
AMSTERDAMSE POORT, CLUSTER 8

Ladderonderbouwing

26 mei 2025

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 28-05-2025
KENMERK 20250130.001TWAL

PROJECT Ladderonderbouwing Cluster 8, Amsterdamse Poort
PROJECTLEIDER 

OPDRACHTGEVER 3W real estate
PROJECTNUMMER 20250130

AUTEURS 
STATUS Definitief



SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Er wordt al jaren gewerkt aan de transformatie van winkelcentrum Amsterdamse Poort tot een volwaardig centrumgebied voor Amsterdam Zuidoost en omstreken. Gefaseerd vinden diverse ontwikkelingen en transformaties plaats, waaronder woningen, kantoren, hotels, leisure, cultuur en andere voorzieningen. Cluster 8 ligt centraal in het plangebied en bestaat uit twee lagen commerciële ruimten. Eigenaar is voornemens het vastgoed anders in te richten en een extra verdieping toe te voegen. Een aantal onderdelen van het beoogde ontwerp en programmatische invulling zorgt voor strijdigheid met het omgevingsplan. Deze activiteiten kunnen worden mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning voor een BOPA. Onderdeel hiervan is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hiernavolgend zijn de belangrijkste conclusies opgesomd.

BINNEN STEDELIJK GEBIED

De beoogde locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van Cluster 8 maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling van de Amsterdamse Poort, dat het nieuwe stadshart van Zuidoost wordt. Er wordt ook een groot aantal nieuwe woningen toegevoegd. Een herpositionering en een gevarieerde mix van functies en activiteiten is nodig om het gebied toekomstbestendig en relevant te houden. Cluster 8 geeft hier invulling aan door bestaande functies te moderniseren en leisure toe te voegen aan het programma.

RUIMTELIJK VERZORGINGSGEBIED LOKAAL EN REGIONAAL

De Amsterdamse Poort wordt het nieuwe stadshart van Zuidoost en krijgt hiermee ook een functie voor het gehele stadsdeel. Het bredere gebied (Amsterdamse Poort en ArenAPoort) is in de Omgevingsvisie Amsterdam beschreven als centrum met regionale en (inter-)nationale aantrekkingskracht. Mede door het treinstation en de huidige grootstedelijke functies als de concertzalen en Johan Cruijff Arena. In Cluster 8 is de nieuwe functie leisure beoogd die, afhankelijk van de invulling, bezoekers trekt vanuit het eigen stadsdeel maar veelal ook van verder. De gehele herontwikkeling van de Amsterdamse Poort en ArenAPoort is reeds bovengemeentelijk afgestemd.

BEHOEFTE AAN BEOOGDE ONTWIKKELING ALS GEHEEL

De herontwikkeling van Cluster 8 maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling van Amsterdamse Poort en ArenAPoort. Het winkelgebied wordt het stadshart van stadsdeel Zuidoost. Dit past bij de ambitie van de gemeente Amsterdam om in te zetten op meerkernige ontwikkeling om zo de binnenstad te ontlasten. Het winkelgebied is nu nog mono-functioneel met vooral veel detailhandel. Om het gebied toekomstbestendig te maken worden er functies toegevoegd, zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen, kunst, cultuur en wonen. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door het programma uit te breiden met de functie leisure. Hiermee geeft het uitvoering aan gemeentelijk beleid om te komen tot sterke winkelgebieden die inspelen op het veranderde consumentengedrag. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

BEHOEFTE AAN BEOOGD PROGRAMMA LEISURE

- De kwantitatieve behoefte is aangetoond:
 - Uit de analyse blijkt dat het leisure-aanbod in de Amsterdamse Poort beperkt is. Met de beoogde ontwikkeling wordt er voorzien in het groeiende draagvlak (mede door de groei aan inwoners door nieuwbouw) voor leisure voorzieningen op wijkniveau en beleving en levendigheid in centrumgebieden.
- Er is kwalitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling:
 - In algemene zin draagt de toevoeging van leisure bij aan de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort. Cluster 8 heeft door de centrale ligging, aan twee pleinen, een belangrijke functie. Het gebied wordt multifunctioneler, er komt meer levendigheid (ook na sluitingstijd van winkels) en het trekt nieuwe bezoekers aan.
 - De leisure-activiteiten geven invulling aan de toegenomen vraag naar dit soort functies. Als nieuw stadshart in de wijk biedt leisure locaties waar inwoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Ook ontstaat er met de nieuwe



inwoners door nieuwbouw meer draagvlak voor leisure-voorzieningen met een buurt/ wijk functie, zoals spel en vermaak.

- Inzichtelijk is gemaakt dat het plan uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden.

DE BEOOGDE ONTWIKKELING PAST NIET BINNEN DE BESTAANDE LEEGSTAND EN IS BELEIDSMATIG MOGELIJK

Uit de cijfers van Locatus blijkt een aanzienlijke leegstand, maar dit is een vertekend beeld door de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort. Uit een onderzoek/inventarisatie van aangeboden commercieel vastgoed in Amsterdam Zuidoost blijkt dat het aanbod beperkt is. De beoogde ontwikkeling is niet te realiseren binnen bestaand (leegstaand) vastgoed. De ontwikkeling gaat daarmee uit van zorgvuldig ruimtegebruik.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de intensivering van het programma (+3.183 m² bvo) als geheel en met de uitbreiding van de functie leisure (+3.300 m² bvo). De beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

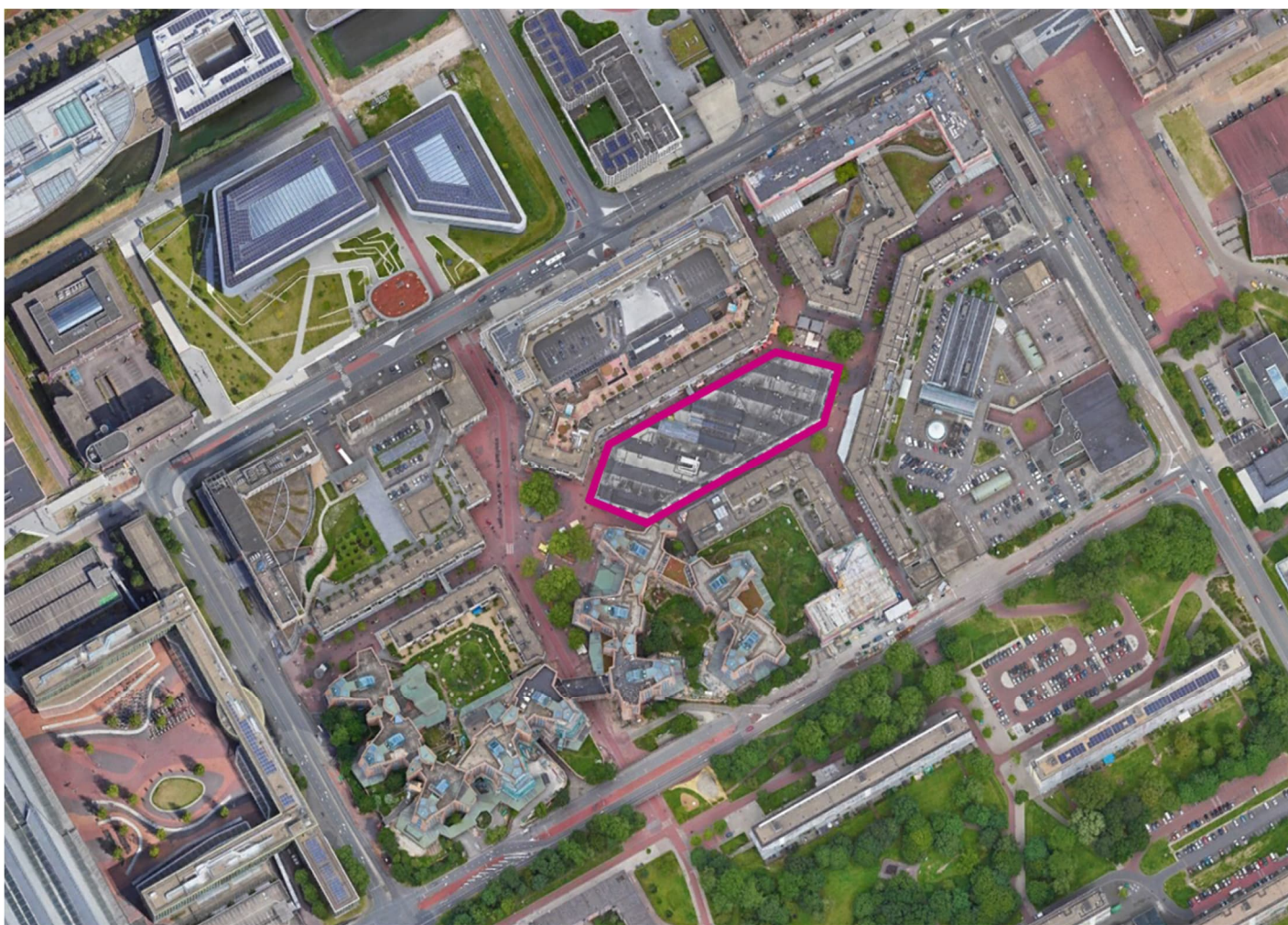
INHOUD

Samenvatting en conclusie	3
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Vraagstelling	6
1.3 Leeswijzer	8
2. Behoeftte gebiedsontwikkeling als geheel	9
2.1 Beleidsmatige wensen en mogelijkheden	11
2.1.1 Provinciaal beleid	11
2.1.2 Regionaal beleid	13
2.1.3 Gemeentelijk beleid	13
2.2 Leegstandsanalyse	16
2.3 Conclusie	16
3. Behoeftte leisure	17
3.1 Kwantitatieve behoefte	17
3.2 Kwalitatieve behoefte	18
3.2.1 Toets aan beleidskaders	18
3.3 Conclusie	19
Bijlage 1 Begrippenlijst	20

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er wordt al jaren gewerkt aan de transformatie van winkelgebied Amsterdamse Poort tot een volwaardig centrumgebied voor Amsterdam Zuidoost en omstreken. Gefaseerd vinden diverse ontwikkelingen en transformaties plaats, waaronder woningen, kantoren, hotels, leisure, cultuur en andere voorzieningen. Cluster 8 ligt centraal in het plangebied en bestaat uit twee lagen commerciële ruimten. Eigenaar is voornemens het vastgoed anders in te richten en een extra verdieping toe te voegen. Een aantal onderdelen van het beoogde ontwerp en programmatische invulling zorgen voor strijdigheid met het omgevingsplan. Deze activiteiten kunnen mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een BOPA. Onderdeel hiervan is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.



Figuur 1.1 Ligging projectlocatie Cluster 8 in de Amsterdamse Poort (ondergrond: Google Earth; bewerking Rho)

1.2 Vraagstelling

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b, eerste lid onder a van het Bkl bepaalt dat hoofdstuk 5 van het Bkl ook geldt voor een BOPA. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moeten de mogelijkheden worden gezien om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Voor stedelijke functies is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling.



Figuur 1.2 Uitsnede Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort (onherroepelijk: 20-12-2011)

Toetsing

In het bestemmingsplan zijn de gronden waarop dit project is gesitueerd, bestemd voor detailhandel. De voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen. Horeca in de respectievelijke categorie is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen “horeca van categorie 3 en 4” en “horeca van categorie 1 en 4”.

In dit geval gaat het om een uitbreiding van het programma door een extra verdieping te realiseren op bestaande bebouwing, waarbij de huidige detailhandelsfunctie op een binnenstedelijke locatie wordt verbreed met diverse activiteiten. Deze extra, derde verdieping is bestemd voor leisure en heeft een omvang van 3.300 m² bvo. De begane grond en eerste verdieping blijven bestemd voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De totale omvang wordt 11.000 m² bvo. Dit is 117 m² bvo minder ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Voor horeca zijn op dit moment enkele specifieke plekken aangewezen. In de toekomstige situatie is dit ook het geval, met als aanvulling dat twee locaties waar horecacategorie 4 is toegestaan zijn vergroot. Dit zijn de locaties grenzend aan het Groot Bijlmerplein en Klein Bijlmerplein. Het totale maximale bvo voor horeca blijft 1.990 m². Er is daarmee geen sprake van uitbreiding van de horecafunctie, maar van een verruiming van de locaties waar horecacategorie 4 zich binnen Cluster 8 kan vestigen.

Voor een duurzame, toekomstbestendige invulling is flexibiliteit in het programma nodig, maar wordt wel een maximum aan de verschillende onderdelen gesteld. Op basis van een vergelijking met de huidige mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan is in onderstaande tabel per functie aangegeven of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Tabel 1.1 Huidig en beoogd toe te voegen programma Cluster 8

Functie/activiteit	Oppervlakte huidig toegestaan (m ² BVO)	Beoogde verdieping(en)	Oppervlakte beoogd toe te staan (m ² BVO)	Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen	11.117	BG, 1 ^e	11.000	Nee
Horeca (max)	1.990	BG, 1 ^e	1.990	Nee
Horeca cat. 1	227	BG	227	
Horeca cat. 3	1.763	BG, 1 ^e	1.763	
Horeca cat. 4	1.990	BG, 1 ^e	1.990	
Leisure	0	2 ^e	3.300	Ja
Totaal	11.117		14.300	Ja

Leisure is aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De functieverbreding binnen bestaande en uit te breiden bebouwing betreft voor deze functies een oppervlakte groter dan 500 m² bvo. Dat geldt ook voor de ontwikkeling als geheel. In dat geval moet de behoefte worden beschreven.

Leegstandsaspecten

Belangrijk doel van de ladder is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot onaanvaardbare leegstand in de regio. Hierbij is het van belang te bepalen of het initiatief gebruik kan maken van bestaande leegstaande panden of bouwpercelen en of het initiatief niet leidt tot een onaanvaardbare situatie uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan.

In dit geval gaat het om een transformatie van bestaand commercieel vastgoed (intensivering). Er wordt meer flexibiliteit aangebracht in het programma. De uitbreiding van 3.183 m² van de ontwikkeling als geheel moet worden gezien als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling. Er worden geen functies in een dusdanige omvang toegestaan dat deze kunnen leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor omliggende centrumgebieden. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels en horeca.

Hiermee is de vraag voor dit onderzoek: **is er behoefte aan de beoogde, nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

1.3 Leeswijzer

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden komen in dit onderzoek de volgende onderwerpen aan bod:

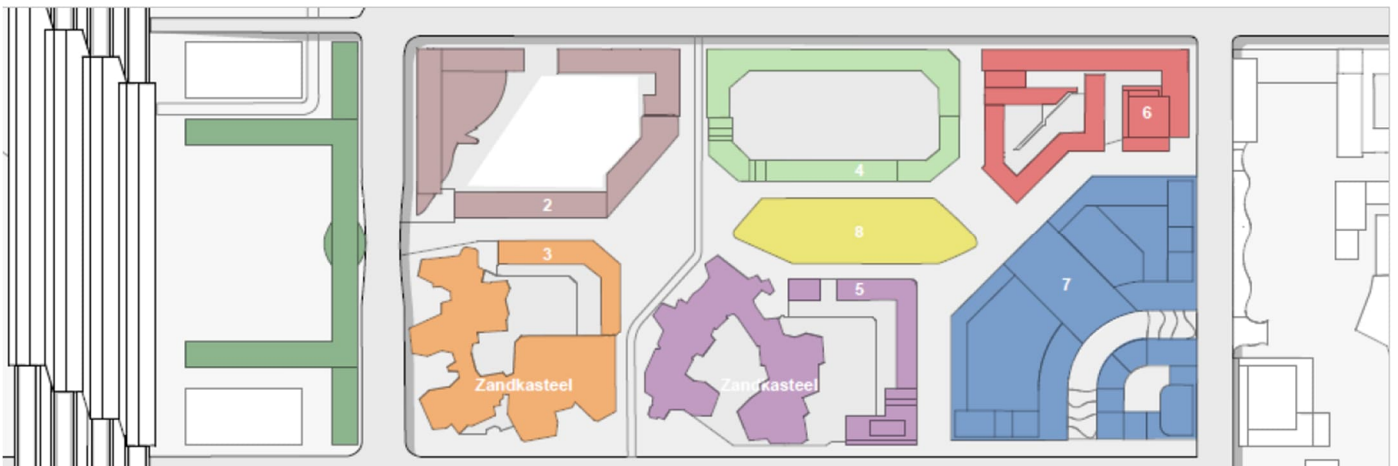
- Een analyse van de behoefte aan de ontwikkeling als geheel (hoofdstuk 2);
- Een analyse naar de behoefte aan Leisure op beoogde locatie (hoofdstuk 3);

2. BEHOEFTE GEBIEDSONTWIKKELING ALS GEHEEL

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders. Ook is er extra aandacht voor de locatie-afweging. Het maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling van de Amsterdamse Poort, met de ambitie om is om het stadshart van Zuidoost te zijn in 2030. Een herpositionering en een gevarieerde mix van activiteiten is nodig om het gebied toekomstbestendig en relevant te houden. Ook komen er veel nieuwe woningen in het gebied.

De Amsterdamse Poort bestaat uit verschillende deelprojecten, de zogenaamde clusters. Centraal gelegen in De Poort is Cluster 8, waar door intensivering een groter programma mogelijk wordt gemaakt. Het gebouw zal als een (groen) hart gaan kloppen, centraal gelegen tussen het Groot en Klein Bijlmerplein. Er komt extra ruimte voor een brede functiemix, een verzameling van (inter)nationale retail brands, horeca, leisure, woningen en de mogelijke plek voor een cultuurhuis.

De behoefte aan de beoogde ontwikkeling binnen de totale gebiedsontwikkeling is hierin het uitgangspunt. De behoefte aan de functie leisure wordt beschreven in hoofdstuk 3.



Figuur 2.1 De verschillende clusters in de Amsterdamse Poort (Cluster 8 is geel) (bron: gemeente Amsterdam)

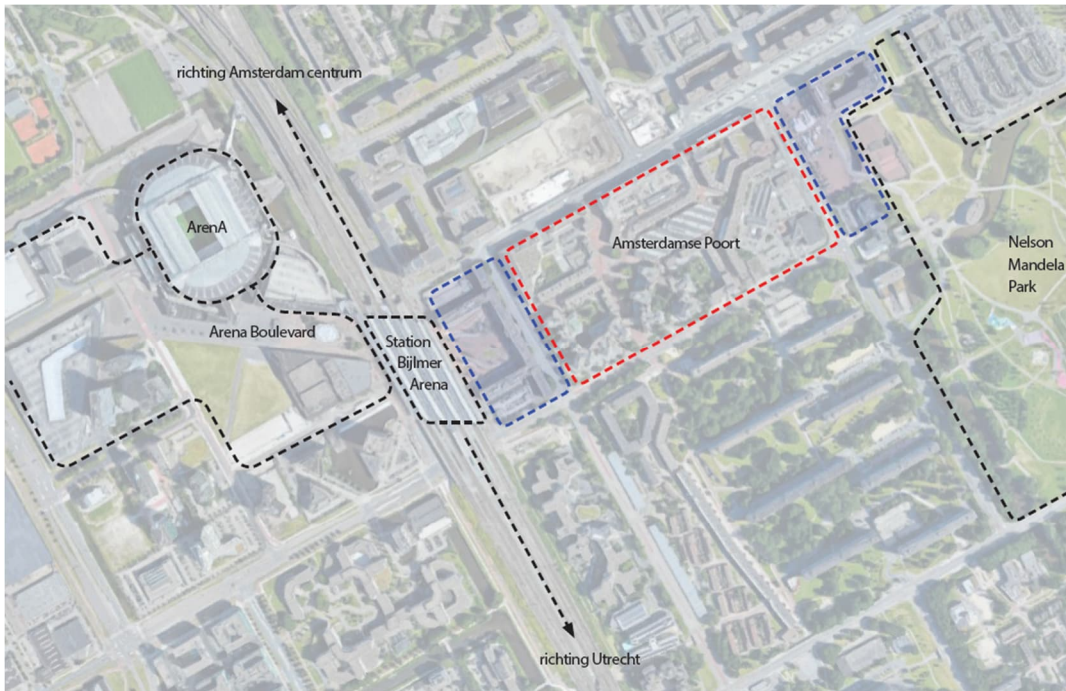
BETEKENIS VOOR AMSTERDAM ZUIDOOST

Amsterdam Zuidoost heeft een bijzondere ligging, gescheiden van de stad Amsterdam door de gemeenten Ouder-Amstel, Duivendrecht en Diemen. De oudste wijk van Zuidoost is de Bijlmermeer en ontworpen met een strikte scheiding in infrastructuur (auto's, fietsers en voetgangers) en functies (wonen, werken en recreëren). Dit zorgde in de loop der tijd tot sociale en fysieke problemen in de wijk. In de jaren '90 werd daarom ingezet op grootschalige vernieuwing. Waarin verschillende functies, zoals wonen, werken, winkelen, verkeer en recreatie, beter met elkaar werden geïntegreerd. Ook de Amsterdamse Poort was onderdeel van deze verandering. Het winkelcentrum is gebouwd in 1986 en deels gerenoveerd in 2000. Het heeft een belangrijke rol in Amsterdam Zuidoost als commercieel hart van de wijk met diverse voorzieningen en plek om te wonen met circa 500 sociale huurwoningen boven de winkels.

De Amsterdamse Poort functioneert nu nog vooral als centrum voor Zuidoost. Mede door de huidige stedenbouwkundige opzet is het winkelgebied slecht zichtbaar vanaf het station en zijn niet alle looproutes even logisch, waarmee het lastig is om als bezoeker jezelf te oriënteren in het gebied. Ook is er nog steeds een scheiding tussen wonen en winkels, waardoor het gebied na sluitingstijd stil is. Ook is er veel leegstand. Dit zorgt voor een sociaal onveilig gevoel.

De Amsterdamse Poort verandert de komende jaren ingrijpend: de gemeente Amsterdam heeft het gebied (als onderdeel van ArenAPoort, zie figuur 2.2) aangewezen als één van de gebieden waar wordt ingezet op groei. Er worden woningen toegevoegd en het voorzieningenniveau wordt uitgebreid. Het doel is om het gebied te ontwikkelen als multifunctioneel centrumgebied, waar naast winkelen ook ruimte is voor horeca, vrijetijdsbesteding, maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor kunst en cultuur én wonen. Naast het investeren in de gebouwen moet er ook worden geïnvesteerd in de

openbare ruimte. Voor verschillende clusters liggen er al plannen. Zo is Cluster 4 herontwikkeld met mogelijkheden voor horeca en zijn de winkels verduurzaamd en een nieuwe uitstraling gekregen. In Cluster 5 zijn de winkels aangepakt, zijn ook hier de winkels verduurzaamd en hebben een nieuwe uitstraling gekregen. Zo worden er warmere en natuurlijke materialen gebruikt in de gevels met een groene overgang naar de bovengelegen woningen. En in Cluster 7 komt een vernieuwde zogenaamde shopperhal met kleinschalige winkels, maar ook andere winkels, waaronder twee supermarkten. Ook worden er 660 woningen, een parkeergarage en groene binnentuinen gerealiseerd.



Figuur 2.2 Verschillende deelgebieden van de Amsterdamse Poort en ArenAPoort met hierin rood omkaderd de Amsterdamse poort (bron: MVSA)

CLUSTER 8

De herontwikkeling van Cluster 8 betreft een uitbreiding van het programma door het toevoegen van een extra verdieping op de bestaande bebouwing. Het pand wordt hiermee uitgebreid, opnieuw ingedeeld en krijgt een frisse uitstraling als middelpunt van de Amsterdamse Poort. Het wordt het hart van de Amsterdamse Poort, centraal gelegen tussen het Groot en Klein Bijlmerplein.

De derde verdieping is bestemd voor leisure. De begane grond en de eerste verdieping blijven bedoeld voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn functies die in de huidige situatie al mogelijk zijn. Momenteel is horeca aanwezig op de daarvoor bestemde plekken via een aanduiding. In de toekomstige situatie is er sprake van een verruiming van de locaties waar horecacategorie 4 zich binnen Cluster 8 kan vestigen.



Figuur 2.3 Impressie van de herontwikkeling Amsterdamse Poort. Cluster 5 (linksboven; bron: Paul de Ruiter Architecten), Cluster 4 (rechtsboven; bron: Vocus Architecten), Cluster 7 (rechtsmidden en onder; bron: Paul de Ruiter Architecten).

2.1 Beleidsmatige wensen en mogelijkheden

In dit hoofdstuk zijn de beleidsmatige wensen en mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling van Cluster 8 nabij het stationsgebied verkend.

2.1.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland

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

Doel en hoofdambitie

Klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling, verminderde biodiversiteit. Het is een greep uit de vele grote onderwerpen waar opgaven in schuil gaan. De Omgevingsvisie geeft koers hoe de provincie Noord-Holland met deze onderwerpen moeten omgaan richting de toekomst. Daarin hanteert de Omgevingsvisie het uitgangspunt om in samenhang te kijken naar de opties. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geschetst een re-

latief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Ambitie in relatie tot (metropool) Amsterdam

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

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050. Met de ontwikkeling worden de huidige functies binnen een bestaand gebouw uitgebreid met de nieuwe functie leisure en een extra verdieping toegevoegd. Door de ligging van het besluitgebied in een gemengd woonwerkmilieu draagt de ontwikkeling bij om woonwerkafstanden en daarbij horende mobiliteitsinvesteringen te beperken.

Omgevingsverordening Noord-Holland

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De provincie Noord-Holland wil met de Omgevingsverordening NH2022 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht wordt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn vertaald naar regels die verankerd zijn in de Omgevingsverordening Noord-Holland.

De Omgevingsverordening geeft de weerslag van de afweging tussen ruimte voor ontwikkelingen en bescherming van bijvoorbeeld het landelijk gebied. De regels geven de kaders waarbinnen deze ruimte voor afweging en maatwerk mogelijk is en zijn in overeenstemming met de ontwikkelprincipes en ambities zoals verwoord in de omgevingsvisie. Deze regels zijn er onder andere op gericht om zoveel mogelijk binnenstedelijk te verdichten en het landschap te behouden en beschermen. Dat wil niet zeggen dat er niets mogelijk is in het landelijk gebied, maar het vraagt wel om een goede onderbouwing en landschappelijke inpassing. Voor gebieden met grotere landschappelijke, ecologische, aardkundige en cultuurhistorische waarde, de bijzondere provinciale landschappen, is deze bewijslast logischerwijs zwaarder.

Instructieregels Provincie via Omgevingsverordening

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

Artikel 6.13 Regionale afspraken nieuwe stedelijke functies

1. Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe **stedelijke** functies als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. Ontwikkelingen met de functie wonen tot en met 25 woningen, voor zover gelegen buiten het werkingsgebied landelijk gebied;
 - b. Nieuwe stedelijke functies, niet zijnde woningen, met een bebouwd oppervlakte van minder dan 500 m²
3. Gedeputeerde Staten hebben op grond van Artikel 6.1 van het [Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022](#) nadere regels gesteld in afdeling 5 van bijlage 11.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Provinciale omgevingsverordening. Met de ontwikkeling wordt een nieuwe, stedelijke functie mogelijk gemaakt, namelijk leisure. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in de bestuurlijke regio Amsterdam en is onderdeel van de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort. In het gebied worden functies toegevoegd en gemengd om zo ook in de avonduren levendigheid te creëren. Leisure draagt bij aan dit 24/7-principe door op andere tijden dan functies als wonen en winkelen bezoekers aan te trekken. Hiermee draagt het toekomstige programma van Cluster 8 bij aan de visie op de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort.

2.1.2 Regionaal beleid

MRA-agenda 2025-2028

De MRA Agenda 2025-2028 vormt de inhoudelijke basis voor de samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In deze derde editie ligt de focus op het bevorderen van brede welvaart in de regio. Dit wordt uitgewerkt in drie centrale thema's:

1. De meest inventieve regio van Europa met de best opgeleide bevolking: Streven naar innovatie en hoogwaardig onderwijs om de concurrentiepositie te versterken.
2. Een regio voor iedereen, naar de menselijke maat: Zorgen voor inclusiviteit en leefbaarheid, zodat alle inwoners kunnen profiteren van de welvaart.
3. Een duurzaam verbonden regio: Investeren in duurzame mobiliteit en infrastructuur om de regio zowel intern als extern optimaal te verbinden.

Deze thema's worden ondersteund door acht ambities die de richting aangeven voor de komende jaren. De agenda benadrukt het belang van samenwerking tussen de 33 deelnemende overheden en andere partners om deze doelen te bereiken. Daarnaast is er een Meerjaren Uitvoeringsprogramma (MUV) opgesteld om de uitvoering van de ambities te monitoren en bij te sturen waar nodig.

Conclusie

Een van de ambities binnen de MRA Agenda 2025-2028 is het realiseren van voldoende, passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties in de nabijheid van (potentiële) werkenden. Deze ambitie kan worden waargemaakt door wonen, werken en voorzieningen in elkaars nabijheid te houden en te ontwikkelen vanuit het perspectief van brede welvaart. Het besluitgebied ligt in een binnenstedelijk ontwikkelgebied en is aangemerkt als een verdichtingslocatie. Binnen de Amsterdamse Poort ligt de opgave in het transformeren van bestaande gebouwen en het versterken van de stedelijke dynamiek door verdichting en functiemenging. Cluster 8 is één van de herontwikkellocaties binnen dit gebied. In Cluster 8 worden geen woningen gerealiseerd, maar in omliggende clusters wordt wel nieuw woonaanbod toegevoegd. De herontwikkeling van Cluster 8 richt zich op het toevoegen van nieuwe functies op het gebied van leisure. Dit draagt bij aan een gemengde, levendige omgeving en vergroot de economische diversiteit van het gebied. De ontwikkeling sluit aan bij de MRA-agenda omdat het bijdraagt aan passende en toekomstbestendige voorzieningen in de nabijheid van woningen.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, die elke overheid opstelt in het kader van de Omgevingswet. De omgevingsvisie is samen met het OER op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040.

Met vaststelling van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 door de gemeenteraad is de Structuurvisie Amsterdam 2040 vervangen. Hierop zijn twee uitzonderingen, de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren

in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. De Gemeente Amsterdam wil met een brede blik sturen. Deze omgevingsvisie heeft daarbij een driedelige functie:

- Richting geven aan groei;
- Versnellen van transitie's;
- Ruimte bieden aan initiatieven.

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

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de Amsterdamse Poort aangemerkt als stadsdeelcentrum, met een bijbehorende aantrekkingskracht, elk met een eigen gezicht. Zo wordt de binnenstad ontlast. De locatie naast het station biedt hierin kansen. Ook wordt er meer dichtheid gerealiseerd en wordt wonen en werken vermengd met stedelijke voorzieningen. Hiermee wordt de Amsterdamse Poort een met stedelijke betekenis, die meer een onderdeel is van de directe omgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de Omgevingsvisie. Gemengde gebieden met veel verschillende functies zijn aantrekkelijk en hiermee ook toekomstbestendig. In de Omgevingsvisie wordt er ingezet op meerkernige ontwikkeling. De transformatie van o.a. de Amsterdamse Poort en ArenAPoort draagt hieraan bij door te ontwikkelen naar een gemengd stedelijk centrum.

Volgens de Omgevingsvisie groeit Amsterdamse Poort samen met de Arenaboulevard binnen Amsterdam uit tot een centrum met regionale en (inter-)nationale aantrekkingskracht. Er is een treinstation en grootstedelijke functies als de concertzalen en Johan Cruijff ArenA zijn al aanwezig. Het gebied wordt verdicht en gemengd met meer wonen en andere stedelijke functies. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door het verbreden van de huidige detailhandelsfunctie naar andere functies, namelijk leisure.

Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018 – 2022: Sterke winkelgebieden in een groeiende stad

Het Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad', op 20 december 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt voor de periode 2018-2022, of zoveel langer totdat er nieuw beleid is opgesteld. De gemeente Amsterdam heeft regionaal afgesproken dat de ruimtelijke detailhandelsstructuur lokaal wordt vastgelegd in het detailhandelsbeleid 2018-2022, zoals afgesproken in de stadsregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland.

Met het nieuwe beleid wordt ingespeeld op het veranderde consumentengedrag, waardoor er minder behoefte aan winkels is, en de tegelijkertijd plaatsvindende groei van het aantal inwoners en bezoekers. Er zijn uitdagingen voor detailhandel, zo hebben winkelgebieden als Amsterdamse Poort te kampen met leegstand door vertrek van winkelketens in het middensegment, minder divers (mode-)aanbod en gebrek aan sfeer.

Het detailhandelsbeleid kent twee algemene doelstellingen:

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

Voor de verschillende in het beleid onderscheiden typen winkelgebieden gelden in heel Amsterdam algemene uitgangspunten. Een van de belangrijkste daarvan is dat het winkelaanbod in Amsterdam geclusterd wordt in winkelgebieden en dat nieuwe losse winkelvevestigingen in beginsel zijn uitgesloten. Hieraan ligt een aantal redenen ten grondslag. In de eerste plaats heeft clustering van winkels voordelen voor ondernemers én consumenten: alle benodigde boodschappen zijn vlakbij elkaar verkrijgbaar. In de tweede plaats profiteren ondernemers in winkelconcentraties van elkaars bezoekersstromen. Voor de beoogde ontwikkeling in de Amsterdamse Poort is van belang dat er ook wordt ingezet op: meer diversiteit in het winkelaanbod, versterken van winkelgebieden met potentie en er één voldoende onderscheidend hoofdwinkelcentrum is per stadsdeel.

Ook is de Amsterdamse Poort onderdeel van de stadszone. Hiervoor geldt dat het een gebied is met meerdere gezichten. Er doemen grote problemen op met leegstand en verloedering, maar het zijn ook dynamische gebieden die kansen bieden voor grootste ontwikkelingen naar nieuwe woongebieden en verbeterde verbindingen. De Amsterdamse Poort wordt hierin ook specifiek benoemd. Het gebied wordt aangemerkt als stadsdeelcentra. In een stadsdeelcentra is er meer dan 10.000 m² wvo, zijn er minimaal twee grote supermarkten, één of twee warenhuizen, breed aanbod in mode, bekende formules en is er een grotere functiemix dan in een wijkcentrum. De Amsterdamse Poort moet toekomstbestendiger worden gemaakt. Er is ruimte voor kwalitatieve vernieuwing en een betere functiemix. Van de verschillende centra (Osdorpplein, Boven 't Y en Amsterdamse Poort) mag er één gebied doorgroeien tot een bijzonder centrum met bovenlokale aantrekkingskracht.

Conclusie

De ontwikkeling ziet niet op het realiseren van nieuwe detailhandelsvestigingen. De detailhandelsfunctie van Cluster 8 wordt verkleind van 11.117 m² bvo naar 11.000 m² bvo. Wel wordt het winkelgebied toekomstbestendig gemaakt door het toevoegen van een niet-detailhandelsfunctie: leisure. De functiemix wordt verbeterd in de Amsterdamse Poort. Ondertussen is in de Omgevingsvisie vastgesteld dat de Amsterdamse Poort en ArenAPoort wordt aangemerkt als bijzonder centrum met bovenlokale aantrekkingskracht. Hierbij past een functie als leisure. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan het detailhandelsbeleid.

2.2 Leegstandsanalyse

Binnen de Amsterdamse Poort staan volgens de cijfers van Locatus momenteel 52 panden leeg met een totale oppervlakte van 5.274 m² wvo (tabel 2.1). De leegstand in winkelmeters ligt op 13,7%. Dit ligt aanzienlijk hoger dan de gemiddelde leegstand in zowel de gemeente Amsterdam als de Provincie Noord-Holland. Sinds 2010 is de leegstand in de Amsterdamse Poort toegenomen van 6 panden in 2010 (941 m² wvo) naar 52 (5.274 m² wvo) nu.

Tabel 2.1 Leegstandsanalyse (Locatus, 2025)

	Aantal verkooppunten			Omvang (m ² wvo)		
	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)
Buurt Amsterdamse Poort	224	52	23,2%	38.417	5.274	13,7%
Gemeente Amsterdam	14.364	696	4,8%	2.159.540	109.500	5,1%
Provincie Noord-Holland	37.344	2.087	5,6%	7.120.537	345.135	4,8%

De herontwikkeling van het winkelgebied geeft hierin een vertekend beeld. Uit een inventarisatie van aangeboden commercieel vastgoed in Amsterdam Zuidoost (maart 2025) blijkt het aanbod beperkt:

- In de Amsterdamse Poort staat een (horeca)unit te huur aan het Groot Bijlmerplein 207 van ca. 300 m².
- Aan de naastgelegen Johan Cruijff Boulevard staat een horeca-unit te huur van 745 m². In Woonmall Villa Arena zijn verschillende winkelruimten te huur, van uiteenlopende omvang (250 – 7.000 m² BVO).
- In het nieuwbouwproject SPOT Amsterdam, onderdeel van het Hondsrugpark, komen op de begane grond en eerste verdieping commerciële ruimten (50 – 400 m² bvo).

2.3 Conclusie

De beoogde locatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling van de Amsterdamse Poort om een toekomstbestendig en relevant stadshart te zijn voor Zuidoost. In de Omgevingsvisie wordt er ingezet op meerkernige ontwikkeling. De transformatie van o.a. de Amsterdamse Poort en ArenAPoort draagt hieraan bij door te ontwikkelen naar een gemengd stedelijk centrum met meer wonen en andere stedelijke functies. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door het verbreden van de huidige detailhandelsfunctie naar een diversere functie met de toevoeging van leisure.

Door modernisering en intensivering van het bestaande vastgoed in cluster 8, centraal gelegen tussen het Groot en Klein Bijlmerplein, vormt het ook naar de toekomst het hart van het Stadsdeelcentrum. Door beoogde herindeling ontstaat er courante en extra bedrijfsruimte voor een brede functiemix, een verzameling van (inter)nationale retail brands, horeca en leisure. Hiermee geeft de beoogde ontwikkeling uitvoering aan gemeentelijk beleid om te komen tot sterke winkelgebieden die inspelen op het veranderde consumentengedrag.

3. BEHOEFTE LEISURE

Met de herontwikkeling van Cluster 8 wordt circa 3.300 m² bvo leisure mogelijk gemaakt op de tweede verdieping. Deze verdieping biedt ruimte aan leisure (vermaak), voor jong en oud. Dit kan in verschillende vormen, zoals bowlen, sport games, immense experiences en jeux des boules. Dit alles is gecombineerd met aantrekkelijke ondergeschikte horeca. Over de exacte invulling lopen nog gesprekken. Leisure zorgt voor meer levendigheid in de Amsterdamse Poort, ook in de avonden en trekt mensen naar de Amsterdamse Poort. Cluster 8 heeft hierin, met een centrale ligging in het gebied aan twee pleinen, een belangrijke rol.

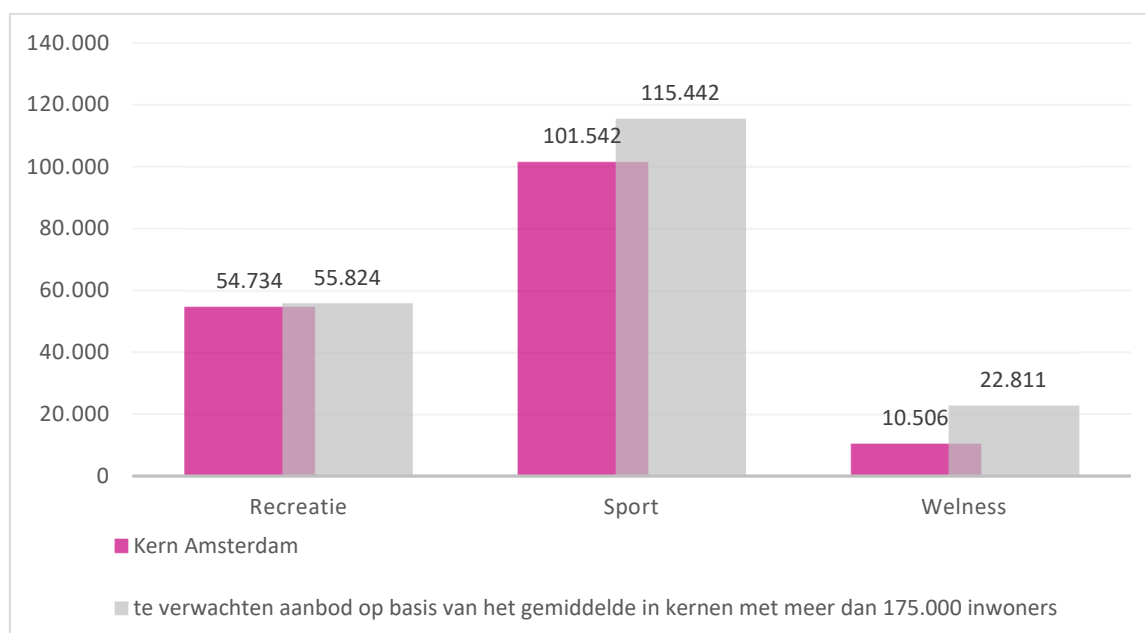
3.1 Kwantitatieve behoefte

Amsterdam kent een divers aanbod in leisure. Dit valt binnen Locatus onder de groep Cultuur en Ontspanning, waarin in dit rapport wordt gefocust op de kant van Ontspanning (recreatie, kansspelen, sport, wellness en Overig). In het totaal is er 166.782 m² wvo verdeeld over 374 vestigingen (zie tabel 3.1). Hieronder worden bijvoorbeeld amusementshallen, binnenspeeltuinen, fitness, bowlingbanen, sauna en zonnebank verstaan. In leisure is er een onderscheid te maken tussen functies met een stedelijk of regionaal verzorgingsgebied, zoals bijvoorbeeld een bioscoop, klimhal of trampolinepark. Voorzieningen als fitness en wellness hebben daarentegen een verzorgende functie voor de wijk.

Tabel 3.1 Bestaand aanbod van recreatie, sport en wellness in Amsterdam (Locatus, 2025)

Functie	Aantal vestigingen	Omvang (m ² wvo)
Recreatie	86	54.734
Kansspelen	21	8.940
Sport	245	101.542
Wellness	43	10.506
Cultuur en Ontspanning Overig	19	2.548

Wanneer het leisure-aanbod in Amsterdam wordt vergeleken met de benchmark (steden met meer dan 175.000 inwoners) dan valt op dat het aanbod in recreatie vergelijkbaar is, maar dat het aanbod in sport en wellness minder is dan is te verwachten. Volgens het rapport Programma commerciële voorzieningen Amsterdam Zuidoost en Ouder-Amstel (BSP, 2019) is een verdere verdichting met andere publieksfuncties (zoals leisure, cultuur en maatschappelijk) en wonen nodig om de positie van een stadsdeelverzorgend centrum waar te maken. Bovenwijkse voorzieningen kunnen hieraan bijdragen.



Figuur 3.1 Benchmark leisure-aanbod in Amsterdam ten opzichte van kernen met meer dan 175.000 inwoners (Locatus, 2025).

Volgens Locatus is er in de Amsterdamse Poort 1 vestiging in kansspelen (1.000 m² wvo), 2 vestigingen in sport (2.350 m² wvo) en 1 vestiging in wellness (250 m² wvo).

3.2 Kwalitatieve behoefte

De leisuresector maakt een sterke comeback, waarbij vrije tijd een steeds belangrijker onderdeel van het dagelijks leven wordt. Flexibel en parttime werken geeft consumenten meer ruimte om te genieten van hun vrije tijd, wat leidt tot een groeiend aanbod van leisureconcepten en -producten. Voorbeelden hiervan zijn de opkomst van Family Entertainment Centers, investeringen in attractieparken en dierentuinen, en een toename van evenementen, met name in de winterperiode. Dit is ook terug te zien in de cijfers. In 2025 groeit de vrijetijdssector met 1,5% in volume en in 2026 nog eens met 1 procent is de verwachting volgens ABN AMRO (Sectorprognose Leisure, 2024). Door hogere kosten, wat leidt tot hogere prijzen, is het mogelijk dat consumenten uitwijken naar alternatieven. Dit kan invloed hebben op de bezoekersaantallen, aangezien mensen mogelijk minder geneigd zijn om te betalen voor leisure activiteiten. Desondanks blijft de sector groeien, gedreven door een toenemende vraag naar ontspanning en recreatie. Ook komt er in de sector steeds meer branchevervaging en blurring. Diensten worden uitgebreid om het bezoek te verlengen en uitgaven te verhogen. De beleevingswaarde wordt steeds belangrijker voor de bezoeker. Hierdoor worden er verschillende ervaringen aangeboden om zo te voldoen aan de verschillende behoeften en verwachtingen van consumenten. Zo spelen als jeu-de-boules gecombineerd met horeca of hebben attracties en musea uitgebreide horeca en museumwinkels.

Een andere opvallende trend is de ontwikkeling van 'one-stop experiences', waarbij consumenten op één locatie meerdere belevingen willen ervaren. Hierdoor gaat leisure een grotere rol spelen in stadscentra. Deze centra worden getransformeerd naar gebieden waar winkelen, cultuur, horeca en leisure samenkomen. Leisurepark Roosendaal is een voorbeeld van een locatie die shoppen combineert met dag-attracties, horeca en verblijfsaccommodatie.

Tegelijkertijd ziet ING (Trends en ontwikkelingen in Leisure) dat duurzaamheid een steeds belangrijkere rol speelt binnen de sector. Hotels en horecabedrijven kiezen vaker voor duurzame oplossingen om aan de verwachtingen van milieubewuste gasten te voldoen. Daarnaast wordt het gebruik van technologie, zoals big data en artificial intelligence, steeds relevanter voor het verbeteren van de klantbeleving en operationele efficiëntie.

Vanuit het rapport Programmering commerciële voorzieningen in Amsterdam Zuidoost en Ouder-Amstel (BSP, 2019) blijkt dat de behoefte aan leisure met een (boven)regionale functie (cultuur en ontspanning & vermaak) zich moeilijk laat kwantificeren en alloceren. Volgens het rapport zijn passende functies in de profilering van Zuidoost als nieuw centrum, en ook gezien de bevolkingsgroei, vooral leisure-functies in de categorieën Ontspanning en Vermaak (edutainment en indoor actieve leisure voorop) en Health en Beauty (wellness).

3.2.1 Toets aan beleidskaders

Naast de beleidskaders zoals benoemd in hoofdstuk 2, heeft de beoogde ontwikkeling ook raakvlakken met enkele (sectorale) beleidsstukken. Hoewel de in cluster 8 beoogde leisure geen sport betreft zijn er wel raakvlakken en wordt derhalve het beleid op het gebied van sport, spel en bewegen hierna uiteengezet.

ZO = Zuidoost Masterplan Zuidoost programma 2021 – 2040

In de wijken zijn er ook goede sport- en spelvoorzieningen voor zowel oudere als jongere jeugd aanwezig. De gemeente wil jongeren stimuleren om zich aan te sluiten bij een sportvereniging. Er wordt ingezet op extra sportvoorzieningen en het bereik van de sportverenigingen wordt verhoogd. Hiermee draagt de beoogde ontwikkeling bij aan Ambitie 3: in Zuidoost opgroeien en wonen betekent dat je alle kansen en mogelijkheden hebt om je te ontwikkelen, te groeien en talenten te ontplooien.

Sportvisie Amsterdam 2025: de Sportieve Stad

In de sportvisie staat de volgende ambitie centraal: “Amsterdam is een alom erkende sportstad die uitnodigt tot (sportief) bewegen door een beweegvriendelijke en -stimulerende inrichting van de openbare ruimte, een duurzame en toegankelijke sportinfrastructuur en een rijk en divers aanbod van sport- en beweegactiviteiten voor alle Amsterdammers”. Hierin is het belangrijk dat alle Amsterdamse kinderen kunnen genieten van sport en bewegen. Voor Amsterdammers met een achterstand of beperking biedt het brede scala aan sportaanbieders een passend sport- en beweegaanbod. In Amsterdamse buurten brengt sport plezier in het leven van alledag. Dit heeft ook invloed op de sportinfrastructuur. Zo heeft Amsterdam een toegankelijk, aantrekkelijk en duurzaam aanbod van sportieve ruimte en (top)sportaccommodaties die bijdragen aan de kwaliteit van de stad, wijken en buurten. En de stad kent een rijk en divers palet aan vitale en maatschappelijke actieve sportaanbieders, die actief sporten en bewegen toegankelijk maken voor alle Amsterdammers. De volgende negen speerpunten zijn het uitgangspunt:

1. Amsterdam grijpt de groei van de stad aan om bestaande sportaccommodaties en faciliteiten te optimaliseren en breidt het sportareaal waar nodig uit.
2. Amsterdam borgt de basiskwaliteit van gemeentelijke sportaccommodaties en ontwikkelt actief gastheerschap op haar accommodaties. Investerings op bestaande en nieuwe gemeentelijke sportaccommodaties zijn duurzaam.
3. Amsterdam realiseert een beweeg- en sportvriendelijke openbare ruimte.
4. Amsterdam ondersteunt en faciliteert sportaanbieders en begeleidt de match tussen Amsterdammers, aanbieders, ruimte en topsport.
5. Amsterdam zorgt samen met haar partners voor een structureel sport- en beweegaanbod voor kinderen en Amsterdammers met een achterstand of beperking.
6. Amsterdam benut de kracht van sport in (achterstands)wijken voor plezier, maatschappelijke participatie, gezondheid en wijkontwikkeling.
7. Amsterdam investeert samen met haar partners structureel in de op- en uitbouw van een professioneel topsportklimaat waarin excelleren mogelijk is.
8. Amsterdam gebruikt de kracht van topsport als impuls in de sportstimulering, het betrekken van het Amsterdamse bedrijfsleven en voor de promotie van Amsterdam.
9. Amsterdam creëert een transparant speelveld door eenduidige subsidies en tarieven en de centrale verhuur van gemeentelijke accommodaties.

3.3 Conclusie

Centrumgebieden veranderen snel van 'winkelmachines' naar gebieden die een integraal onderdeel vormen van een stad, dorp of wijk. Een plek waar mensen wonen, werken, elkaar ontmoeten en waar zij winkels, horeca en diensten bezoeken. In het licht van deze ontwikkeling is het leisure-aanbod in de Amsterdamse Poort met 4 vestigingen beperkt. Beoogde ontwikkeling voorziet in een landelijke ontwikkeling in centrumgebieden door meer ruimte te bieden aan leisure-activiteiten.

Er wordt voorzien in een groeiend draagvlak voor leisure voorzieningen op wijkniveau en beleving en levendigheid in centrumgebieden, in overeenstemming met de (landelijke) ontwikkelingen.

Bijlage 1 Begrippenlijst

BESTEDINGEN

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

BESTEDINGSPOTENTIEEL

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

BRUTO VLOEROPPERSVLAK (BVO)

Bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

DAGELIJKSE GOEDEREN

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

DETAILHANDEL

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

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK (DPO)

Een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht.

GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE

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

GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGING (GDV)

Winkel met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

HOOFDWINKELCENTRUM

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

KOOPKRACHTAFVLOEIING

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

KOOPKRACHTBINDING

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

KOOPSTROMEN

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

NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. De volgende branches vallen hieronder:

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

VLOERPRODUCTIVITEIT

Totale omzet in de branche gedeeld door het totale aantal m² winkelvloeroppervlakte in de branche.

OMNI-CHANNEL

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

ONDERSTEUNEND WINKELCENTRUM

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

OVERIGE BRANCHES CENTRUMFUNCTIES

Hiertoe behoren alle niet-detailhandel verkooppunten. De volgende branches vallen hieronder:

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

PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGING (PDV)

Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Dergelijke locaties worden doorgaans benut voor detailhandel in volumineuze artikelen c.q. detailhandelsvestigingen die een groot winkelloppervlak nodig hebben.

VERSPREIDE BEWINKELING

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

WINKEL

Met een winkel wordt een fysiek verkooppunt bedoeld.

WINKELFORMULE

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

WINKELGEBIED

Een winkelgebied is een cluster met ten minste vijf winkels.

WINKELVLOEROPPERVERLAKTE (WVO)

Winkelvloeroppervlakte is het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is / toegankelijk is.