Behoeftetoets



Horeca behoeftetoets Sluisbuurt, Zeeburgereiland

7 septemer 2024

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

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

Onderwerp	Horeca behoeftetoets Sluisbuurt, Zeeburgereiland
Projectnummer	51022392
In opdracht van	Gemeente Amsterdam
Datum	7 september 2024
Projectteam	Aart Jan van Duren, Luc Valentijn
Voor meer informatie	Aart Jan van Duren aartjan.vanduren@sweco.nl +31 6 53124683
Versie	Definitief

Inhoudsopgave

Inleiding **4**

Uitkomsten in een notendop **4**

1 Contextanalyse **5**

1.1 Deelbuurten Zeeburgereiland *6*

1.2 Huidig horeca-aanbod en initiatieven Zeeburgereiland e.o. *7*

1.3 Trends en ontwikkelingen *9*

1.4 Doelen en ambities horeca in Amsterdam *9*

2 Behoeftetoets **10**

2.1 Referentie-analyse *10*

2.1.1 Horecadichtheden en branchering tussen stadsdelen Amsterdam 10

2.1.2 Horecadichtheden gebieden Amsterdam Oost 11

2.2 Uitwerking Zeeburgereiland *11*

2.3 Uitwerking Sluisbuurt *12*

3 Ruimtelijke uitwerking en effecten **14**

Bijlage 1: Horeca-indeling **17**

Bijlage 2: Begrippenlijst **18**

Inleiding

Het Zeeburgereiland zal de komende jaren veranderen in een stedelijk gebied waar wonen en andere functies samenkomen. In totaal zullen op het Zeeburgereiland ca. 10.000 woningen worden toegevoegd aan de stad met bijna 300.000 m^2 aan bijbehorende voorzieningen. Het eiland wordt een compleet stuk stad met ca. 20.000 inwoners. Dit is qua woningaantal vergelijkbaar met de eerste fase IJburg, maar dan compacter en intensiever. De Sluisbuurt, als hoogbouwensemble aan het IJ, is de meest hoogstedelijke buurt met het zwaartepunt qua dichtheid (ca. 200 woningen per hectare). In de Baaibuurt West is een iets lagere dichtheid te verwachten maar nog steeds aanzienlijk hoger dan die van de Sportheldenbuurt (ca. 90 woningen per ha.) De toekomstige dichtheid van de Baaibuurt Oost is nog onbekend.

In deze behoeftetoets wordt onderzocht welk metrage en branchering van de horecasector passend is voor de Sluisbuurt. Synchroon aan dit onderzoek wordt ook onderzocht hoeveel en welke horeca benodigd is in de Baaibuurt West. Deze buurt is na de Sluisbuurt de volgende buurt die op het Zeeburgereiland ontwikkeld wordt.

Op basis van eerder onderzoek van BRO (2018) dat ten grondslag lag aan de MER Zeeburgereiland en het vigerende bestemmingsplan werd geconcludeerd dat 1.250 m^2 tot 1.750 m^2 bvo horeca (12 – 18 vestigingen) passend is voor de Sluisbuurt incl. Baaibuurten. Dit metrage blijkt echter niet voldoende voor de nu actuele initiatieven. De gemeente Amsterdam wil dit horeca-programma evalueren en heeft Business Unit Stedelijke Planning van Sweco Nederland gevraagd dit onderzoek voor zowel de Sluisbuurt als de Baaibuurt West in samenhang uit te voeren.

Het voorliggende memo is het verslag van dit onderzoek. Het memo kent de volgende opzet. In hoofdstuk 1 wordt de context van deze horeca-behoeftetoets geschetst. In hoofdstuk 2 wordt vervolgens de toets op de kwantitatieve behoefte uitgevoerd. In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke uitwerking van het geadviseerde horeca-programma en effect hiervan in kaart gebracht.

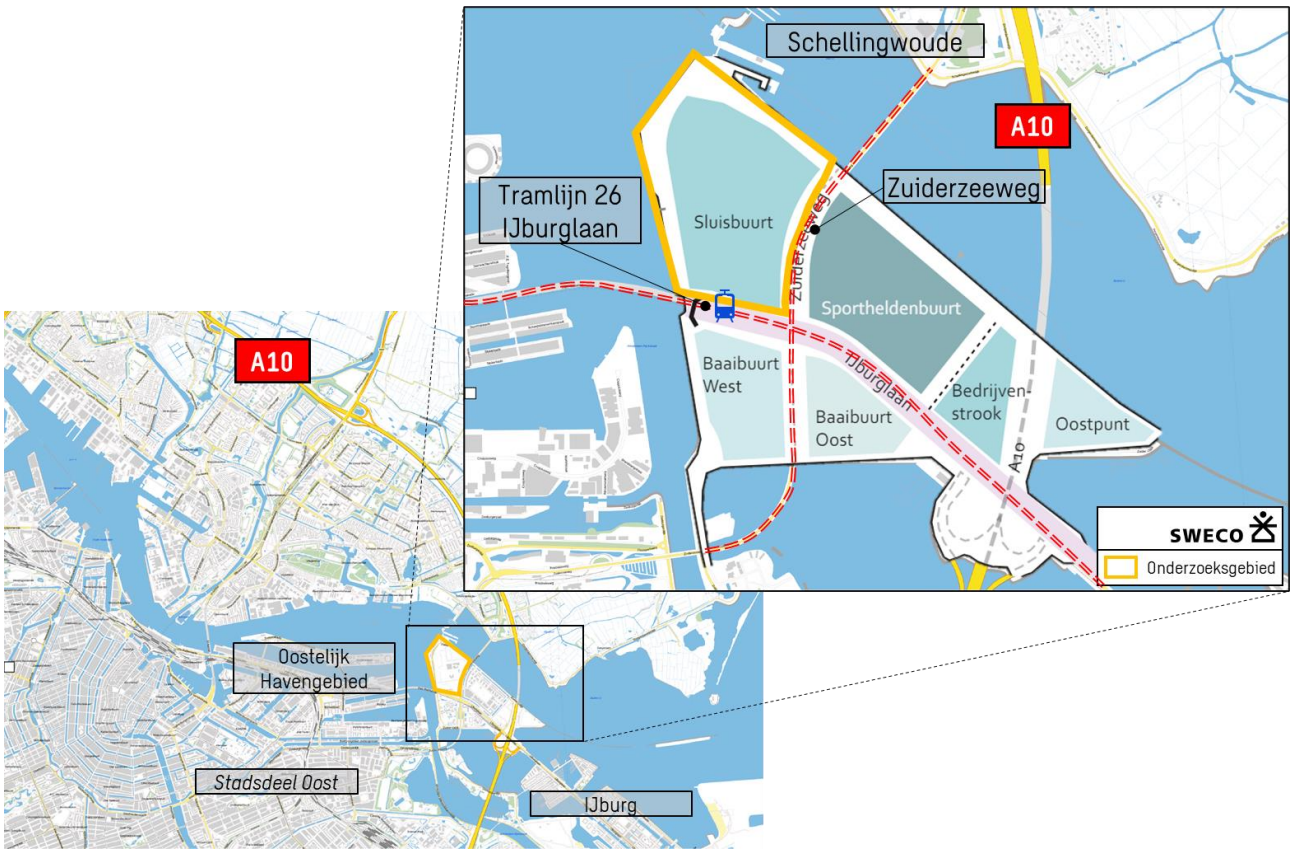
Uitkomsten in een notendop

- De Sluisbuurt, gelegen op het Zeeburgereiland, wordt ontwikkeld tot een hoogstedelijk woon-werk milieu. De omvang en mix van functies in deze buurt vragen om een passend horeca-aanbod.
- De trends en ontwikkelingen op het gebied van horeca in Amsterdam tonen het economisch en maatschappelijk belang van de sector aan. Gemeente Amsterdam heeft in haar (concept) Stedelijk beleidskader horeca en terrassen aangeven dat horeca moet bijdragen aan goed ondernemerschap en een gezonde leefomgeving.
- Op het Zeeburgereiland komen in totaal 19.800 – 23.800 mensen te wonen na volledige oplevering. Dit aantal is gebaseerd op het maximale woningprogramma (inclusief woonprogramma in onderzoek). Hiervan wonen er in de Sluisbuurt minimaal 50%, namelijk ca. 10.600 – 11.800.
- Het haalbare toekomstig horeca-programma op het Zeeburgereiland als geheel is 8.420 – 10.120 m^2 bvo. De uiteindelijke grootte van het horecaprogramma is afhankelijk van het aantal inwoners.
- Meer dan de helft hiervan kan landen in de Sluisbuurt, niet alleen omdat hier ca. 50% van de mensen komt te wonen, maar omdat hier de meeste bovenwijkse functies worden gesitueerd. Dat komt neer op afgerond 4.200 – 5.100 m^2 bvo aan horeca-aanbod, verdeeld over fastservice, restaurants en cafés.
- Met dit aanbod kan er bovenop de huidige in het bestemmingsplan gereserveerde capaciteit (1.500 m^2 bvo) ca. 2.500 – 3.500 m^2 bvo worden toegevoegd. Het verdient aanbeveling dit aanbod zorgvuldig over de Sluisbuurt te verdelen, zowel geclusterd als enkele solitaire vestigingen. Geadviseerd word om het overgrote gedeelte van het horecaprogramma te laten landen in de twee belangrijke clusters: de Rudi van Dantzigstraat (de winkelstraat) en het waterbassin (Pina Bauschplein).
- Met het haalbare programma zijn de ruimtelijke relevante effecten overwegend positief. Realisering van het programma zal niet tot ruimtelijk relevante uitval elders op het Zeeburgereiland of daarbuiten leiden.

1 Contextanalyse

Het Zeeburgereiland is een kunstmatig eiland gelegen in het oostelijk deel van Amsterdam, tussen het Oostelijk Havengebied, IJburg, de Indische buurt en landelijk Noord. Het eiland heeft een gunstige ligging binnen de stad, dichtbij zowel het centrum als het open landschap, en bevindt zich binnen de ring A10. Oorspronkelijk was het eiland voornamelijk een bedrijvenlocatie aan de rand van de stad, maar nu transformeert het naar een complete stadswijk. Samen met de stadsuitbreiding IJburg wordt het Zeeburgereiland geïntegreerd in de stad.

Het Zeeburgereiland is opgedeeld in zes buurten: de Sluisbuurt, Sportheldenbuurt, Bedrijvenstrook, Oostpunt en Baaibuurt Oost & West. Op de Bedrijvenstrook en Oostpunt zijn geen woningen voorzien, beide gebieden richten zich op andere functies. De Sportheldenbuurt is al volledig gerealiseerd, terwijl de ontwikkeling van de Sluisbuurt en Baaibuurten de komende jaren plaatsvindt. Het Zeeburgereiland wordt doorkruist door de IJburglaan en de Zuiderzeeweg, waarbij de IJburglaan fungeert als een belangrijke verkeersader voor het oostelijke deel van Amsterdam. Tramlijn 26, die de route tussen het Centraal Station en IJburg bedient, loopt over de IJburglaan en vormt een essentiële verbinding voor het openbaar vervoer.



Figuur 1 Overzichtskaart Zeeburgereiland
Bron: BRT Standaard, bewerking Sweco

1.1 Deelbuurten Zeeburgereiland

Het Zeeburgereiland bestaat als gezegd uit 6 woon- en werkbuurten. Op de Bedrijvenstrook is een P&R-locatie, afval recycle-faciliteit en PDV-detailhandel voorzien. Op de Oostpunt komt een tramstalling, sportvelden en ruimte voor waterrecreatie en een stadspark. De Sluisbuurt, Baaibuurt West, Baaibuurt Oost en Sportheldenbuurt worden (hoog)stedelijke woonwerk milieus met bijpassende voorzieningen. In onderstaande tabel wordt het draagvlak, fasering van bouw, karakter van de wijk en bovenlokale voorzieningen toegelicht.

Parameter	Sluisbuurt	Sporthelden-buurt	Baaibuurt West	Baaibuurt Oost	*Totaal Zeeburgereiland*
Karakter van de wijk	Hoogstedelijke, autoluwe wijk en een afwisseling van torens en laagbouw (tot 20m) .	Woonbuurt met sociale en middel dure huur, koop, zelfbouw, appartementen, eengezinswoningen en studentenwoningen.	Gemengde stadsbuurt, vergelijkbaar met de Sluisbuurt, maar dan met lagere torens en meer groen. In deze buurt is er ruimte voor experimentele woonvormen.		n.v.t.
Bovenwijkse voorzieningen	Hogeschool Inholland Centrale winkelgebied	2 zorggebouwen 3 scholen sportcomplex met sporthal multifunctioneel hergebruik erfgoed	(Tijdelijke) sportvoorzieningen	Waterrecreatie, overig programma nader te bepalen	n.v.t.
Niet-woningbouwprogramma	63.000 – 88.000 m^2 bvo	88.000 m^2 bvo	10.800 – 16.200 m^2 bvo	9.000 – 12.600 m^2 bvo en waterrecreatie	n.v.t.
Bestaande woningen (2024)	5	2.500 woningen (2022 afgerond)	86 (tijdelijk)	453 (tijdelijk)	2.500 (permanente) woningen
Ontwikkeling Fase 2023 – 2025	Sluisbuurt: Oplevering Hogeschool Inholland en eerste ca. 1.000 woningen	Laatste oplevering silo's	n.v.t.	Tijdelijk initiatief Kokomo Baaibuurt Oost	3.500 woningen
Ontwikkeling Fase 2025 – 2030	Oplevering ca. 1.700 woningen, middelbare- en basisschool, start bouw noordelijk deel	n.v.t.	Voorbereiding bouw; oplevering eerste 200 woningen	n.v.t.	5.300 woningen
Ontwikkeling Fase 2030 – 2035	Oplevering 2.500 woningen	n.v.t.	n.v.t.	Voorbereiding bouw	ca. 7.800 woningen
Ontwikkeling Fase 2035 – 2040	Sluisbuurt: oplevering laatste woningen (totaal ca. 5.600)	n.v.t.	Baaibuurt West: oplevering 500 – 900 woningen	Baaibuurt Oost: oplevering 500 – 700 woningen	ca. 8.000 woningen
Totaal aantal woningen	3.496 - 5.640 woningen (MER, 2018)	2.500 woningen	1.800 woningen	500 – 700 woningen (MER, 2018) 500 – 1.400 woningen (in onderzoek)	ca. 9.700 – 11.340 woningen
Totaal aantal inwoners[1]	**10.600 - 11.800 inwoners** **(>50% totaal)**	**4.750 – 5.250 inwoners** **(Ca. 25% van totaal)**	**3.400 – 3.800 inwoners** **(<15% totaal)**	**1.000 – 1.400 inwoners** **(<10% totaal)**	**ca. 19.800 – 23.800 inwoners** (Inclusief de additionele woningen die in onderzoek zijn)

Tabel 1: Ruimtelijk kader Zeeburgereiland, 2023

[1] Op basis van gemiddelde huishoudensgrootte van 2,0 op het gehele Zeeburgereiland. In dit onderzoek wordt een bandbreedte van 1,9 tot 2,1 inwoners per huishouden aangehouden. Bron: Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Bedrijvenstrook, Sluisbuurt en Baaibuurten. BRO 2018.

1.2 Huidig horeca-aanbod en initiatieven Zeeburgereiland e.o.

Het Zeeburgereiland telt nu in totaal een kleine 2.700 m^2 bvo aan horeca die in gebruik is genomen. Daarbij komt de aan de silo's in de Sportheldenbuurt vergunde horecaruimte van 2.650 m^2 bvo. Grotendeels gaat het bij de reeds geopende horeca om tijdelijke vestigingen. Aan permanente horeca is er (exclusief de silo's) nu ruim 500 m^2 bvo op het eiland, verdeeld over 6 vestigingen. Alle zijn in de Sportheldenbuurt gesitueerd.

Aan planruimte is er op het gehele eiland 9.825 m^2 bvo beschikbaar. Slechts 1.500 m^2 daarvan (15%) is voor de Sluisbuurt gereserveerd, terwijl hier meer dan de helft van de mensen komt te wonen.

Buurt	Planruimte (vanuit BP)	Initiatieven	Oppervlak in m^2 bvo	Horecatype	opmerkingen
Sportheldenbuurt	5.325 m2	1. Doner&pizza Imperium	2.372	I	Open
		2. Zneckbar		I	Open
		3. Miko Amsterdam		IV	Open
		4. Silo's		I/III/IV	Vergund
		5. Bluey's		I	Open
		6. Espressofabriek		I	Open
		7. Bakery Yummy		I	Open
Bedrijvenstrook	1.500 m2	8. Haddock	360	III/IV	Open, vergund tot 2024
Sluisbuurt	1.500 m2	9. Baggerbeest	254	IIB/III/IV	Open, vergund tot 2033
Baaibuurt West	n.v.t.	10. Recycle lounge gallery club	650	IIB	Open, vergund tot 2024
		11. Cruise Inn	260	Onbekend	Open, vergund tot 2024
Baaibuurt Oost	1.500 m2, resterend onbekend	12. Hangar	220	Onbekend	Open, vergund tot 2025
		13. Kokomo	Onbekend	Onbekend	Open, vergund tot 2031
		14. Eiburgh snack	40	I	Open, vergund tot 2032
Oostpunt	n.v.t.	15. Kaap Oost	400	Onbekend	Tijdelijk vergund
Totaal	**9.825**		**4.556**		

Figuur 2 Horeca-aanbod en initiatieven Zeeburgereiland
Bron: Gemeente Amsterdam



Figuur 3 Initiatieven horeca Zeeburgereiland. Bron: Gemeente Amsterdam

Horeca-aanbod buiten Zeeburgereiland



Figuur 4 Aanbod op en rondom Zeeburgereiland. Bron: Locatus, 2024

In bovenstaande kaart zijn de horecalocaties rondom het Zeeburgereiland weergegeven. De grootte van het icoon correspondeert met het winkelvloeroppervlak van de desbetreffende locatie. Op het Cruquiuseiland en Steigereiland zijn enkele (solitaire) horecalocaties. Aan de noordzijde van het Zeeburgereiland (Schellingwoude) is een Landmarkt-supermarkt gevestigd met ondersteunende horeca. Aan de Diemerzeedijk is een restaurant bij een camping en jachthaven gevestigd.

1.3 Trends en ontwikkelingen

De vraag naar horeca is niet alleen locatie-specifiek maar beweegt ook mee met landelijke trends en ontwikkelingen.

HORECA	
GROEIEND BELANG HORECA Het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt ook voor horeca. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Ook in kleinere centra en ondersteunende winkelgebieden is horeca niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom.	**VERNIEUWING EN BLURRING** Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Ook binnen de sector is sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt of een kledingwinkel met café.

Tabel 2 Trends en ontwikkelingen horeca
Bron: Sweco, 2024

In het (concept) Stedelijk beleidskader horeca en terrassen worden de volgende landelijke trends en ontwikkelingen in horeca weergegeven.

Een economische sector met betekenis

Er zijn in Nederland circa 41.500 horecazaken. In 2019 realiseerde de restauratieve horeca (dus excl. hotels) een totale omzet van ca. 17,2 miljard euro2 . Hoewel de bestedingen in de sector de afgelopen jaren fors zijn gestegen, is de toekomstverwachting onzeker. Behalve de effecten van het coronavirus speelt ook het overaanbod van 'traditionele' horecazaken een rol; er is teveel van hetzelfde. Anno 2021 bestaan er vooral ontwikkelingskansen voor zaken die zich qua thema, product, service en marketing sterk en onderscheidend profileren. Voor de langere termijn is de verwachting dat er per saldo sprake blijft van een groeimarkt. We gaan meer buitenshuis eten, op meerdere momenten van de dag, gaan meer dagen of weekendjes weg en het nieuwe (hybride) werken zorgt voor een toenemende zakelijke vraag.

Groeiende maatschappelijke functie

Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig weleens een horecazaak, en ook steeds vaker. Hoewel de economische conjunctuur daarbij een rol speelt, is het hoogstwaarschijnlijk een blijvende trend. Uitgaan en restaurantbezoek staan voor gezelligheid en zorgen voor ontmoeting. Lunchzaken en koffieformules (daghoreca) hebben in korte tijd hun marktpositie enorm versterkt. Bovenal verwachten mensen een aantrekkelijke, al dan niet bijzondere 'beleving' en men is in het algemeen bereid daarvoor te betalen. Het onderwerp food staat volop in de belangstelling. Ook sociale contacten worden steeds meer buitenshuis onderhouden, met horecazaken als primaire bestemming. De groeiende groep (koopkrachtige) ouderen wil optimaal genieten van haar ruime vrije tijd en ook het groeiende aantal kleine huishoudens leidt tot extra consumptie buitenshuis. Het aantal dagelijkse 'eetmomenten' neemt nog steeds toe.

Tabel 3 Trends en ontwikkelingen horeca
Bron: (Concept) Stedelijk beleidskader horeca en terrassen, gemeente Amsterdam, 2023

1.4 Doelen en ambities horeca in Amsterdam

In het (concept) stedelijk beleidskader horeca en terrassen zijn 10 ambities en doelen gesteld voor horeca in Amsterdam. De volgende doelen zijn relevant bij de bepaling van metrage en branche van horeca in de Sluisbuurt.

Ruimte geven aan ondernemerschap en ontmoetingsplekken

Het beleid is erop gericht om de horecasector de mogelijkheid te bieden zich verder te ontwikkelen op geschikte locaties, met de verwachting dat de sector zichzelf in hoge mate reguleert. Dit ondersteunt de sociale functie van horeca in het stadsleven en draagt bij aan werkgelegenheid.

Gezondere voedselomgeving

De stad streeft naar een omgeving waar gezond en duurzaam voedsel de norm is, met name in woongebieden en rond scholen. Er worden juridische instrumenten ontwikkeld om dit te ondersteunen en horeca-ambitieplannen kunnen lokale gezondheidsdoelstellingen bevatten.

Figuur 5 Doelen en ambities horeca in Amsterdam
Bron: (Concept) Stedelijk beleidskader horeca en terrassen, gemeente Amsterdam, 2023

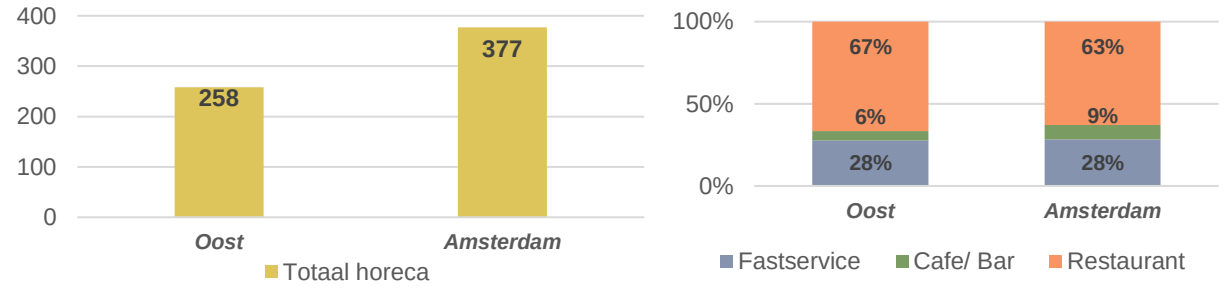
2 Behoeftetoets

2.1 Referentie-analyse

In deze referentieanalyse wordt de horecadichtheid in Amsterdam en relevante gebieden binnen de gemeente getoond. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de branchering. De horecadichtheden worden weergegeven in m^2 wvo per 1.000 inwoners.

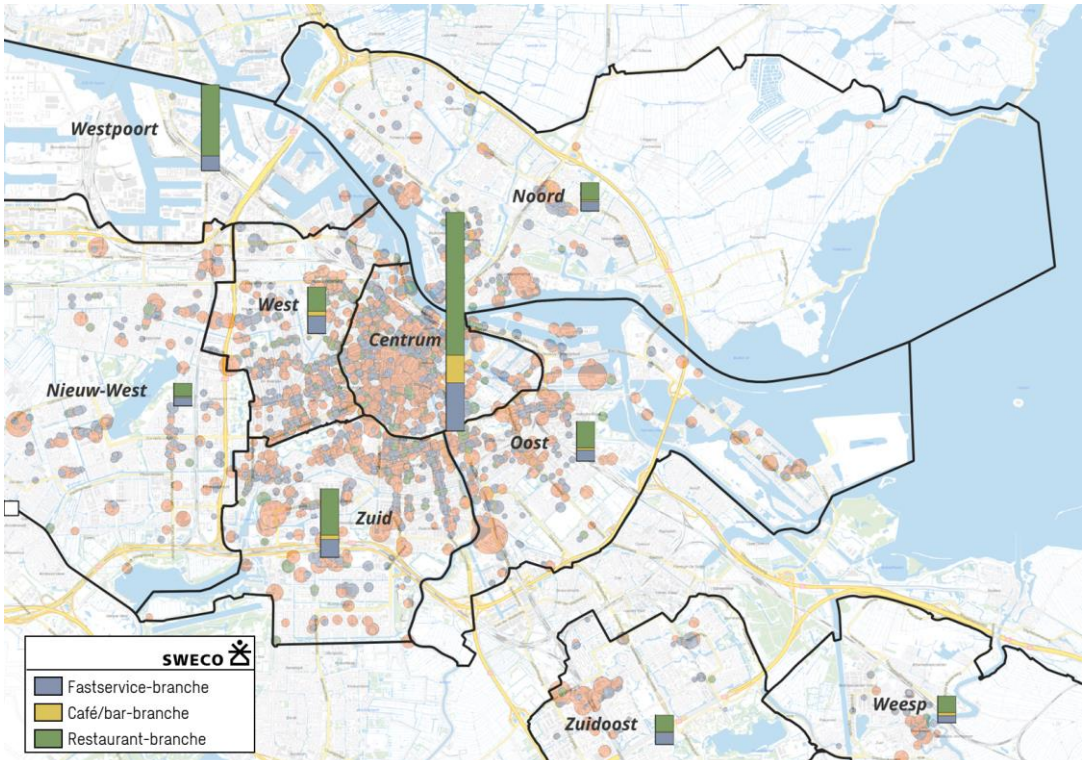
2.1.1 Horecadichtheden en branchering tussen stadsdelen Amsterdam

Amsterdam Oost, waar het Zeeburgereiland in gelegen is, kent per 1.000 inwoners 172 m^2 wvo (winkelvloeroppervlak) aan restaurants, 14 m^2 aan cafés en 72 m^2 wvo aan fastservice-locaties. Dit ligt onder de dichtheid van de gemeente Amsterdam. Met name stadsdeel Centrum zorgt voor een hoge horecadichtheid in de gemeente.



Figuur 6 Horecadichtheid (in m^2 wvo per 1.000 inwoners) en branchering in gemeente Amsterdam en stadsdeel Oost
Bron: Locatus, 2024

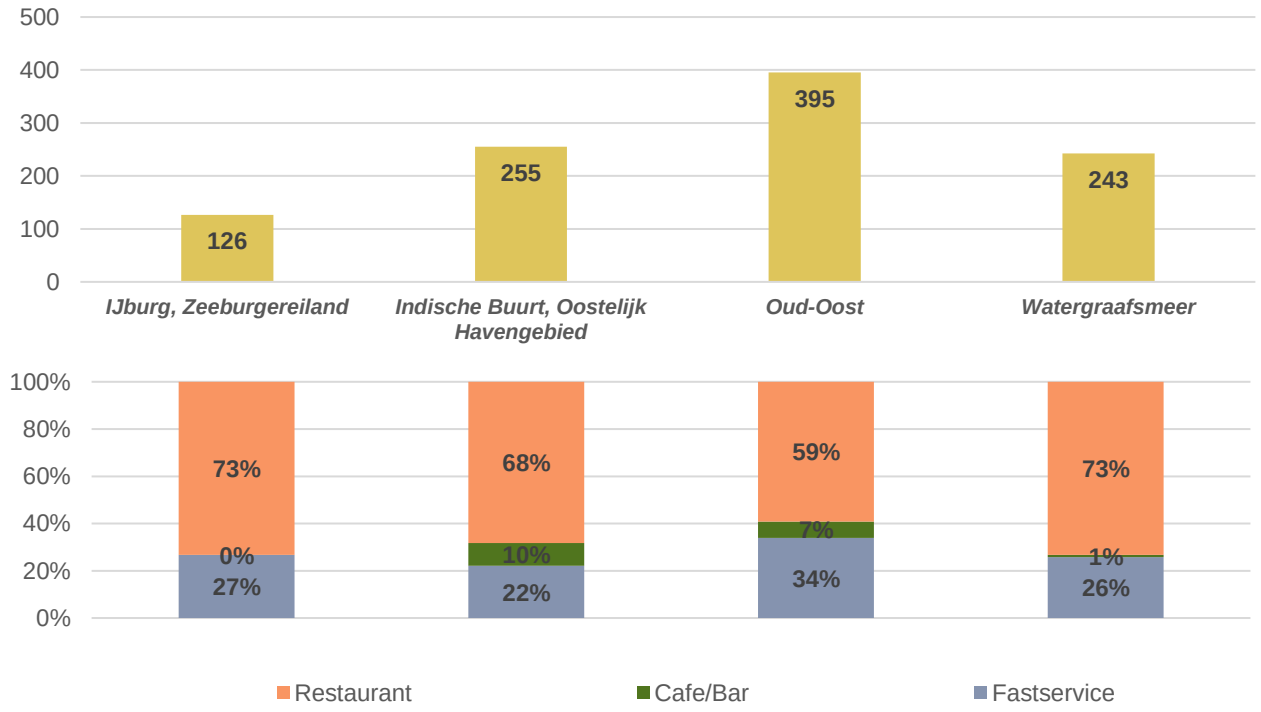
In de gemeente Amsterdam wordt 63% van het vloeroppervlak van de horeca ingevuld met restaurants. 28% van het totaal horeca-oppervlak bestaat uit fastservice en 9% uit cafés. In Amsterdam Oost is de branchering iets sterker gericht op restaurants en in mindere mate op cafés.



Figuur 7 Horeca-oppervlak per inwoner in Amsterdamse stadsdelen.
Bron: Locatus, 2024

2.1.2 Horecadichtheden gebieden Amsterdam Oost

Amsterdam Oost omvat de gebieden IJburg en Zeeburgereiland; Indische Buurt en Oostelijk Havengebied; Oud-Oost, en Watergraafsmeer. Van de vier gebieden kent Oud-Oost naar inwonertal de meeste horeca en gebied IJburg en Zeeburgereiland het minste. Het verschil tussen die twee gebieden is meer dan factor 3. Maar ook het verschil met de andere twee buurten is groot, ongeveer factor 2. Op IJburg en Zeeburgereiland domineert het restaurant, meer nog dan in Oost als geheel en Amsterdam als geheel.



Figuur 8 Horecadichtheid en branchering in verschillende Amsterdamse gebieden
Bron: Locatus, 2024

2.2 Uitwerking Zeeburgereiland

De volgende uitgangspunten worden aangehouden:

- De verhouding tussen het winkelvloeroppervlak (wvo) en het bruto vloeroppervlak (bvo) is 60-40: van het brutovloeroppervlak horeca is gemiddeld 60% toegankelijk voor consumenten. Deze ratio is gebaseerd op een benchmarkanalyse van de wvo en bvo metrages van horecagelegenheden in Amsterdam.
- Gelet op de beoogde stedelijkheid van het Zeeburgereiland, en zeker die van de nog te realiseren deelgebieden mogen we uitgaan van een fors hogere dichtheid dan nu het geval is in deelgebied IJburg en Zeeburgereiland.
- Voor het minimum scenario wordt daarom uitgegaan van de horecadichtheid van Watergraafsmeer.
- Voor het midden scenario wordt uitgegaan van Indische Buurt en Oostelijk Havengebied.
- Voor het maximale scenario wordt uitgegaan van Oud-Oost.
- Op het Zeeburgereiland komen uiteindelijk 19.800 tot 23.800 mensen te wonen.

Op basis van deze uitgangspunten wordt in de volgende tabel het haalbare horecaprogramma in de verschillende scenario's gepresenteerd. Daarbij liggen het minimum scenario en het midden scenario dichter bij elkaar dan het midden scenario en het maximale scenario.

	Minimum scenario (243 m² wvo / 1.000 inw.)		Midden scenario (255 m² wvo / 1.000 inw.)		Maximum scenario (395 m² wvo / 1.000 inw.)	
	In m² wvo	*In m² bvo*	*In m² wvo*	*In m² bvo*	*In m² wvo*	*In m² bvo*
Zeeburgereiland (Minimum aantal inwoners)	4.810	8.020	5.050	**8.420**	7.820	13.040
Zeeburgereiland (Maximum aantal inwoners)	5.780	9.640	6.070	**10.120**	9.400	15.670

Figuur 9 Minimaal en maximaal horecaprogramma Zeeburgereiland op basis van referentiegebieden.
Bron: Locatus, 2024

Het **midden scenario** geeft een representatief beeld weer van het haalbare toekomstig horeca-programma op het Zeeburgereiland. Dit scenario is gebaseerd op de dichtheid van de Indische Buurt en Oostelijk Havengebied wat overeenkomt met het karakter van het toekomstige Zeeburgereiland. Het hoge scenario, waar de horecadichtheden fors hoger liggen, ligt in onze ogen niet voor de hand. De horecadichtheid hier wordt ook verklaard door de toeristische, c.q. fors bovenwijkse horecafunctie die Oud-Oost, onderdeel van de 19e -eeuwse gordel, vervult. Het minimum scenario ligt ook niet voor de hand omdat de Watergraafsmeer primair een woonfunctie heeft met relatief weinig functiemenging. In de verdere analyse wordt daarom het midden scenario als uitgangspunt aangehouden. Dit komt neer op **8.420 – 10.120 m² bvo**.

2.3 Uitwerking Sluisbuurt

Met de volgende uitgangspunten wordt het haalbare horecaprogramma voor specifiek de Sluisbuurt beredeneerd.

- De Sluisbuurt zal de hoogste dichtheid van het Zeeburgereiland kennen. De meeste inwoners en functies zullen in dit gebied komen. De hoge mate van stedelijkheid vraagt om bijpassende functies, die voor een deel een bovenwijkse aantrekkingskracht zullen hebben. In de Sluisbuurt zullen veel bovenlokale voorzieningen komen zoals de Hogeschool Inholland, het hoofdwinkelgebied voor het gehele Zeeburgereiland en de (vooralsnog tijdelijke) pont naar het Oostelijk Havengebied.
- Meer dan 50% van de inwoners van het Zeeburgereiland zal straks in de Sluisbuurt woonachtig zijn (zie par. 1.1). Hiervoor wordt de bandbreedte aangehouden van 50 – 55% van het totale horeca-aanbod.
- Voor de vertaling naar de Sluisbuurt is het minimumscenario gebaseerd op het minimale aantal toekomstige inwoners en 50% van het totaal aantal inwoners op Zeeburgereiland.
- Voor het maximumscenario is uitgegaan van het maximale aantal toekomstige inwoners en 55% van het totaal aantal inwoners op Zeeburgereiland die in de buurt zullen wonen.
- De verdeling tussen branches in de Sluisbuurt is gebaseerd op de huidige verdeling in stadsdeel Oost.
- De huidige, tijdelijk vergunde, horeca in de Sluisbuurt wordt niet in aftrek genomen van het geadviseerde horecaprogramma.

	Minimum programma in m^2 bvo	Maximum programma in m^2 bvo	Gemiddelde omvang Amsterdamse horeca (zie bijlage 1) (Bron. Locatus, 2024)		Uitwerking vkp horeca Sluisbuurt
			In m^2 wvo	In m^2 bvo	
Fastservice	1.170	1.410	53	88	**13 – 16**
Café	220	280	66	110	**2 – 3**
Restaurant	2.800	3.370	121	202	**14 – 17**
Totaal programma	**4.210**	**5.060**			**29 – 36**

Figuur 10 Horeca-programma Sluisbuurt in m^2 bvo.
Bron: Locatus, 2024

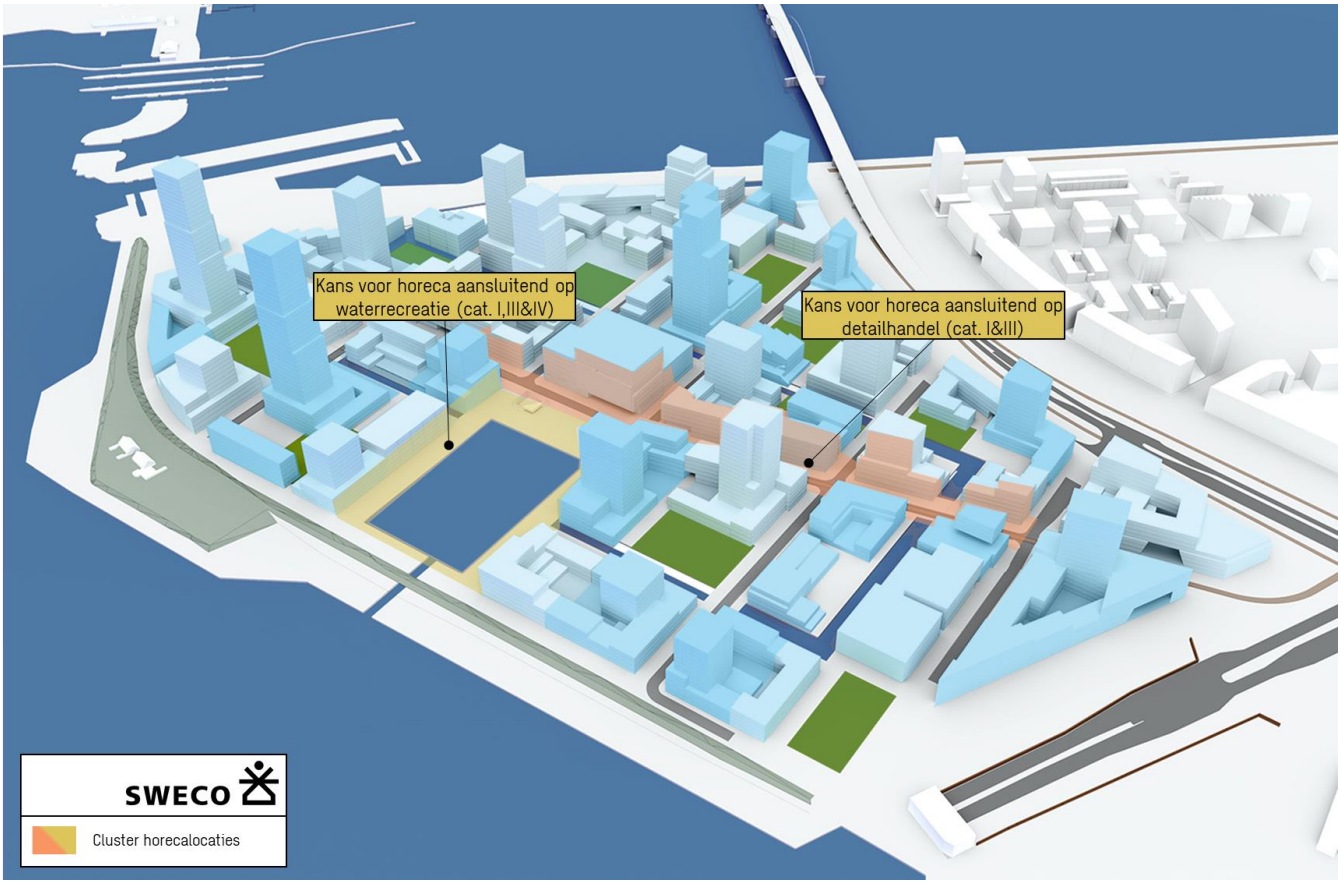
Op basis hiervan is een passend horeca-aanbod in de Sluisbuurt ongeveer 3.900 tot 5.100 m^2 bvo, verdeeld over ca. **13 – 16 fastservice vestigingen, 14 – 17 restaurants en 2 – 3 café/bars.**

3 Ruimtelijke uitwerking en effecten

In dit hoofdstuk wordt een (indicatieve) ruimtelijke uitwerking gegeven aan het horecaprogramma in de Sluisbuurt.

UITGANGSPUNTEN RUIMTELIJKE UITWERKING HORECAPROGRAMMA SLUISBUURT

- Varieer niet alleen in branchering van horeca-locaties maar ook in metrage.
- Concentreer bijpassende horeca in de twee aangewezen gebieden. In de hoofdwinkelstraat past met name fastservice en café / bar. Aan het waterbassin (Pina Bauschplein) past een evenwichtige mix van fastservice locaties, restaurants en cafés met terras. Daarnaast moet horeca buiten de aangewezen gebieden een goede spreiding krijgen.
- Zoek aansluiting tussen de horeca en de Hogeschool Inholland.
- Laat ruimte over voor experimentele vormen van horeca zoals nu ook mogelijk is in het gebied. Denk daarbij aan concepten als het huidige Baggerbeest en Eiburgh Snacks.
- Beperk zoveel mogelijk fastfood, gemaksvoedsel en calorierijke snacks in woongebieden en vooral rondom scholen.



Figuur 11 Clusters horeca-locaties Sluisbuurt
Bron: Gemeente Amsterdam, 2023

- In het waterrijke centrum van de Sluisbuurt is er kans om horeca aansluitend op de waterrecreatie te realiseren. De commerciële functies worden gecentreerd aan de geel-gearceerde as (Rudi van Danzigstraat). Detailhandel en horeca kunnen hier geclusterd worden.
- Buiten het geel/roze gearceerde gebied moet er ook de mogelijkheid zijn ook enkele solitaire horecavestigingen te realiseren.

EFFECT OP OVERIG HORECA-AANBOD

De komst van horeca heeft invloed op de marktpositie van bestaande en toekomstige horeca in omliggende buurten en wijken. In dit hoofdstuk worden de effecten van de realisering van het beoogde horecaprogramma uiteengezet en de relatie tussen horeca in de Sluisbuurt en omliggende wijken onderzocht.

In het ruimtelijk kader wordt de volgende ambitie uitgesproken over het Zeeburgereiland.

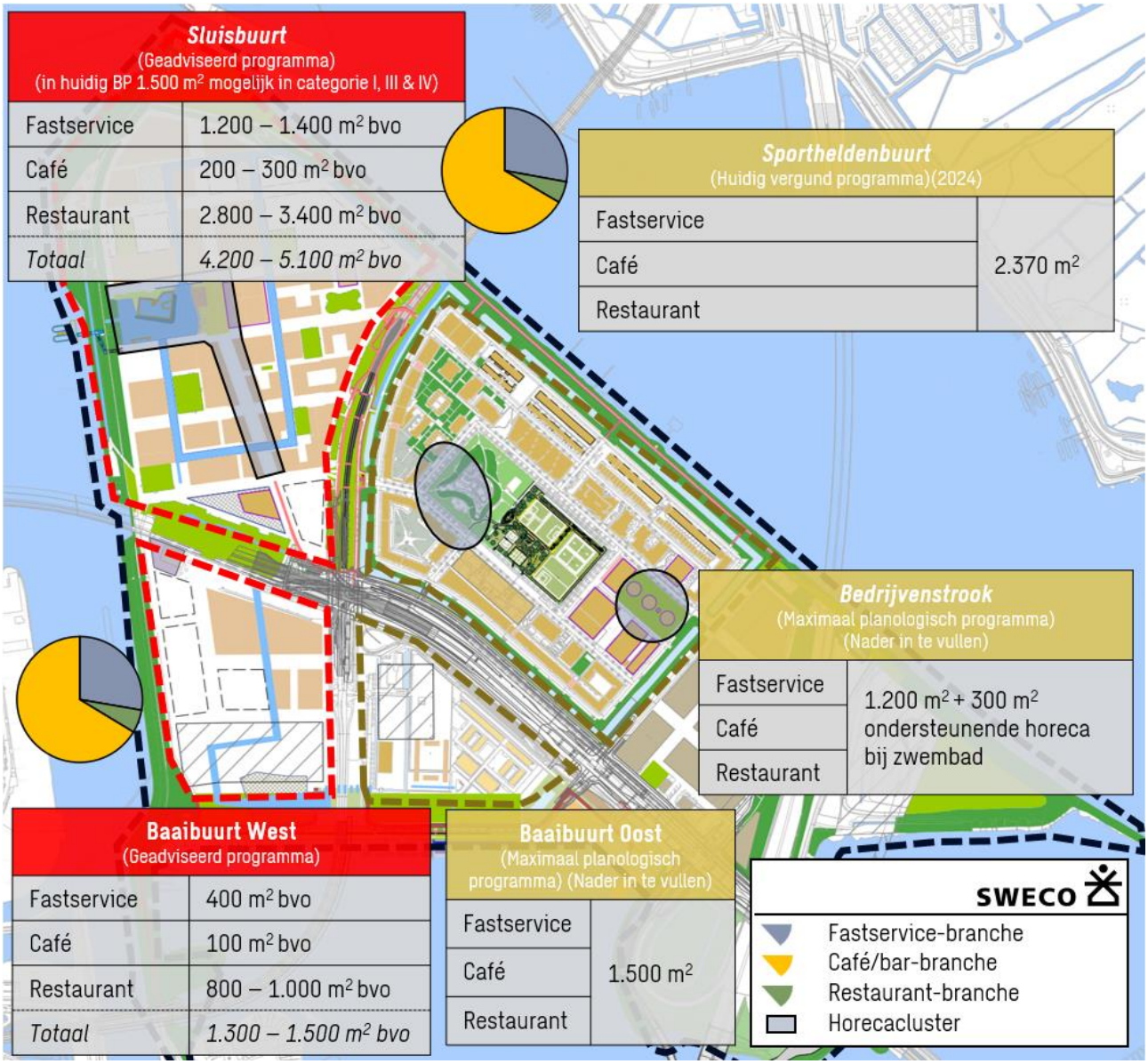
Het Zeeburgereiland wordt geen woonwijk die 'parasiteert' op de stad, maar een wijk die zelf stad toevoegt, een nieuwe stadswijk als onderdeel van het stedelijk netwerk en die ook de interactie met de rest van de stad aangaat. De bewoners op het eiland kunnen gebruik maken van de voorzieningen in de omgeving, zoals het Flevopark(bad), sportvelden in Noord en het Diemerpark. Andersom kan de omgeving ook gebruik maken van de stedelijke voorzieningen op het Zeeburgereiland, waaronder de winkelstraat in de Sluisbuurt, de horeca aan het waterbassin, de Urban Sportszone en de toekomstige voorzieningen in de silo's zoals een filmhuis, diverse sportaccommodaties, parken en het rondje Zeeburgereiland over de dijken. Maar ook kan gebruik gemaakt worden van de vele scholen, primair en secundair onderwijs, de Hogeschool Inholland en vele bedrijfsruimtes. Kortom, een complete stadswijk.

Figuur 12 Bron: Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland, 2023

Om deze ambities te waarborgen, moet een volledig zelfvoorzienend horeca-aanbod ontwikkeld worden op het Zeeburgereiland. Onderlinge afstemming tussen de verschillende buurten is hierbij van belang.

SAMENHANG MET ANDERE BUURTEN OP ZEEBURGEREILAND EN OMGEVING

- Het geadviseerde horecaprogramma in de Sluisbuurt heeft naast een buurtverzorgend karakter ook een bovenbuurts en bovenwijks bereik als het gaat om cafés en restaurants. Inwoners van omliggende buurten op het Zeeburgereiland en hierbuiten zullen primair gericht zijn op horecagelegenheden in de Sluisbuurt.
- De silo's in de Sportheldenbuurt zijn bestemd voor horeca type I/III/IV met een totaal metrage van 2.650 m^2. Naast café, restaurant en fastservice is in deze silo's ook 1.350 m^2 horeca-V (hotel) mogelijk. Per silo betreft dit 450 m^2. Deze horecavoorzieningen zullen een bovenwijkse functie hebben en mensen van buiten het Zeeburgereiland trekken. Daarmee onderscheidt dit aanbod zich van de meeste andere horeca in de Sportheldenbuurt, die meer een buurtverzorgend karakter heeft.
- De Baaibuurt West wordt een hoogstedelijke wijk waar een eigen vraag naar horeca ontstaat. In het rapport "Horeca behoeftetoets Zeeburgereiland, Baaibuurt West", wordt geadviseerd om ca. 1.300 – 1.500 m^2 bvo horeca in deze wijk te realiseren. Hierbij past een programma van ca. 4 – 5 restaurants en 4 – 5 fastservice-locaties en 1 café.
- Het programma in de Baaibuurt Oost is nog nader te bepalen.
- Het geadviseerde horecaprogramma is een bij de behoefte passend aanbod en leidt dus niet tot leegstand op het Zeeburgereiland. Ook zal het in deze omvang minimaal tot geen effect hebben buiten het Zeeburgereiland. De kans op leegstand in horecalocaties binnen en buiten het Zeeburgereiland is hierdoor dus dan ook miniem te noemen.



Figuur 13 Advies horeca-programma Sluisbuurt & Baaibuurt West
Achtergrondkaart BRT Standaard, bewerking Sweco

Bijlage 1: Horeca-indeling

Horeca in Amsterdam op basis van huidig beleid

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost, houdt de volgende horeca-categorieën aan. De kolom hierachter geeft de bijpassende Locatus-branche aan waarop de referentie-analyse is gebaseerd. In Amsterdam zijn 4.873 horecavestigingen met een totaal winkelvloeroppervlak van ca. 444.300 m^2 wvo. Alleen categorieën I, III en IV zijn mogelijk in de Sluisbuurt.

Horeca-categorie Gemeente Amsterdam		Definitie bestemmingsplan Sluisbuurt (2018)	Betreffende Locatus Branches[2]	Aantal locaties	Gemiddeld m^2 wvo per vkp
Horeca I	Fastfood, Cafetaria, Snackbar, Shoarmazaken, Lunchroom, Koffie-theehuis, IJssalons	een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;	Koffiebar; Crêpes/Wafels/Donuts; Bezorg/Halen; Koffiehuis; IJssalons; Lunchroom; Grillroom/Shoarma; Fastfood	1.892	53 m^2
Horeca II	Dancing, discotheek, zalenverhuurbedrijf, sociëteit.	een bedrijf of inrichting gericht op de verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zoals een zalenverhuurbedrijf of sociëteit; een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of discotheek;	Discotheek, Feestzaal	30	262 m^2
Horeca III	Café, Bar	een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;	Café	470	66 m^2
Horeca IV	Restaurant, Eetcafé, Bistro	een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;	Restaurant, Café-Restaurant, Pannenkoeken	1.823	121 m^2
Horeca V	Hotels, pensions	een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension;	Hotel, Hotel-Restaurant	444	166 m^2
Horeca C	Culturele horeca		-	-	

Figuur 14 Horeca-categorieën naar indeling gemeente Amsterdam met bijbehorende Locatus branches
Bron: Gemeente Amsterdam & Locatus, 2024

[2] Coffeeshop, Shisha lounge; horeca overig zijn niet in de horeca-categorieën van de gemeente Amsterdam in te delen.

Bijlage 2: Begrippenlijst

Bedrijfsvloeroppervlakte (m² bvo)

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

Winkelvloeroppervlakte (m² wvo)

De winkelvloeroppervlakte (wvo) betreft de winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, horecazaak etc., oftewel de totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc. Reguliere verhouding bij horeca: 60 m² wvo = 100 m² bvo.