Notitie

Project: **Amsterdam Noord, CAN deelgebied 2, Buikslotermeerplein**
Datum: **16 juli 2021**
Onderwerp: **toetsing Projectnota Buikslotermeerplein**
Opstellers: 5.1 lid 2 sub e **(supervisor),** 5.1 lid 2 sub e **(supervisor).**

Het supervisieteam heeft op 1 maart 2021 op verzoek van het projectteam Buikslotermeerplein advies uitgebracht op de versie van de Projectnota Buikslotermeerplein (210215) die vrijgegeven zal worden voor inspraak door stakeholders en omgeving. Het projectteam heeft op 1 juli 2021 mondeling gereageerd op het advies en aangegeven hoe de benoemde aandachtspunten in het vervolgtraject zullen worden opgepakt.
In deze notitie wordt ingegaan op de eerder door ons geformuleerde aandachtspunten en de reactie daarop van het projectteam.

Algemeen

Met de Projectnota Buikslotermeerplein wordt een sterke nieuwe koers ingezet voor de ontwikkeling van het gebied in en rond winkelcentrum Boven 't Y in Amsterdam-Noord. De eerdere strategieën om het gebied vooral te herontwikkelen tot een sterk regionaal winkelgebied zijn verlaten. In de analyse wordt een helder beeld geschetst van de veranderingen in Amsterdam-Noord en de kansen die dat biedt voor het centrumgebied. In de nieuwe aanpak wordt heel bewust gekozen voor een bottum-up benadering waarbij planvorming tot stand komt samen met betrokken winkeliers, grondeigenaren, bewoners en andere stakeholders. Er wordt ingezet op een groen en hoogstedelijk gemengd centrummilieu. De essentie van de planopzet is dat op een eigentijdse manier een verbinding wordt gezocht met het oorspronkelijke karakter van Amsterdam Noord, met groen en ruimte als centrale thema's. Een aanpak waarbij kwaliteit gezocht en herkend wordt in de bestaande opzet van de wijk. Karakteristieke bestaande gebouwen in het plangebied krijgen een tweede kans. Verbindingen met de omgeving zijn sterk aangezet. Door in te zetten op Verrijken, Verbinden en Vergroenen, zijn heldere thema's gedefinieerd voor de ontwikkeling en transformatie van het gebied. Thema's die zich ook uitstekend lenen om de bottum-up benadering ook daadwerkelijk handen en voeten te geven.
Als supervisieteam concluderen we dat er met de Projectnota Buikslotermeerplein een sterke visie voor het plangebied wordt gepresenteerd die aansluit bij het veranderde economische, maatschappelijke en politieke klimaat in de stad. Er spreekt moed en betrokkenheid uit. Er is sterk ingezet op de doelstelling om hier een inclusief, duurzaam, groen en hoogstedelijk centrummilieu te creëren, dat past bij het karakter van Amsterdam-Noord en dat heeft geleid tot een in onze ogen aantrekkelijke visie met een daarbij passende ontwikkelstrategie.

In de notitie bespreken we de reactie van het Projectteam op een aantal onderdelen die in onze ogen nog extra aandacht vragen.

Stedenbouw

Door te kiezen voor het sterk mengen van functies (50% wonen en 50% niet wonen) in een mix van winkelen, horeca, leisure, werken en cultuur ontstaat een dynamisch 24/7 stedelijk gebied. Door in te zetten op verdichting ontstaat een hoogstedelijk milieu, optimaal ontsloten met het openbaar vervoer.
Door het verzachten van de randen en verlagen van de maximum snelheid rond het gebied wordt een sterkere relatie met de omgeving gerealiseerd. Met de introductie van een grote parkachtige centrale pleinruimte, met daaromheen publieksvoorzieningen wordt een hart voor Amsterdam-Noord gecreëerd met verblijfskwaliteit gericht op de voetganger.
Door sterk in te zetten op de vergroening van de gebouwen en de openbare ruimte in het gebied en verbindingen met de groengebieden in de omgeving te versterken ontstaat een prettig verblijfsgebied en worden belangrijke bijdragen geleverd aan het realiseren van de duurzaamheidsambities van de gemeente.
Door te kiezen voor een stedenbouwkundige typologie van duidelijk begrensde openbare ruimte in combinatie met daarboven een sterke variatie in maat en positie van gebouwen (hof, strip, plint) ontstaat een groen stedelijk milieu waarin wonen ook in hoge dichtheid aantrekkelijk is. De kwaliteit van openbare ruimtes wordt voor een groot deel bepaald door de ruimtelijke werking en de aard en programmering van de randen. Juist in dit soort hoogstedelijke omgevingen ontstaat daar een boeiende opgave met veel mogelijkheden om op een innovatieve manier ontwerpkracht in te zetten.
In het projectvoorstel en de ontwikkelstrategie is een helder onderscheid gemaakt tussen de drie deelgebieden in het plangebied die, mede vanwege de verschillende eigendomssituatie, om een eigen procesaanpak vragen. Door te kiezen voor het tenderen van de locaties in de deelgebieden Centrumplein en Olaf Palmeplein wordt er ruimte geboden aan marktpartijen en is het mogelijk om maximaal te sturen op ambitie en kwaliteit. Door te kiezen voor de benadering van onderop in het deelgebied Winkelcentrum wordt het initiatief bij marktpartijen gelegd om in onderling overleg tussen erfpachthouders samen met de gemeente te komen tot kavel- en blokpaspoorten met gelijke kansen voor de verschillende stakeholders. Dit verschil in benadering sluit aan bij de specifieke opgaven. De kunst zal hier zijn om juist het gedeeld belang als een vorm van eigenbelang te gaan herkennen.

Het supervisie team heeft eerder een aantal aandachtspunten geformuleerd.

De bomengarage en de benzinepomp aan de noordzijde van het plangebied zijn nu buiten de ontwikkelvisie gebleven. Beide gebouwen blokkeren een goede verbinding met het aangrenzende gebied. Het projectteam geeft aan deze locaties in een later stadium te onderzoeken en ziet kansen om projecten te koppelen.

In de projectnota wordt ingezet op levendige plinten in het gebied. Dit is essentieel om de dynamisch stedelijke ontwikkeling tot een succes te maken. In de nota wordt ingezet op een minimum van 50% van de gevellengte. Dat is in onze ogen te laag en brengt alsnog het gevaar met zich mee dat delen van de plint, grenzend aan openbaar gebied, worden uitgevoerd als berging, stalling, expeditie,

techniek etc. Dat is niet wenselijk. Het projecteam geeft aan dit aandachtspunt in de verdere uitwerking van de plint op te pakken en te borgen in de blok- of kavelpaspoorten.

Er is waardering voor het idee om de oude bowling een tweede kans te geven. Het gebouw herinnert specifiek aan de plek, biedt een gebiedsgebonden identiteit en verwijst naar het streven om door te bouwen op het bestaande. We pleiten voor een dynamische invulling van met name de begane grond van het gebouw. Het projectteam geeft aan dat in het najaar nadere kaders voor het gebouw worden geformuleerd.

Bouwblok B9 is een bestaand gebouw. Het vormt een belangrijke schakel tussen het winkelcentrum en het Olaf Palmeplein. Het bouwblok blijft in de visie behouden, en transformeert mogelijk. Het gebouw draagt in haar huidige typologie, met sterk gesloten plinten rondom en een laagwaardige uitstraling, niet bij aan een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Het projecteam geeft aan dat ook voor dit gebouw nadere spelregels zullen worden ontwikkeld.

Daarnaast zou het aan te bevelen zijn om ruimte te bieden om in de woonomgeving op een wat ander niveau na te denken over welke vormen van levendigheid we ons in een stad kunnen voorstellen. Met de massale naoorlogse ontwikkeling van het winkelprogramma zijn we levendigheid met commercie gaan vereenzelvigen. Nu we in een tijd leven waarin juist het winkelprogramma zich noodgedwongen fundamenteel aan het herpositioneren is, ontstaat de mogelijkheid om over het ontwikkelen van andere kwalitatieve stedelijke ruimtes na te gaan denken. Een ruimte als de Lange Voorhout in Den Haag is een prachtige stedelijke wandellaan – een zegening ook in de Covid-19 tijd – die opvalt doordat er op bescheiden schaal autoverkeer mogelijk is maar ook doordat het een uitermate levendige ruimte is zonder dat er commercieel programma in de plinten zit. Op deze manier toekomst bieden aan perfect vormgegeven stedelijke ruimtes die een goed antwoord bieden op de hittestress, die mensen uitnodigen tot bewegen en ontmoeten en die niet uitsluitend gestoeld zijn op de noodzaak een commercieel programma te bedienen.

Parkeerstrategie en mobiliteit

Er wordt ingezet op het verhogen van de verblijfskwaliteit van het totale gebied en het versterken van verbindingen met de omgeving. Het stimuleren en faciliteren van lopen en fietsen ligt in dat verlengde. Het veilig mengen van verkeersstromen en het verlagen van de autosnelheid zijn maatregelen die hier optimaal bij passen. De komst van de Noord-Zuid lijn heeft wel tot gevolg gehad dat met name binnen het stadsdeel de kwaliteit van het openbaar vervoer netwerk is afgenomen. Openbaar vervoer is met name voor de kortere afstanden voor veel bewoners in Noord belangrijk. Het projectteam geeft aan dat een goede inbedding van het lokale OV op dit moment onderwerp van gesprek is tussen gemeente, GVB en VRA.

In de nota wordt het belang van het gebruik van de fiets onderschreven. Het opwaarderen en verbeteren van het relatief slechte netwerk aan fietspaden in Noord is daarbij van groot belang,

maar valt voor een groot deel buiten de scope van het gebied. Het is wel voorwaardelijk voor het terugdringen van het autogebruik en de daarbij behorende parkeerplaatsen. Daarnaast is het van groot belang om goede openbare stallingen te faciliteren in het gebied. Het openbaar gebied is hiervoor te vol. Een scherpe analyse van het noodzakelijke aantal en een strategische positionering vooraf (onder andere in de te tenderen blokken) is daarbij van groot belang. Het projeteam geeft aan dit in het kader van het SP nader zal worden onderzocht.

Ook een sociaal-maatschappelijk thema als vervoersarmoede zou onderdeel uit moeten maken van de stedenbouwkundige benadering van het gebied. Niet zeker of het hier aan de orde is maar in Rotterdam-Zuid worden programma's ingezet om mensen te leren fietsen en banden te plakken. Programma's waaruit naar voren komt hoe maar al te vaak hoofdzaken over het hoofd worden gezien. Het projectteam gaat na bij Stadsdeel Noord of dit thema speelt in de wijk.

Voor het parkeren is een strategie ontwikkeld die is gekoppeld aan de verschillende fases van planontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is parkeren bij nieuwe ontwikkelingen hoofdzakelijk op eigen terrein te ontwikkelen om zo de beperkte openbare ruimte maximaal voor ander programma te kunnen bestemmen. Bij de ontwikkeling van het gebied zullen in de loop der tijd openbare parkeerplaatsen op maaiveld verdwijnen. Het is van belang de (gedeeltelijke) compensatie hiervan expliciet als opgave bij de herontwikkeling mee te nemen. Voor het gebied Centrumplein wordt hier veel overgelaten aan de markt. Het aantal te realiseren garages en de exacte locaties wordt nu nog open gelaten en als opgave meegegeven aan de ontwikkelaars van de kavels. Dat lijkt geen handige strategie. De kavels krijgen in de ontwikkeling een eigen dynamiek en de praktijk leert dat marktpartijen bij tenders heldere randvoorwaarden aan de voorkant prefereren. Het is ons advies om bij de uitvraag van de tender expliciet de openbare parkeeropgave per kavel te benoemen. Als marktpartijen daarna slimmere oplossingen zien en graag onderling willen samenwerken, staat hen dat vrij. Het is ook van belang de marktpartijen bij hun tenderinzending te vragen naar een transformatiestrategie voor deze parkeerfaciliteiten bij een krimpende vraag.
Voor het winkelcentrum wordt ook ingezet op het principe parkeren op eigen terrein voor nieuwe ontwikkelingen. Hier is het vooral van belang aan de voorkant van het ontwikkelproces een scenario te ontwikkelen voor het herverdelen van de aanwezige parkeercapaciteit van de bestaande garages. Ook hier worden nog te veel open scenario's geschetst die onvoldoende kader geven bij verdere ontwikkeling.
Voor het Olaf Palmeplein worden net als voor het gebied Centrumplein scenario's geschetst voor mogelijke toekomstige parkeervoorziening. Ook hier is ons advies om op voorhand bij de tenders de (openbare) parkeeropgave duidelijk te formuleren.
Daarnaast stellen we voor ook het openbare fietsparkeren vooraf, bij het vaststellen van de kaders voor de tenders en de herstructurering, eenduidig vast te leggen.

Het projectteam geeft aan dat de projectnota de grove uitgangspunten weer geeft omdat in dit stadium nog weinig duidelijk is over het programma in het winkelcentrum en hoe om te gaan met de Vaststellingsovereenkomst parkeren. De gemeente start binnenkort met een mobiliteitsstudie samen

met de eigenaren en CVE om meer grip te krijgen op oa. het parkeervraagstuk. Het is de bedoeling om in de vervolgfase (SP Centrumplein en spelregels transformatie winkelcentrum) wel duidelijke kaders op te stellen voor het parkeren. Dat geldt ook voor het fietsparkeren.

De dagelijkse realiteit in veel stedelijke gebieden is dat er ondanks een hoog ingeschatte parkeerdruk toch voortdurend sprake is van leegstaande parkeergarages en van heel veel auto's die zelden of nooit in beweging komen. Het zou aan te bevelen zijn om een goede monitoring op te zetten om daarmee te onderzoeken hoe de daadwerkelijke parkeervraag in het gebied zich nu met de komst van het metrostation aan het ontwikkelen is. Een goed beleid vraagt niet zozeer een goed inzicht in de geldende norm maar vooral een goed inzicht in de daadwerkelijke ontwikkeling en de mogelijkheden om hierin te sturen. Een intelligent opgezet deelauto-programma waarin duidelijk gecommuniceerd wordt welke vrijheden en welke kostenbesparingen dat met zich meebrengt, zou hier bijvoorbeeld goed passen.
Ook op dit punt zou de mobiliteitstudie meer duidelijk moeten geven, aldus het projectteam.

Commercieel programma (horeca, cultuur, detailhandel, leisure)

Bij de herontwikkeling van het gebied wordt sterk ingezet op een mix van stedelijke functies. Naast wonen is er vooral ruimte gereserveerd voor horeca, detailhandel, leisure en cultuur. Met name deze functies zijn ook nodig om het gebied een dynamisch stedelijk karakter te geven. Alleen op plaatsen waar mensen samenkomen en elkaar ontmoeten ontstaat er stedelijkheid.

De wereld van de detailhandel is sterk in beweging. Het is de verwachting dat Corona zelfs zal leiden tot een verdere afname van fysieke winkels. Het blijft vooral in een krimpende markt van belang dat het winkelgebied hecht en aaneengesloten is. Het helpt als vooraf het kerngebied wordt bepaald en dat de groei- en krimpzones worden aangegeven die van functie kunnen veranderen. Plinten zouden straks zo ontworpen moeten worden dat mutaties in de tijd relatief makkelijk te realiseren zijn (voldoende vloerhoogte, extra schachtruimte). Het projectteam geeft aan dat minimale vloerhoogte en flexibiliteit als voorwaarde worden meegegeven bij de kavelpaspoorten.

De toevoeging van horeca zal sterk bijdragen aan de dynamiek en sfeer van het gebied. Het kan aantrekkelijk zijn op voorhand hier enigszins op te sturen. Met name units met veel goed op de zon georiënteerde terrasruimte aan de pleinen, lenen zich hier goed voor. Horeca kan sterk verbindend werken als deze laagdrempelig en aantrekkelijk is voor alle doelgroepen in het gebied.

Cultuur- en leisurefuncties moeten een bijdrage leveren aan de identiteit en dynamiek van het gebied. Het is daarbij van belang dat ze niet introvert van karakter zijn en vooral ook het openbaar gebied activeren. Met name de programmering van de plint is daarbij van belang. Een theater dat dat alleen 's avonds programmeert, levert weinig bijdrage aan het activeren van het gebied. In de nota zijn de uitgangspunten voor de invulling helder geformuleerd. Het is vooral van belang deze kaders

bij de uit te schrijven tenders rond Buikslotermeerplein goed te borgen. Het projectteam geeft aan deze punten mee te nemen bij de uitwerking van het SP Centrumplein en de spelregels voor het winkelcentrum.

Stedelijke dynamiek en levendigheid kent vele vormen. Opvallend zijn in dat verband de hangplekken van onze jeugd, die door de oudere generaties vaak – en lang niet altijd onterecht – met de grootst mogelijke argwaan dan wel weerzin worden bekeken. Toch is het een fascinerend fenomeen om te zien welke plekken in een vaak onherbergzame omgeving als de informele ontmoetingsplekken gekozen worden. Zou het denkbaar zijn dat we net zoals we vaak de befaamde olifantenpaadjes als volwaardige routes erkennen, we ook zonder moralisme de hangplekken van onze jeugd als volwaardige ontmoetingsplekken gaan behandelen?
Het projectteam geeft aan deze thema's vooral nu al in het kader van de placemaking worden opgepakt. Er wordt daarbij ook sterk ingezet op het realiseren van vormen van urban sports (BMX, Freerun, Skatebaan).

Aandachtspunten vervolgfase

De herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum is een complexe opgave, mede door het gesplitst eigendom en het verschil in ambitie van verschillende actoren in het gebied. Het scenario om op blokniveau tot een gedragen visie voor herontwikkeling te komen, lijkt in theorie werkbaar. De vraag is of het ook in de praktijk uitvoerbaar is. Hoe voorkom je dat één stakeholder de planontwikkeling in een blok blokkeert? Hoe voorkom je dat alleen de krenten uit de pap worden gerealiseerd? Hoe borg je dat de plinten in het centrale winkelcircuit hun commerciële functie blijven behouden? Kortom, het idee om de markt hier zijn werk te laten doen past bij de opgave. De uitwerking vraagt in onze ogen, zeker als terugvaloptie, extra spelregels om ook de kans op succes beter te borgen.
Het projectteam is zich ter degen bewust van de noodzaak van het opstellen van regels voor de transformatie van het bestaande centrum. Dit wordt opgepakt in de vervolgfase met de partners uit het winkelcentrum.

De invulling van de plinten van de kavels A1 en A3 (Warderschip) is essentieel voor het welslagen van de stedelijke ambitie voor het gebied. Juist bij deze blokken bestaat het gevaar dat de rendabele ontwikkeling van de woningbouw prevaleert boven de hoogwaardige invulling van de plinten. De beoordeling van de programmatische invulling van de plint en de borging ervan dient bij de uit te schrijven tenders en de beoordeling ervan prioriteit te krijgen.
Het projectteam gaat dit vastleggen bij de uitschrijving van de tender maar constateert tegelijkertijd dat dit bij de uitvoering van tenders lastig te borgen is in de uitvoering (lerend van de Zuidas).

Een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte is van groot belang voor het welslagen van de ambities van het plan. Er is in Nederland nog relatief weinig ervaring met parkachtige ruimtes die een centrale pleinfunctie vervullen in dynamisch stedelijk gebied. Het is van groot belang om in de

volgende fase een ervaren landschapsontwerper bij het project te betrekken met ervaring op dit terrein. Het projectteam geeft aan in de fase van het SP een landschapsontwerper te betrekken bij het team.

Eindadvies

Als supervisieteam concluderen we dat er met de Projectnota Buikslotermeerplein een sterke visie voor het plangebied wordt gepresenteerd die aansluit bij het veranderde economische, maatschappelijke en politieke klimaat in de stad. Er spreekt moed en betrokkenheid uit. Er is sterk ingezet op de doelstelling om hier een inclusief, duurzaam, groen en hoogstedelijk centrummilieu te creëren, dat past bij het karakter van Amsterdam-Noord en dat heeft geleid tot een in onze ogen aantrekkelijke visie met een daarbij passende ontwikkelstrategie. Op de eerder door het supervisieteam geformuleerde aandachtspunten is door het projectteam helder en naar tevredenheid gereageerd. We zien de verdere uitwerking dan ook met vertrouwen tegemoet.