Voorzieningenstudie Zeeburgereiland

Gemeente Amsterdam

Versie 30 juli 2026

bureau buiten

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Ligging en context 3
1.2 Deelgebieden 3
1.3 Opgave 3
1.4 Totstandkoming en aanpak 4
1.5 Opbouw rapport 5

2 Programmering van voorzieningen en werken 6

2.1 Maatschappelijke voorzieningen 6
2.2 Verhouding planologische mogelijkheden en berekende behoefte maatschappelijke voorzieningen 14

3 Commerciële voorzieningen en overig werken 15

3.1 Commerciële voorzieningen 15
3.2 Overige ruimte voor werken 19
3.3 Verhouding planologische mogelijkheden en berekende behoefte commerciële voorzieningen 23

4 Gebiedsgerichte uitwerking en fasering 24

4.1 Adaptieve programmering en ruimtelijke invulling 24
4.2 Uitgangspunten verdeling van voorzieningen over de deelbuurten 24
4.3 Verdeling voorzieningen over de deelbuurten 25
4.4 Conclusies en aanbevelingen 29

Bijlage 1 Cijfermatige onderbouwing 30

Bijlage 2 Dichtheden en laadvermogen 31

Bijlage 3 Planologische ruimte en in MER 2018 opgenomen niet-woonprogramma 34

Aangeboden aan
Gemeente Amsterdam
30 juli 2026

Projectnummer 2268

Auteurs
Joost Hagens
Wouter Maat
Myrthe van Galen

1 Inleiding

1.1 Ligging en context

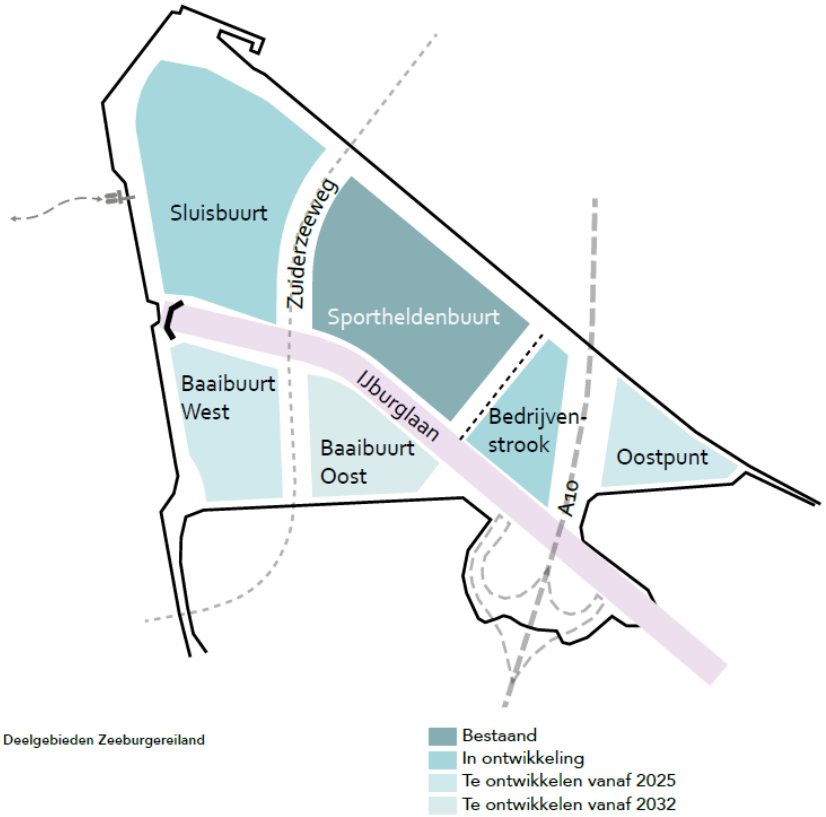
Zeeburgereiland ligt in Amsterdam-Oost, omsloten door het IJ en het Amsterdam-Rijnkanaal. Het eiland vormt een belangrijke schakel in het stedelijk netwerk, met verbindingen naar IJburg, Amsterdam-Oost en Amsterdam-Noord. Wat ooit een rafelrand met industriële functies was, ontwikkelt zich nu tot een complete stadswijk met zelfstandige deelgebieden: deels hoogstedelijk, deels gemengd. Deze deelgebieden hebben ieder een eigen identiteit en bieden ruimte aan circa 20.000 inwoners en diverse voorzieningen.

1.2 Deelgebieden

De ontwikkeling van Zeeburgereiland is gedifferentieerd uitgewerkt voor vijf deelgebieden, ieder met een eigen ruimtelijke en functionele programmering en fasering:

1. **Sportheldenbuurt** – De Sportheldenbuurt is grotendeels gerealiseerd en biedt een mix van woonprogramma, sportvoorzieningen en basisscholen.
2. **Sluisbuurt** – Een buurt in aanbouw; hoogstedelijk woon-werkgebied met stedelijke voorzieningen, onderwijsclusters en het toekomstige Waterplein als centrum. Hier landt een groot deel van de woningbouw- en voorzieningenopgave.
3. **Baaibuurt West** – een buurt in ontwikkeling met een eigenzinnig en hybride karakter. Hier ligt de nadruk op gemengde stedelijke functies, creatieve werkvormen en maatschappelijke functies.
4. **Baaibuurt Oost** – Een potentieel gebied met transformatieopgave; kansen voor wonen, hybride werkvormen en innovatieve voorzieningen.
5. **Bedrijvenstrook en Oostpunt** – Deze gebieden kennen een aantal functies vooruitlopend op de permanente ontwikkeling. Het betreft gebieden met ruimte voor transformatie naar stedelijke werklocaties en ondersteunende voorzieningen.

Figuur 1: Deelgebieden Zeeburgereiland



Bron: Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland, Gemeente Amsterdam, 2024

1.3 Opgave

Een kernopgave voor Zeeburgereiland is om ervoor te zorgen dat er naast de woningbouw een evenwichtige en toekomstbestendige programmering van maatschappelijke, commerciële en werkgerelateerde voorzieningen komt. Deze voorzieningen moeten aansluiten bij de groeiende bevolking en

bijdragen aan de positionering van het eiland als volwaardig onderdeel van Amsterdam. Daarbij is oog nodig voor verschillende schaalniveaus – van buurtgericht tot bovenstedelijk – en voor de specifieke identiteit van de deelgebieden op het eiland.

In het licht van deze (door)ontwikkeling is Bureau BUITEN gevraagd een voorzieningenstudie uit te voeren. De studie biedt niet alleen praktische en juridisch-planologische handvatten, maar levert ook een bijdrage aan het versterken van de sociale samenhang, economische vitaliteit en de identiteit van Zeeburgereiland als nieuwe wijk.

1.4 Totstandkoming en aanpak

De voorzieningenstudie voor Zeeburgereiland is gebaseerd op meerdere inhoudelijke en beleidsmatige uitgangspunten. Een belangrijk vertrekpunt is de geplande woningbouw: circa van 9.740 tot 11.340 woningen[1]. Op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte in Amsterdam leidt dit tot een verwachte bevolkingsomvang van ongeveer 20.000 inwoners. De woningaantallen vormen de basis voor de kwantitatieve inschatting van de benodigde maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De berekende behoefte heeft dus betrekking op de eindfase.

Voor het bepalen van de ruimtevraag van maatschappelijke voorzieningen is gebruikgemaakt van de Amsterdamse referentienormen, die inzicht geven in de benodigde vierkante meters per type voorziening, afgestemd op stedelijke dichtheden. Daarnaast is de eerdere voorzieningenstudie van BRO (2016[2]) gebruikt en geactualiseerd om aan te sluiten bij de huidige ontwikkelopgave op Zeeburgereiland. Ook is het rapport 'Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Bedrijvenstrook, Sluisbuurt en Baaibuurten' van datzelfde bureau uit 2018 geraadpleegd.

Er is rekening gehouden met reeds gerealiseerde of vergunde programma's, zoals in de Sportheldenbuurt en delen van de Sluisbuurt, waarin al (delen van) maatschappelijke en commerciële voorzieningen zijn opgenomen[3]. Verder is rekening gehouden met reeds geplande voorzieningen voor Baaibuurt West, Baaibuurt Oost, de Bedrijvenstrook en de Oostpunt. Een overzicht van de reeds gerealiseerde/vergunde voorzieningen is opgenomen in bijlage 3. In aanvulling hierop zijn deze en andere gegevens opgenomen in een Excelbestand dat separaat is aangeleverd.

Tussenresultaten van deze studie zijn diverse keren besproken met een ambtelijke begeleidingsgroep.

1.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel die moet borgen dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daartoe moet voor nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangetoond dat er behoefte aan de functie is kijkend naar het verzorgingsgebied voor die functie en dat realisatie niet leidt tot overmatige leegstand.

Voor de maatschappelijke voorzieningen – die één op één worden gekoppeld aan de beoogde woningbouw op Zeeburgereiland en die, uitzonderingen daargelaten, voornamelijk Zeeburgereiland als verzorgingsgebied kennen – is naar de aard van de zaak impliciet voldaan aan de laddertoets. De enige uitzondering qua verzorgingsgebied is de reeds gerealiseerde vestiging van InHolland, waarvoor in een eerder stadium al een laddertoets is gedaan.

[1] Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland, juni 2024

[2] Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Bedrijvenstrook, Sluisbuurt en Baaibuurten (concept); BRO 2016. Er is een rapport met dezelfde titel uit 2018 dat als bijlage bij het MER is gebruikt.

[3] De gegevens over het aanbod (gerealiseerd of vergund) zijn een momentopname en hebben betrekking op de situatie van begin december 2025.

Bij de commerciële voorzieningen moet expliciet naar het verzorgingsgebied worden gekeken, naar resterende plancapaciteit daarbinnen en naar de effecten op leegstand. De beoordeling van de behoefte mag alleen gericht zijn op het bereiken van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ en niet zijn gericht op het verminderen van concurrentie, dit vanwege de Europese Dienstenrichtlijn. Voor de commerciële voorzieningen is in dit rapport expliciet aandacht besteed aan de ladderonderbouwing.

1.5 Opbouw rapport

In de hoofdstukken 2 en 3 zijn de resultaten van de berekeningen opgenomen. Hoofdstuk 2 heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen. Hoofdstuk 3 gaat over de commerciële voorzieningen, zoals winkels en horeca. Ook de benodigde ruimte voor (ander) ‘werken’ is in dat hoofdstuk uitgewerkt.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de kansen en gaat over de ruimtelijke verdeling over deelgebieden. Waar dit vanuit economisch perspectief relevant is, wordt tevens advies gegeven over de meest geschikte ligging. Zo wordt bij de programmering van horeca nadrukkelijk aangesloten op de kansen die de ligging aan het water biedt, met speciale aandacht voor randlocaties en zichtlijnen. Verder wordt een voorzet gedaan voor het programma per buurt op Zeeburgereiland en komt ook de fasering aan de orde.

Het rapport bevat tevens enkele bijlagen, met onder meer referentiecijfers voor werken in (hoog)stedelijke buurten en de koppeling tussen verschillende indelingen van horecacategorieën.

2 Programmering van voorzieningen en werken

2.1 Maatschappelijke voorzieningen

Voor het ramen van de hoeveelheid en het volume aan maatschappelijke voorzieningen maken we gebruik van de Amsterdamse referentienormen. De referentienormen geven inzicht in het benodigde aantal vierkante meters per woning voor verschillende typen maatschappelijke voorzieningen.

De opgave tot verdichting ten behoeve van wonen, leven, werken en recreëren is in de Omgevingsvisie 2050 voor Amsterdam beschreven in vier woonmilieus. Deze woonmilieus hebben verschillende dichtheden en menging van functies. In termen van de Amsterdamse woonmilieus bestaat een groot deel van Zeeburgereiland – waaronder de Sluisbuurt en een deel van de Baaibuurt West – uit een 'hoogstedelijke buurt' (samen goed voor circa 60% van het totaal aantal woningen). De overige delen van Baaibuurt West en de Baaibuurt Oost worden aangemerkt als 'gemengde stadsbuurt'. De Sportheldenbuurt valt in de categorie 'gemengd gebied' en de Bedrijvenstrook is aangeduid als 'bedrijventerrein'.

De maatschappelijke voorzieningen zijn opgedeeld in een aantal categorieën die corresponderen met de indeling van de Amsterdamse referentienormen[4]. Voor elke categorie worden in deze paragraaf en subparagrafen steeds twee tabellen gepresenteerd. In de eerste tabel staat de berekende behoefte in een bandbreedte die voortvloeit uit de onder- en bovengrens van het aantal woningen. In de tweede tabel bij elke categorie staat wat er reeds is of wordt gerealiseerd en wat er dan nog bij moet of kan komen (zie kader: Interpretatie van ramingen met een bandbreedte). Alle cijfers zijn uitgedrukt in bruto vloeroppervlak (BVO). Uitgaande van de bandbreedte van 9.740 tot 11.340 woningen en een gemiddelde

Zeeburgereiland bestaat uit een hoogstedelijke buurt 1) en een gemengde stadsbuurt 2):

1) Ontwikkeling van woonbuurten met een hoogstedelijke dichtheid en meer ruimte voor niet-wonen dan in de gemengde stadsbuurt. Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en grote stadsparken. Maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor nutsvoorzieningen, groen en sport zijn naast ruimte voor wonen en werken onderdeel van de opgave voor de ontwikkeling. Dit is een buurttypologie die in Amsterdam nog relatief nieuw is, maar steeds meer onderdeel wordt van de stad. Voorbeelden zijn Westerdokseiland, Oosterdokseiland en Oostelijke Handelskade.
2) Ontwikkeling van woonbuurten met een stedelijke dichtheid en een flink aandeel niet-wonen (vooral in plinten en af en toe in een groter gebouw). Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en langs watergangen. Maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor nutsvoorzieningen, groen en sport zijn naast ruimte voor wonen en werken onderdeel van de opgave voor de ontwikkeling. Deze stadsbuurten met hoge dichtheid aan woningen worden gekenmerkt door een aantrekkelijke afwisseling tussen rustig wonen en levendige concentraties van voorzieningen in stadsstraten en aan pleinen. Voorbeelden zijn Amstelkwartier, Laan van Spartaan en Overtoomse Veld.

[4] Een toelichting op de categorieën maatschappelijke voorzieningen is te vinden in de Amsterdamse Referentienormen (juni 2024).

huishoudensgrootte van 2 personen (overeenkomstig het Amsterdams gemiddelde), wordt gerekend met een toekomstige bevolking van 19.480 tot 22.680 inwoners.

De referentienormen zijn voor enkele voorzieningen gedifferentieerd naar type buurten. In een gemengd stedelijke buurt is er bijvoorbeeld relatief een wat hogere behoefte aan Integrale Kind Centra (IKC's) dan in een hoogstedelijke buurt (1 per 1.875 woningen, respectievelijk 1 per 2.750 woningen). Daar waar dat aan de orde is – en dat is feitelijk alleen voor IKC's en voor jongerencentra het geval – is met een gewogen gemiddelde gerekend om de behoefte aan die voorzieningen voor Zeeburgereiland te bepalen.

Er zijn voorzieningen waarvoor de berekende behoefte afgerond kleiner is dan 1. Een voorbeeld hiervan is een hospice. Volgens de referentienormen heeft Amsterdam behoefte aan 1 hospice per 46.000 woningen. Daar komt Zeeburgereiland niet aan. Dergelijke voorzieningen zijn wel opgenomen in het rekenbestand maar zijn niet opgenomen in de tabellen in dit hoofdstuk.

Er zijn andere voorzieningen waarvoor de berekende behoefte eveneens kleiner is dan één, maar die toch in de tabellen zijn opgenomen, omdat al bekend is dat een dergelijke voorziening al op Zeeburgereiland gaat komen of in de plannen zit. Dergelijke uitzonderingen zijn bij de verschillende tabellen van een toelichting voorzien.

Interpretatie van de ramingen met een bandbreedte
De behoefte aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen wordt in dit rapport gekoppeld aan de bandbreedte van het aantal woningen. Als gevolg daarvan is er sprake van een berekend minimum en maximum. De vraag is vervolgens: hoe moet de gemeente omgaan met deze bandbreedte?
Voor de **maatschappelijke voorzieningen** geldt dat het minimum moet worden gezien als de ondergrens van hetgeen tenminste aanwezig dient te zijn, als de buurt is gerealiseerd. Minder dan dit berekende minimum is onwenselijk, tenzij er bewust is gekozen voor het benutten van capaciteit in maatschappelijke voorzieningen in aangrenzende buurten/wijken (Oost, Oostelijk eilanden, Noord). Het maximum is voor de maatschappelijke voorzieningen meer indicatief. Belangrijk is dat de gemeente in het Omgevingsplan het minimum aan maatschappelijke voorzieningen (de som van het minimum per type) tenminste mogelijk maakt. Het verzorgingsgebied voor de maatschappelijke voorzieningen is Zeeburgereiland.
Bij **commerciële voorzieningen** (winkels, horeca, werkruimte) geeft het minimum eveneens aan waaraan tenminste behoefte is, maar is het belangrijker om het maximum planologisch te begrenzen. Boven dat maximum is er immers een groter risico op leegstand, op Zeeburgereiland zelf of in aangrenzende buurten, waardoor de 'evewichtige toedeling van functies aan locaties' – het hoofddoel van het planologisch beleid - onder druk zou kunnen komen te staan.

Status van de getallen
De getallen in paragraaf 2.1 zijn gebaseerd op de referentienormen. Dat zijn ervaringscijfers van de gemeente Amsterdam die weergeven wat een bepaald type buurt gemiddeld gezien nodig heeft in relatie tot het aantal woningen of inwoners. De uitkomsten kunnen worden gezien als de wenselijke omvang vanuit een stedelijk planningsperspectief, maar het zijn geen harde streefcijfers. Ze hebben in zichzelf geen harde planologische waarde, maar maken wel deel uit van de planologische onderbouwing. Er kunnen goede redenen zijn om ervan af te wijken, als dat maar bewust gebeurt. Voor een goede interpretatie behoeven de cijfers in een aantal gevallen verdere uitwerking en onderzoek op gebieds- en gebiedoverstijgend niveau. De directie Maatschappelijke Voorzieningen is leidend in deze opgave. Als er bijvoorbeeld in de omliggende wijken al bepaalde voorzieningen zijn met onderbenutte capaciteit, dan kan dat een overweging zijn om een dergelijke voorziening niet op Zeeburgereiland te realiseren. Het omgekeerde kan ook: Zeeburgereiland gaat onvoldoende inwoners tellen voor een zwembad, maar omdat er in Amsterdam Noord en Oost onvoldoende capaciteit is, komt er toch een zwembad op Zeeburgereiland. Het kan ook zinvol zijn om na te denken over de fasering: uit de berekeningen blijkt dat een verpleeghuis van ruim 20.000 m² bvo deel uit moet gaan maken van de voorzieningen op Zeeburgereiland. Maar het is goed denkbaar dat die behoefte pas op termijn ontstaat (tenzij er een gebrek aan capaciteit elders in de stad is). Dan kan worden overwogen pas later tot realisatie over te gaan, of worden bekeken of een multifunctioneel gebouw kan worden gerealiseerd dat eerst als school en later wellicht als verpleeghuis dienst kan doen. De uitkomsten zijn dus niet keihard, maar dienen ook niet vrijblijvend te worden geïnterpreteerd. Veel van de genoemde voorzieningen zijn sowieso noodzakelijk en ook als er op korte termijn onvoldoende marktvraag is, kan het voor een wijk op termijn wel relevant zijn om bijvoorbeeld voldoende functiemenging te hebben en daar in het stedenbouwkundig plan rekening mee te houden. Kortom: de getallen zijn richtinggevend, zijn op zichzelf niet hard, maar moeten ook niet (te) vrijblijvend worden geïnterpreteerd.

Tabel 1 geeft per deelgebied van Zeeburgereiland de planologisch vastgelegde ruimte voor maatschappelijke voorzieningen weer. Het overzicht bundelt de belangrijkste kwantitatieve kaders (m² bvo, plafonds en beperkingen) uit de geldende bestemmings-/omgevingsplannen, met uitzondering van Baaibuurt Oost waarvoor formeel nog een nieuw Omgevingsplan moet worden gemaakt.

Tabel 1: Planologische ruimte voor maatschappelijke voorzieningen per deelgebied

Planologische ruimte vigerende bestemmingsplannen
Sluisbuurt
Totaal maatschappelijke voorzieningen 55.000 m² bvo
• *55.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen (waarvan 30.000 m² bestemd voor de vestiging van een Hogeschool)*
Sportheldenbuurt
Totaal maatschappelijke voorzieningen 16.550 m² bvo
• *5.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen (1e herziening RI-Oost, bestemming wonen 3, 4)*
• *10.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen (5e herziening RI-Oost, bestemming wonen 2)*
• *2.000 m² bvo niet-woonfuncties (detailhandel of maatschappelijk) (5e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*
• *Totaal niet-woonfuncties 4.500 m² bvo, waarvan max. 1.550 commercieel (4e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*
• *Totaal niet-woonfuncties niet gemaximeerd (4e herziening RI-Oost, bestemming wonen 2 en wonen 5)*
Baaibuurt Oost
• *Programma niet nader uitgewerkt (Bestemmingsplan Zeeburg – Schellingwoude)*
Baaibuurt West
Max. 16.200 m² bvo niet-woonfuncties (Bestemmingsplan Baaibuurt West)
Totaal maatschappelijke voorzieningen 71.550 m² bvo + 2.000 m² bvo niet-woonfuncties (Sportheldenbuurt) 16.200 m² bvo niet-woonfuncties (in Baaibuurt West)

Hiermee wordt inzicht geboden in de beschikbare ontwikkelruimte en de verschillen tussen de deelgebieden. Gezamenlijk bieden de deelgebieden planologisch ruimte voor circa 71.600 m² aan maatschappelijke functies en circa 18.200 m² aan overige niet-woonfuncties.

2.1.1 Onderwijs

Voor Integrale Kindcentra (IKC's), bestaande uit een basisschool, gymzaal, kinderdagverblijf en BSO, is berekend dat er afgerond minimaal 15.700 m² BVO en maximaal 18.300 m² BVO gerealiseerd moet worden (tabel 2). Er zijn reeds twee IKC's gerealiseerd die samen goed zijn voor iets minder dan de helft van de behoefte (zie tabel 3). Er moet[5] afgerond nog 8.000-11.000 m² worden gerealiseerd.

Wat betreft het Voortgezet Onderwijs is berekend dat minimaal 7.300 m² BVO en maximaal 8.500 m² BVO nodig is. Met de al gerealiseerde 23.000 m² BVO wordt het maximale benodigde volume overschreden, waardoor verdere uitbreiding niet noodzakelijk is. Op dit moment zijn het Cburg College en ALASCA gerealiseerd, en is het Montessori Lyceum in ontwikkeling.

*Tabel 2: Berekende behoefte onderwijs (*m² BVO)

Maatschappelijke voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Onderwijs		
Integraal Kindcentrum (IKC) basisschool, gymzaal, kinderdagverblijf, BSO	15.711	18.291
Voortgezet Onderwijs	7.335	8.540
+ Sporthal (beleidskeuze)	821	956
Hogeschool Inholland + lab ROC		
Totaal	**23.866**	**27.787**

[5] Zie kader op pagina 7 over de interpretatie van de bandbreedte. Het is wenselijk ('moet') dat er tenminste (afgerond) 8.000 m² wordt gerealiseerd. Meer kan, maar dan bij voorkeur niet meer dan 11.000 m²

MBO- en HBO-instellingen vallen niet onder de wettelijke taak van de gemeente, maar de gemeente heeft wel de ambitie om kwalitatief goede MBO- en HBO-instellingen te behouden. In dat kader is er al een vestiging van Hogeschool Inholland gerealiseerd en sinds september 2024 zijn de laboratoriumopleidingen van het ROC van Amsterdam-Flevoland gestart in het nieuwe gebouw van Hogeschool Inholland in de Sluisbuurt. Voor dit tertiaire onderwijs geldt uiteraard dat het verzorgingsgebied groter is dan Zeeburgereiland, maar daar is al een afzonderlijke 'laddertoets' voor gemaakt (BRO, 2018).

*Tabel 3: Al geplande en nog toe te voegen onderwijsvoorzieningen (*m² BVO)*

Maatschappelijke voorzieningen	Gerealiseerd / vergund	Nog toe te voegen	
		Min	Max
Onderwijs			
Integraal Kindcentrum (IKC) basisschool, gymzaal, kinderdagverblijf, BSO	7.662	8.049**	10.629**
Voortgezet Onderwijs	23.317	-	-
+ Sporthal (beleidskeuze)		-	-
Hogeschool Inholland + lab ROC	27.251	-	-
Totaal	**58.230**	**8.049**	**10.629**

* Planologische ruimte: 71.600 m² (voor alle maatschappelijke functies) + 18.200 m² (voor alle overige niet-woonfuncties)

** Is resultante van minimaal en maximaal te realiseren in tabel 2 minus gerealiseerd/ vergund uit deze tabel 3

2.1.2 Jeugd

Voor de woonvoorziening voor jeugd is berekend dat er minimaal 390 en maximaal 454 m² BVO gerealiseerd moet worden. Ook moet er een locatie komen voor het zogeheten Ouder- en Kindteam (OKT) van minimaal 372 en maximaal 433 m² BVO. Het verzorggingsgebied hiervoor is Zeeburgereiland.

*Tabel 4: Berekende behoefte maatschappelijke voorzieningen jeugd (*m² BVO)*

Maatschappelijke voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Jeugd		
Woonvoorziening (jeugd)	390	454
Ouder- en Kindteam (OKT)	372	433
Totaal	**761**	**886**

* Planologische ruimte: 71.600 m² (voor alle maatschappelijke functies) + 18.200 m² (voor alle overige niet-woonfuncties)

Voor beide geldt dat er nog geen concrete plannen zijn, dus de berekende behoefte moet nog volledig worden gerealiseerd. Er is voor deze categorie daarom geen 'tweede' tabel opgenomen.

2.1.3 Zorg en Welzijn

Onder zorg- en welzijnsvoorzieningen vallen de eerstelijnszorg (huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheker) en een aantal maatschappelijke zorgvoorzieningen zoals een dagbestedingsfunctie, een woonzorgfunctie of een verpleeghuis. Voor de berekende behoefte geldt dat die is gebaseerd op Zeeburgereiland als verzorgingsgebied.

Gezondheidscentra - bestaande uit een huisarts, fysiotherapie, apotheek en tandarts – zijn een belangrijke basisvoorziening. Er is een berekende behoefte van 2.700-3.100 m² BVO. Er is al een kleine 1.500 m² gerealiseerd in de Sportheldenbuurt, wat betekent dat er nog minimaal 1.300 m² BVO benodigd is en maximaal 1.800 m² BVO.

Voor het (gemeentelijk) buurtteam is berekend dat er 290-340 m² BVO nodig is.
Voor één of meer locaties voor dagbesteding is berekend dat er 1.600 m² BVO en maximaal 1.800 m² BVO nodig is.
Woonzorgvoorzieningen vormen een onderdeel van een wijk en de referentienormen laten zien dat die behoefte substantieel is. De benodigde omvang is berekend op minimaal 20.800 m² BVO en maximaal 24.200 m² BVO. Tot nu toe is slechts 1.100 m² BVO gerealiseerd door Zaamzorg, waardoor nog een aanzienlijke opgave resteert van circa 20.000 tot 23.200 m² BVO.
Voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MOBW) is een behoefte vastgesteld van 3.800 tot 4.400 m² BVO. De directie Maatschappelijke Voorzieningen hanteert hierbij echter een bredere, wijkoverstijgende blik en komt uit op circa 10.000 m² BVO. Voor zowel Woonzorgvoorzieningen als MOBW geldt dat wordt uitgegaan van voorzieningen met permanente begeleiding.

Zaamzorg biedt momenteel begeleid wonen voor doven in een gebouw met 14 appartementen, 7 studio's, een gezamenlijke ontmoetingsruimte en enkele werkplekken voor begeleiders. In mei 2023 is DUWO daarnaast gestart met de nieuwbouw van studenten- en jongerenhuisvesting in de Sluisbuurt. Ook is een specifieke woonvorm gerealiseerd: Startblok Zeeburg (480 m² BVO). Dit project biedt tijdelijke studio's voor jonge statushouders en Nederlandse jongeren, met een looptijd van maximaal tien jaar (tot 2032). Omdat zowel de nieuwbouw van DUWO als Startblok Zeeburg geen begeleid wonen betreft, worden deze projecten gerekend tot het programma Wonen en niet tot de woonzorgvoorzieningen.

Ten slotte zouden er volgens de referentienormen verpleeghuizen moeten worden gerealiseerd in een wijk van deze omvang. Op basis van de referentienormen zou dat om minimaal 20.700 m² BVO en maximaal 24.100 m² BVO moeten gaan. Maar daarbij wordt aangetekend dat er op Rijksniveau wordt nagedacht over een geheel andere opzet voor de

verpleeghuiszorg, met een (nog) groter accent op langer thuis wonen met zorg. De hier berekende behoefte lijkt dus een overschatting.

*Tabel 5: Berekende behoefte voor zorg en welzijn (*m² BVO)

Maatschappelijke voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Zorg en welzijn		
Gezondheidscentrum (huisarts, fysiotherapie, apotheek, tandarts)	2.672	3.110
Buurtteam (hoofdlocatie)	290	338
Dagbesteding	1.558	1.814
Woonzorgvoorziening	20.779	24.192
Maatschappelijke Opvang & Beschermd Wonen	3.799	4.423
Verpleeghuis	20.698	24.098
Totaal	**49.795**	**57.975**

*Tabel 6: Geplande/nog toe te voegen voorzieningen zorg/ welzijn (*m² BVO)*

Maatschappelijke voorzieningen	Gerealiseerd / vergund	Nog toe te voegen	
		Min	Max
Zorg en welzijn			
Gezondheidscentrum (huisarts, fysiotherapie, apotheek, tandarts)	1.318	1.354	1.792
Buurtteam (hoofdlocatie)	-	290	338
Dagbesteding	-	1.558	1.814
Woonzorgvoorziening	1.117	19.662	23.075
Maatschappelijke Opvang & Beschermd Wonen	-	3.799	4.423[1)]
Verpleeghuis	-	20.698	24.098
Totaal	**2.435**	**47.360**	**55.540**

[1)] Volgens directie Maatschappelijke Voorzieningen 10.000 m2 bvo

* Planologische ruimte: 71.600 m² (voor alle maatschappelijke functies) + 18.200 m² (voor alle overige niet-woonfuncties)

Woonzorgvoorzieningen kunnen zowel onder wonen als onder maatschappelijke voorzieningen worden geschaard. Dit hangt af van de mate van zorg die wordt geboden: bij lichtere vormen van ondersteuning sluiten voorzieningen meer aan bij het woonprogramma, terwijl bij intensievere zorgverlening met permanent aanwezige begeleiding de indeling als maatschappelijke voorziening gebruikelijk is. Dit onderscheid heeft invloed op de bandbreedte van het benodigde volume aan voorzieningen in het gebied.

2.1.4 Gemeenschapsvoorzieningen

Voor het Huis van de Wijk is berekend dat minimaal 610 m² BVO en maximaal 720 m² BVO gerealiseerd moet worden. Er is nu één tijdelijke locatie Paviljoen C van Dynamo (147 m² BVO), maar daar moeten één of meer permanente plekken voor in de plaats komen. Voor kavel 1B in de Sluisbuurt is inmiddels een Wabo-aanvraag ingediend waarin 430 m² BVO voor het Huis van de Wijk is opgenomen. De vergunning is nog niet verleend, maar de aanvraag sluit goed aan bij de berekende behoefte.

Voor een jongerencentrum is berekend dat minimaal 310 m² BVO en maximaal 360 m² BVO gerealiseerd moet worden. Er is momenteel een tijdelijk jongerencentrum van Dynamo in broedplaats Baggerbeest (234 m² BVO).

Voor buurtkamers is berekend dat minimaal 600 m² BVO en maximaal 700 m² BVO gerealiseerd moet worden. Buurtkamer Zeeburgereiland is een tijdelijk gevestigde buurtkamer van Dynamo van 142 m² BVO tot 2032.

Voor een speeltuingebouw is berekend dat minimaal 70 m² BVO en maximaal 80 m² BVO gerealiseerd moet worden.

Tabel 7: Berekende behoefte maatschappelijke gemeenschapsvoorzieningen (m² BVO)

Maatschappelijke voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Gemeenschapsvoorzieningen		
Huis van de wijk	614	715
Jongerencentrum	313	364
Buurtkamers	600	698
Speeltuingebouw	67	78
Totaal	**1.593**	**1.855**

*Tabel 8: Geplande en nog toe te voegen gemeenschapsvoorzieningen (m² BVO)**

Maatschappelijke voorzieningen	Gerealiseerd / vergund	Nog toe te voegen	
		Min	Max
Gemeenschapsvoorzieningen			
Huis van de wijk	147[1)]	467	568
Jongerencentrum	234	79	285
Buurtkamers	142	458	241
Speeltuingebouw	-	67	78
Totaal	**523**	**1.070**	**1.171**

* Planologische ruimte: 71.600 m² (voor alle maatschappelijke functies) + 18.200 m² (voor alle overige niet-woonfuncties)

[1)] exclusief aanvraag 430 m² kavel 1B Sluisbuurt

Opgemerkt wordt nog dat op kavel 6B2 van de Sluisbuurt ruim 300 m² BVO aan maatschappelijke voorzieningen wordt gerealiseerd, maar dat (nog) niet duidelijk is welke functie daar gaat komen.

2.1.5 Kunst en Cultuur

Voor culturele wijkvoorzieningen, zoals een Buurtcentrum voor workshops, lezingen, muzieklessen of kleine theatervoorstellingen, is berekend dat minimaal 2.400 m² BVO en maximaal 2.800 m² BVO gerealiseerd moet worden.

Tabel 9: Berekende behoefte voorzieningen kunst en cultuur (m² BVO)

Maatschappelijke voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Kunst en Cultuur		
Wijkvoorziening	2.435	2.835
Grootstedelijke voorziening	1.948	2.268
Totaal	4.383	5.103

Naast buurtgerichte culturele voorzieningen wordt er ook ingezet op grootstedelijke voorzieningen met een regionaal of landelijk bereik, zoals musea, concertzalen, kunstgalerieën, theaters, filmhuizen, bioscopen, stedelijke muziekscholen en conservatoria. Voor deze voorzieningen is berekend dat minimaal 1.900 m² BVO en maximaal 2.300 m² BVO gerealiseerd zou moeten worden.

*Tabel 10: Geplande en nog toe te voegen voorzieningen kunst en cultuur (m² BVO)**

Maatschappelijke voorzieningen	Gerealiseerd / vergund	Minimaal benodigd	Maximaal benodigd
Kunst en Cultuur			
Wijkvoorziening	-	2.435	2.835
Grootstedelijke voorziening	1.456[1)]	492	812
Totaal	**1.456**	**3.033**	**3.753**

[1)] Filmhuis Rialto in de silo's (vergund nog niet gerealiseerd) en OBA Next Lab Sluisbuurt

* Planologische ruimte: 71.600 m² (voor alle maatschappelijke functies) + 18.200 m² (voor alle overige niet-woonfuncties)

In de silo's – het project in delen van de voormalige rioolwaterzuiverings-installatie – komt een filmhuis (met 5 zalen, een café en een rooftopbar) dat een deel van deze behoefte afdekt. Denkbaar is overigens dat er footloose zoekers uit de internationale culturele wereld belangstelling voor

vestiging in Amsterdam hebben en dat je dergelijke partijen op Zeeburgereiland accommodeert. Dan kan het ook om substantieel meer ruimte gaan. De berekende behoefte is puur rekenkundig en moet in die zin niet als beperkende voorwaarde worden gezien.

2.1.6 Binnensport

Voor een sporthal is berekend dat minimaal 2.100 m² BVO en maximaal 2.600 m² BVO gerealiseerd moet worden. Maar in de Sportheldenbuurt is het Sportgebouw Bibian Mentel – wat met 4.100 m² BVO groter is dan de berekende behoefte - al gerealiseerd, waardoor deze voorziening volledig is gedekt. Bovendien komt er nog een sporthal die gekoppeld wordt aan het Montessori Lyceum in de Sluisbuurt. Er is dus geen restopgave meer.

*Tabel 11: Berekende behoefte maatschappelijke voorzieningen binnensport (*m² BVO)

Maatschappelijke voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Binnensport		
Sporthal	2.131	2.627
Zwembad	1.137	1.323
Totaal	3.268	3.804

Een zwembad is het tweede onderdeel binnen deze categorie. Het draagvlak op Zeeburgereiland alleen is onvoldoende voor een zwembad, maar er is wel fysieke ruimte voor een stedelijke opgave. Amsterdam heeft in vergelijking met andere G5-gemeenten het minste aantal m² overdekt zwemwater per inwoner. Er is met name behoefte aan multifunctionele 25-meterbaden, inclusief een doelgroepenbassin. De berekende ruimteclaim van minimaal 1.100 m² BVO en maximaal 1.300 m² BVO is hiervoor niet toereikend. Voor een zwembad met een 25-meterbad én doelgroepenbad is 4.300 m² BVO nodig. Daarom staat dat getal in tabel 12 en wijkt het af van de cijfers in tabel 11.

*Tabel 12: Al geplande en nog toe te voegen voorzieningen binnensport (*m² BVO)*

Maatschappelijke voorzieningen	Gerealiseerd/ vergund	Nog toe te voegen	
		Min	Max
Binnensport			
Sporthal	4.100	-	-
Zwembad	-	-	4.300
Totaal	**4.100**	**-**	**4.300**

* Planologische ruimte: 71.600 m² (voor alle maatschappelijke functies) + 18.200 m² (voor alle overige niet-woonfuncties)

2.1.7 Overige voorzieningen

Onder het kopje ‘overig’ vallen hier vluchtelingenopvang, een politiebureau en een brandweerpost. Vluchtelingenopvang is een wijkoverstijgende functie. De stad is nog op zoek naar een locatie, die eventueel op Zeeburgereiland kan worden ingepast. Er is berekend dat er minimaal 4.900 m² BVO en maximaal 5.700 m² BVO gerealiseerd moet worden voor een dergelijke voorziening.

Het te realiseren volume voor het politiebureau is in de eerdere BRO-studie berekend op 3.900 m² BVO. Met de realisatie van het Politiebureau Oost-Zeeburg met een omvang van 1.900 m² BVO is inmiddels in de behoefte voorzien en is aanvullende ruimte niet noodzakelijk. Er is dus geen resterende opgave in tabel 14 opgenomen.

Er is nog geen initiatief voor een brandweerpost, maar het lijkt logisch om daar stedenbouwkundig wel rekening mee te houden en daar een strategische ruimtereservering voor op te nemen. Volgens data van het Kennisplatform voor de WOZ-uitvoering is de standaardgrootte van een brandweerkazerne 1.000 m² BVO.

*Tabel 13: Berekende behoefte overige maatschappelijke voorzieningen (*m² BVO)

Maatschappelijke voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Overige voorzieningen		
Vluchtelingenopvang	4.870	5.670
Politiebureau	-	3.900
Brandweerpost	-	1.000
Totaal	4.870	10.570

*Tabel 14: Al geplande en nog toe te voegen overige maatschappelijke voorzieningen (*m² BVO)*

Maatschappelijke voorzieningen	Gerealiseerd/ vergund	Nog toe te voegen	
		Min	Max
Overige voorzieningen			
Vluchtelingenopvang		4.870	5.670
Politiebureau	1.900	-	-
Brandweerpost	-	-	1.000
Totaal	**1.900**	**4.870**	**6.670**

* Planologische ruimte: 71.600 m² (voor alle maatschappelijke voorzieningen) + 18.200 m² (voor alle overige niet-woonfuncties)

2.2 Verhouding planologische mogelijkheden en berekende behoefte maatschappelijke voorzieningen

Als de berekende behoefte voor de verschillende typen maatschappelijke voorzieningen bij elkaar worden opgeteld, dan levert dat de volgende bandbreedte op: 88.536 – 107.980 bvo. Dat lijkt ogenschijnlijk niet te passen binnen de planologische ruimte, die opgeteld over de deelgebieden neerkomt op 71.600 m^2 plus 2.000 voor niet-woonfuncties in de Sportheldenbuurt en 16.200 m^2 voor niet-woonfuncties in Baaibuurt West. Voor de ondergrens van de berekende behoefte hangt dat wel/niet passen binnen de planologische ruimte af van de invulling van die meters in Baaibuurt West. Maar, zoals in het tekstkader op pagina 7 is betoogd, de berekende behoefte is een streefcijfer, geen hard doel, waarbij het in het algemeen zo is dat het wenselijk is voor een goede wijk om tenminste de ondergrens van de berekende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen te hebben. Echter, er is ook geconstateerd dat de berekende 20.000-24.000 m^2 voor verpleeghuiszorg mogelijk niet noodzakelijk is, hoewel die behoefte er volgens de Amsterdamse referentiecijfers wel is. Of het planologisch kader dus knellend is, hangt af van beslissingen over een dergelijke voorziening. Pas als daar meer helderheid over is en er meer zicht is op de aard van de niet-woonmeters in Baaibuurt West kan worden beoordeeld of een verruiming van het planologisch kader voor de maatschappelijke voorzieningen op Zeeburgereiland nodig is.

3 Commerciële voorzieningen en overig werken

Dit hoofdstuk gaat over de commerciële voorzieningen en de overige ruimte voor werken. Detailhandel en horeca vallen onder de commerciële voorzieningen. Overige ruimte voor werken gaat om plekken voor werk, anders dan winkels, bedrijfshuisvesting en kantoren.

3.1 Commerciële voorzieningen

Bij de commerciële voorzieningen wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: dagelijkse detailhandel, niet-dagelijkse detailhandel en horeca. Voor het bepalen van de benodigde hoeveelheid en het ruimtelijk volume aan commerciële voorzieningen is aangesloten bij methodieken zoals gehanteerd in de voorzieningenstudie van BRO (2016) en het rapport 'Toets ladder voor duurzame verstedelijking niet-woonprogramma Bedrijvenstrook, Sluisbuurt en Baaibuurten' van datzelfde bureau uit 2018. Daarbij is onder meer gebruikgemaakt van actuele omzetkengetallen (2022), zoals gepubliceerd door Retail Insiders (2023) en de Horeca Behoeftetoets Sluisbuurt & Zeeburgereiland van Sweco (2024).

Tabel 15 geeft per deelgebied van Zeeburgereiland de planologisch vastgelegde ruimte voor commerciële voorzieningen weer.

Tabel 15: Planologische ruimte voor commerciële voorzieningen per deelgebied

Planologische ruimte vigerende bestemmingsplannen
Sluisbuurt
Totaal commerciële voorzieningen 7.900 m² bvo
• *Max. 6.400 m² bvo detailhandel*
• *Max. 1.500 m² bvo horeca*
Sportheldenbuurt
Totaal commerciële voorzieningen 15.225 m² bvo*
• *2.500 m² bvo Horeca I, III, IV en V (1e herziening RI-Oost, bestemming wonen 3, 4)*
• *4.500 m² bvo detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren (1e herziening RI-Oost, bestemming wonen 3, 4)*
• *175 m² bvo horeca I, III en IV (5e herziening RI-Oost, bestemming wonen 2)*
• *1.500 m² bvo detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren (5e herziening RI-Oost, bestemming wonen 2)*
• *2.650 m² bvo Horeca I, III en IV (5e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*
• *1.350 m² bvo Horeca V (5e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*
• *2.000* ***m² bvo*** *niet-woonfuncties (detailhandel of maatschappelijk)* ***(5e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)***
• *400 m² bvo Horeca III en IV (4e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*
• *150 m² bvo detailhandel (4e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*
• *Totaal niet-woonfuncties niet gemaximeerd (4e herziening RI-Oost, bestemming wonen 2 en wonen 5)*
Baaibuurt Oost
Max. 1.500 m² bvo horeca, verder geen apart programma
• *Programma niet nader uitgewerkt (Bestemmingsplan Zeeburg – Schellingwoude)* • *Horeca I, IIA, III en IV tot een max. 1.500 m² bvo (Bestemmingsplan Jachthaven Zeeburgereiland)*
Baaibuurt West
Max. 16.200 m² bvo niet-woonfuncties (Bestemmingsplan Baaibuurt West)
• *Detailhandel alleen ondergeschikt: max. 20% hoofdfunctie, max. 50 m² per vestiging*
• *Voorlopig horeca in bestaand pand tot 250 m²; voorlopig horeca II & III mogelijk (geen m2 genoemd)*
Bedrijvenstrook
76.000 m² bvo bedrijven (t/m milieucategorie 3.2)
• *Alleen PDV: bouwmarkt 2.000–5.000 m² bvo + enkele PDV-zaken 250–500 m²*
• *Max. 4 horeca-vestigingen a 300 m² bvo + 1 sport/horeca-combi ±600 m² bvo; totaal max. 1.500 m² bvo*

**Een deel van de planologische ruimte in de Sportheldenbuurt is bestemd voor commerciële voorzieningen (het gaat hier om 7.075 m² horeca en 150 m² detailhandel). Daarnaast kan 6.000 m² bvo flexibel worden ingezet voor commerciële voorzieningen, kantoren of bedrijvigheid en 2.000 m² bvo kan flexibel worden ingezet voor detailhandel of maatschappelijke voorzieningen.*

3.1.1 Dagelijkse commerciële detailhandel

Voor Zeeburgereiland is een berekening gemaakt van het potentieel voor winkelvloeroppervlak in de dagelijkse sector. Dit betreft winkels die in de eerste levensbehoeften van bewoners voorzien, zoals supermarkten, bakkers en drogisterijen. De behoefte aan winkels in de dagelijkse sector is gebaseerd op het toekomstige aantal inwoners van Zeeburgereiland, aangevuld met een inschatting van koopkrachtbinding[6] en toevloeiing[7]. Uitgaande van de bandbreedte van 9.740 tot 11.340 woningen en een gemiddelde huishoudgrootte van 2 personen (conform het Amsterdams gemiddelde), is gerekend met een toekomstige bevolking van 19.480 tot 22.680 inwoners.

Het landelijke gemiddelde aan bestedingen per persoon in de dagelijkse sector bedraagt €2.723 per jaar (bron: Retailinsiders, 2022). Voor Zeeburgereiland is een (positieve) inkomenscorrectie toegepast van 10%, met een elasticiteit van 0,4. Dit leidt tot een gecorrigeerde besteding van €2.832 per persoon per jaar, waarmee het totaal bestedingspotentieel op €55,2 miljoen tot €64,2 miljoen uitkomt.

In nieuwe woonwijken ligt de koopkrachtbinding doorgaans lager dan in gevestigde gebieden. Voor Zeeburgereiland is uitgegaan van een binding van 85%, wat past binnen het gebruikelijke bereik in Amsterdam (80%–95%). Dit resulteert in een gebonden bestedingspotentieel van circa €46,9 miljoen tot €54,6 miljoen.

Daarnaast is een toevloeiingspercentage van 5% gehanteerd. Dit betekent dat 5% van de omzet van de winkels in het verzorgingsgebied van buiten het verzorgingsgebied komt. Hoewel dit percentage in de toekomst mogelijk toeneemt, bijvoorbeeld naarmate het voorzieningenaanbod groeit en het gebied aantrekkelijker wordt voor bezoekers van buitenaf, is 5% een realistische inschatting gezien de relatief beperkte bereikbaarheid van het eiland. Inclusief toevloeiing komt het totaal aan bestedingen daarmee uit op circa €49,3 miljoen tot €57,5 miljoen per jaar.

Impliciet is er dus vanuit gegaan dat het verzorgingsgebied van de dagelijkse winkels op het eiland min of meer overeenkomt met Zeeburgereiland. In de berekening voor de dagelijkse detailhandel is weliswaar een beperkte toevloeiing van buitenaf meegerekend, maar die is kleiner dan de veronderstelde afvloeiing van bestedingen van inwoners van Zeeburgereiland naar andere delen van de stad. Per saldo vormt nieuw aanbod op Zeeburgereiland dus geen concurrentie voor het bestaande aanbod buiten Zeeburgereiland. En het nieuwe aanbod op het eiland is nodig, omdat de bewoners anders voor dagelijkse boodschappen verder moeten reizen dan redelijk is in de stad.

Op basis van een gemiddelde omzet van €8.025 per m² WVO (bron: Retailinsiders, 2022) resulteert dit bestedingspotentieel in een haalbaar winkelvloeroppervlak van 6.200 tot 7.200 m² WVO. Bij een omrekenfactor van 0,88 van WVO naar BVO (bron: Bouwkostenkompas, winkelplint met woningen) leidt dit tot een benodigd BVO van 7.000 tot 8.100 m² BVO voor winkels in de dagelijkse sector op Zeeburgereiland. Tot nu toe is er 2.435 m² BVO gerealiseerd of vergund, wat betekent dat er nog minimaal 4.500 m² BVO en maximaal 5.700 m² BVO nodig is.

[6] Het aandeel van het totale bestedingspotentieel van inwoners in een wijk dat daadwerkelijk wordt besteed in winkels in de betreffende wijk.

[7] De mate waarin een aankoopplaats koopstromen aantrekt vanuit een andere wijk, gemeente of regio.

*Tabel 16: Berekende behoefte dagelijkse detailhandel Zeeburgereiland (*m² BVO)

Commerciële voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Dagelijkse detailhandel		
Dagelijkse detailhandel	6.989	8.138

*Tabel 17: Al geplande en nog toe te voegen dagelijkse detailhandel Zeeburgereiland (*m² BVO)*

Commerciële voorzieningen	Gerealiseerd / vergund	Nog toe te voegen	
		Min	Max
Dagelijkse detailhandel			
Dagelijkse detailhandel	2.435	4.554	5.703

* Planologische ruimte: 38.825 m² bvo m² exclusief planologische ruimte Bedrijvenstrook.

3.1.2 Overige niet-dagelijkse commerciële detailhandel

Voor een beoordeling over de haalbaarheid van het toevoegen van niet-dagelijkse retail zijn drie factoren van belang met het oog op de ladder voor duurzame verstedelijking:

- het verzorgingsgebied
- de leegstand
- en harde plannen: concrete plannen voor het toevoegen van niet-dagelijks winkelareaal plus winkelareaal dat wel al mogelijk is gemaakt in het Omgevingsplan maar dat nog niet is gerealiseerd (‘stille reserves’).

Voor de positionering van niet-dagelijkse detailhandel (zoals mode en consumentenelektronica) op Zeeburgereiland hanteren we een verzorgingsgebied van maximaal 10 minuten fietsen. Dit sluit aan bij het principe van de ‘10-minutenstad[8]’. Dat is weliswaar geen formeel beleid van de gemeente Amsterdam, maar wel een inmiddels breed geaccepteerd uitgangspunt in de stedelijke planvorming en ook realistisch waar het de reikwijdte van ondersteunende niet-dagelijkse retail op Zeeburgereiland betreft. Figuur 2 maakt inzichtelijk welke gebieden binnen dit bereik vallen.

Binnen dit verzorgingsgebied zijn met name delen van Amsterdam-Oost en -Noord van belang. Toch is de concurrentie voor deze stadsdelen beperkt, zo verwacht Bureau BUITEN. Zeeburgereiland ligt relatief geïsoleerd, waardoor het gebied in zekere mate een eigen marktruimte heeft. Uit de Monitor Detailhandel Amsterdam 2024 blijkt bovendien dat de leegstand in zowel Oost als Noord – zowel qua aantal vestigingen als qua metrage – ruim onder de frictieleegstand ligt. Ook vergeleken met het gemiddelde van Amsterdam en Nederland is het leegstandsniveau laag. Dit geldt voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel. Kortom, leegstand vormt op dit moment geen belemmering voor nieuwe detailhandelsinitiatieven.
Binnen het verzorgingsgebied van figuur 2 zijn er geen andere ‘harde plannen’ – concrete plannen of ‘stille reserves’ in het Omgevingsplan - voor het toevoegen van retailareaal[9].

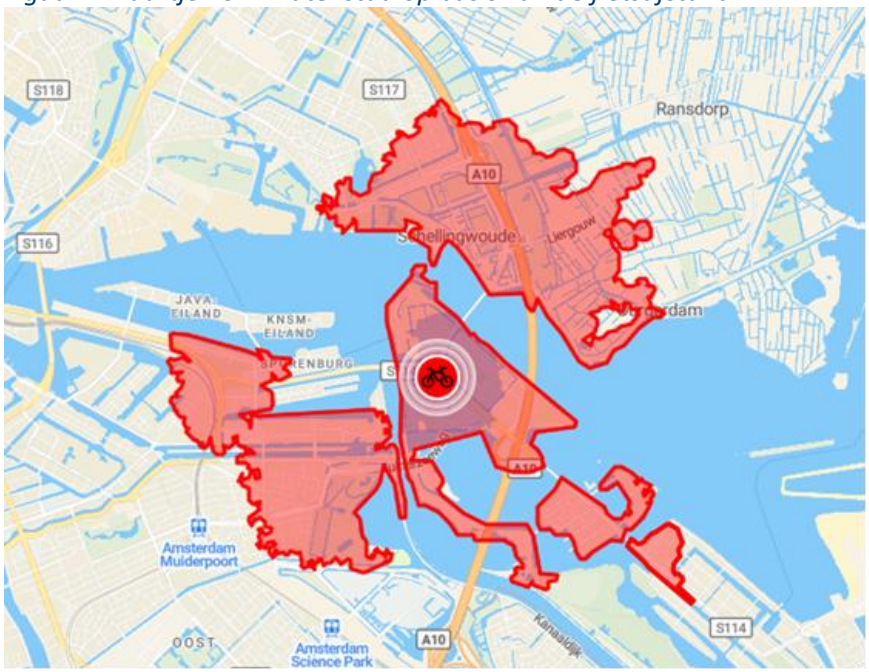
Wel is het belangrijk om bij het bepalen van de behoefte rekening te houden met de trendmatige verschuiving in het winkellandschap. De dagelijkse sector groeit nog steeds, terwijl de niet-dagelijkse sector afneemt. Dit vraagt om een terughoudende benadering van niet-dagelijkse detailhandel. Waar BRO in de voorzieningenstudie uit 2016 nog uitging van een aandeel van 30% niet-dagelijks ten opzichte van dagelijks (gebaseerd op buurtcentra), ligt het gezien de recente daling in de niet-dagelijkse sector voor de hand om dit aandeel naar beneden bij te stellen. Gelet op deze ontwikkelingen en op het lage leegstandsniveau (dat een zekere ruimte biedt), stellen wij voor om uit te gaan van een aandeel van 25% niet-

[8] Zowel een 10- als 15-minutenstad zijn gangbare begrippen in beleidsteksten over stedelijke ontwikkeling.

[9] Bron: vertrouwelijke microdata gemeente Amsterdam, Economische Zaken

dagelijks ten opzichte van dagelijks. Dit percentage wordt toegepast op zowel de onder- als bovengrens van het dagelijks programma.

Figuur 2: kaartje 10-minutenstad op basis van de fietsafstand



**Sporenburg valt ook binnen het verzorgingsgebied middels de pont, maar is daardoor niet continu bereikbaar*

Dit leidt tot een benodigd BVO van 1.700 tot 2.000 m² BVO voor winkels in de niet-dagelijkse sector op Zeeburgereiland. Tot nu toe is slechts 970 m² BVO gerealiseerd, wat betekent dat er nog minimaal 770 m² BVO en maximaal 1.060 m² BVO zou kunnen worden toegevoegd, als dat ook planologisch mogelijk is gemaakt.

Tuincentra en bouwmarkten zijn apart uitgelicht in tabel 18 en 19 vanwege hun wijkoverstijgende functie. Deze voorzieningen trekken klanten aan uit een breder gebied dan alleen Zeeburgereiland. BRO concludeerde in haar ruimtelijk-functionele effectenanalyse uit 2015 dat een bouwmarkt van moderne omvang (circa 5.000 m² WVO) en een middelgroot tuincentrum (circa 5.000 – 7.500 m² WVO) realistisch zijn. Bij een omrekenfactor van 0,96 van WVO naar BVO (bron: Bouwkostenkompas, bouwmarkt) leidt dit tot 5.200 m² BVO voor de bouwmarkt en 5.200 – 7.800 m² BVO voor het tuincentrum. Zeeburgereiland is een geschikt gebied om aan deze vraag te voldoen. Inmiddels zijn op Zeeburgereiland plannen ontwikkeld voor een bouwmarkt met tuincentrumfunctie van 5.000 m² BVO. Daarmee wordt de behoefte rekenkundig weliswaar niet volledig afgedekt, maar in praktische zin wordt in tabel 19 geconcludeerd dat hiermee wel is voldaan aan de behoefte.

*Tabel 18: Berekende behoefte niet-dagelijkse detailhandel Zeeburgereiland (*m² BVO)

Commerciële voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Niet-dagelijkse detailhandel		
Niet-dagelijkse detailhandel	1.747	2.034
Tuincentrum	5.200	7.800
Bouwmarkt	5.200	5.200
Totaal	**12.147**	**15.034**

*Tabel 19: Geplande en nog toe te voegen niet-dagelijkse detailhandel Zeeburgereiland (*m² BVO)*

Commerciële voorzieningen	Gerealiseerd / vergund	Nog toe te voegen	
		Min	Max
Niet-dagelijkse detailhandel			
Niet-dagelijkse detailhandel	974	773	1.060
Tuincentrum	-	-	-
Bouwmarkt	5.000	-	-
Totaal	**6.174**	**773**	**1.060**

* Planologische ruimte: 38.825 m² bvo; tuincentrum en bouwmarkt maken onderdeel uit van de 76.000 m² bvo planologische ruimte van de Bedrijvenstrook.

3.1.3 Horeca

Voor de berekening van de marktruimte voor horeca is aangesloten op de methode uit de recent hiervoor uitgevoerde studie 'Horeca Behoeftetoets Sluisbuurt & Zeeburgereiland' van Sweco (2024) en een actualisering en geografische verfijning daarvan uit 2026. In het 2024-rapport zijn drie scenario's voor horecavoorzieningen voorgesteld:

1. Laag scenario – gebaseerd op de Watergraafsmeer: een woonwijk met relatief weinig functiemenging. Dit scenario sluit wat ons betreft minder goed aan bij de stedelijke ambitie van Zeeburgereiland.
2. Middenscenario – gebaseerd op de Indische Buurt en het Oostelijk Havengebied: deze gebieden vertonen veel gelijkenis met het beoogde gemengde stedelijke karakter van Zeeburgereiland.
3. Hoog scenario – gebaseerd op Oud-Oost: vanwege de toeristische en bovenwijkse horecafunctie van dat gebied wordt dit scenario als minder passend beschouwd.

Gezien de beoogde stedelijkheid van Zeeburgereiland – en met name van de nog te realiseren deelgebieden – mag worden uitgegaan van een aanzienlijk hogere horecadichtheid dan momenteel het geval is op bijvoorbeeld IJburg of in wijken met relatief weinig functiemenging. Het middenscenario sluit het beste aan op de ruimtelijke en programmatische ambities voor Zeeburgereiland. De combinatie van kentallen van dit middenscenario met het verwachte aantal inwoners op Zeeburgereiland leidt tot ruimte voor een horecaprogramma van circa 8.420 tot 10.120 m² BVO (zie tabel 20). Het betreft meters in zelfstandige horecavestigingen; horeca als een ondergeschikte nevenfunctie is niet meegenomen in de behoefte en ook niet in de gegevens over reeds gerealiseerd/vergund.

*Tabel 20: Berekende marktruimte voor horeca Zeeburgereiland (*m² BVO)

Commerciële voorzieningen	Minimaal te realiseren	Maximaal te realiseren
Horeca		
Horeca	8.420	10.120

*Tabel 21: Geplande en nog toe te voegen horeca Zeeburgereiland (*m² BVO)*,**

Commerciële voorzieningen	Gerealiseerd/ vergund	Nog toe te voegen	
		Min	Max
Horeca			
Horeca	4.882	3.538	5.238

* Inclusief 1.380 m² bvo vergunde horeca in de silo's. Hotel-, bioscoop- en terrasoppervlak zijn hierin niet meegenomen.
** In reeds vergund zijn 349 m² horeca op locatie 4B1 in de Sluisbuurt meegeteld, die worden omgezet naar retail. Als die omzetting heeft plaatsgevonden, dan is er dus 349m² meer ruimte om nog toe te voegen.

3.2 Overige ruimte voor werken

Eén van de gebiedsdelen op Zeeburgereiland is de bedrijvenstrook, die als bedrijventerrein wordt ingericht en in het omgevingsplan ook meer mogelijk maakt dan standaard werken. Maar ook daarbuiten is het streven om ruimte voor werken te realiseren, naast de reeds aan bod gekomen maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Tabel 22 geeft per deelgebied van Zeeburgereiland de planologisch vastgelegde ruimte voor werken weer. Het overzicht bundelt de belangrijkste kwantitatieve kaders (m² bvo, plafonds en beperkingen) uit de geldende plannen en maakt inzichtelijk welke ontwikkelruimte beschikbaar is en hoe deze verschilt per deelgebied. Gezamenlijk bieden de deelgebieden planologisch ruimte voor circa 101.000 m² aan bedrijven en dienstverlening (in de Sluisbuurt en de Bedrijvenstrook) en circa 16.200 m² aan overige niet-woonfuncties.

Tabel 22: Planologische ruimte voor overige ruimte voor werken per deelgebied

Planologische ruimte vigerende bestemmingsplannen
Sluisbuurt
Max. 25.000 m² bvo (Bestemmingsplan Sluisbuurt)
• *25.000 m² bvo bedrijven en dienstverlening*
Sportheldenbuurt
Totaal niet-woonfuncties 11.000 m² bvo*
• *4.500 m² bvo detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren (1e herziening RI-Oost, bestemming wonen 3, 4)*
• *1.500 m² bvo detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren (5e herziening RI-Oost, bestemming wonen 2)*
• *4.000 m² bvo kantoren/ bedrijven (5e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*
• *1.000 m² bvo kantoren/ bedrijven (4e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*
• *Totaal niet-woonfuncties niet gemaximeerd (4e herziening RI-Oost, bestemming wonen 2 en wonen 5)*
Baaibuurt Oost
• *Programma niet nader uitgewerkt (Bestemmingsplan Zeeburg – Schellingwoude)*
Baaibuurt West
Max. 16.200 m² bvo niet-woonfuncties (Bestemmingsplan Baaibuurt West)
Bedrijvenstrook
76.000 m² bvo bedrijven (t/m milieucategorie 3.2)
• *Geen zelfstandige kantoren; alleen ondergeschikt (≤30% van bedrijfsoppervlak)*
Totaal commerciële voorzieningen 112.000 m² bvo + 16.200 m² bvo niet-woonfuncties

**Een deel van de planologische ruimte is bestemd voor kantoren en bedrijven. Daarnaast kan 6.000 m² bvo flexibel worden ingezet voor commerciële voorzieningen, kantoren of bedrijvigheid.*

In deze paragraaf bekijken we hoeveel ruimte daadwerkelijk nodig is en voor welke doelgroepen. Het gaat niet om (grootschalige) bedrijfshuisvesting zoals die op bedrijventerreinen voorkomt. Zeeburgereiland is als locatie en qua bereikbaarheid ook niet geschikt als kantorenlocatie voor wat grotere volumes. Zeeburgereiland is wel in beeld voor werkruimte voor kleinschalige makers en kantoorachtigen. Daarbij onderscheiden we drie typen werkruimten: ateliers, kleinschalige werkplaatsen en werkstudio's en co-working spaces.

Deze indeling sluit aan bij de categorieën die ook in recente gemeentelijke en stedelijke programmeringen worden gehanteerd, zoals in de Amsterdamse Werklocatievisie en de publicatie 'Ruimte voor de Makers' (Gemeente Amsterdam, 2022). De typen zijn gekozen om de diversiteit aan werkvormen binnen stedelijke gebieden te kunnen duiden: doelgroepen hiervoor zijn ambachten, creatieve makers, overige creatieve industrie en ZZP'ers.

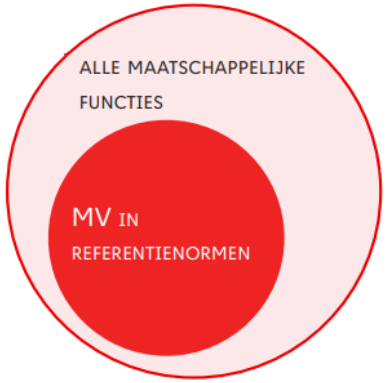
Ateliers zijn bedoeld voor creatieve of kunstzinnige makers, zoals een keramist, modeontwerper of fotograaf. De productie is licht en de ruimtelijke impact beperkt.

Kleinschalige werkplaatsen huisvesten lichte maakbedrijven met een wat technischere of productievere aard, zoals een meubelmaker of fietsenhersteller. Er is voor deze categorie meer behoefte aan ruimte, voorzieningen en enige logistieke ontsluiting.

Werkstudio's en co-working spaces richten zich vooral op kenniswerkers en zelfstandigen in de creatieve en zakelijke dienstverlening, zoals ontwerpers, architecten of adviseurs. De nadruk ligt op flexibel, gedeeld gebruik van kantoorachtige ruimten.

Verder is er op Zeeburgereiland ruimte nodig voor enkele aanvullende semi-maatschappelijke voorzieningen, die buiten de scope van de referentienomen vallen waarmee in paragraaf 2.1 de behoefte voor

maatschappelijke voorzieningen is bepaald[10]. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen die niet in de referentienorm zijn opgenomen, maar mogelijk wel belangrijk zijn voor het goed functioneren van een stadswijk zijn een GGZ, Medisch centrum, dierenarts, sociale werkplaats, religieuze instelling etc. In de publicatie over de Amsterdamse referentienormen is dat als volgt verbeeld:



Bron: overgenomen uit Amsterdamse Referentienormen, 2024

Samengevat gaat het om vier typen werkruimten met de volgende indicatieve volumeverdeling:

Ateliers	5%
Kleinschalige werkplaatsen	20%
Co-working spaces en werkstudio's	50%
Overige (semi-)maatschappelijke voorzieningen	25%

[10] Maatschappelijke voorzieningen die niet in de referentienorm zijn opgenomen, maar wel belangrijk zijn voor het goed functioneren van de stad conform de Amsterdamse Referentienormen (juni 2024).

De inschatting over de aandelen per type is gebaseerd op de langjarige ervaring van Bureau BUITEN met bijzondere bedrijfshuisvestingconcepten in diverse steden. Daarbij passen een paar opmerkingen:

- De behoefte aan ateliers en in mindere mate kleinschalige werkplaatsen is in steden en zeker ook in Amsterdam heel groot, maar het gaat in beide gevallen over tamelijk prijsgevoelige segmenten. De aandelen zijn conservatief ingeschat in termen van interesse in de markt, maar zijn financieel gezien al ambitieus. Het is bij de huidige bouwprijzen zonder interne verevening in feite niet mogelijk dergelijke ruimte in nieuwbouw te realiseren. Tegelijkertijd zijn deze functies wel mede beeldbepalend om tot een vitale grootstedelijke wijk met reuring te komen. Het financieel gemakkelijker alternatief is de realisatie van een 'gewone' woonwijk zonder stedelijke dynamiek.
- De co-working spaces zijn in zekere zin enigszins vergelijkbaar met kantoren, al zijn ze qua indeling en hun vaak ook ten dele openbare toegankelijkheid wel van een wezenlijk ander karakter. Ze zijn dus niet één-op-één vergelijkbaar met een gewoon kantoor en ze moeten niet als grote anonieme volumes in de markt worden gezet.

Er is voor deze gebruikers geen standaard ramingsmethode beschikbaar, zoals die wel veelvuldig worden gebruikt voor het ramen van de behoefte aan bedrijventerreinen en kantoren. In gebieden met reeds veel gevestigde bedrijvigheid kan een behoefteonderzoek onder doelgroep (enquête plus gesprekken) een goed middel zijn, maar dat gaat niet werken voor Zeeburgereiland, waar het om een geheel nieuwe ontwikkeling gaat.

Daarom werken we hier met referentiemilieus waar wonen wordt gecombineerd met studio's, coworkingruimtes en gedeelde faciliteiten. Voor 6 hoogstedelijke gebieden binnen en buiten Amsterdam[11] – zie bijlage 1 tabel 5 – zijn gegevens over werken (exclusief voorzieningen) en wonen op een rij gezet. Daaruit is een aandeel werken afgeleid. Het gaat om een

[11] Er is tevens geprobeerd om op basis van data over menging van wonen en werken (MXI) in de database Rudifun tot een relevante inschatting te komen maar die weg heeft niet tot zinvolle onderzoeksresultaten geleid.

bandbreedte van afgerond 10-30 m^2 werken per woning in het gebied. Het gewogen gemiddelde daarvan komt op 15 m^2 werken per woning, maar dat acht Bureau BUITEN te ambitieus voor de ontwikkeling op Zeeburgereiland. Dit omdat de referentiecijfers ook kantoren omvatten en omdat Zeeburgereiland wat geïsoleerd ligt. Daarom wordt met de afgeronde ondergrens gerekend (10 m^2 werkfuncties per woning) en berekenen we de behoefte ook alleen voor de ondergrens van het aantal woningen. In afgeronde termen gaat het dan om ca. 100.000 m^2 BVO, met onderstaande indicatieve verdeling.

*Tabel 23: Streefbeeld ruimte voor werken Zeeburgereiland (*m² BVO)

Werkruimten	Streefcijfers ruimte voor werken
Ateliers	5.000
Kleinschalige werkplaatsen	20.000
Coworkingspace en werkstudio's	50.000
Semi-maatschappelijke voorzieningen	25.000
Totaal	**100.000**

Er zijn/worden al kleinschalige werkplaatsen en co-working spaces gerealiseerd. Als daarmee rekening wordt gehouden, resteert de volgende opgave:

*Tabel 24: Al geplande en nog te realiseren ruimte voor werken Zeeburgereiland (*m² BVO)*

Werkruimten	Gerealiseerd/ vergund	Nog toe te voegen
Ateliers	-	5.000
Kleinschalige werkplaatsen	3.400	16.600
Coworkingspaces en werkstudio's	1.020	48.980
Semi-maatschappelijke voorzieningen.		25.000
Totaal	**4.425**	**95.580**

* Planologische ruimte: 101.000 m² (voor bedrijven en dienstverlening in de Sluisbuurt en de Bedrijvenstrook) + 16.200 m² (voor alle overige niet-woonfuncties)

Bij deze ambitie zijn wel enkele kanttekeningen te plaatsen. Een belangrijke daarbij is de prijs. Een groot deel van de beoogde doelgroepen voor het werken is prijsgevoelig, terwijl de ontwikkelkosten van nieuwe werkruimte hoog is. Een marktconforme prijs is in nieuwbouw voor deze doelgroepen maar beperkt haalbaar. Als er geen sprake is van kruissubsidie van wonen naar werken (= de werkruimte wordt goedkoper aangeboden en die kosten worden goedgemaakt op het woondeel van de ontwikkeling), dan wordt de ruimte voor een substantieel deel van de beoogde vraag te duur. Dat geldt veelal voor de kunstensector maar ook voor een behoorlijk deel van de creatieve industrie.

Een tweede kanttekening – die deels in het verlengde van het voorafgaande ligt – is dat er een risico is dat er teveel ruimte in plinten onder woonbebouwing wordt gerealiseerd. Ter aanvulling en voor meer onderscheidend vermogen en een grotere prijsdifferentiatie moet een maximale inzet worden gepleegd richting het benutten van reeds bestaande, oudere, bebouwing op Zeeburgereiland voor het realiseren van betaalbare bedrijfshuisvesting.

De derde kanttekening heeft betrekking op de nog altijd hoge kantorenleegstand (14,1% volgens de jongste Monitor Plabeka 2025). Weliswaar gaat het in deze cijfers niet om kantoren en bestaat de leegstand

voornamelijk uit grotere volumes op minder populaire monofunctionele kantorenlocaties, maar het is niettemin een illustratie dat er enige voorzichtigheid moet worden betracht in het toevoegen van werkplekken, zeker als het om vierkante meters in nieuwe gebouwen met een hoge prijs gaat.

Al met al ligt hier een lastig dilemma. Aan de ene kant is het voor een levendige grootstedelijke stadswijk relevant om te streven naar een passend volume voor werkfuncties. Aan de andere kant is een eenzijdige programmering met te dure plinten geen wenselijke situatie. Wij pleiten daarom voor de volgende drieslag:

- Koppel realisatie van werkruimte (de typen die in deze subparagraaf aan de orde komen) zoveel mogelijk aan de realisatie van woonruimte[12]. Neem in tenders minimale volumes werkruimte op en overweeg om betaalbaarheidseisen qua werkruimte te formuleren. Anders dan voor woonruimte is hier geen expliciete mogelijkheid voor opgenomen in het Bbl, maar in tenders mag Amsterdam wel eisen opnemen.
- Onderzoek praktische mogelijkheden om het tijdelijke Baggerbeest een structureel vervolg te kunnen geven (ergens op Zeeburgereiland).
- Werk met een gefaseerde ontwikkeling van meters voor werken, waarbij ervaring uit eerdere ontwikkelfasen worden meegewogen in vervolgstappen.

Voor de lange termijn zou een doorgroei naar een intensiever gemengd milieu een wenkend perspectief zijn, maar Bureau BUITEN realiseert zich dat zowel de ruimtelijke als financiële mogelijkheden dit lastig haalbaar maken.

[12] De koppeling is hier vooral bedoeld als in een gezamenlijk programma, dat hoeft geen koppeling in één gebouw/blok te zijn.

3.3 Verhouding planologische mogelijkheden en berekende behoefte commerciële voorzieningen

Voor detailhandel en horeca past de berekende behoefte alleen eilandbreed bij spreiding over meerdere deelgebieden binnen de vigerende planologische kaders.

Voor de meters voor ‘overig werken’ – ateliers, kleinschalige werkplaatsen, co-working spaces en semi-maatschappelijke voorzieningen – is het ruimtelijk kader voor de Sluisbuurt – een beperkende factor. Maar of dat als een probleem wordt gezien, hangt af van de visie op de wenselijke samenstelling van de uiteindelijke buurt. Is het de ambitie de berekende behoefte mogelijk te maken, dan zal het Omgevingsplan moeten worden verruimd.

4 Gebiedsgerichte uitwerking en fasering

4.1 Adaptieve programmering en ruimtelijke invulling

De ontwikkeling van werkfuncties is gevoeliger voor marktdynamiek dan die van wonen en maatschappelijke voorzieningen. Dit vraagt om een adaptieve en flexibele ontwikkelstrategie. Vastgoed moet bij voorkeur aanpasbaar zijn, bijvoorbeeld via modulaire bouw, multifunctionele plinten en gebouwen die kunnen meegroeien met veranderende behoeften, zoals scholen die zich kunnen aanpassen aan demografische schommelingen.

In de planvorming betekent dit dat het ontwikkeltempo actief moet worden gemonitord, dat gefaseerde realisatie mogelijk moet zijn en dat het programma tussentijds kan worden bijgesteld—bijvoorbeeld door te schuiven tussen werk- en woonfuncties. Op stads- en regioniveau is het daarnaast van belang om de bedrijfsruimtemarkt structureel te volgen en de balans tussen vraag en aanbod goed te bewaken.

De ruimtelijke invulling van werk- en voorzieningenruimte op Zeeburgereiland sluit aan bij het stedelijke karakter van het gebied en kent meerdere typologieën. Belangrijke vormen zijn:

- Plintprogrammering: werken en voorzieningen geïntegreerd in de begane grond van woongebouwen, gericht op levendigheid en dubbel ruimtegebruik;
- Hubs en verzamelgebouwen: multifunctionele, schaalbare complexen die flexibel inspelen op veranderende gebruiksbehoeften.

4.2 Uitgangspunten verdeling van voorzieningen over de deelbuurten

Voorzieningen die reeds zijn gerealiseerd of gepland blijven op hun huidige of beoogde locatie. De verdere verdeling van nieuwe functies gebeurt op basis van woningverdeling, ruimtelijke logica en het beoogde profiel van de verschillende buurten.

Indien binnen het programma sprake is van meerdere maatschappelijke voorzieningen van eenzelfde type (zoals scholen, zorgvoorzieningen of buurthuizen), geldt als uitgangspunt dat deze evenredig over de deelbuurten worden verdeeld, in verhouding tot het aantal woningen. Deze benadering zorgt voor een evenwichtige toegang tot basisvoorzieningen voor alle bewoners, en draagt bij aan wijkvorming en sociale cohesie.

Dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en bakkers, profiteren van nabijheid en concentratie. De afstanden op Zeeburgereiland zijn relatief klein, waardoor een zekere clustering wenselijk is. Het zwaartepunt ligt in de Sluisbuurt (inclusief geplande supermarkt), aangevuld met wat al is gerealiseerd in de Sportheldenbuurt. Daarnaast is het, vanuit leefbaarheidsperspectief, wenselijk om ten minste één aanvullende supermarkt (of een compacte dagelijkse voorziening) te realiseren in één van de Baaibuurten. Een vestiging van circa 1.000-1.500 m² BVO, bij voorkeur op een locatie die beide Baaibuurten bedient, is hierin passend. De resterende dagelijkse detailhandel concentreert zich in de Sluisbuurt.

Niet-dagelijkse detailhandel (zoals mode, interieur en persoonlijke verzorging) heeft behoefte aan een groter verzorgingsgebied en werkt het best bij concentratie. Deze functies worden daarom primair in de Sluisbuurt geprogrammeerd.

Horeca is een belangrijke drager van levendigheid en verblijfskwaliteit. De programmering maakt optimaal gebruik van de ligging aan het water, met nadruk op randlocaties en zichtlijnen. Binnen de Baaibuurten adviseren wij als Bureau BUITEN om uit te gaan van een wat hoger aandeel horeca dan strikt op basis van inwoneraantallen zou worden berekend, vanwege de potentie voor hoogwaardige horeca op bijzondere plekken, met name aan de waterzijden. Tegelijkertijd is langs het waterplein (Centrum-Sluisbuurt) eveneens veel horeca voorzien, gericht op een bredere doelgroep dan alleen de buurt. De huidige planologische kaders in de Sluisbuurt bieden echter nog niet in alle gevallen voldoende ruimte om deze volledige

horecaprogrammering te accommoderen, waardoor een groot deel van de beoogde horecafuncties (vooralsnog) alleen bij toekomstige planologische verruiming kan worden gerealiseerd.

Dit vraagt om scherpe keuzes: het is niet realistisch om overal grootschalig horeca-aanbod te realiseren. Wij achten de kansrijkheid het grootst wanneer de programmering complementair wordt ingevuld: met onderscheidende, buurtgerichte horeca op kleinschalige en bijzondere plekken in de Baaibuurten en een meer grootschalig, publiekstrekkend aanbod langs het waterplein. Zo versterken beide zones elkaar zonder onderlinge concurrentie.

Ateliers en kleinschalige werkplaatsen worden evenredig verdeeld over de Sluisbuurt en de Baaibuurten (ieder 50%). Binnen de Baaibuurten ligt het zwaartepunt in Baaibuurt West, vanwege het kleinschalige en eigenzinnige karakter van deze buurt, dat goed aansluit bij ambachtelijke en creatieve functies.

Coworkingspaces en werkstudio's worden geconcentreerd in de Sluisbuurt (80%), met een aanvullend programma van 20% in de Baaibuurten. Dit is exclusief het bestaande aanbod in de Sportheldenbuurt. Fasering van dit aanbod is belangrijk. Er staat elders in de stad nog veel kantoorruimte leeg (14,1%) en hoewel het op Zeeburgereiland niet over reguliere kantoren gaat, is die leegstand niettemin een teken aan de wand dat noopt tot terughoudendheid en een behoedzame fasering.

Een deel van het werkprogramma kan mogelijk ook worden ondergebracht in de bedrijvenstrook aan de rand van het plangebied. Deze zone biedt ruimte voor kleinschalige, schone bedrijvigheid en innovatieve functies, zoals: stedelijke logistiek en slimme distributie, buurtenergiesystemen, circulaire hubs of reparatiebedrijven. Ook bovenwijkse functies zoals een brandweerpost, een grootstedelijke culturele voorziening of de bouwmarkt kunnen hier worden gepositioneerd.

4.3 Verdeling voorzieningen over de deelgebieden/buurten

De uitgangspunten uit paragraaf 4.2 zijn in Tabel 25 vertaald naar een gebiedsgerichte verdeling van maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen en werkfuncties over de verschillende deelgebieden van Zeeburgereiland. De tabel geeft per deelgebied de minimale en maximale marktruimte, de reeds vergunde oppervlakte en de nog maximaal te reserveren ruimte weer. Daarbij is de volgende werkwijze gehanteerd.

1. **Bepalen van de ruimtebehoefte**
   Als uitgangspunt zijn de in hoofdstuk 2 en 3 berekende minimale en maximale marktruimtes per functie gebruikt. Deze berekeningen vormen de totale ruimtebehoefte voor Zeeburgereiland.
2. **Verwerken van reeds gerealiseerde en vergunde functies**
   Vervolgens is geïnventariseerd welke functies reeds zijn gerealiseerd of planologisch zijn vergund (peildatum december 2025). Deze functies zijn op de betreffende locaties verwerkt, zoals de maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen in de Sportheldenbuurt, de onderwijsvoorzieningen in de Sluisbuurt, reeds vergunde horeca en dagelijkse detailhandel en het politiebureau op de Bedrijvenstrook. Hierdoor resteert per functie alleen de nog te programmeren ruimte. Daarnaast zijn ontwikkelingen die ten tijde van de peildatum nog niet waren vergund, maar waarvoor de planvorming reeds voldoende concreet was, wel meegenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de geplande bouwmarkt op de Bedrijvenstrook.
3. **Toepassen van de gebiedsgerichte uitgangspunten**
   Voor de resterende ruimte is aangesloten bij de ruimtelijke uitgangspunten uit paragraaf 4.2. Daarbij zijn functies verdeeld op basis van de gewenste profilering van de deelgebieden. Zo zijn dagelijkse voorzieningen geconcentreerd in de Sluisbuurt, aangevuld met een aanvullende buurtvoorziening in de Baaibuurten. Niet-dagelijkse detailhandel en andere publiekstrekkende functies zijn voornamelijk in de Sluisbuurt

geprogrammeerd, terwijl horeca bewust is verdeeld over alle buurten, voornamelijk op onderscheidende locaties aan het water. Ateliers en kleinschalige werkplaatsen zijn evenredig verdeeld over de Sluisbuurt en de Baaibuurten, terwijl coworkingspaces en werkstudio's juist grotendeels zijn geconcentreerd in de Sluisbuurt.

4. **Verdeling op basis van het aantal woningen**
   Wanneer beleidsstukken of de gebiedsgerichte uitgangspunten geen duidelijke locatiekeuze boden, is de resterende marktruimte verdeeld op basis van het aandeel woningen per deelgebied[13]. Voor een aantal voorzieningen is de gezamenlijke ruimtebehoefte voor Baaibuurt West en Baaibuurt Oost volledig toegedeeld aan Baaibuurt West. Dit geldt bijvoorbeeld voor basisonderwijs (IKC), kunst en cultuur (wijkvoorziening), een deel van de detailhandel en verschillende werkfuncties. Deze keuze sluit aan bij het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland, waarin de Baaibuurten zijn voorzien als één gemengde stadsbuurt met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen.

Voor een aantal functies is op dit moment nog geen definitieve locatiekeuze mogelijk of wenselijk. Dit betreft met name functies waarvoor de exacte ruimtelijke inpassing afhankelijk is van de verdere planuitwerking, de fasering van de gebiedsontwikkeling of toekomstige beleidskeuzes, zoals een vluchtelingenopvang en een verpleeghuis. Om die reden is in Tabel 25 een afzonderlijke rij 'Nader te bepalen' opgenomen. Deze reserveringen bieden de benodigde flexibiliteit om in een later stadium te bepalen in welke deelbuurt deze functies het beste kunnen worden ingepast.

Om de resultaten overzichtelijk weer te geven zijn de afzonderlijke functies uit hoofdstuk 2 en 3 samengevoegd tot bredere **gebruiksdoelen**, overeenkomstig de systematiek van het Omgevingsplan Amsterdam. Zo zijn onderwijs-, zorg- en welzijnsvoorzieningen samengebracht onder maatschappelijke dienstverlening, winkels onder detailhandel, ateliers en culturele functies onder culturele voorzieningen en werkfuncties onder bedrijf of zakelijke en administratieve dienstverlening. Hierdoor sluit de gebiedsgerichte programmering aan op de planologische indeling van de gemeente Amsterdam die inzicht geeft in de ruimtevraag per deelgebied.

De categorie ‘overige ruimte voor werken’ is in dit onderzoek onderverdeeld over de gebruiksdoelen ‘maatschappelijke dienstverlening’, ‘zakelijke en administratieve dienstverlening’ en ‘bedrijf’. Deze onderverdeling is indicatief en gebaseerd op de inzichten en aannames die op het moment van het onderzoek beschikbaar waren. De genoemde aantallen m² per gebruiksdoel zijn daarom niet bedoeld als vaste of juridisch bindende verdeling. Bij de verdere uitwerking van het plan kan de verdeling van de m² binnen de categorie ‘overige ruimte voor werken’ nog wijzigen. Dit biedt ruimte om beter aan te sluiten op de behoefte in het gebied, de verdere planuitwerking en de plansystematiek van de gemeente Amsterdam. Het totaal aantal m² voor ‘overige ruimte voor werken’ blijft daarbij het uitgangspunt. Binnen dit totaal kan met m² worden geschoven tussen de genoemde gebruiksdoelen, zolang dit past binnen de geldende beleidskaders, het omgevingsplan en overige relevante regelgeving. De definitieve juridisch-planologische vertaling vindt plaats in het omgevingsplan of in andere daarvoor bedoelde planproducten.

[13] Bij de toedeling aan buurten is – voor de type functies die naar woningaantallen zijn verdeeld - gebruik gemaakt van de meeste recente inzichten (juli 2026) over minimale en maximale aantallen woningen die naar verwachting in de buurten worden gerealiseerd. Die aantallen wijken voor wat betreft het totaal nauwelijks af van de aantallen waarmee is gerekend om de behoefte te bepalen. In de verdeling over buurten ligt het minimum voor Baaibuurt West wel behoorlijk hoger (1.500 i.p.v. 1.100) maar nog (ruim) binnen de daarbij gehanteerde bandbreedte.

Tabel 25: Verdeling functies per buurt naar type (indeling naar type volgens de Amsterdamse Omgevingsvisie)

Deelgebied	Voorziening/functie	Minimaal m2 behoefte	Maximale m2 behoefte	Reeds vergund (peildatum 'dec 25)	Nog maximaal te reserveren
Sportheldenbuurt	Maatschappelijke dienstverlening	17.602	17.602	17.602	0
	Zakelijke- en administratieve dienstverlening	1.020	1.020	1.020	0
	Detailhandel	1.203	1.203	1.203	0
	Culturele voorziening	1.350	1.350	1.350	0
	Sportvoorziening	4.100	4.100	4.100	0
	Horeca	1.898	1.898	1.961	0
Sluisbuurt	Maatschappelijke dienstverlening	79.997	82.348	43.545	38.803
	Zakelijke- en administratieve dienstverlening	40.000	40.000	0	40.000
	Detailhandel	4.327	5.263	2.206	3.057
	Bedrijf	12.500	12.500	3.400	9.100
	Culturele voorziening	598	918	0	918
	Horeca	4.200	5.100	1.984	3.116
Baaibuurt West	Maatschappelijke dienstverlening	17.403	19.454	0	19.454
	Zakelijke- en administratieve dienstverlening	10.000	10.000	0	10.000
	Detailhandel	1.000	1.500	0	1.500
	Bedrijf	12.500	12.500	0	12.500
	Horeca	1.300	1.500	0	1.500
Baaibuurt Oost	Maatschappelijke dienstverlening	10.194	10.664	147	10.517
	Horeca	1.500	1.500	537	963

Deelgebied	Voorziening/functie	Minimaal m2 behoefte	Maximale m2 behoefte	Reeds vergund (peildatum 'dec 25)	Nog maximaal te reserveren
Bedrijvenstrook[14]	Maatschappelijke dienstverlening	1.900	1.900	1.900	0
	Detailhandel	5.200	7.800	5.000[15]	2.600[16]
	Horeca	1.500	1.500	0	1.500
Oostpunt	Horeca	400	400	400	0
Nader te bepalen	Maatschappelijke dienstverlening	29.616	34.481	0	34.481
Totaal		**261.307**	**276.501**	**86.355**	**190.209**

[14] In dit onderzoek is specifiek naar maatschappelijke en commerciële voorzieningen gekeken. De bedrijvenstrook biedt daarnaast ruimte voor generieke bedrijfshuisvesting voor bijvoorbeeld stadsverzorgende midden- en kleinbedrijven. Die behoefte is niet onderzocht in dit onderzoek, maar uit eerdere ramingen van onder meer het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) in de MRA is bekend dat er in Amsterdam schaarste is aan ruimte voor bedrijven. Dat de berekende behoefte voor de hier wel onderzochte functies kleiner is dan de grootte van de bedrijvenstrook moet dus niet tot de conclusie leiden dat de bedrijvenstrook een kleinere omvang kan of moet krijgen. In tegendeel.

[15] Dit betreft een bouwmarkt, die ten tijde van de peildatum nog niet was vergund, maar waarmee in de planvorming al rekening is gehouden en om die reden als zodanig in deze tabel is verwerkt.

[16] De resterende 2.600 m² bvo betreft de theoretische marktruimte voor de functie bouwmarkt (inclusief tuincentrum**)**. In de praktijk is deze aanvullende reservering niet noodzakelijk. Het omgevingsplan kan worden begrensd op de reeds planologisch mogelijk gemaakte bouwmarkt van circa 5.200 m² bvo, die in de behoefte voorziet.

4.4 Conclusies en aanbevelingen

Zeeburgereiland heeft de potentie om uit te groeien tot een gemengd stedelijk gebied met een sterke balans tussen wonen, werken en voorzieningen. De belangrijkste conclusies zijn:

- Evenwichtige verdeling van voorzieningen. Basisvoorzieningen moeten evenredig over de deelbuurten worden verspreid, zodat alle bewoners toegang hebben tot onderwijs, zorg en dagelijkse boodschappen. Tegelijkertijd is clustering van specifieke functies (zoals niet-dagelijkse detailhandel en coworking) gewenst om draagvlak en levendigheid te waarborgen.
- Gerichte positionering van horeca. Door onderscheid te maken tussen buurtgerichte horeca in de Baaibuurten en meer grootschalig, publiekstrekkend aanbod langs het waterplein ontstaat complementariteit in plaats van concurrentie.
- Fasering bepaalt de leefbaarheid. Het tijdig realiseren van maatschappelijke voorzieningen in de eerste fases is bepalend voor de kwaliteit van de wijkvorming. Voorzieningen moeten meegroeien met de woningbouw en bij voorkeur vanaf de start bijdragen aan sociale cohesie.
- Flexibiliteit is cruciaal. Het realiseren van werkfuncties en voorzieningen vraagt om een adaptieve programmering, waarbij gebouwen en plinten zo veel mogelijk multifunctioneel en aanpasbaar worden ingericht. Dit voorkomt leegstand en maakt het mogelijk om in te spelen op veranderende marktvraag en demografische ontwikkelingen.
- Voor de ‘overige werkruimte’ geldt dat die qua fasering wat meer naar achteren moeten worden geschoven, omdat er voldoende vraag moet zijn vanuit onder meer de buurt zelf. Dat geldt uiteraard niet voor plinten onder woonbebouwing, want die moet per definitie gelijktijdig met de woningen worden gerealiseerd.
- Flexibiliteit is cruciaal. Het realiseren van werkfuncties en voorzieningen vraagt om een adaptieve programmering, waarbij gebouwen en plinten zo veel mogelijk multifunctioneel en aanpasbaar worden ingericht. Dit voorkomt leegstand en maakt het mogelijk om in te spelen op veranderende marktvraag en demografische ontwikkelingen.
- Bedrijvenstrook als strategische reservecapaciteit. Deze zone biedt ruimte voor functies die niet goed inpasbaar zijn in de woonbuurten, zoals circulaire bedrijvigheid, stedelijke logistiek en bovenwijkse voorzieningen. Het is van belang deze ruimte te reserveren en flexibel in te zetten afhankelijk van de marktdynamiek.

Met de volgende aanbevelingen kan Zeeburgereiland zich ontwikkelen tot een complete stadswijk die zowel bewoners als ondernemers een aantrekkelijk perspectief biedt, en die op lange termijn meebeweegt met veranderende behoeften en stedelijke dynamiek.

- Monitor de woningbouwproductie, het voorzieningenaanbod en de ruimtevraag van bedrijven continu, zodat bijsturing in programmering mogelijk blijft.
- Ontwikkel een adaptief afwegingskader waarmee periodiek kan worden bepaald of de balans tussen wonen, werken en voorzieningen nog aansluit op de actuele behoefte.
- Stimuleer multifunctionele en schaalbare concepten (bijvoorbeeld verzamelgebouwen, hybride plinten en hubs) om ook in latere fases voldoende flexibiliteit te behouden.
- Borg in de planvorming dat bovenwijkse voorzieningen tijdig worden gereserveerd, zodat ruimte voor brandweer, culturele functies of stadslogistiek niet onder druk komt te staan.

Bijlage 1 Cijfermatige onderbouwing

Tabel 1: Oppervlakte Zeeburgereiland

Wijk / Buurt	Landoppervlak (ha)
Sluisbuurt	36
Sportheldenbuurt	29
Oostpunt en bedrijvenstrook	26
Baaibuurt-West	17
Baaibuurt-Oost	23
Totaal	*131*

Tabel 2: Percentage bebouwbaar oppervlak Zeeburgereiland

Wijk / Buurt	Bebouwbaar oppervlak
Sluisbuurt	0,6
Sportheldenbuurt	0,5
Oostpunt en bedrijvenstrook	0,4
Baaibuurt-West	0,55
Baaibuurt-Oost	0,55
Gemiddeld	*0,52*

Tabel 3: FSI Zeeburgereiland

Wijk / Buurt	*FSI*
Sluisbuurt	3
Sportheldenbuurt	2
Oostpunt en bedrijvenstrook	1
Baaibuurt-West	2,5
Baaibuurt-Oost	2,5
Gemiddeld	*2,2*

Tabel 4: FSI referentiegebieden

Referentiegebied	FSI
Rotterdamse hoogbouwzone	2,5
Amsterdamse stadswijken	1,5
Java Eiland Amsterdam	2,1
GWL terrein Amsterdam	1,3
Andreas Ensemble Amsterdam	2,2
Buiksloterham Amsterdam	1,3
Overhoeks Amsterdam	2,2
Bezuidenhout-west Den Haag	2,3
Burgwallen Oude Zijde Amsterdam	2,0
Bachplein Rotterdam	2,0
Van Beethovenbuurt Rotterdam	2,5
Stadsdriehoek Rotterdam	2,2
Koningin Wilhelminaplein Amsterdam	2,2
Minervahaven Amsterdam	2,2

Tabel 5: Ratio werk/woonprogramma

Ontwikkeling	Woningen	Werk-programma BVO	Bedrijfsruimte/ woning in m² BVO
Buiksloterham Amsterdam	8.575	125.000	15
Cruquiusgebied, Amsterdam	1.700	18.000	11
Houthaven, Amsterdam	1.700	52.000	31
Cartesius, Utrecht	2.600	25.000	10
Litle C Rotterdam	320	10.000	31
Fish Island Village, Londen	588	5.522	9
Gemiddeld	*15.483*	*235.522*	*15*

Bijlage 2 Dichtheden en laadvermogen

Zeeburgereiland ontwikkelt zich tot een hoogstedelijk woon- en werkmilieu, waar circa 10.000 woningen, voorzieningen, werkplekken en publieke ruimten samenkomen op een relatief compact eiland. Dit vraagt om een efficiënte ruimtelijke inrichting en een zorgvuldig afgestemde functiemenging, passend bij de ambitie van een gemengd en hoogstedelijk stedelijk gebied.

Om te beoordelen of de in de voorzieningenstudie voorgestelde programma's ruimtelijk inpasbaar zijn en of deze binnen realistische kaders blijven, is een berekening van het laadvermogen uitgevoerd.

Voor deze berekening is per wijk uitgegaan van het totale beschikbare landoppervlak, dit betreft 131 hectare (1.310.000 m²) (tabel 1 – bijlage 1). Aan de hand van referentieprojecten is vervolgens het bebouwbare oppervlak bepaald, wat leidt tot inzicht in de ontwikkelruimte op bruto buurtniveau. We hierbij uit van 68 hectare (681.200 m²). Bij de bepaling van het bebouwbare oppervlak zijn niet-ontwikkelbare delen – zoals infrastructuur, water en groengebieden met een publieke of ecologische functie – buiten beschouwing gelaten. Deze benadering biedt een bruikbaar inzicht in de fysieke ruimte voor bebouwing en de ruimtelijke inpassing van het programma (tabel 2 – bijlage 1).

Tabel 1: Overzicht bebouwbaar oppervlak Zeeburgereiland

Kwantitatieve doorrekening programmering Zeeburgereiland o.b.v. laadvermogen			
Dichtheden en laadvermogen	A.	Oppervlakte totale gebied in ha bruto	1.310.000
	B.	Bebouwbaar oppervlak	680.000
	C.	Floor Space Index (FSI) op bruto wijkniveau - totale gebied	2,2
	D.	Laadvermogen bij genoemde FSIs en oppervlakte in m^2 BVO (B * C)	1.500.000
Functie-menging	E.	MXI (BVO woningen/BVO totaal) *(programmatische referentieverdeling van 68%)*	0,68
Wonen	F.	Totaal beschikbaar oppervlakte wonen in m^2 BVO (D*F)	1.020.000
	G.	Gemiddeld oppervlakte per woning in m^2 BVO	90
	H.	Totaal aantal woningen (H/I)	10.000 – 12.500
Werken	I.	Totaal beschikbaar oppervlakte werken & voorzieningen in m^2 BVO (D–F)	480.000
	J.	Voorzieningen *(programmatische referentieverdeling van 20%)*	300.000
	K.	Bedrijfsruimte *(programmatische referentieverdeling van 12%)*	180.000

Aan de hand van dichtheden van verschillende referentieprojecten (tabel 4 – bijlage 1) is een beoogde Floor Space Index (FSI)[17] op bruto buurtniveau bepaald van 2,2 (tabel 3 – bijlage 1). Het laadvermogen is vervolgens bepaald door de FSI te vermenigvuldigen met het bebouwbaar oppervlak van het totale beschikbare landoppervlak. Hieruit volgt een laadvermogen van 1.500.000 m² BVO.

[17] De Floor Space Index (FSI) geeft de verhouding weer tussen de bruto vloeroppervlakte en het bijbehorende terreinoppervlak. Een FSI van 1 betekent bijvoorbeeld één bouwlaag over het hele terrein of twee lagen op de helft ervan.

De Mixed Use Index (MXI)[18] voor heel Zeeburgereiland bedraagt 0,68[19] – dit is op basis van de programmatische referentieverdeling. Hoe dichter de MXI bij 1, hoe groter het aandeel woningen ten opzichte van andere functies, op basis van de programmatische referentieverdeling. De MXI kan per deelgebied variëren, afhankelijk van de beoogde invulling met werkfuncties en voorzieningen.

Tabel 1 geeft de verdeling van het laadvermogen voor wonen, werken en voorzieningen binnen het totaal beschikbare BVO weer. Deze verdeling vormt het toetsingskader voor de ruimtelijke en programmatische planvorming van het gebied.

- Uitgaande van een totale woonprogrammering van 1.020.000 m² BVO (volgens de MXI) en een gemiddelde woninggrootte van 90 m², komt het verwachte aantal woningen uit op circa 11.000. Bij een onzekerheidsmarge van ±10% varieert de bandbreedte van ongeveer 10.000 tot 12.500 woningen. Dit sluit goed aan bij de bandbreedte zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kader.
- Van de 480.000 m² BVO is circa 180.000 m² bestemd voor werkfuncties, zoals kantoren, ateliers en bedrijfsruimten.
- De overige 300.000 m² is gereserveerd voor voorzieningen, onderverdeeld in commerciële voorzieningen (zoals detailhandel en horeca) en maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijs, zorg en sport).

[18] De MXI is een indicator voor functiemenging. De MXI wordt berekend door de bruto vloeroppervlakte voor wonen te delen door de totaal aanwezige vloeroppervlakte

[19] Bron: programmaverdeling Vitale Buurten, zoals opgenomen in de offerteuitvraag voor dit rapport

Bijlage 3 Overzicht reeds gerealiseerde/vergunde voorzieningen

Voorzieningen	M² BVO vergund/gerealiseerd
Dagelijkse detailhandel	
Supermarkt Zeeburg	79
AH	100
Bakery Yummy	50
Zoe 4A	443
Patchwork 5A1	1.392
4B1 De Suites	371
Totaal	***2.435***
Niet dagelijkse detailhandel	
Walhalla Brands	186
Kringloop 4ALL	313
Baylance Boutique	49
Boekhandel Moos	122
NailAddict by Natalia Sainar	101
Nails and stuff	63
Tontrollen Netherlands	140
Totaal	***974***
Horeca	
Eiburgh Snacks	40
ZNECKBAR	60
Doner & Pizza Imperium	60
Blueys Coffee & Kitchen	253
Espressofabriek Zeeburgereiland	83
Patchwork 5A1	195
Patchwork 5A1	111
Bar Baggerbeest	254
Nautilus Expo Bar	70
Kokomo	147
Miko Amsterdam	55
Kaap Amsterdam	400
Patchwork 5A1	501
Jachthaven BAUT	350
Justus 6B1	387
Zoe 4A	187
De Suites 4B1	349
Silo’s	1380
Totaal	***4.882***

Bijlage 4 Planologische ruimte en in MER 2018 opgenomen niet-woonprogramma

Planologische ruimte vigerende bestemmingsplannen	Niet-woonprogramma (aantal m2 bvo) MER 2018
Sluisbuurt	
Max. 88.000 m² bvo (Bestemmingsplan Sluisbuurt)	63.000 - 100.000
• *25.000 m² bvo bedrijven en dienstverlening*	
• *55.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen (waarvan 30.000 m² bestemd voor de vestiging van een Hogeschool)*	
• *Max. 6.400 m² bvo detailhandel*	
• *Max. 1.500 m² bvo horeca*	
Sportheldenbuurt	
Totaal niet-woonfuncties 38.175 m² bvo	88.000*
• *Totaal niet-woonfuncties 12.000 m² bvo (1e herziening RI-Oost, bestemming wonen 3, 4)*	
○ *5.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen*	
○ *2.500 m² bvo Horeca I, III, IV en V*	
○ *4.500 m² bvo detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren*	
• *Totaal niet-woonfuncties 11.675 m² bvo (5e herziening RI-Oost, bestemming wonen 2)*	
○ *10.000 maatschappelijke voorzieningen*	
○ *175 m² bvo horeca I, III en IV*	
○ *1.500 m² bvo detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren*	
• *Totaal niet-woonfuncties 10.000 m² bvo (5e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*	
○ *2.650 m² bvo Horeca I, III en IV*	
○ *1.350 m² bvo Horeca V*	
○ *4.000 m² bvo kantoren/ bedrijven*	
• *Totaal niet-woonfuncties 4.500 m² bvo (4e herziening RI-Oost, bestemming gemengd)*	
○ *1.000 m² bvo kantoren/ bedrijven*	
○ *400 m² bvo Horeca III en IV*	
○ *150 m² bvo detailhandel*	
• *Totaal niet-woonfuncties niet gemaximeerd (4e herziening RI-Oost, bestemming wonen 2 en wonen 5)*	
Baaibuurt Oost	
Max. 1.500 m² bvo horeca, verder geen apart programma	9.000 - 12.600
• *Programma niet nader uitgewerkt (Bestemmingsplan Zeeburg – Schellingwoude)*	
• *Horeca I, IIA, III en IV tot een max. 1.500 m² bvo (Bestemmingsplan Jachthaven Zeeburgereiland)*	
Baaibuurt West	
Max. 16.200 m² bvo niet-woonfuncties (Bestemmingsplan Baaibuurt West)	10.800 - 16.200
• *Detailhandel alleen ondergeschikt: max. 20% hoofdfunctie, max. 50 m² per vestiging*	
• *Voorlopig horeca in bestaand pand tot 250 m²; voorlopig horeca II & III mogelijk (geen m2 genoemd)*	
Bedrijvenstrook	
76.000 m² bvo bedrijven (t/m milieucategorie 3.2)	57.303 - 76.467
• *Alleen PDV: bouwmarkt 2.000–5.000 m² bvo + enkele PDV-zaken 250–500 m²*	
• *Max. 4 horeca-vestigingen a 300 m² bvo + 1 sport/horeca-combi ±600 m² bvo; totaal max. 1.500 m² bvo*	
• *Geen zelfstandige kantoren; alleen ondergeschikt (≤30% van bedrijfsoppervlak)*	
219.875	**228.103 - 293.267**

bureau buiten

economie & omgeving

Wittevrouwensingel 100
3514 AM Utrecht

+31 (0) 30 2318945
info@bureaubuiten.nl

www.bureaubuiten.nl