te maken. Idealiter gebeurt dat zodanig dat de beide supermarkten als halvers van de het winkelaanbod in de straat gaan functioneren. Voorts adviseren we hier horeca (ca. 2.100 m² wvo), commerciële diensten (ca. 700 m² wvo) en leisure (sport) (ca. 700 m² wvo) mogelijk te maken. Tot slot geldt dat doelgericht aanbod voornamelijk binnen het PDV-cluster op de Klaprozenweg dient te landen. Echter geldt dat er op deze locatie door de transformatie naar woon-werkgebied maar beperkt ruimte zal zijn voor doelgericht aanbod.

Centraal woon-werkgebied (Buikslotermeerplein)

Ook binnen het centraal woon-werkgebied is tot 2035 een inwonergroei geprognosticeerd. Er is geen ruimte voor uitbreiding buiten het de kaders van het bestemmingsplan, maar er kan wel verkleuring binnen het bestemmingsplan plaatsvinden. Ook voor uitbreiding en optimalisatie van de supermarkten in het stadsdeelcentrum geldt dat dit binnen de contouren van het huidige winkelcentrum dient te gebeuren.. Daarnaast is dit de locatie waar, binnen de bestemmingsplankaders, de markt-ruimte in de recreatieve detailhandel een plek kan krijgen. Naast detailhandel kan ook horeca (ca. 1.400 m² wvo), commerciële diensten (ca. 500 m² wvo) en leisure (sport) (ca. 400 m² wvo) aan het centraal woonwerkgebied toegewezen worden.

Woongebieden

Met inachtneming van de huidige woningbouwplannen zullen de bestaande woongebieden tot 2035 slechts een bescheiden inwonergroei (+1%) zien. De meeste van voorzieningencusters zijn reeds in de afgelopen jaren vernieuwd of uitgebreid om de toekomstige groei op te kunnen vangen. Dit betekent dat er beperkt uitbreidingsruimte wordt toegewezen aan dit gebied, die vooral kwalitatieve versterking na moet streven. De marktruimte voor horeca, commerciële diensten en leisure (sport) adviseren we enkel in zeer beperkte mate te geleiden naar dit gebied. We adviseren om de markt het aanbod te laten bepalen, zolang het initiatief maar past bij de locatie en de functie van het cluster

Leeswijzer

Voorliggend rapport bestaat uit drie delen. Deel A gaat in op de uitkomsten van de marktruimtestudie (DPO). In dit deel zijn in het eerste hoofdstuk de resultaten van de marktruimteberekeningen voor geheel stadsdeel Noord per functie weergegeven. In het tweede hoofdstuk is deze marktruimte vertaald naar uitbreidingsruimte door eventuele plancapaciteit te verdisconteren met de marktruimte, en is de uitbreidingsruimte toegewezen aan de deelgebieden binnen Noord. Daarnaast is een advies uitgebracht ten aanzien van de kansrijke locaties/zoekgebieden/ criteria voor de uitbreidingsruimte. Hierbij zijn tevens de verdeelprincipes opgenomen.

Deel B van dit rapport is te lezen als achtergronddocument. Hierin wordt de context van de marktruimteberekeningen weergegeven. Hier wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de aanbodzijde van commerciële functies in stadsdeel Noord, waarbij ook wordt ingegaan op het bestaande aanbod aan commerciële voorzieningen in stadsdeel Noord, waaronder de winkelstructuur. In hoofdstuk 4 is het huidige en toekomstige draagvlak in kaart gebracht, bestaande uit inwoners en andere doelgroepen. Aan de hand van woningbouwplannen tot 2035 is ook het toekomstige draagvlak in Noord berekend.

Deel C omvat de onderzoeksverantwoording van voorliggend DPO. Hierin is verder ingegaan op de gebruikte databronnen, de gehanteerde rekenmethodiek voor alle functies en de definities.

Deel A: Resultaten per functie



1 Resultaten marktruimte commerciële voorzieningen

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het marktruimteonderzoek (DPO) gepresenteerd per functie. We gaan hierbij in op het totaal aantal m² wvo en bvo aan marktruimte per functie tot 2035. **We gaan in dit hoofdstuk alleen in op de marktruimte per functie en nog niet in op de uitbreidingsruimte per functie.** Met andere woorden: in dit hoofdstuk vindt nog geen confrontatie met de plancapaciteit plaats. Dit zal wel in hoofdstuk 2 gedaan worden. Hierbij zal tevens de beschikbare uitbreidingsruimte toebedeeld worden aan de verschillende deelgebieden.

1.1 Dagelijkse detailhandel

Het huidige winkelaanbod aan dagelijkse detailhandel is in Noord voor een groot deel geconcentreerd in de vijf winkelgebieden: stadsdeelcentrum Buikslotermeerplein en de vier wijkcentra: Waterlandplein, Mosveld, Banne Centrum en Molenwijk. Daarnaast zijn er verscheidene solitaire supermarkten en kleinere buurtclusters zonder supermarkt door het gehele stadsdeel. Dit maakt dat Noord in huidige situatie een fijnmazige dagelijks winkelaanbod heeft. Een groot deel van de inwoners van Noord heeft binnen 750 meter dagelijks winkelaanbod binnen bereik. In totaal telt de dagelijkse sector in Amsterdam Noord 138 winkels en ruim 36.000 m² wvo. Een groot deel daarvan bestaat uit de 28 supermarkten (bijna 28.000 m² wvo, 78% van het dagelijkse aanbod)⁵.



Figuur 2: Links: Waterlandplein, rechts: Mosveld.
Bron: Sweco

In de huidige situatie is sprake van een evenwicht in vraag en aanbod voor de dagelijkse detailhandel. Dit houdt in dat het huidige dagelijkse winkelaanbod voldoet aan de huidige vraag vanuit bewoners en bezoekers van Noord. Door de forse bevolkingsgroei in het gehele stadsdeel en de toename van het aantal bezoekers, zal het huidige evenwicht in de marktruimte voor de dagelijkse sector omslaan naar ca. 8.200 m² wvo marktruimte in het lage scenario en ca. 12.100 m² wvo marktruimte in het hoge scenario.

Marktruimte	2035 laag scenario	2035 midden scenario	2035 hoog scenario
Dagelijkse detailhandel	8.200 m ² wvo	10.000 m ² wvo	12.100 m ² wvo

1.2 Recreatieve detailhandel

In het gehele stadsdeel is bijna 24.000 m² wvo aan recreatieve detailhandel gesitueerd, verdeeld over 67 winkels.⁶ De recreatieve sector is voor een groot deel in winkelcentrum Buikslotermeerplein gevestigd, het stadsdeelcentrum van Noord. Zo'n 70% van het totale recreatieve metrage bevindt zich in dit winkelcentrum.

⁵ Bron: Locatus, 2023

⁶ Bron: Locatus, okt 2023

Het overige recreatieve aanbod is overwegend gevestigd in de overige winkelgebieden van Noord, waarbij Waterlandplein met 5% van het recreatieve aanbod nog het meeste aanbod kent.



Figuur 3: Winkelcentrum Boven 't Y / Buikslotermeerplein
Bron: Sweco

Ook het recreatieve aanbod is in de huidige in evenwicht. Naar de toekomst toe zal er ca. 2.000 m² wvo aan marktruimte in het lage scenario zijn en ca. 3.700 m² wvo in het hoge scenario.

Marktruimte	2035 laag scenario	2035 midden scenario	2035 hoog scenario
Recreatieve detailhandel	2.000 m ² wvo	2.800 m ² wvo	3.700 m ² wvo

1.3 Doelgerichte detailhandel

In totaal kent stadsdeel Noord ca. 48.000 m² wvo aan doelgerichte detailhandel.⁷ Het grootste deel hiervan, namelijk ruim 30.000 m² wvo, is op de Klaprozenweg geconcentreerd. Het gaat hierbij voornamelijk om bouwmarkten en woonwinkels. Het overige aanbod aan doelgerichte detailhandel (ca. 35%) is verspreid over overige detailhandelsclusters gevestigd of buiten de voorzieningenstructuur op bedrijventerreinen. De Klaprozenweg is het enige PDV-cluster in het stadsdeel met een belangrijke functie voor geheel Noord, maar ook daarbuiten. Het PDV-cluster staat echter in fysieke zin onder druk, door woningbouw en transformatie naar reguliere (dagelijkse) detailhandel. Niet al het aanbod zal terug kunnen keren in de nieuwe ontwikkelingen aan de Klaprozenweg.

In de huidige situatie zien we dat er een fors positieve marktruimte in de doelgerichte sector is. Ook naar de toekomst toe zien we dat er nog steeds een sterk positieve marktruimte blijft bestaan wat primair door de bevolkingsgroei wordt gegenereerd. Deze marktruimte bedraagt ca. 7.900 – 11.400 m² wvo.

Marktruimte	2035 laag scenario	2035 midden scenario	2035 hoog scenario
Doelgerichte detailhandel	7.900 m ² wvo	9.600 m ² wvo	11.400 m ² wvo

1.4 Horeca

Net als in 2019 is ruim een derde van de horecavestigingen in Noord in winkelgebieden gesitueerd. Het gaat hierbij met name om fastfood en restaurants. Overige horeca is verspreid buiten de winkelgebieden, met name in het Hamerkwartier, NDSM-terrein en Volewijk. Veel horeca in de transformatiegebieden Hamerkwartier en NDSM-terrein is tijdelijk en maakt deze gebieden tot aantrekkelijke verblijfsgebieden. Niet alleen bezoekers uit Noord komen hier naartoe, maar ook bezoekers van (ver) buiten Noord.

⁷ Bron: Locatus, okt 2023

De huidige horecadedkking van 190 m² wvo per 1.000 inwoners in Noord vormt het uitgangspunt voor de marktruimte. De mogelijkheden voor horeca zijn berekend op het groeiende inwoneraantal en gaat uit van een gelijkblijvend horecagebruik door bezoekers en verblijvers. Dit is gedaan omdat de horecalocaties waar bezoekers en verblijvers met name komen (IJ-oever) al een forse horecadedkking kennen in vergelijking met andere delen van Amsterdam. Daarnaast is voor het berekenen van het aantal vestigingen uitgegaan van een gemiddelde vestigingsgrootte voor horeca in stadsdeel Noord van 95 m² wvo.

Op basis van de marktruimteberekeningen zien we dat er tot 2035 in alle scenario's een positieve marktruimte voor horeca aanwezig is, namelijk 5.100 – 7.400 m² wvo, wat neerkomt op 54 – 77 vestigingen.

Marktruimte	2035 laag scenario	2035 midden scenario	2035 hoog scenario
Aantal m ² wvo	5.100 m ² wvo	6.200 m ² wvo	7.400 m ² wvo
Aantal vestigingen	54 vkp	65 vkp	77 vkp

1.5 Commerciële diensten

In stadsdeel Noord is bijna 6.500 m² wvo aan commerciële diensten gevestigd. Hiervan is ca. 60% in de laag-dynamische gebieden gesitueerd. Ca. driekwart van de commerciële diensten bestaat uit ambachten, waaronder kappers, schoonheidssalons en kledingreparatie. Ca. 2/3^e van de commerciële diensten is in winkelgebieden gevestigd, overige commerciële diensten zijn verspreid over bedrijventerreinen en in woonwijken.

De huidige dienstendekking van 70 m² wvo per 1.000 inwoners in Noord vormt het uitgangspunt voor de marktruimte. De marktruimte is berekend op het groeiende inwoneraantal en gaat uit van een gelijkblijvend gebruik van commerciële diensten door bezoekers en verblijvers. Daarnaast is voor het berekenen van het aantal vestigingen uitgegaan van een gemiddelde vestigingsgrootte voor commerciële diensten in stadsdeel Noord van 51 m² wvo.

Op basis van de berekeningen zien we dat er tot 2035 in alle scenario's een positieve marktruimte voor commerciële diensten aanwezig is, variërend van 1.900 m² wvo in het lage scenario tot 2.700 m² wvo in het hoge scenario, wat neerkomt op 37 –53 vestigingen.

Marktruimte	2035 laag scenario	2035 midden scenario	2035 hoog scenario
Aantal m ² wvo	1.900 m ² wvo	2.300 m ² wvo	2.700 m ² wvo
Aantal vestigingen	37 vkp	45 vkp	53 vkp

1.6 Leisure (sport)

Noord kent ca. 14.000 m² wvo aan leisurefuncties, verspreid over 44 vestigingen. Leisure is met name gesitueerd in de hoog dynamische gebieden IJ-oever en het centrumgebied rondom Buikslotermeerplein. Het merendeel van de leisurefuncties heeft primair een functie voor het stadsdeel, maar sommige functies zijn stadsdeel- of stadsoverstijgend. Dit onderzoek richt zich uitsluitend op de voor het stadsdeel draagvlakvolgende leisure, namelijk de subbranche 'sport', waaronder commerciële sportvoorzieningen vallen als fitness, klimwand en trampolinedpark.

In Noord is in 2035 een marktruimte voor leisure (sport) van ca. 1.700 – 2.400 m² wvo. Deze marktruimte is berekend op het groeiende inwoneraantal en gaat uit van een gelijkblijvend gebruik van de sportfunctie door bezoekers en verblijvers. Uitgaande van een huidige gemiddelde vestigingsgrootte voor sport in het stadsdeel van ca. 340 m² wvo, is er ruimte voor ca. 5-7 vestigingen in de sportsector tot 2035.

Marktruimte	2035 laag scenario	2035 midden scenario	2035 hoog scenario
Aantal m ² wvo	1.700 m ² wvo	2.000 m ² wvo	2.400 m ² wvo
Aantal vestigingen	5 vkp	6 vkp	7 vkp

1.7 Totale marktruimte

Met ca. 27.000 tot 39.000 nieuwe inwoners in Noord tot 2035 neemt het draagvlak voor commerciële voorzieningen in het stadsdeel flink toe. Er zijn drie toekomstscenario's voor de marktruimte in Amsterdam Noord berekend. We gaan voor de totale marktruimte en voor de verdeling van de uitbreidingsruimte naar deelgebieden in hoofdstuk 2 uit van het 'midden scenario'.⁸ Om deze marktruimte in wvo te vertalen naar bvo (bruto vloeroppervlak) hanteren we verhoudingscijfers. Voor detailhandel, commerciële diensten en leisure (sport) wordt gewoonlijk uitgegaan van de 80/20 ratio, oftewel 80% van bvo is wvo. Voor horeca wordt uitgegaan van de 60/40 ratio.⁹

Functie	Marktruimte 2035 in wvo midden scenario	Marktruimte 2035 in bvo midden scenario
Detailhandel – Dagelijks	10.000 m ² wvo	12.500 m ² bvo
Detailhandel – Recreatief	2.800 m ² wvo	3.500 m ² bvo
Detailhandel – Doelgericht	9.600 m ² wvo	12.000 m ² bvo
Horeca	6.200 m ² wvo	10.300 m ² bvo
Commerciële diensten	2.300 m ² wvo	2.900 m ² bvo
Leisure (sport)	2.000 m ² wvo	2.500 m ² bvo
Totaal	32.900 m² wvo	43.700 m² bvo

1.8 Vergelijking uitkomsten DPO Amsterdam Noord 2024 met 2019

Voorliggend onderzoek is een actualisatie van het DPO Amsterdam Noord uit 2019. Alleen al omdat er sinds 2019 verschillende ontwikkelingen hebben plaatsgevonden zijn er verschillen tussen de uitkomsten voor de verschillende functies tussen 2019 en 2024. Daarbij komt dat de destijds geadviseerde uitbreidingsmetrages voor verschillende functies in sommige gebieden al gedeeltelijk is ingevuld.

In de onderstaande tabel vergelijken we de uitkomsten per functie van dit onderzoek (2024) met de uitkomsten van het onderzoek uit 2019. Het is hierbij goed om met de volgende zaken rekening te houden:

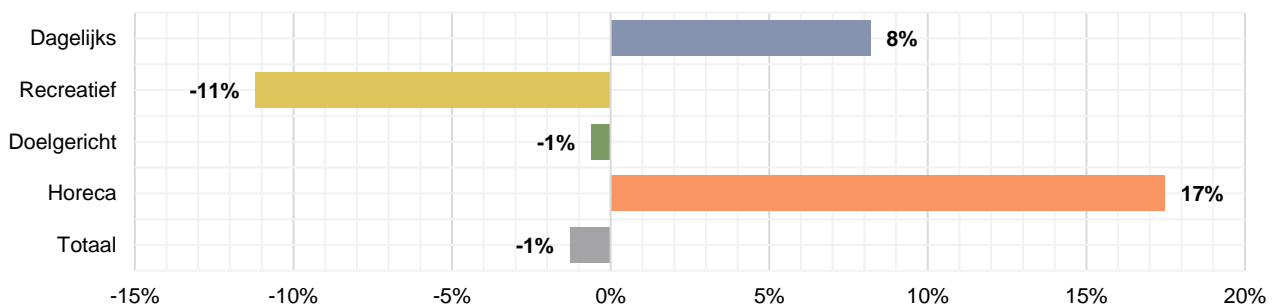
- De uitkomsten in de vergelijking zijn exclusief plancapaciteit. Daarnaast zijn de uitkomsten in winkelvloeroppervlak (wvo) weergegeven omdat in een DPO altijd in winkelvloeroppervlak gerekend wordt.
- Het DPO voor Amsterdam Noord ging in 2019 uit van marktruimteberekeningen voor 2030, waar 2024 uitgaat van marktruimteberekeningen voor 2035.
- Het DPO 2019 ging uit van 143.000 inwoners in stadsdeel Noord in 2030, waar het midden scenario van het DPO 2024 uitgaat van 139.423 inwoners in stadsdeel Noord in 2035. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat in 2019 uitgegaan was van een snellere realisering van de woningbouw.
- Commerciële dienstverlening was in 2019 niet meegenomen in het onderzoek.
- Er is voor de marktruimteberekeningen in het DPO van 2024 uitgegaan van hernieuwde koopkrachttoevoeiing, waar de marktruimteberekeningen van DPO 2019 uitgingen van de destijds beschikbare koopkrachttoevoeiingscijfers. Deze waren naar na blijkt te terughoudend ingeschat.

⁸ Voor een toelichting op de methodiek zie bijlage 2 'Onderzoeksverantwoording'.

⁹ Voor meer informatie, zie de onderzoeksverantwoording in bijlage 2.

Functie	Marktruimte DPO Amsterdam Noord 2019 – Basis scenario 2030	Marktruimte DPO Amsterdam Noord 2024 – Midden scenario 2035
Detailhandel – Dagelijks	8.500 m ² wvo	10.000 m ² wvo
Detailhandel – Recreatief	8.600 m ² wvo	2.800 m ² wvo
Detailhandel – Doelgericht	11.800 m ² wvo	9.600 m ² wvo
Horeca	10.100 m ² wvo	6.200 m ² wvo
Commerciële diensten	<i>Destijds niet meegenomen in onderzoek</i>	2.300 m ² wvo
Leisure (sport)	4.800 m ² wvo	2.000 m ² wvo
Totaal	43.800 m² wvo	32.900 m² wvo

Uit de vergelijking van de uitkomsten blijkt dat er in 2024 meer marktruimte is voor dagelijks aanbod dan in 2019. Dit komt mede voort uit groeiende bestedingscijfers in deze sector. Daarnaast is door de druk op de recreatieve sector de uitbreidingsruimte in 2024 een stuk lager dan in 2019 berekend¹⁰. Dit komt zowel voort uit dalende bestedingscijfers voor deze sector als een verschuiving naar online winkelen. Voor de doelgerichte sector zijn de uitkomsten van 2019 en 2024 enigszins vergelijkbaar. Er is zowel in huidige situatie als in 2019 een forse uitbreidingsruimte aan doelgerichte meters. Voor horeca en leisure (sport) zien we dat in 2019 meer meters beschikbaar waren dan nu het geval is. Dit wordt voor een groot deel verklaard doordat er sinds 2019 meer van deze functies in het stadsdeel bijgekomen zijn. Zie tevens de onderstaande grafiek voor de ontwikkeling van het aanbod tussen 2019 en 2024.



Figuur 4: Relatieve ontwikkeling van aanbod in wvo, naar branche 2019 – 2024
Bron: Locatus 2018 - 2023, bewerking Sweco

¹⁰ Naast dalende bestedingscijfers en de verschuiving naar online winkelen is voor de recreatieve sector, maar ook de doelgerichte sector een aangepaste DPO berekening gehanteerd. Deze is eerder in de marktruimtestudie Noord Holland 2022 toegepast. Zie voor een toelichting op deze rekenmethodiek in paragraaf 5.3. De aanpassing van de rekenmethodiek voor de recreatieve en doelgerichte sector verklaart daarmee deels het verschil in uitkomsten tussen 2019 en 2024.

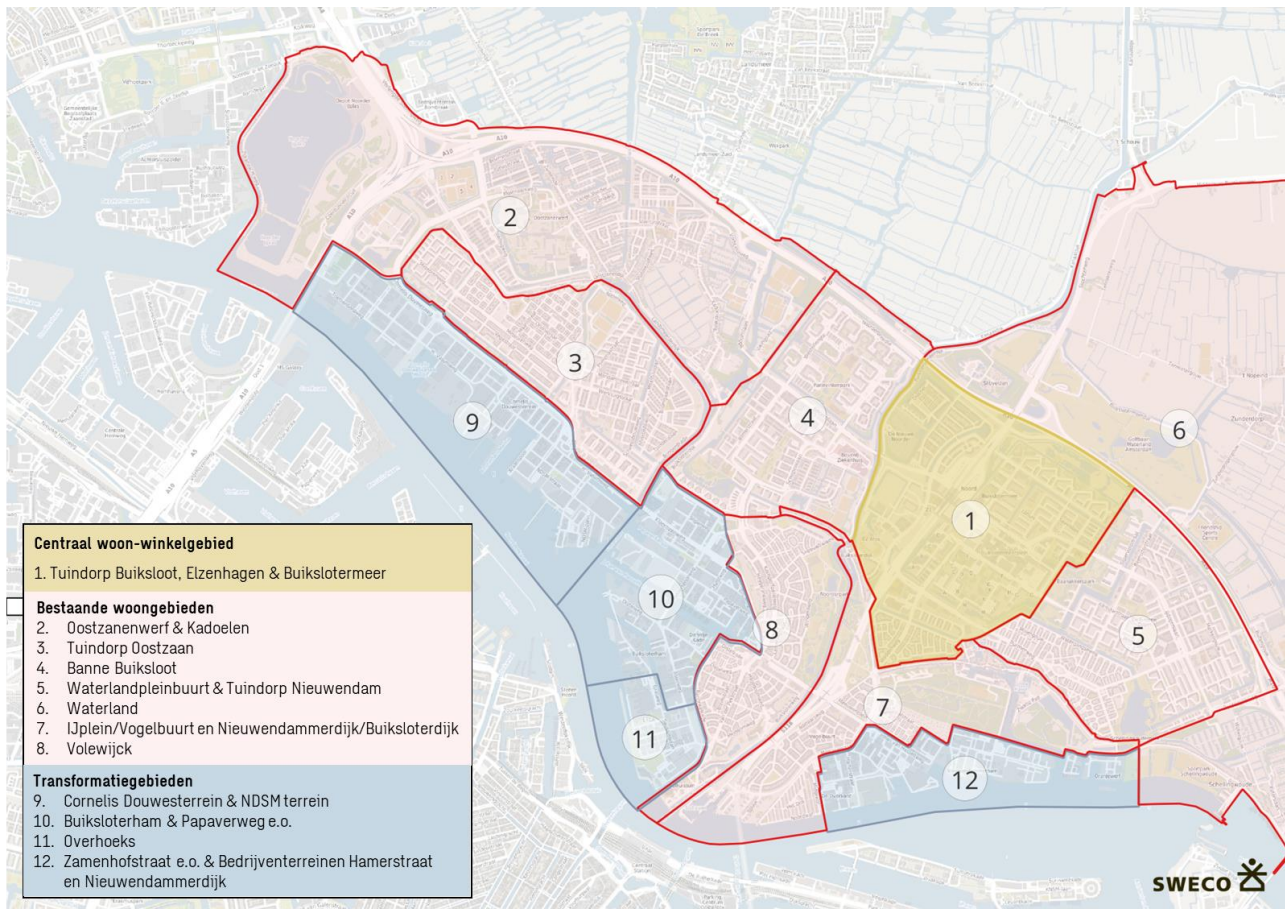
2 Vertaling marktruimte naar deelgebieden en clusters

In dit hoofdstuk is de marktruimte voor de commerciële voorzieningen vertaald naar een uitbreidingsruimte, door de plancapaciteit te confronteren met de marktruimte. Uitbreidingsruimte is dus kortgezegd het aantal m² dat bovenop het bestaande aanbod en bovenop de bestaande plancapaciteit toegevoegd kan worden. Voor detailhandel is deze plancapaciteit inzichtelijk gemaakt door opgaven van de gemeente Amsterdam. Voor de andere commerciële functies, als horeca, commerciële diensten en leisure, is de plancapaciteit niet inzichtelijk. Dit komt onder andere doordat er in sommige gebieden in Noord geen regels zijn voor het maximum aantal vierkante meters aan deze functies. Voor horeca, commerciële diensten en leisure spreken we daardoor enkel over marktruimte in plaats van uitbreidingsruimte. Een toelichting op alle definities is te vinden in paragraaf 5.6. Naast uitbreidingsruimte zijn in dit hoofdstuk per deelgebied de mogelijkheden van uitbreiding per commerciële functie in kaart gebracht. Voor detailhandel is de plancapaciteit in kaart gebracht.

2.1 Verdelingsprincipes

Bij de berekening van de marktruimte voor de commerciële voorzieningen en vertaling daarvan naar uitbreidingsruimte naar deelgebieden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- We hanteren een verdeling naar zowel hoofdgebieden (centrumgebied, bestaande woongebieden en transformatiegebieden) als naar individuele deelgebieden (12 gebieden). Zie onderstaande figuur voor een overzicht van de gebieden. Deze deelgebieden zijn op basis van gemeentelijke wijkgrenzen opgesteld en zijn dus niet gebaseerd op daadwerkelijke gebiedsontwikkelingen of gebieden met aparte bestemmingsplannen.
- Er is in de marktruimteberekeningen en vertaling van uitbreidingsruimte naar deelgebieden geen rekening gehouden met vaste oeververbindingen over het IJ.
- Ontwikkelingen in Haven-Stad, waaronder Shipdock op het Cornelis Douwesterrein, zijn niet meegenomen in de draagvlakontwikkeling.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen de huidige voorzieningenstructuur niet onder druk zetten.
- Clustering van (winkel)voorzieningen is wenselijk, met name voor supermarkten en dagelijks aanbod, waarbij combinatiebezoek plaatsvindt.
- Dagelijks aanbod dient voor iedere inwoner op aanvaardbare afstand (maximaal 750 meter loopafstand) beschikbaar te zijn.
- Waar mogelijk dient er aangesloten te worden op het gemeentelijk beleid ten aanzien van stadsstraten.
- We gaan uit van een draagvlakgroei volgens het 'midden scenario'. Dit omdat de basis van deze methode de woningbouwplannen zijn. Deze woningbouwplannen zijn goed gedocumenteerd en bieden een representatiever beeld van inwonerontwikkeling in vergelijking tot de bevolkingsprognose van het lage scenario.



Figuur 5: Afbakening onderzoeksgebieden.
Bron: Achtergrondkaart: OSM, 2023. Bewerking: Sweco.

BELEIDSPRINCIPES

Het detailhandelsbeleid van Amsterdam ligt vast in het document 'Detailhandelsbeleid 2018 – 2022'. Sterke winkelgebieden in een groeiende stad'. Het beleid focust op twee doelen:

1. **Dagelijkse boodschappen zijn op redelijke afstand van de woning verkrijgbaar.** Met dit beleid wil Amsterdam in de eerste plaats dat bewoners op redelijke afstand van de woning (maximaal 750 meter loopafstand) dagelijkse boodschappen kunnen doen.
2. **Meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad.** Amsterdam wil meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad, waar je kunt winkelen voor producten die je niet elke dag koopt.

Binnen deze twee doelen is er beperkt ruimte voor nieuwe winkels in sterke winkelgebieden of in gebieden waar genoeg woningen worden bijgebouwd. Nieuwe detailhandel kan daarom ook alleen landen in bestaande winkelclusters of op locaties waar grote groei van inwoners voorzien is (gebiedsontwikkelingen). Ook het omzetten van lang leegstaande winkels of winkelgebieden zonder toekomstperspectief naar andere commerciële functies zoals een werkruimte voor zzp-ers, een lunchroom of een sportschool is mogelijk.

Daarnaast geldt, ook voor dagelijkse boodschappen, dat er ruimte moet zijn binnen de winkelgebieden om mee te bewegen en te vernieuwen met veranderingen in consumentenbehoeften.

In het detailhandelsbeleid wordt Noord samen met onder meer Nieuw-West en Zuidoost gekwalificeerd als zogenaamde stadszone, met overwegend een aanbod aan planmatig ontwikkelde wijkcentra, anders dan in de kernzone (binnenstad en Museumkwartier) en de centrumzone (rest vooroorlogse stad).

Veel van de gebieden met een grote woningbouwopgave, ook in Noord, liggen in de stadszone, maar dicht tegen de centrumzone. Bij de koppeling van de centrumzone en de stadszone via stadsstraten, komt de keuze om de hoek kijken hoe om te gaan met de bestaande winkelgebieden in de stadszone. Amsterdam hanteert hierbij de volgende beleidsregels:

- Bestaande kansrijke winkelgebieden moeten eerst worden versterkt (in plaats van nieuwe winkelcentra ontwikkelen).
- Er zijn mogelijkheden voor nieuwe winkels in een potentiële stadsstraat bij voldoende verdichting, dus extra woningbouw. Hierbij geldt dat nieuwe detailhandel met als basis een supermarkt is geconcentreerd in een zogenaamd clusterpunt in de (potentiële) stadsstraat. De hoeveelheid en het type detailhandel is maatwerk en onder andere afhankelijk van de omvang woningbouw, de bestaande kansrijke winkelgebieden in de omgeving en het verwachte druktebeeld zoals andere doelgroepen naast bewoners zoals werkenden, studenten, dagjesmensen en toeristen. Daarnaast geldt dat het buiten het clusterpunt van dagelijkse boodschappen in de stadsstraat mogelijk is om in de rest van de stadsstraat detailhandel als onderdeel van een brede, gemengde bestemming te realiseren. Deze verruiming is nodig om het hoogstedelijk milieu verantwoord door te geleiden in de stadszone.



Figuur 6: Hoofd- en Stadsstraten Amsterdam Noord
Bron: Maps Amsterdam, 2024

PLANCAPACITEIT

Binnen stadsdeel Noord bestaat nog enige plancapaciteit, wat met name van belang is in de dagelijkse sector. Voor de dagelijkse sector is er een plancapaciteit in het stadsdeel van ca. 7.250 m² wvo. Dit is ruimte die reeds in bestemmingsplannen vastligt (al dan niet vergund), maar nog niet is gerealiseerd, zoals de ontwikkeling van het toekomstige wijkcentrum op de Klapprozenweg, een reservering voor dagelijks aanbod in Overhoeks, en de reservering voor extra dagelijkse meters in de Investeringsnota van het Hamerkwartier. Deze toekomstige ontwikkelingen/reserveringen zijn reeds gemaakt met het oog op de grote bevolkingsontwikkelingen langs de IJ-oeveren en bevinden zich voornamelijk in het hoog dynamische gebied.

Ook voor de niet-dagelijkse sector is er plancapaciteit in het stadsdeel aanwezig. Hieronder vallen de 10.000 m² wvo nautische detailhandel dat in het bestemmingsplan van deelgebied NDSM-terrein mogelijk gemaakt wordt en 6.400 m² wvo niet-dagelijks aanbod dat in het bestemmingsplan van Overhoeks mogelijk gemaakt wordt. Naast deze plancapaciteit is er ook binnen het winkelcentrum Buikslotermeerplein verschuiving van meters tussen dagelijks en niet-dagelijks mogelijk, zolang het totale winkelvloeroppervlak niet het huidige gebruik (inclusief leegstand) overschrijdt. Voor de 16.400 m² wvo aan niet-dagelijkse plancapaciteit adviseren we dat deze niet ingezet wordt. Er is in beide gevallen gebleken dat er al enkele jaren geen interesse vanuit de markt is voor invulling van deze plancapaciteit. We trekken deze plancapaciteit daarom voor nu niet af van de marktruimte voor 2035.

Bovenop de bestaande positieve marktruimte van de doelgerichte sector zal tevens extra marktruimte beschikbaar komen door gedeeltelijke transformatie van het PDV-cluster naar andere functies. Van de ruim 30.000 m² wvo die nu in gebruik is, tot slechts 11.480 m² wvo die als plancapaciteit voor het cluster gereserveerd is. De onontkoombare conclusie is dat er in 2035 een forse positieve uitbreidingsruimte ontstaat voor de doelgerichte detailhandel, terwijl deze functie planologisch wordt afgewaardeerd.

Amsterdam Noord is niet de enige locatie waar we zien dat de behoefte aan doelgericht aanbod groter is dan het aanwezige aanbod. Ook in andere stadsdelen in Amsterdam, en andere grote steden zien we dit beeld. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de druk op de ruimte door de grote woningvraag. Bedrijventerreinen transformeren in veel stedelijke gebieden naar gemengde woon-werklocaties, waardoor onder andere doelgerichte detailhandel minder ruimte krijgt, terwijl de vraag naar deze winkels door inwonergroei groter wordt.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk aangegeven, is voor de functies horeca, commerciële diensten en leisure (sport) geen exacte plancapaciteit bekend. Er zijn namelijk gebieden, zoals Buiksloterham, waar geen harde grenzen bestaan voor deze functies. Initiatieven worden daar per stuk beoordeeld en zijn op veel plekken mogelijk, al dan niet in combinatie met andere functies. Ondanks dat verdiscontering met de plancapaciteit niet kan plaatsvinden voor deze functies, dient bij de marktruimte wel rekenschap gegeven te worden dat de plancapaciteit op enig moment moet worden afgetrokken van de marktruimte, voordat inzicht in de uitbreidingsruimte ontstaat.

Functie	Marktruimte 2035 midden scenario	Plancapaciteit	Uitbreidingsruimte 2035 midden scenario
Detailhandel – Dagelijks	10.000 m ² wvo	7.250 m ² wvo	2.750 m ² wvo
Detailhandel – Recreatief	2.800 m ² wvo	16.400 m ² wvo ¹¹	2.800 m ² wvo
Detailhandel – Doelgericht	9.600 m ² wvo	-18.500 m ² wvo doelgericht ¹²	28.100 m ² wvo
Horeca	6.200 m ² wvo	N.b.	N.b.
Commerciële diensten	2.300 m ² wvo	N.b.	N.b.
Leisure (sport)	2.000 m ² wvo	N.b.	N.b.

¹¹ De 16.400 m² wvo plancapaciteit nautische detailhandel op NDSM en niet-dagelijks detailhandel Overhoeks zijn niet verdisconteerd met de marktruimte van recreatief en doelgericht, omdat al enkele jaren gebleken is dat vanuit de markt geen interesse is voor invulling van deze ruimte. Ondanks dat het planologisch mogelijk wordt gemaakt, achten we de kans voor invulling vrij klein en adviseren we deze ruimte, wanneer mogelijk, op den duur uit de markt te halen.

¹² Dit betreffen wegbestemde PDV-meters vanwege de transformatie van de Klapprozenweg e.o. naar woonwerkgebied.

2.2 Uitbreidingsruimte per functie per deelgebied

Het grootste deel van de marktruimte kan voor alle functies toegewezen worden aan de transformatiegebieden en het centrumgebied. Dit omdat in deze gebieden de meeste inwonergroei tot 2035 zal plaatsvinden en omdat deze gebieden het grootste aandeel toevloeiing van bezoekers van buiten het stadsdeel kennen. Daarnaast is het aanbod (winkelstructuur) in de laag dynamische gebieden voor het grootste deel reeds ontwikkeld. Bij de verdeling van de uitbreidingsruimte naar deelgebieden zien we de volgende verdeling per functie:

- **Dagelijkse detailhandel.** Dagelijkse detailhandel is overwegend draagvlakvolgend. Oftewel hoe meer inwoners er komen hoe meer vraag naar aanbod ontstaat. We adviseren de marktruimte daarom primair te laten landen in hoog dynamische gebieden (IJ-oevers) en secundair in het centrumgebied (Buikslotermeerplein).
- **Recreatieve detailhandel.** Deze dient met name te landen in het hoofdwinkelgebied Buikslotermeerplein. Dit is namelijk de recreatieve winkellocatie met een stadsdeelverzorgende en -overstijgende functie.
- **Doelgerichte detailhandel.** Deze marktruimte dient primair toegewezen te worden aan het bestaande PDV-cluster Klaprozenweg, omdat dit het enige aangewezen PDV-cluster is in Noord. Hier is de marktruimte tot 2035 echter groter dan er fysieke ruimte op de Klaprozenweg is. Het metrage doelgerichte detailhandel zal hier kleiner worden door transformatie naar woon-werkgebied.
- **Horeca.** Ook horeca is voor het grootste deel draagvlakvolgend. De marktruimte is daarom toe te wijzen aan hoog dynamische en centrumgebieden. Voor een kleiner deel is horeca toe te wijzen aan bijzondere plekken buiten deze gebieden zoals aan het water, in de natuur (in of aan de flanken van het buitengebied) en in parken.
- **Commerciële diensten.** Ook commerciële diensten zijn voornamelijk draagvlakvolgend. De marktruimte zal daarmee primair toegewezen worden aan hoog dynamische gebieden en secundair in het centrumgebied.
- **Leisure (sport).** Ook leisure (sport) is hoofdzakelijk draagvlakvolgend. Ook hier zal de marktruimte daarom primair aan het hoog dynamische gebied en secundair aan het centrumgebied toegewezen worden.

De onderstaande grafiek geeft op basis van bovenstaande een **indicatieve** toewijzing van het aantal uitbreidingsmeters naar deelgebieden. In de volgende drie paragrafen is de toewijzing van de uitbreidingsruimte aan de deelgebieden nader toegelicht.

Deelgebied	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht	Horeca	Commerciële Diensten	Leisure (sport)
Transformatiegebieden	2.250 m² wvo	-	28.100 m² wvo	4.600 m² wvo	1.700 m² wvo	1.500 m² wvo
<i>Hamerkwartier</i>	-	-	-	1.800 m ² wvo	700 m ² wvo	600 m ² wvo
<i>NDSM-terrein</i>	1.200 m ² wvo	-	-	700 m ² wvo	300 m ² wvo	200 m ² wvo
<i>Buiksloterham en Overhoeks</i>	1.050 m ² wvo	-	28.100 m ² wvo	2.100 m ² wvo	700 m ² wvo	700 m ² wvo
Centraal woon-werkgebied	500 m² wvo	2.800 m² wvo	-	1.400 m² wvo	500 m² wvo	400 m² wvo
Woongebieden	-	-	-	200 m² wvo	100 m² wvo	100 m² wvo

2.3 Toewijzing uitbreidingsruimte binnen transformatiegebieden

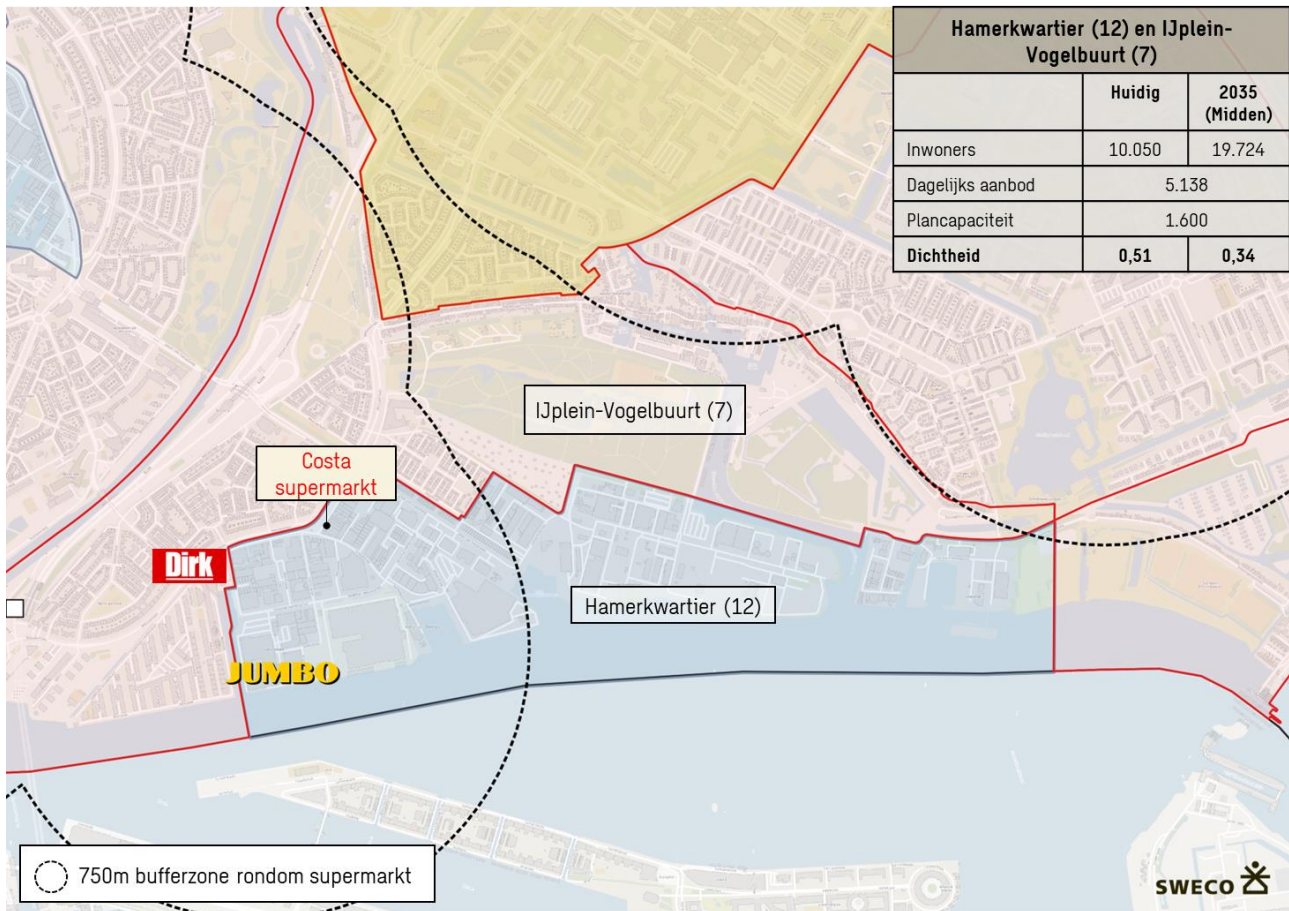
In deze paragraaf zal advies gegeven worden op de toewijzing van uitbreidingsruimte aan de volgende deelgebieden binnen de transformatiegebieden:

- Hamerkwartier;
- NDSM-terrein;
- Buiksloterham en Overhoeks.

We richten ons in de toewijzing van uitbreidingsruimte voor transformatiegebieden met name op de dagelijkse detailhandel. Voor de dagelijkse detailhandel spelen immers de meest actuele vraagstukken en is de meeste (indicatieve) uitbreidingsruimte beschikbaar. Daarnaast geldt voor de meeste van deze gebieden dat horeca, commerciële diensten en leisure (sport) vaak al goed mogelijk gemaakt wordt. De recreatieve en doelgerichte detailhandel zal zoals eerder aangegeven primair landen in de daarvoor aangewezen clusters (respectievelijk Buikslotermeerplein en Klaprozenweg).

2.3.1 Hamerkwartier

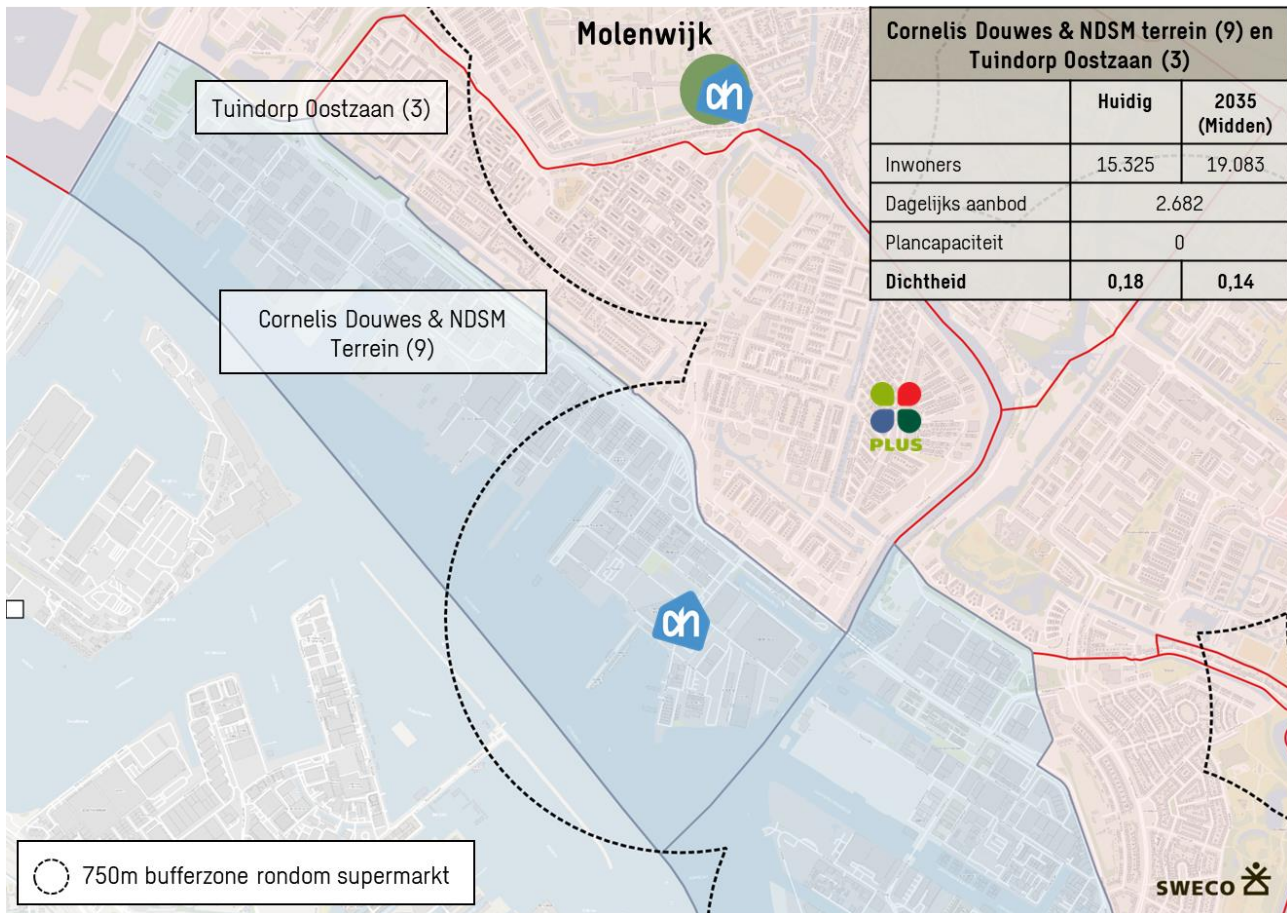
- In het Hamerkwartier zal tot 2035 in het midden scenario het aantal inwoners met bijna 10.000 toenemen. Er zijn in dit gebied op dit moment twee reguliere supermarkten (Dirk en Jumbo Foodmarkt), aangevuld met een doelgroepsupermarkt (Costa). Met dit supermarktaanbod is er al geanticipeerd op de toekomstige draagvlakgroei. In het Hamerkwartier zelf woont namelijk nog bijna niemand, en dit aanbod heeft daarom in de huidige situatie dan ook een functie voor aangrenzende wijken, zoals (primair) IJplein-Vogelbuurt.
- Doordat het huidige dagelijkse aanbod ook een belangrijke verzorgende functie heeft voor de aanliggende wijk IJplein-Vogelbuurt, nemen we deze wijk tezamen met het Hamerkwartier als verzorgingsgebied voor het toekomstige dagelijkse aanbod. In totaal is er in dit gebied (Hamerkwartier + IJplein-Vogelbuurt) reeds 5.138 m² wvo dagelijks aanbod gevestigd en ligt de dichtheid aan dagelijkse detailhandel daarmee op 0,51 m² wvo/inw. Landelijk geldt gemiddeld 0,34 m² wvo/inw., wat betekent dat het dagelijks aanbod in Hamerkwartier en IJplein-Vogelbuurt fors groter is dan het aantal inwoners rechtvaardigt. Er is dus als het ware ingespeeld op toekomstige bevolkingsgroei.
- Bovenop het huidige dagelijkse aanbod maakt de investeringsnota voor het Hamerkwartier nog eens 1.600 m² wvo aan dagelijks aanbod mogelijk. Dit wordt gezien als plancapaciteit. Wanneer we het huidige aanwezige dagelijkse aanbod (5.138 m² wvo) en de plancapaciteit van 1.600 m² wvo vertalen naar de toekomstige situatie, zien we dat de dagelijkse dichtheid op 0,34 m² wvo/inw. zal uitkomen, wat precies op het landelijke niveau zit. De plannen voor 1.600 m² wvo aan extra dagelijks aanbod uit de investeringsnota Hamerkwartier, zijn dus naar de toekomst toe passend.
- Volgens de investeringsnota zullen de Dirk en Jumbo Foodmarkt in de toekomst, als onderdeel van de transformatie van het Hamerkwartier naar woon-werkgebied, herschikken qua locatie. Dirk zal naar een plot op de hoek Meeuwenlaan/Motorkade verplaatsen en Jumbo Foodmarkt zal ook een plot opschuiven. Geadviseerd wordt om ook een groot deel van de 1.600 m² wvo aan extra (aanvullend) dagelijks aanbod rondom deze twee supermarkten te realiseren, zodat een wijkcluster ontstaat. Deze 1.600 m² wvo is bedoeld voor de langere termijn wanneer Hamerkwartier zich verregaand doorontwikkeld heeft en is niet bedoeld om ingevuld te worden met extra (derde) supermarkt, maar voor aanvullend dagelijks aanbod.
- Voor horeca, commerciële diensten en sport geldt dat dit naargelang de vraag uit de markt mogelijk gemaakt kan worden. Dit is reeds in de investeringsnota vastgelegd.
- Uitbreidingsruimte voor recreatieve en doelgerichte detailhandel wordt niet aan dit gebied toegewezen. Deze dient zoals gezegd te landen in de daarvoor aangewezen clusters.



Figuur 8: Situatie dagelijks aanbod Hamerkwartier en IJplein-Vogelbuurt
Bron: Achtergrondkaart: OSM, 2023. Bewerking: Sweco.

2.3.2 NDSM-terrein

- Het NDSM-terrein zal in de toekomst verdubbelen in aantal inwoners. Hier zullen tot 2035 ruim 3.500 inwoners bij komen. Het dagelijks aanbod is hier op dit moment beperkt tot primair een supermarkt (Albert Heijn). Deze heeft een functie die tot aan Tuindorp Oostzaan reikt, waarbij de dichtstbijzijnde supermarkt de solitaire Plus in de Bongerd is, op ruim een kilometer afstand van de Albert Heijn.
- De te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak zal in het gebied NDSM-terrein en Tuindorp Oostzaan zorgen voor een groter onderaanbod aan dagelijkse voorzieningen. De dichtheid van het winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen zit in 2035 in dit gebied fors onder het landelijk gemiddelde (0,14 m² wvo vs. 0,34 m² wvo). De bestaande wijkcentra, zoals Molenwijk en het toekomstige cluster aan de Klaprozenweg liggen op relatief grote afstand van het NDSM-terrein. In de toekomst zal zonder ingrepen een suboptimale winkelstructuur ontstaan die de inwonersgroei in het gebied onvoldoende kan opvangen.



Figuur 9: Situatie Cornelis Douwes & NDSM Terrein en Tuindorp Oostzaan.
Bron: Achtergrondkaart: OSM, 2023. Bewerking: Sweco.

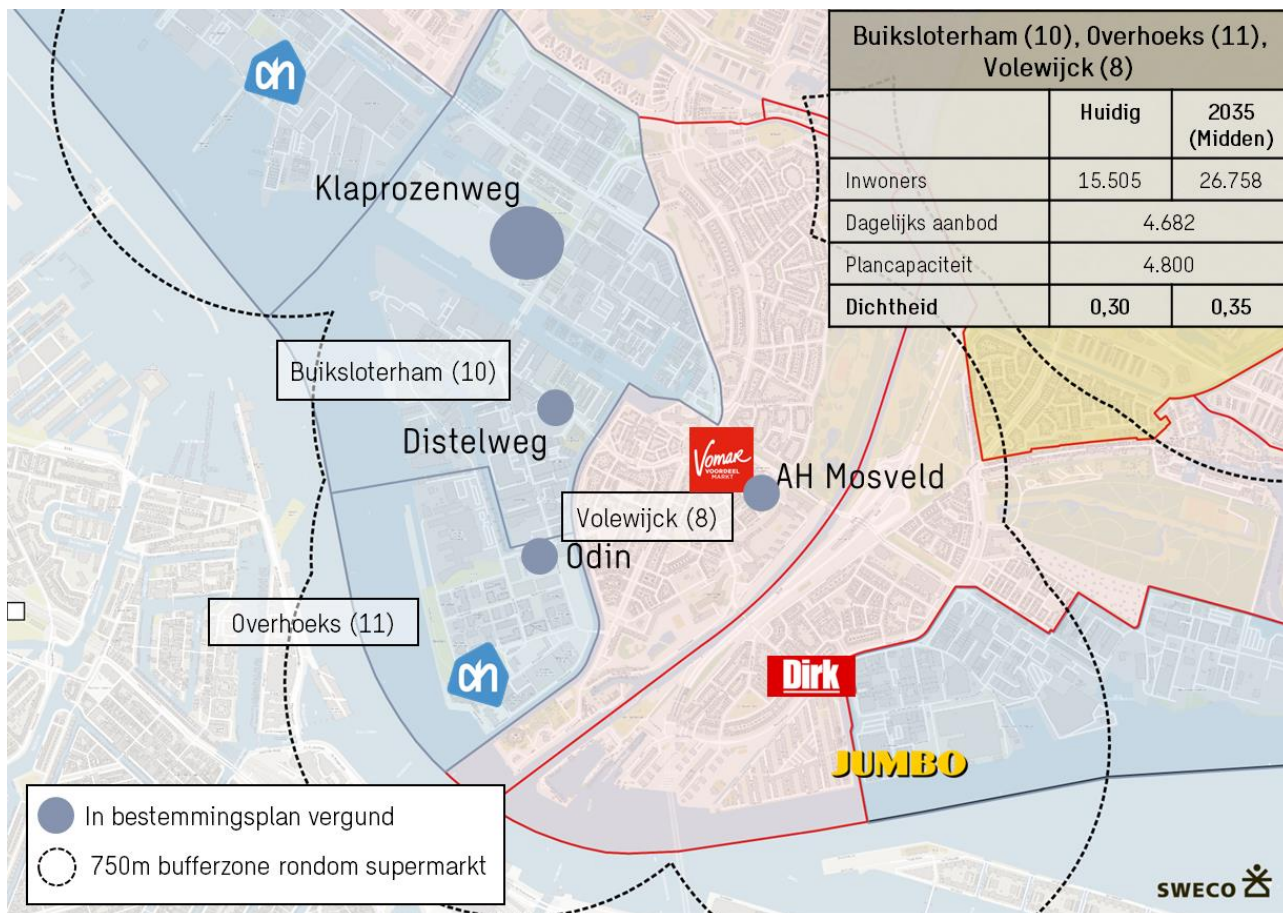
- Het mogelijk maken van meer dagelijks aanbod op het NDSM-terrein adviseren wij met kracht. Onderdeel hiervan is het mogelijk maken van een tweede supermarkt van een vergelijkbare omvang als de huidige supermarkt. Daarnaast kan beperkt aanvullend dagelijks aanbod toegevoegd worden, in aanvulling op de twee supermarkten. Hierbij kan indicatief gedacht worden aan een drogist, slager en/of delicatessenwinkel, in totaal ca. 5 vestigingspunten.
- Wij adviseren om de uitbreiding van het dagelijks aanbod, waaronder de tweede supermarkt, bij voorkeur dichtbij de bestaande supermarkt aan of bij een hoofdweg te faciliteren (Ms. van Riemsdijkweg). In figuur 10 is een indicatief zoekgebied voor uitbreiding van dagelijks aanbod als advies weergegeven. Door het aanvullend dagelijkse detailhandel te clusteren is er meer kans op combinatiebezoek, waarbij de supermarkten de trekker zijn. Daarnaast is dit in lijn met het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente Amsterdam (Detailhandelsbeleid 2018-2022).
- In lijn met het advies voor de dagelijkse sector adviseren wij in het gebied ook meer mogelijkheden te bieden voor horeca en commerciële diensten. Indicatief gaat het om 700 m² vvo horeca en 300 m² vvo aan commerciële diensten (zie paragraaf 2.2). Voor deze functies is in huidige situatie geen ruimte meer in het bestemmingsplan omdat deze reeds vergeven is. Wij adviseren om het grootste deel van dit aanbod ruimtelijk-functioneel aan te laten takken op de bestaande supermarkt, in de buurt van de kruising van de Ms. van Riemsdijkweg en de NDSM-straat. Op deze manier versterken de functies elkaar in een cluster. Voor horeca geldt ook dat deze zich ook deels verspreid in het gebied kan vestigen.
- Er wordt geadviseerd om de uitbreidingsruimte voor recreatieve en doelgerichte detailhandel niet aan dit gebied toe te wijzen. Deze dient zoals gezegd te landen in de daarvoor aangewezen clusters.



Figuur 10: Zoekgebied dagelijkse detailhandel NDSM-terrein
Bron: Achtergrondkaart: PDOK satellietfoto, 2023. Bewerking: Sweco.

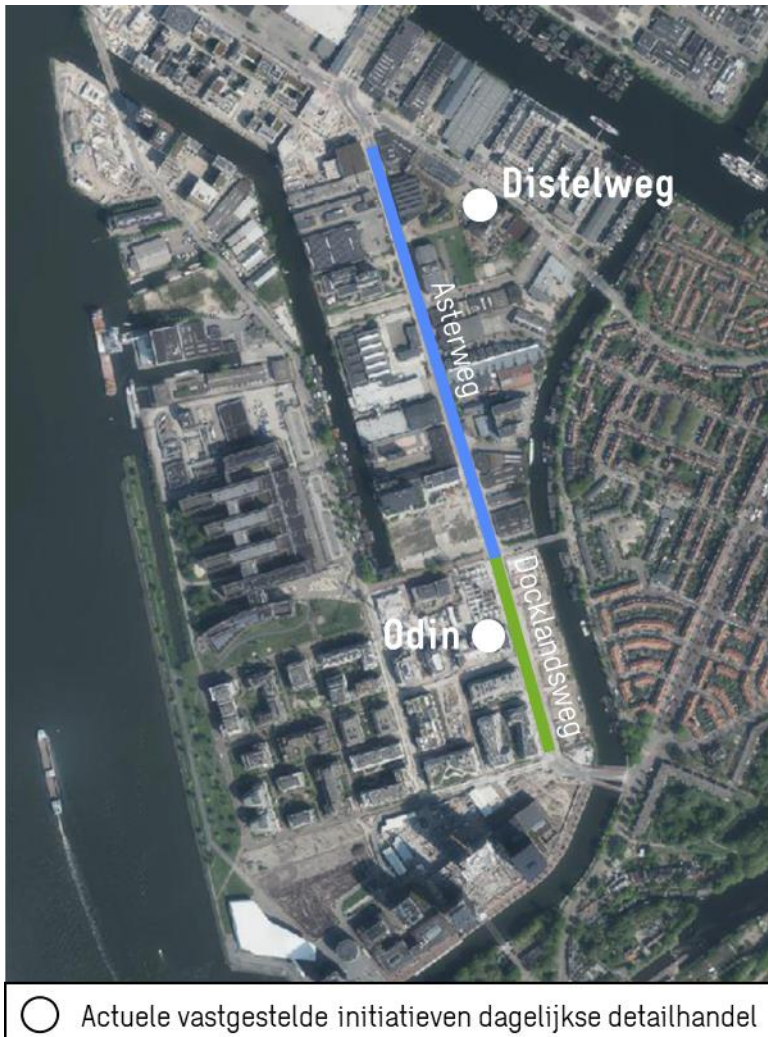
2.3.3 Overhoeks en Buiksloterham

- In Overhoeks en Buiksloterham zal tot 2035 een forse bevolkingsgroei plaatsvinden van ruim 11.000 inwoners. Deze groei zal met name in Buiksloterham plaatsvinden. Het huidige dagelijkse aanbod is kwantitatief nu redelijk op orde, gezien de huidige inwoneraantallen en de functie die winkelcentrum Mosveld vervult. Dit winkelcentrum, in het naastgelegen Volewijck, heeft in het verleden reeds geanticipeerd op de bevolkingsgroei die in Overhoeks en Buiksloterham plaatsvindt. De huidige dichtheid dagelijkse detailhandel voor Buiksloterham, Overhoeks en Volewijck is dan ook min of meer op peil t.o.v. het landelijk gemiddelde (0,30 m² wvo t.o.v. 0,34 m² wvo).
- De huidige plancapaciteit voor dagelijks aanbod in Overhoeks en Buiksloterham is kwantitatief in lijn met de toekomstige bevolkingsgroei. Zo is er in Overhoeks 1.000 m² wvo aan dagelijks aanbod in het bestemmingsplan mogelijk en zal in Buiksloterham nog 3.200 m² wvo aan dagelijks aanbod op de Klaprozenweg ontwikkeld worden (o.a. twee volwaardige supermarkten). Voorts is er nog ca. 400 m² wvo aan plancapaciteit op de Distelweg. De 1.000 m² wvo aan dagelijks aanbod dat binnen het bestemmingsplan van Overhoeks mogelijk is, is voor 238 m² wvo ingevuld door Albert Heijn aan de Bercyiaan en zal daarnaast voor ca. 200 m² wvo ingevuld worden met de komst van een Odin op de Docklandsweg. Hierdoor zal in de huidige situatie nog ruim 550 m² wvo ingevuld kunnen worden binnen Overhoeks.
- Naast de plancapaciteit in de twee hoog dynamische gebieden Buiksloterham en Overhoeks is er ook nog ca. 300 m² wvo plancapaciteit in winkelcentrum Mosveld. Op het moment van schrijven is deze al gebruikt voor de uitbreiding van Albert Heijn.
- De aanwezige plancapaciteit is in kwalitatief opzicht echter niet optimaal. Niet alleen is het nieuwe cluster op de Klaprozenweg wat excentrisch in het gebied gesitueerd, ook is de plancapaciteit van het dagelijks aanbod in het zuidelijk deel van Buiksloterham en Overhoeks versnipperd en overwegend kleinschalig.



Figuur 11: Situatie Buiksloterham, Overhoeks en Volewijck.
 Bron: Achtergrondkaart: OSM, 2023. Bewerking: Sweco.

- Het advies is om de versnippering aan de zuidzijde van Buiksloterham en in Overhoeks te verminderen. Dit kan door op een verantwoorde en gedoseerde wijze de uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector aan het gebied toe te wijzen. Wij zien de Docklandsweg en de in het verlengde deel daarvan gesitueerde Asterweg (althans het zuidelijk deel daarvan) als de logische locatie voor de realisering van dagelijks aanbod (waaronder supermarktaanbod). Op langere termijn zien wij hier een stadsstraat met net als op het toekomstige NDSM-terrein twee volwaardige en in maatvoering gelijkwaardige supermarkten. Tot 2035 is de uitbreidingsruimte voldoende om in deze stadsstraat één volwaardige supermarkt te faciliteren.
- Daarnaast wordt geadviseerd om in stedenbouwkundig opzicht flexibiliteit in te bouwen om op langere termijn (na 2035) een tweede supermarkt niet onmogelijk te maken. Idealiter gebeurt dat zodanig dat de beide supermarkten als halvers van de het winkelaanbod in de straat gaan functioneren.
- Naast dagelijks aanbod kunnen in Buiksloterham en Overhoeks horeca, commerciële diensten en sport mogelijk gemaakt worden. Zoals ook aangegeven in de investeringsnota van Buiksloterham worden deze mogelijkheden reeds gegeven, en zal dit afhankelijk van de vraag ingevuld worden.
- Ook voor Buiksloterham en Overhoeks wordt geadviseerd dat de uitbreidingsruimte voor recreatieve en doelgerichte detailhandel niet aan dit gebied wordt toegewezen. Deze dient zoals gezegd te landen in de daarvoor aangewezen clusters.



Figuur 12: Situatie vastgestelde initiatieven dagelijks aanbod Docklandsweg en Asterweg / Buiksloterham en Overhoeks
Bron: Achtergrondkaart: PDOK satellietkaart, 2023. Bewerking: Sweco.

2.4 Centraal woon-werkgebied

Het inwonertal van het centrale woon-werkgebied zal in de komende jaren met ruim 7.000 inwoners groeien (+38%). Er zal relatief veel woningverdichting plaatsvinden rondom het winkelcentrum Buikslotermeerplein. Volgens de huidige plannen zal ook het winkelcentrum zelf herontwikkeld worden tot een modern stadsdeelcentrum. Er is ruimte voor uitbreiding van commerciële voorzieningen, zolang deze in kwantitatieve zin passen binnen het huidige bestemmingsplan. Voor het centrumgebied zien we de volgende indicatieve toewijzing aan meters:

- De mogelijkheid om het dagelijks aanbod met ca. 500 m² wvo uit te breiden. Dit komt voor rekening van de nog te realiseren relatief kleine Albert Heijn in het stationsgebied. Voor uitbreiding en optimalisatie van de supermarkten in het stadsdeelcentrum geldt dat dit binnen de contouren van het huidige winkelcentrum dient te landen.
- De uitbreidingsruimte binnen de recreatieve sector kan wanneer de markt hierop aanslaat binnen winkelcentrum Buikslotermeerplein landen. Het winkelcentrum is namelijk het stadsdeelverzorgende centrum en bij uitstek de aankoopplek voor recreatief aanbod. Ook hierbij geldt dat deze ontwikkelingen binnen de contouren van het huidige winkelcentrum dienen te landen.
- Naast detailhandel kan ook horeca, commerciële diensten en leisure (sport) aan het centrumgebied toegewezen worden. Buikslotermeerplein heeft een multifunctioneel karakter en is gebaat bij een aantrekkelijke functiemix, waarin deze functies een belangrijke rol spelen.

- Doelgerichte detailhandel zal zoals eerder aangegeven advies niet op het Buikslotermeerplein landen, maar elders in het stadsdeel (Klaprozenweg).

2.5 Bestaande woongebieden

Met inachtneming van de huidige woningbouwplannen zullen de bestaande woongebieden tot 2035 slechts een bescheiden inwonergroei (+1%) laten zien. Deze gebieden bestaan dan ook uit woonwijken met in vrijwel elke wijk een voorzieningcluster. De meeste van deze clusters zijn in de afgelopen jaren al vernieuwd of uitgebreid om de toekomstige groei op te kunnen vangen. Dit betekent dat er beperkt uitbreidingsruimte wordt toegewezen aan dit gebied:

- Wij adviseren de functie van de bestaande clusters te bestendigen en te investeren in kwalitatieve optimalisatie in plaats van uitbreiding. Zeker omdat deze voorzieningclusters een belangrijke rol vervullen als hart van de wijk.
- Ook de marktruimte voor horeca, commerciële diensten en leisure (sport) geleiden we slechts in zeer beperkte mate naar de bestaande woongebieden. Deze functies worden in het gehele gebied al mogelijk gemaakt of zijn al in het gebied gesitueerd. We adviseren om de markt het aanbod te laten bepalen, zolang het initiatief maar past bij de locatie en de functie van het cluster.

BIBROOD

Deel B: Contextanalyse

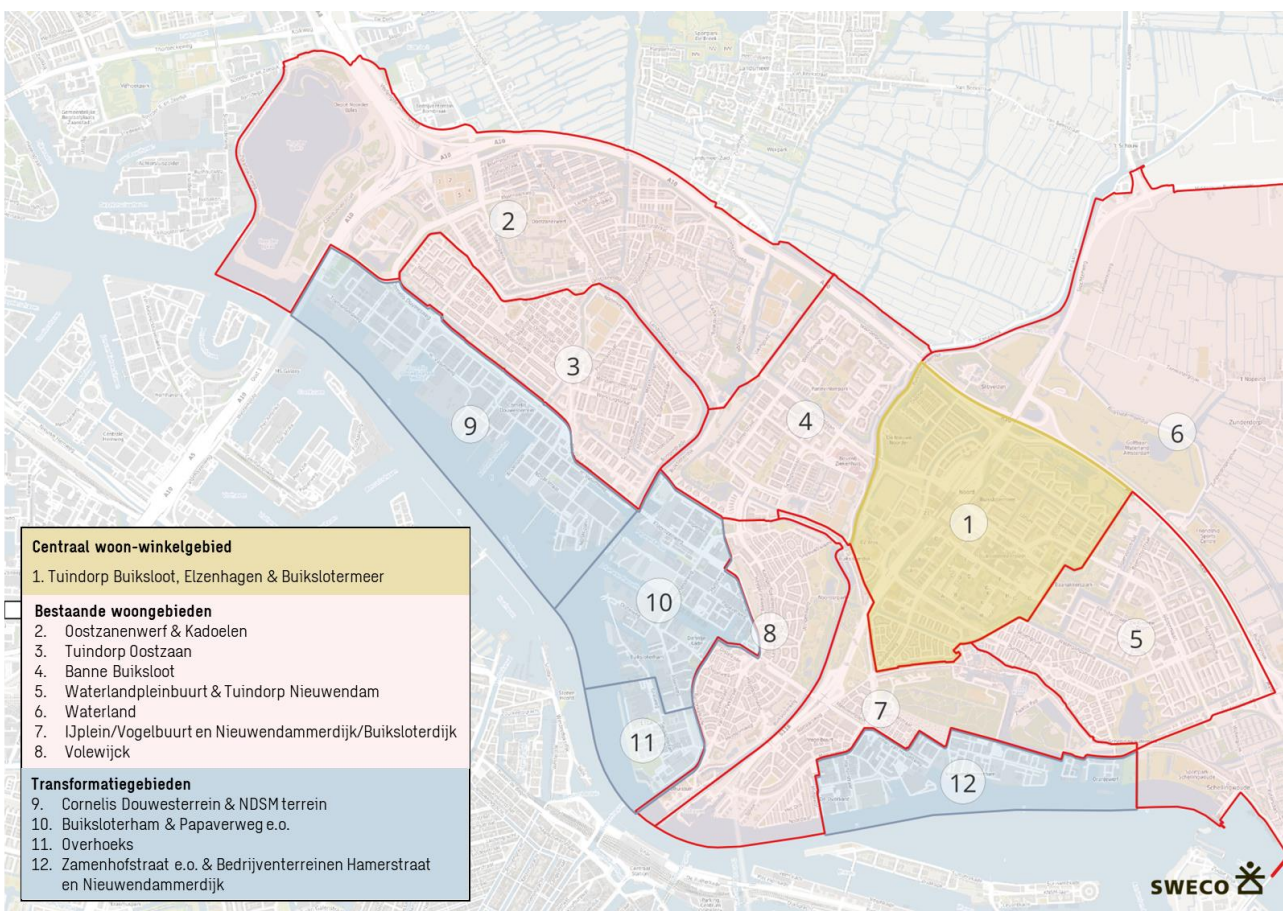


3 Afbakening onderzoeksgebied en huidig aanbod

In dit hoofdstuk zijn het onderzoeksgebied weergegeven en is het huidige aanbod aan commerciële functies per deelgebied en per winkelcluster geanalyseerd. Daarnaast is dieper ingegaan op het huidige dagelijkse (supermarkt)aanbod in het stadsdeel, waarbij gekeken is naar de verzorgende functie (750-meterstraal) die zij hebben. Het huidige aanbod, de plancapaciteit en huidige en toekomstige inwonersaantallen in het onderzoeksgebied vormen allemaal noodzakelijke bouwstenen voor de DPO-berekening.

3.1 Onderzoeksgebied

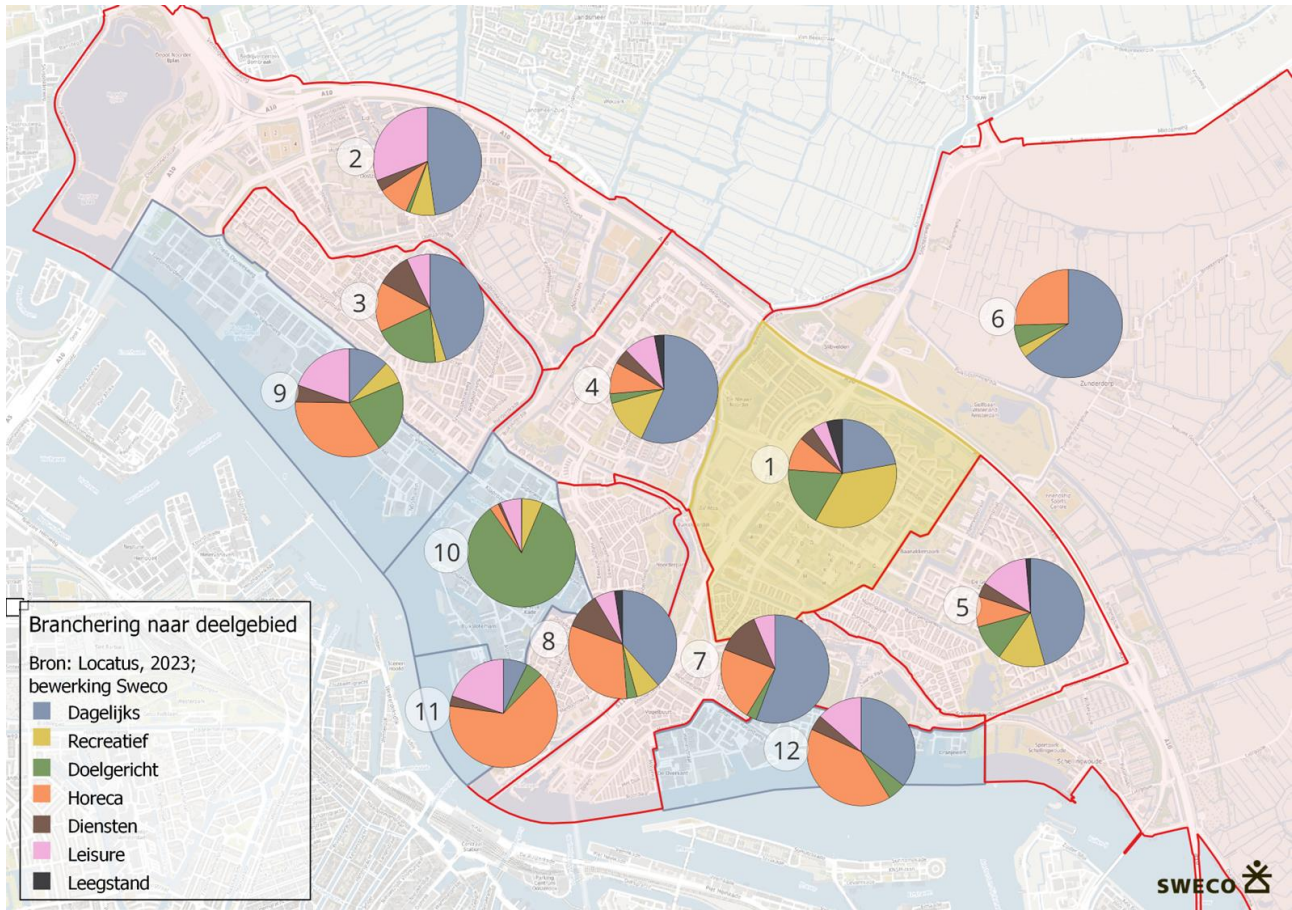
Het onderzoeksgebied voor het DPO Amsterdam Noord is het gehele stadsdeel Noord. Dit stadsdeel bestaat uit 12 wijken/deelgebieden (zie onderstaande figuur). Het stadsdeel kan daarnaast ook ingedeeld worden in drie hoofddeelgebieden. Deze deelgebieden zijn de logische afbakening op basis van buurt- en wijkgrenzen en op basis van de bevolkingsdynamiek die hier de komende jaren plaats gaan vinden. De gebieden die in de figuur lichtblauw zijn gekleurd zullen komende jaren een grote transformatie ondergaan. Met de ruim 15.000 woningen die komende jaren in dit gebied gerealiseerd worden, zal het inwonertal drastisch toenemen. Het geel gekleurde gebied in de figuur is het centrale woon-winkelgebied van Amsterdam Noord. In dit gebied is winkelcentrum Boven 't Y / Buikslotermeerplein gevestigd. Dit gebied zal ook de komende jaren in het teken staan van herontwikkeling in combinatie met woningbouw. Tot slot zijn de rood gekleurde gebieden de bestaande woongebieden waar de dynamiek in vergelijking met de eerder genoemde gebieden betrekkelijk gering zal zijn.



Figuur 13: Afbakening onderzoeksgebieden.
Bron: Achtergrondkaart: OSM, 2023. Bewerking: Sweco.

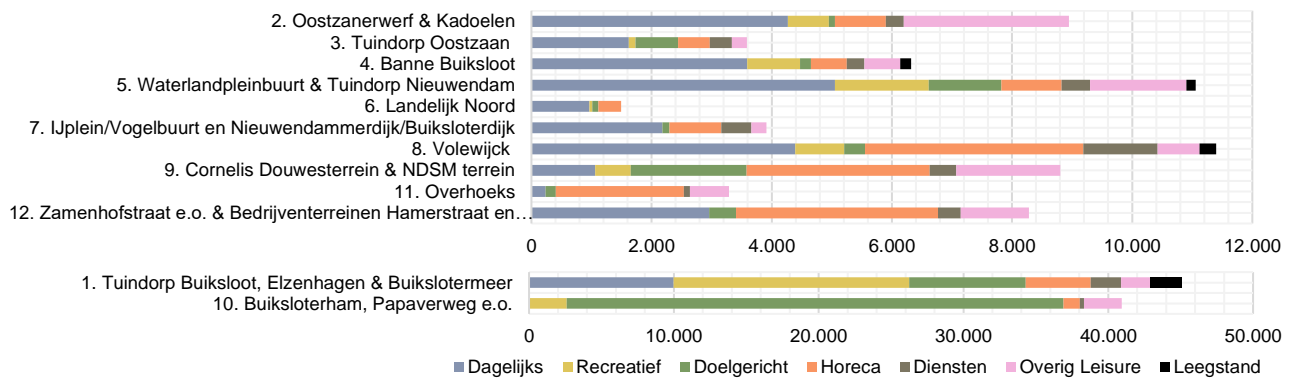
3.2 Aanbod per deelgebied

De verdeling van branches verschilt sterk per deelgebied. Zo heeft deelgebied 10 bijvoorbeeld een groot aanbod in de doelgerichte sector, door de aanwezigheid van het doelgerichte winkelgebied Klaprozenweg. In de laag dynamische gebieden domineert (in oppervlak) de dagelijkse sector. Deze gebieden huisvesten een buurt/wijkwinkelcentrum waarin de dagelijkse verzorging centraal staat. In het centrumgebied is het recreatieve aanbod het meest significant, door de stadsdeelverzorgende functie van winkelcentrum Buikslotermeerplein. De hoog dynamische gebieden kennen geen specifieke winkelclusters, maar meer een gefragmenteerd aanbod aan commerciële voorzieningen. Hier is horeca van alle functies vaak het meest dominant, mede door de stadsdeelovertijgende aantrekkingskracht, zeker op de plekken waar de culturele trekkers en de pontaanlandingen gesitueerd zijn (Overhoeks, NDSM, maar ook Johan van Hasseltweg).



Figuur 14: Branchering in m² vwo naar deelgebied
Bron: Locatus, 2023, bewerking Sweco. Achtergrondkaart: OSM, 2023

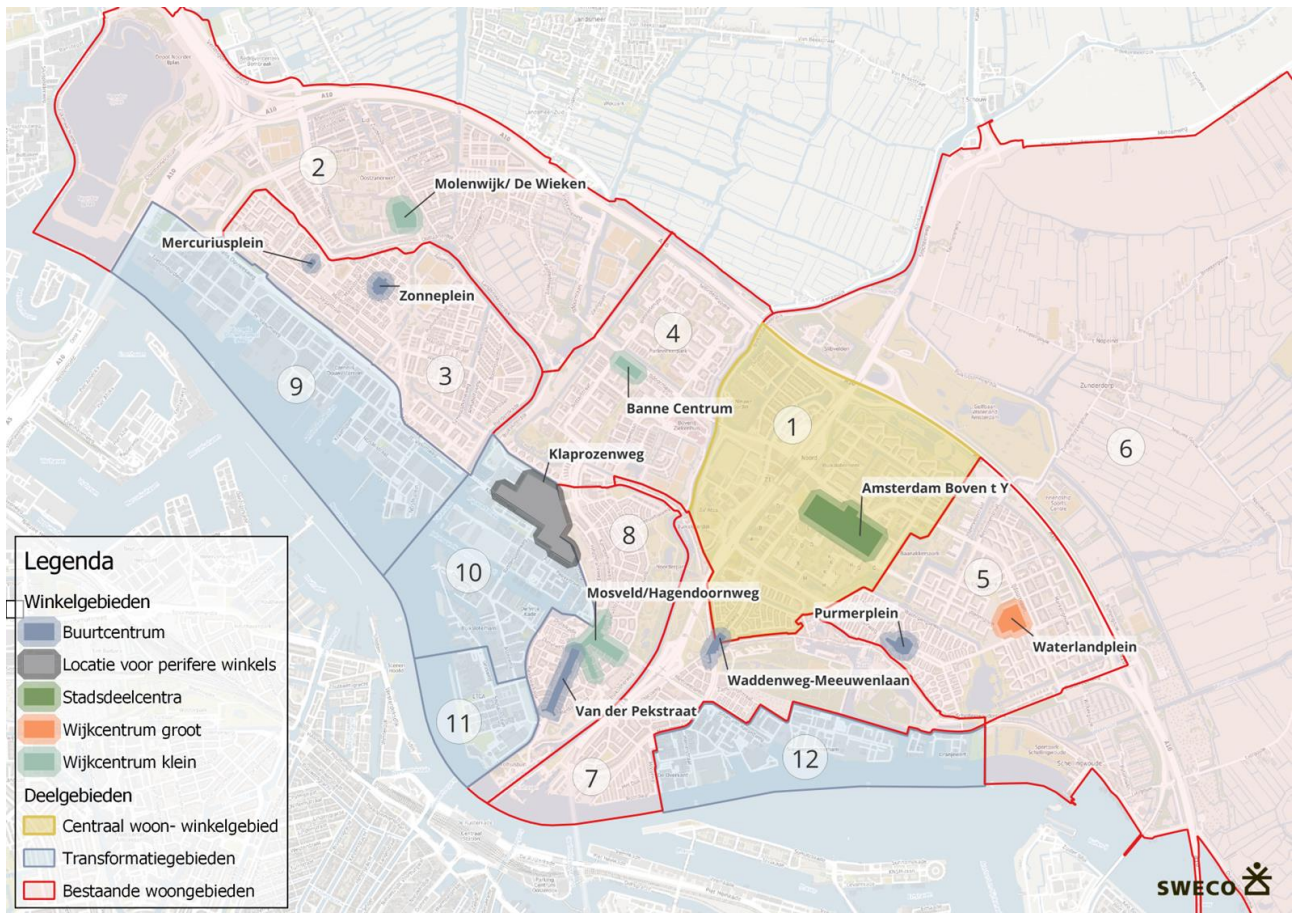
In deelgebied 1 (Tuindorp Buikslot, Elzenhagen & Buikslotermeer) is het grootste oppervlak commercieel aanbod aanwezig (ca. 45.000 m² vwo). Hierna komt gebied deelgebied 10 (Buiksloterham & Papaverweg) waar PDV-cluster Klaprozenweg is gesitueerd.



Figuur 15: Aanbod voorzieningen in m² vwo
Bron: Locatus, 2023, bewerking Sweco.

3.3 Voorzieningenclusters in stadsdeel Noord

In totaal kent het stadsdeel elf winkelgebieden, met een stadsdeelcentrum (winkelcentrum Boven 't Y/Buikslootermeerplein), een PDV-cluster (Klaprozenweg), een groot wijkcentrum (Waterlandplein), drie kleine wijkcentra (Mosveld, Banne Centrum en Molenwijk) en vijf buurtcentra (Purmerplein, Waddenweg-Meeuwenlaan, Van der Pekstraat, Zonneplein en Mercuriusplein). Deze winkelgebieden liggen verspreid over Amsterdam Noord, met buurt- en wijkcentra die elk hun eigen verzorgingsgebied kennen. De wijkcentra zijn voornamelijk gericht op dagelijks aanbod en kennen vaak één of twee supermarkten. Het stadsdeelcentrum Buikslootermeerplein heeft een functie voor het hele stadsdeel. Naast de winkelgebieden kent Amsterdam Noord ook 12 supermarkten die niet in de winkelgebieden gevestigd zijn, maar op solitaire locaties.



Figuur 16: Winkelgebieden in Amsterdam Noord
Bron: Gemeente Amsterdam, Achtergrondkaart: OSM. 2023, bewerking Sweco.

3.4 Aanbod per winkelgebied

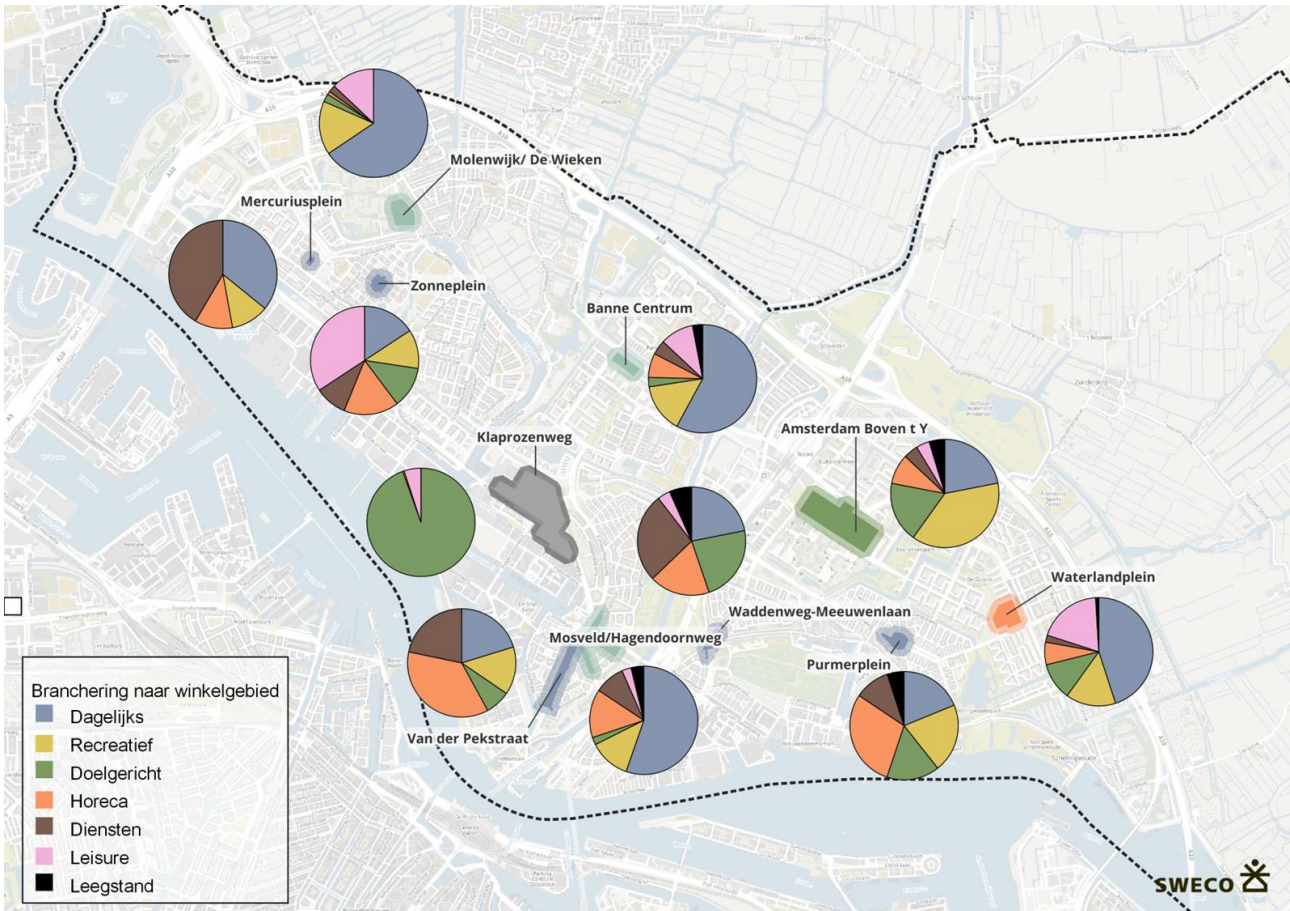
Het grootste gedeelte van het commercieel aanbod, in zowel verkooppunten als oppervlak, is gelegen in de winkelgebieden. Bij de winkelgebieden gaat het om 447 vestigingen met een totaal oppervlak van ca. 107.000 m² wvo, buiten de winkelgebieden zijn 276 vestigingen te vinden met een oppervlak van ca. 44.000 m² wvo.



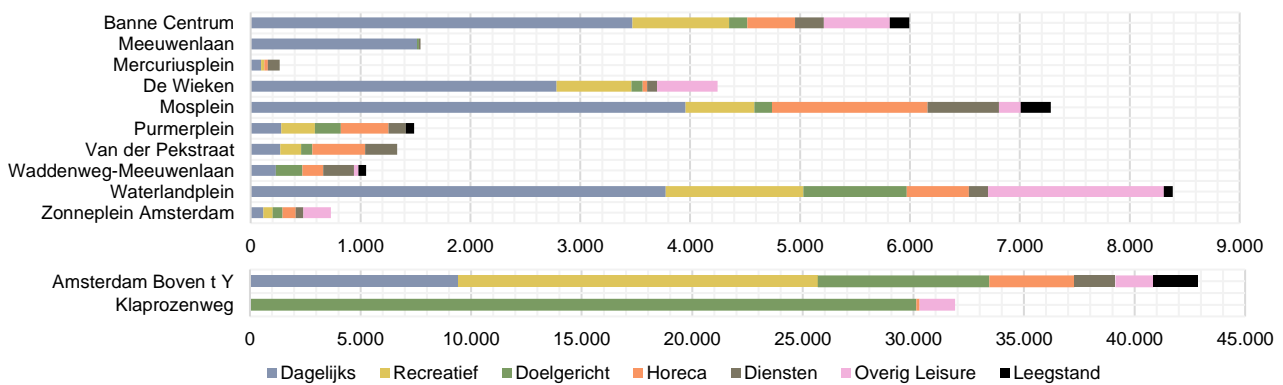
Figuur 17: Verdeling winkelaanbod Amsterdam Noord
Bron: Locatus, 2023

Het grootste winkelcentrum van Amsterdam Noord is winkelcentrum Boven 't Y met ca. 43.000 m² wvo. Het doelgerichte aanbod op de Klaprozenweg maakt dit tot een groot winkelgebied (ca. 30.000 m² wvo). Winkelgebieden als Banne Centrum, Molenwijk, Mosplein en Waterlandplein richten zich voornamelijk op de

dagelijkse sector. In de kleinere winkelgebieden als Mercuriusplein, Purmerplein, Van der Pekstraat en het Zonneplein is de dagelijkse sector veel minder dominant.



Figuur 18: Branchering naar winkelgebied in m² vvo
Bron: Locatus, 2023, bewerking Sweco. Achtergrondkaart: BRT, 2023

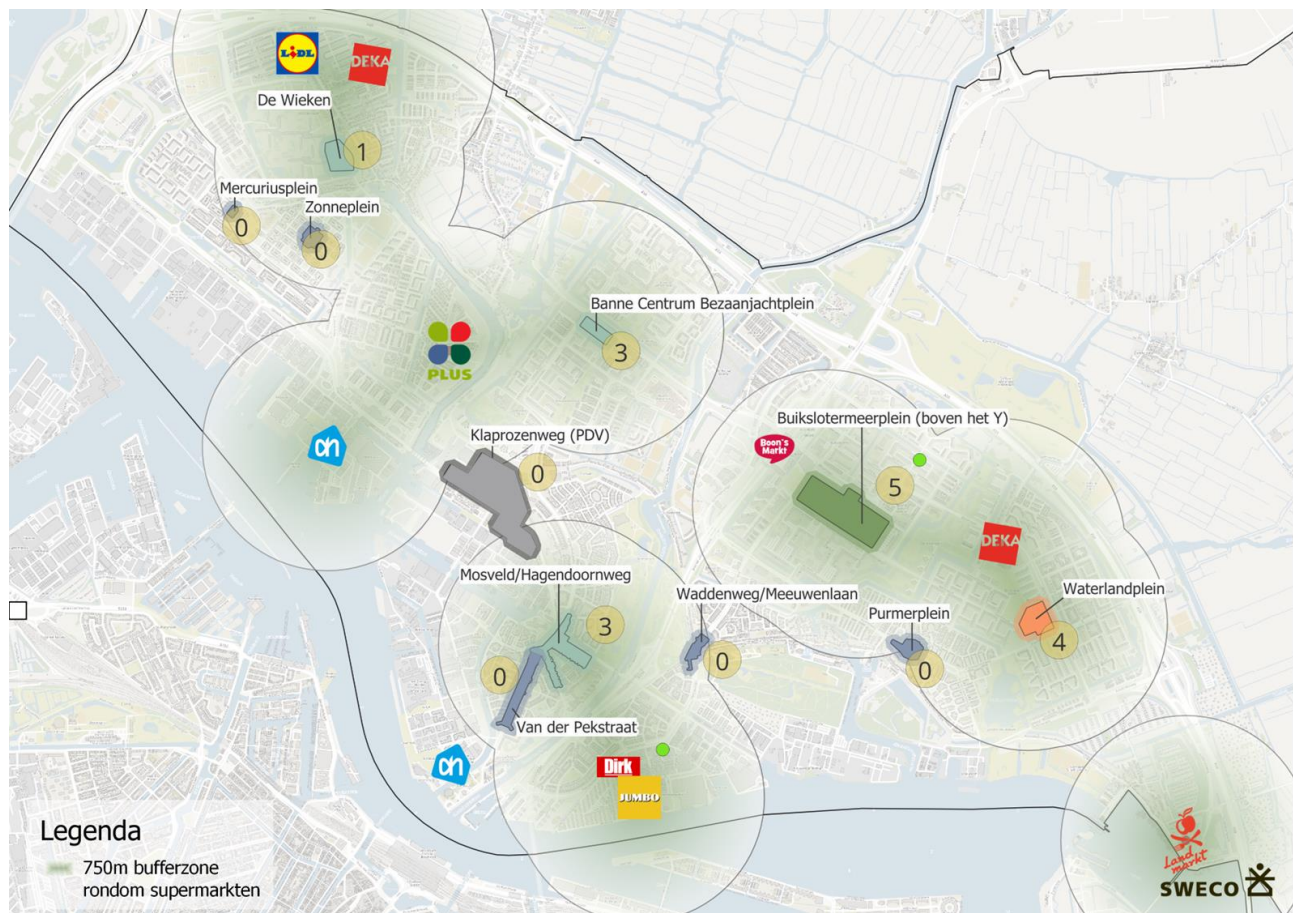


Figuur 19: Aanbod per winkelgebied in m² vvo
Bron: Locatus, 2023, bewerking Sweco. Achtergrondkaart: BRT, 2023

3.5 Verzorgingsfunctie dagelijks aanbod en solitaire supermarkten

Het huidige dagelijkse aanbod is in het stadsdeel voornamelijk gesitueerd in de winkelclusters. Daarnaast zijn er nog 12 solitaire supermarkten verspreid over het stadsdeel. Het dagelijkse aanbod heeft met name een verzorgende functie voor omliggende wijk/buurt. Vanuit detailhandelsbeleid wordt door de gemeente Amsterdam een 750-meter straal gehanteerd, waarbinnen inwoners toegang tot dagelijks aanbod moeten hebben. In onderstaande figuur is de huidige winkelstructuur met dagelijks aanbod (supermarkten) en de

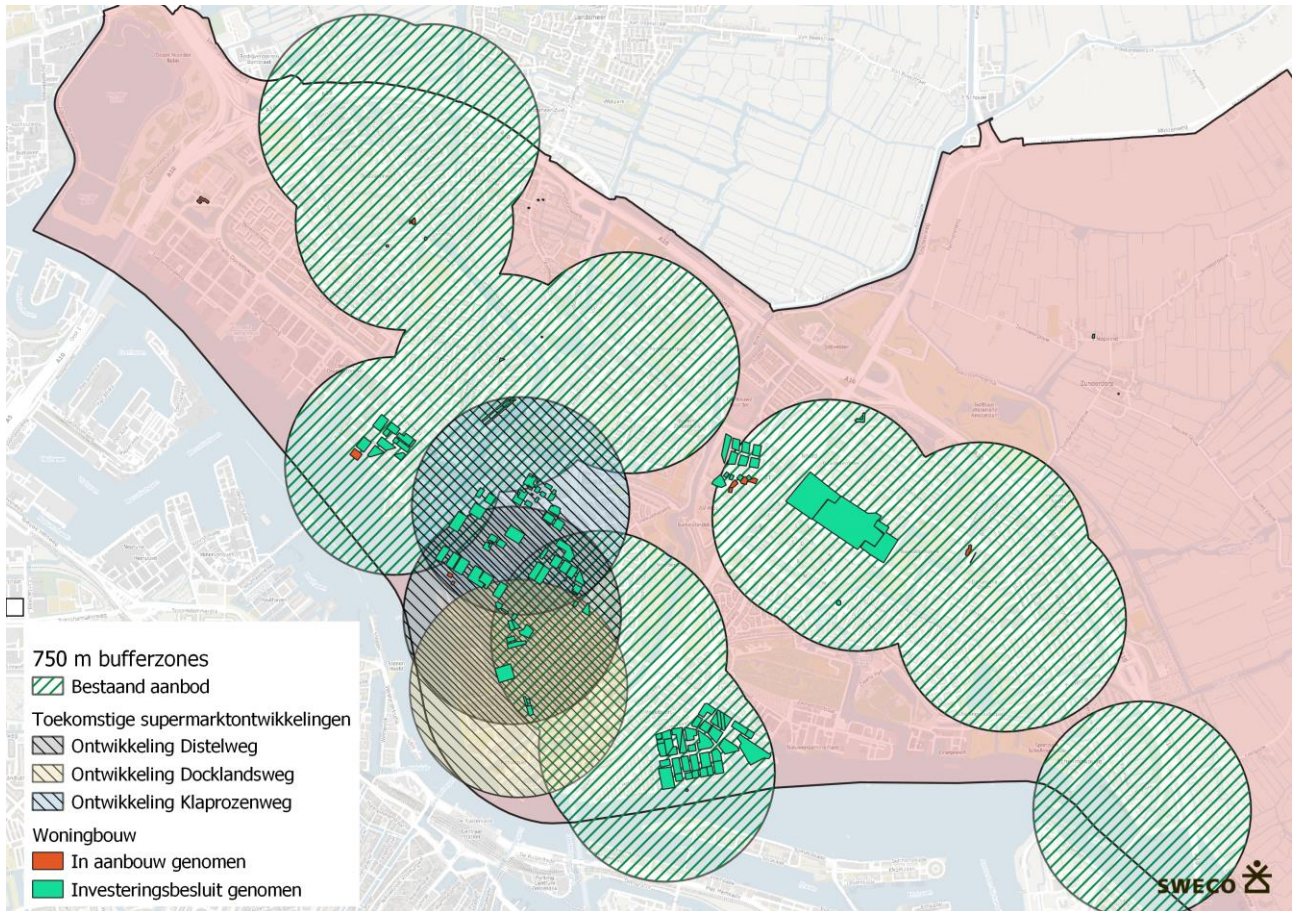
solitaire supermarkten weergegeven. Het cijfer bij elk winkelgebied geeft aan hoeveel supermarkten daar gesitueerd zijn. De 750-meter stralen zijn rondom supermarkten getrokken die groter zijn dan 300 m² wvo (en dus meer dan een gemaksfunctie vervullen).



Figuur 20: Winkelgebieden en solitaire supermarkten Amsterdam Noord
Bron: Locatus, 2023, bewerking Sweco. Achtergrondkaart: BRT, 2023

Uit de analyse komen de volgende conclusies:

- In totaal zijn er 28 supermarkten in het stadsdeel. Hiervan zijn 16 supermarkten gelegen in (wijk)winkelcentra en 12 supermarkten solitair. De winkelcentra Mercuriusplein, Zonneplein, Van der Pekstraat, Waddenweg/Meeuwenlaan en Purmerplein kennen geen supermarkten.
- 9 van de 28 supermarkten zijn kleiner dan 300 m² wvo en hebben deels een gemaksfunctie en deels een aanvullende functie. Dit zijn onder andere de Albert Heijn op de Bercy laan in Overhoeks en de Poolse supermarkt in het Hamerkwartier. Deze supermarkten zijn niet meegenomen in de stralenanalyse.
- In de huidige situatie valt 81,9% van de woningen in stadsdeel Noord binnen de 750-meterstraal van een supermarkt. Gebieden die hierbuiten vallen zijn onder andere het westelijk deel van Tuindorp Oostzaan, een aantal gebieden net ten zuiden van de A10, een klein deel van Tuindorp Buikslot (ten noorden van het Hamerkwartier) en het buitengebied (Landelijk Noord) aan de oostkant van het stadsdeel.
- Wanneer we de reeds vergunde plancapaciteit aan dagelijks aanbod en de woningbouwplannen in de 750-meterstraalanalyse meenemen, zien we dat in de toekomst 91,6% van de woningen in Amsterdam Noord binnen de 750-meter straal van een supermarkt komt te liggen. Dit is echter nog niet maatgevend voor een evenwicht tussen vraag en aanbod. De drie ontwikkelingen in de plancapaciteit die dan meegenomen worden zijn de vergunde supermarkt op de Distelweg, Docklandsweg en het nieuwe dagelijkse cluster op de Klaprozenweg. Zie onderstaand figuur voor meer informatie.



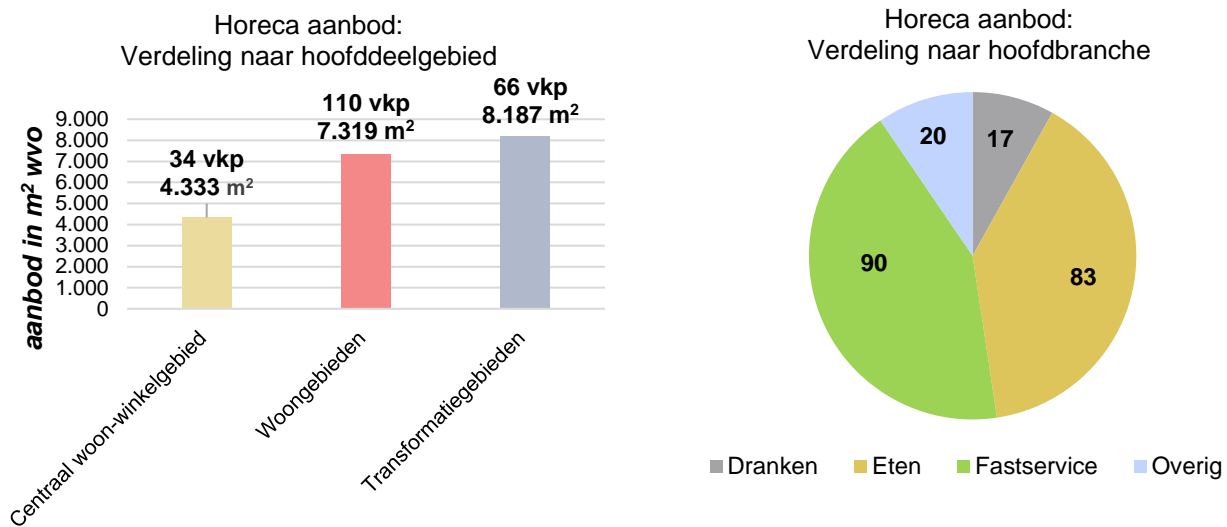
Figuur 21: 750-meter straal rondom elke supermarkt in Amsterdam Noord

Bron: Locatus, 2023, bewerking Sweco. Achtergrondkaart: BRT, 2023. Woningbouw afkomstig van Gemeente Amsterdam, 2024

3.6 Aanbod overige commerciële functies

HORECA

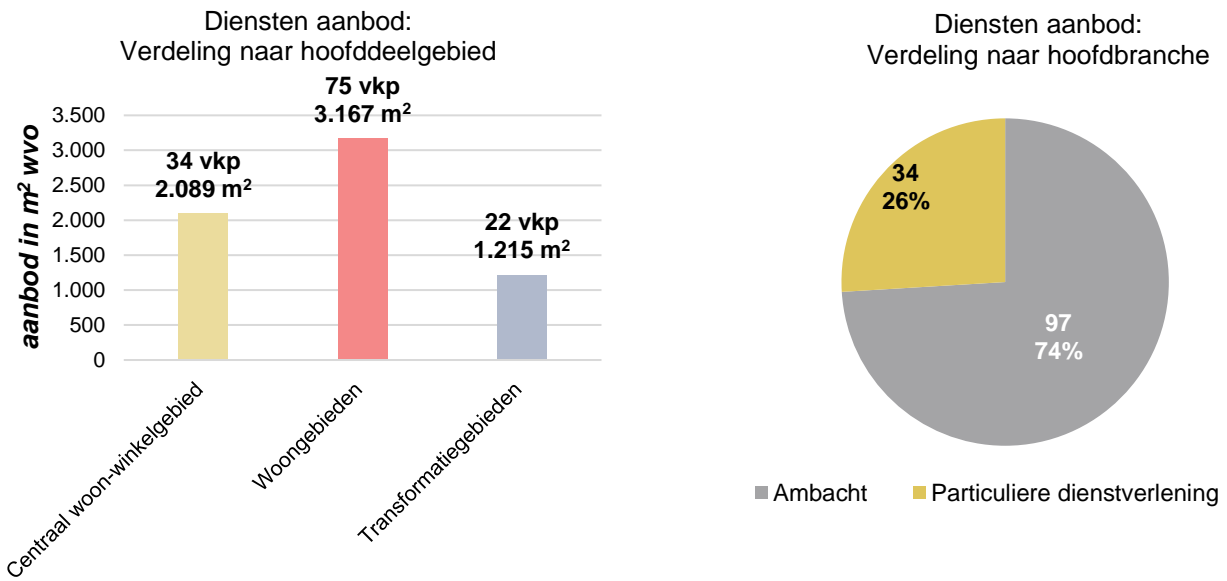
In Amsterdam Noord bevinden zich 210 horecavestigingen exclusief hotels met een gezamenlijk metrage van ca. 20.000 m² wvo. De meeste horecagelegenheden zijn te vinden in de woongebieden (110), het grootste oppervlak aan horeca is in de transformatiegebieden gesitueerd. De fastservice vestigingen zijn de grootste groep met 90 vestigingen. In de hoofdbranche “eten” zijn 83 vestigingen, de drankensector is met 17 vestigingen vertegenwoordigd in Amsterdam Noord. De overige 20 vestigingen omvatten ijssalons, coffeeshops, koffiebars etc.



Figuur 22: Verdeling horeca-aanbod naar gebied en sector
Bron: Locatus, 2023

COMMERCIELE DIENSTEN

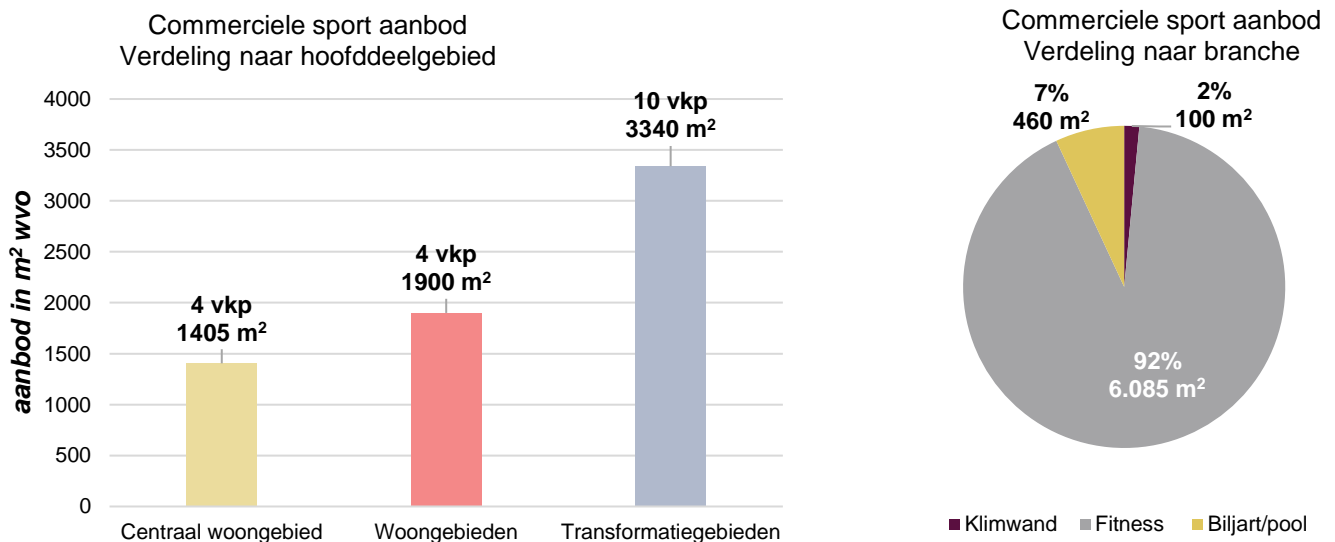
In Amsterdam Noord bevinden zich 131 dienstinvesteringen, waaronder de ambachten en particuliere dienstverlening vallen. De diensten hebben een totaal metrage van 6.471m² wvo. De meeste diensten zijn te vinden in de woongebieden (75 vestigingen) waar ook het grootste metrage aanwezig is. Ca. driekwart van de diensten hoort toe aan ambachten. Hieronder vallen kappers, schoonheidssalons, kledingreparatie etc. Particuliere dienstverlening omvat onder andere makelaars, massagesalons en stomerijen.



Figuur 23: Verdeling commerciële diensten naar gebied en sector
Bron: Locatus, 2023

LEISURE

In Amsterdam Noord bevinden zich 18 commerciële sportvoorzieningen. Onder deze commerciële sport vallen de biljart/pool ruimten, klimwanden en fitnessruimten. In de transformatiegebieden is momenteel het grootste aanbod in aantal verkooppunten en oppervlak van commerciële sportvoorzieningen gesitueerd. In Amsterdam Noord zijn één klimwand, 15 fitnesszalen en twee biljart/pool vestigingen gesitueerd.



Figuur 24: Verdeling leisure naar gebied en sector
Bron: Locatus, 2023

3.7 Plancapaciteit detailhandel

De plancapaciteit betreft het totaal van de planvoorraad-initiatieven. Kortgezegd zijn er twee vormen van plancapaciteit te onderscheiden:

- **Harde planvoorraad.** Dit zijn initiatieven die reeds in een bestemmingsplan zijn verankerd. Zij hebben de benodigde planologische procedures doorlopen en kunnen bij wijze van spreken vandaag gerealiseerd worden.
- **Zachte planvoorraad.** Dit zijn initiatieven die nog niet juridisch-planologisch verankerd zijn. De doorgang van deze projecten is dan ook onzeker. Wanneer zij de benodigde planologische procedures hebben doorlopen worden dit harde plannen.

Naast bovenstaande twee soorten plancapaciteit, kan er feitelijk altijd sprake zijn van plancapaciteit, omdat binnen gemengde bestemmingen vaak meerdere functies mogelijk zijn, en dus de mogelijkheid bestaat tot verkleuring. Een voorbeeld is het stadsdeelcentrum Buikslotermeerplein/Boven 't Y, waar alle typen detailhandel mogelijk zijn en daarmee recreatieve detailhandel om kan kleuren naar dagelijkse detailhandel.

In stadsdeel Noord is plancapaciteit voor uitbreiding van het winkelaanbod, zowel binnen de bestaande winkelgebieden als daarbuiten. Onderstaand is hier een overzicht van weergegeven. Dit is gebaseerd op een opgave van de gemeente Amsterdam.

Winkelgebied	Plantype	Indicatie wvo	Branchering	Planfase	Opmerkingen
Buiksloterham	Nieuwbouw	11.480	PDV	Hard	Feitelijk te interpreteren als negatieve plancapaciteit, want PDV Klaprozenweg meet nu ruim 30.000 m ² wvo.
Buiksloterham/ Distelweg	Nieuwbouw	400	Regulier	Hard	
Docklandsweg	Nieuwbouw	200	Regulier	Hard	Supermarkt in uitvoering (Odin)
Hamerkwartier	Nieuwbouw	1.600	Regulier	Hard	Dagelijks, exclusief huidige supermarkt.
Klaprozenweg/Floraweg	Nieuwbouw	3.200	Regulier	Hard	Ontwikkeling nieuw wijkcluster met 2 supermarkten
Winkelcentrum Mosveld	Uitbreiding	300	Regulier	Hard	Uitbreiding Albert Heijn
NDSM-werf Oost	Uitbreiding	7.650	Regulier	Zacht	
NDSM-werf West	Nieuwbouw	12.700	Regulier	Hard	Onder andere 10.000 m ² wvo aan nautische detailhandel
Overhoeks	Nieuwbouw	6.950	Regulier	Hard	6.400 wvo niet-dagelijks Overhoeks en ca. 550 m ² wvo restant dagelijks

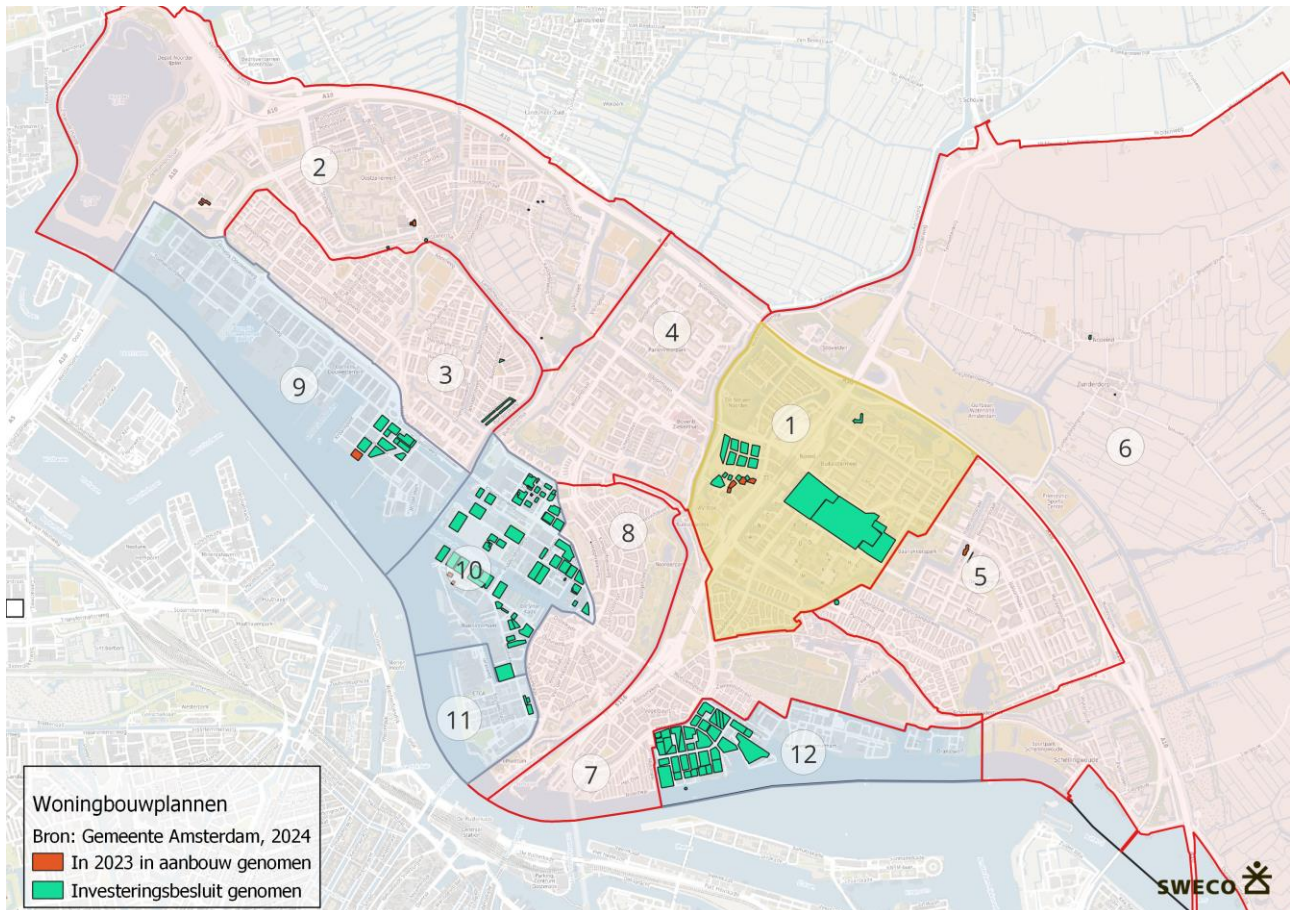
Figuur 25: Plancapaciteit detailhandel

Bron: Opgave gemeente Amsterdam, betreffende bestemmingsplannen.

4 (Ontwikkeling) draagvlak

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van het draagvlak in stadsdeel Noord en de verschillende deelgebieden onderzocht. De ontwikkeling van het draagvlak volgt uit de bevolkingsprognose en de woningbouwplannen in stadsdeel Noord. Deze zijn vertaald naar drie bevolkingsgroei-scenario's, die in de marktruimtestudie gebruikt zijn.

4.1 Woningbouwplannen

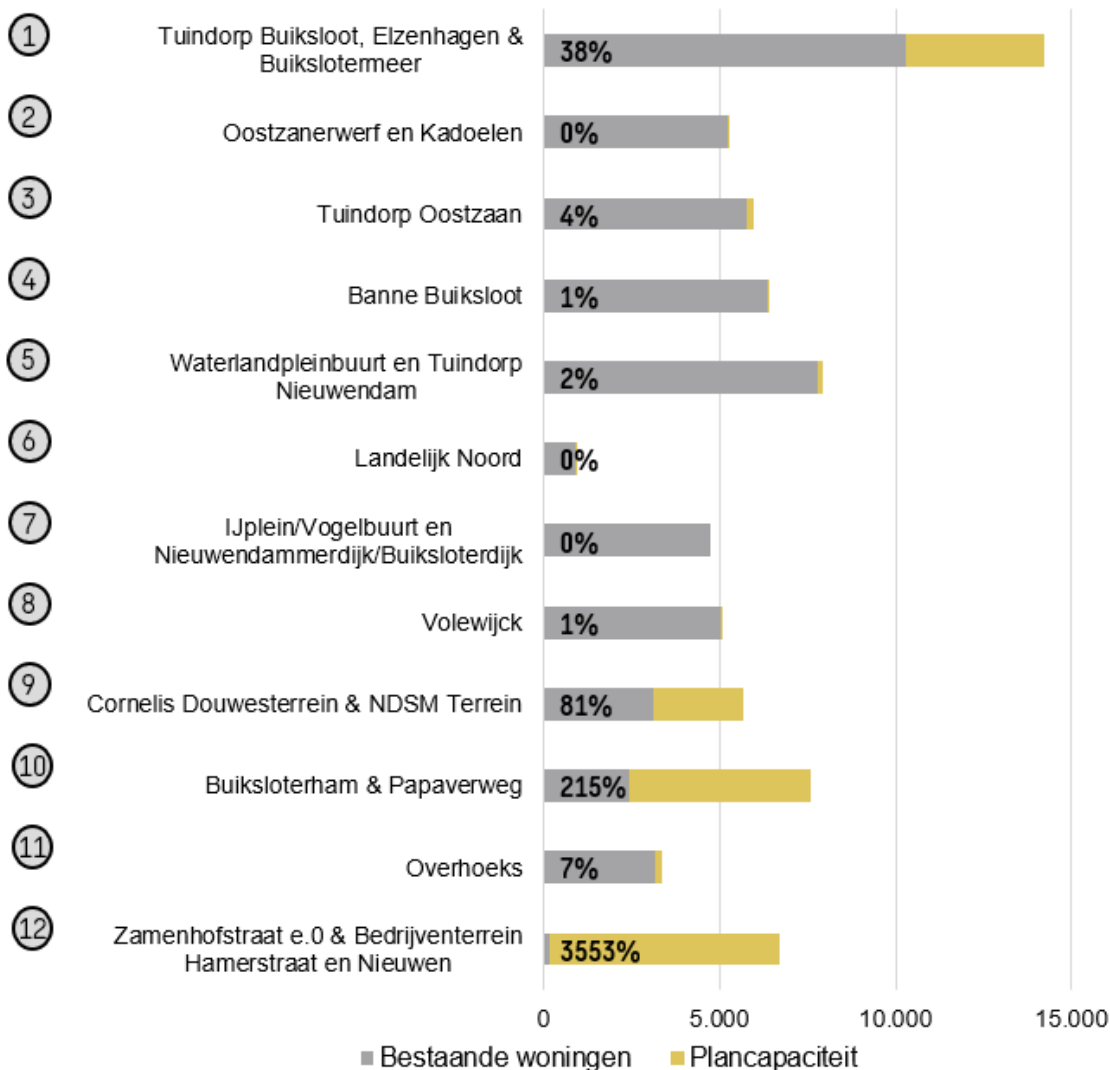


Figuur 26: Woningbouwplannen stadsdeel Noord
Bron: opgave gemeente Amsterdam 2024, bewerking Sweco

In Amsterdam Noord vindt de woningbouwontwikkeling voornamelijk plaats langs de Noordelijke IJ-oeveren (hoog dynamische gebieden). Deze woningbouwplannen zijn voor een groot deel onderdeel van de transformatie van deze gebieden van bedrijventerreinen naar gemengde woon-werkgebieden. De herontwikkeling van dit gebied speelt een sleutelrol in de stadsuitbreiding en -vernieuwing van Amsterdam. De ontwikkeling van woningen verschilt per deelgebied in de hoog dynamische gebieden. Zo is Overhoeks (11) voor een groot deel ontwikkeld, maar moet de transformatie in Hamerkwartier (12) nog starten.

Naast woningbouw aan de Noordelijke IJ-oeveren zal ook significante woningbouw plaatsvinden in het centrumgebied (1) rondom winkelcentrum Buikslotermeerplein en in Elzenhagen. Slechts enkele woningbouwprojecten zullen plaatsvinden in de bestaande woongebieden (laag dynamische gebieden).

Het aantal woningen dat in 2023 in aanbouw genomen is, ligt samen met de woningen waarbij het investeringsbesluit tot realisatie genomen is, op 19.613. 77% van de totale woningbouw in Amsterdam Noord zal plaatsvinden in de hoog dynamische gebieden en daarbinnen vooral in Buiksloterham (5.659 woningen) en Hamerkwartier (6.772 woningen). In het centrumgebied zullen er tot 2035 3.935 woningen bijkomen.



Figuur 27: Woningbouwplannen per deelgebied in Noord
Bron: opgave gemeente Amsterdam 2024, bewerking Sweco

De woningbouwprojecten resulteren in een nieuwe dynamiek voor Amsterdam Noord. In 2035 zullen de hoog dynamische gebieden voor 62% uit woningen bestaan die na 2023 gebouwd zijn. De woningvoorraad wordt hiermee enorm uitgebreid. In het centrumgebied gaat het om 28% en in de laag-dynamische woongebieden is slechts 1% van de woningen in 2035 een nieuwbouwwoning die gerealiseerd is in of na 2023. Deze woningbouw in Amsterdam Noord gaat leiden tot een aanzienlijke bevolkingsgroei.

4.2 Bevolkingsgroei

Met betrekking tot de bevolkingsgroei hanteren we drie toekomstscenario's:

- 1. Laag scenario: Inwonersgroei op basis van bevolkingsprognose.**
Voor gebieden 9,10,11 is geen prognose in detail bekend. Hiervoor geldt dat de toevoeging van inwoners in Noordelijke IJ-Oevers West verdeeld is naar de deelgebieden op basis van woningaantallen.
- 2. Midden scenario: Inwonersgroei op basis van woningbouw met actuele wijk-specifieke huishoudensgrootte**
De woningbouw omvat de fasen: Investeringsbesluit genomen + in aanbouw genomen 2023.
- 3. Hoog scenario: Inwonersgroei op basis van woningbouw met wijk-specifieke aannames over toekomstige huishoudensgrootte.**

Laag-dynamische gebieden blijven gelijk in huishoudensgrootte. Centrum Noord gaat van 1,85 naar 1,75. Hoog dynamisch gebieden krijgen de huishoudensgrootte van huidig stadsdeel Noord (2,03).

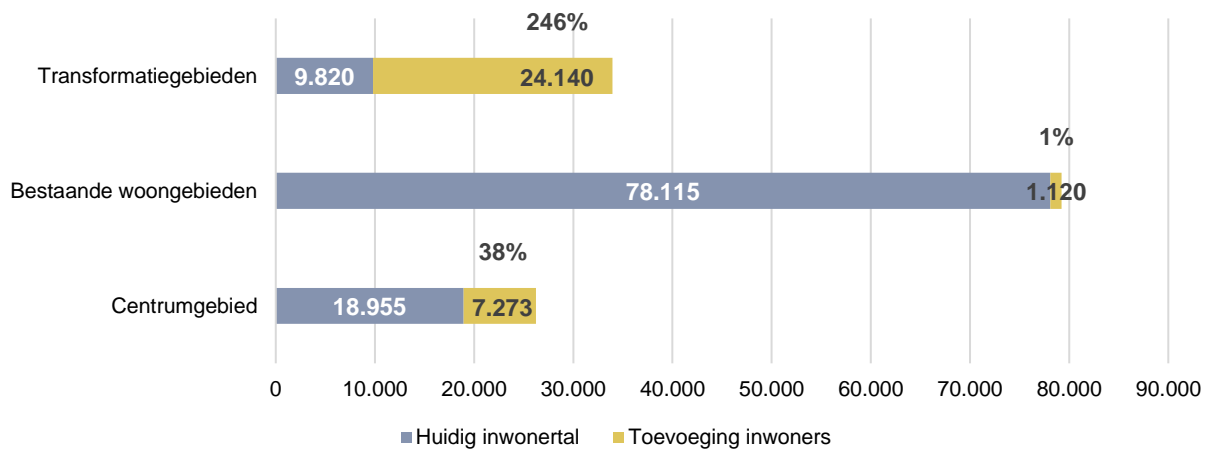
Gekozen wordt voor het midden scenario omdat de basis van deze methode de woningbouwplannen zijn. Deze woningbouwplannen zijn goed gedocumenteerd en bieden een representatiever beeld van inwonerontwikkeling in vergelijking tot de bevolkingsprognose. De bevolkingsprognose mist detail in sommige buurten (gebieden 9,10,11) waardoor voor deze gebieden een veronderstelling gemaakt zou moeten worden.

Hoofddeelgebieden	Huidig	Laag	Midden	Hoog
Centrumgebied	18.955	25.941	26.228	25.841
Bestaande woongebieden	78.115	77.258	79.235	79.235
Transformatiegebieden	9.820	30.590	33.960	40.570
Totaal	106.890	133.789	139.423	145.647

Tabel 1 Scenario's inwonersprognose Amsterdam Noord, 2035

Bron: Scenario Laag: Inwonersprognose Gemeente Amsterdam. Scenario Midden en Hoog: o.b.v. woningbouwplannen februari 2024.

De grootste ontwikkeling in inwoners vindt plaats in het hoog dynamisch gebied. Hier zal de bevolking groeien met 246% tot 2035. Het inwonertal in Centrum Noord groeit met 38%. In de woongebieden is de dynamiek laag; hier neemt het inwonertal toe met slechts 1%.



Figuur 28: Ontwikkeling in inwoners tot 2035: Scenario Midden

Bron: Woningbouwplannen Amsterdam Noord, feb 2024

Deel C: Onderzoeksverantwoording



5 Data en onderzoeksmethode

In dit hoofdstuk is de onderzoeksaanpak en methodiek weergegeven. Allereerst is ingegaan op de gebruikte data per functie. Daarnaast zijn de gehanteerde scenario's nader toegelicht en is ingegaan op de wijze van berekenen van de marktruimte per functie.

5.1 Gebruikte databronnen

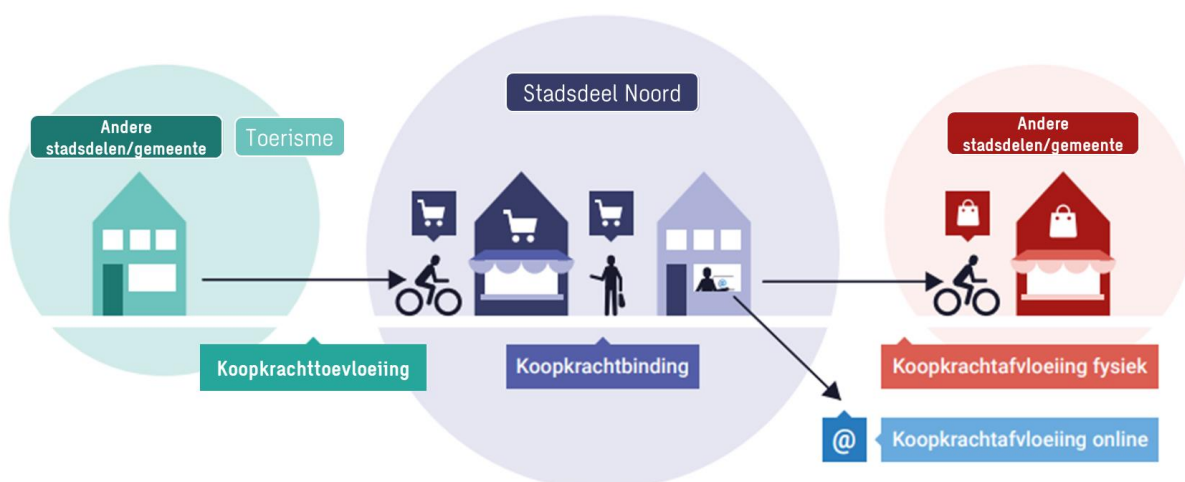
Voor de studie naar de marktruimte en -mogelijkheden tot 2035 is gebruik gemaakt van onderstaande data en bronnen:

- **Woningbouwprognose.** Alle woningbouwplannen en -ontwikkelingen in Amsterdam Noord vanuit de gemeente Amsterdam.
- **Inwonerprognoses.** Inwonerprognoses voor geheel Amsterdam Noord en voor deelgebieden vanuit O&S Amsterdam.
- **Koopstroomgegevens.** Zowel vanuit O&S Koopstromenonderzoek Amsterdam 2024, als verdiepte koopstroomgegevens vanuit het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (I&O Research, BRO en Bureau Stedelijke Planning).
- **Bestedingsdata op niveau van buurten/wijken Amsterdam Noord.** Mastercarddata, genormaliseerd en geaggregeerd. Aangeleverd door de gemeente Amsterdam.
- **Aanbod commerciële voorzieningen.** Locatus (oktober 2023).
- **Plancapaciteit.** Opgave vanuit de gemeente Amsterdam en vanuit bestemmingsplannen.
- **DPO rekenmethodiek.** Marktruimteonderzoek Detailhandel Provincie Noord-Holland (2022). Dezelfde rekenmethodiek voor detailhandel is gehanteerd voor het DPO Amsterdam Noord.

5.2 Rekenmethodiek marktruimte detailhandel

REKENMETHODIEK

Een distributieplanologische berekening is een geïkt en veelgebruikt instrument om in kwantitatieve zin een uitspraak te doen over de marktmogelijkheden van het winkelaanbod. In de rekenmethode worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. De vraagzijde bestaat uit het aantal inwoners in stadsdeel Noord, hun gemiddelde bestedingen, de mate waarin zij georiënteerd zijn op winkels in het 'eigen' gebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin consumenten van 'buiten' Noord aankopen doen in Noord (koopkrachttoevloeiing). Deze variabelen leiden tot een totale detailhandelsomzet.



Figuur 29: Visualisering vraagzijde: koopkrachtbinding, -toevloeiing en -afvloeiing.
Bron: opgave gemeente Amsterdam 2024, bewerking Sweco

De aanbodzijde betreft het huidige gevestigde winkelaanbod. Door de totale omzet (de vraagzijde) te confronteren met het gevestigde winkelaanbod (de aanbodzijde) ontstaat inzicht in de gerealiseerde vloerproductiviteit (de omzet in € per m² vvo). Die vloerproductiviteit wordt vervolgens vergeleken met het (gewogen) landelijke gemiddelde, waardoor een beeld ontstaat van het functioneren van de winkels in een gebied. Functioneren zij beter, dan is de vloerproductiviteit hoger dan het landelijk gemiddelde en duidt dat op een indicatieve marktruimte. Is het lager, dan is sprake van een indicatief overaanbod (negatieve marktruimte).

Distributieve berekeningen hebben per definitie een onnauwkeurig karakter. De uitkomsten dienen daarom met de nodige marges te worden geïnterpreteerd. De berekende marktruimte moet daarom ook als indicatief beschouwd worden.

DRIE DETAILHANDELSSECTOREN VOOR DPO BEREKENINGEN: DAGELIJKS, RECREATIEF EN DOELGERICHT

In dit onderzoek zijn voor drie detailhandelssectoren de marktmogelijkheden middels een distributieplanologisch onderzoek berekend. Voor de overige functies horeca, commerciële diensten en leisure (sport) zijn dichthedenanalyses gebruikt om de marktruimte te bepalen. Daar zal later verder op in worden gegaan. De indeling van de sectoren is gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021.

	Branches KSO	Artikelgroepen
Sector niet-dagelijks	Sector Dagelijks Dagelijks	Levensmiddelen Persoonlijke verzorging
	Sector Recreatief Mode & Luxe Vrije tijd	Mode Huishoudelijk Sport- en spel Media en hobby
	Sector Doelgericht In & om het huis Detailhandel overig	Elektronica Doe-het-zelf Woninginrichting Tuinartikelen en planten Detailhandel overig

Figuur 30: Indeling detailhandel in branches
Bron: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2024

- De **Dagelijkse sector** bestaat vooral uit supermarkten, drogisterijen en versspecialzaken. Dit type winkels is met name gevestigd in hoofdwinkelgebieden en in ondersteunende winkelcentra. Dit zijn in Amsterdam Noord voornamelijk de wijkwinkelcentra.
- De **Recreatieve sector** bevat kledingwinkels, warenhuizen, winkels in huishoudelijke artikelen, schoenenwinkels etc. Dit type aanbod bevindt zich vooral in binnensteden, grotere wijk- en stadsdeelcentra (zoals Buikslotermeerplein) en hoofdwinkelgebieden.
- De **Doelgerichte sector** 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, zoals Klaprozenweg.

GEHANTEERDE KENGETALLEN DISTRIBUTIEVE BEREKENINGEN

In de distributieve berekeningen is eenzelfde rekenmethodiek gehanteerd voor de drie detailhandelssectoren als in het marktruimteonderzoek voor de provincie Noord-Holland uit 2022. In de berekeningen zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

- **Inwoneraantallen vanuit de drie toekomstscenario's**, variërend van 133.789 inwoners in het laag scenario, 139.423 inwoners in het midden scenario en 145.647 inwoners in het hoog scenario (zie paragraaf 6.2 voor nadere toelichting).
- **5-jaarsgemiddelde bestedingen per inwoner per jaar per sector**. Deze bestedingen zijn afkomstig uit Omzetkengetallen 2022 (Panteia en INRetail) en gecorrigeerd voor het inkomen van inwoners in stadsdeel Noord met een prijselasticiteit van 0,4 voor de Dagelijkse sector en 0,7 voor de Recreatieve en Doelgerichte sector.
 - Voor de Dagelijkse sector is het 5-jaarsgemiddelde bestedingsbedrag naar de toekomst toe gelijk gehouden. Zo zien we zowel de bestedingen als vloerproductiviteit voor fysieke winkels in deze sector nog steeds elk jaar stijgen, ondanks dat ook online in deze sector de laatste jaren is gegroeid.
 - Voor de Recreatieve sector geldt dat de bestedingen in fysieke winkels structureel afnemen. De verwachting is dat het online marktaandeel in deze sector naar de toekomst toe nog verder zal stijgen. Op basis van bovenstaande wordt net als in het Marktruimteonderzoek provincie Noord-Holland uitgegaan van een daling van 10% in 2035 ten opzichte van de huidige 5-jaarsgemiddelde bestedingen per inwoner.
 - In de Doelgerichte sector is net als bij de Dagelijkse sector nog steeds een groei van zowel de bestedingen als vloerproductiviteit te zien. Echter is deze sector ook zeer conjunctuur gevoelig en hangt samen met de woningmarkt. We houden voor deze sector daarom de bestedingen tot 2035 gelijk aan de huidige 5-jaarsgemiddelde bestedingen.
- **Koopkrachtbinding**. Het percentage van het totale bestedingspotentieel door inwoners van Amsterdam Noord dat wordt gebonden aan eigen stadsdeel. De koopkrachtbinding is gebaseerd op cijfers van het Koopstromenonderzoek Amsterdam 2024 (gemeente Amsterdam).
- **Koopkrachttoevloeiing**. Het percentage van de totale bestedingen dat van buiten stadsdeel Noord afkomstig is. De koopkrachttoevloeiing is gebaseerd op resultaten van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO21, bron: I&O Research, 2022). Echter is het percentage toevloeiing in het Koopstromenonderzoek 2021 voor stadsdeel Noord conservatief ingeschat. Dit komt zowel doordat het onderzoek in coronatijd met relatief weinig toerisme/bezoekers is gehouden en doordat de IJ-oeveren wel een grote aantrekkingskracht hebben voor bezoekers van buiten Noord. Om de koopkrachttoevloeiing beter in te kunnen schatten, hebben we gebruik gemaakt van gegevens over bestedingscijfers per wijk/buurt in Amsterdam Noord. Zie paragraaf 5.4 voor een nadere toelichting.
 - Voor de marktruimteberekeningen voor de toekomstscenario's (2035) houden we voor de Dagelijkse sector het toevloeiingspercentage gelijk aan de huidige situatie, oftewel percentueel zal er eenzelfde toevloeiing zijn in zowel huidige als toekomstige situatie, maar in absolute zin zal de toevloeiing meegroeien met het groeiende bestedingspotentieel vanuit inwoners. We gaan er namelijk vanuit dat voor Dagelijkse sector de bestedingen van bezoekers van buiten Noord gelijkmatig meegroeit met de inwonergroei in Noord.
 - Voor de Recreatieve en Doelgerichte sector gebruiken we voor de toekomst niet hetzelfde toevloeiingspercentage, maar hanteren we de absolute toevloeiing uit huidige situatie ook voor de toekomst. Dit betekent dat we er vanuit gaan dat voor deze twee sectoren de bestedingen van bezoekers van buiten Noord in 2035 min of meer gelijk zullen zijn aan de bestedingen van bezoekers van buiten Noord in huidige situatie.
- **5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m² vwo per jaar)**. Deze is afkomstig uit Omzetkengetallen 2022 (Panteia en INRetail) Het is gebruikelijk de landelijke gemiddelde omzet per m² vwo te hanteren als 'norm' voor goed functioneren. Het verschil tussen de feitelijke gerealiseerde vloerproductiviteit en het landelijk gemiddelde bepaalt daarom meestal de marktruimte (of het marktoverschot) voor de Dagelijkse sector is dit ook zo toegepast, omdat het een relatief homogene sector betreft waar het landelijke gemiddelde ook voor stadsdeel Noord een goede indicator is. Voor de sectoren Recreatief en Doelgericht is het landelijk gemiddelde geen goede indicator voor goed functioneren, omdat de huurprijzen en overige lasten in Amsterdam en stadsdeel Noord (met name in stedelijke gebieden) hoger liggen dan landelijk. Hierdoor is voor deze sectoren een andere

methodiek toegepast. Deze methodiek is ook anders dan toegepast in het DPO Amsterdam Noord 2019.

- **Dagelijks:** voor de huidige situatie is de marktruimte bepaald op basis van het verschil tussen de huidige gerealiseerde omzet per m² wvo en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit. Hetzelfde is gedaan voor 2035.
- **Recreatief en doelgericht:** voor de huidige situatie is het functioneren bepaald op basis van het verschil tussen de huidige gerealiseerde omzet per m² wvo en de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit. Voor 2035 is een andere methode gehanteerd. De in de toekomst gerealiseerde omzet per m² wvo is vergeleken met de huidige gerealiseerde omzet per m² wvo. Hierdoor ontstaat geen inzicht in marktruimte maar in volumeontwikkeling. Dit is een indicatie in hoeverre sprake zal zijn van groei of krimp van het winkelaanbod in 2035. De hoeveelheid groei- of krimppotentie is uitgedrukt in m² wvo.
- **Een gevestigd aanbod in m² winkelvloeroppervlakte (wvo).** Deze data zijn afkomstig van Locatus.

Sector	Bestedingen	Koopkrachtbinding	Koopkrachttoevloeiing	Vloer-productiviteit	Gevestigd aanbod
Dagelijks	€ 2.723	90%	14%	€ 8.025/m ²	36.312 m ² wvo
Recreatief	€ 899	61%	31%	€ 3.565/m ²	23.517 m ² wvo
Doelgericht	€ 1.205	50%	32%	€ 1.821/m ²	47.664 m ² wvo

Tabel 2 Gehanteerde kengetallen in DPO Detailhandel

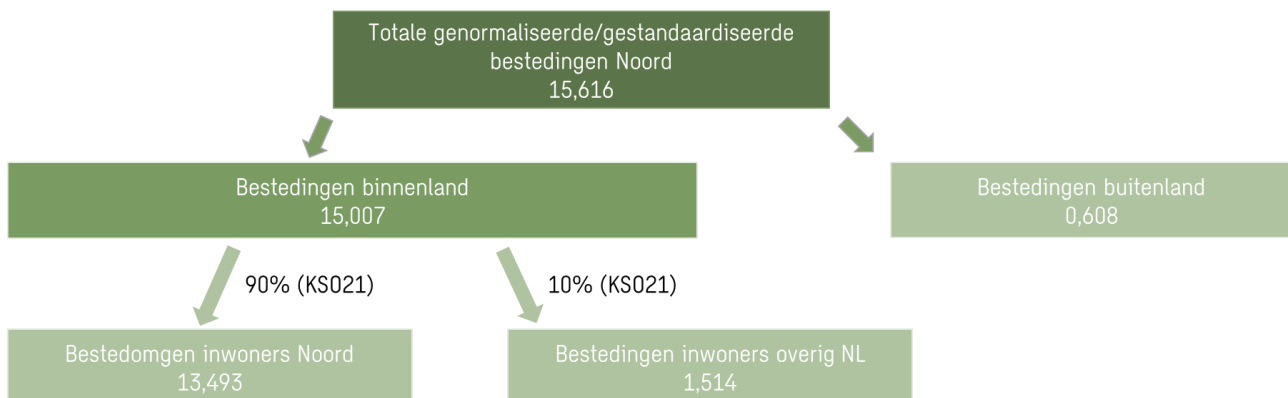
De berekende marktruimte voor detailhandel, horeca (exclusief hotels), commerciële diensten en draagvlakvolgende leisure is niet gecorrigeerd voor de (huidige) leegstand. Een deel van de marktruimte kan in principe ook ingevuld worden in leegstaand vastgoed mits dit voldoet aan de eisen van nieuwe exploitanten.

5.3 Transactiedata

Door middel van geaggregeerde transactiedata van Mastercard per wijk in stadsdeel Noord voor 2023, is de koopkrachttoevloeiing opnieuw berekend. De toevloeiing vanuit KSO21 vormt de basis van waaruit we rekenen. Deze hebben we door middel van onderstaande methode met inzicht in transactiedata vanuit Mastercard aangevuld om een betere benadering van de toevloeiing te krijgen. Vanuit het KSO21 en koopstroomgegevens van Amsterdam was de toevloeiing vanuit het buitenland namelijk onderbelicht gebleven. Transactiedata van Mastercard maakt het mogelijk om een indicatie te geven van de toevloeiing van buitenlandse bestedingen. De transactiedata van Mastercard geeft géén inzicht in individuele pintransacties, maar betreffen gestandaardiseerde, geaggregeerde bestedingsdata van alle pintransacties waarbij een Maestro- of Mastercardpas is gebruikt. Deze gegevens zijn beschikbaar per wijk in Noord en onderverdeeld in Dagelijkse detailhandel, Niet-dagelijkse detailhandel (recreatief en doelgericht samen) en Horeca.

Bij Mastercard is van elke transactie bekend van welke bank de gehanteerde pas afkomstig is. Het onderscheid tussen binnenlandse en buitenlandse bestedingen gebeurt op basis van de herkomst van de bank. Met andere woorden: als bij een pintransactie een pas is gebruikt van bijvoorbeeld ABN AMRO, gaat Mastercard ervan uit dat sprake is van een binnenlandse besteding. Wanneer een pas is gebruikt van bijvoorbeeld Deutsche Bank of BNP Paribas, dan veronderstelt Mastercard dat sprake is van een buitenlandse besteding. Hierbij dient vermeldt te worden dat het kan voorkomen dat een Nederlandse of een niet-Nederlandse tijdelijke inwoner (bijvoorbeeld een expat) een buitenlandse betaalpas gebruikt en daardoor als 'buitenlandse' transactie wordt aangemerkt. In de praktijk is dit naar verwachting een klein aandeel in de totale pintransacties.

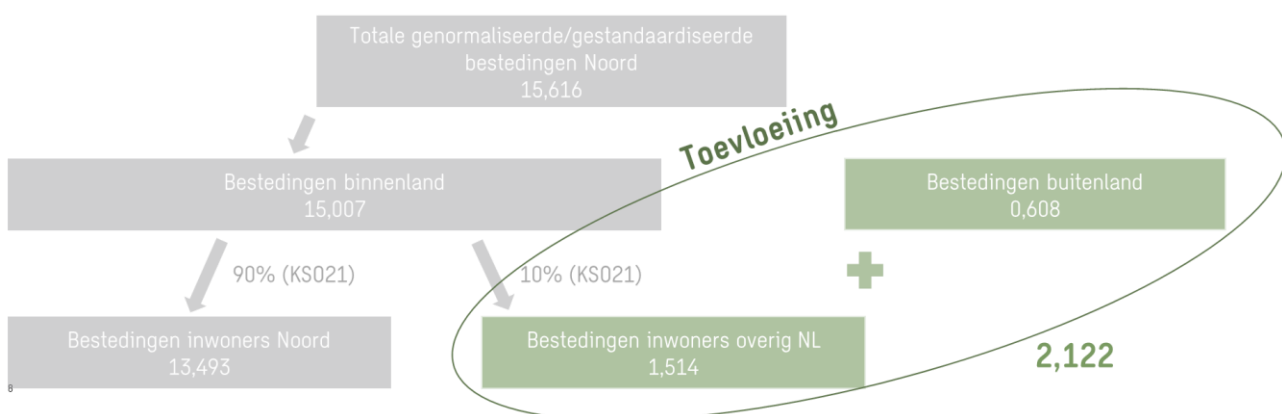
Voorbeeld Dagelijkse detailhandel



Figuur 31: Methodiek bepaling koopkrachttoevloeiing dagelijkse detailhandel

In het voorbeeld van Dagelijkse detailhandel (zie bovenstaande figuur), zijn de totale Mastercarduitgaven voor de dagelijkse detailhandel onder te verdelen in een aandeel Mastercarduitgaven binnenland en Mastercarduitgaven buitenland. De binnenlandse Mastercarduitgaven zijn daarbij weer onder te verdelen door de percentages uit het KSO21 (Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021) te nemen. Namelijk 90% van de binnenlandse bestedingen zijn afkomstig van inwoners van Noord (Koopkrachtbinding) en 10% van buiten Noord. Op deze manier kunnen we een inschatting op basis van Mastercarduitgaven maken voor de toevloeiing aan bestedingen naar Noord. Oftewel de Mastercarduitgaven van inwoners overig NL (waaronder ook andere stadsdelen) op te tellen bij de Mastercarduitgaven vanuit buitenland. In onderstaande figuur blijkt dat dit totaal op 2,122 uitkomt. Nemen we 2,122 als percentage van de totale Mastercarduitgaven in Noord voor de dagelijkse detailhandel, dan is dit de toevloeiing, namelijk 14%. Deze toevloeiing ligt 4 procentpunt hoger dan de toevloeiing vanuit KSO21 (10%).

Voorbeeld Dagelijkse detailhandel



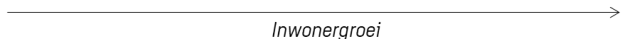
Figuur 32: Methodiek bepaling koopkrachttoevloeiing dagelijkse detailhandel

Mastercarduitgaven zijn altijd een indicatie van de werkelijkheid. Waar Mastercard in Nederland een van de meest gebruikte digitale betaalmiddelen is (Mastercard en bijbehorende Maestro pinpassen) is dat voor het buitenland een stuk minder gebruikelijk. Zo wordt in Amerika voor een groot deel Visa en American Express gebruikt als digitaal betaalmiddel. De Mastercarduitgaven uit het buitenland kunnen daarom te laag ingeschat zijn. Om het effect te zien van hogere Mastercarduitgaven vanuit het buitenland is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd.

- Er is per onderzochte functie een gevoeligheidsanalyse opgesteld om te bepalen wat de uitkomsten zijn per toekomstscenario en per gehanteerde koopkrachttoevloeiing. De toevloeiing vanuit KSO21

vormt de basis vanuit waar we rekenen. Deze hebben we door middel van bovenstaande methode met inzicht in Mastercarduitgaven opgeplust om een betere benadering van de toevloeiing te krijgen. In de gevoeligheidsanalyse hebben we het aandeel buitenlandse Mastercarduitgaven verdubbeld, omdat deze onderschat zouden kunnen zijn. Bij de verdubbeling kijken we wat voor een effect dit heeft op de uitkomsten van de marktruimtestudie. Zie onderstaande figuur voor de uitkomsten voor de Dagelijkse sector per scenario voor KSO21 toevloeiing, opgehoogde toevloeiing vanuit Mastercarduitgaven en nogmaals verdubbeling van buitenlandse Mastercarduitgaven in de gevoeligheidsanalyse.

- De uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse tonen aan dat de verschillen met de gehanteerde toevloeiingscijfers die volgen uit de Mastercarduitgaven niet enorm groot zijn. We gaan daarom uit van toevloeiing van KSO21 die doormiddel van Mastercarduitgaven opgehoogd is, oftewel de groene uitkomsten. Dit is vooral ingegeven doordat we geen goede inschatting kunnen maken van hoe sterk onderschat de buitenlandse Mastercarduitgaven daadwerkelijk zijn. Onderstaande gevoeligheidsanalyse hebben we tevens voor alle andere functies uitgevoerd.

<i>Gevoeligheidsanalyse</i>	9.800 m ² wvo	11.700 m ² wvo	13.800 m ² wvo
<i>Toevloeiing Mastercard</i>	8.200 m ² wvo	10.000 m ² wvo	12.100 m ² wvo
<i>Toevloeiing KSO21</i>	6.200 m ² wvo	8.000 m ² wvo	9.900 m ² wvo
	<i>Laag scenario</i>	<i>Midden scenario</i>	<i>Hoog scenario</i>
			

Figuur 33: Gevoeligheidsanalyse koopkrachtoevloeiing Mastercard

5.4 Rekenmethodiek horeca, commerciële diensten leisure (sport)

Voor horeca, commerciële diensten en leisure (sport) gaan we in plaats van distributieve berekeningen uit van dichthedenanalyses. Hierbij is de volgende rekenwijze gehanteerd:

- **De marktruimteberekeningen zijn gebaseerd op draagvlakgroei.** De huidige dichtheid (m² wvo / inwoner) is leidend bij de berekening van marktruimte voor de toekomst. De toekomstige inwoneraantallen van Amsterdam Noord in de drie scenario's worden afgezet tegenover het aantal m² wvo dat nu in Amsterdam Noord gevestigd is. Hieruit volgt een uitbreidingsruimte.
- **Marktruimte in m² bvo.** De marktruimte voor horeca, commerciële diensten en leisure (sport) worden naast winkelvloeroppervlak (wvo) ook in brutovloeroppervlak (bvo) uitgedrukt. Hiervoor worden voor commerciële diensten en leisure (sport) dezelfde verhoudingen tussen wvo en bvo aangehouden als voor detailhandel (80/20). Voor horeca is door middel van een vergelijking van Locatus winkelvloeroppervlak met BAG brutovloeroppervlak gekozen om een verhouding van 60/40 aan te houden, oftewel 60% van het bvo is wvo. Dit blijkt voor deze functie een stuk accurater te zijn. Horeca heeft vaak meer bruto ruimte (keuken, opslag) dan andere functies.
- **Marktruimte in vestigingen (vkp).** De marktruimte wordt niet alleen uitgedrukt in m² wvo en bvo, maar ook in aantal vestigingen. Hiervoor is de gemiddelde vestigingsgrootte dat een functie in stadsdeel Noord heeft gehanteerd. Deze wijkt niet of nauwelijks af van de gemiddelde vestigingsgrootte van de functie in geheel Amsterdam (exclusief Centrum).

Sector	Dichtheid Amsterdam Noord	Verhouding wvo/bvo	Gemiddelde vestigingsgrootte
Horeca	190 m ² wvo / 1.000 inw.	60/40	84 m ² wvo
Commerciële diensten	70 m ² wvo / 1.000 inw.	80/20	51 m ² wvo
Leisure (sport)	62 m ² wvo / 1.000 inw.	80/20	368 m ² wvo

5.5 Drie toekomstscenario's toekomstig aantal inwoners.

Er zijn drie toekomstscenario's voor het toekomstig aantal inwoners in stadsdeel Noord gehanteerd binnen de marktruimteberekeningen voor alle functies. Deze drie toekomstscenario's zijn op het niveau van de hoofddeelgebieden (Centrumgebied, bestaand woongebied en transformatiegebied) opgesteld. De drie toekomstscenario's hebben uiteenlopende uitgangspunten met betrekking tot de draagvlakontwikkeling:

- **Een laag scenario.** Hierin zijn de inwonersprognoses voor stadsdeel Noord vanuit O&S leidend. Deze inwonersprognoses komen voor 2035 het laagst van de drie scenario's uit.
- **Een midden scenario.** Hierin zijn de woningbouwaantallen voor geheel stadsdeel Noord leidend, waarbij voor inwonersgroei de woningbouwplannen met actuele wijk-specifieke huishoudensgrootte vermenigvuldigd wordt.
- **Een hoog scenario.** In dit scenario is tevens van de woningbouwaantallen voor geheel stadsdeel Noord uitgegaan, echter zijn deze voor het bepalen van de inwonersgroei in het hoge scenario vermenigvuldigd met aangenomen toekomstige huishoudensgrootte per type gebied:
 - Bestaande woongebieden gebieden blijven gelijk in huishoudensgrootte.
 - Centrumgebied Noord zal van de huidige huishoudensgrootte van 1,85 naar 1,75 in 2035 dalen.
 - Transformatiegebieden zullen in de toekomst een huishoudensgrootte krijgen dat gelijk is aan de huidige gemiddelde huishoudensgrootte van stadsdeel Noord (2,03)

5.6 Definities

Bruto verkoopvloeroppervlak (BVO)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen omvatten de Locatus-groepen; Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis, Detailhandel Overig, Cultuur & Ontspanning, Horeca en Diensten.

Dagelijkse Detailhandel

De dagelijkse detailhandel wordt gevormd door de Locatus-groep Dagelijks. Hiertoe behoren supermarkten, speciaalzaken die voedings- en genotmiddelen verkopen en drogisterijen en parfumerieën.

Doelgerichte detailhandel

De doelgerichte detailhandel wordt gevormd door de Locatus-groepen In/Om Huis en Overig Niet-dagelijks. Het betreffen vaak detailhandelsvestigingen die vanwege hun aard en omvang over het algemeen niet in de traditionele winkelcentra (binnenstad, stadsdeel-, buurt-, en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. Het gaat hierbij over de volumineuze aard van de goederen. Veel voorkomende branches zijn: bouwmarkten, tuincentra en detailhandel in de woninginrichting.

Draagvlakvolgend

Het principe dat groei van inwoners (draagvlak voor voorzieningen) in een gebied ervoor zorgt dat er vraag gecreëerd wordt voor nieuw voorzieningenaanbod. Hoe meer draagvlakgroei in een gebied plaatsvindt, hoe meer vraag naar voorzieningen ontstaat.

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Marktruimte

Het verschil tussen het functioneren van winkels in een bepaald gebied en het landelijke gemiddelde. De confrontatie tussen berekende marktruimte en de leegstand en planvoorraad geeft wel een indicatie van de uitbreidingsruimte.

Recreatieve detailhandel

De recreatieve detailhandel wordt gevormd door de Locatus-groepen Mode & Luxe en Vrije Tijd. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de traditionele winkelcentra. Veelvoorkomende branches die onder recreatieve detailhandel vallen zijn: warenhuizen, kledingwinkels, schoenenwinkels, huishoudelijke winkels, juwelierwinkels, optiek, antiek, sportwinkels en speelgoedwinkels.

Uitbreidingsruimte

Het aantal m² wvo aan winkels dat kan worden toegevoegd aan de bestaande voorraad, bovenop de planvoorraad en winkelleegstand. Dit betreft de marktruimte gecorrigeerd voor leegstand, planvoorraad, regionale verschillen in huisvestingslasten, verschillen in branchesamenstelling en andere factoren die van invloed zijn op de behoefte aan fysieke winkels. In de praktijk kan de toekomstige uitbreidingsruimte niet exact berekend worden. De confrontatie tussen de berekende marktruimte, de leegstand en planvoorraad geeft wel een indicatie.

Plancapaciteit

De plancapaciteit betreft het totaal van de planvoorraad-initiatieven.

- Planvoorraad (hard) Initiatieven die reeds in een bestemmingsplan zijn verankerd. Zij hebben de benodigde planologische procedures doorlopen en kunnen bij wijze van spreken vandaag gerealiseerd worden.
- Planvoorraad (zacht) Initiatieven die nog niet juridisch-planologisch verankerd zijn. De doorgang van deze projecten is dan ook onzeker. Wanneer zij de benodigde planologische procedures hebben doorlopen worden dit harde plannen.

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkelvloeroppervlak (wvo)

(Winkel)ruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage etc.).