Amsterdam Nieuw-West

Aanzet visie en advies commerciële voorzieningen 2030



17 januari 2019

[redacted]

BUREAU STEDELIJKE PLANNING

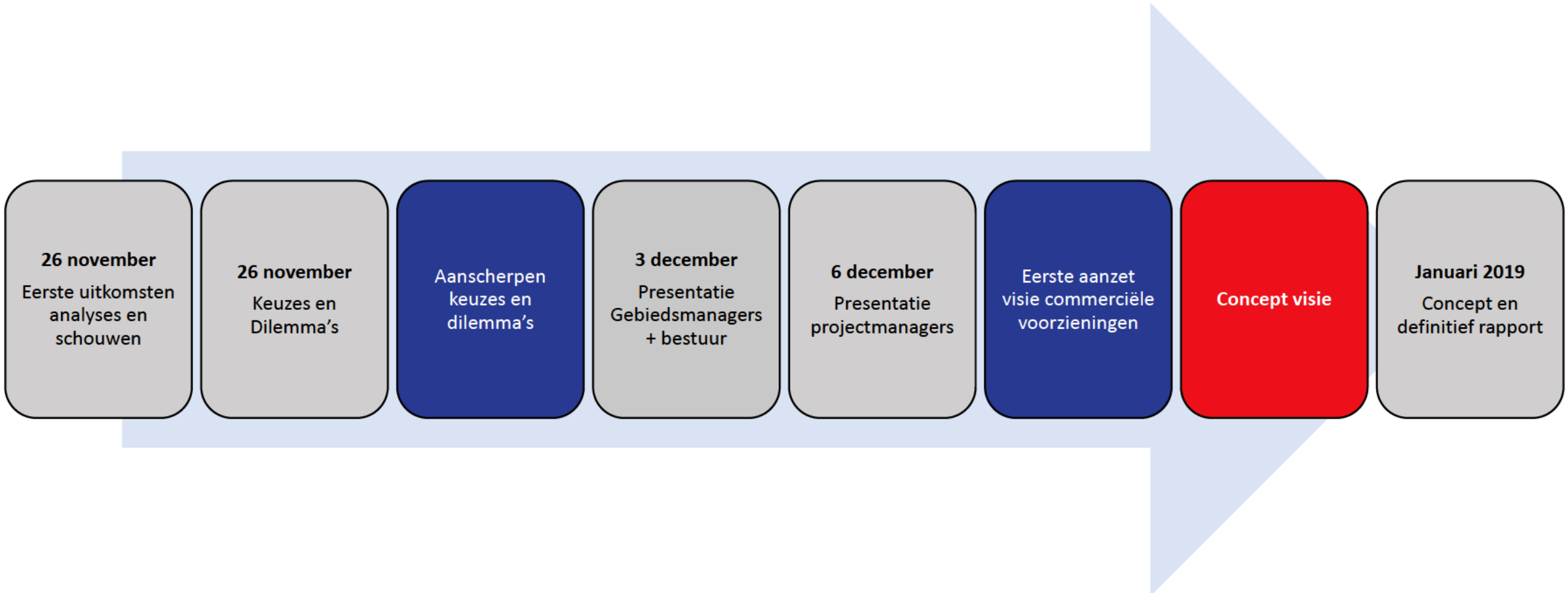
De opdracht

Wat is de draagkracht van de huidige commerciële voorzieningenstructuur in Nieuw-West in het licht van de woningbouwopgave in het stadsdeel?

Commerciële voorzieningen in dit onderzoek:

- **Detailhandel (dagelijks, niet-dagelijks, PDV/GDV)**
- **Leisure**
- **Horeca (excl. hotels)**

Waar staan we nu?



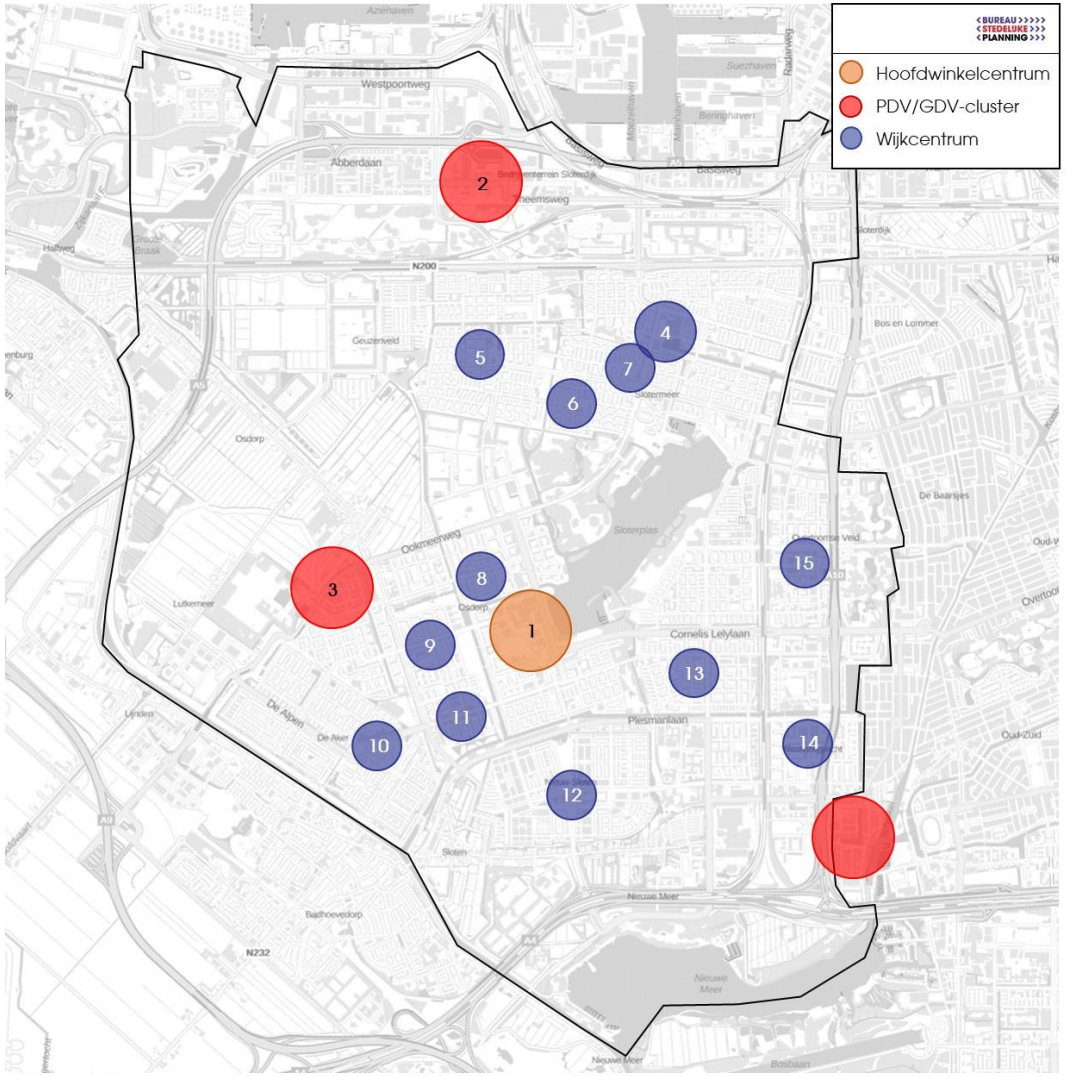
Agenda

1. De context
2. Het onderzoek
3. Visie en advies
4. Vervolg

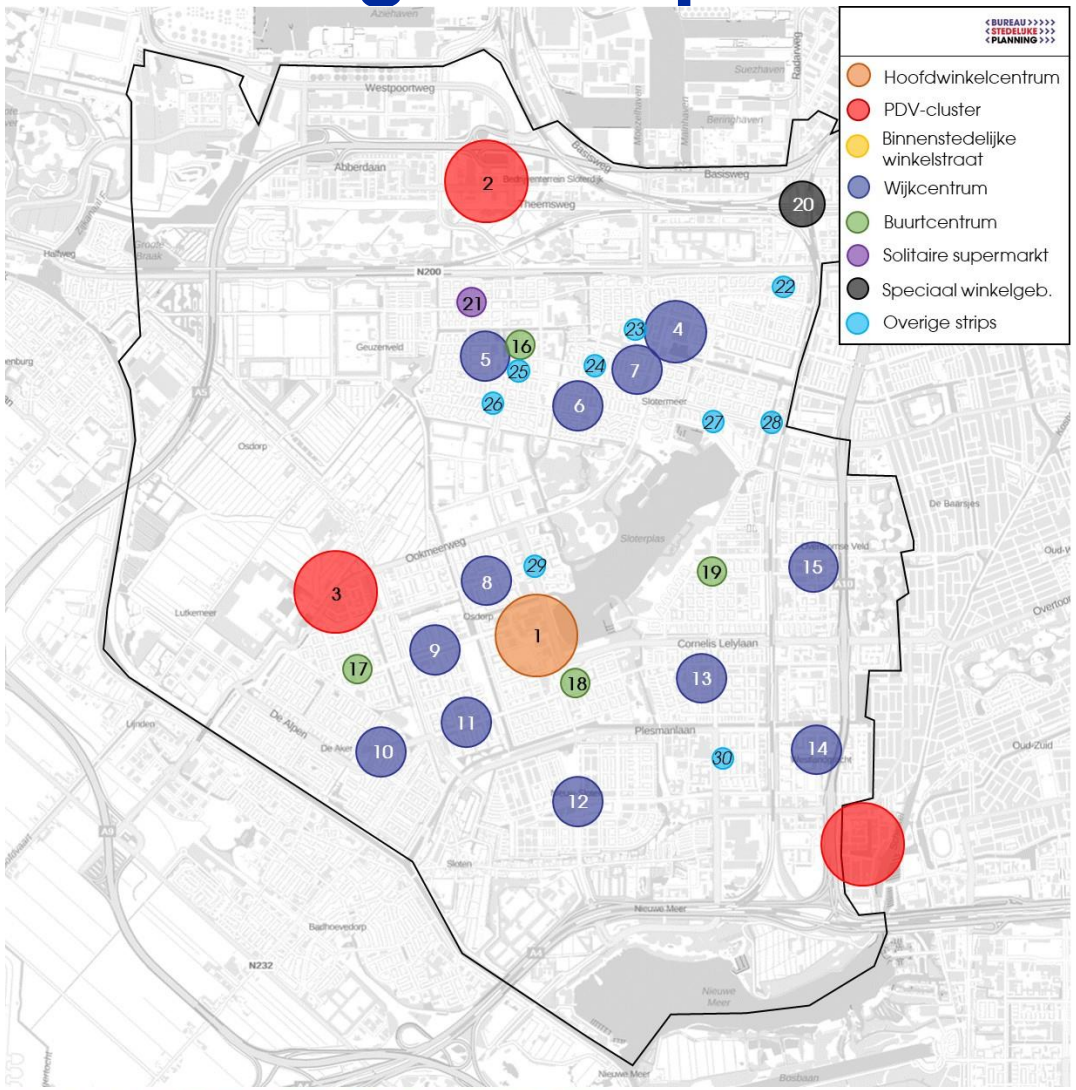


De context

De huidige hoofdwinkelstructuur



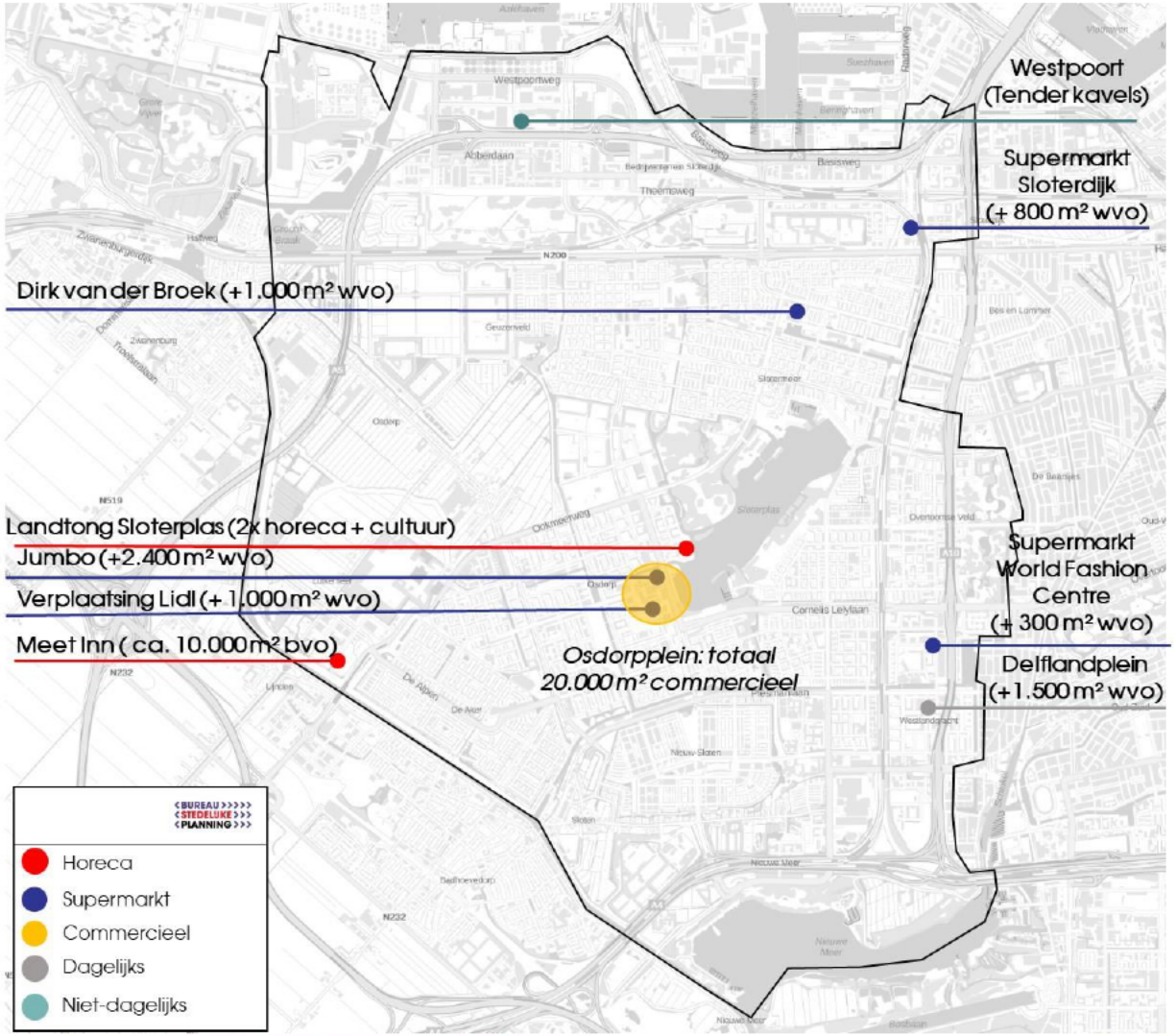
De huidige complete winkelstructuur



Daarnaast:

- een viertal buurtcentra
- veel kleine ondersteunende strips
- een speciaal winkelgebied (station Sloterdijk)
- een enkele solitaire supermarkt

Harde plancapaciteit commerciële voorzieningen



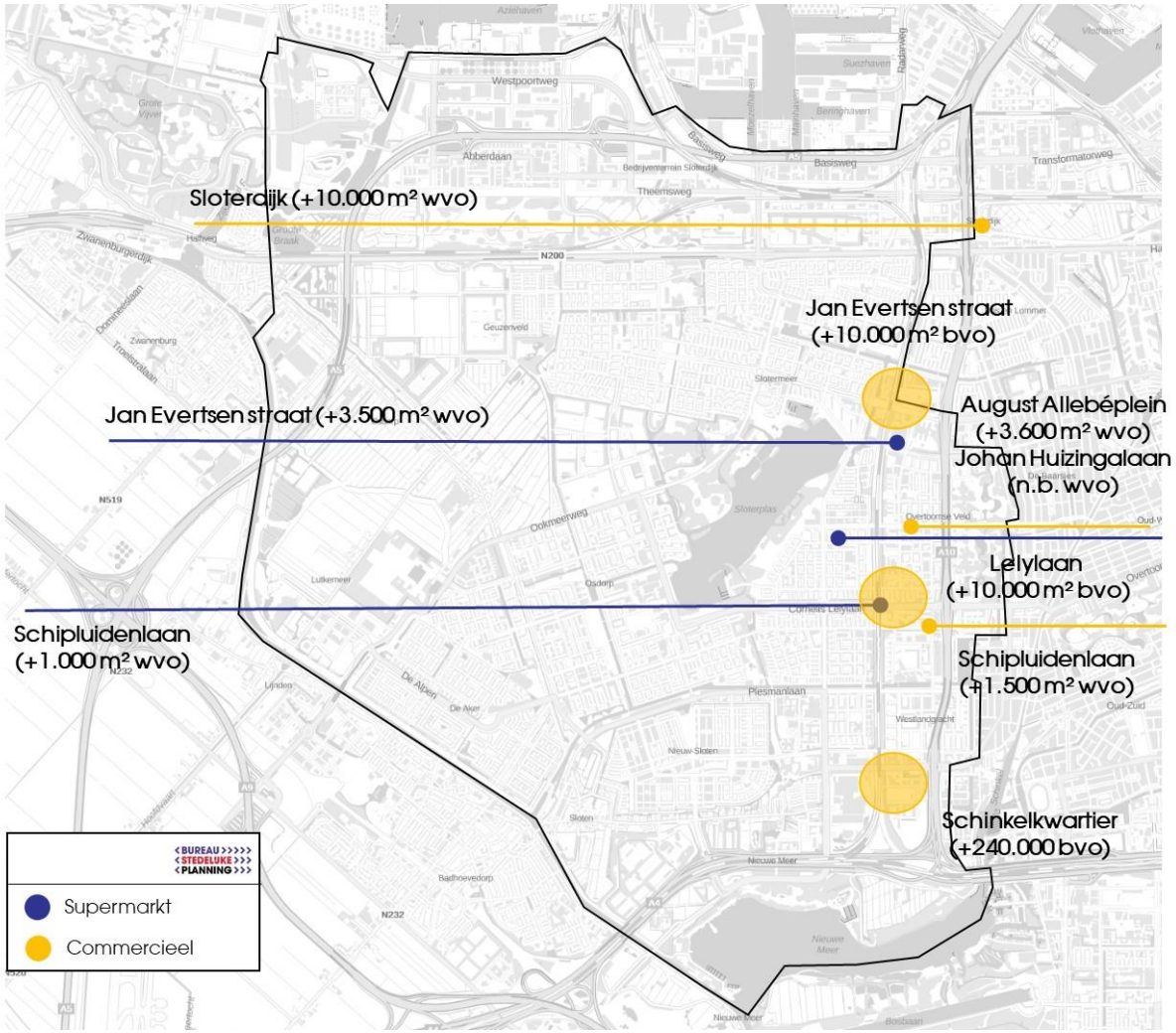
Supermarkten
circa 5.600 m² wvo harde plancapaciteit

Dagelijks
Delflandplein (o.a. uitbreiding Lidl, indicatief 500 m² wvo)

Horeca en leisure
Meet Inn

Commercieel/Gemengd
Osdorpplein

Zachte plancapaciteit commerciële voorzieningen





Het onderzoek; de opzet

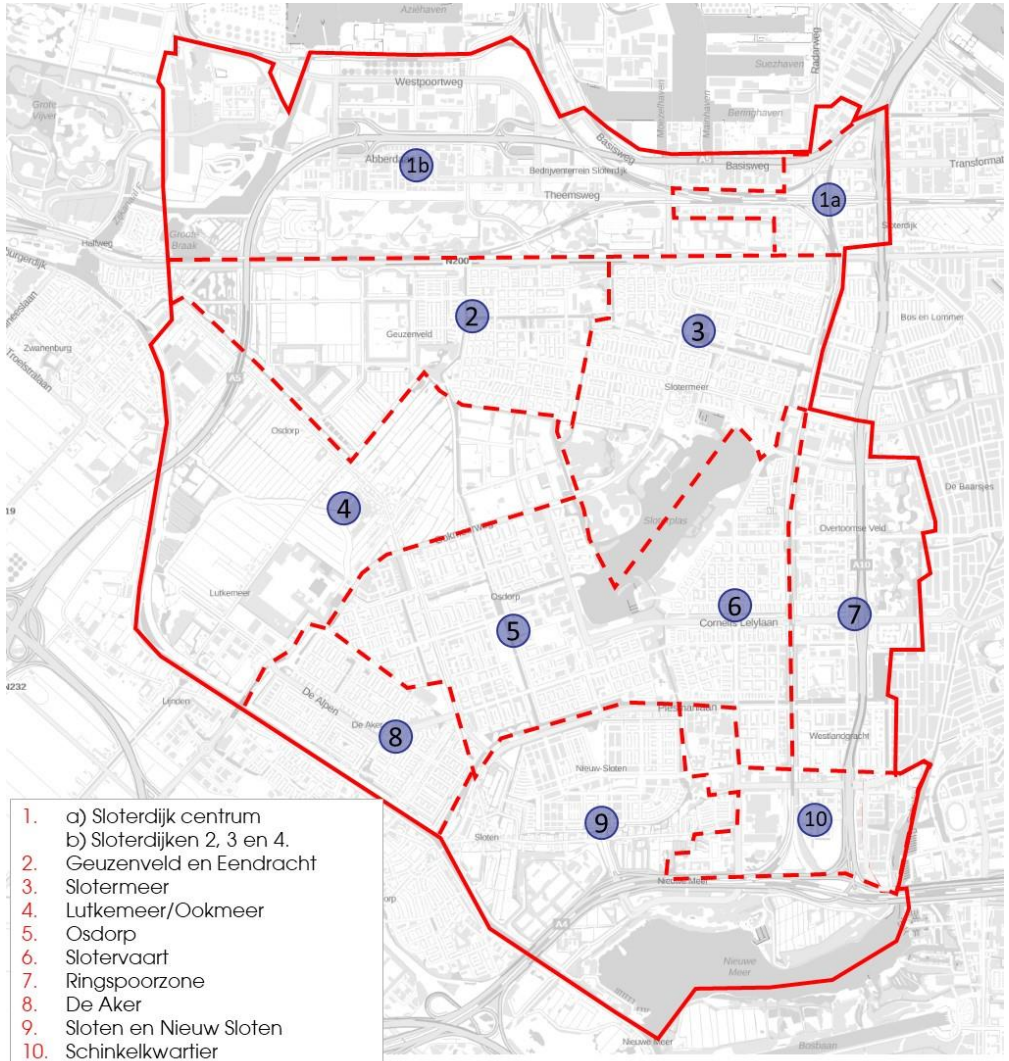
Aanpak

- Behoeftetoets op stadsdeelniveau. Draagvlakontwikkeling van inwoners leidend.
- Verdeeld naar deelgebieden en clusters o.b.v.:
  - Groei van het draagvlak
  - Afstand tot en in afstemming met bestaande clusters
  - Huidig functioneren en perspectief clusters. Daarbij is gebruik gemaakt van data-analyse, schouw-input, observatie ter plaatse en onze expertopinie.
- Grootschalig leisure met een (boven)regionaal bereik zoals een theater, bioscoop of wellness centrum laat zich moeilijk kwantificeren en kent daarom een kwalitatieve insteek.

Uitgangspunten in het onderzoek

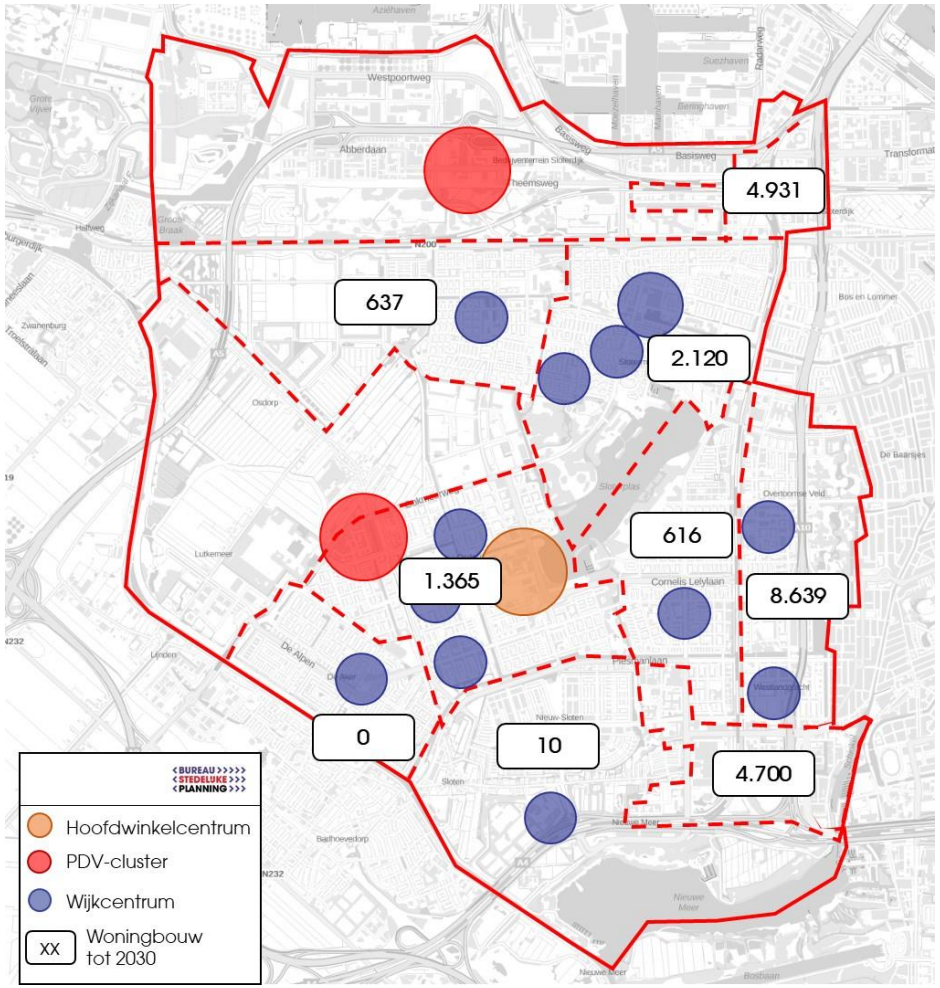
- Huidige hoofdstructuur leidend
- Ruimtelijke clustering van gelijksoortige functies
- Transformatiegebied Ringspoorzone als overgangsgebied tussen vooroorlogse stad en naoorlogse stad
- Ongedeelde stad / inclusieve stad
- Dagelijks aanbod op aanvaardbare afstand
- Rekening houdend met ontwikkelingen in lokaal en regionaal krachtenveld

10 deelgebieden binnen Nieuw-West



Het onderzoek; de uitkomsten

Bevolkingsgroei versterkt draagvlak



2018: 155.590 inwoners

2030: 196.900 inwoners (+26,6%)

2040: 209.300 inwoners (+34,5%)

NB: Dit is het basisscenario. **Bron:** projectmanagementbureau

Overzicht indicatieve uitbreidingsruimte

	In m² wvo		In m² bvo
Sector	**huidig**	**2030 - basis**	**2030 - basis**
Detailhandel dagelijks	- 1.100	9.100	11.375
Detailhandel Mode & Luxe en Vrije Tijd	2.300	2.300	2.750
Detailhandel In/Om het Huis	- 9.900	- 3.650	-4.600
Horeca	-	11.300	14.100
Leisure (fitness)	-	2.000	2.500

NB1 Hornbacheffect en stadsdeeloverstijgende functie In/Om het Huis.

NB2 Alleen in Detailhandel Dagelijks is uitbreidingsruimte gecorrigeerd voor harde plancapaciteit

NB3 Dit is exclusief leegstand



Visie en advies

Verdelingsprincipes

1. Laat uitbreidingsruimte dagelijkse detailhandel, waar mogelijk, landen in bestaande voorzieningenclusters.
2. Nieuwe (dagelijkse) clusters alleen als ze bijdragen aan het voorzieningenniveau van bestaande en nieuwe inwoners en als ze niet bijten aan bestaande clusters.
3. Uitbreidingsruimte reguliere niet-dagelijkse detailhandel (Mode & Luxe en Vrije Tijd) komt primair toe aan Centrum Nieuw-West.
4. Houd 30% van de uitbreidingsruimte horeca flexibel voor bijzondere plekken en initiatieven.

Visie voorzieningenstructuur (1)



1. **Versterking** bestaande hoofdcentra
   - Centrum Nieuw-West, onderscheidend in dagelijks, niet-dagelijks (M&L, VT) en horeca/leisure
   - WBC Westpoort als hoofdcentrum voor PDV (In/Om het Huis)



2. **Bestendiging winkelfunctie** van de bestaande wijkcentra met twee supermarkten als anker:
   - Plein 40-45 (als enige met karakter wijkcentrum+)
   - August Allebéplein
   - Sierplein
   - Delflandplein
   - Lambertus Zijlplein
   - Belgiëplein/Nieuw Sloten
   - Dukaat/MAP



Visie voorzieningenstructuur (2)





3. **Ontwikkeling** nieuwe centra
   - Schinkelkwartier
   - Sloterdijk
4. **Versterken voorzieningen Ringspoorzone**
   - Schipluidenlaan
   - Jan Evertsenstraat-West
5. **Verkleuring** buurtstrips
   - Naar ontmoetingsplekken

1. Versterken bestaande centra
Basisscenario Centrum Nieuw-West

- Multifunctioneel hart van Nieuw-West
- Stevig fundament (XL-)supermarkten
- Tevens centrum van Mode & Luxe en Vrije Tijd
- Combinatie van ondersteunende en wijkoverstijgende horeca
- Bioscoop
- OBA XL
- Meervaart XL
- Functioneel-ruimtelijke connectie Sloterplas



1. Versterken bestaande centra
Plusscenario Centrum Nieuw-West

Plusscenario betreft het opwaarderen van het centrum naar een (boven)regionaal centrum, ook in de winkelfunctie, zodanig dat een ingrijpende wijziging in kooporiëntaties binnen en buiten het stadsdeel plaatsvindt, ten faveure van Centrum Nieuw-West

Sterkten	Zwakten
• Beïnvloedt draagvlak voor grootschalige (leisure)functies positief • Prima autobereikbaarheid • Relatief beperkte afstand ENTER	• Fysieke inpassingsmogelijkheden • Lastige integratie met reeds ingezette ontwikkelingen • OV-bereikbaarheid matig voor bovenregionaal centrum • Verdeeld eigendom in het centrum
Kansen	**Bedreigingen**
• Infrastructuurtracé voor upgrade ligt klaar • Kans om aantrekkingskracht op geheel Nieuw-West te vergroten • Verminderen druk op de binnenstad	• Huidige infrastructuur niet sterk genoeg om extra verkeer op te vangen • Ontwikkeling FOC Sugar City Halfweg • Ook (ambitieuze) plannen voor andere stadsdeelcentra

1. Versterken bestaande centra
Westpoort als PDV centrum

Woon- en Bouwcentrum Westpoort als hoofdcentrum PDV voor Amsterdam Nieuw-West

- Heeft ook een functie voor andere stadsdelen (m.n. Noord en Haven-Stad) en omliggende gemeenten
- Kritische massa door reeds in gang gezette ontwikkelingen (o.m. Decathlon)
- Bereikbaarheid verbeterd

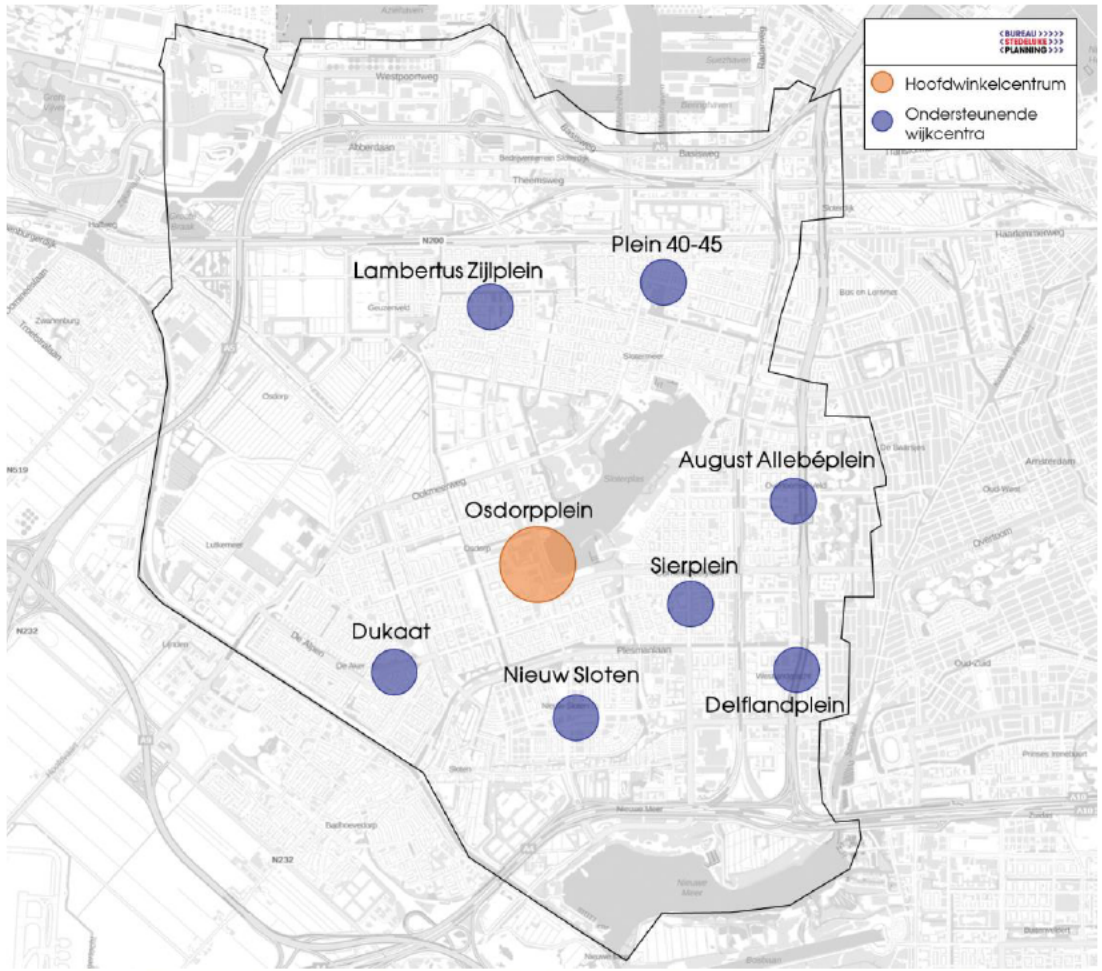
Aangevuld met evenwichtig gespreid aanbod aan bouwmarkten + overig aanbod In/Om het Huis

- Akerpoort en Tuincentrum Osdorp
- Landlust (Stadsdeel West)
- Schinkel met verplaatsing Gamma



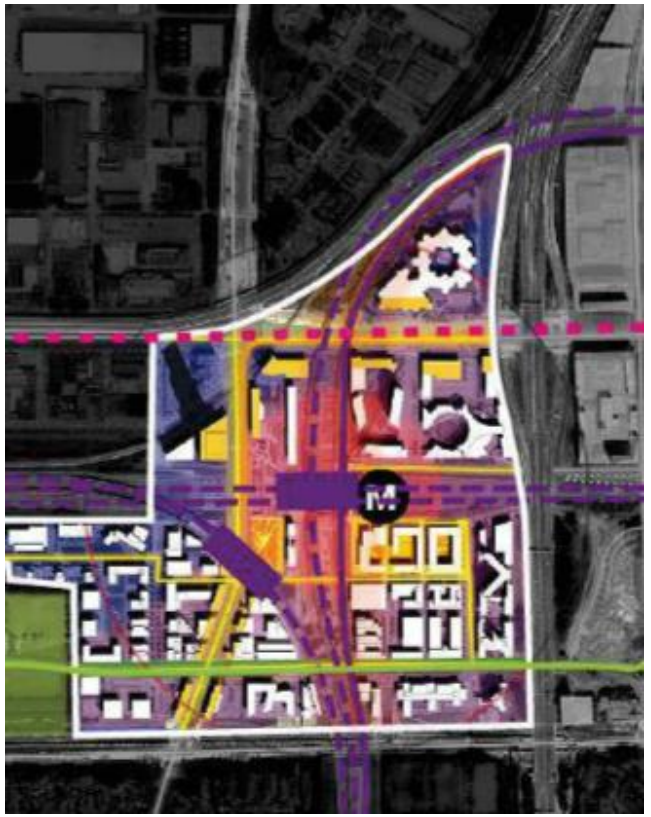
2. Focus op hoofdstructuur wijkclusters

- Bestendigen van functie als wijkwinkelcentrum
- Primair focus op dagelijks aanbod
- Twee volwaardige, elkaar aanvullende supermarkten (uitgezonderd Plein 40-45)
- Opwaardering Dukaat tot volwaardig wijkcluster met tweede supermarkt (voorkeur voor verplaatsing vanaf Dijkgraafplein)



3. Ontwikkeling nieuwe clusters
Sloterdijk centrum

- Hybride centrum, met functie voor uiteenlopende doelgroepen
- Ontwikkeling wijkgericht aanbod met minimaal één volwaardige supermarkt
- Combinatie lokale en wijkoverstijgende horecavoorzieningen, idem voor leisure
- Eventueel op termijn (na 2030) uitbouw naar stadsdeelcentrum nieuwe stijl voor Haven-Stad



3. Ontwikkeling nieuwe clusters (1/2)
Schinkelkwartier

Twee scenario's afhankelijk van locatiekeuze:

1. Wijkcentrum regulier
2. Aanhaken bij stationsgebied in Enter [NL]



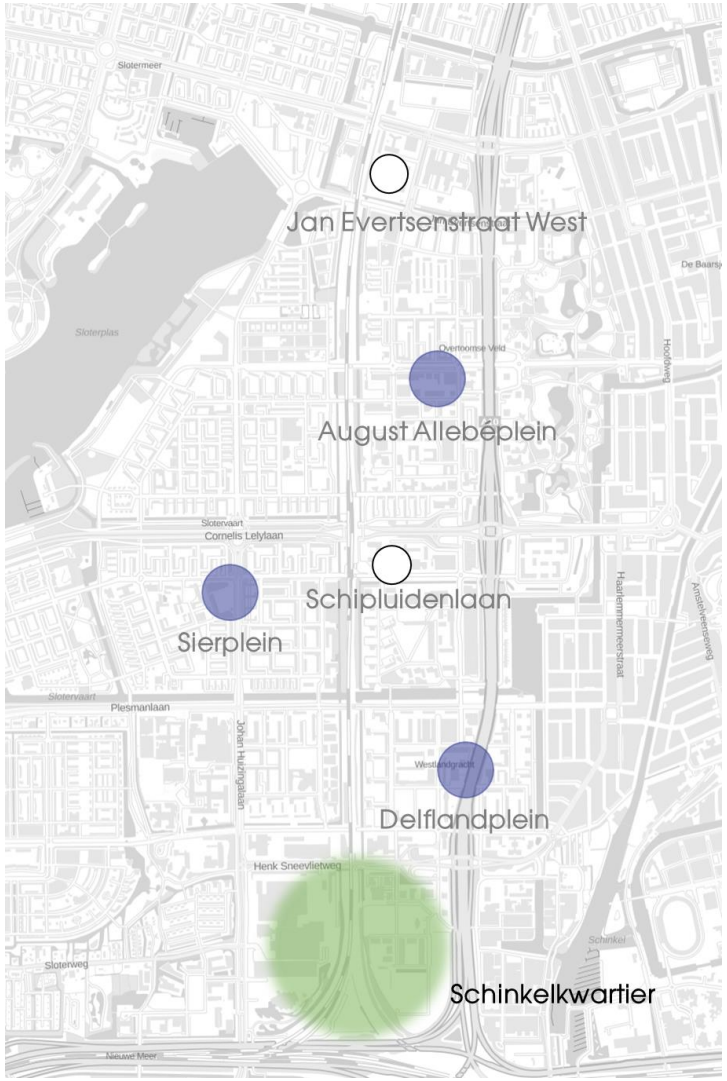
1. Wijkcentrum regulier

- Anticiperen op ontwikkeling tot regulier wijkcluster
- Gefaseerde ontwikkeling
- In eerste aanleg één moderne supermarkt, met ondersteunende functies als horeca en fitness
- Continue monitoring

3. Ontwikkeling nieuwe clusters (2/2)
Schinkelkwartier

2. Aanhaken bij stationsgebied in Enter [NL]

- Afhankelijk van ontwikkeling Enter [NL] opwaarderen tot hybride cluster
- Naast wijkverzorgende functie ook focus op verblijvers
- Dagelijks en horeca (To-Go concepten)



4. Versterken voorzieningen Ringspoorzone

Toevoegen van twee concentraties:

1. Jan Evertsenstraat West
2. Schipluidenlaan (Station Lelylaan)

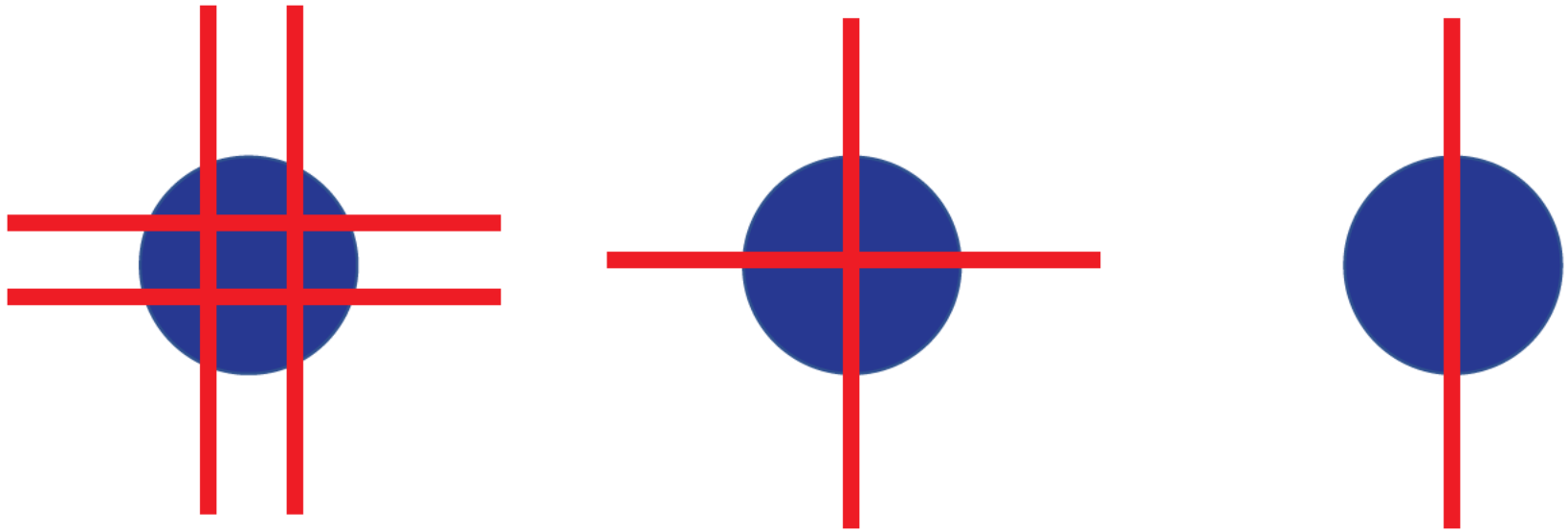
Wat?

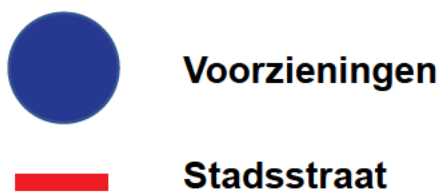
- Elk één supermarkt (full-service)
- Ondersteund met aanvullende voorzieningen (w.o. horeca)

Overig Ringspoorzone → Mogelijkheden kleinschalige gemaksvoorzieningen



4. Versterking Ringspoorzone
Stadsstraat





4. Versterking Ringspoorzone
Stadsstraat: uitwerking

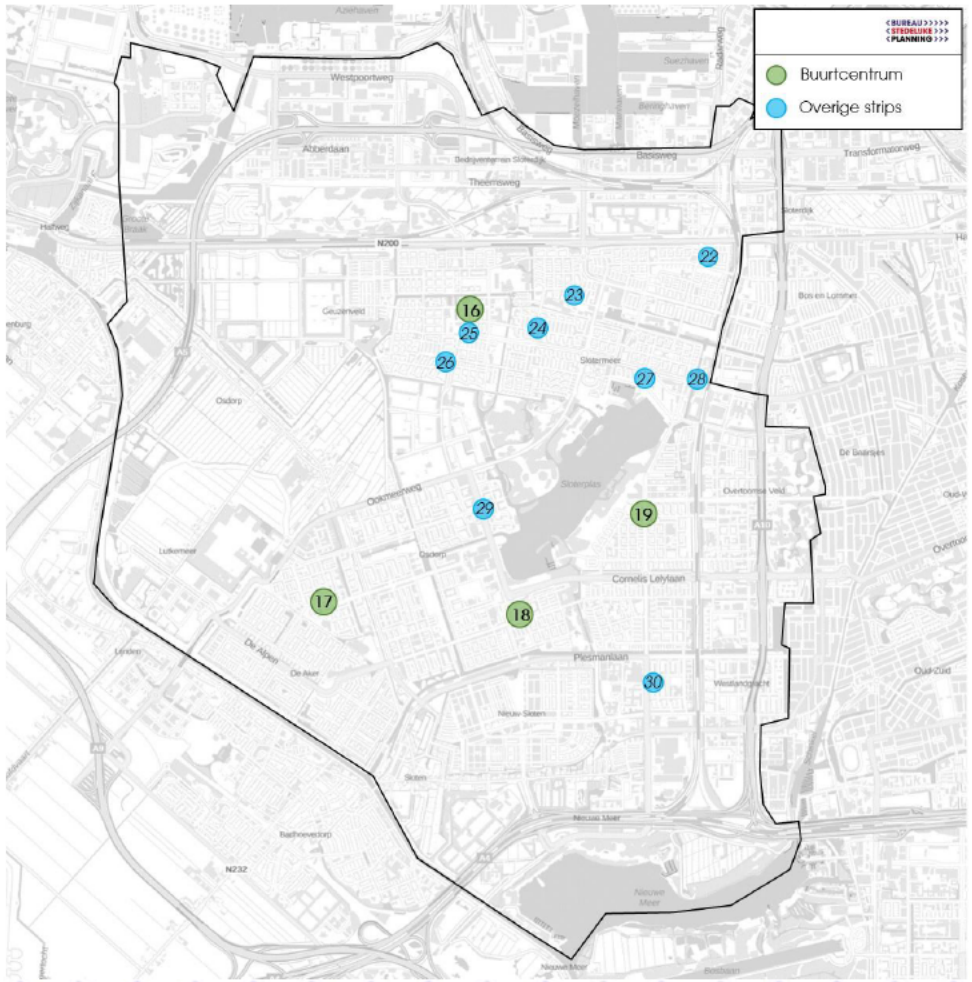
- Ondergeschikte rol auto
- Hart voor commerciële voorzieningen
- Afhankelijk van locatie, krachtenveld: Convenience (300 – 400 m² bvo) of full service supermarkten (1.500 - 2.000 m² bvo)
- Aanloopstraten voor sociaal-maatschappelijke functies
- Voorbeelden zijn: Hafen City in Hamburg, Rotterdam-Laan op Zuid en in Amsterdam de Zuidas en IJburg.



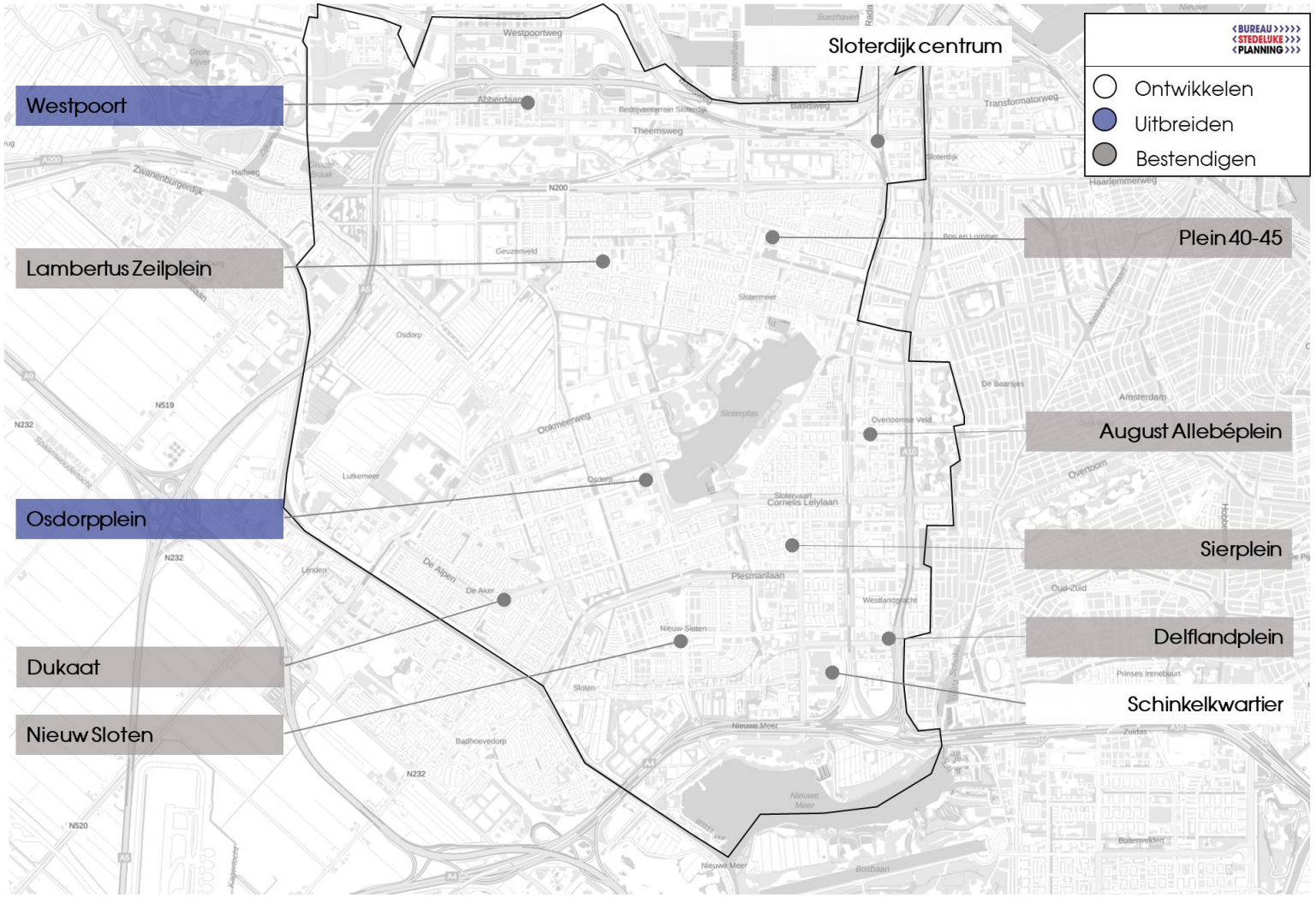


5. Verkleuring buurtstrips

- Ontmoetingsplekken voor de buurt
- Mix van maatschappelijk, dienstverlening, werken en wonen
- Blurring welkom
- Voorzichtig met horeca
- Potenties afhankelijk van onder andere ligging en ruimtelijke kwaliteit



De nieuwe hoofdstructuur



Horeca

Uitbreidingsruimte: 14.100 m² bvo

Harde plancapaciteit: grootschalig aanbod Meet Inn (3.000 m² bvo)



Waar?

1. Wijkverzorgend: op plekken waar nu ook (commerciële) functies geclusterd zijn:
   - Ondersteunend aan winkelfuncties
   - Of (verdere) verkleuring van winkels naar andere functies, waaronder horeca



2. Bovenlokaal: op plekken die reeds bovenlokale functie hebben of bijzonder zijn:
   - Hoofdwinkelgebieden
   - Randen van groen
   - (Verkeers)knooppunten



Plusscenario Horeca

PLUSSEN	MINNEN
Huidig onderaanbod horeca in stadsdeel Nieuw-West	Economische hoogconjunctuur slaat om in laagconjunctuur; mensen gaan minder uit eten/drinken
Extra potentieel door bovengemiddelde groei kantoorpersoneel en/of bezoekers	
Structureel hoger aandeel buitenshuis-bestedingen in huishoudbudget	
Type woningen en bewoners (kleine huishoudens, jong en relatief hoge buitenhuisconsumptie) zorgen voor extra vraag naar horeca	

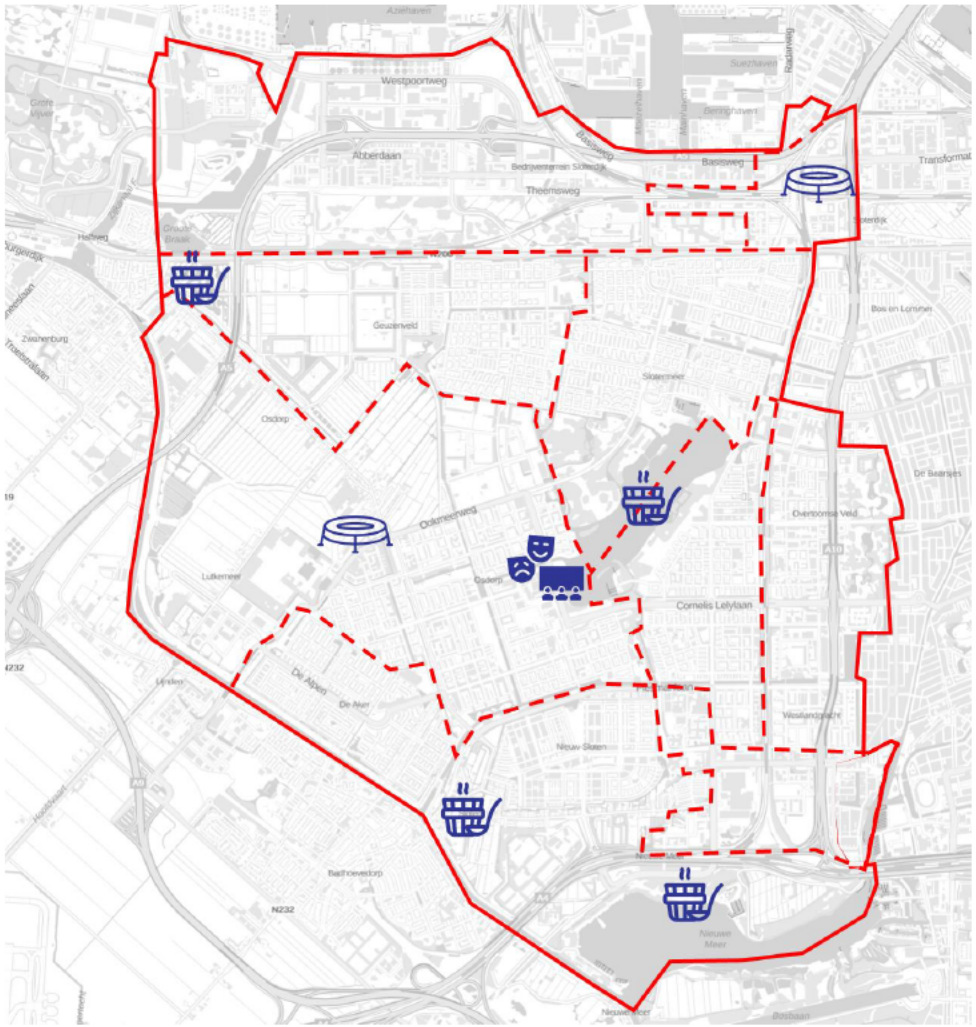
- Uitkomsten basisscenario conservatieve inschatting.
- Mogelijk 15% - 20% extra marktruimte.
- Uitwerking verschilt per voorzieningencluster.

Bovenlokale leisure

	LANDELIJKE TRENDS	PASSEND IN AMSTERDAM-NIEUW-WEST	COMPLEMENTAIR AAN HUIDIG AANBOD	MEERWAARDE VOOR TOERISTISCH PRODUCT MRA (SPREIDING)	EINDOORDEEL
Cultuur	**0/+**	**+**	**0/+**	**+**	**0/+**
Theater	0/+	+/++	0	0/+	0/+
Poppodium	+	+	+	0/+	+
Museum	0	+	+	++	+
Ontspanning & Vermaak	**++**	**+/++**	**+/++**	**+/++**	**+/++**
Bioscoop	+/++	++	++	0/+	+/++
Edu-tainment	++	+	+	++	+/++
Indoor actieve leisure met vermaaksdoel	++	+/++	+/++	++	+/++
Health & Beauty	**+**	**++**	**+**	**+/++**	**+/++**
Sauna en wellness	+	++	+	+/++	+/++

Perspectief:				
0 = ongunstig	0/+ = gering	+ = redelijk	+/++ = gunstig	++ = zeer gunstig

Bovenlokale leisure



- Cultuur
- Bioscoop
- Indoor leisure
- Sauna en wellness

Verdeling van de functies over de gebieden

Gebied/ locatie	Uitbreiding				
	Dagelijks	Mode & Luxe + Vrije tijd	PDV	Horeca	Fitness
Sloterdijk Centrum					
Osdorpplein/CNW					
WBC Westpoort					
Plein 40-45					
Schipluidenlaan					
Jan Evertsenstraat					
Schinkelkwartier					

Legenda

- **Kleine uitbreiding**
- **Gemiddelde uitbreiding**
- **Grote uitbreiding**

NB. Bovenop harde plancapaciteit

Doorkijk 2040

- Na 2030 nog eens ruim 6% bevolkingsgroei.
- Extra draagvlak vooral in Slotermeer, Osdorp en Ringspoorzone.
- Uitbouw voorzieningen Schinkelkwartier tot minimaal wijkcluster, mogelijk meer (afhankelijk van Enter [NL])
- Uitbouw cluster Sloterdijk (preluderend op ontwikkeling Haven-Stad)

Vervolg proces onderzoek

- Presentatie aan gebiedsteams (22 januari)
- Presentatie bestuur (in te plannen)
- Conceptversie rapport (eind januari)
- Definitieve versie rapport (begin februari)

Contact

