

|  |
| --- |
| Economisch perspectief Dapperbuurt    **Advies van: Undine Stevens, Raoul Sakhel, Elise Bos Eyssen, Economie, gemeente Amsterdam**  **Aan: gebiedsteam Oud Oost** |

**Versie: 20 september 2017**

Inhoud

[1 Inleiding 3](#_Toc493682303)

[2 Analyse Dapperbuurt 3](#_Toc493682304)

[2.1 Buurt in verandering 3](#_Toc493682305)

[2.2 Economische bedrijvigheid in Oud Oost 4](#_Toc493682306)

[2.3 Conclusie: een economisch kloppend hart van de wijk met voor ieder wat wils 8](#_Toc493682307)

[3 Het economisch perspectief tot ca. 2022 10](#_Toc493682308)

[3.1 De Dappermarkt 10](#_Toc493682309)

[3.2 Bewaken en vergroten functiemenging en –balans 11](#_Toc493682310)

[3.3 De verbinding tussen de Eerste van Swindenstraat en de Javastraat 13](#_Toc493682311)

[3.4 Kwaliteitsslag van de aanwezige horeca 14](#_Toc493682312)

[3.5 Meer leefbaarheid en veiligheid 14](#_Toc493682313)

[4 Acties gebiedsplan 14](#_Toc493682314)

[4.1 Tekst voor gebiedsplan 15](#_Toc493682315)

[4.2 Prioritering benodigde acties 16](#_Toc493682316)

[4.3 Wie is wanneer aan zet? 17](#_Toc493682317)

# Inleiding

Het versterken van de economische vitaliteit in de Dapperbuurt is één van de prioriteiten van het gemeentelijk management team in 2017. Dit economische perspectief voor de Dapperbuurt, één van de acties uit het gebiedsplan Oud-Oost 2017, is hiervoor het vertrekpunt.

In de Dapperbuurt staan de komende jaren diverse werkzaamheden gepland. De gemeente deelt de Dappermarkt opnieuw in (een zogenaamde “herindeling”), herprofileert de 1e van Swindenstraat en actualiseert het bestemmingsplan. Van een aantal panden wordt de fundering hersteld in de Eerste van Swindenstraat. Andere panden (al dan niet in bezit van de gemeente Amsterdam) staan op de nominatie om verkocht te worden aan marktpartijen. Ondernemers van de markt én Eerste van Swindenstraat zijn voornemens de onderlinge samenwerking te verbeteren. Om gezamenlijk méér effect te sorteren, is het wenselijk dat er door diverse betrokkenen een economische perspectief voor de Dapperbuurt verkend en onderschreven wordt. Om deze reden is dit economisch perspectief tot stand gekomen in overleg met de diverse betrokken partijen zoals ondernemers van de markt, winkels, horeca, corporaties (De Key en Ymere), de politie en medewerkers van de gemeente die werkzaam zijn in het gebied Oud Oost (gebiedsteam, marktbureau, etc.).

In dit rapport volgteerst een analyse van de buurt gedaan, de bedrijvigheid en het economisch functioneren van het winkelgebied. Vervolgens volgen de economische verkenningen gedaan.

Deze verkenningen zijn zowel kwalitatief als kwantitatief en zijn gebaseerd op uitgevoerde analyses, interviews met belanghebbenden uit de buurt en een sessie met ondernemers van de detailhandel, winkels en horeca, politie, vastgoedpartijen als Ymere en De Key en de gemeente.

# Analyse Dapperbuurt

Oud-Oost is grotendeels gebouwd aan het begin van de 20e eeuw, waarna er in de jaren ‘80 veel stadsvernieuwing is geweest. Dit geldt het sterkst voor de Dapperbuurt, maar ook in de Oosterparkbuurt en de Weesperzijde is dit het geval. De Dapperbuurt is een op zich zelf staand buurtje, doordat aan de oostkant de verhoogde treintalud het gebied afsnijdt van de Indische buurt, aan de noordkant het water een fysieke barrière is en aan de westkant de Linnaeusweg en het Oosterpark natuurlijke grenzen vormen. Aan de andere kant heeft het een sterke troef met de Dappermarkt en is het goed verbonden met de stad door het Muiderpoortstation en tramverbindingen.

## Buurt in verandering

**Een kwart is een minimumhuishouden**

De Dapperbuurt is één van de vier buurten die deel uit maken van het gebied Oud Oost, waar in totaal 33.845 Amsterdammers wonen. Sociaaleconomisch scoort de buurt op het Amsterdams gemiddelde, maar er zijn grote verschillen tussen de buurten. In de Dapperbuurt zijn er problemen met armoede, werkloosheid en schulden. Het gebruik en stapeling van regelingen zoals uitkeringen en schuldhulpverlening is hier het hoogst. Een kwart is een minimumhuishouden.

**Buurt populair bij starters**

De buurt verandert wel van karakter. Hoewel 57% een corporatiewoning is, neemt dit aandeel af. Het gebied is populair bij starters op de woningmarkt zoals studenten en jongeren. Daardoor groeit het aandeel nieuwe stedelingen en neemt het aandeel niet-westerse allochtonen af. Net als in de rest van Amsterdam is de grootste groep een alleenstaande (57%).

**Veel twintigers en dertigers**

De bevolking groeit tot 2025 met 8%, ongeveer net zo hard als in Amsterdam. De rest van Oost groeit met 15% veel sneller. In Oud Oost zijn er dan ook weinig gebiedsontwikkelingen, behoudens de afronding van Oostpoort. In de rest van Oost zoals Cruquius, Zeeburgereiland en Sluisbuurt zijn de ontwikkelingen stormachtiger. Oud Oost blijft naar verwachting wel relatief jong door het hoge aandeel twintigers en dertigers.

Bron: gebiedsanalyse 2016, Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam

## Economische bedrijvigheid in Oud Oost

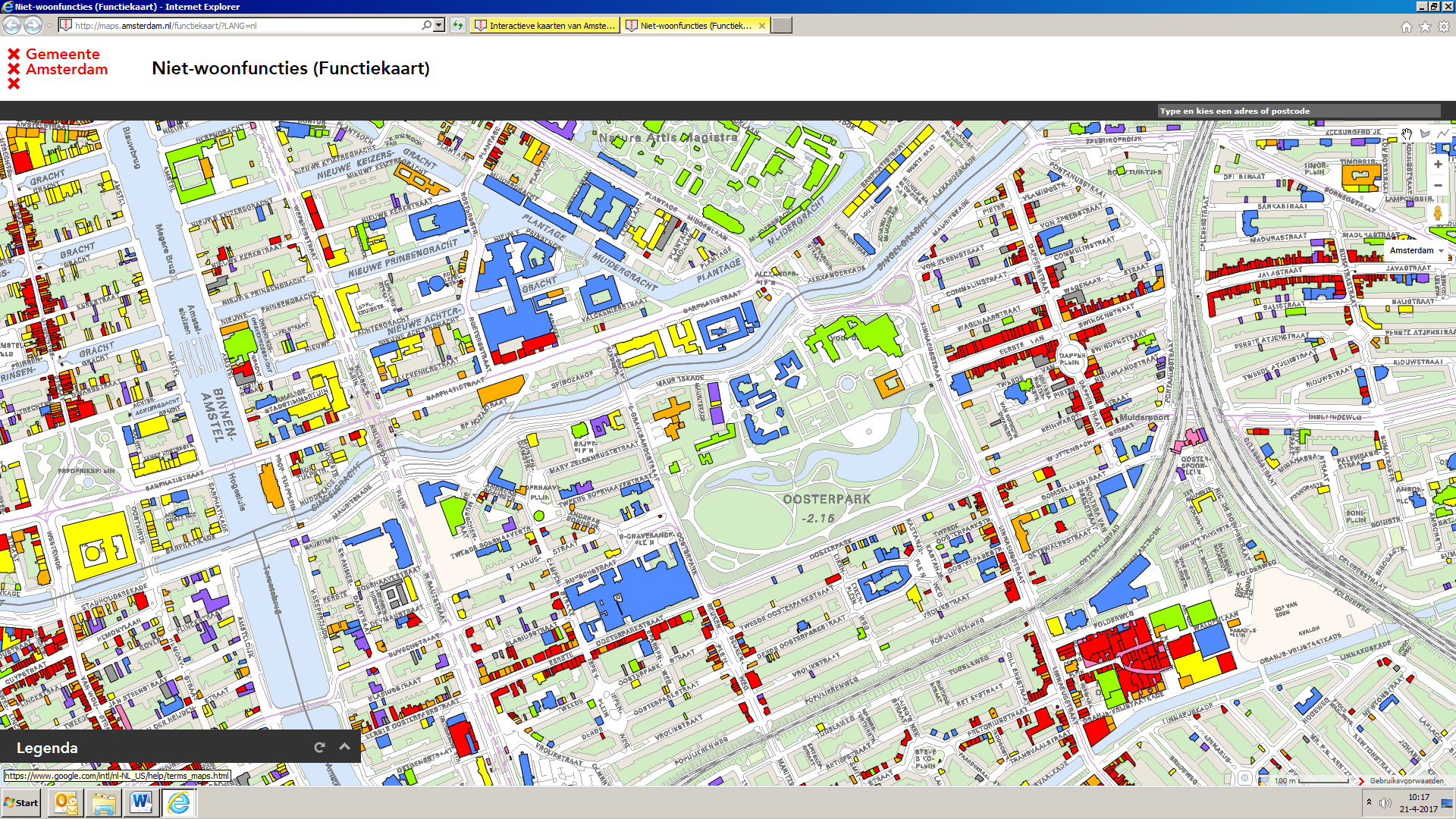
**Veel kleinschalige bedrijvigheid en verschillende functies**

De bedrijvigheid in Oud-Oost is vaak kleinschalig, met veel zzp’ers en creatieve industrie. De werkgelegenheid is geconcentreerd in drie van de vier buurten: Weesperzijde, de Oosterparkbuurt en de Dapperbuurt. De functiekaart van bedrijven en voorzieningen laat een functiemenging zien die zo typerend is voor oude, gemengde stadsbuurten. We zien het volgende beeld (Bron: maps.amsterdam.nl, gemeente Amsterdam):

**Winkels (rood):** winkels zijn hoofdzakelijk te vinden in een aantal concentratiegebieden. Een van de bekendste en grootste is de Linnaeusstraat, waar in 2014 een forse uitbreiding heeft plaatsgevonden met de opening van het winkelcentrum Oostpoort. Met het ruime aanbod van non-food kan het centrum een goede aanvulling vormen op de Van Swindenstraat en de Dappermarkt, die beide vooral goed scoren op *food*. In de 1e van Swindenstraat zit een stevig cluster van supermarkten die voor ieder wat wils bieden (Albert Heijn, Lidl, Ekoplaza). Daarom heen is een mix van speciaalzaken in *food, non-food* en ketens.

**Horeca** (oranje): de horeca is met 212 stuks (data 2017) verspreid te vinden in het gebied Oud Oost, zowel in de winkelstraten als her en der verspreid. Daarnaast is het aantal grootschalige hotels in deze buurten toegenomen: in 2010 kwam hier het Eden Amsterdam hotel, in 2012 het Amigo hostel en in 2015 The Student hotel met bijna 300 kamers.

**Zorg en onderwijs** (paarsblauw): het aanbod van zorg en onderwijs is breed en goed verspreid. Het OLVG is een belangrijk medisch cluster en zorgt voor veel banen.

**Cultuur en vrije tijd** (groen): dichtbij de Dapperbuurt ligt het Tropenmuseum, Brouwerij ’t IJ, badhuis Javaplein en Artis.

**Legenda functiekaart niet-wonen functies**

Rood = detailhandel

Oranje = horeca

Groen = sport, cultuur en vrije tijd

Paarsblauw = maatschappelijk (zorg, onderwijs, religie)

Geel = kantoren

**Winkelgebieden in Oost floreren beter dan voorheen**

Winkelgebieden zijn het hart van de wijk en dragen bij goed functioneren bij aan een goed woon- en ondernemersklimaat. De winkelmarkt is echter sterk in beweging. Dit pakt voor Oost gunstig uit, want de diverse winkelgebieden in Oost floreren beter dan voorheen.

**Winkelleegstand acceptabel, maar ontwikkelt niet positief in de Dapperstraat**

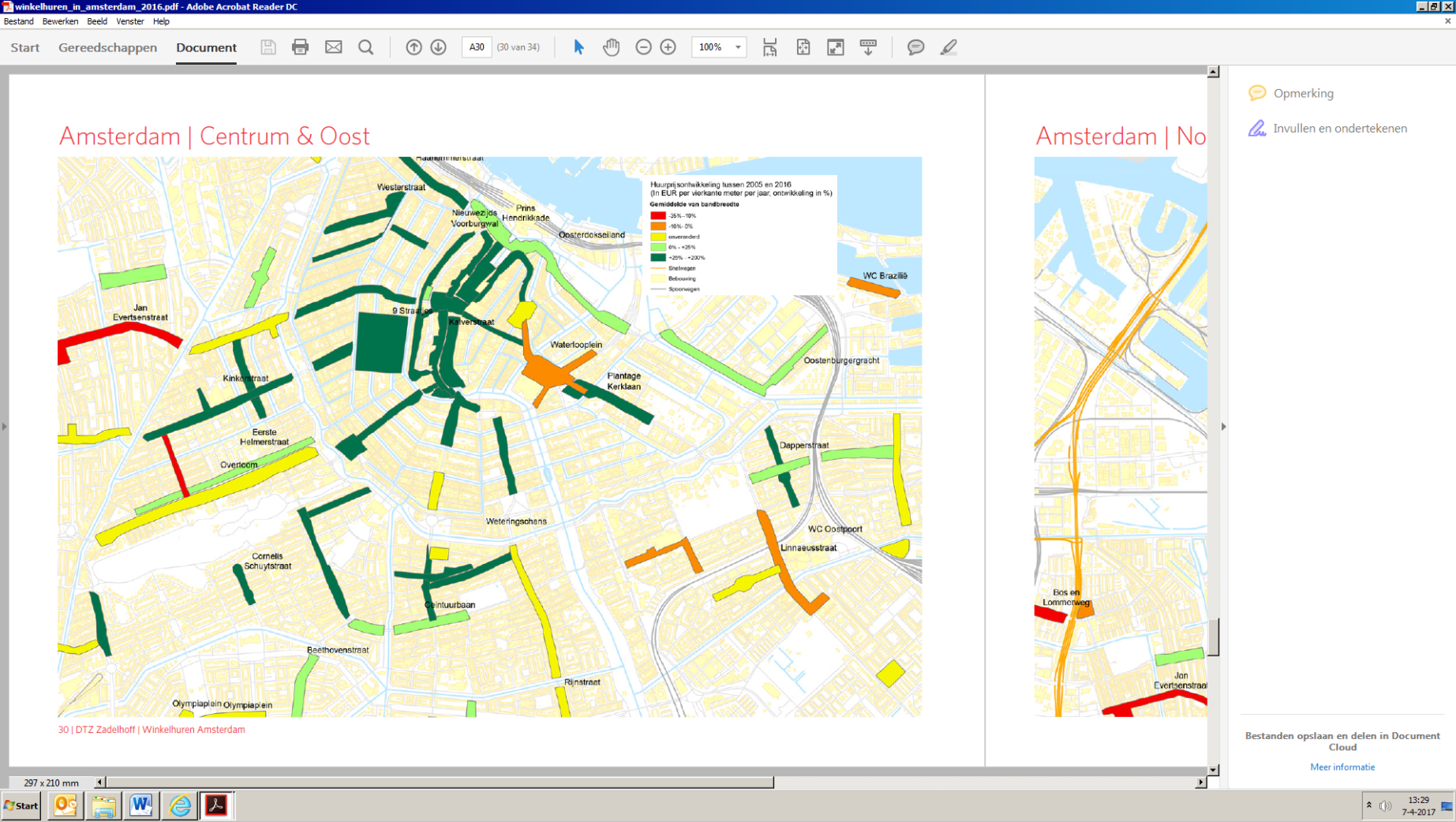
Een belangrijke indicator voor het functioneren van de winkelmarkt is het huurprijzenniveau en de leegstand. Een hoge leegstand en lage huurprijzen betekent meestal dat het winkelgebied niet goed functioneert. De leegstand gemeten naar winkelvloeroppervlakte bedroeg in Oost in 2016 6,1% en in Amsterdam 6,5%.[[1]](#footnote-1) Dat is niet alarmerend hoog. Er zijn wel verschillen tussen gebieden. In het hart van de Dapperbuurt, de Dapperstraat, is een vrij hoge leegstand met 8,2 % (5 units). Op de andere as, de 1e van Swindenstraat staan 3 panden leeg (3,2%). In de rest van Oost is de leegstand alleen hoger op de Molukkenstraat en de Middenweg. In de overige gebieden is geen of verwaarloosbare leegstand. De leegstand op de Dapperstraat ontwikkelt zich niet positief: in 2014 en 2015 was ook al sprake van een relatief hoge leegstand. Op de 1e van Swindenstraat is deze wel afgenomen.

**Winkelhuurprijzen variëren in Oost: Dapperbuurt kent vrij hoge winkelhuren**

De huurprijzen van de winkelpanden in Oost variëren nogal. De Pretoriusstraat (€ 100 - €125) en Molukkenstraat (€ 125 - € 200) kennen relatief lage huren met bovendien een kleine range. De Javastraat, 1e Oosterparkstraat/Beukenplein, Linnaeusstraat, 1e van Swindenstraat en Dapperstraat kennen een range tussen € 125 - € 325. Opvallend is dat de Dapperstraat vrij hoge huren kent: € 175 - € 325.[[2]](#footnote-2) Dit is waarschijnlijk te danken aan de Dappermarkt, met een grote aantrekkingskracht waar winkels in de buurt van mee profiteren. De hoogste huren worden betaald in Oostpoort met € 250- € 350, maar dit is nog altijd veel minder dan de huren in die in West en Zuid opgehoest moeten worden in de stadsdeelcentra die zich richten op een dagje winkelen. De huren voor de dagelijkse winkelgebieden in Oost hangen stedelijk gezien in het midden: ze zijn hoger dan in Nieuw-West, Zuidoost en Noord, maar lager dan West en Zuid die ook binnen de ring A10 liggen.

Figuur: ontwikkeling winkelhuren Amsterdam-Oost tussen 2006 en 2016

(*Bron: Winkelhuren in Amsterdam (2016) DTZ Zadelhoff)*

**Huurprijzen Dapperbuurt gestegen**

De huurprijs-ontwikkeling, dus of huren gestegen of gedaald zijn, laten een wisselend beeld zien in Oost. Alleen in de Dapperbuurt zijn de huren gestegen. Blijkbaar zien verhuurders van winkelruimtes gunstige perspectieven: hier kunnen winkeliers positieve omzetten draaien.

**Bewoners vinden aanbod in winkelgebied Dapperbuurt goed**

Amsterdammers wordt tweejaarlijks gevraagd hoe zij denken over de winkelgebieden waar ze meestal hun boodschappen doen. De Dapperstraat en het Christiaan Huygensplein krijgen de beste algemene beoordeling door bewoners.[[3]](#footnote-3) De winkels ronds de Dapperstraat scoren vooral goed op service, keuze in *food*, prijsniveau en horeca-aanbod. De hoofdwinkelstraat in de Dapperbuurt, de 1e van Swindenstraat, scoort met een 7 gemiddeld. Net als de Dapperstraat is men vooral te spreken over het prijsniveau.[[4]](#footnote-4)

**Veel bewoners doen boodschappen in eigen stadsdeel**

In 2016 deed 83% van de bewoners uit Oost boodschappen in het eigen stadsdeel en 33% kocht zijn kleding, schoenen, woningartikelen, wit- en bruingoed en andere *non-food* ook in het eigen stadsdeel. Dat laatste is, net als in de rest van Amsterdam, gedaald. Veel koopkracht vloeit af naar internet (22%), naar Amsterdam-Centrum (15%) of naar Amsterdam-Zuidoost (13%).

Voor de deelgebieden in Oost zijn nog geen recentere cijfers beschikbaar dan van 2014. Toen haalde 69% van de bewoners uit Oud Oost zijn boodschappen voor voedingswaren in het eigen gebied. De binding aan het woongebied is daarmee vrij sterk, maar wel afgenomen sinds 2008 (van 73% naar 69%). Voor *non-food* ligt het percentage veel lager. Namelijk 18% van de bewoners uit Oud Oost koopt zijn *non-food* artikelen in dit gebied. Ook dit is gedaald ten opzichte van zeven jaar geleden: toen kon 29% terecht in het eigen gebied. In 2014 was winkelcentrum Oostpoort alleen nog niet (volledig) open, dus mogelijk is dit percentage inmiddels weer gestegen.

**Dappermarkt is één van de best bezochte markten in Amsterdam**

De markt op de Dapperstraat is een van de best bezochte en grootste markten in Amsterdam. De markt kent (nog) een hoge bezettingsgraad. De Dappermarkt is als het ware een kralenketting die de verschillende economische functies zoals de markt, horeca en winkels aan elkaar verbindt. Het publiek in de Dapperbuurt is een mengelmoes van culturen en dit zie je ook terug op de markt. Voor heel Oost is het dé belangrijkste markt om boodschappen te doen. Het grootste deel van de bezoekers (64%) van de markt komt uit Oost zelf. Ook vanuit Centrum pendelt 12% naar de Dappermarkt. Slechts 10% van de bezoekers komt van buiten Amsterdam. De markt trekt dus niet per se bezoekers van heinde en verre.

De markt krijgt gemiddeld een 7,7 van de bezoekers. Mensen die aan het winkelen waren in de Dapperbuurt, maar niet op de markt zelf (de zogenaamde ‘passanten’), geven de markt een 7,0. Marktondernemers zijn het minst gul met slechts een 5,9 als gemiddeld rapportcijfer.[[5]](#footnote-5)

**Dappermarkt: bekende naam, prettige sfeer, lage prijzen en gevarieerd aanbod**

Sterke punten van de markt zijn de naamsbekendheid, sfeer, gevarieerde aanbod en lage prijzen. Bezoekers komen graag voor de vis en passanten voor groente en fruit. Ook wordt kleding en schoenen vrij veel verkocht. In meer dan de helft van de gevallen wordt het marktbezoek gecombineerd met een bezoek aan de winkels of supermarkten in de 1e van Swindenstraat of Dapperstraat.

**Figuur: reden marktbezoek Dappermarkt **

**Verbeterpunten: uitstraling, branchering en meer interactie tussen markt, winkels en horeca**

Er zijn verbeterpunten denkbaar voor de markt:

1. *Méér interactie tussen de markt, winkels en horeca*: horecazaken en winkels verstopt achter de de markt en dat is zonde. De markt, horeca en winkels zouden veel meer van elkaars bezoekersstromen kunnen profiteren. Het gebrek aan interactie komt doordat de markt met de rug naar winkels en horeca gekeerd staat. Vanaf terrassen op het plein, zijn de busjes van marktondernemers en afval wel goed te zien. Voor de markt is de opstelling van kramen nu in orde, maar voor de interactie tussen de markt en het winkelgebied is het de verkenning waard om alternatieven in beeld te brengen.
2. *Uitstraling marktkramen*: qua uitstraling kunnen de stalkramen en de zeildoeken een upgrade gebruiken.
3. *Branchering:* nu de buurt langzaam verjongt en verjupt, is de vraag in hoeverre het concept van de Dappermarkt nog aansluit bij de potentiële gebruikers van de markt en daarmee het bestaansrecht van de markt. Voor de komende jaren liggen er uitdagingen om een productaanbod en een sfeer te bieden dat ook de nieuwe jongere bewoners aanspreekt.

## Conclusie: een economisch kloppend hart van de wijk met voor ieder wat wils

Op basis van de bevindingen uit de analyses, interviews en de bijeenkomst met betrokken partijen kunnen we concluderen dat het winkelgebied Dapperbuurt redelijk goed functioneert. Het is een belangrijk winkelgebied voor de hele wijk. Er is voor ieder wat wils te verkrijgen als het gaat om dagelijkse boodschappen. Vooral in het diverse aanbod van dagelijkse boodschappen blinkt de Dapperbuurt uit: consumenten kunnen terecht in verschillende supermarkten in uiteenlopende segmenten (van Albert Heijn tot een Lidl en Ekoplaza). Daarom heen is een mix van (etnische) speciaalzaken in food, non-food en ketens. De markt functioneert als een verbindende schakel tussen de verschillende economische functies die er achter liggen: de winkels, horeca, dienstverlenende bedrijven. Er zijn veel betaalbare boodschappen verkrijgbaar voor de minder kapitaalkrachtige bewoners in de buurt.

Onderstaand zijn de sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de Dapperbuurt als economisch kloppend hart opgesomd. Deze data zijn kwantitatief (cijfers uit de hiervoor beschreven onderzoeken) én kwalitatief van aard (gebaseerd op gehouden interviews met diverse partijen in de buurt).

**Figuur: sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen economisch hart Dapperbuurt**

|  |  |
| --- | --- |
| **Sterkten**   * Dappermarkt als trekker * Goede beoordeling Dappermarkt, 1e van Swinden en Dapperstraat * Hoge koopkrachtbinding * Voor elk wat wils aanbod met (betaalbare) dagelijkse boodschappen * Behoud sterke positie (huurprijzen) * Horeca: ruim aanbod, met positief effect op leefbaarheid, voor ieder wat wils * Meer levendigheid in avonduren door horeca Goed algemeen cijfer door bewoners voor de buurt * Uniek en eigen karakter * Betaalbaarheid van de woningen * Levendige plinten (begane grond panden) | **Zwaktes**   * Sociaal-economische positie buurt * Bestedingsruimte directe buurtbewoners * Veiligheid: criminaliteit, drugs- en jongerenoverlast * Beperkte interactie markt en Dapperstraat en Dapperplein * Verbinding met omliggende winkelstraten * Infrastructurele barrières zoals spoor en water * Uitstraling openbare ruimte, waaronder afval markt * Verouderde uitstraling enkele panden (incl. luifeltjes, uithangborden) * Groenvoorziening |
| **Kansen**   * Opkomende en verjongende stadswijk -> in toekomst meer koopkracht * Groei aantal bewoners en bezoekers Amsterdam * Verkoop corporatiebezit (daardoor groei bestedingen) * Culturele en toeristische trekpleisters in de buurt * Vernieuwing bestemmingsplan * Herinrichting straat 1e van Swindenstraat * Leegstaande opslagruimtes bij corporaties * Muziek evenementen (vinden vooral ondernemers) * Thema-/seizoensmarkten (vinden vooral ondernemers) | **Bedreigingen**   * Verliezen unieke en gemengde karakter door *gentrification* * Toenemende leegstand winkelpanden Dapperstraat * Minder aandacht voor commercieel vastgoed door corporaties en gemeente * Druk op woningmarkt bedreiging voor kleinschalige bedrijfsruimtes * Concurrentie winkels en horeca Javastraat |

# Het economisch perspectief tot ca. 2022

Ondanks dat het economische hart van de Dapperbuurt op dit moment redelijk goed functioneert, zijn er de komende jaren verbeteringen denkbaar. In de analyses hebben we vooral gekeken naar toekomstige ontwikkelingen tussen nu en vijf jaar.

Verbeteringen zijn denkbaar: op de markt, in de diversiteit en menging van de economische functies, de verbinding van de Dapperbuurt met de Javastraat, de aanwezige horeca en op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Na een toelichting op de verschillende verbeterpunten, volgt een schematisch overzicht van de acties waar de diverse belanghebbenden de meeste prioriteit aan willen geven om de economische functies nog beter te laten floreren.

## De Dappermarkt

**Een herindeling voor de Dappermarkt in de nabije toekomst**

De Dappermarkt ligt op één van de twee belangrijkste economische assen van de Dapperbuurt. De gemeenteraad maakt markten mogelijk door een zogenaamde ‘instellingsbesluit’. Over de dagelijkse gang van zaken op de markt, voert het marktbureau van de gemeente Amsterdam de regie. Dit jaar (doorlopend in 2018) wordt er onder regie van het Markbureau een herindeling uitgevoerd en invulling gegeven aan een experimentele zone op 17 plekken.[[6]](#footnote-6)

Over drie jaar is er de mogelijkheid om de markt opnieuw in te richten met grotere veranderingen, al dan niet ondersteund met ingrepen in de openbare ruimte. Hiervoor kan het gebiedsteam Oud-Oost te zijner tijd opdracht geven.

**Brancheren van de markt via experimentele zone**

Ook het brancheren van de markt wordt als optie genoemd. Het huidige aanbod op de markt is, volgens degene die kritisch zijn over de markt,[[7]](#footnote-7) te eenzijdig en voldoet niet meer aan de wensen van de kritische consument. Zoals in de analyse aan de orde kwam, biedt de markt veel betaalbare boodschappen, maar liggen er uitdagingen om ook de nieuwe jongere bewoners te verleiden boodschappen te komen doen met vernieuwend onderscheidend aanbod. Via de hiervoor genoemde experimentele zone kan de branchering van de markt verrijkt worden. Aanbevolen wordt om voor nieuw publiek interessante trekkers op hoeken van de markt te plaatsen.

**Maak bedrijvigheid beter zichtbaar**

De huidige opstelling van de markt en de bestelwagens en bussen die nu achter de kramen geparkeerd staan is een belangrijk aandachtspunt bij de herinrichting van de markt. Deze wagens onttrekken het zicht op de bedrijvigheid dat direct achter de kramen in de Dapperstraat zit. Deze bedrijvigheid kenmerkt zich door een mix van eigentijdse nieuw gevestigde horecazaken en horecazaken die er al enige tijd zitten, consument-verzorgende dienstverlening (zoals kappers) en detailhandel. Bedrijvigheid die zoals gezegd onzichtbaar is voor de consument die over de markt loopt. De aanwezige ondernemers geven aan dat het plaatsen van een terras van een horecazaak op de markt naast de andere kramen of het creëren van openingen op de markt door het weglaten of verplaatsen van kramen de zichtbaarheid van de economische bedrijvigheid erachter vergroot.

Verder is toezicht en handhaving op fout geparkeerde voertuigen en het parkeren van voertuigen in de aanpalende straten is genoemd als mogelijke oplossingen om de zichtbaarheid (en de leefbaarheid en veiligheid) te vergroten.

**Meer ontmoeting op het Dapperplein: ontmoeting faciliteren**

Tenslotte, uiteraard het Dapperplein. Iedere buurt heeft zijn ‘landmark’. Voor de Dapperbuurt is het Dapperplein het kloppend hart van de buurt. Dit kloppend hart heeft echter een infarct. De opstelling van de markt, de aanwezigheid van bestelbussen op het plein, zorgen ervoor dat het plein totaal niet tot zijn recht komt. Het in ere herstellen van het plein is een veel gehoorde wens en de ideeën zijn legio. Je kunt de markt in een rondje synchroon met het plein laten lopen. Door het creëren van gaten in de marktopstelling wordt de horeca erachter zichtbaarder. Gedacht wordt ook aan het instellen van het concentreren van plaatsen voor *food*. Zo kun je het plein omdopen tot een foodcourtplein, zonder een markt erop of juist wel met de marktkramen erop in een rug aan rug opstelling. Versterkt door de al aanwezige horeca kan het plein zich zo ontpoppen tot een ontmoetingsplek voor een ieder. Ondernemers van de markt en de horeca kunnen meer van elkaars bezoekersstromen profiteren. Daarnaast zou het plein, buiten de markttijden om, ook meer kunnen worden gebruikt voor ontmoeting voor buurtbewoners, zoals een voetbaltoernooi of evenementen.

**Opslagruimtes in de buurt**

Een ander aandachtspunt is de aanwezigheid van de opslagruimtes. Wanneer deze opslagruimtes voor de markt behouden blijven, kan dit marktondernemers veel gemak en vervoersbewegingen besparen. Dit komt ook ten goede aan de doelstelling van de gemeente Amsterdam om het aantal rijbewegingen terug te brengen. Verder is - op de bijeenkomst met de diverse betrokken partijen van 17 juli 2017- de suggestie gedaan om de opslagruimtes te gebruiken voor fietsparkeren.

Om de opslagruimtes in de buurt te behouden, is het nodig dat de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan blijft zoals die is. In 2017 is er een start gemaakt met beleidsontwikkeling over kleinschalige bedrijfsruimtes (vanuit Economie, gemeente Amsterdam). In dit traject kan Oost verzoeken om het behoud van kleinschalige bedrijfsruimtes.

Een aantal panden met opslagruimtes staat op de nominatie om verkocht te worden. De angst bestaat dat deze ruimtes vervolgens zullen worden omgebouwd naar woningen. Veel opslagruimtes zijn overigens nu al breed bestemd, voor vooral kleinschalige bedrijvigheid. Ymere en De Key, de eigenaren van de meeste opslagruimtes geven aan dat een aantal opslagruimtes leeg staan en dus niet optimaal worden benut. Zij geven aan te zijn voor behoud van deze ruimtes, maar geven aan ook te zijn voor een bredere bestemming, zodat ze ook voor andere activiteiten, zoals een *garage sale,* kunnen worden gebruikt. Als deze *garage sale* één keer per jaar plaats vindt, dan is er nog sprake van ondergeschikte detailhandel.[[8]](#footnote-8) Als de *garage sale* vaker georganiseerd wordt, dan is er een bestemmingsverbreding nodig dat detailhandel in de opslagruimtes toestaat, wat niet wenselijk is omdat het toestaan van op zich zelf staande winkels buiten de economische assen mogelijk het functioneren van winkels op de economische assen negatief aantast.

## Bewaken en vergroten functiemenging en –balans

Het proces van ‘gentrification’, oftewel de influx van hoger opgeleide, rijkere, nieuwe inwoners in de Dapperbuurt is met de geplande verkoop van voormalige huurwoningen onomkeerbaar. De komst van deze nieuwe bewoners, biedt economische kansen voor ondernemers. Een belangrijke wens vanuit de buurt is wel dat er een mix blijft tussen oud en nieuw, rijk en arm. Hierin ligt ook de kracht van de Dapperbuurt: het is een gemengde diverse buurt is. Dat moet zo blijven en waar mogelijk versterkt worden, vinden de verschillende betrokken partijen.

**Functiemenging in bestemmingsplan**

Het gemengde diverse karakter van de Dapperbuurt kan versterkt worden het in stand houden dan wel versterken van de “functiemenging”: in het bestemmingsplan wordt op pandniveau aangegeven welk type activiteit is toegestaan in een pand: wonen, detailhandel, bedrijvigheid, horeca, etc. Een evenwichtige functiemenging is de sleutel tot een levendige buurt.

Alle stakeholders (ondernemers, corporaties, politie) geven aan dat een levendige ‘plint’ (oftewel de panden op de begane grond) essentieel is voor een (economisch) gezonde buurt. Een mix aan voorzieningen verhoogt de aantrekkingskracht en woonvreugde. De uitstraling van de plinten kan vergroot worden door onder andere een actieve inzet van de gevelaanpak, funderingsherstel en/ of samenvoegen van pandjes.

Om de Dapperbuurt sterk te houden als winkelgebied, zijn de volgende uitgangspunten voor de actualisatie van het bestemmingsplan (in 2017) cruciaal:

1. *Behoud een levendige plint:* publieksfuncties zijn essentieel voor de leefbaarheid en het economisch functioneren van de Dapperbuurt. Dit geldt vooral voor de belangrijkste economische assen de Dapperstraat en de Eerste van Swindenstraat.
2. *Sta geen woningen toe in bedrijfspanden:* kleinschalige bedrijfsruimtes in de buurt dragen bij aan een levendig woon- en leefklimaat. Zet vooral in op behoud van linten van kleinschalige bedrijfsruimtes op zichtlocaties in de nabijheid van de economische assen. Door het clusteren van kleinschalige bedrijfsruimtes in een lint op zichtlocaties nabij winkels en de markt, functioneren de afzonderlijke bedrijven mogelijk beter.
3. *Behoud opslagruimtes in de buurt:* met opslagruimtes in de buurt hoeven (markt)ondernemers dagelijks minder vervoersbewegingen te maken met hun koopwaar. Het verdient nader onderzoek in hoeverre de vraag en aanbod van opslagruimtes nog in balans zijn. Marktondernemers lijken zich niet te realiseren dat er opslagruimtes beschikbaar zijn en/of hebben nu matige interesse in het huren van dergelijke ruimtes omdat zij nu met hun voertuig bij de marktkraam kunnen staan. Indien dit op termijn verandert, dan kan de vraag naar opslagruimtes toenemen.
4. *Onderzoek mogelijkheden voor het omzetten van categorie horeca 1 (fastfood)* naar horeca 3 (café-/lunchroom) en 4 (restaurant) voor een upgrade van de horeca (inclusief gesprekken met ondernemers over veranderen bedrijfsvoering).

**Meer samenwerking corporaties en gemeente**

Nauwere samenwerking tussen en met pandeigenaren in de buurt kan ook een middel zijn om het

diverse karakter van de winkels, horeca en bedrijfsruimtes in de Dapperbuurt. Pandeigenaren hebben een belangrijke troef in handen als het gaat om het bepalen aan wie zij de winkel-, horeca- of bedrijfsruimte verhuren. De corporaties De Key en Ymere hebben de wens uitgesproken om vooral vernieuwende ondernemers te willen als huurder die iets toevoegen aan wat de Dapperbuurt nu al te bieden heeft. Ook is er bij de corporaties bereidheid om, in overleg met de politie en de gemeente, maatregelen te treffen wanneer blijkt dat een winkel, horecabedrijf of bedrijfspand een dekmantel is voor criminele activiteiten.

Vastgoedpartijen zoals Ymere en De Key hebben de intentie uitgesproken om te investeren in bedrijfsruimtes in de Dapperbuurt. Ymere geeft aan hier actief op in te willen zetten en heeft hiervoor een programmaplan “Bedrijfsruimten als instrument voor wijkontwikkeling”. Ymere stelt: *“Door bewust te investeren in enkele clusters bedrijfsruimten in buurten waar de leefbaarheid onder druk staat, willen we bijdragen aan een positieve ontwikkeling van de betreffende wijken.* Ook woningbouwcorporatie de Key, die in het deel van de Dapperstraat vanaf de ingang aan de Mauritskade veel bezit heeft, onderschrijft bovenstaande. Het is belangrijk dat ook de gemeente Amsterdam als grote vastgoedeigenaar in de buurt de rangen sluit en zich bij dit uitgangspunt aansluit. Dat betekent niet dat de gemeente verkoop van haar panden moet stoppen. Het betekent wel: nu meer investeren in uitstraling, panden opknappen en eventueel herstellen, om daar op een later moment via verkoop de vruchten van te plukken.

## De verbinding tussen de Eerste van Swindenstraat en de Javastraat

**Herinrichting Eerste van Swindenstraat**

De Eerste van Swindenstraat is de tweede belangrijkste economische as van de buurt. Momenteel worden door de gemeente plannen uitgewerkt voor een herinrichting van de openbare ruimte.

Voor het winkelgebied is van belang dat voetgangers in de 1e van Swindenstraat veilig en ongehinderd kunnen oversteken vanaf de markt in de Dapperstraat. Voor de marktbezoekers zou het gunstig zijn dat de straat verkeersluw wordt gemaakt.

Betrokken partijen in de buurt vinden het een goed idee dat de Eerste van Swindenstraat beter aansluit op de Javastraat. Dit kan in de bestrating maar ook in de verbetering van de uitstraling van de doorgang onder het spoor, een welkomstbord aan de ingang van de 1e van Swindenstraat en de kruising met de Linnaeusstraat.

**Interessante functies in ‘scharnierpanden’**

Verder is de koppeling tussen de Eerste van Swinden en de Javastraat een belangrijke kans. De twee panden aan het uiteinde van de Eerste van Swindenstraat, vlakbij het viaduct naar de Javastraat zijn coöperatiebezit van Ymere en kunnen wat hen betreft een belangrijke scharnier vormen in de aansluiting met de Javastraat. Ymere denkt aan het breed bestemmen van de panden met een multifunctionele inrichting (zoals bijvoorbeeld het concept Hutspot). Door het creëren van zogenaamde hotspots, zorg je voor reuring en aanloop.

**Samenwerking met ondernemers in de Javastraat**

Betrokken partijen zien kansen voor meer onderlinge samenwerking tussen ondernemersverenigingen in de Eerste van Swindenstraat en de Javastraat. Samenwerking kan bijvoorbeeld gaan over het *branding* van de buurt. Bij het *branden* van het gebied is het belangrijk om te kijken hoe de Dapperbuurt en de Indische buurt en wellicht een groter gebied samen kunnen optrekken. Voor ondernemersverenigingen is een economische subsidieregeling van de gemeente Amsterdam beschikbaar voor het gezamenlijk uitwerken van een “brand” voor de buurt. Ondernemers in de Javastraat hebben al een *brandings*traject doorlopen. Interessant hierbij kan zijn om lokale publiekstrekkers, zoals Brouwerij het IJ of het Tropenmuseum te koppelen aan de Dappermarkt of door bezoekers te wijzen op het grote parkeeraanbod in de Q-park garage bij Oostpoort. Ook het benoemen van een landmark, zoals een opgeknapt Dapperplein, kan (op termijn) als een trekker werken.

## Kwaliteitsslag van de aanwezige horeca

Naast een boodschappenfunctie, heeft een wijkwinkelgebied een belangrijke ontmoetingsfunctie. De consument is steeds veeleisender en wil méér dan alleen boodschappen doen. Naar de kapper, stomerij, maar ook een bezoek aan de horeca. Horecaondernemers in de Dapperbuurt zien we hier al op inspelen met restaurants, lunchrooms en cafés.

Hoewel het aan horecazaken niet ontbreekt is het kwalitatieve horecaniveau in de buurt niet al te hoog. Zo zijn er op het Dapperplein veel horeca-1/ fastfoodzaken. Toevoeging van kwalitatief hoogwaardige horeca, zonder de traditionele eetzaakjes tekort te doen, kan voor een kwalitatieve impuls zorgen, op bijvoorbeeld het Dapperplein, maar ook elders. Dat hoeft niet door meer horeca toe te voegen, maar door in het nieuwe bestemmingsplan de horeca 1 functie van panden te verbreden met een horeca 3-4 functies. Bij het einde van het huurcontract van de zittende ondernemer, kan de pandeigenaar dan op zoek gaan naar een huurder in categorie 3 of 4 (respectievelijk lunchroom of een restaurant).

Ymere, met veel corporatiebezit op het Dapperplein, geeft aan te onderzoeken of het beëindigen van de huurovereenkomst, dan wel het verplaatsen van kwalitatief zwakkere horeca van het Dapperplein naar minder prominente plekken in de buurt, een mogelijkheid is.

Tenslotte onderschrijven huidige horecaondernemers dat juist het ontwikkelen van horeca op zichtlocaties, zoals de hoek Eerste van Swindenstraat- Dapperstraat en/of hoek Eerste van Swinden- Javastraat een kans kan zijn om het economische hart van de buurt sterker te maken.

## Meer leefbaarheid en veiligheid

Het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid kan niet los worden gezien van een gezond economisch toekomstperspectief. Zonder veiligheid, geen consumenten, zonder consumenten geen besteding en economische groei. Vooral het Dapperplein heeft veel last van criminaliteit in de vorm van alcohol en drugsgerelateerde overlast waarbij personen hinderlijk rondhangen, dealen, vechtpartijen, etc. Bewoners en ondernemers geven aan dat het vooral in de avond niet prettig vertoeven is. Ook wordt het Dapperplein in de avond gebruikt om auto’s te parkeren.

De gemeente heeft in 2017 cameratoezicht ingevoerd op het plein. Actieve handhaving, met en zonder camera’s, maar juist ook het creëren van een overzichtelijk ontmoetingsplein voor jong en oud versterkt de sociale controle op ongewenst gedrag en kan zo ook bijdragen in het voorkomen ervan. De huidige situatie op het Dapperplein, met vele obstakels gedurende de markttijden, biedt nu volop gelegenheden om redelijk anoniem illegale activiteiten te ondernemen zoals het dealen in drugs.

# Acties gebiedsplan

Op maandagavond 17 juli 2017 zijn de bovenstaande verkenningen en bevindingen teruggekoppeld aan de betrokken stakeholders. Hierbij waren onder andere vertegenwoordigers van Ymere, de Key, de politie, het marktbestuur, de BIZ, straatmanagers, diverse ondernemers, bewoners en ambtenaren van stadsdeel Oost aanwezig. De aanwezigen werd gevraagd om een prioritering in alle genoemde kansen/ acties aan te brengen en dat leverde onderstaande figuur op.

De aanwezigen hebben drie belangrijke doelen voor ogen:

1. Een kleurrijke, diverse en duidelijke branchering
2. Meer samenwerking & interactie tussen markt, horeca en winkels
3. Een prettig verblijfsklimaat op straat

Na een visuele weergave van de benodigde acties, de prioriteiten en rollen, volgt een tabel waarin gespecificeerd wordt welke actie wanneer en door wie opgepakt dient te worden.

## Tekst voor gebiedsplan

Samengevat kan de volgende tekst opgenomen worden in het gebiedsplan:

Om het economisch perspectief van de Dapperbuurt te verbeteren wordt met vastgoedpartijen gewerkt aan het behoud en ontwikkeling van panden op strategisch gelegen locaties. Op hoekpanden op zichtlocaties gaat de gemeente in gesprek met de pandeigenaren om interessante concepten te trekken die iets toevoegen aan het diverse karakter van het bestaande winkel- en horeca-aanbod in de Dapperbuurt. Ondernemers in de buurt zijn met elkaar in gesprek en ontwikkelen mogelijk gezamenlijk een ‘brand’ voor de buurt, waarvoor de gemeente subsidie ter beschikking stelt.

Om de markt, winkels en horeca meer van elkaars aanwezigheid te laten profiteren, worden in 2018 vanuit de gemeente diverse handhavingsacties gedaan om looppaden op de markt vrij te houden en te handhaven op fout geparkeerde voertuigen en obstakels die het zicht op achterliggende winkels en horeca belemmeren. De gemeente werkt met marktondernemers plannen uit voor een experimentele zone op de markt op het Dapperplein. Verder wordt met de diverse belanghebbenden bekeken welke andere acties nodig zijn om het Dapperplein te maken tot een prettiger plein voor ontmoeting.

In 2018 worden de plannen voor de herinrichting van de Eerste van Swindenstraat door de gemeente verder uitgewerkt. Daarnaast worden met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden een schouw georganiseerd om de entree van de Dapperbuurt bij de Pontaniusstraat/Javastraat aantrekkelijker te maken.

**De Dapperbuurt:**

**een**

**economisch**

**kloppend hart met voor ieder wat wils**

## Prioritering benodigde acties

**Wie is aan zet?**

**Ondernemers** (markt, winkels, horeca en/of staanplaatsen openbare ruimte)

**Vastgoedeigenaren:** particuliere eigenaren, Ymere, De Key, gemeente Amsterdam. De grootste spelers hebben periodiek een gezamenlijk overleg.

**Gemeente Amsterdam**: uitvoering vanuit gebiedsteam, afdeling vergunningen, toezicht en handhaving.

**Politie, justitie**

**Strategisch doel**

**Meer samenwerking & interactie tussen markt, horeca en winkels**

**Herinrichting**

openbare ruimte 1e van Swindenstraat

**Blijven werken aan sociale veiligheid** (in de avond, hanggroepen, auto’s op het Dapperplein)

**Opknappen uitstraling winkelpanden**

****

**Beter benutten opslagruimtes**

**Marktkramen**

**anders opstellen.**

Eerst / alleen Dapperplein

of overal?

Prio

**Betere**

**branding van**

**het gebied**

**Een prettig verblijfsklimaat**

**op straat**

**Een kleurrijke, diverse en duidelijke branchering**

Prio

**Experimentele** **zone** op de markt op het Dapperplein (bijv. thematisch: food & beverage)

**Vrijhouden looppaden en handhaven** op onvergunde objecten die zicht belemmeren.

Begin met Dapperplein als ontmoetingsplein

Prio

**Aanpak ondermijnende criminaliteit**

Prio

Prio

**Meer diversiteit aanbod op de markt**

**Behoud en ontwikkeling van strategische panden**

**Acties**

**gebiedsplan 2018**

**Operationeel doel**

*Voorstellen zijn welkom!*

Er is budget gereserveerd door de gemeente Amsterdam voor

initiatieven vanuit ondernemers

Aansluiting Java-

en Linneausstraat:, **fysiek** en in **samenwerking**

****

Prio

**Samenwerking tussen vastgoedpartijen**

Trek huurders die diversiteit van het winkel/horeca-aanbod versterken.

Begin met opvallende panden op hoeken/

zichtlocaties.

## Wie is wanneer aan zet?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Thema | Actielijn | Partijen (trekker onderstreept) | Planning | Budget |
| 1. Een kleurrijke, diverse en duidelijke branchering | a) Het behoud en ontwikkeling van strategische panden c.q. ‘scharnierpanden’ (bijv overgang Javastraat/1e van Swindenstraat) in de Dapperbuurt (bepaal eerst in BOG-overleg welke panden dat zijn en welke actie per pand nodig is, leg afspraken vast in een convenant) | Ymere, de Key , Stadsdeel Oost en Vastgoed, gemeente Amsterdam: agenderen via BOG (Bedrijfs Onroerend Goed) –overleg. | Derde kwartaal 2017 (BOG overleg 10-10) en doorlopend | Nog te bepalen met betrokken partijen. |
|  | b) Het ontwikkelen van het hoekpand(en) op zichtlocaties: trekken van een interessant horeca-concept. | Idem | Eerste kwartaal 2018 | Pm.  Eventuele upgrade panden voor kosten pandeigenaar. |
|  | c) Betere branding van de Dapperbuurt (i.s.m. de Dappermarkt en evt. de Indische Buurt). | BIZ Eerste van Swindenstraat, al dan niet in samenwerking met ondernemers Dapperstraat en marktvereniging | Derde kwartaal 2017 en doorlopend | Subsidieregeling gebiedsbranding via Economie, gemeente Amsterdam |
| 2. Meer samenwerking & interactie tussen markt, horeca en winkels | a. Toezicht houden en handhaven op het vrijhouden van de looppaden op de markt, foutparkeren en onvergunde objecten die het zicht op de markt belemmeren. | Stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam | Derde kwartaal 2017 en doorlopend in 2018 | Gebiedsplan 2018 |
|  | b. Ontwikkelen Dapperplein als ontmoetingsplein van en voor de buurt mét op termijn een programmering en/of het inrichten als experimentele zone. | Stadsdeel Oost en Marktbureau, gemeente Amsterdam i.s.m. marktbestuur/ondernemers en bewoners | 3e kwartaal 2017, doorlopend in 2018 | Gebiedsplan 2018 |
| 3. Een prettig verblijfsklimaat  op straat | a. De herinrichting van de openbare ruimte in de Eerste van Swindenstraat. | Stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam in overleg met de belanghebbenden in de buurt | Eerste kwartaal 2018 en doorlopend | Gebiedsplan 2017/2018 |
|  | b. Verbetering van de uitstraling van de doorgang onder het spoor, een welkomstbord aan de ingang van de 1e van Swindenstraat en de kruising met de Linnaeusstraat. Begin met een schouw en bespreek wie welke actie kan oppakken. | Stadsdeel Oost in samenwerking met betrokken belanghebbenden zoals bewoners, ondernemers, vastgoedpartijen | Eerste kwartaal 2018 en doorlopend | Gebiedsplan 2018 |

**Bijlage**

**Bestemmingsplan Dapperbuurt**

Winkelcentrum 1e van Swindenstraat en Dapperstraat maken onderdeel uit van bestemmingsplan Dapperbuurt, dat vastgesteld is in 2007. Voor deze straten geldt de bestemming ‘Wonen boven centrumvoorzieningen’ (W+C, artikel 4).

Op deze bestemming zijn de volgende economische functies in de plint mogelijk:

* Detailhandel (max. 300 m2 bvo per vestiging, daarnaast mogen 3 vestigingen max. 400 m2 zijn en 4 vestigingen max. 700 m2 bvo zijn)
* Horeca I en II in de eerste bouwlaag in de volgende straten (max. 150 m2 bvo per vestiging):
* Commelinstraat (max. 1 vestiging)
* Dapperplein (max. 4)
* Dapperstraat (max. 11, waarvan 1 max. 200 m2 bvo mag zijn)
* 1e van Swindenstraat (max. 12, waarvan 5 max. 250 m2 bvo mogen zijn en 1 max. 350 m2 bvo)
* Mauritskade (max. 1)
* Daarnaast zijn max. 2 horecavestigingen hier bovenop toegestaan
* Dienstverlening, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (niet-zijnde geluidsgevoelige functies) en opslag (ook in het souterrain) in de volgende straten, max. 150 m2 bvo per vestiging:
* Commelinstraat (max. 2 vestigingen)
* Dapperstraat (max. 2)
* 1e van Swindenstraat (max. 9)
* Pieter Nieuwlandtstraat (max. 2)
* Von Zesenstraat (max. 1)
* Wagenaarstraat (max. 2)

Er geldt een vrijstelling voor het dagelijks bestuur om schaalvergroting toe te staan tot max. 600 m2 door samenvoeging van twee panden en vrijstelling voor het toestaan van een supermarkt van 1.000 m2.

1. Bron: Locatus leegstandsmonitor, gemeente Amsterdam, september 2016 [↑](#footnote-ref-1)
2. Bron: Winkelhuren Amsterdam2016, DTZ Zadelhoff [↑](#footnote-ref-2)
3. Consumentenenquête 2015 – 2016, Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam. [↑](#footnote-ref-3)
4. Consumentenenquête 2015 – 2016, Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam. [↑](#footnote-ref-4)
5. Factsheet Markten in Amsterdam: Dappermarkt, Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam, april 2017 [↑](#footnote-ref-5)
6. Vanuit Economie wordt er geadviseerd om eventuele links te leggen met het in ontwikkeling zijnde marktbeleid. In 2017 wordt een visie op de markten in Amsterdam voor advies vrijgegeven. [↑](#footnote-ref-6)
7. Factsheet Markten in Amsterdam: Dappermarkt, Gemeente Amsterdam, april 2017 [↑](#footnote-ref-7)
8. De beleidskaders worden hiervoor gegeven in het detailhandelsbeleid van de gemeente Amsterdam. [↑](#footnote-ref-8)