Gemeente Amsterdam

Projectnota Buikslotermeerplein

vastgesteld door college van B&W op 26 oktober 2021

0. Samenvatting

Eerlijk. Thuis. Buitengewoon.

Het Buikslotermeerplein is een van de meest besproken plekken van Amsterdam-Noord. Door de jaren heen verschenen talrijke plannen voor de ontwikkeling van dit bijzondere stuk Noord. Want wat in de jaren tachtig en negentig een ronkend ontmoetingspunt was van bewoners, winkeliers en bezoekers, ontzielde langzaam tot een versteende leefomgeving. Dat vindt niet alleen de gemeente. Ook bewoners en lokale ondernemers willen (weer) meer hart krijgen voor hun buurt.

Het Buikslotermeerplein staat door de Noord/Zuidlijn in open verbinding met de rest van Amsterdam. Het momentum om deze stadsentree de waarde terug te geven die het verdient, is daarom veelbelovender dan ooit. In deze projectnota leest u de vitale ambities om hier te komen. Ambities die (aan)gedragen zijn door bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren. Over onder andere meer culturele voorzieningen, sfeervol groen om samen te komen, autoluwe straten, gemixter wonen en een herwonnen gevoel van eigenaarschap.

Het Buikslotermeerplein heeft alles in zich weer het verbindende element van weleer te worden. Een plek ook waar het fijn ondernemen en werken is, en die voelt als een tweede thuis. Niet alleen voor Noord; voor heel Amsterdam.



Markt op het Buikslotermeerplein, Foto: © Thomas Schlijper, 2015

Inhoud

1.	**Inleiding**	**4**
1.1	Aanleiding	
1.2	Ambitiedocument Hart van Noord	
1.3	Projectnota	
1.4	Herijkingsopgave	
1.5	Leeswijzer	
2.	**Analyse**	**6**
2.1	Geschiedenis Buikslotermeerplein	
2.2	Veranderingen in Noord	
2.3	Projectgebied en eigendomsverhoudingen	
2.4	Omgeving	
2.5	Bestaande situatie Buikslotermeerplein	
2.6	Openbare ruimte	
2.7	Verkeer en parkeren	
2.8	Technische aspecten	
2.9	Kenmerkende plekken en gebouwen in de omgeving	
2.10	Kenmerkende plekken en gebouwen in het plangebied	
3.	**Probleemstelling & Ambitie**	**15**
3.1	Verrijken	
3.2	Verbinden	
3.3	Vergroenen (inclusief waterparagraaf)	
4.	**Projectvoorstel**	**26**
4.1	Een overkoepelend kader, drie deelgebieden	
4.2	Beschrijving deelgebieden	
4.3	Programma	
4.4	Mobiliteit en parkeren	
4.5	Tijdelijke inrichting en placemaking	
4.6	Duurzaamheid	
4.7	Onderbouwing aanjagers Centrumplein	
4.8	Visiekaart	
5.	**Inclusief & Sociaal**	**54**
5.1	Ongedeelde Wijk	
5.2	Waarde-inventarisatie	
5.3	Wooncoöperaties	
6.	**Ontwikkelstrategie**	**56**
6.1	Strategie	
6.2	Fasering	
6.3	Juridisch Planologisch kader	
7.	**Planning & Proces**	**58**
8.	**Consultatie, Participatie & Communicatie**	**59**
9.	**Organisatie**	**61**
10.	**Financiën**	**61**
11.	**Projectbesluit**	**61**
A.	**Bijlagen**	**62**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Buikslotermeerplein maakt deel uit van het project Centrum Amsterdam Noord (CAN). De ambitie van dit project is het creëren van een volwaardig stadshart in Amsterdam Noord dat een verbindende schakel vormt tussen de omringende woonwijken. Trefwoorden zijn verdichten, functiemenging, verbinden, diversiteit in woonmilieus en het vergroten van de verblijfskwaliteit in het gebied. Deze omvorming van het Buikslotermeerplein wordt in deze projectnota aangeduid met de term ‘transformatie’ van het gebied (waaronder het huidige winkelcentrum). Omdat de verwachting is dat het gebied op onderdelen drastisch gaat veranderen, typeren we de verandering als ‘transformatie’, ook al is op dit moment onzeker of en in welke mate de functies en gebouwen zullen gaan veranderen.

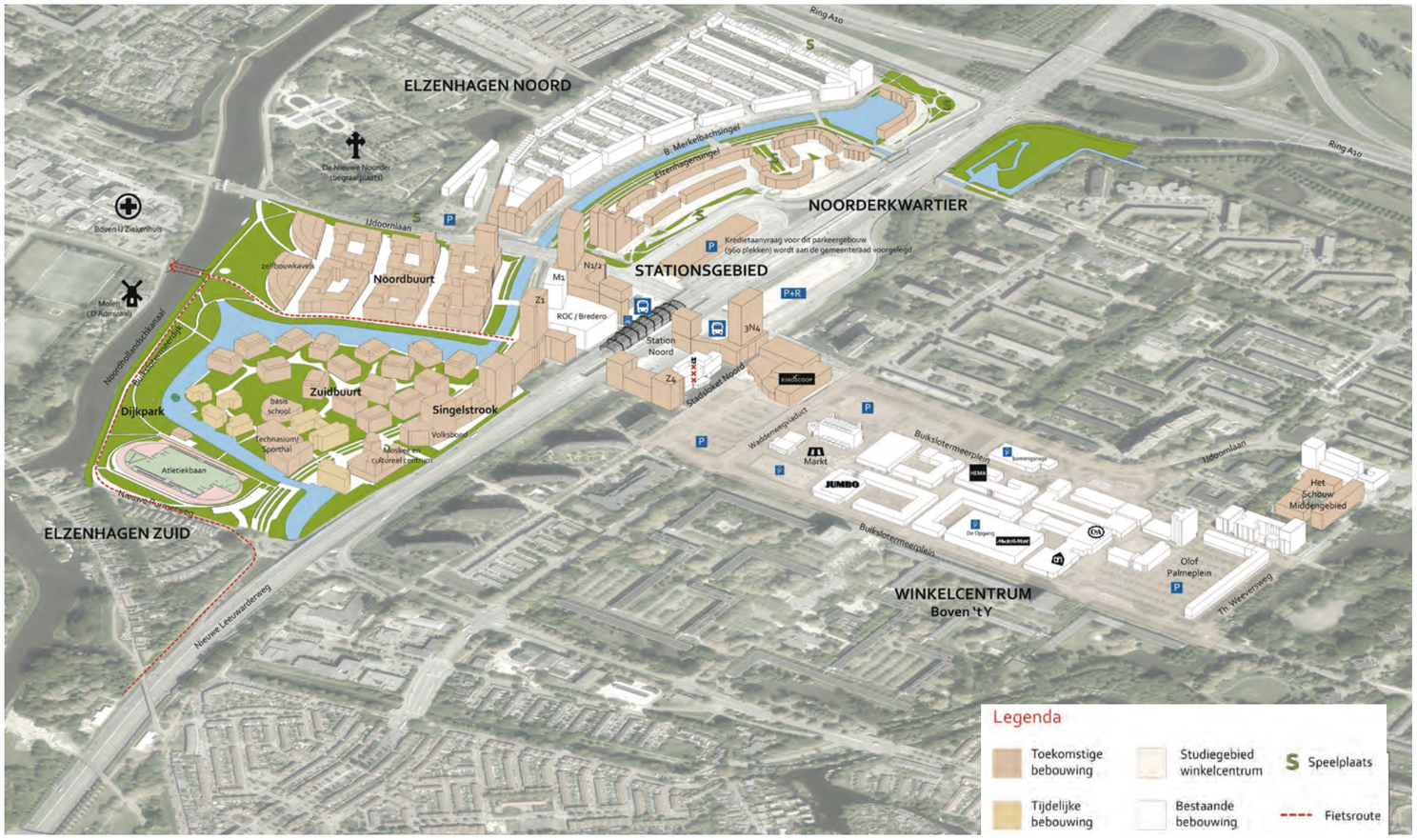
In december 2003 is het Masterplan vastgesteld voor het gehele gebied. Hierin zijn de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd voor de gefaseerde uitvoering van de volgende deelgebieden:

- het stationsgebied rondom de eindhalte van de Noord/Zuidlijn
- de woonbuurten Noorderkwartier en Elzenhagen
- het Buikslotermeerplein en omgeving

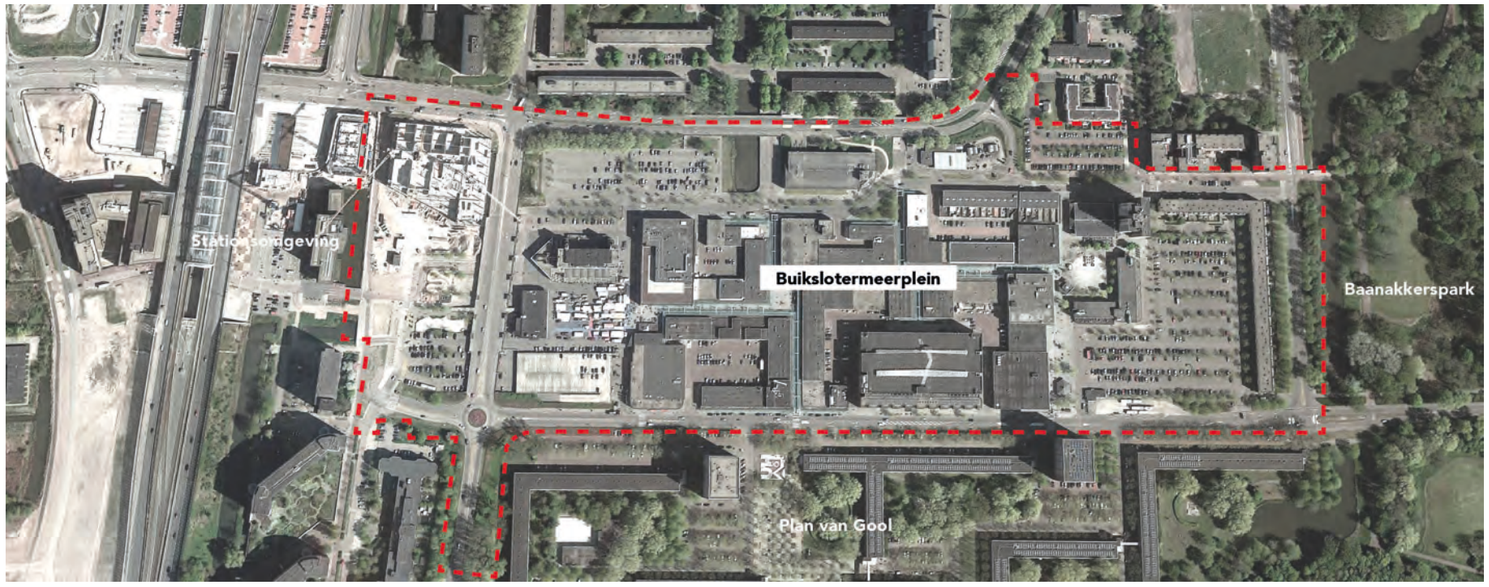
De planvorming is grotendeels afgerond; de diverse deelgebieden zijn in aanbouw of opgeleverd. Uitzondering is de beoogde transformatie van het Buikslotermeerplein. Door de centrale ligging in het CAN-gebied en Amsterdam Noord en de aanwezigheid van het bestaande winkelcentrum, is het Buikslotermeerplein het cruciale puzzelstukje voor het realiseren van een volwaardig stadshart.

1.2 Ambitiedocument Hart van Noord

Sinds de zomer van 2019 voert de gemeente gesprekken met vastgoedeigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden om te komen tot een nieuw ontwikkelingsperspectief. Uit deze gesprekken ontstaat het beeld dat de noodzaak voor een herontwikkeling zeer hoog is. Ook is de hoop en wilskracht aanwezig om tot een nieuw plan te komen voor het Buikslotermeerplein, ondanks de teleurstelling over het uitblijven van acties.



Afb. 1.1.1: CAN-gebied



Afb. 1.1.2: Plangebied Projectnota Buikslotermeerplein

Vanaf begin 2020 wordt daarom samen met eigenaren en ondernemers gewerkt aan een gezamenlijk ambitiedocument. Het document bevat een gezamenlijke toekomstvisie voor het Buikslotermeerplein. Het ambitiedocument is op 8 maart 2021 getekend door de coalitie, bestaande uit de CVvE (Coöperatieve Vereniging Winkelcentrum Amsterdam-Noord), enkele vastgoedeigenaren met initiatieven in het winkelcentrum en de gemeente Amsterdam.

In het ambitiedocument is onder andere opgenomen dat het Hart van Noord één plangebied is en in de toekomst één geheel vormt in programmamix en kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij wordt gestreefd naar een hoge kwaliteit van de openbare ruimte en een gemixt centrum van stedelijkheid met wonen, werken, voorzieningen, winkels, leisure, cultuur en prettige pleinen en parken. Cultuur is een belangrijk onderdeel op twee niveaus. Op stedelijk niveau kan een publiekstrekker een aanzienlijke bijdrage leveren aan de gewenste profilering van het Buikslotermeerplein. Laagdrempelige voorzieningen op buurtniveau ontbreken in de omliggende wijken en kunnen dus zorgen voor de gewenste wisselwerking tussen het Buikslotermeerplein en deze wijken. Dit mede in het kader van de Ongedeelde wijk, zie Hoofdstuk 5.1.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van stadsdeel Noord en Amsterdam als geheel. Het voegt ook nieuwe functies toe, zoals woningen, en trekt nieuwe doelgroepen aan. Er wordt ingezet op woningen in het middensegment omdat deze categorie in Amsterdam Noord beperkt aanwezig is.

Kwaliteit en eigenheid van Hart van Noord in uitstraling en positionering zijn belangrijk. Daarom wordt ook de huidige invulling van de aanwezige detailhandel onderzocht, waarbij eerder uitgegaan wordt van krimp dan behoud van de hoeveelheid detailhandel, die nu in het bestemmingsplan is toegestaan. De huidige ontwikkelingen binnen de detailhandel zorgen voor een verminderde vraag naar fysieke detailhandelsmeters, met name voor non-food winkels. Dit zou er toe kunnen leiden dat het aantal detailhandelsmeters in Hart van Noord krimpt, met name bij mode, schoenen en sportwinkels. Daarnaast is een uitgangspunt dat er geen vervangend winkelprogramma buiten de bestaande winkelplattegrond zal worden gerealiseerd. Met andere woorden dat het huidige winkelcentrum ook niet van plaats zal verschuiven. Wat wel denkbaar is, is dat het winkeldeel kleiner wordt dan de huidige plattegrond. Met andere woorden, dat eenzame winkels aan de randen van het winkelcentrum op termijn verplaatsen naar het huidige hart van het winkelcentrum, zodat daar een sterk, aantrekkelijk en herkenbaar cluster van winkel(voorzieningen) ontstaat.

Het versterken en/of aanleggen van verbindingen met de omliggende buurten en wijken is nodig. Ook fysieke, ecologische, economische en sociale duurzaamheid zijn belangrijke thema's in de uitwerking van de ontwikkelingsplannen. Zie ook bijlage 1a en b; Ambitiedocument Hart van Noord, Site – Urban Development.

1.3 Projectnota

Na de afronding van het ambitiedocument heeft de gemeente deze projectnota voorbereid waarin de belangrijkste kaders en randvoorwaarden van het project Buikslotermeerplein worden geschetst. De nota is dus een belangrijke bestuurlijke stap om de uitwerking van de plannen mogelijk te maken. Met een goedgekeurde projectnota wordt de transformatie van het winkelgebied verder uitgewerkt en kan de gemeente met een stedenbouwkundig plan en bijbehorend investeringsbesluit een vervolgstap maken in de ontwikkelgebieden Centrumplein en Olof Palmeplein.

1.4 Herijkingsopgave

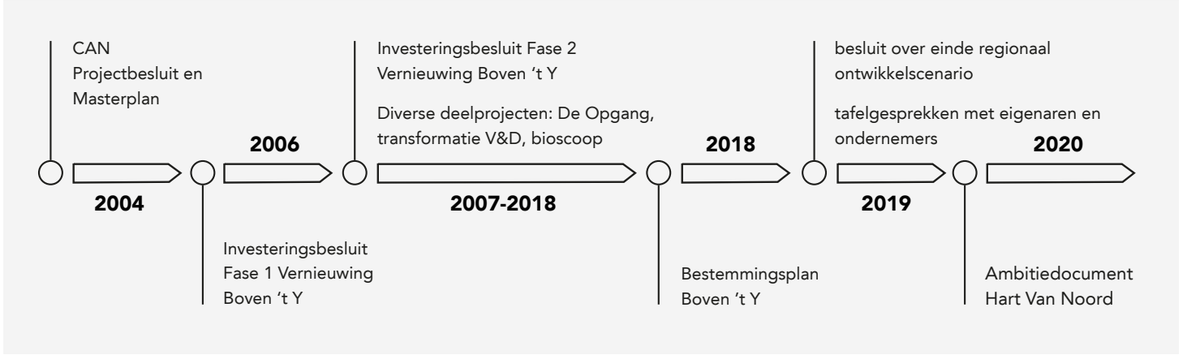
Het winkelcentrum Boven 't Y was ooit het kloppend hart van Amsterdam Noord. Het huidige winkelcentrum kampt door uiteenlopende omstandigheden al lange tijd met problemen die zorgen voor dalende omzetten en leegstand. Ook de omringende openbare ruimte functioneert niet goed. Het gebied heeft door achterstallig onderhoud en parkeerterreinen op maaiveld weinig tot geen verblijfskwaliteiten.

Voor het Buikslotermeerplein zijn diverse plannen ontwikkeld die door omstandigheden nooit gerealiseerd zijn. Het meest recente plan was de herontwikkeling tot een regionaal winkelcentrum door één grote ontwikkelaar. Dit plan bleek niet haalbaar en begin 2019 is de samenwerking door beide partijen beëindigd. Voortschrijdend inzicht en gewijzigde bestuurlijke prioriteiten waren aanleiding voor het opnieuw formuleren van de uitgangspunten voor het Buikslotermeerplein. Als nieuwe uitgangspunten zijn genoemd:

- creëren van een hart voor Amsterdam Noord met een levendig plein
- leggen van verbindingen tussen het winkelcentrum en het station van de Noord/Zuidlijn, en tussen het winkelcentrum en de omliggende buurten
- groen en water verbinden met het centrum
- creëren van een gemengd en levendig centrummilieu - winkels, werken, wonen, horeca, uitgaan - met hoogwaardige openbare ruimte
- een autovrij centrumgebied met hoogwaardige oplossingen voor parkeren, fietsen en expeditie
- realiseren van een groot aantal woningen in het centrumgebied
- ruimte bieden aan functies voor cultuur en ontspanning
- duurzaam transformeren van het bestaande winkelgebied Boven 't Y
- principes van de ongedeelde wijk: bewoners van de omliggende woonwijken hebben ook baat bij de geplande veranderingen



Afb. 1.2.1: Ambitiedocument SITE urban development



Afb. 1.4.1: Tijdlijn

1.5 Leeswijzer

Voorliggende nota toont een ruimtelijk-programma tische vertaling van de geformuleerde uitgangspunten, en gaat nader in op de haalbaarheid. De nota start met de analyse van het gebied. Met deze informatie wordt de probleemstelling en ambitie nader uitgewerkt in hoofdstuk 3. Met de thema's verrijken, vergroenen en verbinden zijn in hoofdstuk 4 de ambities uitgewerkt tot projectvoorstel voor het Buikslotermeerplein. Het nieuwe Buikslotermeerplein speelt in op inclusie en sociaal maatschappelijke thema's. Deze onderwerpen komen in hoofdstuk 5 en 8 aan de orde. De 'hoe'-vraag komt aan bod in de hoofdstukken over de ontwikkelstrategie, planning en proces en organisatie (respectievelijk hoofdstuk 6, 7 en 9). Tot slot zijn de financiële consequenties benoemd in hoofdstuk 10. De nota sluit af met de te nemen besluiten. Deze zijn in hoofdstuk 11 opgenomen.

2 Analyse

2.1 Geschiedenis Buikslotermeerplein

Het Buikslotermeerplein ligt centraal in de Buikslotermeerpolder. De polder is drooggelegd tussen 1624 en 1628. Tot in het begin van de twintigste eeuw wordt het gebied gebruikt voor veeteelt. In 1934, met de vaststelling van het Algemeen UitbreidingsPlan (AUP), wordt besloten in Noord het boogkanaal voor de scheepvaart aan te leggen maar geen aanvullende woningbouw in de Buikslotermeerpolder te realiseren. In 1956 wordt het kanaal in noordelijke richting opgeschoven waardoor ruimte ontstaat voor nieuwe woongebieden, wat nu de naoorlogse Tuinsteden zijn (ooit zo'n 10.000 woningen). Dit is verder uitgewerkt in het structuurplan voor Amsterdam Noord, vastgesteld in 1959. Het tracé van Boogkanaal is vervangen door de Ringweg A10.

Centraal in de Buikslotermeerpolder ligt het winkelcentrum Boven 't Y. Ten noorden en zuiden van het winkelcentrum zijn twee woonwijken ontwikkeld: De Kleine Wereld en het Plan Van Gool. Rondom de woonwijken en het winkelcentrum ligt een brede groene rand met parkstroken inclusief sportvelden en volkstuinen. Deze groene rand is nog steeds goed herkenbaar, al is het gebruik in de loop van de tijd wel gewijzigd.

Winkelcentrum Boven 't Y
Het winkelcentrum is ontwikkeld met het doel niet
Het winkelcentrum is ontwikkeld met het doel niet alleen het hart te vormen van de wijk Buikslotermeer, maar van heel Amsterdam Noord. Het kreeg zelfs een regionale functie toebedeeld. Naast de winkels voor de dagelijkse levensbehoeften was er nadrukkelijk ruimte voor warenhuizen. Het winkelcentrum is één van de vier winkelcentra die als een krans om het grootste 'winkelcentrum' van de stad is komen te liggen; de Amsterdamse binnenstad. De andere winkelcentra liggen in de westelijke tuinstad Osdorp, de zuidelijke tuinstad Buitenveldert en de Bijlmer/Zuidoost.

Het winkelcentrum is gebaseerd op het Amerikaanse mall-principe uit de jaren zestig. Bij de oplevering is het een volstrekt modern winkelcentrum; een toeristische attractie voor Amsterdam en de directe omgeving. Kenmerkende eigenschappen zijn:

- goede bereikbaarheid per auto inclusief bijbehorende parkeerplaatsen op maaiveld
- interne winkelcorridors
- logistieke ontsluiting vanaf de buitenzijde
- gebrekkige integratie in de omgeving
- ontbreken van groen in het winkelcentrum en de directe omgeving

In de loop der tijd worden in stappen een aantal gebouwen toegevoegd. In eerste instantie verschijnen aan de westzijde van het winkelcentrum het Warderschip en de Bowling. Aan de oostzijde komt het huidige ING-gebouw. In de jaren tachtig en negentig volgt een verdere verdichting rondom het Olof Palmeplein. Dit proces is nog steeds gaande. Het toegevoegde programma rondom het Olof Palmeplein bestaat voornamelijk uit wonen met een stukje commerciële plint aansluitend op het winkelcentrum. Voor een uitgebreide beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het winkelcentrum en de cultuur-historische betekenis ervan wordt verwezen naar de cultuur-historische verkenning uit 2016, verricht door de afdeling Monumenten & Archeologie (tegenwoordig BMA, Bureau Monumenten & Archeologie) van de gemeente Amsterdam. De verkenning is terug te vinden in de bijlage.

2.2 Veranderingen in Noord

Amsterdam Noord groeit en telt in 2040 waarschijnlijk zo'n 150.000 inwoners. Het merendeel van de geplande ontwikkelingen gebeurt langs de noordelijke IJ-oever en op het Zeeburgereiland. Maar ook rondom het Buikslotermeerplein vindt een aanzienlijke verdichting plaats. Deze is al in gang gezet. De komende jaren worden op het stationsplein, in Elzenhagen Zuid en het Noorderkwartier circa 3.350 woningen en zo'n 80.000 vierkante meter aanvullende voorzieningen gerealiseerd.

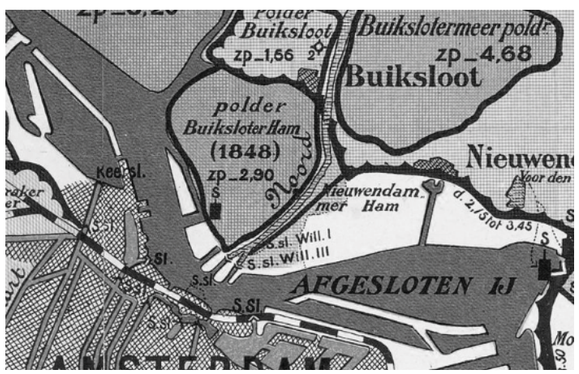
Katalysatoren van de ontwikkelingen zijn de in gebruik genomen Noord/Zuidlijn (zomer 2018) en het nieuwe busstation, inclusief de bijbehorende P&R-faciliteiten (Park & Ride). Hiermee is niet alleen de bereikbaarheid van het centrum vanuit Noord aanzienlijk verbeterd. Het Buikslotermeerplein is nu ook een entree van Amsterdam. Rondom het metrostation worden de contouren van de bebouwing op het stationsplein zichtbaar. Eind 2019 opende de bioscoop zijn deuren. In het najaar van 2020 is gestart met de sloop van het viaduct Waddenweg. De sloop is begin 2021 afgerond.

In het winkelcentrum zijn eveneens een aantal ontwikkelingen te bespeuren. Niet zozeer gerelateerd aan de Noord/Zuidlijn, maar aan het vertrouwen van ondernemers en marktpartijen in de toekomst van het Buikslotermeerplein. Voorbeelden hiervan zijn de komst van Action, Lidl, Decathlon, een sportschool in het gerenoveerde (voormalige) V&D-pand en een oriental food market in de Opgang.

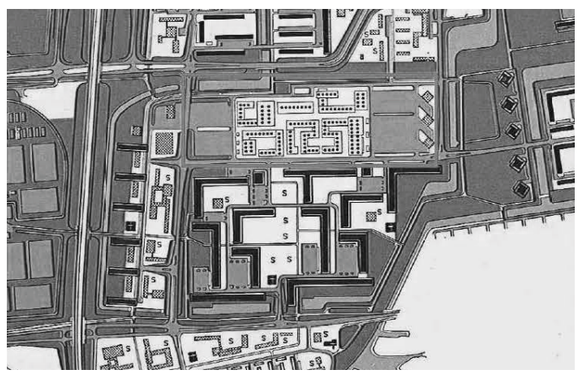
Direct aansluitend op de sloop van het Waddenwegviaduct wordt het vrijgekomen terrein tussen het Stadsloket Noord en het bestaande winkelcentrum tijdelijk ingericht. Dit is de start van een succesvolle transformatie van het gebied en zet het Buikslotermeerplein op de kaart als verblijfsplek voor bewoners en bezoekers. De tijdelijke inrichting zal door de verwachte doorlooptijd van de planvorming jarenlang zo blijven.

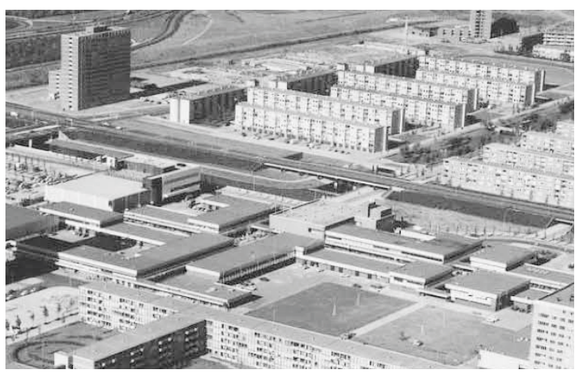
Er is ook een placemakingproces gestart waarbij met buurtbewoners, ondernemers en alle andere betrokkenen overlegd wordt over de daadwerkelijke invulling en programmering voor het gebied. Dit kan bijdragen aan de toekomst van het Buikslotermeerplein door te experimenteren met goede initiatieven en die vroegtijdig een plek te geven in het gebied.

Een recente ontwikkeling is de komst van het Cinekid-festival naar het Buikslotermeerplein. In de herfstvakantie van 2021 organiseert Cinekid -het grootste film-, televisie-, en Nieuwe Mediafestival van Nederland- het jaarlijkse festival, gericht op kinderen tussen de 3 en 14 jaar, in en nabij de Pathé-bioscoop.



Afb. 2.1.1: Polderkaart van W.H. Hoekwater, 1901


Afb. 2.1.2: Positionering winkelcentrum, 1967


Afb. 2.1.3: Buikslotermeerplein, luchtfoto 1972



Afb. 2.1.4: Voetgangersstraat met groenvoorzieningen, 1971

2.3 Projectgebied en eigendomsverhoudingen

Het projectgebied wordt begrensd door de IJdoornlaan, de Th. Weeversweg, het Plan Van Gool en de waterloop ten oosten van het Stadsloket Noord. Binnen het projectgebied zijn drie deelgebieden te onderscheiden met als werknamen het Centrumplein, het bestaande winkelcentrum en het Olof Palmeplein. Dit onderscheid is gebaseerd op de bestaande eigendomsverhoudingen. De grond op het Centrumplein en het Olof Palmeplein is in eigendom van de gemeente. Het winkelcentrum Boven 't Y is 80.000 vierkante meter groot, kent 160 adressen en heeft 80 erfpachters. Men vindt hier zo'n 150 winkels, horecazaken en dienstverleners, van kleine speciaalzaken tot grote warenhuizen. De bijbehorende openbare ruimte is in erfpacht uitgegeven aan de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Amsterdam Noord (CVvE). Dat laatste aspect maakt het winkelcentrum bijzonder.
Gezien de eigendomsverhoudingen worden het Centrumplein en het Olof Palmeplein aangeduid als ontwikkelgebieden en het bestaande winkelcentrum als transformatiegebied.

2.4 Omgeving

Ten noorden en zuiden van het Buikslotermeerplein liggen de woonbuurten De Kleine Wereld en het Plan Van Gool. Oostelijk van het Buikslotermeerplein bevindt zich het Baanakkerspark en de Waterlandpleinbuurt. De Waterlandpleinbuurt en De Kleine Wereld zijn aangewezen als ontwikkelbuurten. Dit houdt in dat zij behoren tot de meest achtergebleven buurten van Amsterdam en Stadsdeel Noord. Het Baanakkerspark is gecategoriseerd als stadspark in de Hoofdgroenstructuur van de gemeente, maar het huidige gebruik rechtvaardigt deze categorisering niet. De potentie van het park, voor huidige en toekomstige gebruikers, wordt niet benut. Omwonenden ervaren het park door het gebrek aan verblijfskwaliteiten vooral als doorgangsroute en sociaal onveilig.

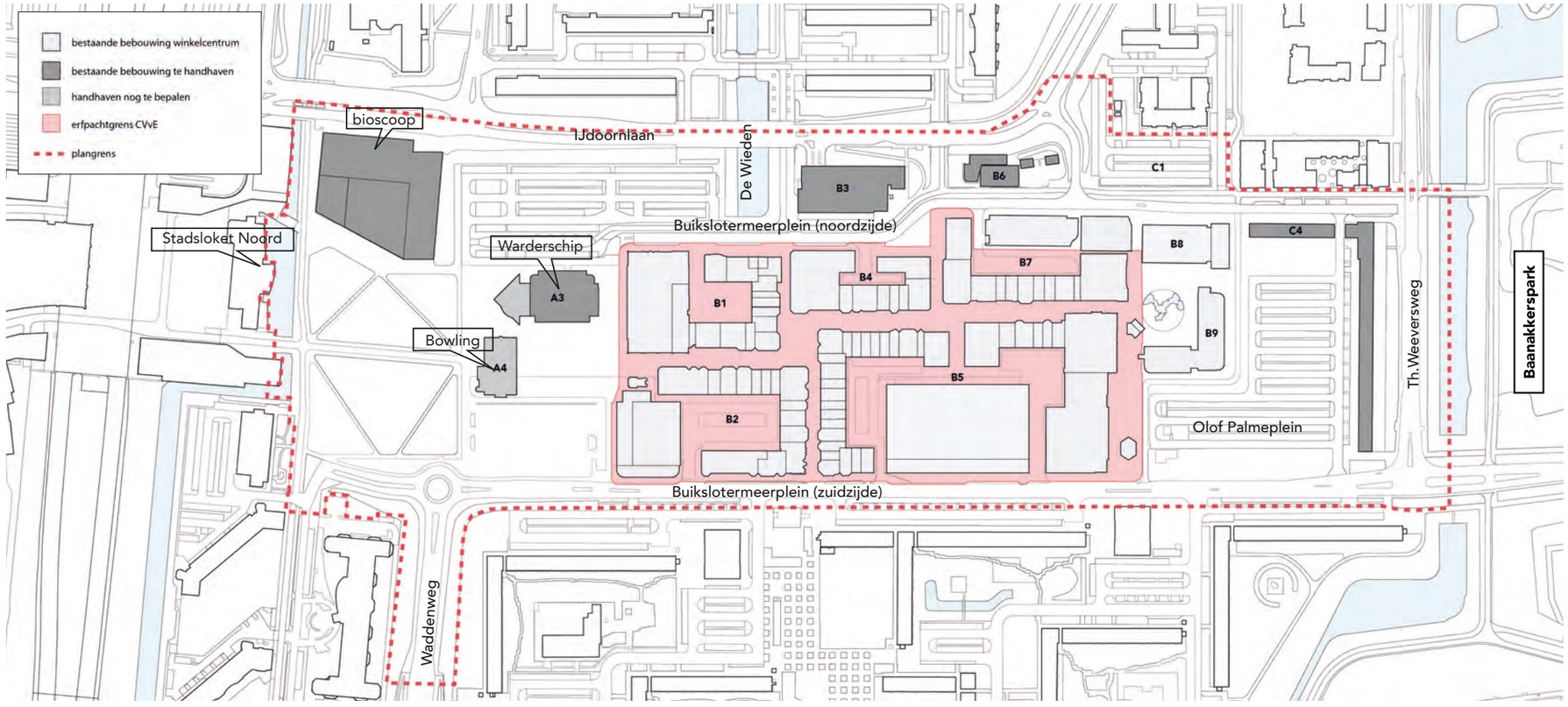
Aan de westzijde grenst het Buikslotermeerplein aan het Stationsgebied. Dit is de logistieke hub van Noord. Verder westelijk, op loopafstand, ligt de in ontwikkeling zijnde woonwijk Elzenhagen. Deze grenst aan het Noordhollandsch Kanaal. De kanaalzone is onderdeel van een groene scheg die Waterland verbindt met het Noorderpark en uiteindelijk met het IJ. Ter hoogte van Elzenhagen wordt de scheg uitgewerkt als (sport)park.

Plan Van Gool
Het Plan Van Gool bestaat uit een aantal haakvormige gebouwen die met elkaar een stedelijke ruimte vormen. Alle gebouwen hebben dezelfde hoogte (vijf bouwlagen) met uitzondering van de twee woontorens aan het Buikslotermeerplein. Deze hebben achttien bouwlagen. Tussen de haken staat een aantal kleinere gebouwen van één laag hoog met daarin maatschappelijke voorzieningen voor de bewoners. De flats worden ontsloten door brede galerijen die dienen als speel- en ontmoetingsplek voor bewoners.
De openbare ruimte is een combinatie van (openbaar) groen afgewisseld met parkeren op maaiveld. Er zijn geen of nauwelijks doorgaande routes, waardoor het geheel functioneert als een in zichzelf gekeerde wereld.

Op de overgang naar het Buikslotermeerplein ligt een aantal parkeerterreinen die zorgen voor een duidelijke afstand tussen de woonwijk en het Buikslotermeerplein. Hierdoor dragen ze weinig bij aan een aantrekkelijk straatbeeld.

De Kleine Wereld
De Kleine Wereld ligt direct ten noorden van de IJdoornlaan. Deze woonwijk stamt uit dezelfde tijd als het Plan Van Gool maar is duidelijk anders van opzet. De wijk is minder in zichzelf gekeerd en heeft meer variatie in woningtypes en bouwhoogtes (laag-, middel- en hoogbouw). De ruimtelijke relatie tussen De Kleine Wereld en het Buikslotermeerplein wordt grotendeels bepaald door de verhoogde ligging van de IJdoornlaan. Langzaam verkeer is direct verbonden met het Buikslotermeerplein via een aantal viaducten onder de IJdoornlaan. De belangrijkste route is De Wieden, de centraal gelegen singel die via een breed viaduct De Kleine Wereld verbindt met het winkelcentrum. Autoverkeer uit De Kleine Wereld takt direct aan op de IJdoornlaan.

Stationsomgeving
Het Stationsgebied transformeert geleidelijk Het Stationsgebied transformeert geleidelijk aan in een centrumstedelijke omgeving met een gemengd programma. De bebouwing bestaat over het algemeen uit gesloten bouwblokken aangevuld met torens tot een hoogte van ongeveer zeventig meter. Hierin zitten onder meer een ROC, twee hotels, studentenhuisvesting en een woonprogramma georganiseerd rondom het stationsplein en de metrohalte. De plinten van de gebouwen hebben een commercieel programma die bijdragen aan het gewenste bruisende karakter van het gebied. Er zijn twee doorgaande oost-westroutes voor langzaam verkeer in het plan opgenomen. Deze verankeren het stationsgebied met de wijdere omgeving.



Afb. 2.4.1: Eigendomsverhoudingen en plangrens

2.5 Bestaande situatie Buikslotermeerplein

Stedenbouwkundige identiteit

Het huidige winkelcentrum is een stenig gebied in een overwegend groene omgeving. De omliggende wegen functioneren als een barrière tussen de naastgelegen woonwijken en het winkelcentrum. Goede, logische en veilige langzaam verkeerroutes ontbreken grotendeels. Reden hiervoor is de hoge prioriteit die de auto kreeg bij de inrichting van de openbare ruimte. De directe omgeving van het winkelcentrum wordt gedomineerd door parkeren op maaiveld, wat weinig bijdraagt aan een aantrekkelijke verblijfsomgeving. Achterstallig onderhoud en het ontbreken van groen zijn hier ook debet aan.

Het winkelcentrum is naar binnen gekeerd en georganiseerd rondom interne voetgangersstraten die deels overdekt zijn. De scheiding tussen winkelend publiek en autoverkeer is strikt doorgevoerd door de bevoorrading aan de achterzijde van de winkels, wat feitelijk de voorkant is. Dit zorgt voor weinig aantrekkelijke plinten langs de omliggende wegen. De gemiddelde bouwhoogte bedraagt circa acht meter, in één of twee bouwlagen. De interne straatjes variëren in breedte van acht tot maximaal vijftien meter. Dit zijn op zich prettige maten, maar het ontbreken van groen draagt niet bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied.

Bij de winkels valt de variatie in grootte op. Op een aantal strategische locaties zitten grote supermarkten en/of warenhuizen. Daartussen zitten kleine winkels met een gemiddelde breedte van ongeveer zes meter. Vooral die winkels hebben vaak een uitbouw in de vorm van een erker. De overige bestaande bebouwing is later toegevoegd.

Meest markant zijn de Bowling en het Warderschip aan de westzijde van het winkelcentrum. Deze twee gebouwen definiëren het huidige marktplein. Het Warderschip heeft een commerciële plint met daarboven een mix van koop- en huurwoningen. De Bowling heeft zijn oorspronkelijke functie inmiddels verloren en biedt nu onderdak aan een kringloopwinkel. De architectuurstijl is karakteristiek voor het Buikslotermeerplein en daarom blijven de gebouwen in principe gehandhaafd. Meest opvallende gebouw aan de oostzijde van het winkelcentrum is de circa 55 meter hoge woontoren. Dit is het enige verticale element in een verder platte omgeving. Later zijn twee parkeergarages gebouwd: De Bomen aan de IJdoornlaan en de Opgang aan het Buikslotermeerplein-Zuid, met in de Opgang ook woningen en winkels.

Bestaand Programma (m2 bvo excl. parkeren)

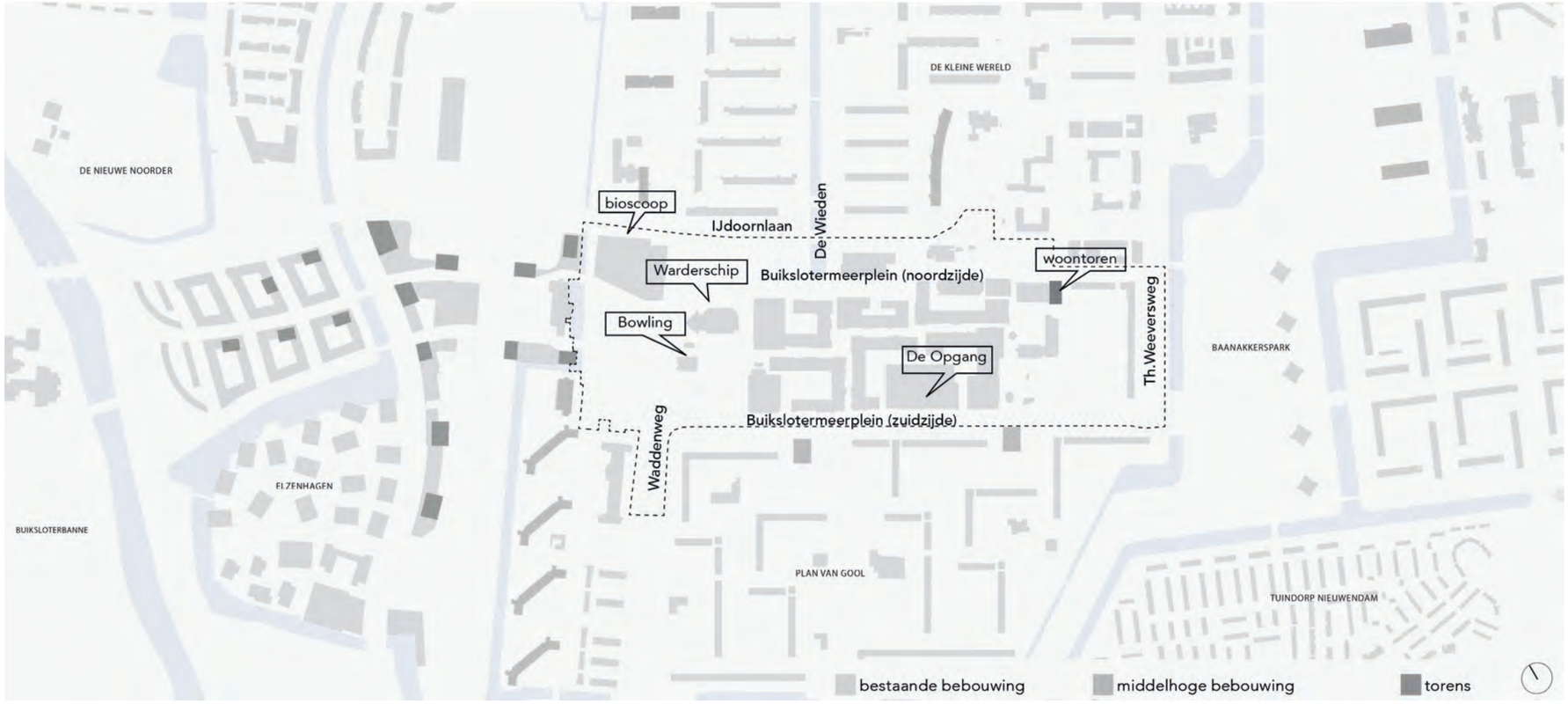
Detailhandel:	ca.	65.000 m2
Horeca:	ca.	3.500 m2
Kantoren/bedrijven:	ca.	14.000 m2
Leisure & Cultuur:	ca.	16.500 m2
Wonen:	ca.	33.000 m2
Maatschappelijk:	ca.	1.000 m2
Totaal:	**ca.**	**133.000 m2**



Afb. 2.5.1: Buikslotermeerplein met viaduct, 2010



Afb. 2.5.2: Buikslotermeerplein zonder viaduct, 2020



Afb. 2.5.3: Structuur en hoogteaccenten bestaande situatie

2.6 Openbare ruimte

Algemeen
Door een samenloop van omstandigheden laat de staat van de openbare ruimte van het Buikslotermeerplein sterk te wensen over. Het betreft een aaneenschakeling van gebieden die oorspronkelijk vooral voor de auto zijn ontworpen (viaducten, brede autowegen, parkeerterreinen). Ook wachten de gebieden vaak al lang op een stevige herinrichting die past bij deze tijd en de maatschappelijke behoeften. Samenhang en een gevoel van geborgenheid ontbreken.

De stenige ruimtes zijn vaak erg groot en roepen een gevoel van hardheid en verlatenheid op. Kwalitatief hoogwaardig groen, zoals bomen, beplanting of gras, is hier nauwelijks te vinden. De staat van de openbare ruimte is uiteindelijk terug te zien in het gedrag van de gebruikers: veel vuil op straat, vandalisme en eigenwijs gedrag. Wat vaak ontbreekt is het besef dat de openbare ruimte van iedereen is. Dat het een gezamenlijke verantwoordelijkheid is om de ruimte goed te gebruiken én te onderhouden.

Natuurlijk is met allerlei ingrepen tussentijds geprobeerd verbetering aan te brengen, maar door de gelaagdheid van de problematiek blijkt dat erg lastig. De meeste ingrepen missen bovendien zeggingskracht en lijken vooral druppels op een gloeiende plaat. Ze komen niet voort uit een helder idee voor de toekomst en missen daardoor samenhang. Het gevolg is een verdere versnippering in losse, goed bedoelde ideeën die de onduidelijke koers van het gebied alleen maar benadrukken. Voor de meeste gebruikers is daarnaast niet duidelijk wat er van hen verwacht wordt. Het ontbreekt aan gebruikslogica, zoals een prettige routing voor met name fietsers en voetgangers.

Waterstructuur
Rondom de Buikslotermeerpolder is de oorspronkelijke waterstructuur nog grotendeels intact. Deze bestaat uit de Ringsloot en het Noordhollandsch Kanaal. Tijdens de ontwikkeling van Amsterdam Noord zijn de waterlopen aangepast, maar de oorspronkelijke structuur is nog duidelijk herkenbaar. Binnen de Buikslotermeerpolder is een nieuw stelsel van waterlopen geïntroduceerd, mede door de waterhuishouding van het gebied. Op De Wieden na staan de waterlopen met elkaar in verbinding. De Wieden loopt dood op het Buikslotermeerplein en was ooit verbonden met de waterpartij bij het Stadsloket Noord. Deze verbinding is later gedempt, wat van invloed is op de slechte grondwatercondities binnen het plangebied. Met uitzondering van de Wieden is er geen oppervlaktewater op het Buikslotermeerplein.

Groenstructuur
De bestaande groenstructuren in de directe omgeving van het Buikslotermeerplein zijn zeer krachtig. Het stadspark Baanakkerspark grenst direct aan het plangebied. In het Plan Van Gool en De Kleine Wereld zijn meerdere bomenlanen opgenomen die echter doodlopen op het Buikslotermeerplein. In het oorspronkelijke ontwerp voor het plein is geen poging gedaan de bestaande structuren te continueren of groene verbindingen te maken met de omgeving. Er is geen sprake van een groenstructuur, waardoor het plein in zijn huidige situatie vooral ervaren wordt als kaal, hard en versteend.

Langs het Buikslotermeerplein (noord en zuid) is een aanzet gedaan voor een bomenlaan. Het aantal bomen is echter te beperkt, de groeiomstandigheden onvoldoende en continuïteit ontbreekt. Op een aantal parkeerterreinen staat weliswaar een aantal bomen, zoals het Olof Palmeplein en het parkeerterrein ten oosten van het Stadsloket. Deze dragen alleen weinig bij aan een aantrekkelijke groene omgeving, omdat de parkeerfunctie en de verharding de overhand hebben.



Afb. 2.6.1: Winkelcentrum, bestaande situatie



Afb. 2.5.3: Structuur en hoogteaccenten bestaande situatie

Afb. 2.6.2: Water en groenstructuur bestaande situatie

2.7 Verkeer en parkeren

In het CAN-gebied is de verkeersstructuur door de ontwikkelingen in de diverse deelgebieden aangepast. De belangrijkste wijziging rondom het Buikslotermeerplein is de Waddenweg inclusief de bestaande rotonde bij de aansluiting op het Buikslotermeerplein. Het bestaande viaduct is gesloopt, waarmee de directe verbinding tussen de Waddenweg en de IJdoornlaan uit het lokale netwerk is gehaald. Op korte termijn wordt de rotonde verlaagd tot het maaiveldniveau van het Buikslotermeerplein en opnieuw ingericht.

Autoverkeer
Direct ten noorden van het Buikslotermeerplein ligt de IJdoornlaan. Dit is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg die deel uitmaakt van het Hoofdnet Auto en Bus. De weg ligt ongeveer 4,5 meter hoger dan het omringende maaiveld. Langs de weg ontbreken voet- en fietspaden. De meeste naastgelegen bebouwing ligt op grote afstand van de weg, waardoor deze het karakter heeft van een verkeersader die autonoom door het stedelijk gebied slingert. Binnen het plangebied bestaat het netwerk uit wijkontsluitingswegen: Waddenweg, Buikslotermeerplein (noordzijde- of zuidzijde) en Th. Weeversweg. Hier is vijftig de maximaal toegestane snelheid, waarbij de nadruk ligt op de doorstroom van auto's en niet zozeer op verblijfskwaliteiten voor langzaam verkeer

Openbaar Vervoer
Door de Noord/Zuidlijn heeft Buikslotermeerplein een directe verbinding met het centrum van Amsterdam. Naast het metrostation ligt een busstation met regionale (Purmerend, Zaandam, Landsmeer) en lokale busverbindingen (Sloterdijk, Amstel). Bij het Olof Palmeplein ligt een eindhalte van het GVB met bijbehorende voorzieningen. Hier halteren de lijnen 34, 35 en 38. Aan de IJdoornlaan (hoofdnet Bus) halteren naast bus 31, 36, 37 en 245.

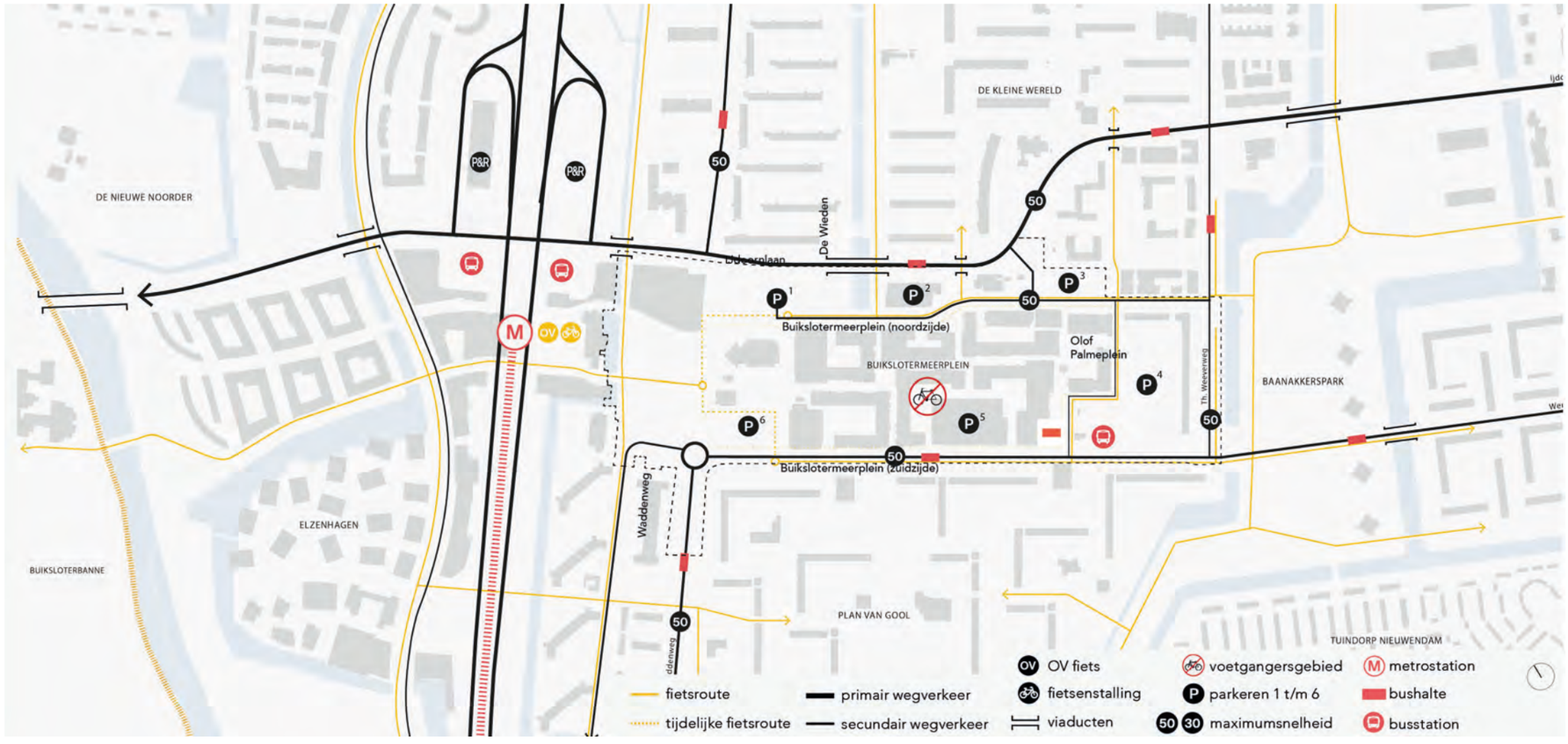
Op de IJdoornlaan ligt een reservering voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Het tijdstip en de wijze waarop deze reservering vorm krijgt, is vooralsnog onbekend.

Langzaam verkeer
Het winkelcentrum Boven 't Y is voetgangersgebied. Belangrijke loop- en fietsroutes zijn de bestaande noord-zuidverbindingen die het gebied verbinden met de omliggende wijken. Deze zijn over het algemeen van matige kwaliteit. Doorgaande fietsroutes liggen


Afb. 2.7.1: Buikslotermeerplein (zuidzijde)


Afb. 2.7.2: Buikslotermeerplein (noordzijde)


Afb. 2.7.3: Buikslotermeerplein (noordzijde)



Afb. 2.7.4: Verkeersstructuur bestaande situatie

rondom het Buikslotermeerplein maar gaan er niet doorheen, wat bijdraagt aan het geïsoleerde karakter. Er lopen twee oost-westroutes vanuit de Waterlandpleinbuurt naar het stationsgebied. De zuidelijke route, in het verlengde van de Werengouw, wordt doorgetrokken via Elzenhagen naar De Banne. Deze route maakt deel uit van het gemeentelijke Plusnet Fiets. Ter hoogte van het Buikslotermeerplein is de route echter niet als zodanig ingericht en loopt dood in westelijke richting nabij de rotonde. Aan de westzijde van het gebied bevindt zich een noord-zuidfietsverbinding die deel uitmaakt van het Hoofdnet Fiets. Deze verbindt De Kleine Wereld met de pont over het IJ. De oost-westfietsroute over het Buikslotermeerplein (noord) is deels aangemerkt als Hoofdnet Fiets en moet in de plannen worden geïntegreerd.

Het Plusnet fiets is het netwerk met de belangrijkste doorgaande fietsverbindingen die zeer intensief worden gebruikt. Het zijn de belangrijkste verbindingen tussen stadsdelen en met de regionale fietsroutes naar aangrenzende gemeenten en de groen- en recreatiegebieden rondom de stad. Fietsers moeten snel, veilig en comfortabel van A naar B kunnen fietsen. Voorwaarde daarbij is dat fietsers weinig hinder hebben van overige verkeersdeelnemers, snel kunnen doorstromen bij kruispunten en dat er voor fietsers voldoende ruimte is om elkaar te passeren.

Het Hoofdnet fiets is een fijnmazig fietsnetwerk dat intensief wordt gebruikt. Het ontsluit de woon- en werkgebieden en voorzieningen in Amsterdam. Het netwerk bestaat uit vrijliggende fietspaden en, als dat niet mogelijk is, uit fietsstroken van voldoende breedte gecombineerd met margestroken.

Met de herinrichting van de openbare ruimte na de sloop van het Waddenwegviaduct is er een tijdelijke fietsverbinding gemaakt van de stationsomgeving naar de bestaande doorgaande fietsroutes in oostelijke richting.

Parkeren
Het aantal parkeerplaatsen in het gebied bedraagt circa 2.900. Deze bevinden zich deels op maaiveld, in gebouwde, openbaar toegankelijke voorzieningen en in niet-openbare garages, inclusief de expeditiehoven van het winkelcentrum. De parkeerplekken op maaiveld liggen voornamelijk op de parkeervelden in het oosten en westen van het gebied P1, P6, P3 en P4. In totaal gaat het om zo'n 1.200 parkeerplekken.

Het gebied telt twee openbare parkeervoorzieningen: de Bomengarage (P2, 448 parkeerplaatsen) en de Opgang (P5, 813 parkeerplaatsen). Er zijn 205 parkeerplaatsen in de expeditiehoven van winkelcentrum Boven 't Y. Deze worden gebruikt voor de logistiek en als parkeerplaatsen voor het personeel van het winkelcentrum. De appartementencomplexen Branding en Warderschip hebben een eigen parkeergarage met plekken voor bewoners en de overige voorzieningen in het gebouw.

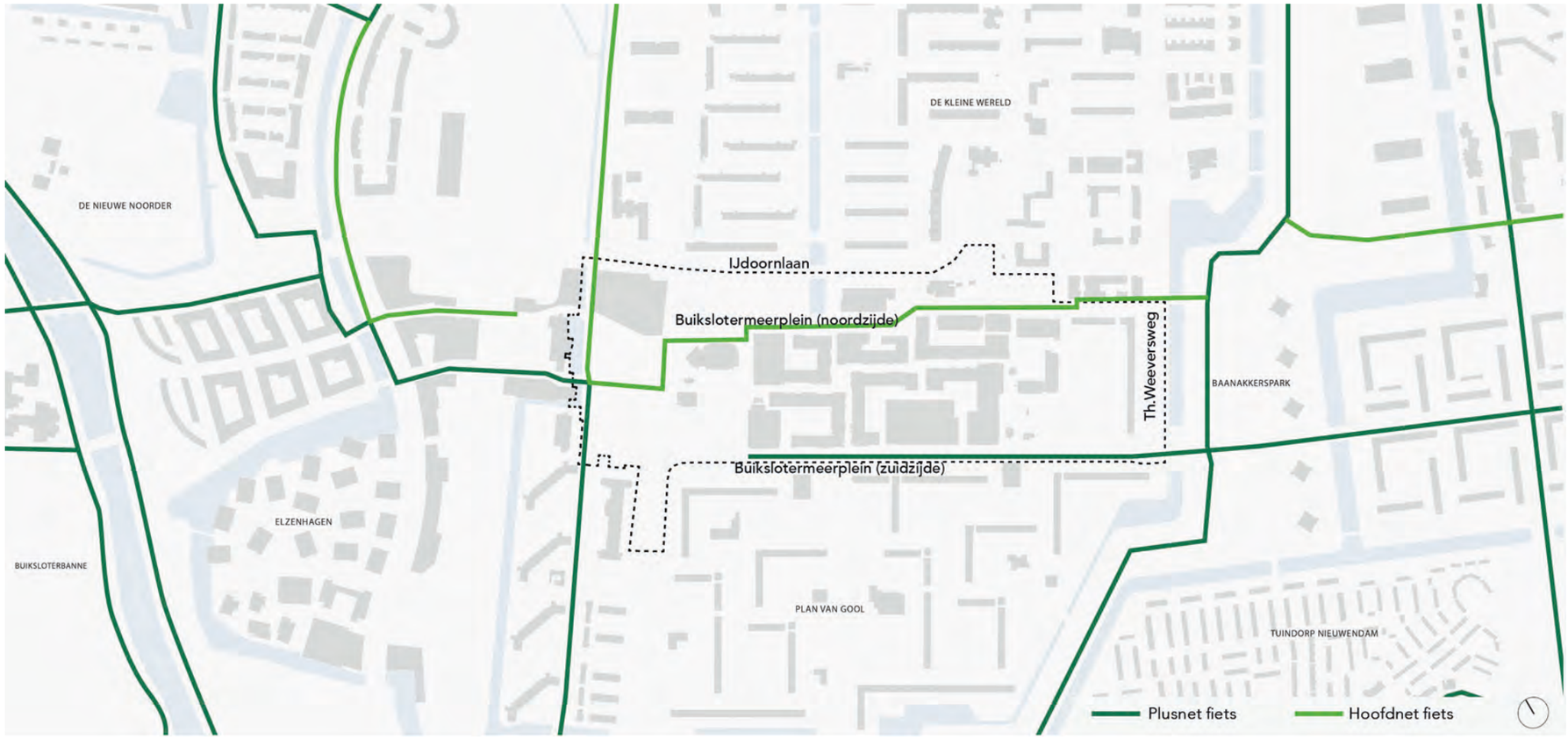
Op loopafstand van het Buikslotermeerplein, ten noorden van het busstation in de oren van de afritten van de Nieuwe Leeuwarderweg, bevindt zich een P&R-faciliteit (Park & Ride). De huidige capaciteit bedraagt 442 parkeerplekken en kan in westelijke oor worden uitgebreid. In de Structuurvisie 2040 wordt gesproken over 800 pp; zie concept NvU (nog niet vastgesteld).

Een verdere uitbreiding van de capaciteit door een gebouwde parkeervoorziening in het oostelijke oor is een optie voor de toekomst. Vooralsnog wordt hier niet aan gewerkt.

Laden & Lossen
De bevoorrading van het winkelcentrum gebeurt via de expeditiehoven op de binnenterreinen. Deze worden ontsloten via de ontsluitingswegen aan noord- en zuidzijde van het winkelcentrum.

2.8 Technische aspecten

Hydrologie
De Buikslotermeerpolder is halverwege de zeventiende eeuw ontgonnen en ingericht als landbouwgrond. De originele waterbodem ligt op ongeveer vijf meter onder NAP. In de loop der jaren is een leeflaag van anderhalve meter aangebracht die het huidige maaiveldniveau bepaalt. De huidige grondwaterstand op het Buikslotermeerplein en de aangrenzende buurten is momenteel hoog. Deze grondwaterstand zorgt voor langdurige plassen op straat, drassige perken en soms natte kruipruimtes onder gebouwen. Belangrijkste oorzaak van de hoge grondwaterstand is afkomstig uit het onderliggende watervoerende pakket (kwelwater).



Afb. 2.7.5: Fietsnetwerk bestaande situatie

Gemeentelijk beleid moet bij (nieuwbouw)projecten zorgen voor een minimale grondwaterwaarde en zo droge voeten garanderen. Door het Rainproof uitvoeren van het ontwerp hebben (piek)buien een ingecalculeerde impact op het functioneren van de openbare ruimte.

Vanuit de grondwaterzorgtaak ligt de prioriteit op het ophogen van het terrein. Dit heeft de voorkeur conform het gemeentelijke beleid. In aanvulling hierop kan gedacht worden aan het realiseren van oppervlaktewater of het kunstmatig verlagen van het grondwaterpeil door drainage. Laatstgenoemde oplossing wordt overigens het minst wenselijk geacht conform voornoemd gemeentelijk beleid. Bij alle oplossingsrichtingen blijft de bestaande bebouwing behouden en wordt met vergunningverleners afgestemd over nieuwe, duurzame oplossingen in het gebied.

Samengevat is de waterhuishouding een onderdeel van de totale ontwerpopgave. De opgave is civiel-technisch van aard maar heeft ook gevolgen voor het ontwerp van de openbare ruimte. In de vervolgfase wordt de ophoging van het gebied verwerkt, en wordt verder onderzocht in hoeverre toevoegen van oppervlaktewater tot de mogelijkheden behoort binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd in deze nota. Zie ook paragraaf 3.3 Vergroenen – Waterparagraaf.

Kabels en leidingen
Op en rond het Buikslotermeerplein zijn de gebruikelijke kabels en leidingen aanwezig. Ze hebben een lokale functie en een transportfunctie. Hierbij is het in erfpacht uitgegeven winkelcentrum bijzonder, want kabels en leidingen worden normaal gesproken in de openbare ruimte aangebracht. De gebieden ten oosten en westen van het winkelcentrum hebben vooral dienstgedaan als parkeerterreinen, waardoor een lage(re) dichtheid van kabels en leidingen aanwezig is. Ter hoogte van de gebiedsgrenzen van het Buikslotermeerplein zijn wel grotere kabel- en leidingstructuren aanwezig. Zij hebben raakvlak met het naastgelegen Stationsgebied en het achterland.

Voor het verleggen van bestaande kabels en leidingen geldt de verleggingsregeling. De kabels en leidingen in het gebied zijn door de bank genomen eenvoudig te verplaatsen. De opzet van gebouwenstructuur is grofmazig, wat ruimte biedt voor verleggingen en nieuwe ondergrondse infrastructuur. Door de geplande gebiedsontwikkeling valt de aanleg van riolering en dergelijke meestal in de categorie ‘Eerste aanleg’.

In het gebied liggen verder datakabels voor particuliere en zakelijke gebruikers. Zoals met alle andere kabel- en leidingeigenaren worden de gebruikelijke procedures doorlopen voor het verleggen, opnieuw aanleggen of verwijderen van kabels en leidingen.

Energie
Energieleverancier Vattenfall breidde de laatste tien jaar haar netwerk uit in Amsterdam Noord. Aangrenzende deelgebieden zijn voorzien van stadwarmte en mogelijkheden tot uitbreiding zijn aanwezig. Daarbij is het toepassen van stadskoude voor de koeling van met name omvangrijke gebouwen een serieuze optie. Bij het bestuderen van de bouwvolumes zal Vattenfall dit overwegen. Ook wordt gekeken in hoeverre warmte- en koudebronnen (WKO) rendabel en toepasbaar zijn in het gebied.

In tegenstelling tot stadswarmte is de capaciteit van het huidige elektriciteitsnetwerk van Liander zo goed als bereikt. De gebiedsontwikkeling vraagt om een hervorming van het huidige elektriciteitsnet zoals dat in andere delen van de stad al is gebeurd. Nieuwe Liander-gasaansluitingen worden niet aangelegd vanwege de ambitie van de gemeente in 2040 aardgasvrij te zijn.

Flora en Fauna
In het projectgebied zijn in eerdere onderzoeken geen bijzondere vondsten gedaan. Wettelijk beschermde planten, vissen, amfibieën en reptielen komen vooralsnog niet voor. Qua vogels kent het gebied gebruikelijke soorten die ook in de rest van Amsterdam en in heel Nederland rijkelijk te vinden zijn.

Bij de gebiedsontwikkeling wordt de flora en fauna nader in kaart gebracht met verplichte quickscans en eventuele verdiepende scans. Deze zullen in lijn zijn met eerdere onderzoeken in het gebied. De nieuwe onderzoeken moeten door de beperkte houdbaarheid just in time worden uitgevoerd. Langlopende onderzoeken (en maatregelen), zoals het eerder verrichte vleermuisonderzoek, moeten echter passen binnen de huidige uitvoeringsplanningen.



Afb. 2.7.6: Parkeerplaats P1 en de Wieden



Afb. 2.7.7: IJdoornlaan en de Wieden

Archeologie
Het Bureau Monumenten & Archeologie heeft in 2011 een archeologische signaleringskaart samengesteld. In het onderzoeksgebied zijn geen archeologische verwachtingen.

Conventionele Explosieven (CE)
Er zijn enkele gebeurtenissen uit de Tweede Wereldoorlog bekend waarbij explosieven of munitie zijn ingezet. De crash van een Brits vliegtuig en de beschieting vonden buiten de onderzoekslocatie plaats.

De combinatie Armaex, Bombs Away en de gemeente Amsterdam heeft in 2016 een vooronderzoek conventionele explosieven uitgevoerd voor het gehele grondgebied van de gemeente. De daaruit resulterende conventionele explosieven (CE) bodembelastingkaart is in november 2018 en november 2020 geactualiseerd.

De onderzoekslocatie is niet verdacht van CE of niet gesprongen explosieven. Nader onderzoek naar explosieven is daarom niet nodig. Grond- en heiwerkzaamheden kunnen onder normale omstandigheden worden uitgevoerd.

Bodem
Aan het begin van deze eeuw zijn onderzoeken uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bestaande verhardingen en ondergrond. Deze onderzoeken zijn later aangevuld voor specifieke uitvoeringsprojecten. De percelen vallen in Amsterdam: Zone 1 BG en Amsterdam: Zone 1 OG. De boven- en ondergrond zijn verdacht op licht tot matig verhoogde gehalten PCB. Bij geen van de onderzoeken is asbesthoudend materiaal gevonden

Hergebruiksmogelijkheden grond (Bbk):
De bodem van het plangebied bestaat globaal voor minstens anderhalve meter uit ophoogzand, gevolgd door een klei- of veenlaag (oorspronkelijk maaiveld). De kwaliteit van de zandlaag varieert en valt in de bodemkwaliteitsklasse ‘Achtergrondwaarde’, ‘Industrie’ of ‘Niet toepasbaar’. De kleiige en venige ondergrond valt in de bodemkwaliteitsklasse ‘Achtergrondwaarde’.

Kwaliteit grondwater (Wbb):
In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties zware metalen gemeten.

Stikstofdepositie
Er zijn onderzoeken gedaan naar de verwachte stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden door de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein.

Er is alleen onderzoek gedaan naar de uitstoot van stikstof in de gebruiksfase. De op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurherstel kent een vrijstelling voor de bouwfase. Hieraan is gekoppeld dat vanuit het Rijk afspraken worden gemaakt met de bouwsector om elektrisch materieel te gebruiken dat geen stikstofuitstoot kent.

Als het Buikslotermeerplein ontwikkeld is zoals in de Projectnota geschetst, zal er door de extra verkeersbewegingen een lichte toename zijn van de stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske.

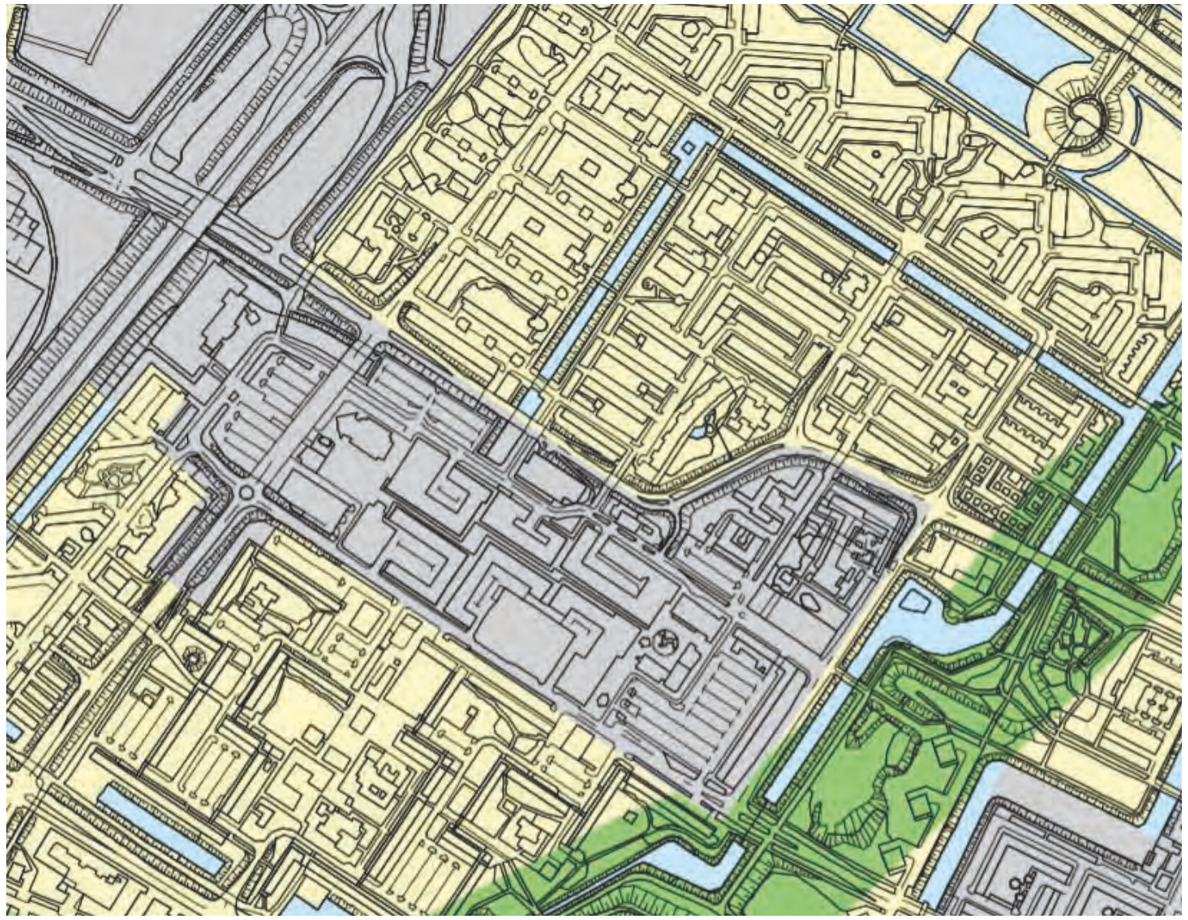
Echter als de huidige stikstofuitstoot van de gasgestookte gebouwen, die gesloopt gaan worden, hiermee gesaldeerd wordt, is er per saldo geen toename van de stikstofuitstoot. Er is zelfs sprake van een verlaging van de stikstofdepositie.

Ook is er onderzoek gedaan voor de situatie dat het Winkelcentrum voorlopig niet herontwikkeld wordt. Uit de resultaten komt naar voren dat ook in die situatie er per saldo geen toename is van stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden.

De wettelijk verplichte berekeningsmethode (Aerius Calculator) berekent nu nog wat de stikstofdepositie is op de Natura 2000 gebieden binnen een straal van 5 km. Dit wordt gewijzigd in een straal van 25 km. De aangepaste rekenwijze is nu nog niet beschikbaar.

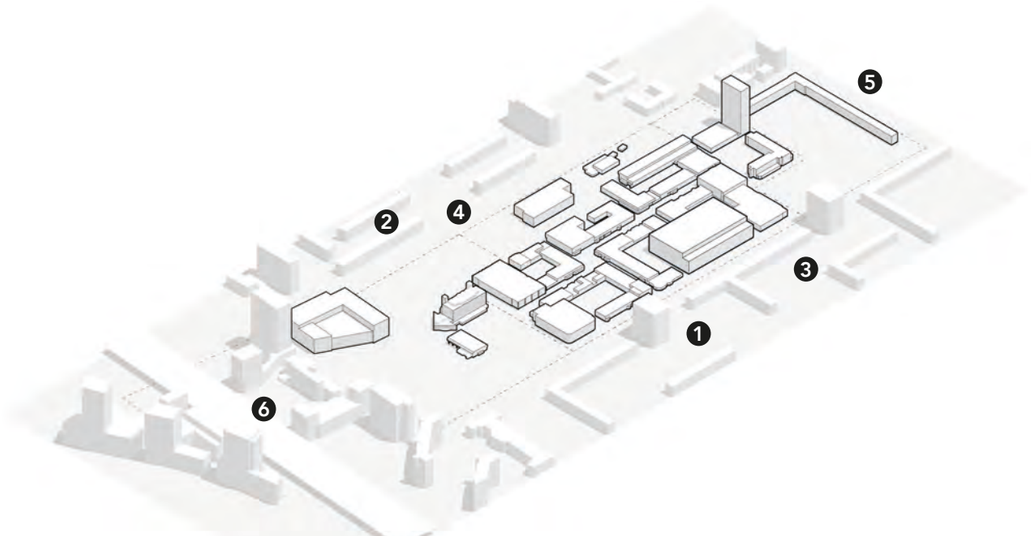
Met Aerius Calculator kan wel onderzoek worden gedaan naar de gevolgen voor alle Natura 2000 gebieden binnen heel Nederland. Dat is hier gedaan. Daaruit komt naar voren dat per saldo op geen enkel Natura 2000 gebied een toename is van de stikstofdepositie door de herontwikkeling van het Buikslotermeerplein, ook niet op het Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske.

In de vervolgfase, de Investeringsnota, zal een nieuwe berekening gedaan worden voor de Natura 2000 gebieden binnen een straal van 25 km volgens de dan aangepaste Aerius Calculator.



Afb. 2.8.1: Archeologische verwachtingen (grijs gebied: geen archeologische verwachtingen)

2.9 Kenmerkende plekken en gebouwen in de omgeving





Afb. 2.9.1

1. Playground Breedveld
In 2017 is de tweede Krajicek Playground van de Toekomst officieel geopend. Het is 4.500 vierkante meter groot met een mix van natuur, sport en spel. De prachtige playground, ontworpen door Studio dmau, krijgt als plek ook betekenis voor toekomstige bewoners van het Buikslotermeerplein.



Afb. 2.9.2

2. De Kleine Wereld
De Kleine Wereld stamt uit dezelfde tijd als het Plan Van Gool maar is duidelijk anders van opzet en samenhang in de uitwerking. De Kleine Wereld is rijk aan verschillende type gebouwen en bouwhoogtes (laag-, middel- en hoogbouw).



Afb. 2.9.3

3. Plan Van Gool
Het verkavelingsplan betreft een aantal haakvormige gebouwen rondom groene hoven die met elkaar een stedelijke ruimte vormen. Kenmerkend zijn de galerijstraten met doorlopende luchtbruggen die ook geschikt zijn als ontmoetingsplek. Het Plan Van Gool is de geschiedenis ingegaan als toonaangevend en veelgeprezen stedenbouwkundig project.
De gemeente wil het gehele Plan Van Gool een monumentale status geven. De procedure hiervoor loopt.



Afb. 2.9.4

4. De Wieden
De belangrijkste verbindingsroute tussen De Kleine Wereld en het winkelcentrum is De Wieden; een centraal gelegen groene singel. De singel loopt onder de IJdoornlaan door, tot aan het winkelcentrum.
De kop van De Wieden is in het voorjaar van 2021 heringericht waarbij achterstallig onderhoud is aangepakt en meer groen toegevoegd.



Afb. 2.9.5

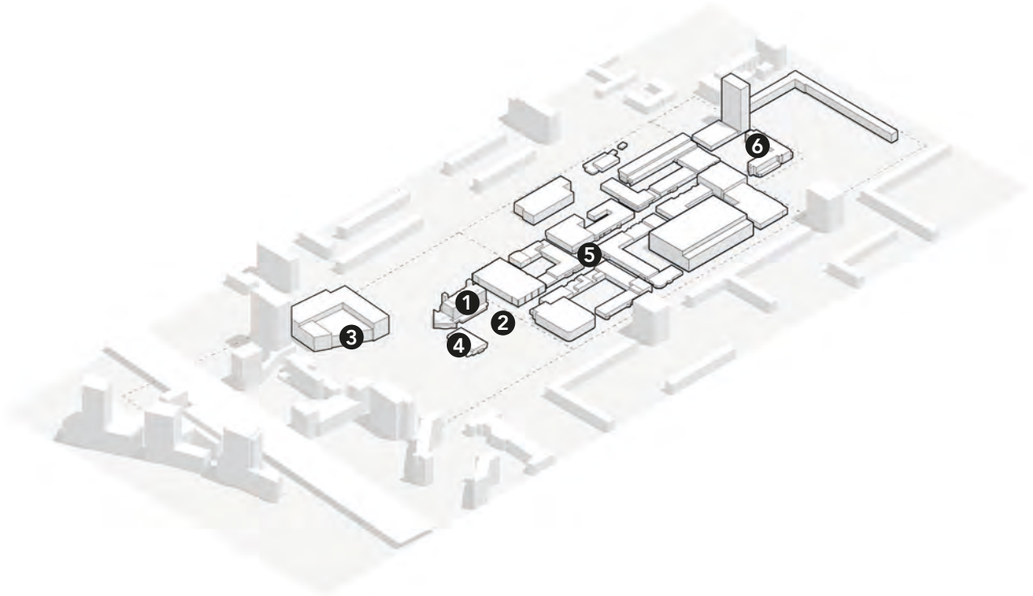
5. Baanakkerspark
Het Baanakkerspark is een natuurpark met een gevarieerd landschap: bos, water, grasland, moeras, struikgewas en heide. Er staan veel bijzondere bomen en planten. Kinderen kunnen hier gebruik maken van een schatkaart met leuke opdrachten.



Afb. 2.9.6

6. Stationsomgeving
Door de komst van de Noord/Zuidlijn verandert het stationsgebied in een bruisende en levendige omgeving. De soort bebouwing zijn over het algemeen gesloten bouwblokken aangevuld met torens tot een hoogte van ongeveer zeventig meter. Het woonprogramma in de Stationsomgeving bestaat uit 1146 woningen. Deze zijn merendeels in aanbouw, of reeds gerealiseerd.

2.10 Kenmerkende plekken en gebouwen in het projectgebied





Afb. 2.10.1

1. Het Warderschip
Het Warderschip, ook wel de horecaboulevard genoemd, is in 1993 gerealiseerd. Het gebouw bestaat uit commerciële voorzieningen op de begane grond met daarboven een aantal woonlagen. Het toevoegen van woonfuncties en actieve plinten was een eerste begin voor gemengde buurten op het Buikslotermeerplein.



Afb. 2.10.2

2. Marktplein
Onder de rook van winkelcentrum Boven 't Y bevindt zich de markt. De markt vervult een belangrijke functie in het gebied als ontmoetingsplek voor de bewoners van de omliggende buurten.



Afb. 2.10.3

3. Bioscoop
Amsterdam Noord heeft sinds eind 2019 een eigen grote bioscoop. Het complex bevat twaalf zalen, telt 2.500 stoelen en ligt op wandelafstand van de metrohalte. In de plint van het gebouw zitten horeca en leisure, zoals De Beren, Glowgolf en een Hollywood café.



Afb. 2.10.4

4. De Bowling
De Bowling is een karakteristiek gebouw op het Buikslotermeerplein. In combinatie met het Warderschip definieert dit gebouw het marktplein. Ooit was de Bowling een ontmoetingsplek voor jong en oud. In 2011 heeft de gemeente dit pand onteigend voor sloop. Sinds 2016 is het bowlinggedeelte gekraakt, de begane grond is in gebruik gegeven aan kringloopwinkel De Lokatie.



Afb. 2.10.5

5. Hemaplein
Het plein bij de Hema, in de volksmond het Hemaplein, ligt centraal in het winkelcentrum. Het plein is een echte ontmoetingsplek. Buurtbewoners spreken hier af voor een praatje en gaan vervolgens ergens koffie drinken. Wel wordt geklaagd over het achterstallig onderhoud en het gebrek aan groen.



Afb. 2.10.6

6. Horecaplein
Aan de oostzijde mondt de interne winkelstraat van het winkelcentrum uit in het Horecaplein. Op het plein zijn verschillende horecazaken gevestigd die de naam van het plein verklaren. In de zomer en bij mooi weer staan hier terrasjes uitgestald. Ze zorgen voor een gezellige sfeer, al levert het achterstallig onderhoud hier geen bijdrage aan.

3 Probleemstelling & ambitie

Het Buikslotermeerplein met het huidige winkelcentrum Boven 't Y functioneert onder de maat. Uit de voorgaande analyse zijn meerdere conclusies te trekken:

- het Buikslotermeerplein wordt gedomineerd door de winkelfunctie en is daardoor wat heet 'monofunctioneel'.
- het winkelconcept voldoet niet meer aan de huidige vereisten voor een levendig stads(deel)centrum.
- het gebied is nauwelijks geïntegreerd met de omringende stedelijke omgeving, vooral door de gebrekkige verbindingen met de omliggende woonwijken.
- de openbare ruimte oogt als een groot parkeerterrein, slecht onderhouden, met weinig groen en heeft daardoor een lage verblijfskwaliteit.

De ambitie, in 2003 vastgelegd in het Masterplan voor het CAN-gebied, is de transformatie van het Buikslotermeerplein in een volwaardig stadshart voor Amsterdam Noord. Om deze ambitie te verwezenlijken zijn begrippen gebruikt als verdichten, functiemenging, verbinden, diversiteit in woonmilieus en het vergroten van de verblijfskwaliteit. In 2019, bij het herijken van de uitgangspunten, zijn deze ambities nog een keer onderstreept.

De recentelijk vastgestelde Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (OVA) bevestigd voorgaande door het Buikslotermeerplein als een 'stedelijk centrum' te benoemen. Deze hebben een verzorgende rol voor omliggende buurten en het stadsdeel (boodschappen, dienstverlening en ontmoeting). Door het toevoegen van stedelijke functies –werk, cultuur en vrije tijd- krijgen ze betekenis voor de gehele stad en dragen zo bij aan een meerkernige ontwikkeling.

Verrijken



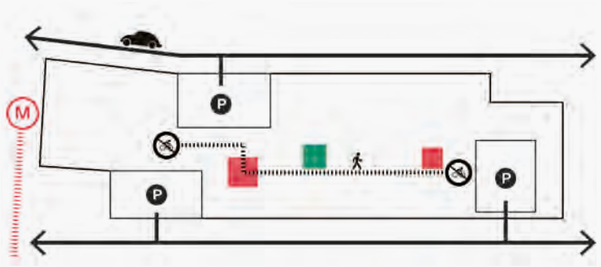
Van monofunctionele vlakken



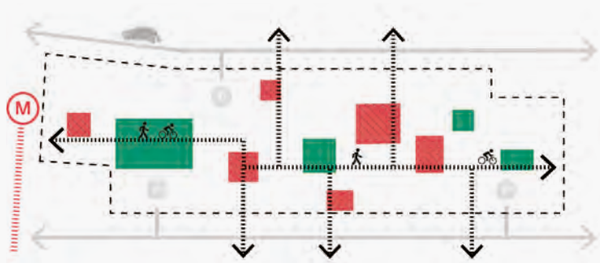
Naar gevarieerde lappendeken

- mengen: van monofunctioneel naar gemengd programma
- verdichten: toevoegen van substantieel programma
- levendigheid: het gebied ook in de avond en nacht levendig en aantrekkelijk maken door juiste balans tussen functies
- kunst in de openbare ruimte

Verbinden



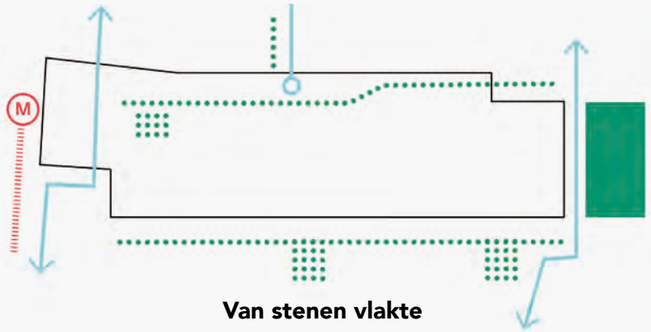
Van in zichzelf gekeerd gebied



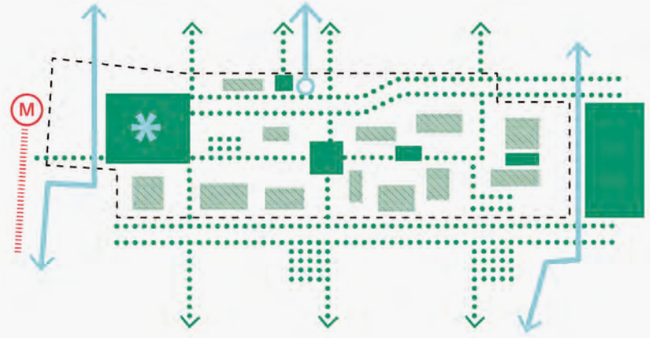
Naar dooraderd en verbonden gebied

- verzachten van de gebiedsranden door aanpassing aan hoofdstructuur van het verkeer
- nieuwe pleinen en plekken introduceren
- relatie met omliggende buurten verbeteren
- placemaking

Vergroenen



Van stenen vlakte



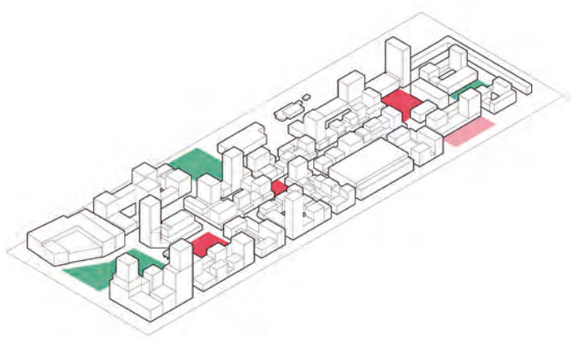
Naar groen hart van Noord

- groene uitstraling van publieke ruimte en gebouwniveau
- verbeteren waterhuishouding
- integreren in ecologische structuur van de omgeving
- duurzame gebiedsontwikkeling

Ook is de bestuurlijke voorkeur uitgesproken voor een zogenaamde bottom-up benadering: gebiedsontwikkeling samen met betrokken winkeliers, grondeigenaars, bewoners en andere stakeholders.

De uitgangspunten zijn in deze nota samengevat en uitgewerkt in drie thema's: verrijken, verbinden en vergroenen.

3.1 Verrijken



Mengen
Het nieuwe Buikslotermeerplein moet staan voor een aantrekkelijk verblijfsgebied, sfeer en reuring. Ook wel een third place genoemd. Een plek die naast je eigen woning, je werkplek, een functie kan vervullen als tweede thuis. Een plek ook waarin cultuur, maatschappelijke en sociale voorzieningen een belangrijke rol spelen. Men heeft steeds vaker behoefte aan activiteiten buiten de deur, anders dan alleen horeca die de afgelopen jaren een sterke opmars maakte.

Uitgangspunt is vijftig procent wonen, vijftig procent niet-wonen in de eindsituatie inclusief het bestaande programma. Niet-wonen is een mix van functies zonder dat één functie domineert. Het accent zal verschuiven van hoofdzakelijk winkelen naar een mix van winkelen in combinatie met uiteenlopende publieksvoorzieningen en wonen. Het nieuwe metrage detailhandel en herpositionering wordt door de partijen achter het ambitiedocument onderzocht in een vervolgfase. Daarbij wordt eerder uitgegaan van krimp dan behoud van het winkelmetrage. De percentages vierkante meters niet-woonfuncties zijn gebaseerd het distributie planologisch onderzoek uit 2019, uitgaande van een winkelcentrum op stadsdeelniveau. De mogelijke effecten van de coronacrises zijn uiteraard niet meegenomen in dit onderzoek.

Verdichten
Het plan voor het Buikslotermeerplein is samen te vatten als centrumstedelijk van karakter, bijzonder, levendig, groen en ontspannen. Dit karakter uit zich in hoge dichtheden, met verschillende bebouwingstypologieën. Ook hoogbouw tot zeventig meter wordt onderdeel van de nieuwe uitstraling van het Buikslotermeerplein. Het grootste deel van de nieuwe bebouwing heeft vijf tot acht lagen. Diversiteit, menging en flexibiliteit worden gestimuleerd door het stedenbouwkundig raamwerk waarin verschillende korrelgroottes van de bouwkavels tot hun recht komen. De beoogde verdichting wordt bereikt door (1) herontwikkeling van de huidige parkeerterreinen en (2) transformatie van het winkelcentrum.

In het plan zitten nuances in de dichtheid. Rondom het Centrumplein nabij de metrohalte is de dichtheid het hoogst. De bebouwing is hier gegroepeerd rondom een groot groen plein. Het winkelcentrum heeft een lagere dichtheid vanwege de bestaande smalle straten, gebaseerd op de huidige blokindeling. Op het Olof Palmeplein neemt de dichtheid verder af om de bestaande bebouwing niet te overschaduwen en het meer het karakter van een woonbuurt te geven.

Levendigheid in de avonduren
Het huidige winkelcentrum oogt troosteloos en verlaten na sluiting van de winkels. Zeker in het donker kan de omgeving als sociaal onveilig ervaren worden. Belangrijk doel van de transformatie is een meer levendig straatbeeld, niet enkel in het winkelcentrum maar op het gehele Buikslotermeerplein, ook in de avonduren. Omwonenden en bezoekers moeten een aanleiding hebben om ook buiten sluitingstijd het gebied te bezoeken. Om die reden wordt ingezet op een divers programma dat ook in de avonduren publiek trekt, zoals horeca, cultuur en leisure. Binnen dit programma is eveneens diversiteit een belangrijk gegeven. Doel is een ruim aanbod aan voorzieningen, gericht op brede doelgroepen: bestaande en nieuwe bewoners, bezoekers uit de omgeving, toeristen, alle Amsterdammers.

Kunst in de openbare ruimte
Het aanbrengen van kunst in de openbare ruimte en aan gebouwen is sinds begin vorige eeuw een traditie in Amsterdam. Hierdoor heeft de stad intussen een bijzondere collectie buitenkunstwerken opgebouwd. In de verdere uitwerkingsplannen voor het Buikslotermeerplein komt aandacht voor kunst in de openbare ruimte. Kunst die bijdraagt aan de beleving en een extra lading geeft aan de sfeer van het gebied. Denk naast kunstobjecten ook aan bijvoorbeeld lichtkunst om het levendige karakter van het gebied te benadrukken en het ook in de avonduren een eigen sfeer te geven.



Afb. 3.1.1: Place Pigalle, Streetart/UrbanSport, Parijs

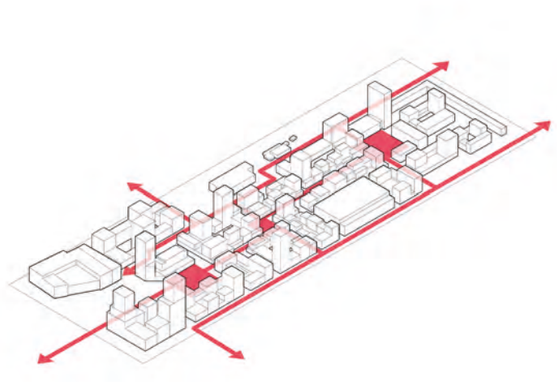


Afb. 3.1.2: Toegepaste lichtkunst in de openbare ruimte



Afb. 3.1.3: Openluchtbioscoop op het Mercatorplein, Amsterdam

3.2 Verbinden



Verzachten van de gebiedsranden door aanpassingen aan de hoofdinfrastructuur
Het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte van het Buikslotermeerplein is een randvoorwaarde voor de gebiedstransformatie. Dit gebeurt door de straten kwalitatief en hoogwaardig in te richten met voldoende voetgangersruimte, bomen en groen. Pleinen, parken, fiets- en voetgangersgebieden hebben een duidelijke eigen identiteit en functie gericht op verblijfskwaliteit met een bijpassende programmering in de (plint van de) bebouwing.

De grotere doorgaande wegen rondom het winkelcentrum hebben momenteel een 50 km. per uur regime. Het gaat om Buikslotermeerplein zuid, Buikslotermeerplein noord (met uitzondering van het stukje Dollardpad) en de Th. Weeversweg. Het vertrekpunt voor de herinrichting van deze wegen is een transformatie tot 30 km. per uur straten. Dat betekent in beginsel gemengde profielen, liefst zonder vrijliggende fietspaden. Dit laatste is een punt van discussie vanwege de laad- en losbewegingen, het busverkeer en het drukke autoverkeer. Dit speelt vooral bij Buikslotermeerplein zuid. Er blijft ook ruimte voor langsparkeren.

Met het verlagen van de snelheid en het mengen van de functies wordt het verblijfskarakter benadrukt, de interactie en communicatie tussen de gebruikers aangemoedigd en de oversteekbaarheid verbeterd. De ruimte die vrijkomt wordt besteed aan meer ruimte voor voetgangers, volwaardige boombeplanting en waar mogelijk meer groen. Het combineren van een 30 km. per uur regime met busverkeer blijkt in dit soort straten een uitdaging, zoals in de Spaarndammerstraat. Drempels om de snelheid te remmen tot 30 km. per uur worden door de bus niet goed verdragen. De combinatie van een busroute met fietsverkeer in een gemengd profiel leidt mogelijk ook tot (gevoelens van) verkeersonveiligheid bij gebruikers. Gezien de koers die stad vaart, waarbij steeds meer 50 km. per uur straten transformeren in 30 km. per uur straten, is het vinden van een oplossing van groot belang. Bij het verdere ontwerp voor de straten van het Buikslotermeerplein, specifiek Buikslotermeerplein zuid, wordt het vraagstuk verder onderzocht. Wellicht kunnen de bevindingen ook stadsbreed bijdragen aan dit veel gesignaleerde probleem.

De intentie om Buikslotermeerplein zuid te transformeren betekent ook dat de rotonde bij de huidige Waddenweg wordt verlaagd – die ligt nu op hoogte. Een kostbare maar noodzakelijke ingreep voor de kwaliteit van deze weg als de (toekomstige) inrichting en programmering er omheen, vooral aan de kant van het Centrumplein.

Nieuwe pleinen en plekken introduceren

Centrale plein
Het centrale plein is het meest in het oog springende en kenmerkende onderdeel van het Buikslotermeerplein, het Hart van Noord. Dit is een plek waar echt naartoe wordt gegaan, een plek die wordt onthouden. Hier wordt overdag ontspannen, afgesproken, in de zon gezeten, geluncht en gewinkeld. Ook is er ruimte voor evenementen en manifestaties. In de avond is het levendig door de aanwezigheid van allerlei publieksvoorzieningen (onder andere horeca). Die levendigheid wordt versterkt doordat de ruimte een cruciale schakel vormt voor alle verkeersstromen door het gebied.

Aan en in de parkachtige pleinruimte staan gebouwen die, primair door de (publieks)voorzieningen die in de plint zitten, een duidelijke relatie aangaan met die ruimte. Naast de bestaande bebouwing van de bowlingbaan, het Warderschip en de recent opgeleverde bioscoop, zullen ook de andere



Afb. 3.2.1: Sfeerimpressie Centrumplein



Afb. 3.2.2: Sfeerimpressie Winkelcentrum



Afb. 3.2.3: Sfeerimpressie Olof Palmeplein

toekomstige gebouwen in hun functie en architectuur bijdragen aan de identiteit van de locatie.

De inrichting van de openbare ruimte sluit subtiel aan op het bijzondere karakter van de plek. Subtiel omdat het niet de bedoeling is dat de inrichting van de ruimte zelf om te veel aandacht vraagt. De vloer heeft net wat extra ten opzichte van de omgeving en faciliteert de functies op het plein, maar blijft ook een relatie met de omgeving houden. Een maximaal contrast met die omgeving wordt niet opgezocht. Het is een plek die hoort en past bij Noord. De ruimte heeft een breed programma en moet allerlei verkeerstromen faciliteren. Tegelijkertijd is een groen karakter wenselijk. Gezien de beperkte grootte van de ruimte (qua formaat vergelijkbaar met de Dam, maar qua gebruik vergelijkbaar met het Museumplein) is het een belangrijke ontwerpopgave deze twee te verenigen.

Buurtpleinen
Het gebied kent een aantal kleinere pleinen en parken met elk een eigen, herkenbare identiteit en kwaliteit. Die kenmerken zitten vooral in een goede programmering van voorzieningen op het plein en in de plint van de aanliggende bebouwing. Niet zozeer in een fysiek sterk afwijkende inrichting. Deze inrichting blijft in het plangebied eenvoudig, robuust en beheerbaar. Uitgangspunten zijn de mogelijkheden tot verbijzondering uit het buurtpleinenpalet van de Puccinimethode. Bijzondere inrichtingselementen (zitranden, verhoogde grasvlakken, fonteinen) kunnen bijdragen aan de verdere herkenbaarheid en (verblijfs) kwaliteit van deze plekken.

De pleintjes zorgen voor beleving en reuring, en kunnen gethematiseerd worden: een marktplein, een terrassenplein, een buurtplein of een plein voor evenementen. Ze functioneren als de nieuwe trekkers van het Buikslotermeerplein en markeren de omslag in denken van winkelcentrum naar gemengd stedelijk gebied. Het onderscheidende profiel van de verschillende pleinen vormt de basis voor de invulling van de diverse functies binnen het plangebied. De interactie tussen de verschillende pleinen, of stedelijke ruimtes, en de onderlinge verbindingen zijn van doorslaggevend belang voor de transformatie van het Buikslotermeerplein.

De Puccinimethode: basis voor de fysieke inrichting
Het Buikslotermeerplein is volgens de Vloerkaart Puccinimethode een bijzondere plek. Dit betekent dat er qua ontwerp voor de openbare ruimte vrij veel vrijheid is, vooral in de keuze van materialen. Dat die mogelijkheid bestaat wil niet automatisch zeggen dat het noodzakelijk is daar maximaal gebruik van te maken. Te veel (landschaps)architectuur en design passen niet bij de karakteristiek en behoeften van het Buikslotermeerplein.

Juist bij het Buikslotermeerplein is het goed om de verbinding te leggen met de rest van stad. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van Amsterdamse best practises waarop de standaard van de Puccinimethode is gebaseerd. Helderheid, bedrieglijke eenvoud, vanzelfsprekendheid en robuustheid zijn sleutelwoorden bij de inrichting van het gebied. De ervaring leert dat het bij succesvol ingerichte openbare ruimte vooral gaat over gebruiksvriendelijkheid en beheerbaarheid. Over het vinden van de juiste maat, schaal en verhouding in straten, pleinen en parken. Sterke details in ontwerp en uitvoering maken het verschil. De voorkeur gaat uit naar bekende materialen en oplossingen die in de juiste verhouding samenkomen, niet naar dure, onbekende materialen met een slechte detaillering en weinig samenhang. Natuurlijk is er op (buurt)pleinen en in parkjes ruimte om te verbijzonderen en accenten aan te brengen.

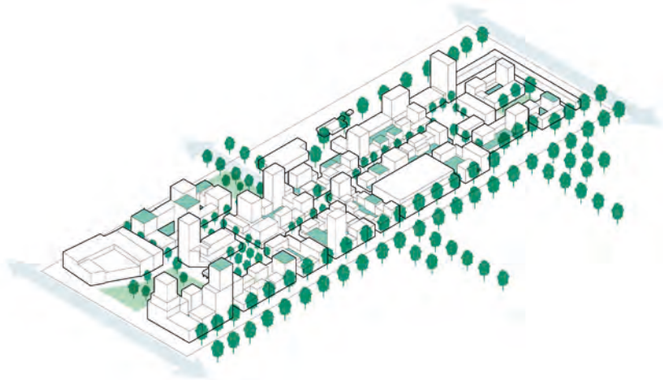
Relatie met omliggende buurten verbeteren
De huidige relaties met de omliggende buurten De huidige relaties met de omliggende buurten zijn louter functioneel, en vaak slecht onderhouden. Kenmerkend is dat bezoekers eerst een infrastructurele barrière moeten oversteken, Buikslotermeerplein zuid, of een desolaat parkeerterrein, Buikslotermeerplein noord. Dit zijn weinig aantrekkelijke verbindingen. Inzet van het project is deze te veranderen in kwalitatief hoogwaardige langzaam verkeerroutes. Dit wordt bereikt door de fysieke inrichting aan te pakken, maar ook door de herontwikkeling van de parkeerterreinen met een passende programmering in de plint van de gebouwen.

Op het Buikslotermeerplein zuid worden herkenbare oversteekplekken voor voetgangers en fietsers gerealiseerd, in het verlengde van de voor de hand liggende bestaande routes, of nieuwe routes indien wenselijk. Deze routes krijgen een vervolg op het Buikslotermeerplein naar bestemmingen in de directe omgeving toe, zoals het metro- en busstation. Aan de noordzijde zal de verhoogde IJdoornlaan een barrière blijven. Na herontwikkeling van het parkeerterrein loopt men hier vanzelfsprekend het nieuwe Hart van Noord binnen, via een buurtplein met maatschappelijke voorzieningen in de plint van het aangrenzende gebouw. Ook de oostelijk gelegen noord zuidroute wint aanzienlijk in kwaliteit. Na de herontwikkeling van het Olof Palmeplein ontstaat hier een stukje stad, onderdeel van een groter geheel met duidelijk gedefinieerde routes. Deze routes takken aan op de belangrijke oost westroutes op het Buikslotermeerplein, resulterend in een herkenbaar, vanzelfsprekend netwerk van langzaam verkeerroutes op en naar het Buikslotermeerplein en de belangrijke bestemmingen in de directe omgeving.



Afb. 3.2.4: Impressie vernieuwde openbare ruimte tussen Olof Palmeplein en Buikslotermeerplein (zuidzijde)

3.3 Vergroenen



Groene uitstraling van de publieke ruimte en gebouwen

Groene uitstraling van de publieke ruimte en gebouwen

Zoals eerder aangegeven is het Buikslotermeerplein een stenen tussengebied in een overwegend groene omgeving. De betekenis van het bestaande gebruiks- en ecologisch groen binnen de plangrenzen is te verwaarlozen. Inzet van de herontwikkeling is het Buikslotermeerplein aanmerkelijk te vergroenen. Dit heeft betrekking op zowel de openbare ruimte als de gebouwen. Vergroening van het Buikslotermeerplein moet een gedeelde ambitie zijn van zowel gemeente als particuliere partijen, overeenkomstig de Amsterdamse ambities op dit terrein.

Als strategie voor de openbare ruimte wordt ingezet op maximale vergroening binnen het plangebied. Symbool van deze doelstelling is het centrale groene plein op het Centrumplein. Aansluitend wordt ingezet op het optimaliseren van de verbindingen voor langzaam verkeer naar het omringende groen toe. Optimaliseren betekent in deze context gebruiksvriendelijk en aantrekkelijk en groen ingericht. Het Baanakkerspark ligt op loopafstand, net als het geplande park aan weerszijden van het Noordhollandsch Kanaal bij Elzenhagen. Via De Wieden (in De Kleine Wereld) is er een rechtstreekse verbinding met Waterland. Voor de groenverbindingen buiten het plangebied en sportinpassingen wordt nauw samengewerkt tussen de projectgroep Buikslotermeerplein en de makers van de Integrale Opgavenkaart Noord.

Kwantitatief uitgangspunt voor de vergroening zijn de Amsterdamse referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen passend bij een centrumstedelijk milieu. Deze normen schrijven de verhouding voor tussen het nieuwbouwprogramma en groen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ecologisch groen en gebruiksgroen.

Ecologisch groen heeft als belangrijkste doel de buurt klimaatadaptief te maken, maar draagt ook bij aan de beleving en gezondheid van de Amsterdammer. Het groen draagt bij aan het programma rainproof en natuurinclusief maken van de buurt, ook het gebruiksgroen draagt bij aan deze doelen. Ecologisch groen betreft groen in de straat en kavel als plantvakken, hagen, wadi's en groene daken. Van deze norm mag maximaal 25% op de kavel of het dak worden gerealiseerd.

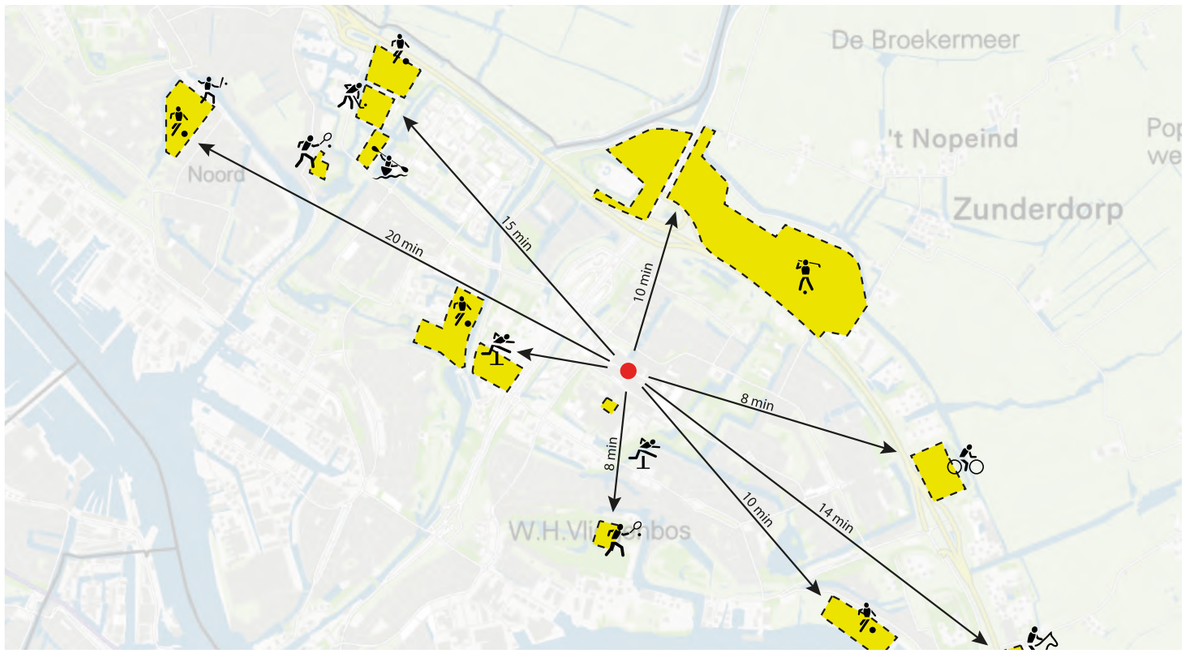
Gebruiksgroen is bedoeld voor recreatie en verblijven. De norm zorgt ervoor dat Amsterdam een aantrekkelijke groene stad blijft waar dicht bij huis gerecreëerd en gespeeld kan worden. De oppervlakte dient minimaal een 0,5 ha aaneengesloten te zijn en dient voor 60% te bestaan uit levend groen. De resterende oppervlakte is bedoeld voor paden, water en andere voorzieningen als sport en spel.

Het gebruiksgroen kent ook een afstandsnorm. Zowel buurtgroen als stadsparken dienen te voet binnen circa 10 minuten te bereiken te zijn. Voor buurtgroen is een norm gesteld van 250 meter. Stadsparken kennen een afstandsnorm van 750 meter.

De toepassing van groennormen bij transformaties, zoals het winkelcentrum is lastig, omdat de verhouding tussen bebouwing en openbare ruimte al vastligt. Op het Buikslotermeerplein is de openbare ruimte bovendien in erfpacht uitgegeven, waardoor de mate van vergroening afhankelijk is van de eigenaren. In de vervolgfase zal de gemeente samen met de eigenaren op zoek gaan naar kansen voor vergroening van het winkelcentrum. In de deelgebieden Centrumplein en Olof Palmeplein is er meer ruimte om de bebouwing en groen op elkaar af te stemmen.



Afb. 3.3.1: Inpassing van groen in de transformatie van het winkelcentrum naar gemengd stedelijk gebied



Afb. 3.3.2: Georganiseerde buitensport in de omgeving van het Buikslotermeerplein

Het advies van de directie Onderwijs, Jeugd en Zorg (OJZ), team Maatschappelijke voorzieningen, is minimaal 50% van de benodigde hoeveelheid groen in te passen in omliggend groen. Dat kan door extra groen elders aan te leggen of een investering in de kwaliteit van groen, bijvoorbeeld in het Baanakkerspark.

Een eerste studie naar de referentienormen heeft uitgewezen dat ca. 65% van de vereiste hoeveelheid groen haalbaarheid lijkt. Hierbij is er echter van uit gegaan dat ook het te transformeren winkelcentrum een bijdrage levert aan het realiseren van de vereiste hoeveelheid groen.

De negatieve balans wordt veroorzaakt door de beperkte mogelijkheden tot vergroening in het winkelcentrum. Voor de deelgebieden Centrumplein en Olof Palmeplein lijkt een sluitende balans haalbaar.

De geplande ontwikkeling van het Buikslotermeerplein is goed te combineren met gebruiks- en ecologisch groen, maar minder geschikt voor de inpassing van traditionele voorzieningen voor Buitensport. Er wordt daarom ingezet op de inpassing van een Urban Sportpark met een oppervlak van circa 50% (2.000 – 2.500 m2) van de benodigde ruimte voor buitensport. Doel is sport-op-maat realiseren, passend in een centrumstedelijk milieu, een sportpark met een profiel on demand en urban sporten, gericht op de gebruikers van het kantoorpark en jongvolwassenen.

Op fietsafstand bevinden zich diverse sportparken. Voor de overige 50% van de benodigde ruimte voor sport wordt buiten het plangebied gekeken naar deze sportparken en worden de mogelijkheden voor een buitenplanse bijdrage aan een deze sportparken onderzocht.

Naast de kwantitatieve opgave voor groen & spelen is er een kwalitatieve opgave. Gebruiks- en ecologisch groen zijn algemene begrippen die nader gespecificeerd dienen te worden in de vervolgfase. Voorliggende visie op het Buikslotermeerplein kent een aantal plekken met een verschillend karakter en identiteit. Zo heeft het centrale, groene plein de potentie te functioneren als een drukbezochte mede vanwege de programmering in de aangrenzende bebouwing. De groene inrichting van de pleinen kan bijdragen het verschil in identiteit te benadrukken.

Belangrijk uitgangspunt is een integrale benadering van de ontwerpopgave betreffende gebruiksgroen, ecologisch groen en sport & spelen. Per locatie moet een afweging gemaakt worden wat de juiste verhoudingen tussen de drie componenten zijn, en voor welke vorm van groen gekozen wordt. Verblijfs- en gebruiksgroen is er in vele soorten en maten; een parkachtige inrichting met gras en bomen, een buurttuin met stadslandbouw, een speelveldje voor kinderen, een groene ontmoetingsplek voor mensen die van de rust willen genieten, ecologisch groen etc. Deze zijn niet vanzelfsprekend een goede combinatie met bijvoorbeeld een urban sportspark of een druk, stedelijk plein met terrassen en diverse activiteiten. Van essentieel belang is dat de verschillende vormen van groen in het ontwerp terugkeren en op een goede, logische manier met elkaar verbonden. Oftewel, aantrekkelijke groene routes gericht op voetgangers.

Dit groen-recreatieve netwerk heeft een buurtoverstijgende functie en dient geïntegreerd te worden in het reeds bestaande netwerk van Noord. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en beweegroutes denkbaar naar de recreatieve voorzieningen in De kleine Wereld, het Plan Van Gool of het Baanakkerspark. Dit versterkt de ruimtelijke en sociale relaties tussen het Buikslotermeerplein en de omringende buurten.



Afb. 3.3.3: Voorbeeld ecologisch groen- Piet Oudolf kade Rotterdam



Afb. 3.3.4: Voorbeeld gebruiksgroen- Van links naar rechts Jubilee Garden Londen, Bryant Park New-York, Campus TU-Delft Delft

Integreren in ecologische structuur van de omgeving
Uitwerking van de ecologische opgave in de vervolgfase dient afgestemd te worden op de bestaande ecologische structuur rondom het Buikslotermeerplein. Het Baanakkerspark en de groenstrook ten noordwesten van de Kleine Wereld maken deel uit van deze structuur, evenals het Noordhollansch Kanaal. Door goede verbindingen met deze gebieden te creëren ontstaat een samenhangend, integraal netwerk. Bestaande ecologische kwaliteiten in de omgeving kunnen zo geïntroduceerd worden op het Buikslotermeerplein, en een bijdrage leveren aan het leef- en verblijfsklimaat.

Ook gebouwen gaan een bijdrage leveren aan de ecologische ambities. Conform de referentienorm mag maximaal 25% van de vereiste hoeveelheid ecologisch groen op uitgeefbaar terrein gerealiseerd worden. Uitgangspunt is dit maximale percentage ook daadwerkelijk te realiseren, al kan dit binnen het transformatiegebied niet afgedwongen worden.

Waterparagraaf

a. Inleiding

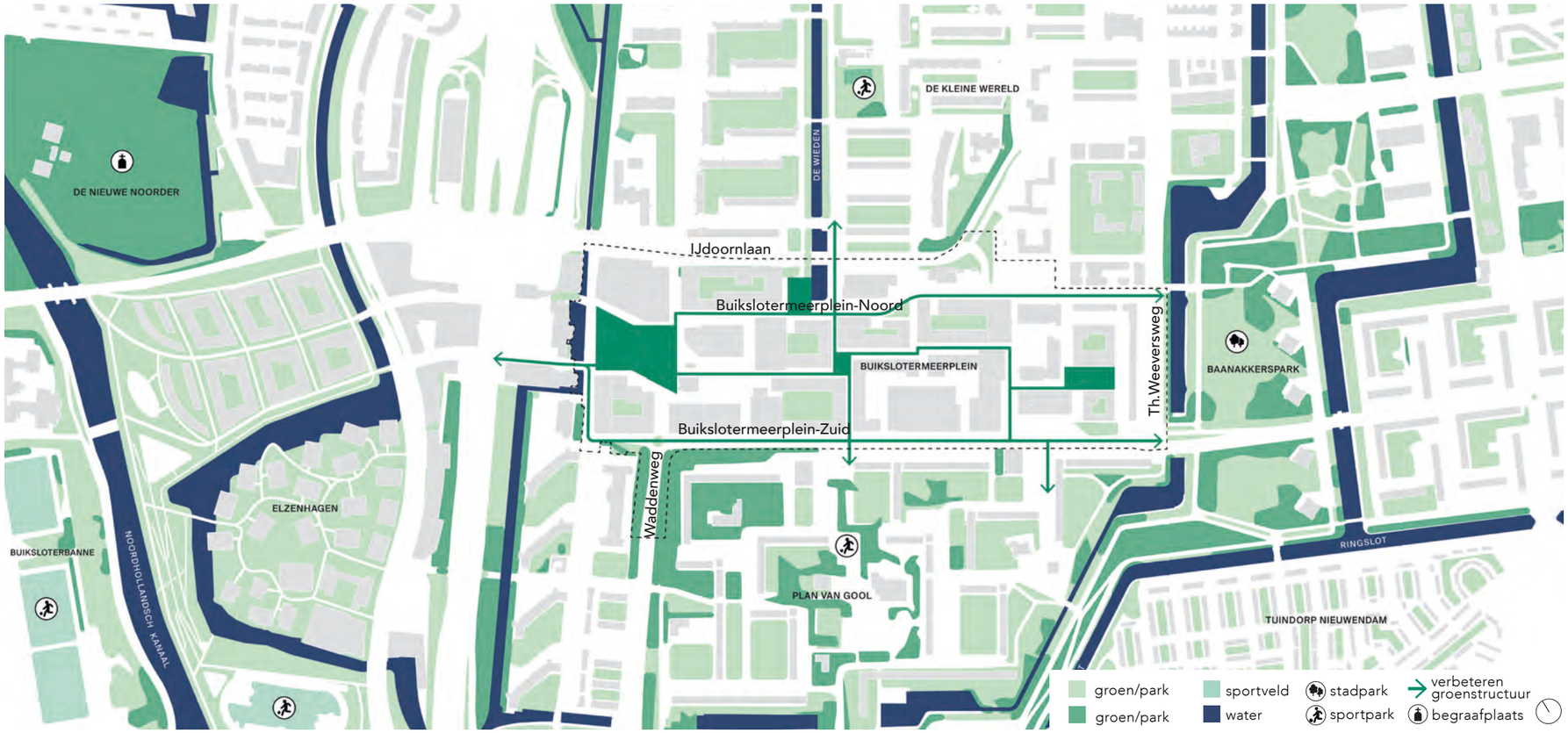
Doel van de waterparagraaf is inzicht te verschaffen in de te volgen strategie hoe de bestaande wateroverlast op het Buikslotermeerplein te reduceren in relatie tot de geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is het gemeentelijk beleid ten aanzien van Klimaatadaptief Bouwen. Dit heeft betrekking op de componenten grondwater, hemelwater(afvoer) en hittestress. Deze zijn aan elkaar gerelateerd. Een hoge grondwaterstand in combinatie met een gebrekkige hemelwaterafvoer bij piekbuien leidt tot wateroverlast in de openbare ruimte en kan resulteren in waterschade aan gebouwen en ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen. Een hoge grondwaterstand heeft ook tot gevolg slechte groeicondities voor met name bomen. Grote, volwassen bomen zijn een effectief middel om hittestress te verminderen, in combinatie met andere vormen van vergroening en het toevoegen van oppervlaktewater. Toevoegen van groen en oppervlaktewater draagt weer bij aan een verbeterde hemelwaterafvoer.



Afb. 3.3.5: Groen- en waterstructuur De Wieden

b. Bestaande situatie

De combinatie van de lage ligging (ca. NAP -3,5m.) en de grote hoeveelheid verharding op het Buikslotermeerplein heeft tot gevolg dat het Buikslotermeerplein op deze drie aspecten niet goed scoort. De gemiddelde laagste grondwaterstand (glg) bevindt zich op meerdere plekken minder dan 50 cm. onder het maaiveld terwijl het (nog vast te stellen) gemeentelijk beleid adviseert een minimale ontwateringsnorm van tenminste 90 cm. Wat betreft hemelwaterafvoer is het Buikslotermeerplein deels gecategoriseerd als regenwaterknelpunt. Een regenwaterknelpunt is een (deel van een) straat of buurt met een (verhoogde) kans op overlast en schade bij extreme neerslag. De knelpunten variëren in ernst en grootte. De knelpunten zijn geïnventariseerd en inzichtelijk gemaakt op de kaart Amsterdam Rainproof. Het Buikslotermeerplein heeft op deze kaart de status 'urgent'. Dit betekent dat er een reële kans op schade aan vastgoed aanwezig is bij buien met een intensiteit 60 mm. in één uur. De hittekaart van de gemeente maakt duidelijk dat het overgrote deel van het Buikslotermeerplein in de hoogste categorie valt wat betreft hittetress met een gemiddelde gevoelstemperatuur (PET) van 46 graden (of hoger), gemeten op 1 juli 2015 tussen 12-18u.



Afb. 3.3.6: Water en groenstructuur nieuwe situatie

c. Toekomstige situatie

In voorliggende projectnota wordt de toekomstige situatie uitgebreid omschreven. Kort samengevat komt dit neer op transformatie van het huidige winkelcentrum in een gemengde, stedelijke wijk middels het toevoegen van een substantieel programma bestaande uit woningen, kantoren, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen. Dit programma zal deels gerealiseerd worden op de huidige parkeerterreinen op maaiveld, en deels door transformatie van het bestaande winkelcentrum. Er worden verschillende parkeeroplossingen voorgesteld, inclusief parkeren in gebouwde voorzieningen onder de grond. De openbare ruimte krijgt een kwaliteitsimpuls, onder meer door deze ingrijpend te vergroenen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het bestaande winkelcentrum, inclusief de openbare ruimte, in erfpacht is uitgegeven aan de Coöperatieve Vereniging Winkelcentrum Amsterdam Noord (CVvE). Transformatie van het winkelcentrum is onzeker. Indien dit proces op gang komt zal het naar verwachting gefaseerd over een lange periode plaatsvinden.

d. Uitgangspunten transformatie Buikslotermeerplein

In de Omgevingsvisie Amsterdam en Koers 2025 is de keuze voor een centrum-stedelijk milieu op het BSMP vastgelegd. Dit heeft geresulteerd in een programma (met een bepaalde bandbreedte) waar maar tot op zekere hoogte van afgeweken kan worden.

Consequentie van het programma is dat een aanzienlijk deel van het plangebied bebouwd gaat worden. In de gekozen stedenbouwkundige opzet is de hoeveelheid openbare ruimte gemaximaliseerd door de introductie van een groot (groen) centraal plein tussen het Stadskantoor en het winkelcentrum.

De Amsterdamse referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen vereisen een bepaalde hoeveelheid gebruiksgroen en sportvoorzieningen (gerelateerd aan het te realiseren programma). ‘Groen’ kan deels gerealiseerd worden in de vorm van ‘water’ maar tot op zekere hoogte.

Het plangebied zal naar verwachting druk gebruikt worden door met name voetgangers en fietsers. Er bevinden zich een aantal doorgaande routes van en naar het metro-/ busstation en het winkelcentrum. Deze zijn van invloed op de mogelijkheden tot het introduceren van oppervlaktewater of hemelwaterberging.

In de stedenbouwkundige visie wordt de bestaande bebouwing op het Olof Palmeplein en het Centrumplein -de Bowling, het Warderschip en de bioscoop- gehandhaafd.

Het winkelcentrum en de bijbehorende openbare ruimte is uitgegeven aan de CVvE. Dit betekent dat de gemeente een beperkte invloed heeft op de inrichting van de openbare ruimte, en vergroenen of het creëren van waterberging vooralsnog niet afgedwongen kan worden.

De ontwikkelstrategie voor het winkelcentrum gaat uit van een gefaseerde transformatie (over een lange periode) waarbij zowel per individueel kavel of per blok (of een tussenvorm) getransformeerd kan worden. Gedurende het transformatieproces moet het winkelcentrum blijven functioneren.

e. Strategie Waterhuishouding

- Grondwater

Om de beoogde ontwateringsnorm van 90 cm te bereiken adviseert Waternet in eerste instantie in te zetten op een ophoging van het maaiveld, daar waar mogelijk. Andere maatregelen om de waterhuishouding te verbeteren zijn de introductie van oppervlaktewater en drainage. In de volgende fase moet per deelgebied onderzocht worden met welk pakket aan maatregelen de gewenste ontwateringsdiepte bereikt kan worden, op korte of lange termijn, en welke maatregelen op korte termijn kunnen bijdragen aan het verbeteren van de waterhuishouding indien ophoging vooralsnog niet aan de orde is. Laatstgenoemde heeft betrekking op bijvoorbeeld het winkelcentrum waar de fasering en uitvoering van de transformatie afhankelijk is van de eigenaren en winkeliers.

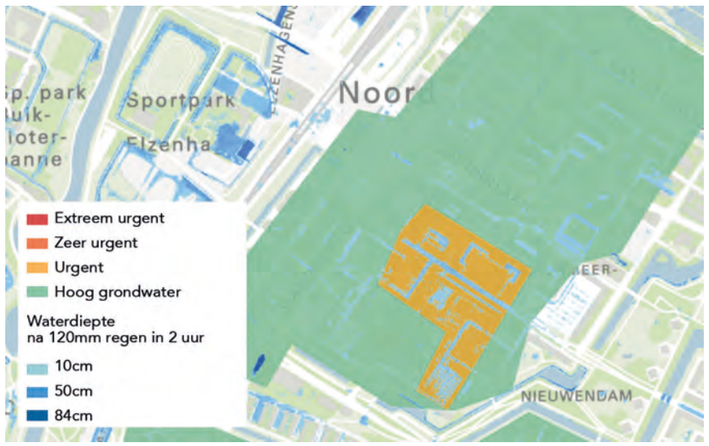
Centrumplein
Naar verwachting gaat dit deelgebied als eerste Naar verwachting gaat dit deelgebied als eerste ontwikkeld worden waarbij ophoging het uitgangspunt wordt. Dit principe is reeds toegepast bij de recentelijk opgeleverde bioscoop. Het maaiveldniveau van het Buikslotermeerplein is ligt globaal op NAP -3.45m. De gemiddelde hoge grondwaterstand zit daar niet ver onder in de bestaande situatie. Rekenkundig is dit wel tot 0,20 m onder het huidige maaiveld. Wanneer , conform het vigerende beleid, een ontwateringsdiepte van 0,50 m wordt geprojecteerd op de huidige situatie is in onderstaande afbeelding te zien waar deze norm niet voldoet (zie roze vlakken Afb. 3.3.12). Hierbij is de problematiek in met name het winkelcentrum en het Centrumplein inclusief de kavel A1 het grootst.

Het toepassen van parkeerkelders onder de nieuwbouw verslechterd de huidige situatie minimaal. Uit de doorgevoerde berekeningen blijkt de situatie zich met enkele centimeters te verslechteren. Daarbij opgemerkt dat de huidige situatie verre van optimaal is.

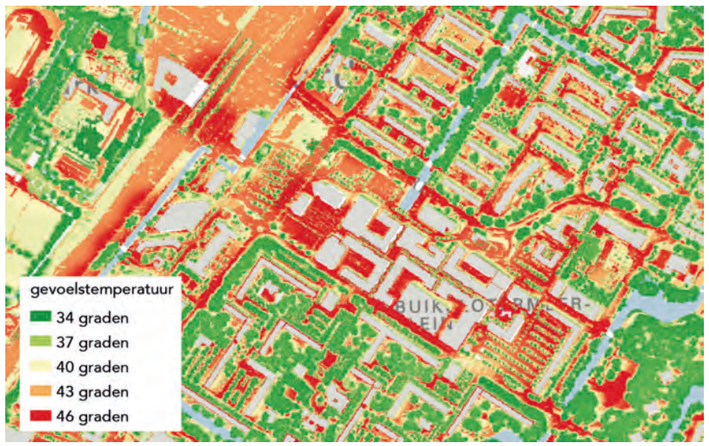
Het Centrumplein is een nieuw te ontwikkelen gebied waarbij de bioscoop in 2019 verhoogd is aangelegd ten opzichte van het overige maaiveld. Hierbij is een vloerpeil gehanteerd van NAP -3,15 m, globaal 0,30 m. hoger dan de huidige ligging van het terrein.



Afb. 3.3.7. Gemiddeld laagste grondwaterstand



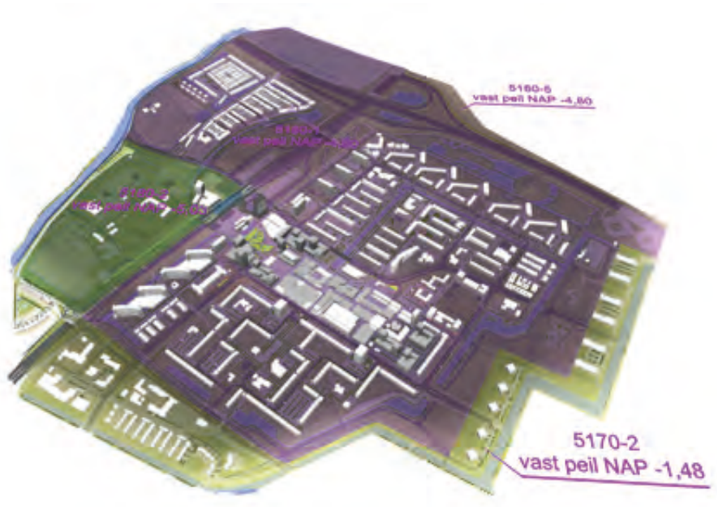
Afb. 3.3.8. Hoge grondwaterstand



Afb. 3.3.9. Hittestresskaart



Afb. 3.3.10. Bestaande situatie Buikslotermeerpolder met in het blauw de waterlopen



Afb. 3.3.12 Peilgebieden Buikslotermeerpolder



Afb. 3.3.14. Inpassingsopgave van watersysteemelementen met een drainerende functie (blauw) binnen het plangebied (rood)



Afb. 3.3.11. Plangebied Buikslotermeerplein in het rood geprojecteerd in het BIM



Afb. 3.3.13. Indicatie van de locaties (mangenta) waar de norm ontwateringsdiepte 0.50m niet voldoet



Afb.3.3.15. Grondwaterstand na opname ondergrondse kelderconstructies in grondwatermodel in zuidwestzijde plangebied

Het bijbehorende grondwaterpeil bedraagt hier tussen de NAP -4,20 m. en NAP -3,80 m. Het doorvoeren van drainerende maatregelen aan de randen van het projectgebied draagt bij aan een verlaging van de gemiddelde hoge grondwaterstand van 0,20 m. tot wel 0,80 m conform de berekeningen. Hierbij worden de probleemgebieden gereduceerd en is op het huidige marktplein de situatie het meest nijpend.

Met een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP -3.45 m. en drainerende maatregelen langs het projectgebied is er een maatregel nodig die een ontwaterinsdiepte van globaal 0,30 m. moet compenseren. Een ophoging conform de eerder aangelegde bioscoop benadert de beoogde norm. Rekenkundig zal de opbolling van het grondwater daar nog aan worden toegevoegd.

Naast ophoging wordt de introductie van oppervlaktewater op het Centrumplein voorgesteld. De uiteindelijke uitkomsten en conclusies naar aanleiding van dit onderzoek dienen vastgelegd te worden in een bouwenvelop (of tender) en zijn randvoorwaardelijk voor het architectonisch ontwerp. Aansluiting van de nieuwe maaiveldhoogtes op de bestaande hoogtes nabij de te handhaven bebouwing en de directe omgeving vereist maatwerk en maakt deel uit van het ontwerp van de openbare ruimte.

Winkelcentrum
Momenteel is niet bekend wanneer en hoe het winkelcentrum gaat transformeren, en of het hele winkelcentrum gaat transformeren. Met de CVvE is overeengekomen in de vervolgfase een ontwikkelstrategie op te stellen. Verbeteren van de waterhuishouding dient onderdeel van die strategie te worden waarbij ophoging van het maaiveld, al dan niet op termijn, wenselijk is. Dit vereist maatwerk per individueel project. Indien de gewenste ophoging niet op korte termijn uitgevoerd kan worden (per deelproject) mag de nieuwe situatie niet leiden tot een verslechtering van de bestaande waterhuishouding. Bovenstaande wordt vastgelegd in de op te stellen blokpaspoorten en zijn randvoorwaardelijk voor de verdere uitwerking. Indien noodzakelijk kunnen in de ‘tijdelijke fase’ aanvullende ingrepen overwogen worden; vergroenen of drainage. De effecten van deze ingrepen zullen in de vervolgfase verder onderzocht moeten worden.

Olof Palmeplein
Gezien de eigendomsverhoudingen is het Olof Palmeplein min of meer vergelijkbaar met het Centrumplein. Ook hier is ophoging in eerste instantie uitgangspunt voor de geplande ontwikkeling.

- Hemelwaterafvoer / Rainproof

Gebaseerd op het vastgestelde programma dient in de vervolgfase de wateropgave gekwantificeerd te worden (in m3) zodat de benodigde waterberging bij piekbuien inzichtelijk wordt. Uitgangspunt hierbij is de totale opgave en de opgave per deelgebied te bepalen, mede gezien de bestaande eigendomsverhoudingen en de (verwachte) gefaseerde uitvoering van het project. Een tweede uitgangspunt is dat de benodigde waterberging deels op eigen terrein, bijvoorbeeld in de vorm van polderdaken, en deels in de openbare ruimte wordt gerealiseerd. De opvang van regenwater op eigen terrein wordt vastgelegd in de op te stellen kavel- of blokpaspoorten middels de hemelwaterverordening van de gemeente. De opvang van regenwater in de openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in een op te stellen openbare ruimte plan waarbij ingezet wordt op waterbergend groen en / of het toevoegen van oppervlaktewater, mede afhankelijk van de ligging in het plangebied en de mogelijkheden hiertoe. Hierbij dient opgemerkt te worden dat gezien het toekomstige hoogstedelijke karakter van het gebied de ruimte voor waterberging, in de vorm van waterbergend groen en / of oppervlaktewater niet onbeperkt aanwezig is. Aanvullend op de introductie van waterbergend groen of oppervlaktewater kan ook gedacht worden aan het toepassen van open bestrating als middel om de infiltratie van regenwater in de bodem te bevorderen. Bovenstaande opties moeten verder onderzocht worden in de vervolgfase, mede in relatie met de -lage- grondwaterstand. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kan per deelgebied een afgewogen pakket van maatregelen uitgewerkt worden.

- Hittestress

De introductie van oppervlaktewater en waterbergend groen kan een belangrijke bijdrage leveren aan het tegengaan van hittestress op het Buikslotermeerplein. Een derde factor van belang is het creëren van schaduw- of koelteplekken door het planten van bomen. Dit staat rechtstreeks in verband met de -toekomstige- grondwaterstand in het plangebied omdat deze van grote invloed is op de groeicondities van de bomen, en daarmee op de gewenste verblijfskwaliteiten van het gebied. Het radicaal vergroenen van de huidige versteende omgeving wordt daarmee één van de belangrijkste thema’s bij de herontwikkeling van het Buikslotermeerplein. Ook hier is weer geen eenduidige oplossing voor handen maar zal in de vervolgfase per deelgebied een uitgebalanceerd pakket aan maatregelen uitgewerkt moeten worden.

f. Vervolg

Om de impact van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk te maken heeft de gemeente Amsterdam de zogenaamde klimaatadaptatie-stresstesten (wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid) geïntroduceerd. Hierin wordt een verkenning uitgevoerd naar de klimaatstress op grote schaal voor het gebied, om de mogelijke risico’s van klimaatverandering beter inzichtelijk te maken. Voorstel is deze stresstesten uit te voeren in de volgende fase, na vaststelling van de projectnota.

De benodigde waterberging voor de opvang van regenwater vanuit het plan zelf en vanuit de omgeving dient gekwantificeerd te worden. Vervolgens kan een concrete ruimtereservering hiervoor opgenomen worden, bij voorkeur per deelgebied, die de opgave inzichtelijk maakt. Indien deze opgave niet haalbaar blijkt is ‘leven met water’ het alternatief. Dit betekent onder meer rekening houden met water op straat en pleinen waardoor deze beperkt toegankelijk zijn, grondwater-onafhankelijk bouwen en dat de bestaande bebouwing grotendeels niet behouden kan worden.

Parallel aan de uitwerking van deze projectnota is binnen de gemeente gewerkt aan een beleidskader voor grondwaterneutrale kelders. Momenteel wordt ook gewerkt aan een paraplu bestemmingsplan. Hierin is een beperking opgenomen voor het toevoegen van kelders voor geheel Amsterdam, zo ook voor dit gebied – vanwege het opbarst-risico van de bodem.

Bij het maken van een stedenbouwkundig plan, in de volgende fase van de planvorming, zullen de consequenties van dit nieuwe beleid nader worden beschouwd.

Duurzame gebiedsontwikkeling

Om de impact van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk te maken heeft de gemeente Amsterdam de zogenaamde klimaatadaptatie-stresstesten (wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid) geïntroduceerd. Hierin wordt een verkenning uitgevoerd naar de klimaatstress op grote schaal voor het gebied, om de mogelijke risico’s van klimaatverandering beter inzichtelijk te maken. Voorstel is deze stresstesten uit te voeren in de volgende fase, na vaststelling van de projectnota.

De benodigde waterberging voor de opvang van regenwater vanuit het plan zelf en vanuit de omgeving dient gekwantificeerd te worden. Vervolgens kan een concrete ruimtereservering hiervoor opgenomen worden, bij voorkeur per deelgebied, die de opgave inzichtelijk maakt. Indien deze opgave niet haalbaar blijkt is ‘leven met water’ het alternatief. Dit betekent onder meer rekening houden met water op straat en pleinen waardoor deze beperkt toegankelijk zijn, grondwater-onafhankelijk bouwen en dat de bestaande bebouwing grotendeels niet behouden kan worden.

Parallel aan de uitwerking van deze projectnota is binnen de gemeente gewerkt aan een beleidskader voor grondwaterneutrale kelders. Momenteel wordt ook gewerkt aan een paraplu bestemmingsplan. Hierin is een beperking opgenomen voor het toevoegen van kelders voor geheel Amsterdam, zo ook voor dit gebied – vanwege het opbarst-risico van de bodem.

Bij het maken van een stedenbouwkundig plan, in de volgende fase van de planvorming, zullen de consequenties van dit nieuwe beleid nader worden beschouwd.

Duurzame gebiedsontwikkeling
Bij duurzaam ontwikkelen staan mens en milieu centraal. Door verantwoord met water, energie, grondstoffen en de openbare ruimte om te gaan bouwen we een stad die generaties lang mee kan gaan. Het Amsterdamse beleid is ambitieus, en samen te vatten in de volgende zes thema’s:

- Duurzame energie en aardgasvrij
- Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
- Klimaatadaptie
- Natuurinclusief bouwen
- Circulair gebouwde omgeving
- Afval

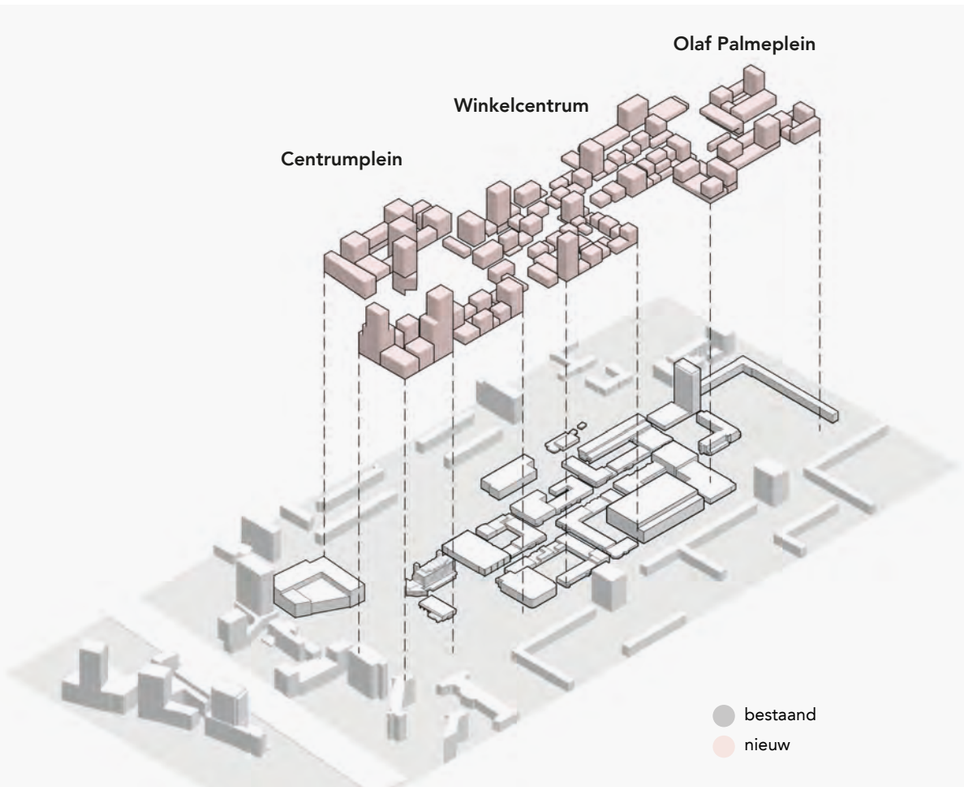
De gemeente wil de verduurzaming van Amsterdam versnellen. Dit staat in de Agenda Duurzaamheid, de agenda voor duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad. In de vervolgfase moet verder uitgewerkt worden op welke manier de transformatie van het Buikslotermeerplein kan bijdragen aan de uitvoering van deze agenda. In paragraaf 4.6 Duurzaamheid worden de belangrijkste ambities en uitgangspunten met betrekking tot het Buikslotermeerplein geformuleerd. Deze vormen een integraal onderdeel van de opgave, mede gezien de nauwe relatie en samenhang met ambities van het project op het gebied van de inrichting van de openbare ruimte, de mobiliteitsstrategie en de architectonische uitstraling van de individuele gebouwen.

4 Projectvoorstel

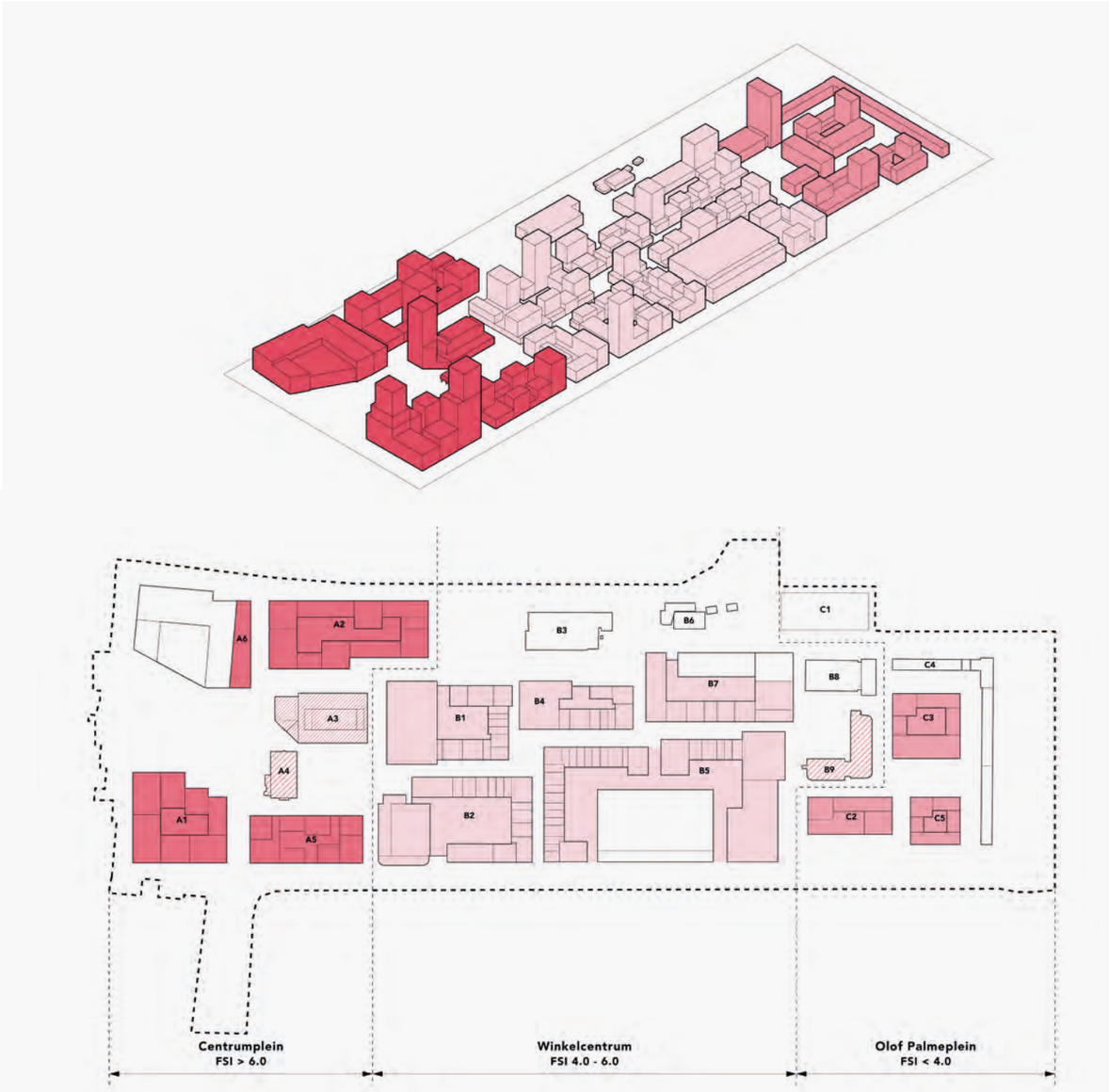
4.1 Een overkoepelend kader, drie deelgebieden

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke vertaling van de hoofdthema's verrijken, verbinden en vergroenen in een stedenbouwkundige visie voor het Buikslotermeerplein. De essentie is een verandering van het winkelgebied naar een multifunctioneel centrumgebied voor heel Amsterdam Noord, voor nieuwe en bestaande bewoners. Door de geplande verdichting zal het aandeel detailhandel relatief kleiner worden. Het aanbod horeca, werken, leisure en cultuur neemt juist toe. Er wordt nader ingegaan op de gehanteerde dichtheden, type bebouwing en hoogbouwstructuur, de programmatische uitgangspunten en de verdeling van het programma over het plangebied.

Gezien de eerder beschreven eigendomsverhoudingen is onderscheid gemaakt tussen drie deelgebieden: Centrumplein, bestaande winkelcentrum en Olof Palmeplein. Elk deelgebied kent eigen accenten en invullingen van het programma. Tot slot is het van belang te beseffen dat een succesvolle transformatie een gezamenlijke opgave is voor winkeliers, erfpachters én gemeente. De transformatie verloopt stapsgewijs over een groot aantal jaren. Het projectvoorstel beschrijft een ruimtelijk kader om dit proces vorm te geven en te begeleiden.

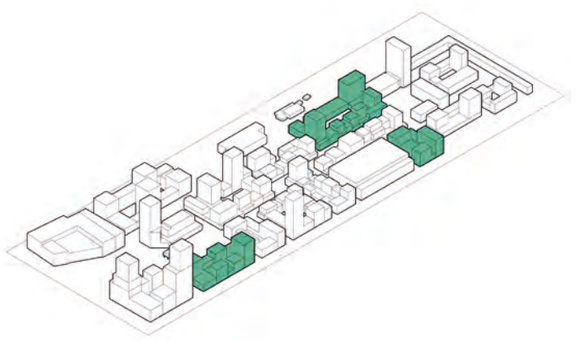


Afb. 4.1.1: Bestaande situatie en voorbeelduitwerking toegevoegd programma



Afb. 4.1.2: Schema dichtheid per deelgebied, op bloknieau

Stedenbouwkundige typologie



Kavelstructuur
Uitgangspunt is een duidelijk begrensde openbare ruimte van verschillende maat, schaal en invulling. Kenmerkend zijn bijvoorbeeld verschillende pleinen met elk een eigen karakter. De kavelstructuur vormt zich om en naar de publieke ruimte. Belangrijk is dat er een variëteit aan breedte, hoogte en diepte ontstaat. Vanuit verschillende hoeken en punten biedt het plan telkens verrassende en dynamische perspectieven. Om de relatie tussen gebouw en straat te verbijzonderen en het groenconcept van dit stedenbouwkundig kader volop tot zijn recht te laten komen, zullen ook setbacks (terugspringende volumes op hoger niveau) het beeld bepalen. De setbacks geven licht, lucht en ruimte aan de straten en bieden plek voor groene accenten op de daken. Ook zijn de setbacks gunstig bij bijvoorbeeld hoogbouwelementen.

Het Buikslotermeerplein kent verschillende kavelmaten. Om deze optimaal te kunnen benutten zijn in hoofdlijnen drie bloktypen ontworpen: Hof, Strip en Plint. Ze hebben hun eigen opzet qua maat en oriëntatie van woningen ten opzichte van de daktuinen, maar dragen tegelijkertijd bij aan het totaalbeeld. De bloktypes worden in de volgende planfase, bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan, verder uitgewerkt.

.



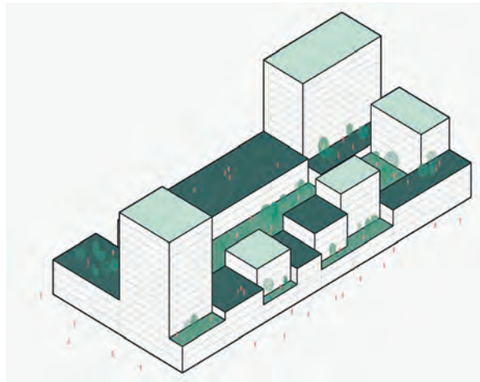
Afb. 4.1.3: Bella Vua, Morris + Company, London



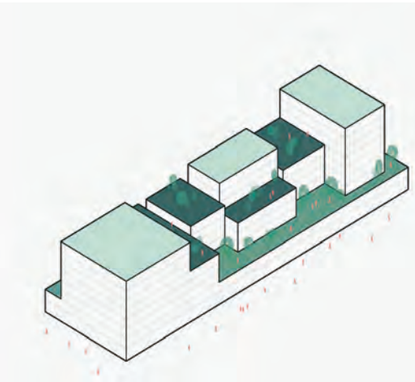
Afb.4.1.4: Villengarten am Relenberg, Kuehn Malvezzi, Stuttgart



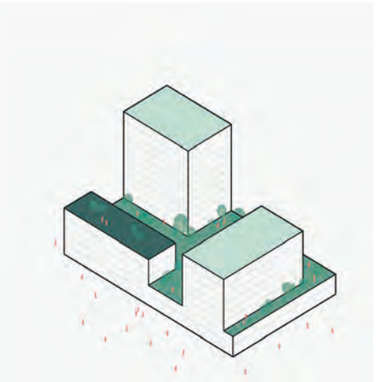
Afb. 4.1.5: BIGyard, Zanderroth Architekten, Berlin



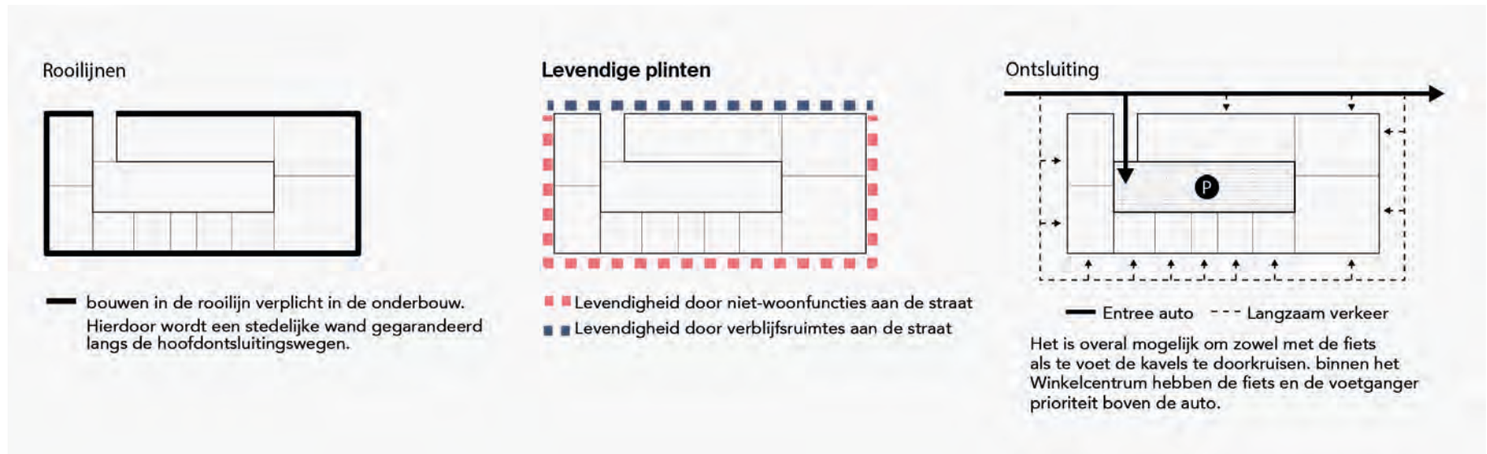
Afb. 4.1.6: Hof



Afb. 4.1.7: Strip



Afb. 4.1.8: Plint



Afb. 4.1.9: Kavelstructuur op straat niveau

Hoogbouw
Hoogbouw wordt op het Buikslotermeerplein ingezet om de ligging van het vernieuwde Hart van Noord te markeren, en tevens een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave. Door een combinatie van setbacks en een juiste onderlinge afstand zijn hoogbouwvolumes een mooie en dynamische toevoeging aan de nieuwe uitstraling van het Buikslotermeerplein en ontstaat er een herkenbaar silhouet voor de omgeving.

Het huidige bestemmingsplan Boven 't Y maakt geen hoogbouw mogelijk, met uitzondering van de bestaande toren nabij het Olaf Palmeplein. In de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie 2050 is gesteld dat er een nieuw hoogbouwbeleid komt. Tot dat moment geldt de Hoogbouwvisie uit 2011. Deze hoogbouwvisie is opgenomen in de Structuurvisie Amsterdam 2040. Het Buikslotermeerplein is hierin niet aangewezen als locatie voor hoogbouw. In de Omgevingsvisie 2050 is wel een richting opgenomen. Onder meer wordt gesteld: 'Ook in de stedelijke centra (Osdorp-Centrum, Amsterdamse Poort en Buikslotermeerplein) kan hoogbouw bijdragen aan de verdichtingsopgave en de plek markeren'.

De volgende principes worden benoemd. Deze zijn in lijn met het vigerende beleid en gelden als de logische denkrichting vanuit de Omgevingsvisie:

1. Hoogbouw levert een bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
2. Hoogbouw maakt op een mooie manier deel uit van het stadssilhouet.
3. Er is een aangenaam verblijfsklimaat op het maaiveld rondom hoogbouw.
4. Het is fijn wonen en werken in hoogbouw.
5. Hoogbouw draagt bij aan een klimaatneutrale en circulaire stad.

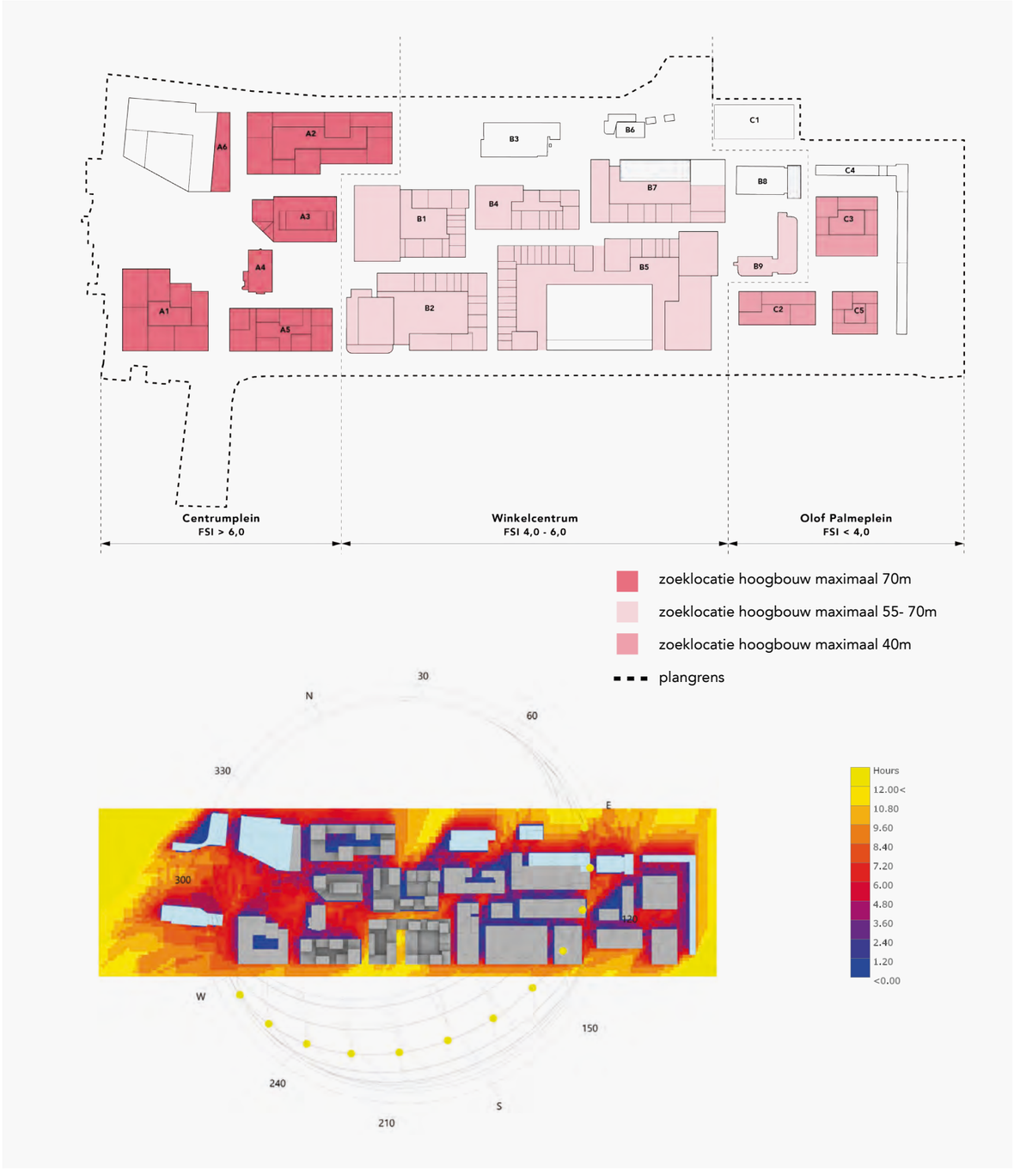
Voorlopig uitgangspunt is een maximale hoogte van ca. 70m. op het Centrumplein. Dit sluit aan op de hoogte van de torens in het naastgelegen Stationsgebied. In oostelijke richting, in het Winkelcentrum, varieert de hoogte tussen de ca. 70 en 55m. 55m is vergelijkbaar met de bestaande hoogbouw nabij het Olof Palmeplein. Op het Olof Palmeplein wordt hoogbouw vooralsnog niet uitgesloten maar is geen doel op zich. De maximale hoogte is hier vastgesteld op 40m. Voornoemde hoogtes resulteren in een evenwichtig opgebouwde skyline met de hoogste torens rondom Stations-, Centrum- en marktplein die geleidelijk afgebouwd naar de omliggende woonwijken en bestaande bebouwing op het Olof Palmeplein. Afwijkingen zijn mogelijk binnen bovengenoemde uitgangspunten. In de volgende fase worden de uitgangspunten verder uitgewerkt.

Voor gebouwen hoger dan 60m. is een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) verplicht. Voor gebouwen hoger dan 80 meter moet tevens op grond van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol ministeriële instemming gevraagd in verband met de radar.

Vooralsnog zijn geen locaties vastgelegd, en is het gehele Buikslotermeerplein aangeduid als 'zoekgebied'. Enige uitzondering is de voorgestelde toren bij het Warderschip. Een hoogte-accent op deze locatie is wenselijk, op de overgang tussen de twee pleinen. In een eerdere studie is de footprint van de toren onderzocht en vastgelegd. Uitgangspunten hierbij waren de afstand tot de bestaande bebouwing van het Warderschip en de Bowling, de afstand tot de kavel A6 naast de bioscoop en de zichtlijn tussen de kavels A6 en A2 richting de IJdoornlaan en de Kleine Wereld.

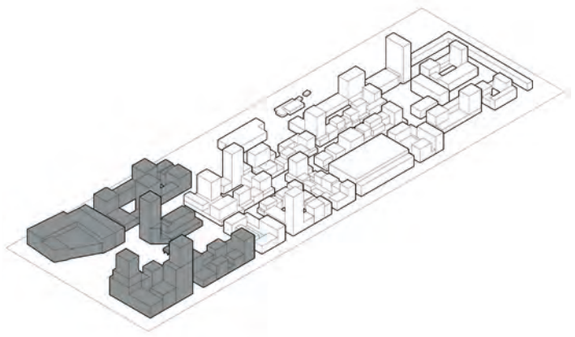
In overleg met betrokkenen –vastgoedeigenaren, winkeliers en overige belanghebbenden- wordt in de volgende plan- en ontwikkelfase nader onderzoek verricht naar de relatie tussen de vastgelegde dichtheid op blokniveau, de bebouwingshoogte en het gewenste ruimtelijke beeld. Dit onderzoek moet resulteren in nadere spelregels voor de hoogbouw inclusief de posities, bouwhoogtes en minimale onderlinge afstand. Belangrijke aandachtspunten zijn ook de bezonnings- en windeffecten die hoogbouw met zich meebrengt.

De spelregels worden uiteindelijk vastgelegd in de op te stellen blokpaspoorten; zie Hoofdstuk 6, Ontwikkelstrategie. Deze projectnota laat vooral zien dat hoogbouw een toegevoegde waarde kan hebben, maar dat de exacte inpassing vraagt om verdere uitwerking.



Afb. 4.1.10 (boven): Zoekgebieden hoogbouw en Afb. 4.1.11 (onder): Bezonningsstudie met zonuren in de openbare ruimte op 21 september

4.2 Beschrijving deelgebieden



4.2.1 Deelgebied A Centrumplein

In de plannen voor het Centrumplein ligt het accent op wonen, werken, leisure, cultuur en horeca. Het karakter van het plein wordt met name bepaald door de grote schaal en twee karakteristieke pleinen, het groene nieuwe centrumplein en het bestaande marktplein. Het nieuwe centrumplein wordt een ruim groen ingericht plein ter grootte van de Dam in Amsterdam. Rondom het plein staan een aantal beeldbepalende gebouwen met een divers programma inclusief een aanzienlijk woningbouwprogramma. De combinatie resulteert in het gewenste stedelijke karakter van deze plek. De invulling van de plinten garandeert voldoende levendigheid, overdag en 's avonds.

Het marktplein ondergaat een transformatie tot een besloten karaktervol plein, ongeveer ter grootte van de Nieuwmarkt in Amsterdam. De markt wordt gehandhaafd, en het plein krijgt nieuwe input vanuit de nieuwe of vernieuwde gebouwen aan het plein. De keuze om de markt op dit plein te behouden is een bewuste. De markt is naast functionele dagmarkt ook een belangrijke ontmoetingsplaats die hoort bij het Buikslotermeerplein en in de nieuwe plannen haar plek behoudt en een upgrade verdient, passend bij de nieuwe ontwikkelingen.

Op het Centrumplein zijn er twee typen kavels te onderscheiden, de bestaande gebouwen -de bioscoop, het Warderschip en de Bowling- en de nieuw toe te voegen gebouwvolumes -de kavel A1 en de Cultuurkavel direct aan het grote groene plein, de kavel A5 aan het marktplein en de kavel A2 aan de IJdoornlaan.

De nieuwbouw richt zich niet alleen op de twee pleinen, maar ook op de omliggende straatprofielen. Ze veranderen hiermee het gezicht en daarmee karakter van het Buikslotermeerplein naar Buikslotermeerplein-Zuid en de IJdoornlaan toe. De geplande nieuwbouw aan de IJdoornlaan sluit aan op het maaiveldniveau van de laan, en heeft aan de laanzijde ook voorkanten met een actief programma vergelijkbaar met de al gerealiseerde nieuwbouw bij de Th. Weeversweg en het Slufterplein. De nieuwbouw aan Buikslotermeerplein-Zuid geeft deze straat extra cachet en betekenis en gaat een relatie aan met het plan van Gool aan de overzijde van de straat, waardoor hier een echte betekenisvolle straat gaat ontstaan.

Het toevoegen van culturele functies op het Centrumplein staat hoog op de agenda. De voorkeur ligt bij cultuurfuncties die plekken op het Buikslotermeerplein activeren en andere functies in het gebied versterken. Deze functies zijn een aanvulling op de culturele infrastructuur van Noord en de rest van de stad. Instellingen die een brede doelgroep in de omgeving aanspreken zijn zeer gewenst. Ook kansen op korte termijn worden serieus onderzocht, zoals tijdelijke initiatieven (placemaking) of serieuze kandidaten voor een versnelling van de gebiedsontwikkeling. Verder ontstaat meer ruimte voor (culturele) evenementen in de openbare ruimte. Symbool voor de culturele ambities is kavel A6, de Cultuurkavel. Dit moet het onderkomen worden van een grootschalige en betekenisvolle culturele voorziening voor Amsterdam Noord en Amsterdam als geheel. Het is belangrijk dat dit nieuwe cultuurgebouw een programmering krijgt die in verbinding staat met de culturele infrastructuur in Noord en een divers publiek aanspreekt, met name jongeren omdat voor deze doelgroep het huidige culturele aanbod ver achter blijft in vergelijking met de rest van Amsterdam. De positie direct aan het centrale plein vereist een bijzondere architectuur inclusief ruimtes die de relatie tussen gebouw en plein versterken. Afhankelijk van het uiteindelijke culturele programma kan het gebouw ook deel uitmaken van een bredere culturele ambitie geconcentreerd rondom het Centrumplein.



Afb. 4.2.1: Gustav Mahlerplein, Amsterdam



Afb. 4.2.2: R7, Morris+Company, London



Afb. 4.2.3:Farini Bakery,John Pawson, Milaan



Afb. 4.2.4: Bryant Park, New York



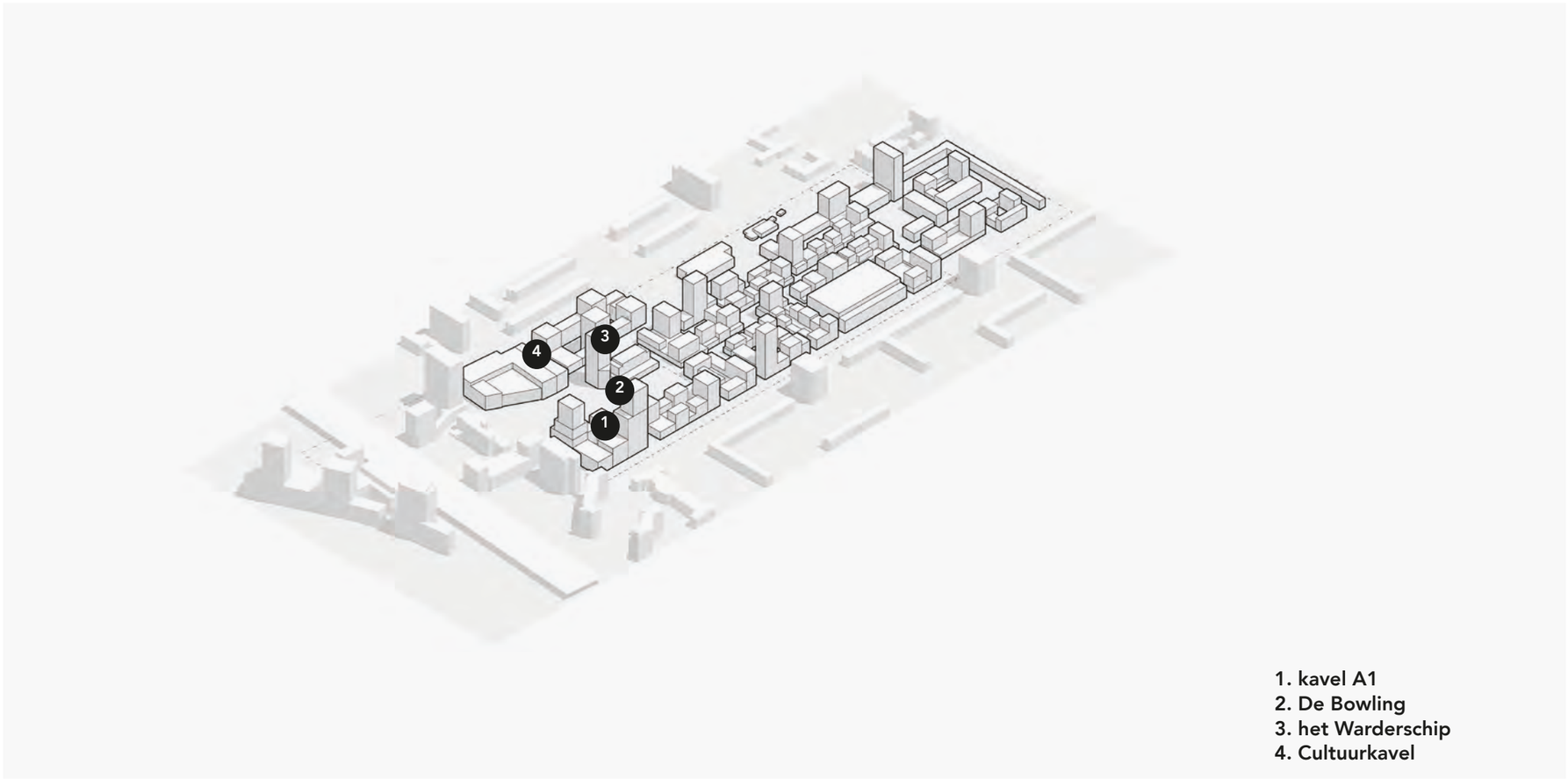
Afb. 4.2.5: T3 Bayside, 3XN, Toronto



Afb. 4.2.6: Food Processing Center & Market, ORG, Brussel

De gemeentelijke ontwikkelstrategie om te komen tot een geschikte partij bevat meerdere opties, zoals een prijsvraag waarbij meerdere partijen ideeën kunnen aandragen. Tot de mogelijkheden behoort ook een één-op-één selectiewijze waarbij de gemeente direct met een cultuurpartij afspraken maakt op de cultuurkavel, bijvoorbeeld als aanjager in de gebiedsontwikkeling.

De afgelopen jaren zijn er meerdere planuitwerkingen voor het Centrumplein gemaakt. Het huidige bestemmingsplan is daarop geënt en kent bouwtitels voor verschillende nieuwbouwontwikkelingen. Een tweetal van deze eerder voorgenomen ontwikkelingen is nader onderzocht om te beoordelen of deze passend zijn in het stedenbouwkundig raamwerk van de projectnota. Dit betreft de kavel A1 en 't Warderschip. Er is voor deze kavels een ruimtelijke en programmatische uitwerking gemaakt, voortbordurend op de bouwtitel uit het huidige bestemmingsplan en passend binnen het raamwerk van de projectnota. Als zodanig hebben zij de potentie te fungeren als voortrekker of aanjager bij de beoogde transformatie van het plangebied. Ook de bestaande Bowling en het nieuwe Cultuurkavel worden gezien als mogelijke aanjagers bij de transformatie. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.7 Aanjagers Centrumplein.



Afb. 4.2.7: Aanjagers op Centrumplein



Afb. 4.2.8: kavel A1



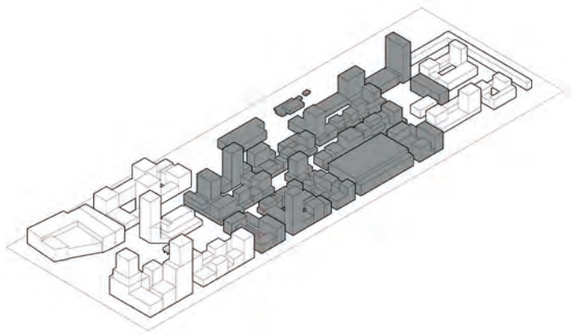
Afb. 4.2.9: Cultuurkavel



Afb. 4.2.10: Het Warderschip



Afb. 4.2.11: Bowling Noord - bestaand



4.2.2 Deelgebied B Winkelcentrum

Van een winkelcentrum naar een centrumgebied met winkels. Het huidige winkelcentrum kan binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur transformeren. Wat nu een in zichzelf gekeerd winkelcentrum is, zal veranderen in een levendige en prikkelende stadswijk met veel aandacht voor winkelen, maar vooral voor wonen, horeca en ondergeschikte werk- en maatschappelijke functies. De huidige blokstructuur leent zich hier qua maat en schaal goed voor.

Binnen de bestaande blokstructuur zijn meerdere opties voor transformatie denkbaar, uiteenlopend van perceels- tot bloksgewijs. Van belang is de parkeerstrategie, dat en de relatie met de openbare ruimte. De gekozen blokdichtheid (FSI) is fors ingezet om ruimte te bieden aan de haalbaarheid van de ontwikkeling, maar ook om de hoofdambities van het voorliggende plan als geheel serieus te nemen. Binnen dit speelveld van transformatie zijn er ook plekken die naar verwachting voorlopig niet veranderen, zoals de benzinepomp en de Opgang, dat als eigen winkelcentrum fungeert.

De bestaande supermarkten nemen een speciale positie in en zijn belangrijke bronpunten voor bezoekersstromen in het centrum. De transformatie van het winkelcentrum naar gemengde wijk is complex en zal over langere termijn plaatsvinden. Zaken als bereikbaarheid, parkeerlogistiek, groen/openbare ruimte en het 'functioneren tijdens de verbouwing' spelen een cruciale rol in de volgende plan- en ontwikkelfasen.

Een succesvolle transformatie van het deelgebied Winkelcentrum is cruciaal voor het slagen van het plan als geheel. Bestaande panden gaan vervangen of getransformeerd worden naar grotere panden en bouwblokken. Daarnaast gaat ook het karakter van de openbare ruimte veranderen. Wat nu winkelcentrum is wordt straks een stedelijk aanvoelende omgeving waarin boven en naast winkels vooral veel woningen komen. De openbare ruimte die nu enkel is ingericht om winkelend publiek te huisvesten zal in de nieuwe plannen echt onderdeel moeten worden van de hoofdambities van deze projectnota. Daarmee wordt ook het winkelcentrum een succesvolle centrale schakel in het plan. Door het versnipperde eigendom en de complexe bouwlogistiek (verbouwen terwijl de winkel open is) vergt deze complexe opgave extra aandacht.

Voor het winkelcentrum is de beoogde maximale dichtheid vastgelegd. In de volgende fase wordt met vastgoedeigenaren, winkeliers en andere belanghebbenden de stedenbouwkundige, programmatische en ruimtelijke kaders verder uitgewerkt en vastgelegd in de op te stellen blokpaspoorten; zie Hoofdstuk 6, Ontwikkelstrategie.

Belangrijk voor het slagen van het plan als geheel is dat de overkoepelende hoofdambities van verrijken, vergroenen, verlevendigen ook in de transformatie van het winkelcentrum overeind blijven. Een cruciale rol speelt het functioneren van de plint. In de vervolgfase zullen hiervoor heldere kaders opgesteld worden. De ambitie is om dynamische plinten ontwikkelen, waarbij ook een heldere winkelstraat behouden blijft.

Toevoegen van wonen leidt tot meer levendigheid op straat, meer sociale controle en het toenemen van –het gevoel van– sociale veiligheid, en stimuleert het 'buurtgevoel'. Wonen in het getransformeerde winkelcentrum is aantrekkelijke optie vanwege de vele voorzieningen in de directe nabijheid, de goede bereikbaarheid, de kwaliteit van de vernieuwde openbare ruimte in en rondom het winkelcentrum.



Afb. 4.2.12: Acne Studios, Bubab Architects, Berlin



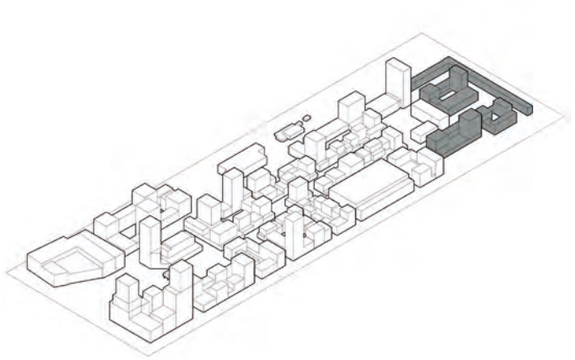
Afb. 4.2.13: Winkelstraat voorbeeld



Afb. 4.2.14: The 16th street mall, Denver



Afb. 4.2.15: Voorbeeld uitwerking winkelstraat Buikslotermeerplein



De zuidzijde van het Olof Palmeplein heeft een eindhalte voor bussen. De halte voldoet niet aan de GVB-eisen voor toegankelijkheid en krijgt daarom een upgrade. De halte fungeert als buffer/wachtruimte voor bussen en wordt in de toekomst mogelijk uitgebreid met elektrische oplaadpunten voor bussen. Dit laatste in het kader van de Amsterdamse 2024-ambitie dat het openbaar vervoer emissievrij is en overgaat op meer elektrisch rijden. Tot slot ligt binnen de plangrens van het Olof Palmeplein, rechts naast het huidige tankstation, nog een kavel: C1. Dit kavel wordt gezien als reserveringslocatie. Studies naar deze locatie volgen.

4.2.3 Deelgebied C Olof Palmeplein

Het Buikslotermeerplein wordt een centrumstedelijk gebied. Van de drie deelgebieden heeft het Olof Palmeplein de laagste dichtheid, waardoor de geplande volumes beter aansluiten op de bestaande bebouwing. Wat betreft de programmering ligt het accent op woningbouw en buurtgerelateerde en maatschappelijke voorzieningen.

Het Olof Palmeplein krijgt meer het karakter van een Amsterdamse woonbuurt met ruimte voor drie nieuwe bouwblokken. De opgave is hier een stratenplan te introduceren, betekenisvolle en groene openbare ruimte toe te voegen aan de buurt en een mooie mix van woningtypes te realiseren. Deze liggen allemaal op de plek van het huidige parkeerterrein. De bouwblokken zijn zo gepositioneerd dat ze aansluiten op de bestaande omgeving.

De nieuwe bebouwing wordt in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen. Binnen een van de bouwblokken is een nieuwe basisschool met buurtvoorzieningen voorzien, grenzend aan een nieuw groen buurtplein. Het karakter van de blokken is gericht op de relatie met de openbare ruimte. Er komt ruimte voor groen-, zit- en speelplekken, kleine buurtgerichte functies en een nieuw ingerichte, autoluwe openbare ruimte.



Afb. 4.2.16: Zurich Art School, Studio Vulkan Landscape Architects, Zurich



Afb. 4.2.17: R7, Morris+Company, London



Afb. 4.2.18: Voorbeeld uitwerking Olof Palmeplein Buikslotermeerplein



Afb.4.2.19: BIGyard, Zanderroth Architekten, Berlin



Afb. 4.2.20: DCA Canteen, David Chipperfield Architects, London

4.3 Programma

Uitgangspunt voor de ontwikkeling en transformatie is het creëren van een stedelijk centrum, conform de Omgevingsvisie Amsterdam. In de thematische studie Referentiemilieus (Ruimte voor de Stad, 2018) zijn een aantal kenmerken van dit milieu inclusief de bijbehorende dichtheden verder onderzocht. Kort samengevat betreft het centraal gelegen buurten, goed bereikbaar met een hoge mate van functiemenging en een hoge dichtheid. De exacte mate van functiemenging en de uiteindelijke dichtheid is maatwerk, want mede afhankelijk van de specifieke locatie.

Voorafgaand aan het opstellen van de projectnota is ontwerpend onderzoek verricht naar de relatie tussen de dichtheid, totaal programma, stedenbouwkundige kwaliteit en de gewenste verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Het onderzoek heeft geresulteerd in de keuze voor een aflopende dichtheid vanaf het Centrumplein richting Olof Palmeplein. Dit mede vanwege de behoefte tot een stevige ruimtelijke omlijsting van het Centrumplein inclusief marktplein. De aflopende dichtheid in het winkelcentrum is gerelateerd aan de relatief smalle bestaande straatprofielen. Een te hoge dichtheid zou hier ten koste gaan van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Zoals reeds gezegd wordt bij het Olof Palmeplein aangesloten op de bestaande bebouwing.

De dichtheid is vastgelegd in Floor Space Index (FSI) op blokniveau, en varieert tussen minimaal 6 op het Centrumplein en maximaal 4 op het Olof Palmeplein. Dit resulteert in een maximaal programma van ca. 415.000 m2 bruto vloeroppervlak (BVO).

Een ruimtelijk vergelijkbare opgave is het winkelcentrum In de Boogaard in Rijswijk. Dit winkelcentrum uit de jaren 60 kent eenzelfde stedenbouwkundige structuur als het winkelcentrum Boven 't Y, en kampt met dezelfde issues, al is de leegstand er veel groter (30%). In 2019 is een masterplan vastgesteld om het winkelcentrum te transformeren van een introvert, stenig winkelgebied naar een levendig, bruisend en gemengd stedelijk gebied. De strategie in het masterplan is vergelijkbaar met de gekozen benadering voor het Buikslotermeerplein:

- Beter integreren in de omgeving;
- Verbeteren van de verblijfskwaliteit inclusief vergroenen;
- Toevoegen van (2000) woningen, onder meer in hoogbouw;
- Toevoegen van een divers programma;
- Focus op voetgangers en fietsers in plaats van automobilisten.

In afwijking van het Buikslotermeerplein is er In de Boogaard bij het opstellen van het Masterplan al voor gekozen het winkelareaal met tenminste 30% te reduceren ten behoeve van overige functies om zo een compact, beter functionerend winkelgebied te creëren.

De overall dichtheid van het masterplan is aanmerkelijk lager dan voorgesteld op het Buikslotermeerplein mede omdat een substantieel deel van het winkelcentrum niet is aangewezen als transformatiegebied. De vastgelegde hogere dichtheid van het Buikslotermeerplein is mede gelegitimeerd door de aanwezigheid van de metrohalte en het gegeven dat Amsterdam Noord aanzienlijk meer inwoners heeft dan Rijswijk.

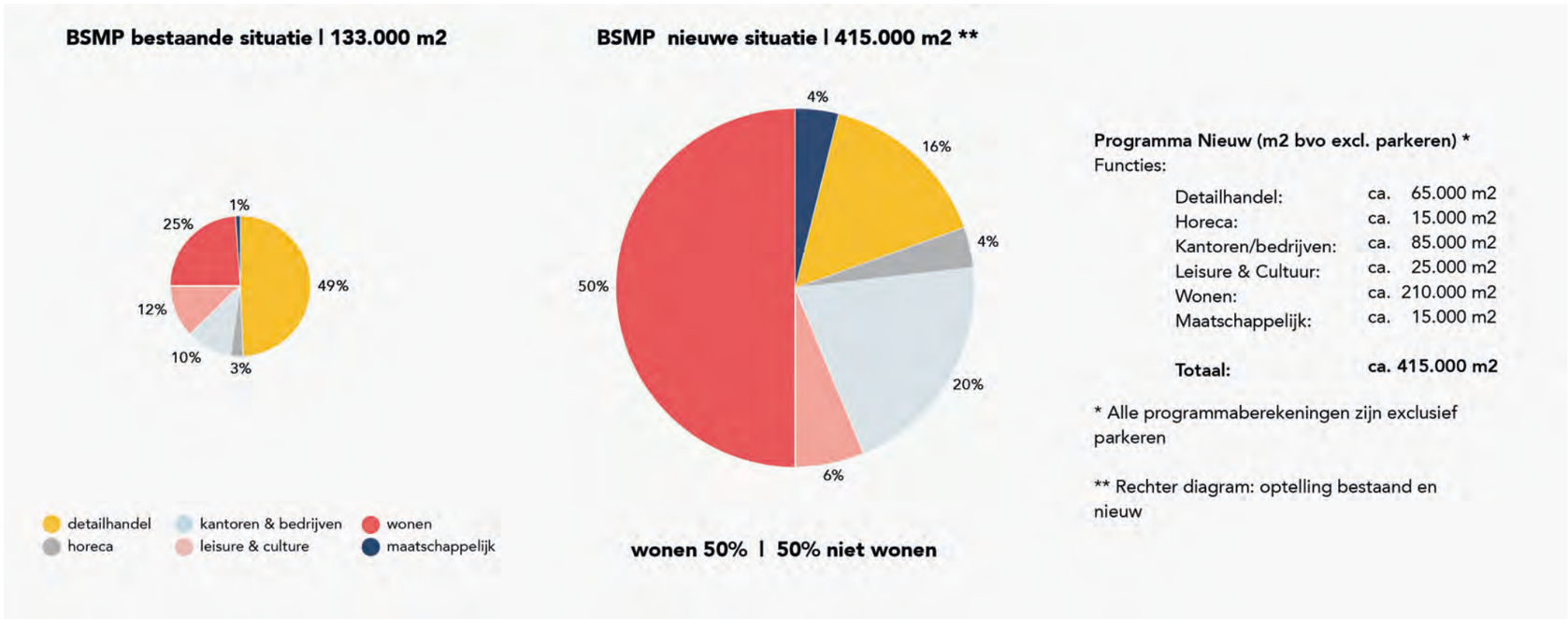
De verhouding wonen – niet-wonen is vooralsnog vastgelegd op 50% - 50%. Dit percentage is gebaseerd op de diverse ruimteclaims van de niet-woonfuncties, verder omschreven in deze paragraaf, en de ambitie een levendig stukje stad te creëren. Toevoegen van een relatief groot aantal woningen op het Buikslotermeerplein sluit aan op de Amsterdamse ambitie tot verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied, maar is tevens cruciaal om de beoogde transformatie van monofunctioneel winkelcentrum tot een gemengde wijk waar ook gewinkeld kan worden te bewerkstelligen.

In onderstaande grafieken is het totale programma en het programma per deelgebied weergegeven, gebaseerd op de aanname dat het aandeel detailhandel gehandhaafd blijft op circa 65.000 vierkante meter.

Op hoofdlijnen zijn twee scenario's denkbaar:

- het gehele gebied ontwikkelt, waarbij de winkelfunctie deels wordt omgezet in nieuwe functies (planscenario, om de haalbaarheid te toetsen is rekening gehouden met een afname van ca 30.000 m2 detailhandel
- het winkelcentrum komt deels, of niet, tot ontwikkeling, waarbij de flanken Centrumplein en Olof Palmeplein wel worden ontwikkeld

Dit laatste scenario beïnvloedt de programmamix vanzelfsprekend. Beide scenario's zijn daarnaast theoretisch. Naar verwachting is de transformatie een moeilijk voorspelbaar proces en zal de waarheid ergens in het midden liggen.



Afb. 4.3.1: Programma bestaand en nieuw

Woningbouwprogramma

CAN-gebied
Toen de eerste nieuwbouwplannen voor het Centrum Amsterdam Noord zijn gemaakt was het beleidsuitgangspunt dat dertig procent van de nieuwbouw sociale huur moest zijn. Alle ontwikkelcontracten gingen uit van deze 30-70-verhouding. Voor Elzenhagen Zuid is dat op verzoek van de gemeenteraad met medewerking van de gecontracteerde ontwikkelende partijen aangepast naar 30-20-50, met toevoeging van 20% middeldure huur. In het projectgebied van Centrum Amsterdam Noord zijn bijna 1.000 woningen gerealiseerd en zijn er ruim 2.000 in aanbouw. De oplevering vindt de komende twee tot drie jaar plaats. Daarnaast worden vanaf 2021 nog eens 1.800 woningen in Elzenhagen Zuid gebouwd. Met de toekomstige bouw van 1.850 tot 2.450 woningen op het Buikslotermeerplein en Olof Palmeplein kunnen 6.500 tot 7.000 woningen aan weerszijden van Station Noord gerealiseerd worden. Het woningbouwprogramma in het projectgebied maakt onderdeel uit van de totale woningbouwmix in het Centrum Amsterdam Noord. Het streven is een goede balans die aansluit bij het overige woningbouwprogramma in het CAN-gebied. Dit kan resulteren in een procentuele verhouding van 40% (sociale woningbouw), 25% (middelduur) en 35% (vrije sector).

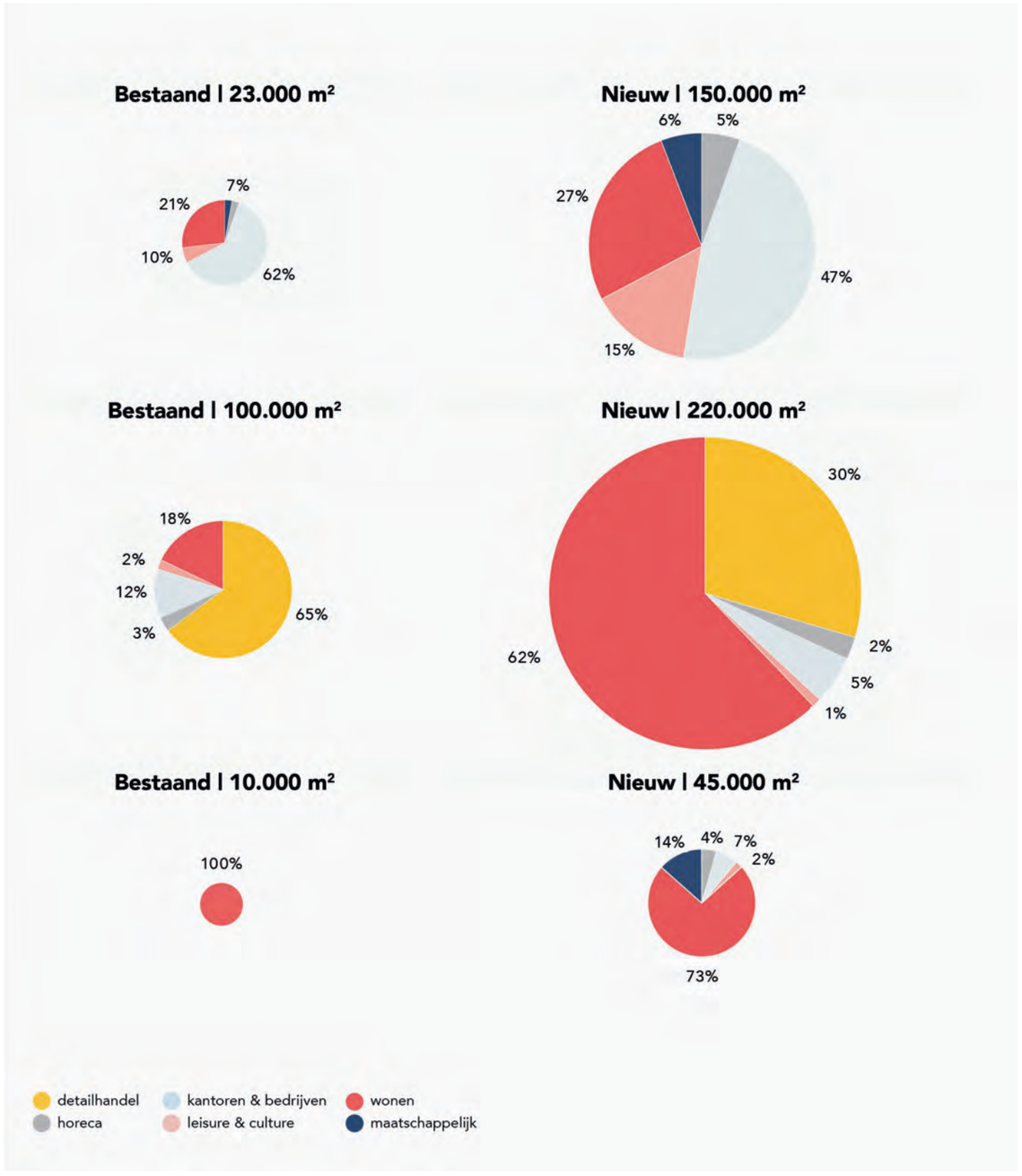
Buikslotermeerplein
Beleidsmatig uitgangspunt voor de nieuwe woningbouw in de stad is een verhouding van: 40% sociaal, 40% middeldure huur/koop en 20% vrije sector. Deze verhouding geldt uiteraard ook voor het projectgebied Buikslotermeerplein. Het omliggende gebied kent een percentage van 65% sociale huur. Ook op deze plek van de stad is de vraag naar een gevarieerd aanbod van woningen actueel. Van klein tot groot, van jongerenhuisvesting tot ouderenwoningen en van goedkoop tot vrije sector.

In de woningproductie van het hele plangebied valt de verhouding nieuwbouwproductie op: 40% sociaal en 60% overig. Middeldure huur heeft als nieuwe categorie met een krappe 400 woningen zijn intrede gedaan in het Stationsgebied. Voor de drie deelgebieden van deze projectnota wordt uitgegaan van de huidige beleidsuitgangspunten met gedifferentieerde accenten per deelgebied. In de volgende fase van planvorming, na vaststelling van de projectnota, volgt een nadere uitwerking van het woningbouwprogramma.

Deelgebied A Centrumplein – 400 woningen
Het Centrumplein is enerzijds de schakel tussen de woongebieden aan de westzijde van de Nieuwe Leeuwarderweg via het stationsgebied naar het winkelcentrum en het Olof Palmeplein. Anderzijds vormt het Centrumplein ook daadwerkelijk het centrum van het CAN-gebied. Dit wordt benadrukt door een stedelijke omgeving in hoge dichtheid met gemengde functies, waarin ruimte is voor zo'n 400 nieuwe woningen. In een verhouding van 40-40-20 verdeeld over de nieuwbouw op de kavels A1, A2 en A5 levert dat een gevarieerd woonprogramma op. Voor de uitbreiding van het Warderschip (A3) is het voorstel een woonprogramma van honderd procent middeldure huur toe te passen. Het gaat om een gebouw met woningen als toevoeging op het bestaande gebouw met koop- en sociale huurwoningen.

Deelgebied B Winkelcentrum – 1.200 tot 1.800 woningen
Woningstichting Ymere heeft in 2009 veertig sociale huurwoningen gerealiseerd als onderdeel van het project De Opgang (CAN fase I) op de locatie van het voormalige Stadsloket Noord. In het deelgebied winkelcentrum is door transformatie ruimte voor het realiseren van tussen 1.200 en 1.800 woningen. Het aantal woningen dat in dit deelgebied gerealiseerd kan worden hangt enerzijds af van de gemiddelde woninggrootte en anderzijds van de mate waarin het winkelcentrum transformeert tot een centrumstedelijk gebied. Als toevoeging op het huidige programma zijn 1.200 woningen mogelijk. Dat aantal kan oplopen tot 1.800 als er tot 30.000 vierkante meters van de huidige detailhandel worden omgezet naar woningbouw.

Bij transformatie speelt de discussie over de haalbaarheid van nieuwbouw. Door de hogere vastgoed- en grondwaarde van de bestaande functies, zoals detailhandel en horeca, liggen de kosten voor transformatie in een winkelcentrum hoger dan in een kantoren- of bedrijvengebied. Het beleidsmatig uitgangspunt van 40-40-20 kan op gespannen voet staan met de haalbaarheid van toekomstige transformatie-initiatieven.



Afb. 4.3.2: Programma per gebied: bestaand en nieuw (totaal: bestaand + nieuw m2) / van bovenaf: Centrumplein, Winkelcentrum en Olof Palmeplein

Bij de verdere uitwerking van transformatieplannen zal telkens een afweging moeten plaatsvinden tussen beleidsuitgangspunten, economische haalbaarheid en kwalitatieve doelstellingen uit de projectnota.

Deelgebied C Olof Palmeplein – 250 woningen
Op het Olof Palmeplein is ruimte voor zo'n 250 woningen. Voor dit deelgebied is het voorstel de beleidsmatige verhouding van 40-40-20 toe te passen. Binnen deze verhouding is ruimte voor alternatieve ontwikkelmodellen. Denk hierbij aan een wooncoöperatie die de ontwikkeling van een van de nieuwe bouwblokken op zich neemt. Dit sluit aan bij het Actieplan Wooncoöperaties.

Maatschappelijke voorzieningen
In overleg met de directie Onderwijs, Jeugd en Zorg (OJZ), team Maatschappelijke voorzieningen zijn de benodigde maatschappelijke voorzieningen in beeld gebracht gebaseerd op een centrumstedelijk milieu met circa 2.450 woningen. Door OJZ wordt geadviseerd naast speel- en sportvoorzieningen ook tenminste 50% van de vereiste georganiseerde buitensport voorzieningen in het plangebied te realiseren.

Ook is gekeken naar de wenselijke locaties voor de voorzieningen. Naar de uitgangspunten van de ongedeelde wijk (zie hoofdstuk 5.1) zijn deze gesitueerd op de overgang van bestaand naar nieuw, zodat bestaande en nieuwe bewoners er gemakkelijk gebruik van kunnen maken. Voorgestelde locaties zijn nabij De Wieden aan de zijde van het Buikslotermeerplein, aan de zuidzijde van het Buikslotermeerplein in het verlengde van het Breedveld in het Plan Van Gool, en het Olof Palmeplein. Op het Centrumplein liggen kansen voor culturele voorzieningen en een urban sportpark (georganiseerde buitensport).

De benodigde maatschappelijke voorzieningen zijn gebaseerd op een totale herontwikkeling van het plangebied, inclusief de transformatie van het winkelcentrum. De planning van de maatschappelijke voorzieningen in het projectgebied is een uitdaging in relatie tot (het tempo van) de transformatie van het winkelcentrum en de hoeveelheid woningen die worden toegevoegd. In de volgende fase zal dit nader zal worden onderzocht en uitgewerkt.

Gebaseerd op het voorgestelde woonprogramma zouden op het Buikslotermeerplein twee basisscholen moeten komen. Op advies van OJZ is in het plangebied ruimte gereserveerd voor één Alles-in-één school in plaats van twee. Dit omdat op scholen in omliggende wijken nog ruimte is om een deel van de toekomstige vraag op te vangen. Daarnaast heeft OJZ aangegeven dat het, gezien de beschikbare ruimte op scholen in omliggende wijken, oplevering van de school tegelijk met oplevering van de eerste woningen niet noodzakelijk is. Zodra er meer duidelijk is over het totale woningaantal dat in het gebied gerealiseerd wordt in afstemming met OJZ opnieuw gekeken naar de behoefte aan ruimte voor onderwijs in het gebied

Detailhandel
De partijen achter het ambitiedocument onderzoeken een vervolgfase de nieuwe indeling van de plintfuncties in het gebied. Momenteel is er circa 65.000 m2 bvo detailhandel in het winkelcentrum in gebruik (inclusief leegstand). De toekomstige hoeveelheid detailhandel en herpositionering van het winkelcentrum worden onderzocht. Uitgangspunt voor dit onderzoek is dat er op termijn wordt gewerkt aan krimp van de huidige hoeveelheid winkelmeters. Overigens is in het huidige bestemmingsplan (circa 85.000 m2 bvo) mogelijk. Met de partners uit het winkelcentrum is afgesproken dat het winkelcentrum niet zal opschuiven richting het Centrumplein. Daarom geldt als uitgangspunt dat er geen vervangend winkelprogramma buiten het bestaande winkelcentrum zal worden gerealiseerd. Wel is denkbaar dat het totale winkelprogramma afneemt in vergelijking met de bestaande situatie. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat geïsoleerd liggende winkels aan de randen de keuze maken te verhuizen naar het huidige hart van het winkelcentrum, zodat daar een sterk, aantrekkelijk en herkenbaar winkelcluster ontstaat. In 2019 heeft de gemeente Amsterdam het Bureau Stedelijke Planning (BSP) gevraagd te onderzoeken in hoeverre de huidige commerciële voorzieningenstructuur van Amsterdam Noord toekomstbestendig is en wat nodig is om deze te optimaliseren. Het onderzoek richtte zich op de functies detailhandel, horeca (exclusief hotels) en leisure in de periode tot 2030, met een doorkijk naar 2040. De conclusie betreffende de detailhandel onderschrijft voornoemd scenario.

Horeca
Een toevoeging van horeca kan voor meer afwisseling van functies en levendigheid in het gebied zorgen. De aanwezigheid van horeca in combinatie met andere functies verhoogt de belevingswaarde van het Buikslotermeerplein; het verlengt de verblijfsduur ('place to be') en creëert een extra motief om het centrumgebied te bezoeken. Gezien de sterke groei van stadsdeel Noord zal er een toenemende behoefte ontstaan voor horeca. Deze functie is op dit moment nog ondervertegenwoordigd in het stadsdeel, ten opzichte van de rest van de stad. Vanuit de omgeving is een veelgehoorde wens om naast goede koffie, ook meer goede cafés en restaurants met een gezond en betaalbaar aanbod toe te voegen.



Afb. 4.3.3: Horecavoorziening De Beren op Buikslotermeerplein

	Aantal	Totaal m2 BVO	Buitenruimte m2
Alles-in-één school	1	3.577	1.500
Locatie Maatschappelijk Opvang	1	1.200	n.t.b.
Gezondheidscentrum incl. Apotheek	1	1.200	0
Dagbestedingslocatie	1	500	0
Buurtkamer	1	120	0
Kunst & Cultuur	-	1.800	n.t.b.
Buitensport/sportvelden	-	n.t.b.	4.900
Speelplekken & -velden	12	-	3.700
Sporten in de openbare ruimte	-	-	2.450
Groen en recreatie			
- Groen in openbare ruimte	-	-	19.600
- Ecologisch groen	-	-	32.100
Totaal		**8.397**	**64.250**

Afb. 4.3.4: Overzicht van maatschappelijke functies

In Noord is het toevoegen van hotels uitgesloten op basis van het Overnachtingsbeleid uit 2017. Vanwege de beoogde functiemenging in het gebied, geldt voor deze functie op het Buikslotermeerplein een ‘Nee, tenzij’ beleid.

Op dit moment is er circa 3.500 m2 horeca aanwezig in het gebied. In de eindsituatie is denkbaar dat er ruimte zou kunnen zijn voor circa 15.000 m2 horeca. Deze significante groei is wel een voorlopige inschatting, die uiteindelijk wordt bezien in samenhang met de andere (toekomstige) functies en in samenhang met de fysieke mogelijkheden in de openbare ruimte; de functies van de pleinen en de verblijfskwaliteit. Met deze toevoeging kan mogelijk de juiste mix worden gevonden tussen horeca en wonen, werken en overige publieksvoorzieningen (detailhandel, cultuur en maatschappelijke voorzieningen). In de vervolgplannen zal de horeca in kwalitatieve zin én kwantitatieve zin nog een nadere uitwerking krijgen. Die uitwerking zal ingaan op de haalbare metrages en bandbreedtes per deelgebied/kavel, de verhouding tussen horeca en andere publieksfuncties, welke typen horeca passen in het gebied en wat de gewenste kwaliteit zou moeten zijn. En uiteraard in samenhang met de wensen / plannen in de rest van Stadsdeel Noord.

Leisure en Cultuur
Op dit moment is er ca. 16.000 m2 leisure in het gebied aanwezig. In totaal is er ruimte voor circa 25.000 m2 leisure en cultuur, inclusief 1.800 m2 bvo voor maatschappelijke kunst- en cultuur(wijk) voorzieningen. Er liggen vooral kansen om het cultuuraanbod in Noord en het Buikslotermeerplein flink te verstevigen. Op enkele tijdelijke functies na is er geen cultuur aanwezig op het Buikslotermeerplein. Een toevoeging van circa 6.000 m2 tot 8.000 m2 cultuur is mogelijk. Cultuur (museum, podium of theater) in combinatie met grootschalige leisure, zoals ‘edu-tainment’ of ‘active leisure’ kunnen een impuls geven aan de belevingswaarde van het Buikslotermeerplein en een extra reden tot bezoek vormen. Door meer in te zetten op cultuur en leisure kunnen meer bezoekmogelijkheden gecreëerd worden naast het winkelen, de bezoekduur kan toenemen omdat deze functies ook combinatie-bezoek in de hand spelen..

Uitgangspunten

- Het Buikslotermeerplein biedt ruimte aan een veelheid aan cultuurinstellingen die zich richten op stedelijk niveau en op wijkniveau, zodat een breed aanbod ontstaat.
- Het Centrumplein biedt ruimte voor een grote publiekstrekker.
- Samen met andere functies zoals leisure en horeca zorgen culturele functies voor meer menging en reuring in het gebied: het wordt een ‘place to be’.
- De voorkeur ligt bij cultuurfuncties die plekken op het Buikslotermeerplein activeren, andere functies in het gebied versterken en ook een aanvulling zijn op de culturele infrastructuur in Noord en de rest van de stad. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de ontwikkeling in de directe omgeving van het Buikslotermeerplein, zoals het stationsgebied.
- Instellingen die een brede doelgroep in de omgeving aanspreken, vooral jongeren, zijn zeer gewenst.
- Uitgangspunt nu is dat grootschalige culturele functies de eigen broek ophouden, zich verhouden tot de bestaande culturele instellingen in de stad/regio en de relatie leggen met Noord/de Noordelingen. Op termijn kan gekozen worden om als stad in een dergelijke functie te investeren. Dit is een politieke keuze, die op dit moment (nog) niet gemaakt is.
- De gemeentelijke ontwikkelstrategie om te komen tot een geschikte partij voor de grootschalige culturele functie bevat meerdere opties, zoals een prijsvraag waarbij meerdere partijen ideeën naar voren kunnen brengen. En ook een één-op-één selectiewijze waarbij de gemeente direct met een cultuurpartij afspraken maakt op een cultuurkavel. Bijvoorbeeld om de gebiedsontwikkeling aan te jagen in een vroeg stadium.
- Cultuurbeleid biedt ruimte om passende culturele wijkfuncties te ondersteunen vanuit de gemeente. Hierbij ligt in eerste instantie de focus op het behouden en versterken van de bestaande culturele infrastructuur in Noord.



Afb. 4.3.5: Pathé Amsterdam Noord, 12 zalen 2.500 stoelen

- Kansen voor de korte termijn worden serieus onderzocht, zoals tijdelijke initiatieven (placemaking) of serieuze kandidaten voor een versnelling van de gebiedsontwikkeling.
- Doorgroeikansen bieden aan tijdelijke initiatieven sluit aan bij het beleid om ruimte te maken voor bottom-up ontwikkelingen die tot vernieuwing leiden. Hierbij is het van belang nadrukkelijk ook te kijken naar/rekening te houden met doorgroeimogelijkheden (een permanente plek).
- Meer ruimte voor (culturele) evenementen in de openbare ruimte en hier al rekening mee houden in de ontwerpfase van de openbare ruimte.

Kantoren en Bedrijven
In het Amsterdamse Kantorenplan wordt het Buikslotermeerplein als aangemerkt als nieuwe kantoorlocatie en multimodaal vervoersknooppunt. Voor het gehele stadsdeel Noord wordt voor de periode 2023-2026 uitgegaan van een groeiperspectief van 50.000 tot 150.000 vierkante meter. De groei van Noord als kantorenlocatie ligt voor een belangrijk deel bij Buikslotermeerplein en het Hamerkwartier. Door de combinatie van goede bereikbaarheid (metro/OV, auto en fiets) en het eigen karakter van Noord kan op het Buikslotermeerplein een zeer onderscheidende werkomgeving worden ontwikkeld. De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden om hier een kantoorprogramma van maximaal 85.000 m2 bvo te realiseren.

Naast kantoren wordt ingezet op het realiseren van (kleinschalige) bedrijfsruimtes. Deze kunnen een positieve bijdrage leveren aan de -lokale- werkgelegenheid en de buurteconomie. In de omringende buurten - de Kleine Wereld, Plan Van Gool en de Waterlandpleinbuurt- zijn deze ruimtes nauwelijks aanwezig. De transformatie van het Buikslotermeerplein kan zo bijdragen en een impuls geven aan lokale initiatieven en ondernemers. Behalve sociaal-economische motieven zijn bedrijfsruimtes ook wenselijk van uit ruimtelijk oogpunt in verband met de beoogde levendigheid en diversiteit van de plint en het gehele Buikslotermeerplein.

In de vervolgfase zal onderzocht worden wat een realistisch programma is, en of dit enkel in de plinten gesitueerd dient te worden, of in bijvoorbeeld in een ‘bedrijfsverzamelgebouw’ als onderdeel van bijvoorbeeld de kavel A2.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De toekomstige inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de stedenbouwkundige transformatie naar een levendig, divers, stedelijk gebied met een mix van voorzieningen en woningen: het Hart van Noord. Het scheiden van (verkeers)functies in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk vermeden. Het motto is mengen, een cruciaal kenmerk van een levendige openbare ruimte. In dat verlengde wordt ook ingezet op het stimuleren van meerdere functies van de openbare ruimte. Uiteraard blijft veilige verkeersafwikkeling altijd het uitgangspunt.

In de vervolgfase wordt door de eigenaren van het winkelcentrum in samenwerking met de gemeente een mobiliteitsstudie verricht, onder meer naar de bereikbaarheid van het gebied, de parkeeropgave, laden & lossen. Dit moet resulteren in een mobiliteitsstrategie voor de transformatie van het winkelcentrum. Deze strategie is in eerste instantie een collectieve opgave. Vervolgens wordt als uitgangspunt gehanteerd dat elke ontwikkeling de eigen parkeeropgave moet oplossen. Bij het opstellen van de mobiliteitsstudie is het Mobiliteitsplan Noord 2040 kaderstellend.

Autoverkeer
In lijn met stedelijk beleid (Programma Autoluw, transitie 50 km. per uur straten naar 30 km/uur) heeft langzaam verkeer de prioriteit. De auto blijft weliswaar welkom in het gebied maar is steeds meer te gast. Het vertrekpunt is het realiseren van 30 km/uur straten met gemengde verkeersfuncties in straten waar de auto nog welkom is. Daarnaast verschijnen autovrije gebieden en straatjes waar voetgangers en fietsers de ruimte krijgen. Het voorstel is in elk geval de wegen Buikslotermeerplein noord en zuid en de Th. Weeversweg af te waarderen van 50 naar 30 km/uur. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de bus en het laad- en losverkeer van het bestaande winkelcentrum.

Het interieur van het plangebied krijgt een autoluw karakter. De nadruk ligt hier op het gebruik van de openbare ruimte door voetgangers. Dit geldt zeker voor het centraal gelegen groene plein.

Stadsdeel Noord heeft een quickscan uitgevoerd naar de mogelijkheden de IJdoornlaan deels te verlagen en het realiseren van doorgaande voetgangers- en fietsroutes langs de laan, beiden met als doel de huidige barrièrewerking te verminderen. De uitkomst was dat verlagen van de weg niet aan de orde is en doorgaande langzaam verkeersroutes op de korte en middellange termijn niet haalbaar zijn.

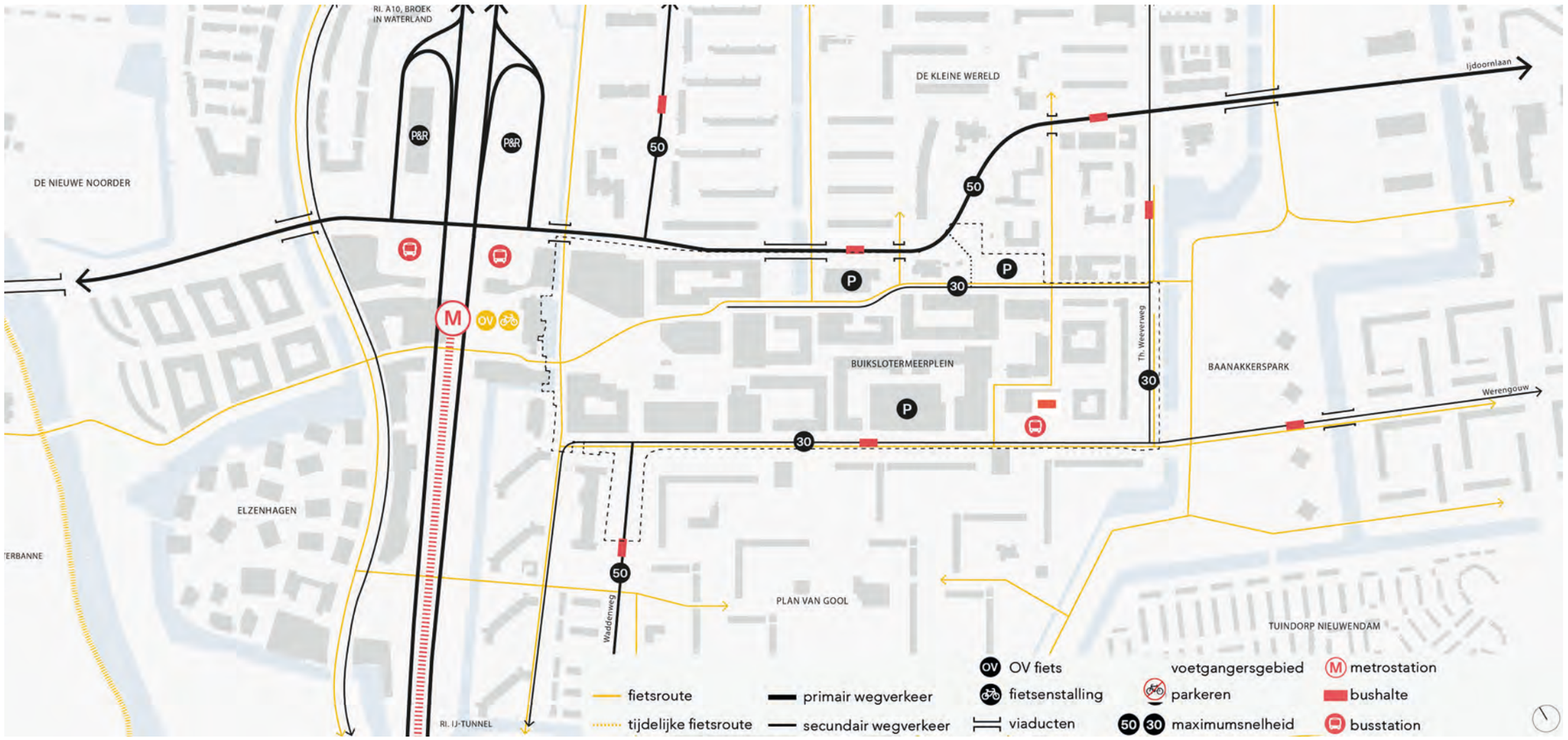
Laatstgenoemde conclusie wordt onderschreven door het Mobiliteitsplan Noord. Deze studie vormt een overkoepelende aanpak voor de bereikbaarheid van Noord (voor langzaam en snelverkeer inclusief openbaar vervoer) in de periode 2020 – 2040, gebaseerd op een mogelijke verdubbeling van het inwoneraantal van Noord. In het Mobiliteitsplan wordt de IJdoornlaan genoemd als een belangrijke parallelle oost-westverbinding in Noord, en is gecategoriseerd als een 50 km.per uur gebiedsontsluitingsweg, Plusnet OV met opwaardering naar HOV, zonder doorgaande infrastructuur voor fietsers en voetgangers.

Het Mobiliteitsplan gaat er tevens uit van een stapsgewijze invoering van parkeerregulering in Noord, om te sturen op minder automobiliteit in heel Noord.

Openbaar Vervoer
Het bestaande openbaar vervoernetwerk is het uitgangspunt voor de planvorming. De huidige eindhalte bij het Olof Palmeplein wordt in het ontwerp meegenomen. In de vervolgfase moet worden onderzocht of de ligging en bereikbaarheid van bestaande haltes in en rondom het plangebied verbeterd moeten worden.

Door de Werkgroep Elektrisch Laden/Zero Emissie Bus wordt momenteel onderzocht of deze eindhalte geschikt gemaakt kan worden voor elektrisch laden. De gevolgen hiervan zijn vooralsnog onduidelijk. Het GVB studeert op het optimaliseren van de bestaande eindhalte met naar alle waarschijnlijkheid een grotere eindhalte als resultaat. Bij het opstellen van deze projectnota zijn de uitkomsten van beide onderzoeken nog niet bekend. Over bovenstaande moet bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden. De uitkomsten worden in de vervolgfase uitgewerkt.

Het project zet in op het handhaven van de huidige situatie. Dit is passend bij het voorgestelde programma bestaande uit woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. Opwaarderen van de bestaande eindhalte tot busstation past niet binnen deze ambitie.



Afb. 4.4.1: Verkeersstructuur nieuwe situatie

De genoemde reservering voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) op de IJdoornlaan biedt wellicht kansen als het gaat om verbeterde bereikbaarheid van het winkelcentrum en de uitstraling van de mogelijke halte Buikslotermeerplein als belangrijke entree tot het (winkel)centrum.

Fietsers
In het Meerjarenplan Fiets 2017 – 2022 worden de Amsterdamse ambities geformuleerd met betrekking tot het gebruik van de fiets. Doel is de huidige positie als één van de fietshoofdsteden te versterken en de huidige fietsinfrastructuur verder te verbeteren. In Amsterdam, als compacte wereldstad blijkt de fiets namelijk één van de belangrijkste zo niet het belangrijkste vervoersmiddel te zijn. In het Meerjarenplan staan drie belangrijke doelstellingen geformuleerd:

- comfortabel doorfietsen
- gemakkelijk fietsparkeren
- het nieuwe fietsen

Deze doelstellingen zijn vertaald naar ambities, acties en uitgangspunten om het fietsgebruik in Amsterdam te stimuleren. Het valt buiten het bestek van voorliggende nota om uitgebreid hierop in te gaan. Wel relevant zijn een tweetal constateringen in de nota met betrekking tot Amsterdam Noord.

1. Gemiddeld pakt 36% van de Amsterdammers voor een verplaatsing de fiets, in Amsterdam Noord is dat gemiddeld 27%. Het doel is om dit percentage te laten groeien tot ten minste 35% in 2025. De percentages betreffen heel Amsterdam Noord. Voor de individuele woonwijken zijn geen concrete percentages bekend.
2. De kwaliteit van de huidige fietsinfrastructuur in Amsterdam Noord is relatief slecht, in vergelijking met stadsdelen waar de fiets aanmerkelijk vaker gebruikt wordt.

Als verklaring worden onder meer genoemd dat in Noord de afstand tussen de woning en de voorzieningen vaak groot is vergeleken met overige stadsdelen waar meer gefietst wordt. Het gemak waarmee met de auto geparkeerd kan worden in de directe woonomgeving en nabij de voorzieningen speelt eveneens een rol. Ook wordt geconstateerd dat de slechte staat van de fietsroutes (achterstallig onderhoud), de onoverzichtelijkheid ervan en het ontbreken van goede voorzieningen, zoals fietsparkeren, bij de voorzieningen het fietsgebruik niet stimuleert.

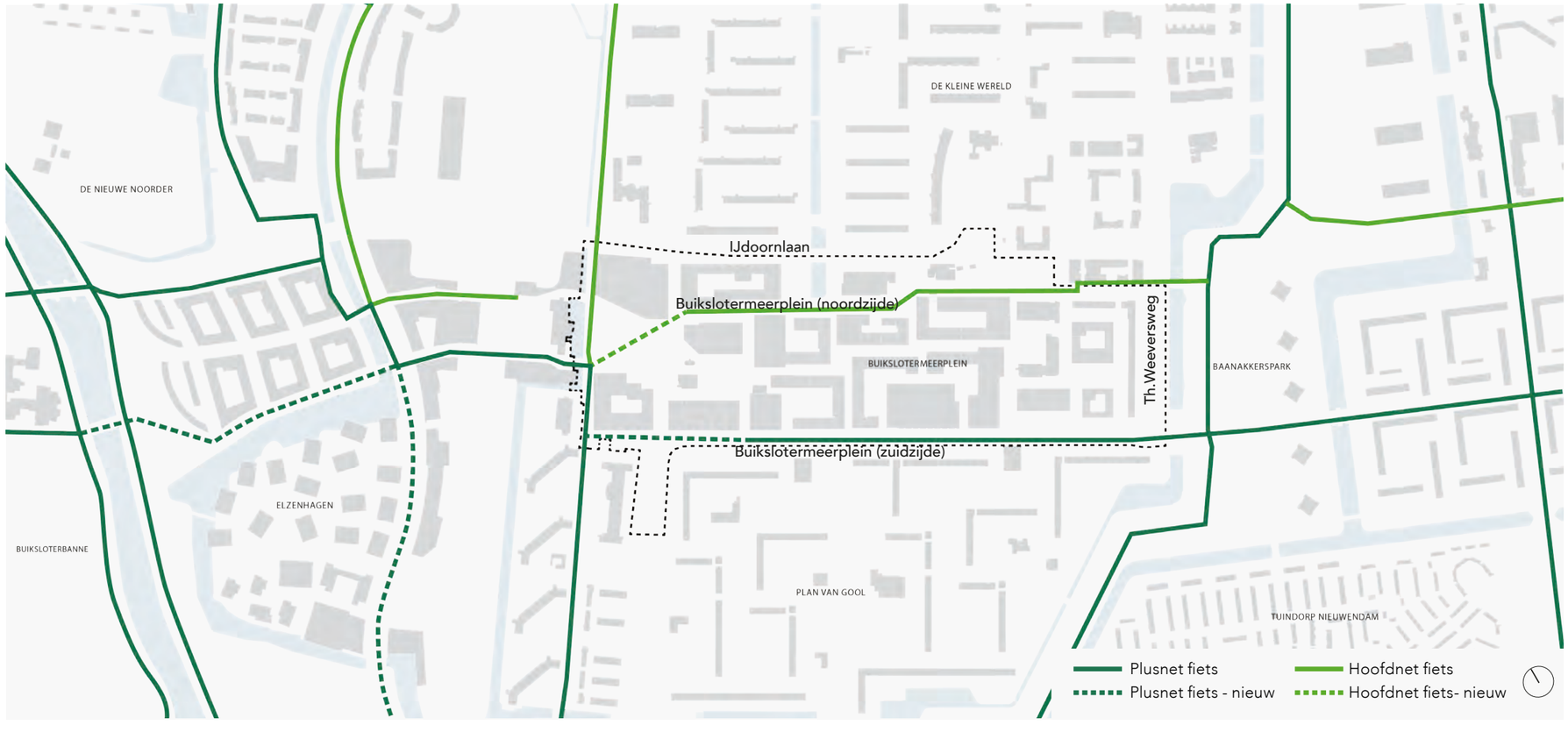
De transformatie van het Buikslotermeerplein dient bij te dragen aan de voornoemde ambitie om het beoogde percentage verplaatsingen per fiets te bereiken. Het Meerjarenplan fiets onderschrijft de nut en de noodzaak te investeren in een goede fietsinfrastructuur in Noord. Naast het verbeteren van de routes is het vinden van een goede en veilige fietsparkeerplek nabij de bestemming een cruciale factor om fietsgebruik te stimuleren. Het aantal stallingsplekken dient afgestemd te worden op het huidige en toekomstige programma. Dit is een integraal onderdeel van de opgave.

Concreet betekent dit dat de bestaande routes voor fietsers (en voetgangers) ingrijpend verbeterd en uitgebreid moeten worden. De bestaande routes lopen nu dood in het winkelcentrum. In de toekomst moeten dit doorgaande verbindingen worden. De huidige oost-westverbindingen, Buikslotermeerplein Noord en Zuid, zijn in potentie ideale langzaam verkeerroutes. Deze doorkruisen de landschappelijke structuren van de Noordhollandsch Kanaalzone, de Buikslotermeerpolder en het Baanakkerspark. Bij de nadere uitwerking zou het accent moeten liggen op het creëren van mooie, groene routes tussen het Baanakkerspark en het Noordhollandsch Kanaal.

Langzaam verkeerverbindingen tussen De Kleine Wereld en het Buikslotermeerplein zijn voor verbetering vatbaar. Door de verhoogde ligging van de IJdoornlaan bestaan deze uit een aantal viaducten.

Enkel de onderdoorgang bij De Wieden is van hoogwaardige kwaliteit. Van belang is dat de fietser of voetganger op logische wijze in het centrum van Noord aankomt. Dit is gerelateerd aan de herontwikkeling van de bestaande parkeerterreinen, de barrièrewerking van de bestaande wegen en het uitsluitend functionele karakter van de routes.

Aangekomen op het Buikslotermeerplein dienen voldoende fietsparkeerplekken aanwezig te zijn, bovengronds of ondergronds, gemakkelijk te vinden voor bezoekers, sociaal veilig en overzichtelijk. In de vervolgfase dient nader onderzocht te worden om hoeveel fietsparkeerplekken het gaat, en hoe deze kwalitatief ingepast kunnen worden, op logische plekken in verband met de gewenste gebruiksvriendelijkheid.



Afb. 4.4.2: Fietsnetwerk nieuwe situatie

Parkeren
Het parkeren op het Buikslotermeerplein is altijd al een gespreksonderwerp geweest en dat zal gedurende de gebiedsontwikkeling niet anders zijn. Het is van belang om het onderwerp parkeren op te splitsen in drie fases.

- Fase 1: Parkeren op het Buikslotermeerplein anno nu
- Fase 2: Parkeren op het Buikslotermeerplein tijdens de gebiedsontwikkeling
- Fase 3: Parkeren op het Buikslotermeerplein na gebiedsontwikkeling

Fase 1: Het parkeren op het Buikslotermeerplein anno nu
Het concept van het winkelcentrum ging uit van een bovenlokaal winkelcentrum met een regionale aantrekkingskracht waarbij de bereikbaarheid met de auto zeer belangrijk is. De grote parkeervelden rondom het winkelcentrum laten dat zien. De gemeente en de winkeliers gingen destijds uit van zeer ruime parkeernormen. Om dit te waarborgen maakte de CVvE met de gemeente afspraken over het parkeren. Dit is vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over te hanteren parkeernormen, aanwezigheidspercentages en (dus) de benodigde parkeercapaciteit.

In de afgelopen jaren is vanwege uiteenlopende redenen een parkeerregime ingevoerd bij het winkelcentrum; eerst een blauwe zone en later betaald parkeren. Een reden om betaald parkeren in te voeren was de oplevering van P2, de Bomengarage, en P5, de Opgang. Dit was ook een onderdeel van de Vaststellingsovereenkomst. Daarbij functioneerde het parkeren op maaiveld ook even als ware het parkeergarages. Ze werden afgesloten met slagbomen en genummerd met P1 tot en met P6. De slagbomen zijn kort na invoering afgeschaft voor normaal betaald parkeren maar de nummering van de parkeervelden is wel hetzelfde gebleven. Het idee is dat P1, P3, P4 en P6 na de gebiedsontwikkeling ook parkeergarages worden. P2 en P5 zijn dat immers al. Voor de ligging van de bestaande parkeerterreinen en garages P1 t/m P6 zie afbeelding 2.7.4 Verkeersstructuur bestaande situatie.

In 2004 heeft de toenmalige Stadsdeelraad in september een stedenbouwkundig plan vastgesteld (onderdeel projectbesluit) met een aantal parkeeruitgangspunten, zoals het parkeren vindt op eigen terrein plaats en veelal inpandig en met dubbelgebruik.

Deze uitgangspunten gelden nog steeds en zijn in lijn met het huidige parkeerbeleid zoals de Nota Parkeernormen auto uit 2017 en de Agenda Autoluw uit 2020. De recentere ontwikkelingen op het Buikslotermeerplein, zoals het Warderschip en de Branding, zijn daarom ontworpen met een eigen parkeergarage. Ook zijn de zes binnenterreinen, die eerst fungeerden als openbare parkeerlocaties, in erfpacht uitgegeven aan de CVvE voor het laden en lossen van de winkelpanden en het parkeren van personeel. Het gaat om circa 200 parkeerplaatsen. In principe worden daarom ook geen bewoners- en bedrijfsvergunningen uitgegeven op het Buikslotermeerplein voor zowel bestaande bouw als nieuw te ontwikkelen kavels.

Het idee van de eerdergenoemde uitgangspunten is dat elke kavelontwikkeling zijn eigen parkeervraag oplost en het maaiveldparkeren schaars zal zijn. De schaarse capaciteit zal daarbij in ieder geval nodig zijn voor onder andere incidentele laad- en losplekken, deelauto's, K+R/taxistandplaatsen, openbare gehandicaptenparkeerplaatsen, eventuele Canta-parkeerplekken en maaiveldlaadplekken voor elektrische auto's of Light Electric Vehicles (LEV's/micromobiliteit). Ook moeten parkeerplekken op maaiveld overblijven in deelgebied C, het Olof Palmeplein, om de huidige ongeveer zeventig vergunninghouders een plek te geven.

Door de schaarse parkeerplekken in de openbare ruimte blijft op maaiveld meer ruimte over voor onder andere voetgangers, fietsers, groen/bomen en aantrekkelijke verblijfsplekken.

Fase 2: Het parkeren op het Buikslotermeerplein tijdens de gebiedsontwikkeling
In de Vastellingsovereenkomst staat dat tijdens de gebiedsontwikkeling altijd voldoende parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor het winkelend publiek. Waar en met welke parkeercapaciteiten is een puzzel die nog moet worden uitgewerkt.

Bij de gebiedsontwikkeling is het projectgebied van het Buikslotermeerplein opgedeeld in drie deelgebieden:

- Centrumplein: bioscoop, kantoren, cultuur
- Winkelcentrum: hoofdzakelijk winkels met de mogelijkheid tot het toevoegen van woningen en andere functies
- Olof Palmeplein: hoofdzakelijk wonen met aanvullende functies zoals scholen en andere maatschappelijke voorzieningen

Zoals eerder genoemd is het uitgangspunt daarbij dat iedere kavelontwikkeling (en dus deelgebied) zijn eigen parkeervraag oplost. Voor drie supermarkten zal dit in de tijdelijke en definitieve situatie hoogstwaarschijnlijk niet gelden. Gezien de huidige ligging van de supermarkten Lidl en Jumbo op respectievelijk kavel B1 en B2 (Winkelcentrum) ligt het voor de hand dat de klanten van de Lidl parkeren in P1 (Centrumplein) en de klanten van de Jumbo in P6 (Centrumplein). Dat doen ze nu ook, alleen zijn P1 en P6 geen parkeergarages. De klanten van de huidige Albert Heijn parkeren op het Olof Palmeplein, terwijl de supermarkt op kavel B5 ligt (huidige winkelcentrum).

De parkeervraag van deze supermarkten zal dus door verloop in andere deelgebieden worden opgelost, tenzij het parkeren op eigen kavel (ruimtelijk/financieel) mogelijk wordt. Dat is nu nog niet het geval en afhankelijk van de (vastgoed)eigenaren. Het is ook mogelijk dat winkels zich verplaatsen binnen het huidige winkelcentrum of naar een ander deelgebied. Vooral de supermarkten willen een goede parkeerlocatie in de buurt hebben

Fase 3: Het parkeren op het Buikslotermeerplein na gebiedsontwikkeling
Het stedelijk beleid voor nieuwbouw, en dus het
Het stedelijk beleid voor nieuwbouw, en dus het uitgangspunt, is parkeren op eigen terrein. In de praktijk betekent dat elke kavelontwikkeling in principe zijn eigen parkeervraag opvangt waardoor elk deelgebied zijn eigen parkeervraag kan oplossen. Financieel is daarmee ook helder wie wat betaalt. Let wel: gemeenschappelijke parkeergarages zijn niet uitgesloten, omdat hiermee dubbelgebruik en dus efficiënter ruimtegebruik wordt gestimuleerd. Wie wat betaalt, wordt daarmee ingewikkelder.

Zoals eerder benoemd bestaat het gebied uit drie deelgebieden. Daarbij heeft, strategisch en conceptueel gezien, elk deelgebied op basis van de huidige nummering van parkeerlocaties in het gebied (P1 t/m P6) twee openbare hoofdparkeergarages.

- Centrumplein: nieuwe parkeergarages P1 en P6 (plus evt. P7)
- Winkelcentrum: bestaande parkeergarages P2 (448 pp) en P5 813 pp)
- Olof Palmeplein: bestaande parkeerveld P3 (159 pp) en nieuwe parkeergarage P4

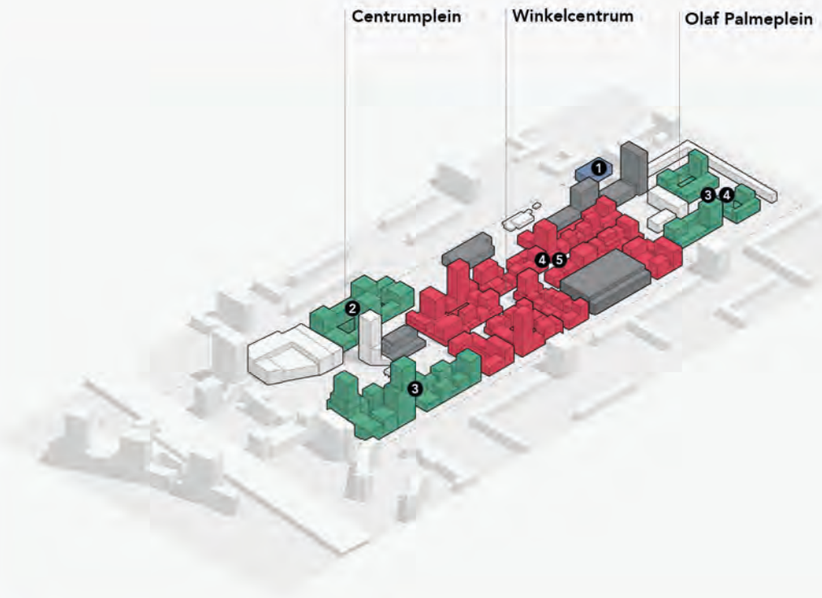
Centrumplein

Het Centrumplein ligt nabij het stationsplein van de Noord/Zuidlijn. Rondom het Centrumplein zijn vooral kantoren, horeca en cultuur gepland. De bioscoop is al gerealiseerd en heeft een theoretische parkeervraag van 375 plekken. Deze parkeervraag en de nieuwe functies moeten een plek krijgen in twee of drie nieuwe parkeergarages (P1, P6 en evt. P7). De mogelijkheid bestaat ook dat het één grote parkeergarage wordt onder diverse A-kavels. De ontwikkelaars van de afzonderlijke kavels moeten in onderling overleg tot een parkeeroplossing komen. Het gaat dan onder andere om de ontwikkeling en de exploitatie.

Winkelcentrum

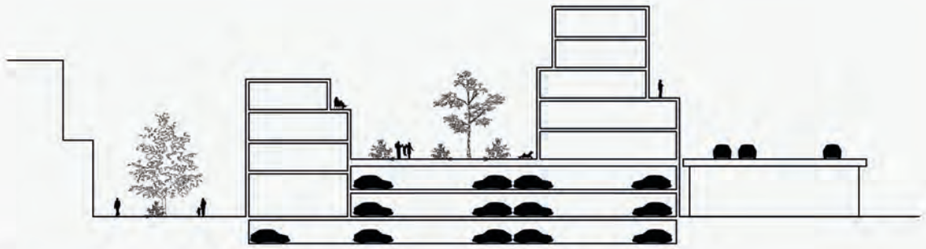
Momenteel bevindt zich hier vooral detailhandel. De ambitie is hier in de toekomst een aanzienlijk woonprogramma aan toe te voegen in combinatie met andere functies zoals horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen.

In dit deelgebied bevinden zich al twee bestaande parkeergarages P2 (448 plekken) en P5 (813 plekken). Deze garages zijn bedoeld voor de parkeervraag van de huidige commerciële functies in het gebied. De parkeergarages zijn eigendom van de gemeente, die ze ook exploiteert. Het winkelgebied zelf is eigendom van circa 80 erfpachters, variërend van grote vastgoedontwikkelaars tot kleine eigenaren die ook winkelier zijn. De gemeente lost hiermee het parkeren van de commerciële partijen op, zoals ook is vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst. De vraag rijst of dit zo moet blijven. Het exploiteren van parkeergarages voor commerciële functies is immers geen overheidstaak. Een variant zoals op het Gelderlandplein waarbij de eigenaar van het winkelcentrum het parkeren in eigen hand heeft,





1. Parkeergarage



2. -1 laag ondergronds en +2 lagen bovengronds

3. -1 laag ondergronds



4. +2 lagen bovengronds



5. +0 parkeren in de hoven

Afb. 4.4.3: Mogelijke oplossingen voor parkeren

ligt hier meer voor de hand. Dit wordt nog onderzocht en besproken met de CVvE van het winkelcentrum.

Bij het toevoegen van veel woningen geldt in de basis parkeren op eigen terrein, zoals ook heeft plaatsgevonden voor de woonblokken het Warderschip en de Branding. Het oplossen van (een deel van) de parkeervraag op het Centrumplein of het Olof Palmeplein is toegestaan wanneer blijkt dat er voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn en op voorwaarde dat voor de nieuwe woningen in het winkelcentrum contracten worden afgesloten voor de desbetreffende parkeergarages

Olof Palmeplein
De hoofdfunctie in dit gebied is wonen met aanvullende (maatschappelijke) functies, zoals een school en andere sociale voorzieningen. Voor de bestaande woningen op het Olof Palmeplein zijn ongeveer zeventig parkeervergunningen uitgegeven die weer een plek moeten krijgen in het gebied. De nieuwe woningen zullen op eigen terrein parkeren, en dat vraagt om een nieuwe parkeergarage (P4). Het bestaande parkeerveld P3 (159 plekken) kan in de toekomst een parkeergarage worden met eventueel woningen of andere functies.

Dubbelgebruik, deelmobiliteit en elektrisch rijden

Uiteraard vindt dubbelgebruik plaats binnen de deelgebieden, maar is ook op het schaalniveau van het Buikslotermeerplein denkbaar. Parkeerplekken voor kantoren op het Centrumplein kunnen bijvoorbeeld in het weekend beschikbaar zijn voor het winkelend publiek. Uit de aanwezigheidspercentages zal eerst moeten blijken of dit mogelijk is.

De gemeente gaat uit van dubbelgebruik en zal dit, zo mogelijk, meegeven aan ontwikkelaars. Ook moeten afspraken tussen ontwikkelaars worden gemaakt over (gedeelde) parkeeroplossingen en de parkeerexploitatie. Het ligt daarbij voor de hand dat de parkeergarages openbaar zijn, dat er sprake is van één overkoepelend parkeerregime in de parkeergarages wat is afgestemd met het parkeerregime in de openbare ruimte, op maaiveld in de directe omgeving. Het dubbelgebruik en de overloop tussen de deelgebieden maakt dat de parkeerplekken efficiënter worden gebruikt en biedt flexibiliteit in het parkeren nabij bestemmingen, bijvoorbeeld voor de eerdergenoemde drie supermarkten of woningen.

Wat betreft deelmobiliteit wordt aangesloten op het vastgestelde stedelijk beleid. In de volgende fase wordt dit per deelgebied en per kavel verder uitgewerkt. Deelconcepten zullen elektrisch zijn, behalve voor gewone deelfietsen.

In de gebouwde parkeervoorzieningen en in de openbare ruimte dienen voorzieningen voor elektrisch laden gerealiseerd te worden. Het exacte aantal dient nader bepaald te worden, gebaseerd op het vastgestelde gemeentelijke beleid.

Het fiets- en scooterparkeren

Parkeren voor fietsen en scooters moet ook in een vroeg stadium worden meegenomen en een plek krijgen op aantrekkelijke locaties in het gebied. De parkeervraag moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Fiets/ Scooter. De locaties en de fietsparkeercapaciteit is ook afhankelijk van het bouwprogramma en zal in een latere fase, net als het parkeren voor de auto (per ontwikkelkavel en deelgebied), verder worden uitgewerkt.



Afb. 4.4.4: Fietsenstalling en groen plein: Strawinskylaan Amsterdam, Foto: Jan de Vries



Afb. 4.4.5: Fietsenstalling onder openbare ruimte: Strawinskylaan Amsterdam, Foto: Jan de Vries

4.5 Tijdelijke inrichting en placemaking

Sloop Waddenwegviaduct en tijdelijke inrichting Centrumplein

In 2020 is het Waddenwegviaduct gesloopt. Na de opening van de bioscoop is dit de volgende belangrijke ingreep bij de herontwikkeling van het Buikslotermeerplein. Het maakt de daadwerkelijke veranderingen binnen het gebied voelbaar en geeft in ruimtelijke zin direct een indruk van het ontwikkelingspotentieel. In een volgende fase -ontwikkeling A1-kavel- zal ook de rotonde worden verlaagd en aansluiten op het maaiveld van het Buikslotermeerplein. Voor de herinrichting van de weg Buikslotermeerplein-zuid wordt een apart plan opgesteld.

Het grote openbaar gebied dat is vrijgekomen met de sloop van het viaduct, het nog te slopen parkeerdek ten westen van de Jumbo en het opheffen van de parkeerterreinen ten westen van het viaduct, kan niet direct worden ingericht met de definitieve voorstellen uit deze nota. De planvorming over de herinrichtingsvoorstellen is nog niet afgerond en zal nog jaren in beslag nemen. Omdat het geen optie is het vrijgekomen gebied de komende jaren braak te laten liggen, is een tijdelijk herinrichtingsontwerp gemaakt. De uitvoering is reeds gestart en moet in het derde kwartaal van 2021 afgerond zijn. Ambitie van de tijdelijke inrichting is om met relatief bescheiden middelen de gebruiks- en verblijfskwaliteit van het gebied een sterke impuls te geven. Het ontwerp is een voorbode op wat in deze nota beschreven is: een stedelijk, zeer groen centrumplein en sluit aan de bij de geformuleerde uitgangspunten.

Naast de tijdelijke groene inrichting wordt ook P1 opgeknapt, het parkeerterrein ten oosten van de bioscoop. Op de locatie van het oude parkeerdek bij de Jumbo verschijnt een nieuw, kwalitatief hoogwaardig parkeerterrein. Ook is voorzien in een 30 km/uur weg tussen de twee parkeerterreinen die vooral dienst doet als fietsroute (Plusnet Fiets).

Het tijdelijke plan moet meerdere jaren functioneren en vormt het visitekaartje van het project. Het kan symbool staan voor de start van de succesvolle transformatie naar een aantrekkelijk, groen en cultureel sterk centrumgebied.

Placemaking Buikslotermeerplein
Het ontwerp voor de tijdelijke inrichting legt een hoofdopzet vast voor de routing van fietsers, voetgangers en autoverkeer. De overige ruimte is zoveel mogelijk groen gemaakt. Hierbij is bewust gekozen de programmering en inrichting ervan vrij te laten. Het is zaak hierover met de buurt, ondernemers en alle andere betrokkenen te overleggen en samen te komen tot de daadwerkelijke invulling en programmering van het gebied.

Deze vorm van samenwerking heet placemaking. Placemaking is een methodiek waarbij de openbare ruimte wordt benaderd vanuit het perspectief van de mensen die deze plekken gebruiken. Niet zozeer een ontwerp staat centraal, maar vooral de gezamenlijke zoektocht naar het toevoegen van gebruikswaarde en belevingswaarde in de publieke ruimte. Kort gezegd: het gaat om het activeren en maken van fijne plekken. Deze werkwijze kan een belangrijke bijdrage leveren aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied door ruimte te bieden aan initiatieven die mogelijk ook van blijvende waarde worden op het Buikslotermeerplein.

Proces
In de zomer van 2020 zijn twee buurtbijeenkomsten georganiseerd waarin ideeën uit de omgeving zijn opgehaald. De centrale vraag was: ‘Hoe maken we van het Buikslotermeerplein een fijne en geliefde plek?’. Na de bijeenkomsten zijn alle ideeën gerapporteerd en is met een aantal geïnteresseerden een placemanagementteam opgezet. Hierna volgden meerdere sessies met zo’n twintig deelnemers uit de omgeving. Binnen dit traject is de vlindertuin van Mot in Mokum ontstaan en doorontwikkeld. De groepssamenstelling is zeer divers en bestaat uit omwonenden, ondernemers uit het winkelcentrum, Hogeschool Inholland, de Cultuurtafel en de ondernemersvereniging.

Kader
Als vervolg op de opgehaalde ideeën is een vervolgaanpak geschreven voor placemaking op het Buikslotermeerplein. De focus ligt op het gebied voor de bioscoop en tussen het winkelcentrum en Stadsloket: het Centrumplein. Hier is de komende jaren ruimte voor initiatieven en activiteiten. In de aanpak is veel aandacht voor groen, sporten en ontmoeten.

In een latere fase kunnen ook andere plekken op het Buikslotermeerplein worden toegevoegd aan de aanpak, zoals het marktplein en het winkelcentrum. De partijen in het winkelcentrum (CVvE) hebben al aangegeven dat zij in een volgende fase óók actief willen bijdragen aan de placemakingaanpak.

Op dit moment is de gemeente een belangrijke aanjager (en financier) van de aanpak. Op termijn kan deze rol worden overgenomen door andere omgevingspartijen in bijvoorbeeld een stichting of coalitie.

Vlindertuin
De vlindertuin is één van de ideeën uit de bijeenkomsten met de omgeving. Het maken van meer groene plekken is een veelgehoorde reactie uit de buurt. Het idee om een vlindervriendelijke bloementuin aan te leggen vanuit Mot in Mokum wordt dan ook breed gedragen door de deelnemers.

De vlindertuin heeft een plek gekregen naast de bioscoop, voor de periode van drie jaar, en is aangelegd in het voorjaar 2021. De tuin is door Mot in Mokum ingericht met behulp van vrijwilligers. Daarnaast worden educatieve bijeenkomsten georganiseerd over de planten en vlinders. Hoewel de tuin tijdelijk is wordt nu al onderzocht hoe het vlindervriendelijke concept kan worden doorgezet in de beplanting van de openbare ruimte op het gehele Buikslotermeerplein.



Afb. 4.5.1: Tijdelijke inrichting Centrumplein



Afb. 4.5.2: Vlindertuin



Afb. 4.5.3: Aankondiging Place Game, Buikslotermeerplein



Afb. 4.5.4: Hemaplein Buikslotermeerplein



Afb. 4.5.5: Skatepark op Centrumplein



Afb. 4.5.6: 1001 stoelen in Buikslotermeerplein gebied



Afb. 4.5.7: Tijdelijk Paviljoen Bret, Amsterdam-Sloterdijk

4.6 Duurzaamheid

IIn de Amsterdamse duurzame gebiedsontwikkeling staan zes thema's: duurzame energie en aardgasvrij, uitstootvrije mobiliteit en schone lucht, klimaatadaptatie (groen, ecologie en water), natuurinclusief bouwen, circulair gebouwde omgeving en afval. Voor het Buikslotermeerplein wordt een aantal duurzame aspecten sterk gepositioneerd zodat ze bijdragen aan de identiteit en het functioneren van het gebied en zo onderdeel worden van de stedenbouwkundige, architectonische en ecologische planvorming.

Het thema duurzaamheid heeft drie hoofduitgangspunten:

1. Adaptief en duurzaam casco
2. Gezond Buikslotermeerplein
3. Klimaatadaptief en natuurinclusief Buikslotermeerplein

1. Adaptief en duurzaam casco

Het Buikslotermeerplein als stedenbouwkundig plan wordt een voorbeeld voor adaptief en flexibel bouwen. Flexibele bouwstructuren hebben de toekomst. De hele bouwketen zit momenteel in een transitie naar slimmere, snellere en duurzamere bouwsystemen. Juist op het Buikslotermeerplein, waar weinig ruimte is voor bouwplaatsen en waar slim en prefab gebouwd moeten worden, ligt een opgave om deze adaptie en flexibele bouw als basis te nemen. Biobased bouwen en specifiek houtbouw (CLT) zijn hierbinnen zeer kansrijk. Adaptief bouwen houdt in dat gebouwen in hun levensduur aanpasbaar zijn, met flexibel indeelbare plattegronden, en meebewegen met veranderende functies en ander gebruik. Demontabel bouwen betekent dat het gebouw na gebruik zodanig uit elkaar gehaald kan worden dat de materialen op hetzelfde niveau kunnen worden hergebruikt. Dat vraagt onder andere om aangepaste verbindingsconstructies.

2. Gezond Buikslotermeerplein

Op dezelfde schaalniveaus zal de planvorming als geheel en per deelplan bijdragen aan het thema gezondheid. Op stedenbouwkundig niveau door mobiliteitsverandering en het vergroenen met als inzet een schonere lucht en een aangenamere leefomgeving. Binnen het thema gezondheid past ook het stimuleren van sport, spel en beweging, het creëren van een rookvrije en gezonde voedselomgeving, gezonde woningen en plekken die rust en ontspanning bieden.

Ambitie is de openbare ruimte rondom geplande scholen, kinderopvanglocaties, speeltuinen, sportplekken en zorginstellingen rookvrij te maken. Een tweede ambitie is het realiseren van een gezonde voedselomgeving. In deze context moet onderzocht worden of bijvoorbeeld het beperken van het aantal fastfoodrestaurants tot de mogelijkheden behoort. Ook kan gedacht worden aan 'eetbaar groen' in de vorm van stadslandbouw of openbare moestuinen in de openbare ruimte te realiseren.

In de vervolgfase worden de thema's en ambities van een Gezond Buikslotermeerplein verder uitgewerkt.

3. Klimaatadaptief en natuurinclusief Buikslotermeerplein

Rainproof
Ook heeft het Buikslotermeerplein veel met wateroverlast te kampen. Dit komt doordat het een laaggelegen gebied is. Regenwater verzamelt zich vanuit de hoger gelegen omgeving (Waddenweg) waardoor winkels en ondergrondse parkeergarages risico lopen op waterschade. Het Buikslotermeerplein is een knelpunt dat in het programma Rainproof wordt beschreven als urgent. Rainproof wordt daarom integraal meegenomen bij het ontwerp van de openbare ruimte. Op bouwkavels wordt door de hemelwaterverordening eisen gesteld aan de opvang van regenwater.

Hittestress
In de zomer van 2018 leidde de aanhoudende hitte tot vijftig procent omzetverlies voor de Horecaondernemers, en ook winkeliers zagen hun klanten wegblijven. Dit soort situaties zullen vaker plaatsvinden in een veranderend klimaat. Steden kunnen zich hierop voorbereiden door meer groen in de (vaak versteende) stad aan te leggen. In de vervolgfase wordt onderzocht wat de invloed van de voorgestelde ontwikkelingen op hittestress zijn en hoe de inrichting met het oog op hittestress kunnen geoptimaliseerd kan worden. Het toevoegen van groen zal daar zeker een onderdeel van uitmaken. Met behulp van groen worden ook koelteplekken gerealiseerd. Voor de gebouwen wordt gekeken hoe deze op een duurzame manier vanbinnen koel te houden zijn.

Groen
De kwaliteit en indeling van het groen zijn medebepalend voor de mate waarin groen bijdraagt aan het voorkomen van hittestress. De beoogde toename van groen in het gebied geeft echter op meer vlakken een meerwaarde dan voor hittestress. Substantieel meer groen in het gebied levert een grote bijdrage leveren aan de verbetering van de belevingswaarde. De buitenruimte van het Buikslotermeerplein kan door meer groen een plek worden die uitnodigt om er te verblijven en te bewegen. Mits goed overdacht heeft groen ook een toegevoegde waarde voor de biodiversiteit. Dit geldt niet allen voor de biodiversiteit van het groen zelf maar ook voor dieren. Door het bieden van voedsel en schuilplaatsen is leven mogelijk voor meer insecten, vogels en kleine zoogdieren als vleermuizen en eenhoorns. Daarbij helpen vleermuizen bijvoorbeeld weer tegen overlast van muggen.

Verbindingen
Het Buikslotermeerplein wordt omsloten door het Baanakkerspark, het Vliegenbos, sportpark Elzenhagen en het ruigtegebied bij de A10 dat een connectie heeft met Waterland. Het Buikslotermeerplein heeft dus veel kansrijke verbindingen met de omliggende groengebieden.

Om het Buikslotermeerplein te verbinden met zijn omgeving moeten het groen en het water langzaam het gebied in komen. De taluds van de IJburglaan zijn groen. Door hun ligging kunnen ze worden ingericht voor de aanwezige flora en fauna zodat ze een verbinding vormen van oost naar west.

Groen, blauwe en groenblauwe daken
Door ook op daken water op te vangen (en dit te Door ook op daken water op te vangen (en dit te gebruiken in tijden van droogte) is het mogelijk om het riool te ontzien bij extreme buien. Gecombineerd met meer groen op dak draagt dit bij aan biodiversiteit en het klimaat binnen het gebouw. Ook zal het gebied in z'n geheel minder snel opwarmen. Dit worden ook wel groenblauwe daken genoemd. Groene en groenblauwe daken zijn op veel manieren in te richten waarmee bepaald wordt welke planten erop (kunnen) groeien en


Afb. 4.6.1: Houtbouw


Afb. 4.6.2: Rainproof inrichitng van de openbare ruimte


Afb. 4.6.3: Natuurinclusieve straat

het leven van welke dieren ermee wordt ondersteund. Combinaties met bijvoorbeeld nestkasten kunnen de toegevoegde waarde van een groen(blauw) dak nog verder versterken. Polderdaken zijn ook mogelijk. Hier kan een habitat op groeien die hoort bij de soorten die in Waterland voorkomen.

Waterbergende groenstroken
In het hele gebied kan waar ruimte is en geen In het hele gebied kan waar ruimte is en geen voetgangers hoeven te lopen een verlaagde, waterbergende groenstrook aangelegd worden. Hier stroomt het regenwater naartoe zodat er extra bergingsruimte is, het drainerend werkt, de openbare ruimte vergroent en de biodiversiteit toeneemt. In de herprofileringsopgaven van de bredere wegen wordt hier aandacht voor gevraagd.

Inheemse beplanting
Inheemse beplanting is goed voor de lokale Inheemse beplanting is goed voor de lokale biodiversiteit en het lokale klimaat. Planten die hier zijn gekweekt en hier vanzelfsprekend groeien, passen zich gemakkelijker aan aan het klimaat waarin ze 'leven'. Hierdoor nemen ze beter water op en zijn ze ook droogtebestendiger. Inheemse beplanting heeft bovendien een positief effect op de lokale fauna omdat die is ingesteld op deze bekende soorten.

Faunavoorzieningen
Vogels als de huismus, spreeuw en gierzwaluw broeden in holtes en kieren van gebouwen. Voor deze zogenaamde rotsbroeders is het aan te raden voorzieningen in de bebouwing op te nemen. Deze soorten hebben meer habitateisen dan alleen een (nest)kast. Voedsel en verstopmogelijkheden moeten ook in de buurt zijn. Datzelfde geldt voor de vleermuizen die er in de holtes en kieren leven.

Overige duurzaamheidsthema's

Energie
Nieuwe gebouwen worden niet meer op aardgas aangesloten. Er wordt bij nieuwbouw gestreefd naar energieneutrale gebouwen. Op kavels die middels gronduitgifte op de markt worden gebracht is het de bedoeling dat zelfs energieleverende gebouwen worden gerealiseerd. Het feit dat de warmte in westelijke stadswarmtenet relatief duurzaam is, vormt hiervoor een goede basis. Toch gaat er ook onderzocht en worden of binnen de afspraken in de overeenkomst met Westpoortwarmte/Vattenfall levering van lage temperatuur warmte mogelijk is. Levering van duurzame collectieve koude lijkt in ieder geval kansrijk. Indien mogelijk worden ook bestaande gebouwen aardgasvrij gemaakt door ze aan te sluiten op collectieve levering van warmte en koude. Hiermee kan, naast andere maatregelen, ook de bestaande bouw een stap duurzamer worden gemaakt. Het verstoken van biomassa is niet aan de orde op het Buikslotermerplein

Duurzame en circulaire materialen
De milieuprestatie van de gebouwen (MPG) wordt op het Buikslotermeerplein beter dan minimaal vereist. In tenders wordt hierop uitgedaagd en bij ontwikkelingen op reeds uitgegeven grond is dit inzet van onderhandelingen. De materialen die worden toegepast in de bouw zijn bij voorkeur herbruikbaar. Op het Buikslotermeerplein wordt hierbij specifiek ingezet op biobased materialen met een duurzame oorsprong. Waar mogelijk wordt gekeken naar hergebruik van oude materialen. Materialen die vrijkomen bij de herinrichting van de openbare ruimte worden daarin beschikbaar gesteld voor hergebruik. Adaptief en demontabel bouwen zijn al als speerpunt benoemd. Waar mogelijk wordt aangesloten bij de nieuwste systematieken om de bouwmaterialen die in de gebouwen zijn opgeslagen vast te leggen in materialenpaspoorten.

Duurzame mobiliteit
Naast dat wandelen en fietsen in de toekomst beter gefaciliteerd worden op het Buikslotermeerplein wordt bij de ontwikkeling aangesloten op de Amsterdamse ambitie om elektrisch vervoer en deelmobiliteit te stimuleren. Zie ook paragraaf 4.4 Dubbelgebruik, deelmobiliteit en elektrisch rijden.

Afval
Huishoudelijk afval wordt door de gemeente ingezameld. Hiervoor dient zeker bij hoogbouw voldoende ruimte te worden gereserveerd. Het gemeentebestuur wil graag meer GFE opnieuw apart inzamelen. Hiervoor is gemeentelijk beleid in de maak. Huisvuil wordt ingezameld middels ondergrondse containers. Bij de ontsluiting van het gebied dient hier rekening mee gehouden te worden. Dit heeft met name betrekking op het 'interieur' van het plangebied, omdat de 'randen' in de bestaande situatie reeds goed bereikbaar zijn en deze bereikbaarheid op hoofdlijnen niet zal wijzigen. In de vervolgfase moet voor het plangebied een integraal plan met betrekking tot huisvuilophaal opgesteld worden. De doelstellingen uit het Uitvoeringsplan Afval & Grondstoffen zijn hierbij leidend.

Bedrijven kunnen zelf bepalen door wie ze hun afval laten ophalen. Hierdoor rijden er veel verschillende inzamelaars rond in Amsterdam. Er ligt een kans om bedrijven meer samen te laten werken bij het laten ophalen van afval. Door gezamenlijk in te kopen kan waarschijnlijk op kosten bespaard worden en kan in ieder geval het aantal vervoersbewegingen verminderd worden. Mogelijk wordt het daardoor ook rendabel om meer verschillende fracties in te zamelen.



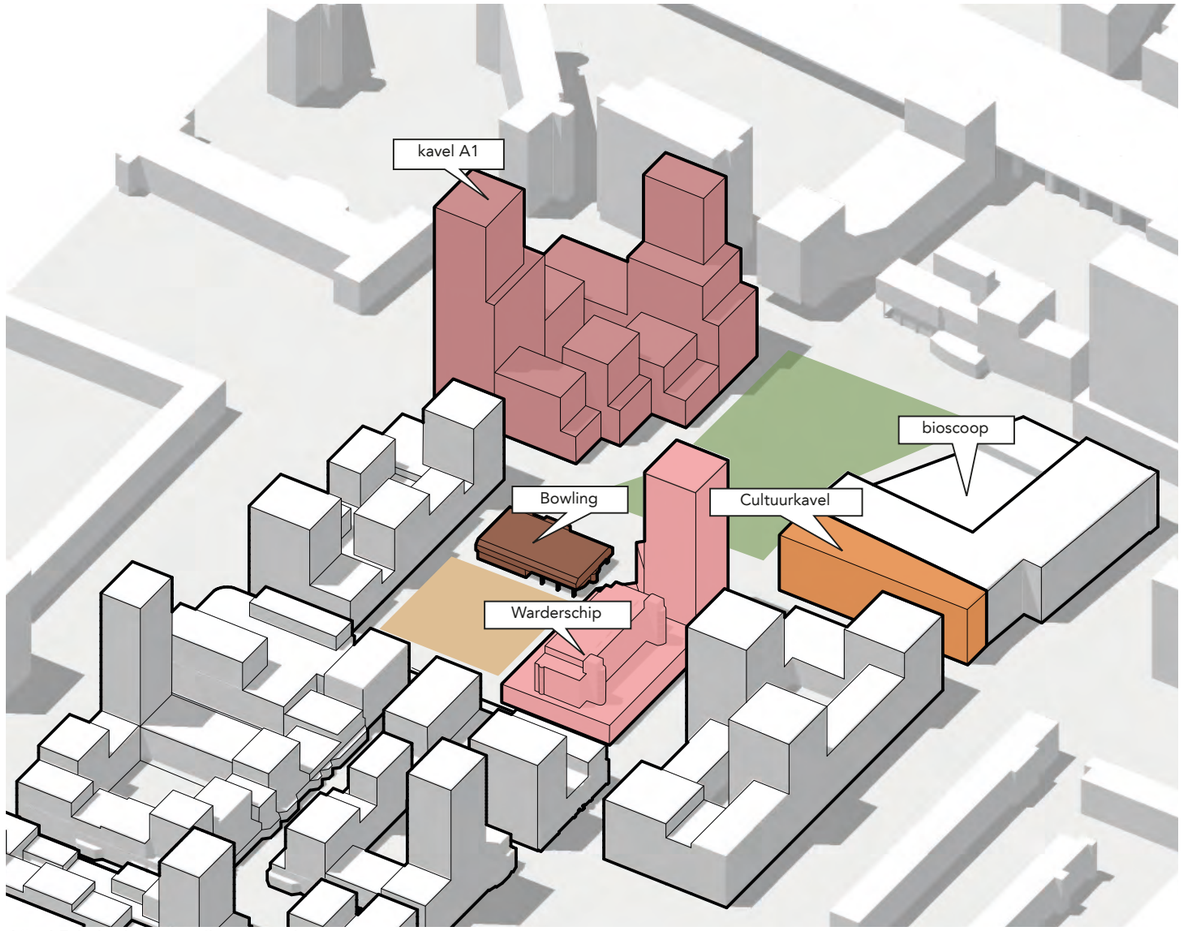
Afb. 4.6.4: Water in de openbare ruimte

4.7 Aanjagers Centrumplein

Het centraal gelegen plein in het Centrumplein symboliseert de ambitie van deze projectnota in Amsterdam Noord een kloppend, levendig, groen stadshart te realiseren. Dit stelt vanzelfsprekend eisen aan de programmering en het uiteindelijke ontwerp van het plein. Van groot belang is ook de relatie tussen het plein en de direct aangrenzende bebouwing. De sleutel tot het succes is een gemengde programmering van de omliggende gebouwen, en met name van de plint. De programmering van de plint moet bijdragen aan de levendigheid van het plein, en omgekeerd, moeten bezoekers van het plein uitgenodigd worden gebruik te maken van de voorzieningen in de plint.

Het stedenbouwkundige decor van het groene hart wordt gevormd door de bestaande bioscoop, de Cultuurkavel, het Warderschip, de Bowling en de kavel A1. Dit zijn ook de kavels die, naar alle waarschijnlijkheid, het eerst tot ontwikkeling komen op het Buikslotermeerplein en van grote invloed zijn op het uiteindelijke karakter van het Centrumplein. In de aanloop van deze projectnota zijn de kavels ruimtelijk en programmatisch onderzocht. De bioscoop is hierbij als een gegeven beschouwd. Ontwikkeling van deze kavels kan fungeren als aanjager om de transformatie van het Buikslotermeerplein gestalte te geven. Het gaat hier om de potentiële ontwikkelingen van de kavels A1, Cultuurkavel, het Warderschip en de Bowling. Per kavel wordt duiding gegeven aan de positionering, de uitgangspunten voor bouwmassa en het potentiele programma. Naast deze stedenbouwkundige onderbouwing wordt in hoofdstuk 6, Ontwikkelstrategie verder ingegaan op de mogelijke ontwikkelkaders voor deze kavels.

De kavel A1 en het Warderschip maken deel uit van de bestaande grondexploitatie vernieuwing Boven 't Y fase 2 (CAN fase II) en kunnen daarom voortvarend worden ontwikkeld



Afb. 4.7.1: Aanjagers op Centrumplein


Afb. 4.7.2: Cultuurkavel met 'urban window' aan het plein


Afb. 4.7.3: Kavel A1, multifunctioneel gebouw


Afb. 4.7.4: Het Warderschip met toegevoegde woontoren en plint


Afb. 4.7.5: Bowling Noord: sta in de weg of kans voor herontwikkeling?

4.7.1 Kavel A1

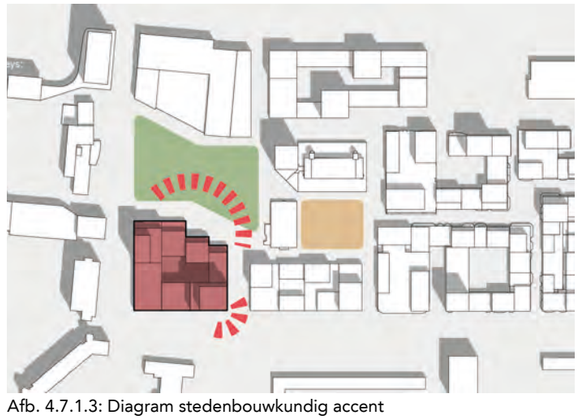
Positie kavel in stedenbouwkundig kader Centrumplein
Het huidig stedenbouwkundig kader gaat uit van een meer radicale vergroening en een zwaardere nadruk op het creëren van een reeks publieke pleinen en plekken. Voor het Centrumplein is gekozen om op de plek waar voorheen een museum bedacht was een groot groen ingericht plein te positioneren. Deze radicale keuze betekent dat er potentieel gebouwprogramma verloren gaat. Dit wordt gecompenseerd door de dichtheid van de gebouwen rondom dit groene plein te verhogen. Voornoemde cultuurfunctie is verplaatst naar de (blinde) oostwand van de bioscoop, waarmee het gevelfront aan dit plein versterkt wordt. De kavel A1 ligt direct ten zuiden aan het plein. De kavel krijgt hiermee stedenbouwkundig gezien een andere en meer prominente betekenis in het totaalplan.

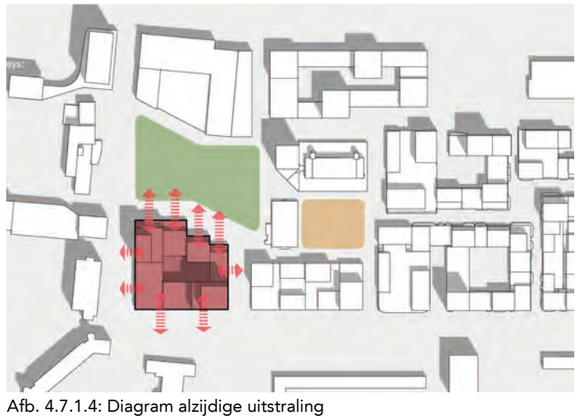
Programma
Het te ontwikkelen programma op de kavel A1 is in de nieuwe setting aan het grote groene plein geoptimaliseerd naar maximaal 55.000 m2. De nadruk ligt op kantoorfuncties, maar door de ligging direct aan het grote plein worden er maatschappelijke en publieke functies aan toegevoegd. Het toegevoegd programma op het kavel is naast de ruimtelijke planaanpassing ook mogelijk door de zeer goede bereikbaarheid op loopafstand van het metrostation Noord. Het programma moet toekomstvast en duurzaam ontwikkeld kunnen worden. Om die reden wordt in de verdere ontwikkeling van de kavel A1 maximaal gestuurd op flexibiliteit, waardoor het te ontwikkelen gebouw in de tijd aangepast kan worden naar nieuwe gebruikswensen en ook naar functies als wonen.

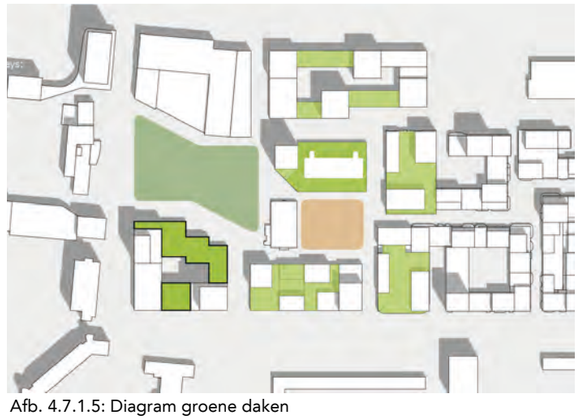
Relatie met openbare ruimte
Essentieel voor het slagen van de kavel A1 is het ‘plintprogramma’, dat betreft het gebouwd programma dat een directe relatie heeft met het nieuwe plein. Hier moet een wisselwerking ontstaan tussen gebouw en openbare ruimte die beiden versterkt en betekenis geeft. In de verdere uitwerkingen zal dit verder gedefinieerd worden. Deze wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte gaat verder dan alleen de onderste gebouwlagen. Belangrijk en kenmerkend bij de kavel A1 is dat niet alleen op het maaiveld maar ook op hogere plekken in het gebouw ruimte komt voor terrassen, groen en natuur.


Afb. 4.7.1.1: Uitzicht vanuit kavel A1 op plein


Afb. 4.7.1.2: Impressie van kavel A1 met publieke plint


Afb. 4.7.1.3: Diagram stedenbouwkundig accent


Afb. 4.7.1.4: Diagram alzijdige uitstraling


Afb. 4.7.1.5: Diagram groene daken

4.7.2 Cultuurkavel

Cultuurfuncties rondom het groene plein

Rondom het groene plein is op meerdere locaties aandacht voor het toevoegen van een cultureel programma. Doel is de culturele infrastructuur van Noord ingrijpend te verbeteren. Door een divers palet aan cultuurfuncties toe te voegen rondom het plein, in combinatie met functies zoals horeca en leisure, ontstaat er meer levendigheid in het gebied.

Cultuurkavel

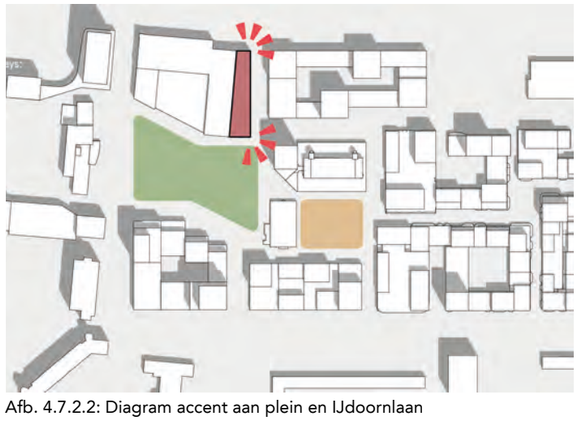
Direct aan het groene plein komt ontwikkelruimte voor een nieuw te bouwen cultuurkavel. Dit kavel wordt direct naast de huidige bioscoop gebouwd. Belangrijk is dat de aan te trekken cultuurfunctie zowel lokaal- alsook bovenlokaal betekenis heeft. Het voorlopige uitgangspunt qua vloeroppervlak is circa 8.000 m2.

Bouwhoogte

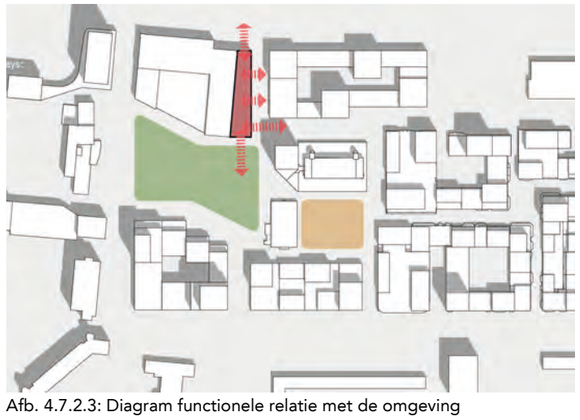
Uitgangspunt wat betreft bouwhoogte is een minimum bouwhoogte gelijk aan de bioscoop. Wellicht kan er nog een accent bij dat uitstijgt boven de daklijn van de bioscoop. Dat zal in de verdere planvorming bestudeerd worden. Qua architectuur is het belangrijk dat er, net als bij de kavel A1, op meerdere niveaus in het gebouw een wisselwerking met het plein en de omliggende buitenruimte ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van 'urban windows' of grote getrapte terrassen.



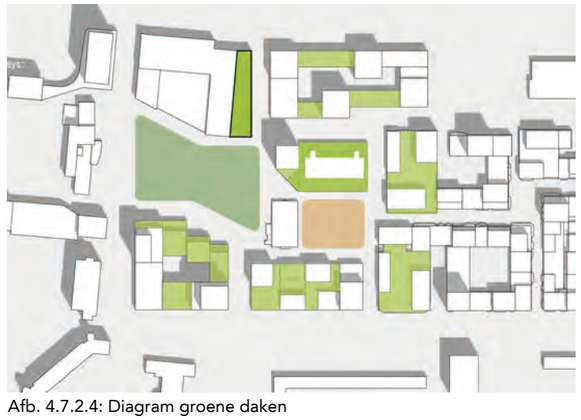
Afb. 4.7.2.1: Impressie cultuurkavel met urban window



Afb. 4.7.2.2: Diagram accent aan plein en IJdoornlaan



Afb. 4.7.2.3: Diagram functionele relatie met de omgeving



Afb. 4.7.2.4: Diagram groene daken

4.7.3 Het Warderschip



Geschiedenis
Het Warderschip, ontworpen door architectenbureau Jan Brouwer Associates, werd in 1993 gerealiseerd. Dit was het eerste woongebouw in het gebied ten westen van het winkelcentrum. Het paste bij de ambitie om het Buikslotermeerplein te verlevendigen door een woonfunctie toe te voegen in combinatie met overige functies in de plint. Het Warderschip bestaat uit acht bouwlagen: 5 woonlagen op een onderbouw van twee lagen met kantoren en horeca. Onder de grond bevindt zich een parkeerkelder in één laag. Kenmerkend voor het gebouw is de driehoekige beëindiging van de begane grond en 1e verdieping die doet denken aan de voorkant van een schip.

Nieuwe ontwikkelruimte
Het Warderschip ligt centraal in het plangebied en is daarmee zowel ruimtelijk als programmatisch een belangrijke schakel tussen het Centrumplein en het winkelcentrum. In de huidige vorm functioneert het gebouw vooral als woongebouw. De technische staat van de plint is zeer verouderd. Gekoppeld aan de bredere stedenbouwkundige ambities voor Buikslotermeerplein is er de kans om het programma uit te breiden en de ruimtelijke en architectonische kwaliteit, en met name de relatie met de belangrijke pleinen, verder te verbeteren en meer betekenis te geven.

De voorziene planvorming betreft het rondom uitbreiden, het architectonisch verbijzonderen en opnieuw programmeren van de plint en een toevoeging van een woontoren.

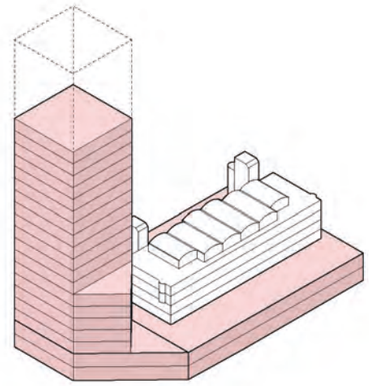
De plint (de onderste twee lagen) wordt rondom geheel vernieuwd en uitgebreid waardoor er een nieuwere en sterkere relatie tussen het te vernieuwen marktplein en gebouw kan ontstaan. De inzet is om de plint als flexibel indeelbaar robuust casco neer te zetten, waardoor het meerdere functies kan borgen. De toren wordt op deze centrale plek in het plan een van de nieuwe herkenningspunten van het Buikslotermeerplein. De vorm van de toren is dusdanig gekozen dat de impact wat betreft bezonning en uitzicht op de bestaande woningen in het Warderschip minimaal is.

Programma
Er ontstaat een uitbreidingsmogelijkheid tot ca. 4.800 m2. De plint kan multifunctioneel geprogrammeerd worden. Het is cruciaal dat de programmering van de plint een directe wisselwerking aangaat met de aanliggende openbare ruimte. Hierdoor krijgt het gebouw meer betekenis en waarde voor het hele gebied. Voorbeelden van betekenisvolle invulling zijn een verlengstuk van de bestaande markt in thema horeca/food, een mix van commercieel en sociaal programma. Van detailhandel wordt voorlopig niet uitgegaan.

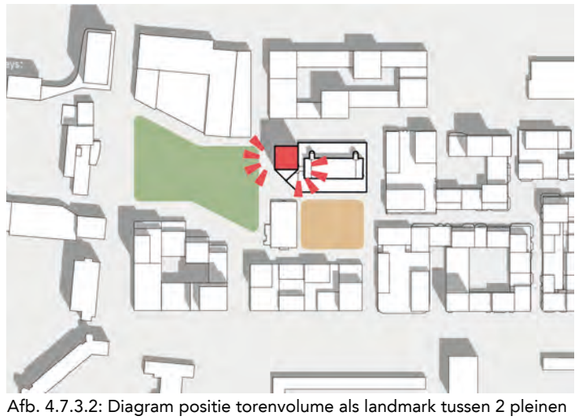
In de toren komt een woonprogramma. Het gebouw is ruimtelijk onderdeel van het Warderschip. Vanwege de bestaande segmentering in het Warderschip -koop en sociale huur- is in de toren een middelduur huurprogramma gedacht, mede inspelend op de grote vraag naar woningen in dit segment in Amsterdam (Noord).

Ontwikkelkaders
De begane grond, eerste verdieping en de zogenaamde Punt van het Warderschip zijn in het verleden door de gemeente aangekocht en onteigend. Voor de ontwikkeling van het Warderschip worden na deze projectnota de volgende ruimtelijke en programmatische kaders voorgesteld:

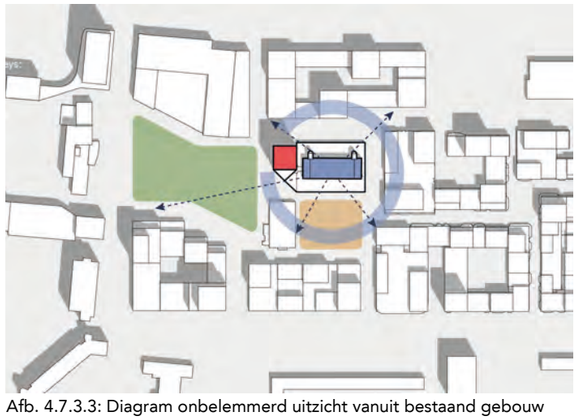
- Sloop van de punt voor een nieuwe woontoren van maximaal zeventig meter met honderd procent middensegment woningen en voorzieningen in de plint. Stedenbouwkundig markeert deze woontoren de belangrijke schakelfunctie tussen de twee pleinen.De vorm van de toren moet zodanig worden uitgewerkt in de bouwenvelop, zodat de impact wat betreft bezonning en uitzicht op de bestaande woningen in het Warderschip minimaal is.



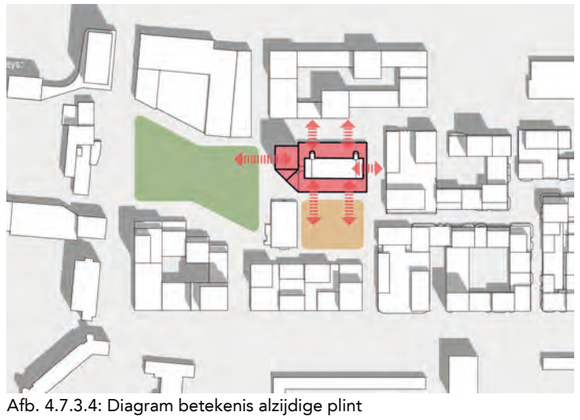
Afb. 4.7.3.1: Diagram voorstel aanpassing van het Warderschip



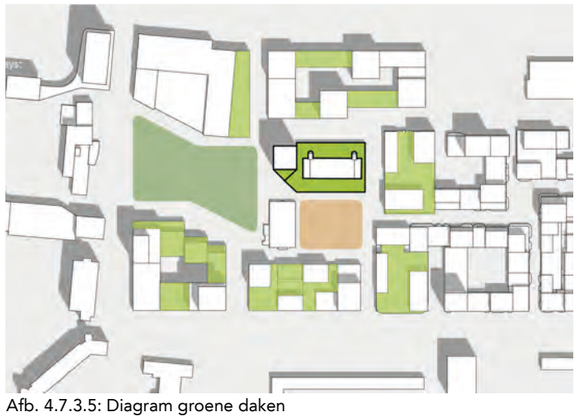
Afb. 4.7.3.2: Diagram positie torenvolume als landmark tussen 2 pleinen



Afb. 4.7.3.3: Diagram onbelemmerd uitzicht vanuit bestaand gebouw



Afb. 4.7.3.4: Diagram betekenis alzijdige plint



Afb. 4.7.3.5: Diagram groene daken

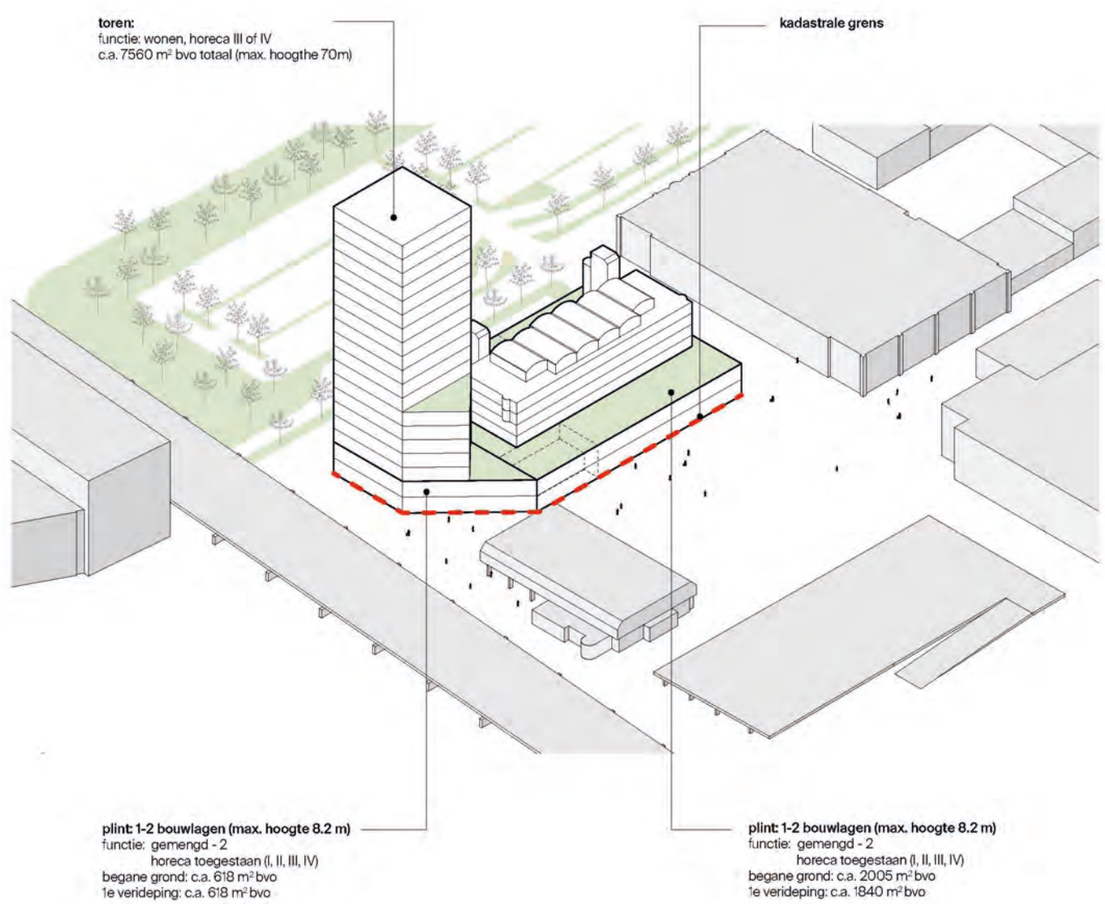
- Diversiteit van functies in een vernieuwde plint (horeca, bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen) van het bestaande gebouw, die extra betekenis en meerwaarde geven aan het marktplein. Ruimtelijke en architectonische upgrade van de plint (begane grond en eerste verdieping) passend bij uitstraling van de overige gebouwdelen en de toekomstige stedenbouwkundige structuur. De architectonische verbetering van de plint geeft het gebouw extra waarde en karakter. Op het dak van de plint is ook een groen ingerichte dak bedacht, passend bij de duurzame ambities van het project.
- Hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid en beperking overlast tijdens de bouw (nader uit te werken in kavelpaspoort)



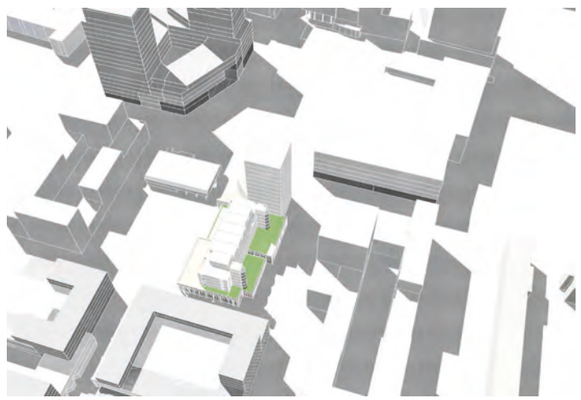
Afb. 4.7.3.6: Referentie levendige plint



Afb. 4.7.3.7: Referentie multifunctionele ruimte



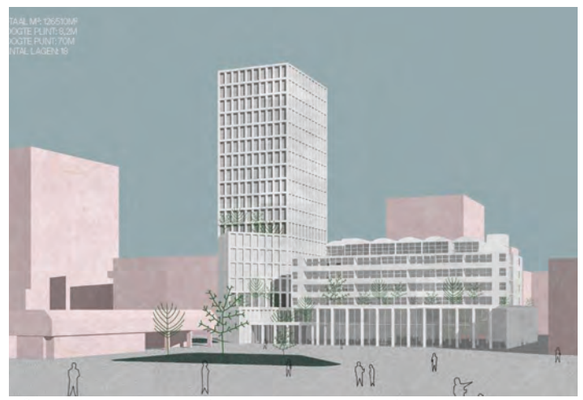
Afb. 4.7.3.8: Onderzoek ontwikkelkader



Afb. 4.7.3.9: Centraal accent in de omgeving



Afb. 4.7.3.10: Impressie woontoren aan centrumplein



Afb. 4.7.3.11: Impressie plint en toren aan marktplein

4.7.4 Bowling

Geschiedenis
De Bowling is gerealiseerd in de jaren ‘80 van de vorige eeuw. De oorspronkelijke functie was cultuurgebouw met op de begane grond ruimte voor een kiosk en dansavonden en bovenin de Bowling Noord. Cultuurhistorisch is het geen belangrijk gebouw. Het is wel onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van het Buikslotermeerplein. De gemeente heeft in 2011 de Bowling aangekocht met het doel het gebouw te slopen. In eerdere plannen voor het Buikslotermeerplein was dit nodig voor de bouw van een parkeergarage op deze locatie. Door omstandigheden heeft de sloop nooit plaatsgevonden. De Bunker, zoals het pand ook wel door Noorderlingen wordt genoemd, is 2016 gekraakt. Sindsdien wordt gewoond in de oorspronkelijke Bowling. Op de begane grond is een kringloopwinkel gevestigd.

Bowling in huidige planvorming
Na de sloop van het Waddenwegviaduct neemt de Bowling een prominente plek in op het Buikslotermeerplein. Het gebouw is veel zichtbaarder geworden en functioneert mede als ‘beëindiging’ van het marktplein. Het is een controversieel gebouw in Noord. Iedereen heeft er een mening over. Veel mensen vinden het een lelijk gebouw en willen dat het alsnog wordt gesloopt. Anderen zijn van mening dat het onlosmakelijk deel uitmaakt van de geschiedenis van het Buikslotermeerplein en na een architectonische upgrade een tweede kans verdient. Er zijn reeds meerdere ideeën en initiatieven voor het gebruik en de programmering van de Bowling.

In de voorliggende projectnota wordt uitgegaan van het - tijdelijk - handhaven van de Bowling. Uit een ruimtelijke verkenning blijkt dat een (klein) gebouw wenselijk is als intermediair tussen het groene centrumplein en het marktplein. Dit kan met de bestaande Bowling of met nieuwbouw. Ruimtelijk is van belang dat het gebouw geen sta-in-de-weg wordt, maar een centrale ontmoetingsplek tussen beide pleinen vormt. Duidelijke looproutes langs en onder het gebouw zijn van belang, evenals de programmering van het gebouw en de naastgelegen plinten van het Warderschip en kavel A5. Na transformatie van beide kavels ontstaat er nieuwe ruimtelijke context voor de Bowling, die als kansrijk wordt gezien om het gebouw nieuw leven in te blazen.

Programma
Het gebouw beschikt over 1.700 m2 bvo, met 570 m2 op de begane grond. De overige 1.130 m2 bevinden zich op de eerste verdieping. Bij nieuwe programmering is het van belang dat er een wisselwerking ontstaat tussen het gebouw en de omliggende pleinen. Dit kan met meerdere soorten programma´s. Ook de ‘vijfde gevel’, het dak, moet betrokken bij de programmering. Dit kan een bijzondere en levendige plek worden, met een fraai uitzicht over beide pleinen.

Ontwikkelkaders voor de toekomst van de bowling
Het gebouw heeft een uniek en rauw karakter en maakt deel uit van de historie van het Buikslotermeerplein. De insteek is het gebouw een tweede kans te geven met een nieuwe exploitatie, een aangepaste programmering inclusief een architectonische upgrade. Mocht deze tweede kans niet slagen, dan kan het gebouw alsnog gesloopt worden en vervangen door een qua maat en schaal vergelijkbaar gebouw of object.

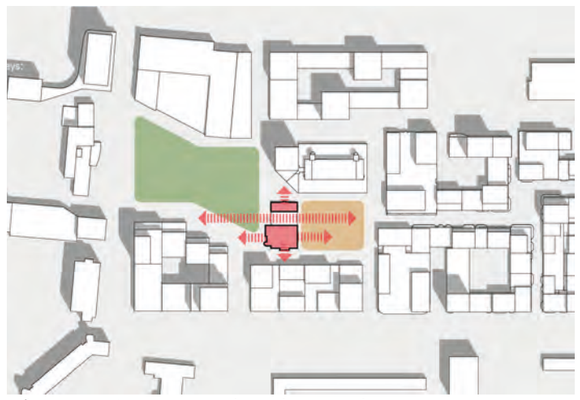


Afb. 4.7.4.1: Foto Bowling Noord


Afb. 4.7.4.2: Diagram schakelpunt tussen twee pleinen


Afb. 4.7.4.3: Bowling met bredere doorgang


Afb. 4.7.4.4: Referentie paviljoen, Norman Foster


Afb. 4.7.4.5: Diagram versterken relatie met de omgeving


Afb. 4.7.4.6: Diagram dak als podium/terras inzetten

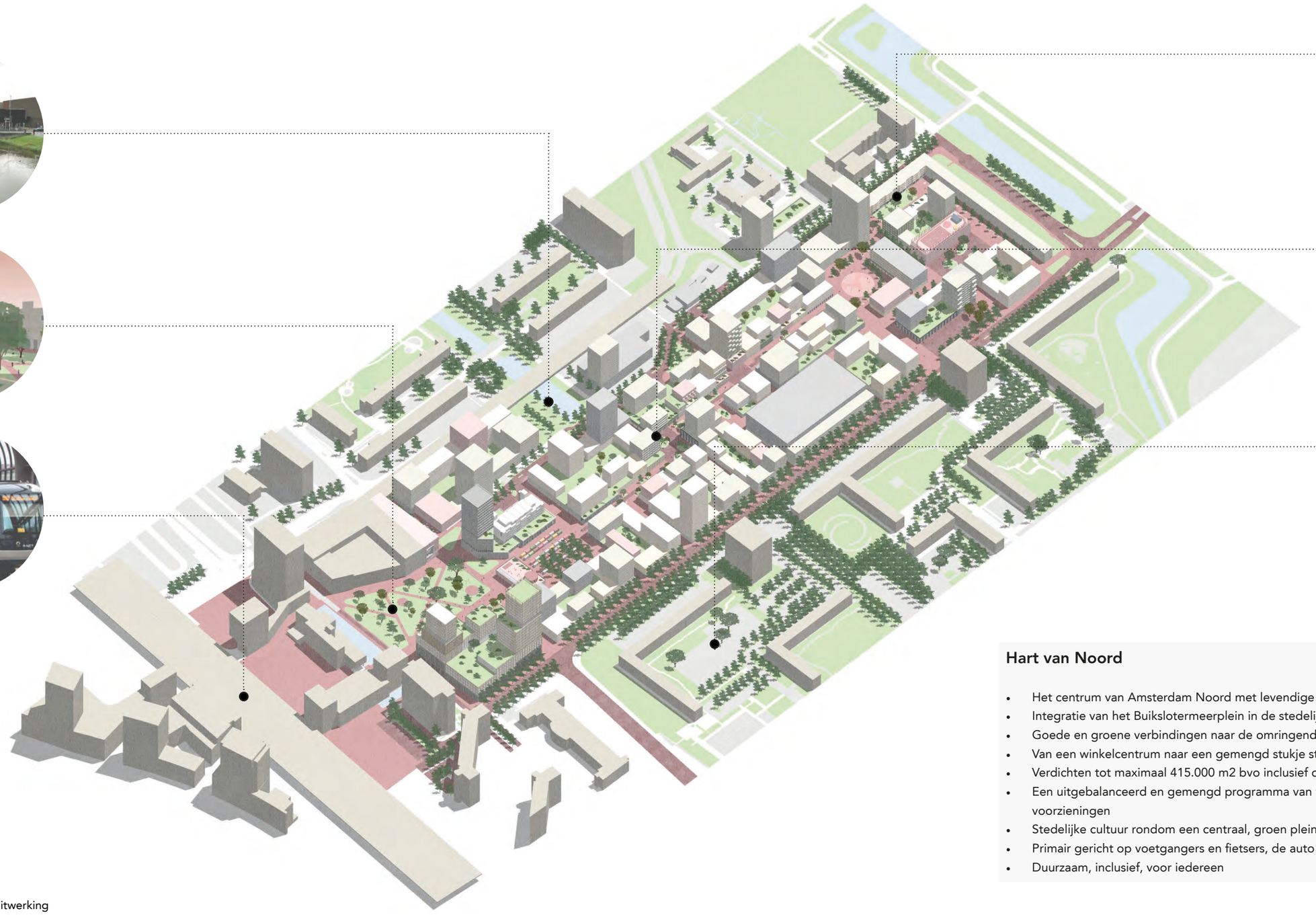

Afb. 4.7.4.7: Diagram indien sloop: object met kleinere footprint

4.8 Visiekaart & voorbeelduitwerking











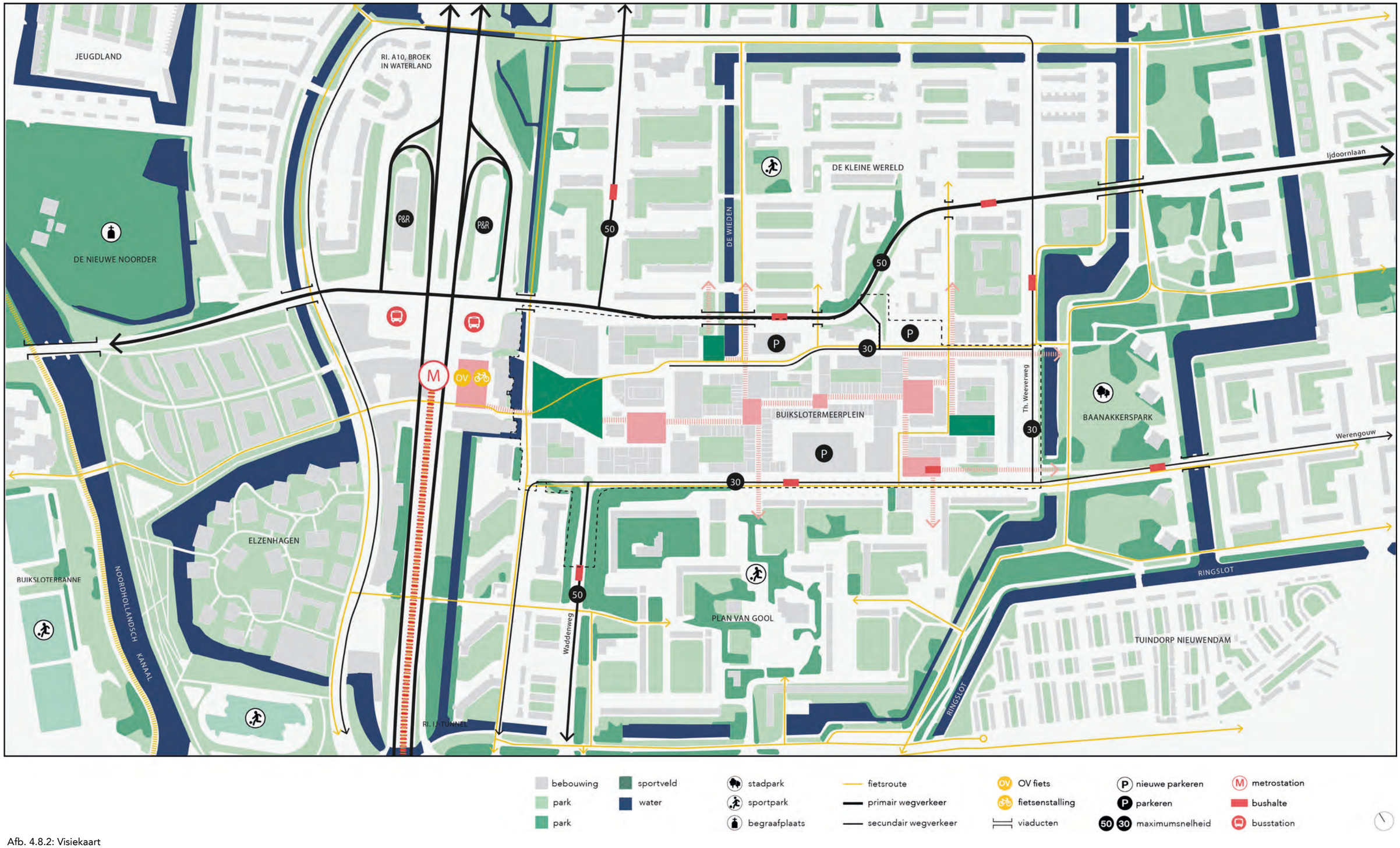




Hart van Noord

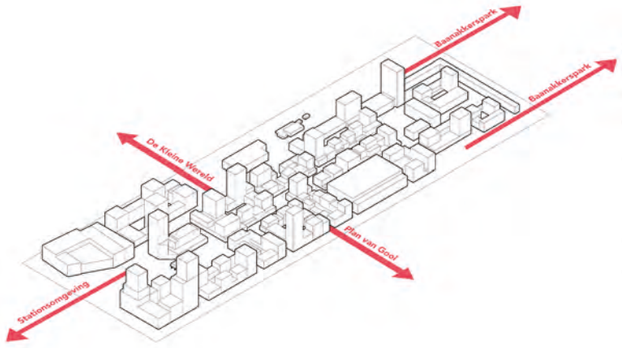
- Het centrum van Amsterdam Noord met levendige pleinen
- Integratie van het Buikslotermeerplein in de stedelijke context
- Goede en groene verbindingen naar de omringende wijken en voorzieningen
- Van een winkelcentrum naar een gemengd stukje stad
- Verdichten tot maximaal 415.000 m2 bvo inclusief de bestaande bebouwing
- Een uitgebalanceerd en gemengd programma van woningen, winkels en overige voorzieningen
- Stedelijke cultuur rondom een centraal, groen plein van allure
- Primair gericht op voetgangers en fietsers, de auto is te gast
- Duurzaam, inclusief, voor iedereen

Afb. 4.8.1: Voorbeelduitwerking



Afb. 4.8.2: Visiekaart

5 Inclusief & Sociaal



5.1 Ongedeelde wijk

De huidige veranderingen in Noord dragen al dan niet gewild bij aan te grote verschillen tussen bestaande en nieuwe wijken in het stadsdeel. Nieuwe bewoners zijn vaak hoger opgeleid en hebben een duidelijk hoger besteedbaar inkomen. Hierdoor dreigt het gevaar van een tweedeling in de lokale samenleving met bewoners die langs elkaar heen leven. De inclusieve samenleving die Amsterdam ambieert te zijn staat onder druk.

In de directe omgeving van het Buikslotermeerplein liggen twee ontwikkelbuurten: De Kleine Wereld en de Waterlandpleinbuurt. Kenmerkend voor deze buurten zijn sociaaleconomische uitdagingen waar veel bewoners mee te maken hebben. De geplande herontwikkeling van het Buikslotermeerplein moet ook bijdragen aan de verbetering van deze wijken. Ook het Plan Van Gool en Elzenhagen zijn belangrijke buurten in de omgeving. Tussen deze buurten en het Buikslotermeerplein mogen geen scheidslijnen ontstaan. Werken aan een ongedeelde wijk staat dan ook hoog op de prioriteitenlijst van het project.

Het doel van een ongedeelde wijk is tweeledig:
- bestaande buurten profiteren mee van gebiedsontwikkeling
- voorkomen van scheidslijnen tussen bestaande en nieuwe buurten en zoveel mogelijk zoeken naar verbinding (fysiek, economisch, sociaal)

Het creëren van een ongedeelde wijk is maatwerk door het grijpen van kansen voor het gebied en omliggende buurten. Het doel is een ongedeelde, inclusieve stad realiseren. Die kansen liggen in verschillende domeinen:

Wonen: een gevarieerd woningaanbod in bestaande en nieuwe buurten met voldoende bij de doelgroepen passende woningen en spreiding van kwetsbare huishoudens in het gebied.
Openbare ruimte: verbindingen tussen de buurten en verblijfsruimtes waarbij alle buurtbewoners zich betrokken en verantwoordelijk voelen.
Maatschappelijke voorzieningen: op de overgang van bestaand naar nieuw zodat bestaande en nieuwe bewoners er gemakkelijk gebruik van kunnen maken.
Economie: werkgelegenheid voor de bestaande bewoners en behoud van bedrijvigheid en maatschappelijk ondernemerschap.
Sociaal: investeren in participatie van bestaande en nieuwe bewoners, de sociale samenhang versterken, sociaal investeren en tijdelijke initiatieven ondersteunen.

Ongedeelde wijk in de projectorganisatie
Voor het realiseren van een ongedeelde wijk is een nauwe en langdurige samenwerking nodig tussen het projectteam, het stadsdeel en diverse betrokken directies. In een aantal brainstormsessies met het team Ongedeelde Wijk zijn kansen en opgaven in beeld gebracht. In de vervolgfase moet uitgewerkt worden hoe de uitgangspunten van de ongedeelde wijk in het project opgenomen worden. Het team Ongedeelde Wijk adviseert iemand uit het Stadsdeel een plek te geven in het projectteam en de diverse gemeentelijke werkgroepen, met de focus op de opgave ongedeelde wijk.

5.2 Waarde-inventarisatie

Nederland staat voor de uitdaging om de transitie naar een circulaire economie vorm te geven en te versnellen. Centraal in een circulaire economie staat het behouden van waarde. Maar wat is waarde? Waarde is simpel gezegd iets wat we belangrijk vinden en wat we graag vast willen houden omdat het positief bijdraagt aan ons bestaan en onze leefomgeving. Dit kan van alles zijn. Van een boom die er al 300 jaar staat tot een iconisch gebouw of bankje. Maar ook niet-tastbare zaken, zoals rituelen, tradities en sfeer. Het erkennen van deze waarde betekent dat zaken die eerder misschien niet zo belangrijk leken, worden meegenomen in een aanpassingsproces. Dat ze behouden blijven en een plek krijgen in de toekomstige situatie en de overgangsperiode daar naar toe.

Een methode hiervoor is kijken naar waardebehoud en waardevermeerdering. Het gaat erom welke waarden men graag wil behouden voor het gebied. Het Buikslotermeerplein diende als pilotgebied voor de ontwikkeling van een tool voor deze waarde-inventarisatie. De bevindingen zijn uitgewerkt in vier onderdelen:

1. **Gemeenschapsgevoel en identiteit**
2. **Doelgroepen en ontmoetingsplekken**
3. **Energie en bijdrage**
4. **Dynamisch ruimtegebruik en functies**

1. Gemeenschapsgevoel en identiteit
De Noorderling is een speciaal type Amsterdammer. De buurtbewoners van het Buikslotermeerplein, bewoners en ondernemers uit het gehele stadsdeel en zelfs bezoekers uit de regio zijn trots op het eigenwijze Noord. Dit kenmerk verbindt de Noordelingen tot een hechte gemeenschap. Er wordt met glinsterende ogen gesproken over de glorietijden van het winkelcentrum Boven 't Y. Noord heeft een eigen, vertrouwd karakter en dat zou behouden moeten blijven.

Hoe deze waarde te behouden?
Hoewel het moeilijk is een gevoel of identiteit tastbaar te maken, kunnen de volgende elementen nu al meegenomen worden:

- Laagdrempelig: houdt de toegang tot Buikslotermeerplein voor iedereen aantrekkelijk. Zorg bijvoorbeeld voor een gevarieerd winkelaanbod, maak er een prettige verblijfsplek van voor verschillende doelgroepen en houd het gebied fysiek toegankelijk. Kijk bij dit laatste ook naar toekomstbestendigheid: welke rol speelt de auto over enkele jaren in het stadsbeeld?
- Tegengaan negatieve effecten: Noord wordt ontwikkeld en krijgt steeds meer mensen van buiten het stadsdeel. Het is zaak de oude en nieuwe noorderling samen te brengen. Dit kan met ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, het behouden van de juiste woningen en vooral ook het behouden van het typische gevoel van Noord, met rafelrandjes en al.



Afb. 5.1.1: Huis van de buurt Het Schouw aan het Dollardplein

- Eigenwijs: verschillende gebieden in Amsterdam Noord zijn volop in ontwikkeling. Al deze gebieden kennen een eigen identiteit, zo ook het Buikslotermeerplein. In uitvragen en tenders kan hierop ingespeeld worden. De eigenwijsheid en het gemeenschapsgevoel kunnen zo ook ruimtelijk vertaald worden.
- Diversiteit van Noord: er zit fysiek en demografisch veel kracht in de diversiteit van Noord. Deze diversiteit loopt ook als rode draad door deze projectnota.

2. Doelgroepen en ontmoetingsplekken
Het gebied rondom het Buikslotermeerplein wordt gebruikt door verschillende doelgroepen. Senioren weten elkaar bijvoorbeeld goed te vinden bij de Hema. Kinderen en jongeren maken gebruik van de skatebaan. Studenten gaan naar school en lopen stage bij de ondernemers. En velen uit de regio doen op het Buikslotermeerplein hun boodschappen. Elke doelgroep heeft een eigen ontmoetingsplek. Dit leidt tot plekken met verschillende identiteiten en variatie in de omgeving. Een doelgroep die vaak over het hoofd wordt gezien zijn kinderen, dus voor hen is extra aandacht nodig.

Hoe deze waarde te behouden?

- Variatie: hoewel een gevarieerde omgeving zeer aantrekkelijk is, ligt er ook de wens verschillende doelgroepen bij elkaar te brengen om het echte ‘gevoel van Noord’ te behouden. Zorg dus niet alleen voor ondersteuning van de behoeftes van de verschillende doelgroepen, maar breng deze waar dat kan ook bij elkaar.
- Dynamiek: de verschillende doelgroepen kunnen samen ruimschoots bijdragen aan een dynamisch en gezellig Buikslotermeerplein. Het is gegarandeerd gezellig in de buurt wanneer senioren ‘s ochtends koffie komen drinken, winkelende en werkende mensen lunchen en een luchtje scheppen, kinderen spelen en studenten borrelen.
- Eigenaarschap: een van de belangrijkste aspecten van een succesvolle plek is eigenaarschap. Wanneer men zich (gedeeltelijk) verantwoordelijk voelt voor een plek en daar misschien zelfs een rol in vervult, draagt dit niet alleen bij aan de doorontwikkeling van een plek, maar ook aan zaken zoals duurzaamheid en een schone leefomgeving. Dit betekent dat het bij de verdere ontwikkeling van het plan belangrijk is de verschillende doelgroepen te betrekken om dat eigenaarschap te vergroten. De vlindertuin van het Clusius College is hier een mooi voorbeeld van. Zijn er aanvullende rollen te bedenken voor bewoners en ondernemers?

3. Energie en bijdrage
Betrokkenheid en de innerlijke motivatie om bij te dragen aan het succes en de ontwikkeling van een plek is goud waard. Het Buikslotermeerplein lijkt opvallend veel betrokkenen te hebben die vol energie willen bijdragen. Zij zitten vol ideeën en vertegenwoordigen verschillende doelgroepen: de winkeliersvereniging, de broedplaats Modestraat en de deelnemers aan het placemanagementteam. Er zijn zelfs al tien initiatiefnemers met voorstellen voor de doorontwikkeling van de oude bowlingbaan. De betrokkenheid en de kennis van het gebied en het grotere netwerk van deze personen kan van groot belang zijn in de doorontwikkeling. Niet alleen voor de eindsituatie, ook in het proces daar naartoe. Wil het gevoel van Noord worden behouden, dan moet dat niet alleen tot uiting komen in het resultaat, maar ook in de tussenliggende tijd en eventuele tijdelijke oplossingen en gebruik.

Hoe deze waarde te behouden?

- Ondernemerschap: zelfstandig ondernemers leiden tot een aantrekkelijk, gevarieerd winkelaanbod en voelen zich betrokken bij de buurt.
- Inzet broedplaatsen: bij vele andere ‘rafelrandjes’ in Amsterdam heeft de aanwezigheid van broedplaatsen haar toegevoegde waarde bewezen in de doorontwikkeling van een gebied.
- Betrokken bewoners: niemand kent een buurt zo goed als de mensen die er wonen. Om tot een passende invulling van functies en ruimte te komen is de inbreng van bewoners zeer gewenst. Hoe eerder en hoe uitgebreider, hoe beter.

4. Dynamisch ruimtegebruik en functies
Een echt centrum is dynamisch, levendig, inspirerend en verrassend. De bestaande levendigheid is wellicht nog niet voldoende, maar wordt wél erg gewaardeerd. Genoemd worden de markt, de ijsbaan in de winter, de skatebaan en het plein bij de Hema. Ook de nog aanwezige rafelrandjes worden gekoesterd: kunnen hier straks ook videoclips opgenomen worden en zou het niet leuk zijn als die herinneringen aan dé uitgaansplek van vroeger een doorstart krijgen voor de jeugd van nu? Omdat het gebruik en de behoefte van de openbare ruimte continu veranderen - bijvoorbeeld de impact van corona - is flexibel en tijdelijk ruimtegebruik een belangrijk aandachtspunt.

Hoe deze waarde te behouden?

Misschien wel door alle bovenstaande ‘waarden’ te combineren: gemeenschap + ontmoeting + energie zijn de basiselementen van een gezonde en prettige stadswijk. Het Buikslotermeerplein is nu al een prima plek, mét een duidelijke identiteit. Door bewust te behouden wat waardevol is, in samenwerking met iedereen die een bijdrage wil leveren, wordt het Buikslotermeerplein een prachtig centrum van een rijke gemeenschap in Amsterdam Noord.



Afb. 5.1.2: Interview schoolproject Bredero Mavo

5.3 Wooncoöperaties

De gemeente heeft als ambitie om stedelijke vernieuwing te combineren met het vergroten van eigenaarschap van buurtbewoners, waarbij wooncoöperaties een belangrijke rol kunnen spelen. Het Buikslotermeerplein maakt deel uit van een ontwikkelingsproject waarin nader onderzocht wordt hoe een wooncoöperatie kan bijdragen aan de wens tot meer zelfbestuur en zelfbeheer van bewoners en omwonenden. Binnen het project wordt de geplande bebouwing op het Olof Palmeplein vooralsnog het meest kansrijk geacht voor deze ontwikkelingsvorm. De mogelijkheden en kansen hiervan moeten in de vervolgfase verder worden onderzocht.

6 Ontwikkelstrategie

6.1 Strategie

Het Centrum Amsterdam Noord (CAN) bestaat uit zes deelgebieden. De deelgebieden Het Schouw, Noorderkwartier en Elzenhagen Noord zijn nagenoeg gereed. In het stationsgebied wordt de komende twee jaren nog volop gebouwd. In Elzenhagen Zuid is een begin gemaakt met de bouw van een nieuwe woonwijk. Het Buikslotermeerplein is het sluitstuk van een jarenlange vernieuwing van CAN. In de afgelopen jaren was de weg naar een geslaagde ontwikkeling niet succesvol. Een overheidsinvestering van ruim drie miljard euro in de Noord/Zuidlijn rechtvaardigt een upgrade van het gebied aan het beginpunt van deze OV-verbinding.

Drie deelgebieden
De gemeente initieert, regisseert en investeert in het gebied tussen stadsloket Noord en winkelcentrum (Centrumplein) en op het Olof Palmeplein (CAN Fase III). In het tussenliggende winkelcentrum Boven 't Y faciliteert de gemeente nieuwe ontwikkelingen. Erfpachters zijn hier aan zet om een transformatie succesvol te laten zijn. Het winkelcentrum bestaat uit tachtig erfpachters (excl. zestien VvE's) . De coöperatieve vereniging Winkelcentrum Amsterdam Noord (CVvE) vertegenwoordigt een groot deel van die tachtig eigenaren. Daarnaast is de CVvE erfpachter van de openbare ruimte van het winkelcentrum. Dat laatste is overigens redelijk uniek te noemen.

Of deze situatie toekomstbestendig is, zal in overleg met de CVvE in de volgende planfase worden onderzocht. Er is nergens in het projectgebied sprake van particulier grondbezit.

Samenwerking
De zeggenschap over bestaande bebouwing en de openbare ruimte ligt bij de erfpachters. Herontwikkeling van het winkelcentrum is sterk afhankelijk van de inzet van en samenwerking tussen betrokken erfpachters. Samenwerking tussen gemeente en erfpachters voor herontwikkeling van het winkelcentrum is nodig, toch is het geen publiek-private samenwerking. Iedere professionele partij heeft zijn eigen rol en verantwoordelijkheid, met als motto: 'Samen wat moet, los wat kan'.
Het projectgebied leent zich bijzonder goed voor samenwerking op thema's als mobiliteit en parkeren, openbare ruimte en een sociaalmaatschappelijk programma. Deels is deze samenwerking noodzakelijk omdat de drie deelgebieden invloed hebben op elkaar.

Scenario's
Gezien de karakteristiek van ieder gebied in Buikslotermeerplein, geschiedenis van het gebied en verdeling van eigendom is het niet mogelijk om alle bestaande bebouwing op één manier te ontwikkelen. In het kader van toekomstige plannen voor de programmatische verdichting en verrijking, verbinding met omgeving en vergroening van het gebied zijn drie scenario's voor herontwikkeling bestudeerd. Het gaat om herontwikkeling op individueel kavel/ erfpachtrecht, op een geschakeld plot of op blokniveau. De gemeente is voorstander van een ontwikkeling op blokniveau op basis van bandbreedtes van programma's, volume en functies.

Tenders
De uitgifte van kavels aan het Centrumplein en Olof Palmeplein gebeurt via tenders (met optieovereenkomsten), nadat een (nieuw) investeringsbesluit (overeenkomstig het PLABERUM) door de gemeenteraad is genomen. Aan elke tender ligt een kavelpaspoort met de beschrijving van de bouwopgave ten grondslag. De kavelpaspoorten in de deelgebieden Centrumplein en Olof Palmeplein kunnen na de bestuurlijke vaststelling van een nieuw stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt. Conform het gemeentelijk beleid wordt minimaal voor 30% op duurzaamheid geselecteerd.

Spelregels voor transformatie
De gemeente hecht aan de mogelijkheid van verdichting in het winkelcentrum door woningbouw en andere stedelijke functies, zodat het monofunctionele winkelcentrum kan veranderen in een stedelijk gebied met winkels. De gemeente is daarom verheugd dat meerdere erfpachters hebben aangegeven op korte termijn hun vastgoed te willen (her) ontwikkelen. De gemeente wil deze initiatieven faciliteren nadat de projectnota bestuurlijk is vastgesteld. Transformatie vindt plaats op initiatief van erfpachters op basis van met de gemeente uitgewerkte blokpaspoorten. De blokpaspoorten moeten enerzijds de stedenbouwkundige kwaliteit waarborgen en er anderzijds voor zorgen dat elke erfpachter gelijke kansen heeft. Erfpachters sluiten met de gemeente zogenaamde afsprakenbrieven en realisatieovereenkomsten af om tot aanpassing van hun erfpachtcontract te komen.
Voor de transformatie van het winkelcentrum gelden de volgende uitgangspunten en spelregels:

1. De gemeente behandelt alle erfpachters, ook de CVvE, in het winkelcentrum als gelijken met dezelfde rechten en plichten.
2. De gemeente bepaalt niet of en hoeveel winkelmeters er zouden moeten of kunnen verdwijnen en waar dat in het winkelcentrum zou moeten gebeuren. Het is aan vastgoedeigenaren/ erfpachters om dit (met elkaar) te bepalen en/of met voorstellen te komen.
3. De gemeente stelt een ruimtelijk kader vast voor verdere (her)ontwikkeling van het winkelcentrum. Dat ruimtelijk kader werkt de gemeente uit tot kavel- of blokpaspoorten die als stedenbouwkundige basis voor transformatievoorstellen dienen.
4. De gemeente en de CVvE hebben een vaststellingsovereenkomst voor het parkeren; de gemeente wenst met de CVvE nieuwe afspraken te maken over de toekomstige parkeersituatie. Zonder nieuwe afspraken is ontwikkeling van het Centrumplein en Olof Palmeplein of herontwikkeling van het winkelcentrum beperkt of niet mogelijk.
5. Investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte vinden alle betrokkenen noodzakelijk. De gemeente investeert rondom het winkelcentrum. De CVvE, als erfpachter van de openbare ruimte, investeert in het winkelcentrum.
6. De gemeente heeft niet de intentie actieve, directe ingrepen te plegen in het winkelcentrum door aankopen, onteigeningen of het inzetten van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
7. De gemeente stuurt niet actief op 'grondruil'. Dat wil zeggen: op het uitruilen van erfpachtrechten. Het staat erfpachters vrij om met voorstellen te komen die door de gemeente worden getoetst.
8. Tijdens welke (her)ontwikkeling dan ook moet het Buikslotermeerplein met winkelcentrum kunnen blijven functioneren.

Bewustzijn
De gemeente stuurt niet direct op transformatie van winkelcentrum Boven 't Y; de erfpachters zijn aan zet. De gemeente is zich ervan bewust dat initiatiefnemers met onderlinge afhankelijkheden te maken hebben (VvE's, erfpachtrechten van de openbare ruimte, het parkeervraagstuk) om tot (her)ontwikkeling te komen. Initiatiefnemers zullen zelf die afhankelijkheden moeten oplossen.

Ook als er geen (her)ontwikkeling van het winkelcentrum tot stand komt, gaat de gemeente verder met het initiëren van ruimtelijke ontwikkeling van het Centrumplein en Olof Palmeplein. De gemeente is zich daarnaast ervan bewust dat transformatie van vastgoed in het winkelcentrum niet op korte termijn zal plaatsvinden.

Andere succesfactoren
De winkeliers en ondernemers, die het winkelcentrum feitelijk maken tot wat het is, verdienen ook invloed op de toekomstplannen voor het winkelcentrum. De gemeente zal de erfpachters hierop aanspreken en ondernemers en winkeliers ruimte bieden in het participatietraject. Verder zijn er zaken die buiten het maken van ruimtelijke plannen liggen. Zo kan een betere branchering het winkelgebied een kwaliteitsimpuls geven. Het initiatief hiertoe ligt bij vastgoedeigenaren, ondernemers, huurders en verhuurders samen. Bij het schrijven van de projectnota is onbekend welke gevolgen of invloeden de coronacrisis heeft op vastgoed, detailhandel of consumentengedrag op korte en lange termijn.

6.2 Fasering

Plaberum
De drie deelgebieden kennen verschillende faseringen. Na bestuurlijke vaststelling van deze projectnota start de uitwerking van een stedenbouwkundig plan en investeringsnota voor het Centrumplein. Tegelijkertijd stelt de gemeente een ruimtelijk kader op voor de transformatie van het winkelcentrum. Ten slotte volgt een stedenbouwkundig plan en investeringsnota voor het Olof Palmeplein.

Openbare ruimte
De gemeente is begin 2020 gestart met het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Meerdere gebieden op het Buikslotermeerplein zijn voorzien van een nieuwe tijdelijke inrichting. Tegelijk met het verbeteren van de kwaliteit is de gemeente begonnen met het activeren van de openbare ruimte (zie paragraaf Placemaking op pag. 28). In de volgende planfase zal er een maaiveldontwerp voor het hele plangebied worden gemaakt.

Kaveluitgifte
Aansluitend op de uitvoeringswerken start de gemeente met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van kavel A1 en het Warderschip op het Centrumplein. De kavel A1 en het Warderschip maken deel uit van de bestaande grondexploitatie vernieuwing Boven 't Y fase 2 (CAN fase II) en kunnen daarom voortvarend worden ontwikkeld.

6.3 Juridisch Planologisch kader

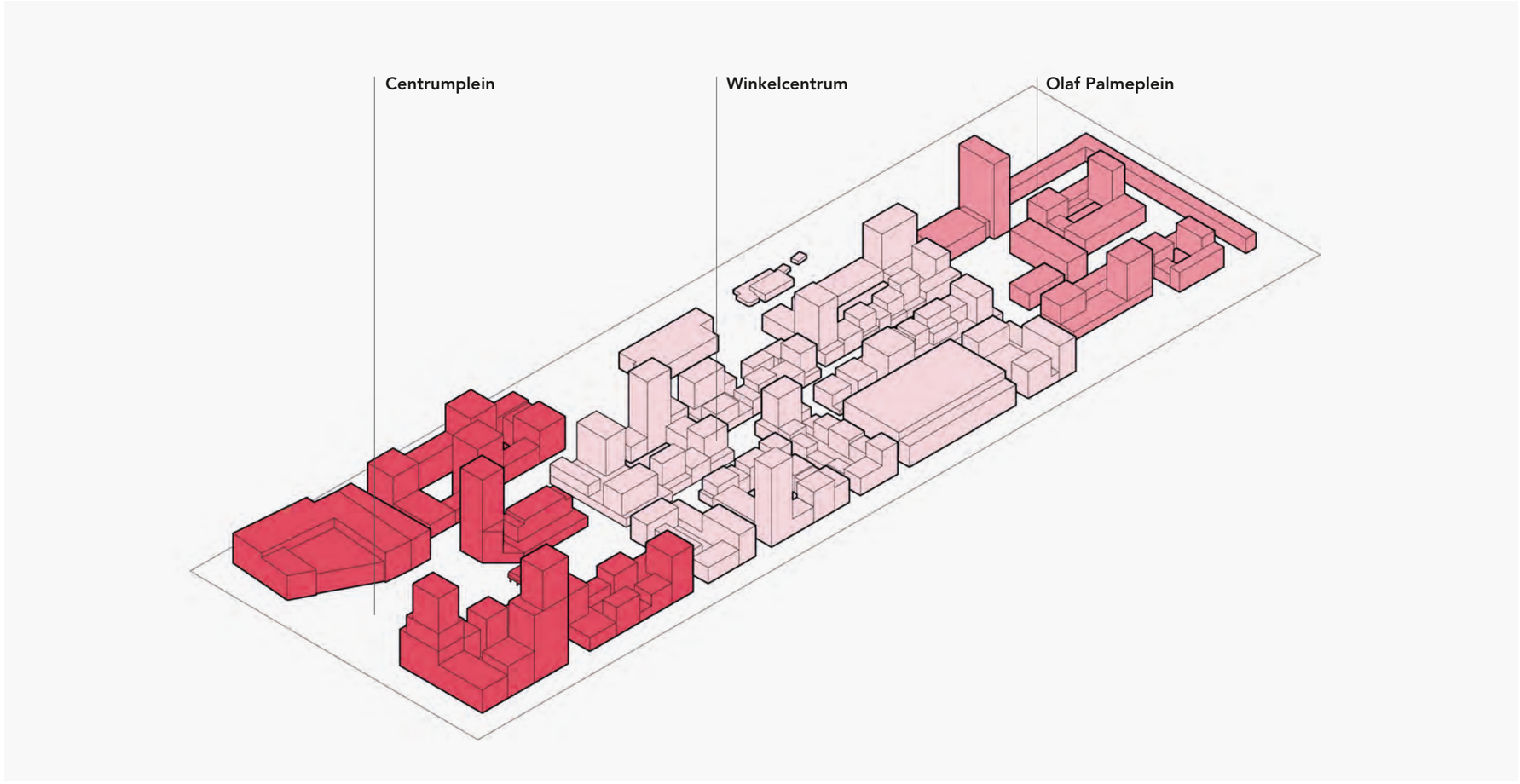
Het huidig juridisch-planologisch kader voor het plangebied wordt gevormd door het bestemmingsplan Boven het 't Y (vastgesteld op 14 februari 2018) en een deel van het bestemmingsplan Stationsgebied CAN (vastgesteld op 23 augustus 2012).

Beide bestemmingsplannen maken voorzieningen, kantoren en woningen mogelijk. Echter niet in de omvang of op de locaties zoals opgenomen in deze projectnota. De nota en vooral het hierna volgende investeringsbesluit vormen het nieuwe planologisch kader voor de ontwikkeling van het Hart van Noord. Dit planologisch kader is de basis voor het vast te stellen omgevingsplan. Naar verwachting zal de Omgevingswet per 1 juli 2022 in werking treden. In het investeringsbesluit dat in 2022 in procedure gaat, wordt een schets gegeven van het te volgen juridisch-planologisch traject.

Voor het grotere CAN-gebied is de MER CAN 2005 opgesteld (aanvaard op 17 mei 2005). In de MER CAN 2005 zijn de milieueffecten onderzocht van de toen voorgenomen ontwikkeling van 3.400 woningen en 400.000 vierkante meter bvo aan voorzieningen. Met Koers 2025 heeft het college echter besloten om 50.000 woningen tot 2025 te bouwen. De huidige bestemmingsplannen maken daarom meer woningen mogelijk dan waar de MER CAN 2005 vanuit ging. Voor de ontwikkeling van het Hart van Noord kan dus niet terug gevallen worden op de MER CAN 2005.

Op grond van de huidige regelgeving (Besluit MER) is de ontwikkeling Mer-beoordelingsplichtig, omdat de ontwikkeling meer dan 2.000 woningen mogelijk maakt. Bij het ingaan van de Omgevingswet wordt ook een aantal bepalingen omtrent de MER(-beoordeling) aangepast.

Maar ook dan zal de ontwikkeling van het Hart van Noord MER-beoordelingsplichtig zijn. De MER-beoordeling zal dan plaatsvinden in het kader van het eerste ruimtelijke besluit voor dit gebied.



Afb. 6.2.1: Drie deelgebieden

7 Planning & Proces

In deze projectnota is het projectvoorstel voor het gehele Buikslotermeerplein opgenomen. De verdere uitwerking vindt plaats aan de hand van de drie deelgebieden Centrumplein, Winkelcentrum en Olof Palmeplein. De volgende fase van de planvorming betreft een (nieuw) investeringsbesluit met stedenbouwkundig plan. De basis daarvoor is het stedenbouwkundig kader uit deze projectnota, aangevuld met elementen uit het ambitiedocument Hart van Noord. Per deelgebied is een apart vervolgtraject voorzien. De trajecten lopen al dan niet parallel.

Vervolgtraject Centrumplein en Olof Palmeplein
De projectnota is de basis voor de uitwerking in de volgende fase. Voor beide gebieden wordt een investeringsbesluit met stedenbouwkundig plan uitgewerkt (overeenkomstig met Plaberum). In deze fase wordt een bestuurlijk besluit met een concreet programma, ontwerp en gedetailleerde exploitatie voorbereid voor de gewenste ontwikkeling van het Centrumplein en Olof Palmeplein in samenhang met de omgeving.
Er wordt gestart met de uitwerking voor het Centrumplein vanwege de (ruimtelijk) relatie met de transformatie van het winkelcentrum. Het streven is om eind 2022 de gemeenteraad een investeringsbesluit voor het Centrumplein ter besluitvorming voor te leggen. De verwachting is dat uitwerking van een nieuw omgevingsplan of omgevingsplan eind 2023 is afgerond. Vanaf begin 2024 kan de realisatie van nieuwbouw beginnen. De planvorming voor het Olof Palmeplein vindt later plaats.

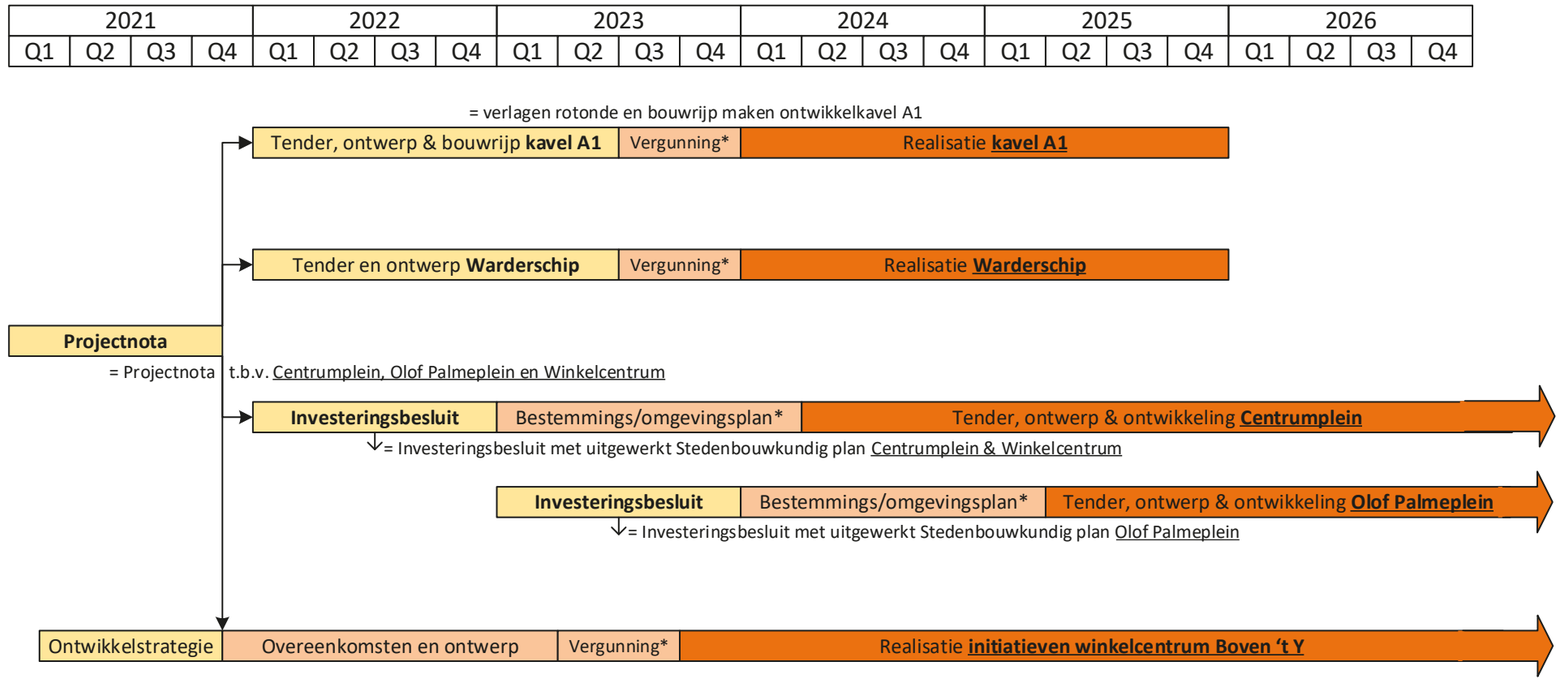
Vervolgtraject winkelcentrum Boven 't Y
Transformatie van het winkelcentrum is een complexe opgave. De gemeente stelt de ruimtelijke kaders op waarbinnen erfpachters kunnen overgaan tot transformatie. In de projectnota zijn daarvoor de ruimtelijke contouren neergelegd. Daarnaast faciliteert de gemeente initiatieven voor transformatie volgens het stappenplan dat daarvoor geldt. In overleg met vastgoedeigenaren/erfpachters zal worden gewerkt aan het opstellen van kavel- of blokpaspoorten voor de verschillende delen van het winkelcentrum. Vooralsnog gaat de gemeente ervan uit dat transformatie in het winkelcentrum planologisch mogelijk gemaakt zal worden met afwijkingen van het bestemmingsplan per initiatief dat zich aandient.

Aanjagers A1-kavel, Warderschip en Cultuurkavel
Het Centrumplein speelt een belangrijke rol voor de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein tot het Hart van Noord. De realisatie van de bioscoop is daar de voorloper van. In het verlengde wil de gemeente op basis van het investeringsbesluit van 2007, het bestaande bestemmingsplan en het ruimtelijk kader uit deze projectnota een aantal ontwikkelingen op het Centrumplein zo snel als mogelijk in gang zetten. Het gaat om nieuwbouw op de A1-kavel, waar naast wonen ook een aanzienlijk niet-woonprogramma inclusief kantoren en publieke functies (in de plint) gedacht zijn.

Ook 't Warderschip is een aanjager voor de ontwikkeling van het gebied. De gemeente is deels eigenaar van het gebouw en kan door sloop van de punt en verkoop van het eigendom de gewenste ontwikkeling mogelijk maken via een tender: de nieuwbouw van een toren met middensegmentwoningen en de noodzakelijke upgrade van de onderste verdiepingen van het gebouw.

Naast de bioscoop op het Centrumplein is er ruimte voor een sterke cultuurfunctie, geschikt voor een bijzonder ruimtelijk en functioneel concept dat cultuur op het Buikslotermeerplein gestalte geeft en duidelijk aanwezig is op het plein. De gemeente is met aantal marktinitiatieven in gesprek van wie het ambitieniveau hier goed op aansluit, en wil dit in een vervolgfase nader onderzoeken.

De ontwikkelingen op het A1-kavel en 't Warderschip vinden plaats op basis van de bestaande grondexploitatie en worden met een beperkte afwijking van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning) mogelijk gemaakt.
.



Afb. 7.1.1 Indicatieve vervolgstappen

8 Consultatie, Participatie & Communicatie

Onder de vele direct en indirect betrokkenen bij het Buikslotermeerplein - eigenaren, winkeliers, bewoners, bezoekers - heerst teleurstelling over wat er de afgelopen vijftien jaar niet is gelukt.
Als de gemeente in 2019 nog altijd de wens heeft om het Buikslotermeerplein te verlevendigen is er tijd en aandacht nodig om deze uiteenlopende belanghebbenden weer bij het proces te betrekken en het vertrouwen te herstellen. Tijdens de twee bijeenkomsten die de gemeente begin 2019 organiseert rond het niet doorgaan van het regionale scenario klinkt naast teleurstelling ook de aansporing om de planvorming weer op te pakken. De meest gehoorde uiting is: "er moet nu iets gebeuren met het Buikslotermeerplein".
De participatie is opgebouwd door enerzijds zo persoonlijk mogelijk gesprekken te voeren met uiteenlopende belanghebbenden. Zo is het mogelijk écht aandacht te besteden aan de standpunten, wensen en belangen. Daarnaast zijn stads(-deel)brede dialogen georganiseerd waarin de belanghebbenden met elkaar in gesprek waren. Bewoners, ondernemers, eigenaren en gebruikers van het plein hebben zo ook inzicht in élkaars belangen gekregen. In deze gesprekken ontstaat daarnaast begrip voor de complexiteit van de opgave en zijn oplossingen bedacht die ieders belang kunnen dienen.

Informatiemarkten
Er zijn in 2019 halfjaarlijkse informatiemarkten gehouden in de openbare ruimte, zoals het station Noord of op het marktplein van het Buikslotermeerplein. Deze bijeenkomsten zijn goed bezocht; tijdens de CAN-informatiemarkt in het metrostation zijn er circa 500 bezoekers. De markt op het Buikslotermeerplein is door circa 250 personen bezocht.
Het gezamenlijk vormgeven van de nieuwe ambities
Onder leiding van Site Urban Urban Development (onafhankelijk gebiedsadviseur) spreekt de gemeente met de ondernemers en eigenaren van Winkelcentrum Boven 't Y over een gezamenlijk toekomstperspectief voor het Buikslotermeerplein. Ruim honderd belanghebbenden delen hun visie, hun zorgen en wensen over de toekomst van het winkelcentrum en het gehele Buikslotermeerplein. In oktober 2019 geven vele ondernemers/eigenaren aan dat zij samen met de gemeente tot een ontwikkelvisie voor het BSMP willen komen. Dit proces duurt ongeveer een jaar en heeft geresulteerd in het Ambitiedocument en een aantal afspraken voor het vervolg. Zie bijlage 1a en 1b. In deze periode is ook de omgeving actief opgezocht. Elke twee tot drie maanden zijn werkateliers afgewisseld met stads(deel)brede, interactieve bijeenkomsten, de zogenaamde 'XL-bijeenkomsten'. Voor deze bijeenkomsten zijn een groot aantal omwonenden en geïnteresseerden uitgenodigd. Tijdens deze sessies zijn de ambities besproken en breed ideeën opgehaald en afgestemd. Bij de kick-off sessie in maart 2020 zijn circa 115 bezoekers aanwezig. Aan de online bijeenkomst ('Livestream') in juni doen circa 167 personen mee. In de periode daarna wordt het videoverslag van de bijeenkomst rond de 900 keer bekeken.

Online informatie en dialoog
Ook zijn er online gesprekken op social media (vooral Facebook).
De online enquête over ontwerpdilemma's van het Buikslotermeerplein levert 214 reacties op. Veelgehoorde wensen zijn meer groen, horeca, cultuur en activiteiten op het plein. Deze thema's zijn op allerlei plekken ondergebracht in het ambitiedocument en in deze projectnota.
In verband met de sloop van het Waddenwegviaduct is er een ontwerp van de openbare ruimte gemaakt. Het voorlopig ontwerp van de tijdelijke maaiveldinrichting is online gepubliceerd met de uitnodiging om te reageren met ideeën. Het ontwerp is meer dan 600 keer gedownload en er zijn 66 reacties ontvangen. De reacties zijn gebundeld en per thema teruggekoppeld op de projectwebsite.

Informatiecentrum
Begin 2020 opende 'de InfoStek' aan het Buikslotermeerplein nummer 13b haar deuren als informatiecentrum. Hier is het voor bewoners, bezoekers van het winkelcentrum en andere geïnteresseerden mogelijk om informatie in te winnen over het project en in gesprek te gaan met de gemeente.
Vanwege de coronamaatregelen is het bepaalde periodes niet mogelijk mensen op het informatiecentrum en Stadsloket te ontvangen. In die periodes zijn telefonische spreekuren georganiseerd, een livestream opgezet over de dilemma's voor het Buikslotermeerplein en een videoverslag gemaakt met verantwoording over de keuzes die in deze projectnota zijn beschreven.

Placemaking
Om het Buikslotermeerplein te verlevendigen is het van belang dat de lokale gemeenschap zich betrokken voelt om hun eigen ideeën ook actief vorm te geven. Bij aanvang van het traject in de zomer van 2020 zijn twee bijeenkomsten georganiseerd in de foyer van de bioscoop. Hoewel er dan pas net weer bijeenkomsten mogelijk zijn, waren deze momenten goed bezocht. Onder leiding van Placemaking Plus zijn tien plekken door tientallen bewoners en gebruikers van het Buikslotermeerplein onderzocht. Er is inmiddels een placemanagementteam opgericht (bestaande uit bewoners, ondernemers en de gemeente) om allerlei initiatieven te kunnen ondersteunen. De eerste actie was de aanleg van een vlindertuin naast de bioscoop. Andere trajecten zijn gestart, zoals de verkenning naar sportvoorzieningen en een multifunctioneel paviljoen op het Centrumplein.

Activiteit	**Opkomst/ Bereik**
CAN-informatiemarkt juni 2019	± 500 bezoekers
4 blokgesprekken winkelcentrum Boven 't Y sept. 2019	± 25 personen per sessie
1 plenaire sessie winkelcentrum Boven 't Y okt. 2019	± 50 bezoekers
Informatiemarkt november 2019	± 250 bezoekers
Kick off ROC- panel atelier maart 2020 XL meeting maart 2020	± 8 vrijwillige eerstejaars en ± 115 bezoekers
7-tal ontwerpateliers met eigenaren t.b.v. ontwikkelvisie	Gemiddeld 20 bezoekers
Diverse online nieuwsberichten en social posts over verlevendigen Buikslotermeerplein	Gemiddeld ± 2.000 lezers
Voorlopig ontwerp (VO) tijdelijke maaiveldinrichting Buikslotermeerplein na sloop Waddenwegviaduct	± 650 downloads en 66 mails met ideeën over het VO tijdelijke maaiveldinrichting BSMP
LiveStream over ontwerpdilemma's juni 2020	± 167 kijkers tijdens LiveStream ± 900 kijkers in de periode (jun - okt. 2020)
	214 deelnemers aan enquête over ontwerpdilemma's BSMP

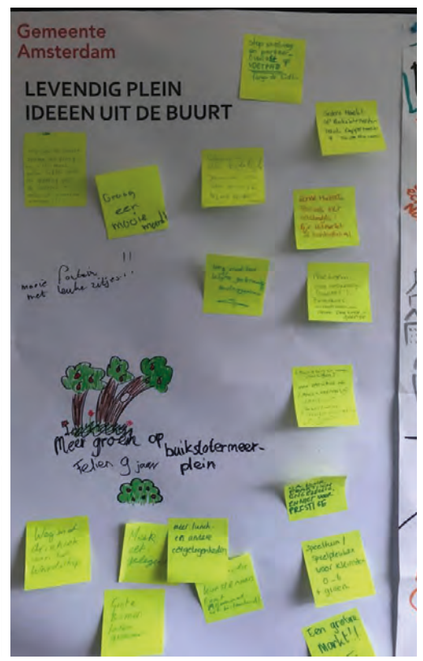
Afb. 8.1.1: Overzicht van informatie bijeenkomsten en opkomst



Afb. 8.1.2: Infostek Buikslotermeerplein







Afb. 8.1.3: Informatiemarkt op het Buikslotermeerplein, 23 september 2019



Afb. 8.1.4: Place game-bijeenkomst in de bioscoop, 30 juni 2020



Afb. 8.1.5: XL bijeenkomst in het ROC, 2 maart 2020

9 Organisatie

De bestuurlijke opdrachtgever voor de projectbesluitfase en de investeringsbesluitfase is de Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid. Het project werkt samen met het programma Ongedeelde Wijk, waarvan het dagelijks bestuur van Stadsdeel Noord bestuurlijk opdrachtgever is. De directeur Grond en Ontwikkeling is formeel de ambtelijke opdrachtgever, maar de directe verantwoordelijkheid is belegd bij de Manager Gebiedsontwikkeling Noord.

Voor de uitvoering van het project is het projectteam Buikslotermeerplein opgericht. Het projectteam draagt zorg voor de plan- en besluitvorming en wordt aangestuurd door een projectmanager van de afdeling Gebiedsontwikkeling (Grond en Ontwikkeling). In het projectteam zijn de relevante directies vertegenwoordigd. Daarnaast is er nauw contact met stadsdeel Noord.

10 Financiën

Vooruitlopend op de plannen heeft de gemeente de afgelopen periode stevig geïnvesteerd in de openbare ruimte. Deze investeringen maken nog onderdeel uit van de eerdere grondexploitatie CAN Fase II, waaruit ook de tenders voor de kavels A1 en Warderschip zijn voorzien.

Op basis van de voorgestelde investeringen en programma in deze projectnota is een financiële business case opgesteld. Deze wordt apart met de projectnota aan het bestuur voorgelegd. De grondexploitatie CAN Fase II voorziet in de voorbereidingskosten voor het Investeringsbesluit Centrumplein.

11 Projectbesluit

Aan het gemeentebestuur wordt met deze projectnota het projectbesluit voorgelegd. Het bestuur wordt gevraagd in te stemmen met het projectvoorstel en daarmee met het voorgestelde ruimtelijk programma en kader. Op deze basis kan gewerkt worden aan het benodigde Investeringsbesluit voor de drie deelgebieden. Een tweetal deelprojecten (kavels A1 en Warderschip) is verder uitgewerkt op basis van eerdere planvorming en de bestaande juridisch-planologische basis. Het voornemen is deze projecten vooruitlopend op het Investeringbesluit te ontwikkelen.

Voor de Bowling wordt verzocht deze vooralsnog te behouden en een 2de kans te geven. Mocht succes uitblijven kan het gebouw alsnog gesloopt worden en worden vervangen door nieuwbouw. De derde belangrijke pijler voor het Buikslotermeerplein is het vervolgen van de samenwerking met de CVvE en de initiatiefnemers in het winkelcentrum. Met deze partners wordt gewerkt aan een mobiliteitsstrategie, een ontwikkelstrategie en een stedenbouwkundig raamwerk voor de transformatie. Een raamwerk met bijbehorende afspraken wordt in de volgende fase aan het gemeentebestuur voorgelegd.



Afb. 11.1.1: Impressie werk/ontmoetingsplek kavel A1

Bijlagen

Bijlage 1a:
Ambitiedocument Site – Hart van Noord - Visie afspraken

Bijlage 1b:
Ambitiedocument Site – Hart van Noord - begeleidend stuk

Bijlage 2:
Movares Parkeerbalans

Bijlage 3:
Historisch bodemonderzoek

Bijlage 4:
Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 5:
Stikstof

Bijlage 6:
Advies maatschappelijke voorzieningen

Bijlage 7:
Verkeersonderzoek CAN Buikslotermeerplein

Bijlage 8:
DPO onderzoek 2017 (BSP), DPO onderzoek 2019 (BSP)

Bijlage 9:
Cultuurhistorische verkenning

Colofon

Ambtelijk opdrachtgever
Co Stor

Projectmanagement
Jonel Nugteren, David Tattersall, Rosaly Studulski, Femke Kloppenburg, Matthieu van der Stelt, Laura van Schaik, Rolinde de Smidt, Rachel Imambaks

Grond en Ontwikkeling
Oliver Wagemann, Rob van Helden, Melanie Schipper

Ruimte en Duurzaamheid
Paco Bunnik, Wim Hendriks, Heiko Miskotte, Co van Griensven, John Avis, Fred van der Kort, Jan-Pieter Klaver, Paulien Bouterse, Soran Park

Communicatie
Simone Hubers, Janneke Tump

Ingenieursbureau
Koen van Geemen

V&OR
David Madja

Adviseurs duurzaamheid en natuur-inclusief
Maarten de Bruijn, Iris Voorwerk, Salomé Galjaard, Desirée Bernhardt, Jorine Noordman

Stadsdeel Noord
Dave Coenders

Space & Matter
Tjeerd Haccou, Marta Lachowska, Giulia Azaria

Supervisieteam
Floris Alkemade, Jos van Eldonk

Deze versie is vastgesteld door het college van B&W 26 oktober 2021

Gemeente
Amsterdam