

# STRATEGIENOTA

## WINKELCENTRUM GEIN

(SAMENVATTING)

# STRATEGIENOTA WINKELCENTRUM GEIN

Ruimtelijke projecten volgen binnen stadsdeel Zuidoost een vaste fasering. Er zijn vier planfasen: het strategiebepalend besluit, dat genomen wordt op basis van de strategienota, is de eerste planfase. Daarna volgen: het projectbesluit (einde van de onderzoeksfase), het investeringsbesluit (programma en ontwerpfasen) en het uitvoeringsbesluit. Per planfase neemt het Dagelijks Bestuur een besluit.

In de strategienota wordt nagegaan of het zinvol is voor een bepaald gebied een plan te starten. De haalbaarheid, risico's en de consequenties worden globaal verkend en voor zover mogelijk in beeld gebracht.

Wijkwinkelcentrum 't Gein is circa 2300 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) groot en bestaat uit een supermarkt (C1000), een gezondheidscentrum en 20 winkelunits. De entrees van de winkels bevinden zich aan Wisseloord; parkeren gebeurt op het Wisseloordplein. Het eigendom van de winkels is gespreid over een groot aantal particuliere eigenaren.



## Kaart 1: huidige situatie Winkelcentrum Gein

Op 3 april 2007 heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost opdracht gegeven tot het maken van een strategienota voor het gebied winkelcentrum 't Gein en omgeving. Aanleiding hiervoor was het ontbreken van een integraal stedenbouwkundig en economisch plan voor de herontwikkeling van het winkelcentrum. Dit was nodig omdat uit de ruimtelijke en economische inventarisatie van het winkelcentrum enkele knelpunten naar voren kwamen, waarvan de belangrijkste zijn:

- De te kleine supermarkt
- Het winkelaanbod voldoet niet aan de behoefte van de buurt;
- Er zijn te veel horecavestigingen;
- Het ontbreken van samenwerking winkeliers en eigenaren;
- Matige uitstraling: winkels, achterzijden en openbaar areaal;
- Slechte relatie tussen het parkeren en de winkelentrees;
- Er heerst een hoge parkeerdruk.

Voor het winkelcentrum en directe omgeving zijn de mogelijkheden tot herontwikkeling onderzocht. Volgens detailhandelonderzoek kent de locatie mogelijkheden voor een centrum met een omvang van 3300 tot 4000 m<sup>2</sup> bvo. In het onderzoek worden de volgende acties (in samenhang) aanbevolen:

- uitbreiden van de supermarkt tot circa 1.200 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlak, zodat deze als trekker voor het winkelcentrum kan functioneren;
- behoud van een compacte opzet van het winkelcentrum;
- dagelijkse speciaalzaken nabij ingang supermarkt mogelijk maken;
- voldoende parkeerplaatsen dicht bij de ingangen van de winkels;
- verbeteren van de uitstraling en zichtbaarheid van de winkels;

- moderniseren van de inrichting van de openbare ruimte.

Het is van belang dat alle betrokken partijen bereid zijn om mee te werken aan herontwikkeling van het winkelcentrum.

Om richting te geven aan de herontwikkeling van het winkelcentrum is een aantal mogelijke ruimtelijke scenario's opgesteld. Deze variëren van beperkte aanpassingen plus herstel van het huidige winkelcentrum tot integrale sloop/nieuwbouw. Het gaat hierbij om de volgende scenario's:

- Scenario 0** Doorgaan volgens het in september 2005 vastgestelde SPvE: uitbreiding van de supermarkt richting metro.
- Scenario 1** Uitbreiding Winkelcentrum richting fietspad (Wisseloord): uitbreiding door bebouwing/overkappen van Wisseloord,
- Scenario 2** Uitbreiding Winkelcentrum richting parkeerterrein (Wisseloordplein): uitbreiding aan Wisseloordplein
- Scenario 3** Gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum: sloop oostelijk deel winkelcentrum met (30) bovenwoningen, nieuwbouw op huidig parkeerterrein
- Scenario 4** Volledige sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum: sloop winkelcentrum en bebouwing Wisseloordplein

De eigenaar van de supermarkt heeft ook een scenario gepresenteerd. Dit gaat uit van overkapping van Wisseloord en uitbreiding richting Metrostation Gein. Dit bevat zowel elementen van scenario 1 als van 2 en wordt verder in deze nota als **scenario 1A** aangeduid.

Bij de beoordeling van de scenario's is bekeken in hoeverre zij tegemoetkomen aan geformuleerde criteria. Hoewel elk model zijn plussen en minnen heeft lijkt model 2 op kortere termijn het meest realistisch. Het biedt oplossingen voor de meest acute knelpunten, gaat uit van de

bestaande bebouwing waardoor het in tijd en geld haalbaar is en is redelijk faseerbaar.

Bij de uitwerking van dit plan moet wel rekening worden gehouden met de mogelijke ontwikkeling op lange termijn. In dit kader bieden de woningbouwstudie, de studie naar de toekomst van de dreven en de Wijkvisie op middellange termijn kansen.

Realisering van de plannen is een aangelegenheid voor alle eigenaren: de eigenaren van de erfpachtrechten van de winkels, woningcorporatie Eigen Haard (eigenaar van de woningen) en het stadsdeel. Behalve in scenario 0 is samenwerking tussen partijen dan ook vereist.

Om uiteindelijk een goed functionerend winkelcentrum mogelijk te maken is het belangrijk dat nu al maatregelen worden genomen om de neerwaartse spiraal een halt toe te roepen. In de strategienota worden maatregelen en activiteiten genoemd die al op dit moment kunnen worden ingezet ter verbetering van het ruimtelijk en economisch functioneren van het winkelcentrum op het gebied van:

- **Beheer**  
Opknappen winkelpuien en openbaar areaal vooruitlopend op ruimtelijke ontwikkelingen;
- **Beleid**  
Onderzoek nieuw bestemmingsplan om ontwikkelingen mogelijk te maken en gewenste branchering te realiseren;
- **Samenwerking**  
Overeenkomsten afsluiten met vastgoedeigenaren zowel gericht op korte termijn beheer als op ruimtelijke ontwikkeling en gewenste branchering; mogelijkheden beperking aantal vastgoedeigenaren onderzoeken.

De strategienota kan gezien worden als fase 1 van het project. In fase 1 is formeel geen sprake van inspraak, omdat dit een intern gemeentelijk besluit betreft. De direct belanghebbenden (in eerste instantie vastgoedeigenaren en winkeliers) zijn betrokken geweest bij de tot-

standkoming van deze strategienota. Aan de hand van het resultaat van fase 2 (de onderzoeksfase) vindt formele inspraak plaats.

Het strategiebepalend besluit geeft tevens de start van de onderzoeksfase aan. In deze fase wordt door gemeente en vastgoedeigenaren het gekozen ruimtelijke scenario nader uitgewerkt. Hierbij zullen de mogelijkheden tot samenwerking worden onderzocht. Streven is een (intentie-) overeenkomst tussen partijen te sluiten. Voor het stadsdeel is het daarbij belangrijk dat zo snel mogelijk een oplossing wordt gevonden voor de bestaande problematiek (korte termijn) én dat een plan wordt ontwikkeld dat ruimtelijk en economisch structurele oplossingen biedt voor winkelcentrum 't Gein.

Vooruitlopend op de structurele maatregelen wordt in de nota voorgesteld te onderzoeken of een aantal maatregelen al op kortere termijn kan worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om:

- Verbetering uitstraling winkelpuien, arcades en herinrichting maaiveld Wisseloord (bij voorkeur in combinatie met uitvoering groot onderhoud)
- Vermindering aantal overlastgevend horecavestigingen en beluizen door actieve handhaving wet- en regelgeving alsmede door samenwerking met verhuurders;
- Oplossen parkeerproblematiek Wisseloordplein; herinrichting met groot onderhoud combineren.

## HOE NU VERDER?

Met het vaststellen van de bovenstaand samengevatte strategienota is een eerste stap gezet in de richting van verbetering van de ruimtelijke en economische structuur van Winkelcentrum 't Gein. In de volgende fase van het planproces –de onderzoeksfase- worden de keuzes uit de strategienota nader uitgewerkt. De mogelijkheden tot samenwerking tussen betrokken partijen zullen worden onderzocht. Eveneens zullen de

technische, (steden-)bouwkundige, financiële en economische mogelijkheden nader worden onderzocht. Naar verwachting zal één en ander rond de zomer van 2009 resulteren in een projectbesluit.

## CONTACT

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande vragen of opmerkingen hebben, kunt u contact opnemen met de projectmanager, Dhr. Frank Licher:

**Telefoon:** 020-2525000

**Mail:** [f.licher@zuidoost.amsterdam.nl](mailto:f.licher@zuidoost.amsterdam.nl)