AMBITIEDOCUMENT HART VAN NOORD

VISIE VOOR HET BUIKSLOTERMEERPLEIN, AMSTERDAM

NOVEMBER 2020

Visie Hart van Noord

Dit ambitiedocument dient ter inspiratie.
Onderstaande iconen geven samenvattend
de ambities voor Hart van Noord weer als
toekomstperspectief voor het Buikslotermeerplein.

[In het ambitiedocument wordt er op het voorblad
van hoofdstukken naar de iconen verwezen]



1.
Projectgebied Hart van Noord: vanaf het Metrostation Noord tot en met het Olof Palmeplein (zie p.8 met kaart)



2.
Eén plan gebied en in de toekomst één geheel



3.
Gemixt centrum van stedelijkheid met een brede programmamix en nieuwe invulling van de regiofunctie



4.
Openbare ruimte als belangrijke ruimtelijke programmatische drager in Hart van Noord



5.
Versterken van stadsdeel Noord en Amsterdam als geheel door kwaliteit en eigenheid in de positionering



6.
Versterken en/of aanleggen van verbindingen met de omliggende buurten en wijken



7.
Totaalprogramma Hart van Noord kan worden doorontwikkeld tot ca 400.000 – 500.000 m2 bvo (incl. parkeren)



8.
Focus, geen winkelmeters toevoegen en geen winkelmeters buiten het huidige winkelgebied



9.
Toekomstbestendige bereikbaarheid en mobiliteit, passend bij de nieuwe centrumstedelijke ambitie van Hart van Noord



10.
Streven naar flexibiliteit in ruimtelijke kaders en planvorming



11.
Actieplan veiligheid en leefbaarheid voor slaging eerste ontwikkelprojecten



12.
Fysieke, ecologische, economische en sociale duurzaamheid als belangrijk onderdeel van de plannen

INHOUDSOPGAVE

1.	**Introductie**	6
2.	**Analyse**	10
3.	**Trends en ontwikkelingen**	26
4.	**Visie Hart van Noord**	29
	4.1 Positionering	31
	4.2 Kernwaarden en Doelgroepen	36
	4.3 Ingrepen en principes	48
	4.4 Programma Hart van Noord	56
	Bijlagen	72
	Colofon	75



INTRODUCTIE

1.

AANLEIDING

Vele eerdere plannen voor het Buikslotermeerplein

Het Buikslotermeerplein, gelegen in Amsterdam Noord, is een gebied dat grotendeels bekend staat om het winkelcentrum en het naastgelegen marktplein. Dit winkelcentrum is een typisch jaren '60-'70 product van Nederlandse stedelijke planning in een nieuwe woonwijk. In deze periode was Boven 't Y het belangrijkste winkelcentrum in de hiërarchie van winkelcentra in de regio Amsterdam Noord. De sterke regionale functie die het winkelgebied ooit had is echter in de afgelopen 10-15 jaar sterk verminderd; bezoekersaantallen zijn achteruit gelopen en de leegstand toegenomen.

Sinds 2000 is er een vijftal plannen voor (her) ontwikkeling van het gebied voorbij gekomen. Allen zonder succes. In de tussentijd heeft het gebied weinig grote vooruitgang gekend. Na enkele expertsessies in 2019 wordt er door bureau Ravenkop onder andere geconcludeerd dat de plannen een te zware focus op retailontwikkeling hadden, de belangen uit de stad (sociaal en economisch) niet altijd even duidelijk in de plannen vertegenwoordigd waren en dat er weinig aandacht was voor de verschillende soorten eindgebruikers en verbinding met omliggende buurten.

Nieuwe energie

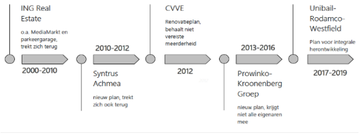
In het voorjaar van 2019 is het plan voor een integrale herontwikkeling van het gebied van Unibail Rodamco Westfield (URW) stopgezet. Het plan had een onoverbrugbaar financieel tekort dat de gemeente en URW niet konden overbruggen. De partijen hebben daarop besloten de gesprekken te beëindigen. Na deze gebeurtenis is er een impasse ontstaan. Het gemeentebestuur heeft uitgesproken dat alleen een gezamenlijk opgesteld plan van eigenaren, ondernemers en omwonenden kans van slagen heeft. Er wordt aangestuurd op een herijking van het frame: van "top down" naar meer ruimte voor "bottom up". Eigenaren en winkeliers van het winkelcentrum en de gemeente stellen zich de vraag wat er nu nodig is om tot een gedragen ontwikkelagenda voor het Buikslotermeerplein te komen en trekken daarbij gezamenlijk op. De Collectieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) en Gemeente Amsterdam hebben in overleg onafhankelijk adviseur SITE Urban Development ingeschakeld om het proces te begeleiden en de gezamenlijke ambitie voor het gebied vorm te geven.

Startsein

De gemeente is de afgelopen tijd al gestart met de nodige ingrepen op en rondom het Buikslotermeerplein. Zo werd het Waddenwegviaduct in 2020 gesloopt, om ruimte en een betere verbinding in het gebied te creëren. Er hebben recent ook nieuwe ontwikkelingen in het gebied plaatsgevonden, zoals de opening van de Euroscoop, de bouw van de woningen in Pulse naast het metrostation en studies naar een nieuwe/ tijdelijke invulling voor het Bowling-gebouw. De gemeente ziet ook kansen om in het gebied wonen, voorzieningen en werkfuncties toe te voegen.

SITE heeft een uitgebreide verkenningsronde met eigenaren, ondernemers en de gemeente gedaan in het najaar van 2019. In deze gesprekken gaven eigenaren en ondernemers onder andere aan dat ze het afwachten beu zijn en er nu iets moet gebeuren in het winkelcentrum, dat al zo lang heeft moeten wachten op een nieuw plan. Er is overeenstemming dat nu het geschikte moment is om, niet alleen het winkelcentrum, maar het gehele Buikslotermeerplein aan te pakken. Noord is in opkomst en het gebied heeft, mede door de Noord-Zuidlijn en de ruimte die nog volop aanwezig is, veel potentie om te groeien naar een levendige en aantrekkelijke centrumplek voor zowel inwoners uit Noord als bezoekers uit de regio. De gemeente heeft in voorafgaande jaren diverse alternatieven voor het Buikslotermeerplein onderzocht; van afschalen naar een wijkwinkelcentrum tot een winkelcentrum met regionaal bereik. Het huidige uitgangspunt is een zogenoemd alternatief scenario van Buikslotermeerplein als multifunctioneel stadsdeelcentrum.

Er is bij de ondernemers in het gebied behoefte aan comfort en perspectief. Het versnipperd eigendom in het huidige winkelcentrum maakt onder andere dat het een complexe opgave is. Een sterke overkoepelende visie en identiteit is nodig als vertrekpunt. Hierbij wordt gekeken naar de positie die het Buikslotermeerplein kan innemen ten opzichte van de rest van Noord, de stad en de regio. Op basis van een gemeenschappelijke visie kunnen er stappen worden gemaakt.



Vijf eerdere plannen voor (her)ontwikkeling van het Buikslotermeerplein. Bron: Ravenkop, 2019.

Samen toewerken naar een totaal centrumgebied

De gesprekronde onder leiding van SITE heeft op dinsdag 1 oktober 2019 uiteindelijk geleid tot de start van een traject naar een gedragen ontwikkelvisie voor het Buikslotermeerplein. Hier vanuit wordt toegewerkt naar een totaal centrumgebied en een nieuwe insteek om het Buikslotermeerplein te transformeren en te verdichten: een “Hart van Noord”. We kijken bij de ontwikkeling van Hart van Noord breder dan de huidige winkelfunctie die het gebied nu voornamelijk kent. Vanaf 2007 is het bestemmingsplan voor het gebied ook al verruimd voor niet-winkelfuncties zoals maatschappelijke functies, wonen, cultuur en recreatie. Het projectgebied van de beoogde ontwikkeling rijkt dan ook breder dan het winkelcentrum; van het metrostation tot het Baanakkerspark.

Nieuwe coalities

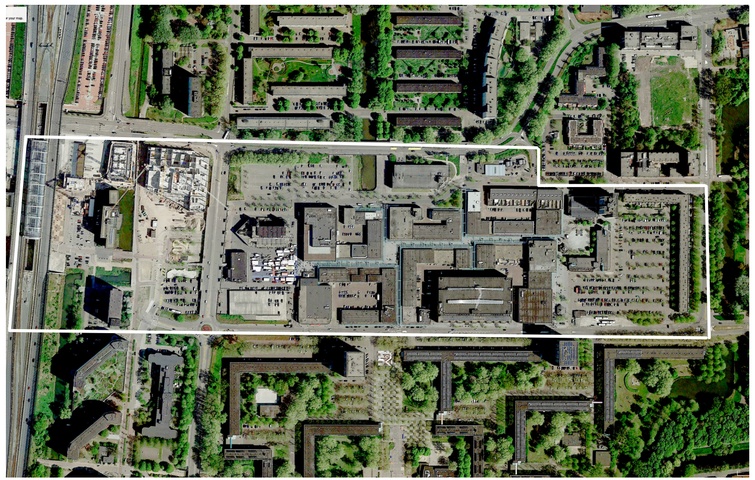
Sindsdien zijn er nieuwe coalities gevormd. Een publiek-private coalitie van projectpartners is gezamenlijk aan zet voor o.a. de totstandkoming van het ambitiedocument dat voor U ligt. Aan de private zijde betreft het partijen met eigen bezit in het gebied die initiatief willen nemen. In plaats van los zand wordt er middels ambities en afspraken getracht een geheel te vormen, tevens rekening houdend met de huidige (eigendoms) situatie in het gebied. De CVvE Boven ‘t Y behartigt de belangen van de verschillende – voornamelijk kleinere – eigenaren in het winkelcentrum en de Ondernemersvereniging van de ondernemers. Sinds november 2019 worden er ook gesprekken gevoerd over de vernieuwing van het Buikslotermeerplein met bewoners en andere betrokkenen, zogenoemde XL-sessies, zowel fysiek als digitaal. De inbreng van de omgeving is een belangrijk aspect in het proces. We streven er naar dat dit ambitiedocument zo breed mogelijk wordt gedragen door diverse belanghebbenden.

Opdrachtgevend consortium

Dit ambitiedocument omvat de integrale visie voor het centrumgebied “Hart van Noord” en dient ter inspiratie. Het biedt comfort om enerzijds het gebied een upgrade te geven op korte termijn en anderzijds perspectief te bieden op langere termijn. De visie vormt de basis voor een nader uit te werken ontwikkelstrategie.

SITE heeft dit Ambitiedocument gemaakt in opdracht van het consortium:

- Collectieve Vereniging van Eigenaren Boven ‘t Y
- Crossroads
- Gemeente Amsterdam
- Haakgebouw (collectief van eigenaren)
- HB Capital
- Hoorne Vastgoed
- Jumbo / Wonam ontwikkelcombinatie
- Kroonenberg Groep
- Prowinko
- Urban Interest



Projectgebied centrumgebied Hart van Noord (nu bekend als Buikslotermeerplein): van Metrostation Noord tot Baanakkerspark.

DE WEG ER NAAR TOE

Om het toekomstperspectief voor het Buikslotermeerplein tot ontwikkeling te brengen, worden er verschillende producten tot stand gebracht. Zie in bijlage 1 een compleet overzicht van de producten met een inschatting van het tijdspad en status zoals afgesproken met het opdrachtgevend consortium.

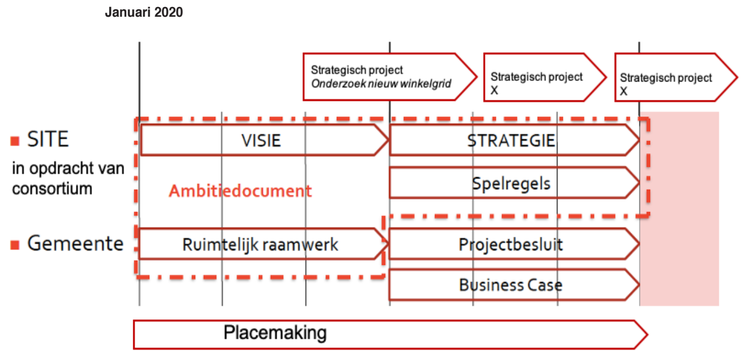
1) Ambitiedocument Hart van Noord
SITE maakt in opdracht van eigenaren, CVvE en de gemeente Amsterdam - samen met betrokkenen uit de omgeving - een Ambitiedocument met daarin de visie voor Hart van Noord. De visie bevat de positionering van het gebied en geeft richting aan het totale centrumprogramma met nieuwe dichtheden. Daarnaast wordt het soort ruimtelijke centrumconcept en de wijze waarop “oud en nieuw” met elkaar samenhangen weergegeven. Het Ambitiedocument dient ter inspiratie.

2) Ruimtelijk Raamwerk
De gemeente maakt deels op basis van en deels parallel aan het Ambitiedocument een Ruimtelijk Raamwerk. Dit is een stedenbouwkundig raamwerk op hoofdlijnen en wordt in nauwe samenwerking met het proces van het Ambitiedocument tot stand gebracht.

3) Projectbesluit
Op basis van het Ambitiedocument en het Ruimtelijk Raamwerk zal de gemeente een Projectbesluit maken en laten vaststellen door College en Raad. In het Projectbesluit staan heldere kaders voor initiatieven tot herontwikkeling, om de gestelde ambities daadwerkelijk te kunnen realiseren.

3) Strategie en spelregels
Gelijktijdig met het projectbesluit wordt de ontwikkelstrategie opgesteld. Hierin worden ook strategische projecten benoemd, waarvan enkele gelijktijdig en andere ook na vaststelling van het Ambitiedocument worden uitgevoerd en waar partijen gezamenlijke verantwoordelijkheid voor dragen.

Nu doen wat nu al kan
Zaken die nu al aangepakt kunnen worden, komen zo snel mogelijk aan bod. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om beter onderhoud (quick fixes), de inrichting van het nieuwe plein rond het voormalige Waddenwegviaduct en het placemaking-traject waarbij initiatieven (tijdelijk) een plek kunnen krijgen en netwerken worden gecreëerd.



ANALYSE

2.

EEN BLIK OP OMGEVING BUIKSLOTERMEERPLEIN

Deze analyse dient de huidige context van het projectgebied te schetsen en de opgaven aan het licht te brengen, met daarbij aandacht voor de oorzaken en een vertaling naar oplossingsrichtingen. Te beginnen met een blik op het Buikslotermeerplein vanuit enkele cijfers beschikbaar bij de gemeente Amsterdam en de onderzoeksbureaus Strabo (2017) en Bureau Stedelijke Planning (2019).

WIE WONEN ER?

• Het Buikslotermeerplein is gelegen in de **wijk Buikslotermeer** – bestaande uit de buurten Buikslotermeer Noord, De Kleine Wereld, Buikslotermeerplein, Loenermark, Rode Kruisbuurt en Plan van Gool – en kent circa **11.000 inwoners** en **6.000 huishoudens**. In de **buurt Buikslotermeerplein** wonen zo'n **1.250 mensen.** De definitie van de buurt komt ongeveer overeen met het beoogde projectgebied Hart van Noord, behalve dat het gebied met woningen rondom het Slufterplein bij de definitie van de buurt wordt meegenomen.

• Het **aandeel 65+ ligt relatief hoog** in zowel de wijk (22%) als buurt (39%) ten opzichte van de stad Amsterdam (13%). Er zijn meer wijken in Noord, zoals het Waterland, waar het aandeel ouderen hoog ligt. De wijk Buikslotermeer is zelfs de derde hoogst scorende wijk in Amsterdam met betrekking tot het aandeel 80+. Dit is zeker niet in alle wijken van Amsterdam Noord het geval. Noord heeft in zijn geheel zowel een relatief hoog aandeel jongeren (0-17 jaar) als ouderen (65+).

• In de omgeving Buikslotermeerplein zijn een aantal gegevens die opvallen en waar een verband in te herkennen is:

- relatief veel **ouderen**;
- de helft tot tweederde van de huishoudens is een **eenpersoonshuishouden**;
- de helft van de woningen is een **sociale huurwoning**, ongeveer gelijk aan het aandeel in geheel Amsterdam Noord (56,7% in 2019)
- relatief **veel laagopgeleiden**, **beneden modale inkomens en werklozen**. Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen in Buikslotermeer is lager dan gemiddeld in Noord (cijfers 2017).

• De wijk Buikslotermeer heeft ten opzichte van de stad Amsterdam **relatief meer niet-westerse inwoners** (46% tov 36%). Opvallend is dat sinds het afgelopen decennium het aantal inwoners zonder migratieachtergrond daalt en **inwoners met een migratieachtergrond stijgt.** De wijk wordt daarmee steeds diverser.

• De **prognose voor het stadsdeel Noord** is dat er in de toekomst meer inwoners met een modaal of bovenmodaal inkomen zullen zijn. De groei van het aantal huishoudens en inwoners is vooral toe te wijden aan de ontwikkeling van nieuwe woningen. Deze woningen zullen naar verwachting voornamelijk relatief jonge, kleine huishoudens, met verschillende achtergronden, maar vaak hogere inkomensgroepen aantrekken. Het 40/40/20 beleid van de gemeente Amsterdam kan het inkomenseffect wel dempen; de bouw van sociale- en middenhuur woningen wordt ook aangespoord of verplicht.

Naar verwachting groeit het inwoneraantal van Amsterdam Noord richting **160.000 inwoners** in 2040 (OIS, 2020).



Ligging van de wijk Buikslotermeer, waar de buurt Buikslotermeerplein onderdeel van is.
Bron: Gebied in beeld, Gemeente Amsterdam



Grote Plein activiteit (mei 2016) voor en door bewoners van de omliggende woonbuurten van het Buikslotermeerplein. Bron: State of Flux



Reclamebord met de mededeling dat hier een winkelcentrum komt.



Het winkelcentrum Boven 't Y in 1984 tijdens een actie waar je gratis je fiets kon laten graveren.



Voormalig bowlingcentrum op het Buikslotermeerplein.



Entree van winkcelcentrum aan de westzijde vanaf het marktplein.

HOE IS DE WOONOMGEVING?

• De **5.300 woningen** in de wijk Buikslotermeer zijn voor Amsterdamse begrippen redelijk betaalbaar. In 2019 was de **gemiddelde WOZ-waarde €3.118 p/m2.** De woningprijzen in Noord, en zo ook in Buikslotermeerplein, stijgen wel flink in de afgelopen jaren. Zo is de WOZ-waarde in 2019 met 40% gestegen ten op zichte van 2017. In Amsterdam ligt het gemiddelde vooralsnog op 4.858 p/m2.

• Opvallend is dat er in de wijk nog winst valt te behalen op het gevoel van veiligheid. De wijk Buikslotermeer heeft ten opzichte van andere wijken in Amsterdam een **relatief slechte score op de onveiligheidsbelevingindex**.

• **Op veel plekken in Noord wordt er gebouwd of getransformeerd.** Er wordt veelal in hoge dichtheden gebouwd, met name in de vrije sector maar ook in de sociale huur. De woningvoorraad in Noord wordt met de nieuwe ontwikkelingen steeds diverser: van een groot aandeel (sociale) huurwoningen naar een hoger aandeel koop en vrije sector huur. Het middensegment blijft nog achter.

• Direct grenzend aan het Buikslotermeerplein (bij het metrostation) wordt **in de wijk Elzenhagen zo'n 4.000 woningen gebouwd**. Deze nieuwe instroom bewoners zorgt onder andere voor nieuwe gebruikers van voorzieningen in de omgeving.

WAT IS ER AAN VOORZIENINGEN IN NOORD EN OMGEVING BUIKSLOTERMEERPLEIN?

• In Amsterdam Noord zijn circa 346 horecavestigingen (ARRA 2019). **Bijna de helft van het horeca-aanbod in Noord is gevestigd in de wijken aan het IJ** terwijl daar op dit moment circa 23% van de inwoners woont. Veel horeca heeft in transformatiegebieden vooral een functie voor (tijdelijke) placemaking. De **fastfood sector is bovengemiddeld vertegenwoordigd** in het stadsdeel Noord (38% tegenover 29% landelijk gemiddeld).

• In Noord waren in 2019 38 leisure (vrijetijds) voorzieningen, een derde hiervan is fitness. 40% van het aanbod is overigens in transformatiegebieden gevestigd. Op het Buikslotermeerplein is de recent geopende bioscoop (15.000 m2 bvo) de nieuwe leisure aanwinst in het gebied. Verder heeft de wijk Buikslotermeer **relatief weinig culturele voorzieningen**.

• In Buikslotermeer en in het gebied Noord-Oost zijn nauwelijks hotelbedden te vinden. Het gebied is duidelijk **geen toeristische verblijfsplek** op het moment.



Recente ontwikkeling van de Euroscoop (jan '20)

HOE FUNCTIONEERT WINKELCENTRUM BOVEN 'T Y?

• Het winkelcentrum beslaat 102 winkels exclusief leegstand (in 2017, Strabo). Naar inschatting is er ca. 10.000 m2 **leegstand** van de ca. 66.000 m2 wvo (winkelvloeroppervlakte) detailhandel (cijfers 2017). Van de 100 winkeliers zijn er 34 zelfstandige winkeliers en behoren er 66 tot een formule (franchise of filiaalbedrijf) in 2017. Het **aandeel zelfstandigen ligt relatief hoog**. Van het totaal is overigens 80% van het winkelareaal in gebruik bij het filiaal- en franchisebedrijf.

• In de periode 2013 - 2017 zijn de **bezoekersaantallen teruggelopen** met 12%. De omzet is bijna met een kwart afgenomen. De verblijfsduur van bezoekers kent ook een dalende lijn. Opvallend is ook dat het verzorgingsgebied kleiner is geworden; bezoek vanuit wijken als Kadoelen of Tuindorp Oostzaan maar ook Waterland is afgenomen. Circa 70% van de niet-dagelijkse omzet van winkels in Boven 't Y komt vanuit bezoekers uit Noord.

• Het winkelcentrum heeft te maken met veel **concurrentie** in Noord zoals wijkcentra De Banne en Waterlandplein, waar bewoners voor dagelijkse boodschappen heen gaan en het NDSM-terrein en Van der Pekstraat voor een breder palet aan voorzieningen. De wijkwinkelcentra zijn recentelijk dan wel gerenoveerd, herontwikkeld of compleet nieuw gebouwd. Het aanbod van deze centra is ook kwalitatief sterk door de vernieuwing, goed dagelijks winkelaanbod, betaalbaar parkeren en doorgaans een aangenaam verblijfsklimaat.

ALTERNATIEF AANBOD IN AMSTERDAM/REGIO NOORD



Bron: SITE

NOORD ‘BEGRIJPEN’

In dit kader wordt kort de context van Amsterdam Noord geschetst. Voor de transformatie van het Buikslotermeerplein is het relevant om de ontwikkeling van dit stadsdeel te begrijpen.

Historie en ontwikkelingen Amsterdam Noord
De stad Amsterdam is voor lange tijd aan de zuidkant van het IJ gegroeid. De enige zeggenschap die de stad aan de Noordkant had was het schiereiland Volewijck. Pas aan het einde van de 19e eeuw begon de annexatie en de ontwikkeling van wat wij vandaag de dag Amsterdam Noord noemen. Veel industrie die voor werkgelegenheid zorgde kreeg een plek aan de Noordoevers van het IJ. Dit heeft er zelfs toe geleid dat er plannen kwamen voor bruggen over het IJ, maar uiteindelijk is er gekozen voor het bouwen van woonwijken achter de industrie in Noord.

Deze wijken zijn gebouwd volgens het principe van Garden Cities (tuinsteden); een stedenbouwkundige opzet van woonwijken voor de arbeidersbevolking met autonomie en zelfvoorziening. Dit is terug te zien in de wirwar van kleine buurten in Noord die vaak strikt van elkaar gescheiden zijn en een aantal oude plattelandsdorpen. Noord bestaat nog steeds uit de dorpen, de wijken en de dijken. Kenmerkend voor Noord is het buurtgevoel en het ons-kent-ons.

Met de Schellingwouderbrug in 1957 en de IJtunnel in 1968 werd de vaste verbinding met de overkant gelegd en zat Noord eindelijk echt aan Amsterdam vast.



Noord is flink in opkomst. De nieuwbouwprojecten schieten uit de grond en de gevulde ponten vormen een bewijs. De verlaten scheepswerf bij de NDSM werd ontdekt door creatieve ondernemers, de Van der Pekstraat heeft een transformatie ondergaan en het aanzicht vanaf Amsterdam Centraal is veranderd met o.a. het EYE en de A'DAM Toren als uitzicht.

Veel nieuwe ontwikkelingen in Noord betekent niet direct een positief effect voor iedereen. Veel oorspronkelijke Noordelingen (Amsterdammers die in Noord wonen) hebben het gevoel dat er niet voor hen ontwikkeld wordt. Zij zien onvoldoende perspectief voor zichzelf op de woningmarkt en voelen zich weggedreven door kapitaalkrachtige nieuwkomers van buiten Noord (en buiten de stad). Dit sentiment leeft sterk in het stadsdeel en vormt een belangrijk vertrekpunt bij de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein.

Wist je dat...

... het in Noord stikt van de Jeu de Boules verenigingen

.. ‘Noord-gestoord’ en ‘het Siberië van Amsterdam’ bijnamen zijn voor Amsterdam Noord

... Drukwerk in 1978 het lied Ik verveel me zo, in Amsterdam Noord maakte, waarin het gemis aan vermaak zoals een bioscoop werd benoemd

... er in Noord veel grote groenvoorzieningen zijn zoals het Noorderpark, Baanakkerspark, Het Vliegenbos en Schellingwouderbreek. Natuurgebied ‘t Twiske ligt ook op fietsafstand.

... er maandelijks een grootschalige vlooienmarkt plaatsvindt bij De IJ-hallen.

HUIDIG GEBRUIK EN WENSEN VANUIT DE OMGEVING

Sinds november 2019 zijn er gesprekken gevoerd over de vernieuwing van het Buikslotermeerplein met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen. Deze gesprekken hebben tot interessante inzichten geleid, waarmee het gebruik van en de wensen voor het gebied meer duiding krijgen.

10 lessen over het huidige gebruik

Op basis van de gesprekken en eigen onderzoek zijn de meest opvallende zaken in tien lessen samen te vatten. Het zijn lessen die niet altijd direct uit cijfers te halen zijn maar in gesprekken naar voren komen en zichtbaar en voelbaar zijn.

1) Veel mensen zijn trots op Noord en op het Buikslotermeerplein. Ook al ziet het er volgens de meesten wat verouderd uit;

2) Laagdrempelig en gemeenschap-gevoel zijn woorden die passen bij het gebruik van het Buikslotermeerplein;

3) In de huidige opzet van Buikslotermeerplein is niet één centraal punt/plek toe te kennen;

4) Er zijn een aantal op het eerste gezicht ‘onzichtbare’ ontmoetingsplekken. Zo ga je voor een goede kop koffie en een praatje naar de HEMA;

5) ‘Hangen’ doen jongeren bij het gebouw van de MediaMarkt en MacDonalds;

6) De verlaten parkeerdekken zijn plekken waarvan men zich afvraagt wat er zich hier allemaal afspeelt en die als onveilig worden beschouwd;

7) De sloop van het Waddenwegviaduct laat een harde barrière in het gebied verdwijnen, maar het is ook een plek waar jongeren met nostalgie naar kijken als plek om vrienden te ontmoeten;

8) Omliggende woonwijken zijn nu niet logisch verbonden met het Buikslotermeerplein;

9) De markt is een plek voor interactie en uitwisseling, maar is kleiner geworden.

10) Het gebied tussen het metrostation en winkelcentrum kan nog niet goed geduid worden.



Beeld met elementen van huidig gebruik Buikslotermeerplein aan de hand van opdracht ‘woorden zo snel mogelijk een plek in het gebied geven’ met Jan Rothuizen (conceptkrachtdag SITE 06-03-2020).

Wensen vanuit de omgeving

De bijeenkomst op 3 maart 2020 heeft inzicht gegeven wat betrokkenen uit de omgeving vinden van het toekomstperspectief voor het Buikslotermeerplein. Voor de betrokkenheid van huidige ondernemers en eigenaren is er ook frequent overleg met de CVvE en de Ondernemersvereniging Winkelcentrum Boven ‘t Y.

De inbreng vanuit de omgeving komt ook terug in de visie van Hart van Noord (hoofdstuk 4).

• **Waardeer het bestaande**
Er is een sterke wens dat het Buikslotermeerplein een levendige plek wordt voor Noorderlingen. Het is prima dat dagjesmensen en andere Amsterdammers het gebied komen bezoeken, maar naar grootschalig internationaal toerisme wordt minder verlangd. En maak er alsjeblieft geen vinex-wijk van, maar behoud wat rafelrandjes! Denk aan plekken waar Noorderlingen kunnen experimenteren met ondernemen, met samen leven en kunst en cultuur.

• **Groen, groen, groen**
Werkelijk iedereen verlangt naar een centrum dat groen is. Veel groener. Gras, bloemen en bomen. Sommigen wensen ook waterpartijen of fonteinen. Niet alleen omdat groen de stad verkoelt, maar vooral omdat de vergroening de uitstraling van het plein veel aangenamer zal maken. En dat nodigt mensen uit om te blijven.

• **Cultuur**
Een levendig centrum heeft culturele activiteiten nodig. Ook daar is iedereen het over eens. Welke activiteiten? Dat verschilt nogal. Sommigen opperen een (openlucht) podium voor theater en muziek. Anderen vragen om een plek waar Noorderlingen cursussen kunnen volgen om zelf met cultuur bezig te zijn: van beeldhouwen tot dansles en van muziekles tot film- en videobewerking. Ook zijn er wensen voor een theater of museum.

• **Horeca**
Een veelgehoorde wens is om zo snel mogelijk kwalitatieve horeca naar het Buikslotermeerplein te brengen. Niet alleen voor goede koffie. Er is vooral behoefte aan betere restaurants die ook een gezonde, betaalbare maaltijd bieden. Hoewel er ook mensen zijn die graag zien dat zich hier een sterrenrestaurant vestigt. Ook vinden mensen dat terrassen bij horeca het centrum enorm zouden verlevendigen.

• **Bereikbaarheid**
Zorg voor goede routes, verbindingen met de omliggende wijken en fijne loopjes door het gebied. Zorg er ook voor dat de nieuwe functies groepen bij elkaar brengen: nieuwe en oude Noorderlingen, jong en oud.



XL sessie 3 maart 2020 in het ROC.
Beeld: SITE.

BUIKSLOTERMEERPLEIN PUZZEL

Onderzoek, observatie en gesprekken over verschillende belangen en de wijze waarop het gebied nu wordt gebruikt, roept vele vragen op en geeft ook de complexiteit van de opgave weer. De vraagstukken zullen dan ook meerdere malen terug te vinden zijn in dit ambitiedocument. De huidige gebruikers van het Buikslotermeerplein komen naar het gebied met verschillende doeleinden. We onderscheiden zodoende verschillende perspectieven in het gebied, waar rekening mee gehouden moet worden.

De bewoner

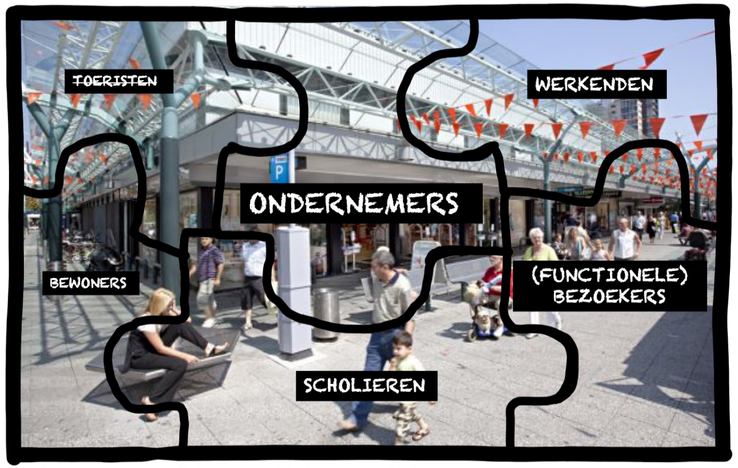
De bewoners op het Buikslotermeerplein zijn onder andere te vinden in het complex uit 1993 gelegen aan het marktplein, torencomplex De Branding uit 1994 en de portiekwoningen aan het Olof Palmeplein. De krakers in het Bowling-gebouw zou je ook bij de inwoners van het gebied kunnen meetellen. Ondernemers in het winkelcentrum geven aan (en onderzoek van Strabo, 2017 bevestigt) dat senioren uit de buurt veelal van de voorzieningen gebruik maken en voor sommigen hun voornaamste klanten zijn. Jongeren uit de buurt gebruiken het gebied als 'chillplek' waar ze met elkaar afspreken, zoals bij de MacDonalds of bij het viaduct. Gezinnen uit de buurt brengen met hun kinderen een bezoek als er bijvoorbeeld een buurtactiviteit plaatsvindt.

De ondernemer

Ondernemers zijn in grote getalen te vinden op het Buikslotermeerplein (151 in 2017, bron: Strabo). Denk aan winkeleigenaren, winkelhuurders, mensen met een horecazaak en marktkooplieden. Een deel behoort tot de oude garde - zoals Boekhandel van Noord - anderzijds is er nieuw bloed zoals de Decathlon. Opvallend is de trots op het Buikslotermeerplein die onder een aantal ondernemers leeft. Met glinsterende ogen wordt er gesproken over de glorietijden van winkelcentrum Boven 't Y.

De scholier

Ten westen van het metrostation zit een ROC en een MAVO gevestigd, pal naast het Buikslotermeerplein. De scholieren bevinden zich naast het ROC-gebouw ook op en rondom het Buikslotermeerplein. Het gebied nodigt hen echter niet uit voor lang verblijf. Het gaat meer om *shop & go* of een handige ontmoetingsplek. Zij benoemen het gebrek aan voldoende zitplekken en een onprettige sfeer door onveiligheid, wat een langer verblijf ook niet stimuleert.



Huidige gebruikers-puzzel Buikslotermeerplein. Vormgeving: SITE

De werkende

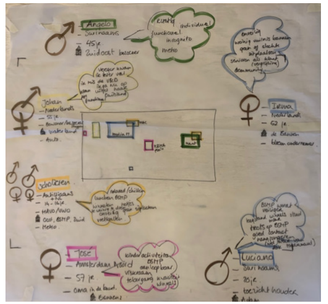
Het Buikslotermeerplein is een gebied binnen Amsterdam dat relatief weinig werkplekken kent. De huidige werkenden bestaan verder uit mensen die in de winkel, horeca en op de markt staan. Binnen het gedefinieerde projectgebied en beoogd centrumgebied zijn ook een stadsdeelkantoor van de gemeente Amsterdam en de Euroscoop gesitueerd. Er zijn in 2019 circa 1.200 werknemers in het gebied aanwezig, waarvan 140 op een kantoor (Gebied in beeld, Gemeente Amsterdam), maar van een zichtbaar en voelbaar werkmilieu lijkt op het moment geen sprake te zijn.

De (functionele) bezoeker

De bezoeker van 'buitenaf' is de Noorderling, niet direct in de buurt wonend maar ook de Amsterdammer uit andere stadsdelen, die voornamelijk met een specifiek (functioneel) doel naar het Buikslotermeerplein komt. Dit kan een favoriete marktkraam, de tweedehandswinkel of een handig afspreekpunt zijn. De verslechterde kwaliteit van het winkelaanbod wordt door menig bezoeker in gesprekken erkend.

De toerist

In Amsterdam groeit toerisme bijzonder sterk. In 2018 was het aantal overnachtingen in Amsterdam 16,7 miljoen (MRA rapport 2018-19).Toerisme blijft op het moment echter weg van het Buikslotermeerplein. De Noord-Zuidlijn zou de bezoeker in 5 minuten vanaf Amsterdam Centraal naar Noord brengen, maar dan moet er wel een goede reden zijn om te komen. Deze mist vooralsnog. Noord wordt steeds populairder, ook bij toerist, maar het Buikslotermeerplein wordt vooralsnog overgeslagen.



Vormgeving beelden: SITE



HUIDIGE INITIATIEVEN IN BEELD

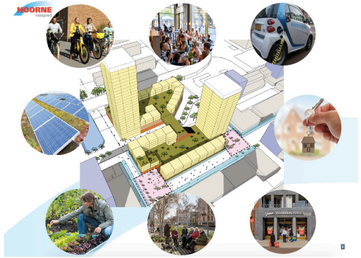
Er zijn meerdere eigenaren geïnteresseerd en bereid om te (her)ontwikkelen op het Buikslotermeerplein. Sommigen daarvan hebben reeds vergaande plannen gemaakt en stevig geïnvesteerd. Deze initiatieven zijn begin 2020 binnen het opdrachtgevende consortium en met SITE gedeeld, om vervolgens na te gaan hoe de bestaande plannen binnen de totale visie voor het Buikslotermeerplein zouden passen. Ook de gemeente behoort tot de initiatiefnemende partijen.

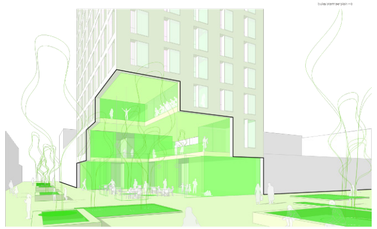
Opvallendheden

- De plannen zijn veelal verkennend van aard, initiatiefnemers willen eerst graag een totale visie op het gebied zien. De huidige plannen zijn een soort ‘eerste bod’ om aan de hand daarvan vervolgstappen te zetten;
- Sommige partijen zijn nog zoekend in hun plan naar een goede relatie met de directe omgeving, veel plannen zijn nu nog erg op de eigen plot gefocust;
- De plannen leiden gezamenlijk tot het verschijnen van torens in het gebied. Eigenaren gaan op zoek naar nieuwe functies, die o.a. het bezit rendabeler kunnen maken.
- De initiatieven wijzen er op dat het essentieel is verder te studeren op de invulling van de plint, het programma en een goede aansluiting met de openbare ruimte;
- Een meer beperkte winkelfunctie in het toekomstige gebied lijkt aannemelijk, dit is een onderwerp om verder met elkaar te verkennen.

Naast de initiatieven binnen het opdrachtgevend consortium zijn er nog een aantal initiatieven bekend, zoals een gezondheidscentrum en initiatief met hotel- woon- en bedrijfsfunctie.

Het is vooralsnog de vraag hoe de plannen in uitgewerkte vorm passend zijn in de visie van Hart van Noord. Dit wordt bepaald aan de hand van de geformuleerde ambities in dit document, het ruimtelijk raamwerk en het projectbesluit vanuit de gemeente.







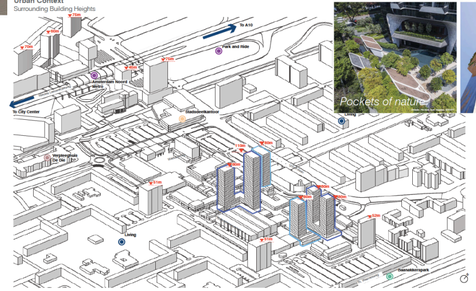




Beelden van Urban Climate, Rijnboutt, Arons & Gelauff






Urban Context
Surrounding Building Heights
To City Center
Park and Ride
Oosterdokseiland
Oosterdokskade
Oosterdokskade
Oosterdokskade

RUIMTELIJKE ANALYSE BUIKSLOTERMEERPLEIN

Gekeken naar de ruimtelijke structuur van het Buikslotermeerplein zijn er een aantal opvallende zaken en verbeterpunten aan te wijzen. Deze worden in dit onderdeel belicht. In de visie (hoofdstuk 4) komen vervolgens voorstellen voor ruimtelijke ingrepen ter verbetering van het functioneren en de bereikbaarheid van het gebied aan bod.

Winkelcentrumgrid

Het Buikslotermeerplein is op dit moment niet als één geheel te beschouwen. Het winkelcentrum-grid domineert en het gebied heeft weinig toegankelijke aansluitingen naar de omgeving toe. De aansluiting van de toegangswegen op routes in de omgeving voor met name langzaam verkeer blijven uit, door harde infrastructurele barrières om het gebied heen. Dit kan optimaler. Het Buikslotermeerplein beschikt daarnaast over slecht functionerende openbare ruimtes, de plekken zijn te groot en/of beschikken niet over verblijfselementen. Er is ook een overmaat aan parkeerterrein aanwezig, wat veel (ongebruikte) ruimte in beslag neemt.

Ontwikkelingen

Het gebied staat zeker niet volledig stil. De Noord-Zuidlijn heeft een nieuwe impuls gegeven en een aantal ontwikkelingen op gang gebracht. Op het ogenblik vinden deze ontwikkelingen vooral plaats rondom het metrostation en twee plekken in het winkelcentrum zijn recentelijk verbouwd: het oude V&D gebouw en de De Opgang met o.a. MediaMarkt, Decathlon en Amazing Oriental. Het blijft een overwegend monofunctioneel gebied en een ontwikkeling als de Euroscoop staat vooralsnog tamelijk op zichzelf in de ruimte en is niet erg goed verbonden met de omgeving. Ditzelfde geldt voor de speelplekken, BMX baan, skatebaan en freerun die tussen het metrostation en het winkelgebied staan. Er worden wel nieuwe functies toegevoegd - wat positief is - maar een compleet en logisch geheel ontbreekt.



Huidig grid Buikslotermerplein / projectgebied

Slecht verbonden in noord

Metrostation Noord zorgt voor een goede verbinding met de rest van Amsterdam en de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Vanaf Amsterdam Centraal sta je in 5 minuten op metrostation Noord, waar het Buikslotermeerplein aan is gelegen. De bereikbaarheid van het gebied vanuit Noord laat echter te wensen over. Het gebrek aan goede fiets- en looproutes in Amsterdam Noord maken het niet gemakkelijk om van de ene naar de andere kant van Noord te komen. Langzaam verkeer stokt in de huidige structuur bij het Buikslotermeerplein. Ditzelfde geldt voor groen. Amsterdam Noord is rijk aan groen, maar Buikslotermeerplein is niet goed op deze groenstructuur aangesloten.

Vooralsnog is de plek sterk op de auto georiënteerd, stammend uit de tijd waarin het winkelcentrum is gebouwd. Goede autoverbindingen zijn niet erg bevorderend voor de (zachte) aansluiting met het directe omgeving, maar vormen ook harde barrières.

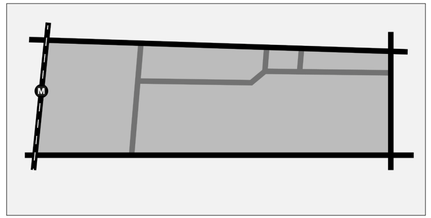
HOOFDSTRUCTUUR AMSTERDAM NOORD



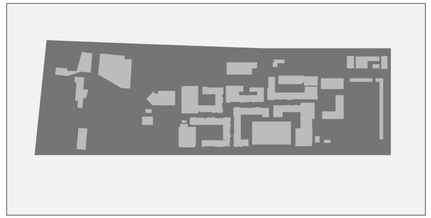
De wens voor betere fietsverbindingen op basis van ontbrekende fietsinfrastructuur in Noord. Bron: SITE



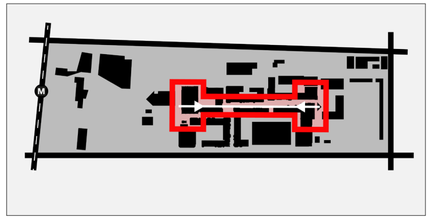
Illustratief beeld voor verbeteren oost-west en noord-zuid verbindingen en connectie tot de binnenstad. Bron: SITE.



Buikslotermeerplein is een soort **BASTION**. Het gebied kent diverse barrières, heeft veel dichte delen en obstakels zoals harde infrastructuur.



Buikslotermeerplein is **HARTLOOS**. Er zijn geen goede, fijne verblijfsplekken te identificeren en van één duidelijk hart is geen sprake.



Buikslotermeerplein functioneert als een **KLASSIEK WINKELCENTRUM** met een hoofd-as met “publiekstrekkers” aan de uiteinden. De supermarkten aan weerszijden van het winkelcentrum dienen als halter – voor dagelijkse boodschappen – in het gebied. Dit zorgt voor interne circulatie in het winkelgebied en weinig (logische) verbindingen met het omliggend gebied. De loopstroom is er voornamelijk in de oost-west verbinding en de kleinere zijstraatjes liggen er veelal wat vergeten bij waardoor deze als ‘achterafstraatjes’ gaan functioneren.

SWOT-ANALYSE BUIKSLOTERMEERPLEIN

STERKTES

- **Metroverbinding**/ ligging naast ov-knooppunt
- Aanwezige **ruimte** (om in te vullen) – huidige FSI is < 1
- Veel **aandacht voor Noord** en specifiek Buikslotermeerplein (momentum)
- **Groene omgeving**
- **Coalition of the willing** met investeerders
- Goede **autotoegankelijkheid** en parkeervoorzieningen

ZWAKTES

- **Verouderd winkelcentrum** met leegstand en slecht functioneren
- **Geen verblijfsplekken**: hard, stenig, weinig aangename plekken
- **Onveilige plekken** (o.a. uit het zicht gelegen parkeerdekken en hoekjes)
- **Bereikbaarheidsprofiel** is niet compleet en duurzaam; sterk auto georiënteerd en slecht bereikbaar voor langzaam verkeer
- **Versnipperd eigendom** (ca. 98 eigenaren en 263 erfpachtrechten)
- Buikslotermeerplein is **slecht verbonden** met haar directe omgeving; maakt geen onderdeel uit van het *Daily Urban System* van Noord

KANSEN

- Eindelijk een **Hart** maken van/voor/door Noord
- **Groei van Amsterdam Noord** van ca. 97.000 naar 160.00 inwoners inwoners de komende deccenia vanuit woningdruk
- Noord als nieuwe **kantoorplek/werkhub**
- Mobiliteitstransitie, meer gebruik **OV en deelmobiliteit**. Amsterdam neemt het voortouw in lage parkeernormen bij nieuwbouw
- Groei van leisure-sector (horeca, festivals, hotels, cultuur etc.) biedt kans voor **programmering in Noord** en gebruik van de openbare ruimte
- **Regionale functie van Noord in MRA**, inclusief toeristische aantrekkelijkheid in samenhang met “waterland”
- **Sociale vraagstukken** in Noord het hoofd bieden. Hier ligt een grote opgave; centrumgebied kan hier een rol in spelen
- Ruimte voor nieuwe cultuurvoorzieningen en daarmee ook een deel van de vele toeristen in het centrum naar Noord trekken

BEDREIGINGEN

- **Verdringing van de Noorderling** door nieuwe instroom (gentrification-effecten)
- **Toekomst van de retailmarkt** in combinatie met Corona- impact (naar schatting leegstand in 2017 van ca. 10.000 m2 leegstand van 66.000 m2 winkelvastgoed m2)
- **Concurrentie van (sub)centra in MRA** zoals Amstel, Sloterdijk, Zaandam, Zuidas etc.
- **Noord als “dumpplek”** van grootschalige functies met negatieve lading, imago, gebiedsimpact

De SWOT-analyse van het Buikslotermeerplein brengt de kern van het probleem en de mogelijke kansen goed in beeld. Er zijn een aantal hoofdopgaven die we voor het gebied definiëren:

1) Geef de Noordeling een plek waar hij/zij zich thuis voelt;

2) Zorg voor goede verbindingen met de (directe) omgeving;

3) Maak goede verblijfsplekken, zodat de sociale en maatschappelijke betekenis van Buikslotermeerplein een echt adres kan krijgen;

4) Wees een onderscheidende plek, die de kracht van Noord durft te laten zien;

5) Geef ruimte aan groei in omvang en diversiteit in programma. Er is veel ruimte voor het toevoegen van functies als wonen, werken en diverse voorzieningen. Zowel lege plekken als bouwen in de hoogte bieden ruimte in het gebied.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

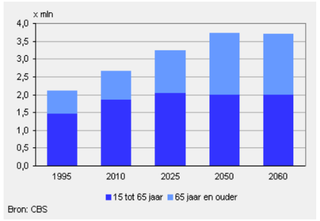
3.

GENERIEKE TRENDS

We beschrijven enkele generieke trends en ontwikkelingen, die we zo veel als mogelijk specifiek maken voor de situatie Amsterdam/MRA en Noord/ Buikslotermeerplein.
Er zijn enkele dominante trends voor grote steden in Nederland (en ook daarbuiten) die veel impact hebben op hoe we wonen, werken, winkelen en onze vrije tijdsbesteding.

Urbanisatie - trek naar de steden en zeker de G4 (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht) vanuit Nederland en internationale migratie. Dit leidt tot verdichting en minder woonoppervlak per huishouden.

Individualisering - de single als hoeksteen van de samenleving. Eenpersoonshuishoudens in grote steden en zeker in Amsterdam zijn inmiddels in de meerderheid. Dit zal naar verwachting ook verder toenemen. Dit betekent ook veel voor de opbouw van steden en type woonmilieus.



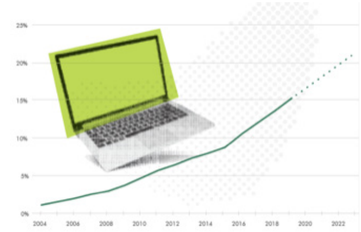
Ontwikkeling eenpersoonshuishoudens

Gentrificatie / verdeelde stad - economische verschillen tussen personen en huishoudens nemen toe. Vanuit de gemeente Amsterdam is het belangrijk om principes van de ongedeelde wijk onderdeel te maken van de gebiedsontwikkeling van het Buikslotermeerplein. Dit houdt in het kort in dat naast een gemengde buurtsamenstelling ook het doel is om de omliggende buurten in sociaal, fysiek en economisch opzicht mee te laten delen in de verbeteringen van de gebiedsontwikkeling van het Buikslotermeerplein.

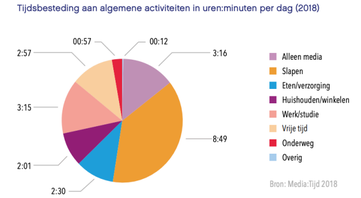
Technologie raakt steeds meer vervlochten in onze samenleving en stedelijk gebied. Zowel de directe impact op het vlak van online winkelen als de afgeleide effecten van bestelbussen in het straatbeeld. Het is vooral echter de online tijdsbesteding – en tijdverdringing – die ons leven drastisch heeft veranderd. Er zitten nog steeds maar 24 uur in een dag.

Duurzaamheid is in relatief kort tijdsbestek uitgegroeid tot de standaard. Waar afgelopen jaren veel laaghangend fruit kon worden geoogst, heeft de toekomstige duurzaamheidswinst grotere implicaties op het stedelijk gebied (bijvoorbeeld stikstofcrisis, gasloos, autovrije steden). Het coalitieakkoord ‘Een nieuwe lente en een nieuw geluid’ (gemeenteraad, mei 2018) laat een stevige ambitie voor een duurzaam Amsterdam zien. Binnen de duurzaamheidsambities is het vergroenen van de stad onder andere een belangrijk onderwerp.

Verlegging van verantwoordelijkheid. De stedelijke ontwikkeling in Nederland kent van oorsprong een sterke invloed vanuit het Rijk / VROM met o.a. de gebundelde deconcentratie en VINEX-beleid. De afgelopen jaren is echter de decentralisatie de dominante trend en hiermee is vooral de (politieke)invloed van grote steden (G4/G20 en stedelijke regio’s zoals MRA) fors toegenomen.



Marktaandeel online winkelen groeit naar ca. 25%



Tegenwoordig meer schermtijd dan winkelen/ huishouden samen

IMPACT VAN TRENDS OP HET BUIKSLOTERMEERPLEIN

De voorgaande dominante trends hebben hun weerslag op de ruimtelijke ordening, stedenbouw en stedelijke economie. Specifiek voor het Buikslotermeerplein zijn de volgende effecten van bepaalde trends en ontwikkelingen van groot belang.

• Consumentengedrag is fundamenteel aan het veranderen, kijkend naar het kooporientatieproces (meer online), fysieke passantenstromen (ca. 25% lager), winkelgedrag (effectiever; hogere conversie) en het ontstaan van een nieuw winkelbeeld van consumenten (wijkcentra populair, middensegment oninteressant en topsteden/topconcepten in Nederland en daarbuiten als echte recreatieve winkeluitjes).

• De politieke agenda van Amsterdam is ambitieus en behoorlijk rechtlijnig voor wat betreft het bereiken van kansengelijkheid en ongedeelde wijken en het verwezenlijken van duurzaamheidsambities. De hoofdstad is door zijn populariteit enerzijds in de positie om eisen te kunnen stellen en wordt anderzijds ook gedwongen (radicale) keuzes te maken vanuit de toenemende druk op de stad vanuit bewoners, werkenden en toerisme.

• Planologisch komen we uit een tijdperk waarbij functiescheiding de norm was. Naast specifieke winkelgebieden kent heel het land typische bedrijventerreinen en kantorenlocaties met één dominante functie (Sloterdijk, Amstel III, Westpoort, maar ook de Zuidas was tot voor kort vooral een werkgebied). Door de druk op de stad en nieuwe planningsinzichten is mengen en verdichten het credo. Door het mengen wordt letterlijk en figuurlijk veel leven geblazen in tot voor kort anonieme plekken.

Op deze plekken ontstaan ook nieuwe “centrumplekken” die anders dan de retailbeginselen zoals “verzorgingsbereik”, zich baseren op sociale interactie, leisure/vermaak, innovatie en de directe omgeving. Hier hoort ook een breder palet aan activiteiten bij; naast winkelen ook verblijven, ontspannen en maatschappelijke functies zoals onderwijs en zorg. De wijze waarop nieuwe en toekomstbestendige centrummilieus zich aanpassen op een Daily Urban System (dagelijks stedelijke systeem) is een cruciale factor.

Oorspronkelijke functie Buikslotermeerplein ingehaald door de tijd

Buikslotermeerplein is afgegleden naar een “divisie” waarbij het feitelijk concurreert met wijkwinkelcentra in de directe omgeving (zie ook kaart op p.14 in de analyse). Het centrum is slecht opgezet om op dit buurt/wijkniveau te kunnen acteren vanuit bereikbaarheidsprofiel en ontbreken van aansluitingen/verbindingen (fysiek, sociaal, economisch).

Buikslotermeerplein biedt (nog) niet het soort reuring dat je vindt in nieuwe stedelijke ontmoeting/interactieplekken zoals NDSM, Westergasterrein, Campus Diemen, Blijburg of B.Amsterdam. Op Buikslotermeerplein kom je op dit moment iets halen, terwijl de succesvolle ontmoetingsplekken elders in de stad juist een mix kennen van halen en brengen.

We zien kansen voor een nieuw “Daily Urban System” in Hart van Noord waar de plek een uitwisseling biedt van mensen, van energie, van “halen en brengen”. Je verblijft, je organiseert, je viert, je praat, je luistert, je wil er (bij) zijn.

COVID-19 – *de impact van het Coronavirus op onze maatschappij zal groot zijn en op moment van schrijven nog moeilijk specifiek te maken. Veel hangt af van de duur van de “standstill”, de economische impact en de onzekerheid/ angst voor terugkering van virus(sen). Vooral dat laatste zal grote gevolgen kunnen hebben voor het menselijk gedrag en hoe we vooral in (grote) steden kunnen samenleven. Voor de kortere termijn achten wij de noodzaak en kansen voor transformatie van retailmeters alleen maar groter.*



Foto: SITE

VISIE

Van Buikslotermeerplein naar Hart van Noord

4.

INTRODUCTIE VISIE HOOFDSTUK

In dit hoofdstuk wordt de stap gemaakt van het huidige Buikslotermeerplein naar centrumgebied Hart van Noord. Er wordt onderbouwd waarom de plek zich goed leent voor een nieuw stedelijk gemengd centrumgebied van hoge dichtheid en met een gemixt programma.

De visie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Positionering

Vanuit een nieuwe blik kijken we naar Amsterdam Noord en het Buikslotermeerplein. Dit biedt kansen voor het toekomstperspectief van de plek, rekening houdend met de huidige Noordeling en de nieuwe toestroom bewoners en bezoekers.

- Kernwaarden en Doelgroepen

Bij de ontwikkeling van Hart van Noord onderscheiden we kernwaarden, deze zijn sturend voor de keuzes die gemaakt worden. Alle elementen in het gebiedsconcept zijn te herleiden naar deze waarden. In Hart van Noord is iedereen welkom, maar we zien een doelgroep met een bepaalde levenstijl hier met name goed landen. Dit wordt toegelicht en aangevuld met verhalen en gezichten van toekomstige bewoners en gebruikers van Hart van Noord.

- Principes en ingrepen

Dit onderdeel biedt oplossingen die essentieel en passend zijn bij de ontwikkeling van Hart van Noord, welke gepaard gaat met verdichting en veel ruimte voor toevoeging van functies. De ingrepen zijn zowel ruimtelijk als programmatisch van aard.

- Programma Hart van Noord

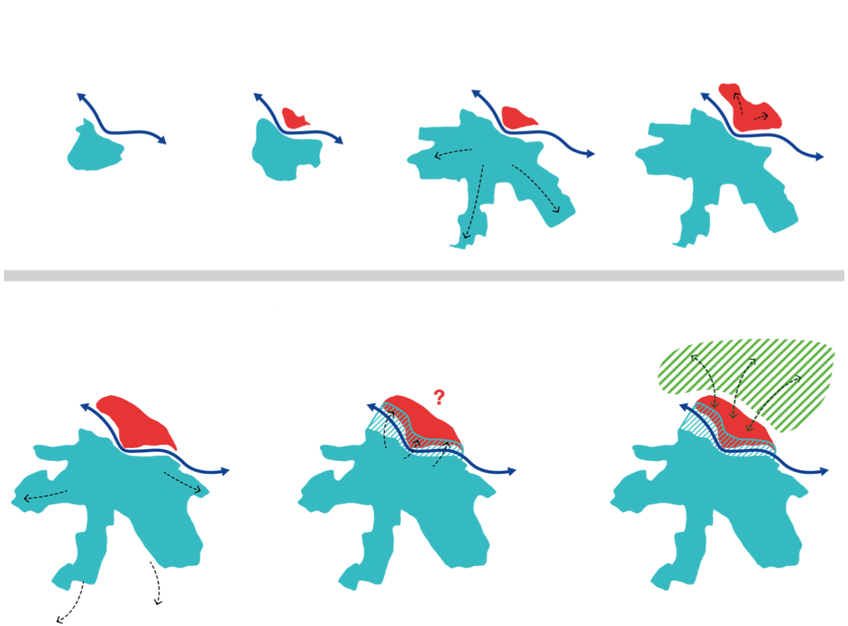
In het programma onderdeel wordt een mogelijke verdeling van functies in het centrumgebied weergeven, inclusief indicatieve metrages/ aantallen en referenties. Dit onderdeel eindigt met een conceptuele kaart waarbij verschillende Boezemkamers (pleinen) onderscheiden worden. Er zijn leidende principes geformuleerd voor de ontwikkeling van deze pleinen.

POSITIONERING



4.1

NOORD OMARMT EIGEN(WIJZE) POSITIE



Beeld: SITE

Voor de positionering van Buikslotermeerplein als nieuw centrumgebied bekijken we de wereld vanuit Amsterdam Noord. Noord is altijd wat meer op zichzelf gericht en op zichzelf aangewezen geweest. Recentelijk trekt de groei van de stad steeds meer noordwaarts, via de IJ-oevers richting het Waterland. Noord groeit naar verwachting van 97.200 inwoners in 2019 richting 160.000 inwoners richting 2040 (bron: OIS, 2020).

Buikslotermeerplein heeft de unieke kans om een nieuwe centrumfunctie te kunnen vervullen voor zowel het bestaande Noord als voor de nieuwe toestroom. Met de toekomstige verdubbeling van het inwonertal in Noord ontstaat de komende jaren de kans een centrumgebied van formaat en uniciteit te ontwikkelen dat geheel op eigen benen staat en de blik op Noord heeft en houdt.

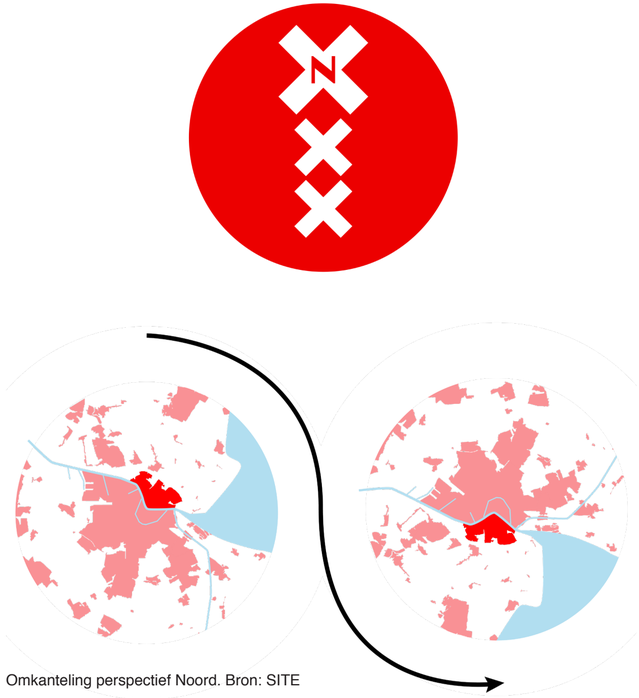
DENKEN VANUIT NOORD

Wij geloven in de kracht van Noord als eigenwijs stadsdeel. Hoe beter het lukt om de bestaande kracht van Noord te pakken, te vatten en te vertalen naar een centrumgebied, hoe groter het perspectief ook zal zijn om nieuwe Noorderlingen te kunnen bedienen en op regionaal (MRA) niveau een rol van betekenis te spelen. “Groot geworden door jezelf te zijn”, dat is de gewenste positionering voor een Hart van Noord. Met het toevoegen van centrumfuncties en als het ware een schaalvergroting inzetten wordt het Buikslotermeerplein als compleet centrumgebied ook aantrekkelijk op regionale schaal.

Amsterdam Noord - Centrum - Zuid

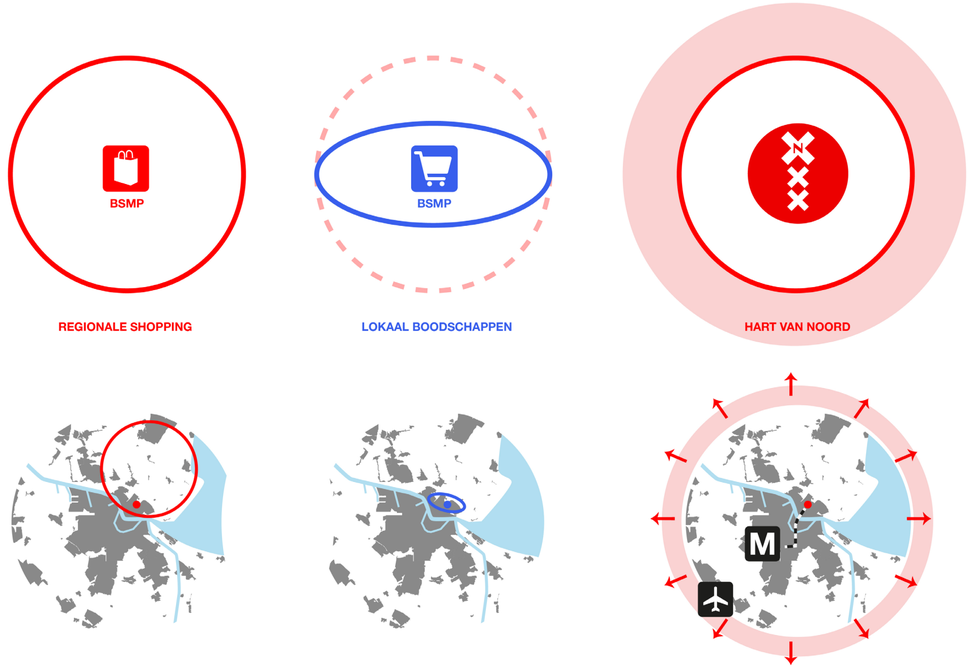
Vanuit nieuw perspectief zien we kans voor een nieuw centrumgebied: Hart van Noord. De plek is goed bereikbaar voor Amsterdam en de rest van de regio door een goede openbaarvervoer verbinding; metrostation Noord als kopstuk van de Noord-Zuidlijn. Daarnaast kan het een plek worden voor de Noordeling door behoud van eigen Noords karakter. Vanuit hier wil iedereen straks een ansichtkaart versturen, hier moet je geweest zijn en hier ben je als inwoner van Noord trots op.

Vanuit het geschetste perspectief maken we de stap van het Buikslotermeerplein naar centrumgebied Hart van Noord. De invulling van Hart van Noord wordt in de volgende onderdelen nader uitgelicht.



Omkanteling perspectief Noord. Bron: SITE





REGIONALE SHOPPING

LOKAAL BOODSCHAPPEN

HART VAN NOORD

NIEUW PERSPECTIEF BUIKSLOTERMEERPLEIN: HART VAN NOORD
Van goed functionerend regionaal winkelcentrum naar het huidige verouderd winkelgebied voor lokale boodschappen, kijken we vanuit nieuw perspectief naar de kans voor een toekomstig centrumgebied met zowel lokale als grootstedelijke voorzieningen. Bron: SITE.

KERNWAARDEN EN DOELGROEPEN

4.2

KERNWAARDEN



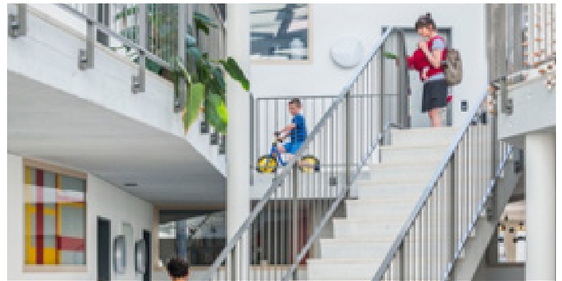
Bij Hart van Noord onderscheiden we drie kernwaarden. Met deze kernwaarden zetten we de diep verankerde overtuigingen van het nieuwe centrumgebied neer. Het zijn drijfveren die de reden achter het handelen verklaren. De kernwaarden voor Hart van Noord zijn sturend in de keuzes die in het gebied worden gemaakt. Alle elementen in het gebiedsconcept zijn te herleiden naar deze waarden.

THUIS

Hart van Noord is de plek die voor mensen **vertrouwd** is. Voor Noord is het als een **thuis** en hier loop je **bekenden** tegen het lijf. Dit centrum is voorzien van veel **ontmoetingsplekken**, waar **gezelligheid** geen tijd kent. Veel plinten voelen aan als **huiskamers** van het centrumgebied. Hart van Noord is stedelijk maar ook gemoedelijk en vertrouwd door **zachte kwaliteiten** in het gebied. **Samenzijn** en aandacht voor elkaar maken dat mensen zich **gelukkig** en betrokken voelen in Hart van Noord. Samen maken de mensen hun **thuis**.



LE MEDI, ROTTERDAM
COMMUNITY CONCEPT AAN COLLECTIEF HOF



MEHR ALS WONEN, ZURICH
COMMUNITY CONCEPT



LEIDSCHE RIJN CENTRUM, UTRECHT
NIEUW CENTRUM MET MENSELIJKE MAAT



‘HUISKAMER’ IN DE STAD ANNE&MAX, ZWOLLE

EERLIJK

Hart van Noord is **oprecht**. Een fijne plek waar de grote **middengroep** zich thuis voelt en waar **iedereen welkom** is. Hier gelden geen privileges, de één heeft niet meer recht dan de ander. In Hart van Noord is het eerlijk delen. Op straat zie je een **echte mix van mensen**. Een toegankelijk hart waar natuurlijke schoonheid tot uiting komt. Dit maakt ook dat je er voor **eerlijke en betaalbare prijzen** kan wonen, ondernemen en verblijven. **Lokale ondernemers** zijn hier de baas, maar nieuwe werkfuncties en grootstedelijke voorzieningen zijn ook welkom. Hart van Noord is uniek, juist omdat het zo **lekker gewoon** is gebleven. Door dicht bij jezelf te blijven, zal Hart van Noord groeien en opbloeien. En hé, eerlijkheid duurt het langst.



THE PEOPLE'S SUPERMARKET, LONDEN
BETAALBAAR EN GOED ETEN VOOR DE GEMEENSCHAP



DE POLITIEMAN, DE VERPLEEGSTER, DE LERARES
AANDACHT VOOR DE MIDDENKLASSE



WERKPLAATS PIET HEIN EEK, EINDHOVEN
LOKAAL ONDERNEMERSCHAP RUIMTE BIEDEN



RESTAURANT INSTOCK
VOEDSELVERSPILLING OP DE KAART

BUITENGEWOON

De **potentie** van Hart van Noord is gezaaid en hoeft enkel tot bloei te komen. In dit centrum wil je **verblijven** door de **dynamiek** die aanwezig is, het grote en diverse aanbod aan **voorzieningen** en het sterk aanwezige **buitenleven**. Er zijn straten om eindeloos door heen te **struinen**. De ruwe randjes van de plek worden omarmd. Het is een plek van **reuring** waar bijvoorbeeld de ouderwetse vrijmarkt een nieuw leven is ingeblazen. Voor **spontaniteit**, **vernieuwing** en **inspiratie** ga je naar Hart van Noord. En soms is de verrassing van Noord lekker gewoon, of gewoon lekker. Hart van Noord is **buitengewoon**.



BOXPARK, SHOREDITCH LONDEN
HOTSPOT VOOR WINKELEN, ETEN EN DRINKEN IN CONTAINERS



WONEN EN VOORZIENINGEN AAN HET MARKTPLEIN, TIRANA
LIKJE VERF VOOR VERNIEUWING



QUARTIERI SPAGNOLI, NAPELS
STRUINSTRAATJES



BUITEN BIOSCOOP, SYDNEY
ACTIVITEITEN IN DE PUBLIEKE RUIMTE

HART VAN NOORD VOOR EEN BREED PUBLIEK

Hart van Noord is een plek waar iedereen welkom is, met aandacht voor de huidige Noorderling. De ontwikkeling zal bijdragen aan het versterken van stadsdeel Noord en Amsterdam als geheel. Er worden nieuwe functies toegevoegd en nieuwe woningen en doelgroepen.

De kwaliteit en ‘eigenheid’ van Hart van Noord is een belangrijk aspect van de positionering van het gebied. Hoe meer Noord zichzelf laat zien en herkent in Hart van Noord, hoe groter ook de regionale aantrekkingskracht kan zijn. Authenticiteit als trekkracht. Een van deze authentieke krachten van Amsterdam Noord is diversiteit. De toekomstige groep inwoners van Hart van Noord zal dan ook bestaan uit een diverse groep met verschillende leetijden en samenstellingen. Naast de Noorderling zullen zogezegd bezoekers uit andere streken ook aangetrokken worden tot het nieuwe centrumgebied. Ook binnenlandse en buitenlandse toeristen zullen de plek gaan ontdekken. Er liggen hier kansen voor toerisme vanuit onder andere een versterkt Cultuurplein (zie hoofdstuk programma 4.4) in combinatie met goede bereikbaarheid door de Noord-Zuidlijn. Een deel van de toeristen nu gericht op het centrum van Amsterdam zou in Noord kunnen worden opgevangen.

Er zal zich een breed palet aan toekomstige inwoners van Hart van Noord doen voorkomen. Deze inwoners delen grotendeels wel een levensgevoel met elkaar: de behoefte om te wonen in een gebied waar men zich verantwoordelijk voor elkaar en de omgeving voelt en oog voor



Afbeelding: Gemeente Amsterdam, 2016

elkaar heeft. Zij houden zowel van stedelijkheid als het gevoel van rust en ruimte. Daarnaast zijn zij veelal op zoek naar een betaalbare woonplek in Amsterdam. De inwoners van Hart van Noord zullen naar verwachting veel kenmerken van de Gele Leefstijl (BSR) bevatten. Deze leefstijl zien we als energiek, assertief, sociaal, enthousiast en op zoek naar een groepsgevoel.

NIEUWE DOELGROEPENBEPALING

In lijn met de schuivende panelen voor winkelmilieus zien we ook dat er nieuwe inzichten ontstaan met betrekking tot het bepalen van verzorgingsgebieden en doelgroepen. De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de sociale functie van winkel- en centrumgebieden en dat vertaalt zich naar een nieuwe wijze van segmentatie. Een gezaghebbend onderzoek vanuit Evolotiepsychologie is verricht door bureau MindLogyx Retail (2016), die specifiek voor winkelgebieden hun inzichten hebben vertaald in handvatten. De kern van hun onderzoek en vertaling naar de “winkelcentrum-praktijk” is het belang van sociale meerwaarde.

Typologie bezoekers centrumgebieden

Voor Hart van Noord als sociale ontmoetingsplaats voor het gehele stadsdeel Noord (Place to be en Place to Stay) is de aanpak vanuit evolutiepsychologie zeer relevant. We zien juist dat de sociale functie en interactie binnen Noord lange tijd is verwaarloosd; onvoldoende gezien als belangrijk en kansrijk.

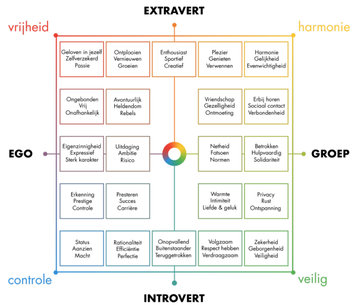
De inzichten van Mindlogyx vertalen bezoekers van centrumgebieden in drie typen:

A-profiel: het hiërarchisch gemotiveerde type
(dit is meer Blauw)
B-profiel: het coalitiegemotiveerde type
(dit is meer Geel en Groen)
C-profiel: het empathisch gemotiveerde type
(dit is meer Rood)

Gericht op gemeenschap en gezelligheid

Voor Hart van Noord zien we zowel voor de huidige situatie/korte termijn én de toekomstige verbrede functie voor de langere termijn een zeer goede aansluiting met het B-profiel. Dit profiel kenmerkt zich door de gezamenlijkheid, het familiaire en de ongedwongen, huiselijke, gezellige sfeer binnen een centrumgebied. Het kunnen ontmoeten, afspreken en het organiseren van evenementen zijn voor mensen met een B-profiel zeer belangrijk. Het B-profiel kent veel overeenkomsten met de leefstijlprofielen “Geel en Groen”, dat vaak wordt toegepast voor bepaling van doelgroepen in woningbouw.

Leefstijlsegmentatie, bron: BSR



Sociale en betrokken doelgroep Hart van Noord

Het B-profiel is meest voorkomend voor middelgrote regionale centra. Er is een combinatie aanwezig van winkels voor dagelijkse boodschappen en recreatieve aankopen. Daarnaast zijn in deze centra bedrijven en functie aanwezig op het gebied van entertainment- en vrijetijdsfuncties zoals bioscoop, theater en evenementen. Zij hebben als functie de uitbreiding van het eigen netwerk en de kennissenkring te kunnen vergroten.

Mensen met een B-profiel hebben in beginsel een sterke binding met “hun centrum”, zijn loyaal aan de lokale ondernemers en lokale organisaties. Ze willen ook graag worden betrokken bij de toekomst van “hun centrum”. Ze staan ook open voor het meehelpen met sociale activiteiten en kunnen – mits ze in een positieve stand staan - fungeren als ambassadeurs bij uitstek.



VERHALEN EN GEZICHTEN HART VAN NOORD



LINDA (50) – GESCHEIDEN – GEBOREN EN GETOGEN IN NOORD
BIBLIOTHECARESSE

Linda wandelt vanuit haar huis naar Hart van Noord. Ze glimlacht als ze vanuit het aangename, met groen omringde wandelpad bij het centrum aankomt. “Eerder kwam ik hier alleen even snel voor de dagelijkse boodschappen. Die doe ik hier ook nog steeds, het is ideaal dat alle benodigde voorzieningen zoals de supermarkt en de huisarts om de hoek zitten, maar nu is er zoveel meer te beleven”. Na een rondje langs haar favoriete marktkramen strijkt Linda neer bij het café waar ze met een goede vriendin heeft afgesproken die ook in de buurt woont. Dit is haar favoriete café, want het voelt een beetje aan als een huiskamer. Er zijn ook mensen aan het werken of een boek aan het lezen. “Heel grappig” begint ze tegen haar vriendin Joke, “ze verkopen nu in de boekhandel ook kaarten met De groeten uit Hart van Noord”. Linda heeft er een gekocht om naar haar schoondochter in Leiden te sturen. “Die moet hier ook maar eens langskomen. Binnen een uur kan ze hier zijn met het openbaar vervoer, dat is toch ongelofelijk”.



MAX (31) – WOONT SAMEN – NIEUWKOMER IN NOORD
WERKT BIJ ING ZUIDOOST

“Ik kom er aan, ik vul nog even mijn bidon” zegt Max aan de telefoon tegen zijn vriend met wie hij een rondje gaat wielrennen door het Waterland. Vanuit zijn appartement in een van de woontorens van Hart van Noord kijkt hij zowel uit over stedelijk gebied als een groene omgeving. “Hoe is het nou, het samenwonen en jullie appartement in Noord?”, vraagt zijn vriend. “Super, de woning is van alle gemakken voorzien en de plek is ook perfect. Supermarkt, sportschool, stomerij en een gezellige foodcourt zitten allemaal om de hoek. Met het ov ben ik ook zo in andere delen van Amsterdam, zoals voor werk”. Max vertelt over de leuke vibe die het gebied heeft; een open mentaliteit, totaal niet truttig en het heeft allemaal iets puurs in zich. “En het samenwonen”, gaat Max verder. “Dat gaat heel goed. Er zit ook een kinderopvang in het centrum dus we kunnen babyplannen gaan maken” zegt hij met een knipoog.

VERHALEN EN GEZICHTEN HART VAN NOORD



CHRISTIAN (35) – ONDERNEMER BIERBROUWERIJ – NIEUW FILIAAL IN HART VAN NOORD GEOPEND

“Wauw, wat hebben we toch een gave plek gevonden” zegt Christian tegen de journalist die hem komt interviewen over de nieuwe vestiging van de bierbrouwer uit Amsterdam Noord. “De locatie Hart van Noord past heel goed bij ons bedrijf. Hier zitten we tussen het centrum van Amsterdam en de natuur in het Waterland in. In Hart van Noord vind je groene kwaliteiten en een soort puurheid terug die ik niet zo gauw ergens anders in de stad zou vinden. Bier is een natuurproduct, dat vergeten mensen in de stad nog wel eens”. Naast de brouwerij en de horecazaak biedt de plek ook een podium aan muziek en cultuur. De goede bereikbaarheid met zowel Noord en de rest van Amsterdam maakt dat je hier een mix van allerlei mensen tegenkomt. Eén ding hebben ze gemeen; iedereen houdt van gezelligheid en een biertje.
‘De nieuwe bierbrouwerij in Hart van Noord is een plek waar oud en nieuw Noord lijken samen te komen’ staat er de volgende dag in de krant.



ZAINAB (17) – WOONT IN NOORD - SCHOLIER

Met de fiets in de hand loopt Zainab naar haar vrienden toe. Ze hebben afgesproken voor het plein bij de HEMA. “Zullen we even langs de Decathlon gaan?” vraagt ze, “ik heb nog een sportlegging nodig, want ik ga beginnen met bootcamp hier in de buurt”. Na het winkelbezoek strijken Zainab en haar vrienden neer op het grasveld. Eerder kwam ze wel eens op het Buikslotermeerplein, maar veel te doen was er niet afgezien van een beetje bij de MacDonalds hangen. Nu gaat ze hier met vriendinnen naar de bioscoop, lunchen, winkelen en met lekker weer buiten op de pleintjes zitten. “Gaan jullie maar vast” zegt ze tegen haar vrienden als ze uitgekletst zijn. “Ik ga nog even langs de apotheek voor mijn moeder”.

PRINCIPES EN INGREPEN

4.3

PROGRAMMATISCHE PRINCIPES

WELKE INGREPEN ZIJN NODIG OM VAN HART VAN NOORD EEN GEZOND CENTRUM TE MAKEN?

In het analysehoofdstuk is de huidige situatie van het Buikslotermeerplein weergegeven, met bijbehorende knelpunten. DIt onderdeel biedt oplossingen die essentieel en passend zijn bij een ontwikkeling van het beoogde centrumgebied, welke gepaard gaat met verdichting en een grote hoeveel toevoeging van functies.

Om te kunnen (blijven) sturen op de ambitie voor Hart van Noord zijn de kansen en uitdagingen die in dit document worden benoemd vertaald naar een aantal ontwikkelprincipes. Deze principes doen uitspraak over de wijze waarop en de bril waarmee het gebied ontwikkeld en getransformeerd zou moeten worden. Partijen zien de benoemde ingrepen als uitgangspunt en sturingsmiddel voor toekomstige ruimtelijke- en programmatische afwegingen om Hart van Noord een succes te laten zijn. In het gemeentelijk ruimtelijk raamwerk wordt rekening gehouden met de geformuleerde ontwikkelprincipes.

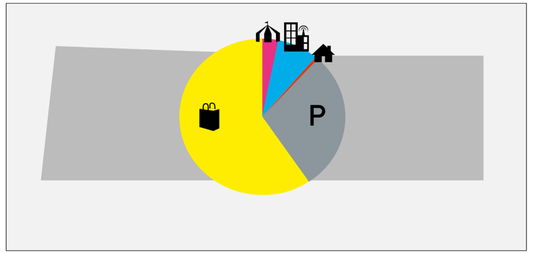
EEN GEZOND DIEET

De huidige samenstelling van functies in Buikslotermeerplein is vrij eenzijdig en niet passend bij een centrumgebied zoals dat van een stad(sdeel) dat groeit richting 160.000 inwoners. De winkelfunctie is te dominant; of de balans met werken, wonen en maatschappelijke en culturele functies ontbreekt. Het bereikbaarheidsprofiel leunt te zwaar op autobezoek en parkeren, met inefficiënt ruimtegebruik en een onaantrekkelijke openbare ruimte als nadelige effecten.

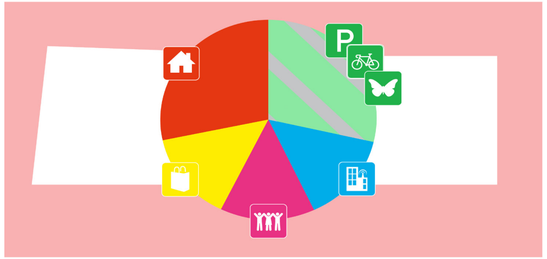
Met het vergroten van de centrumfunctie en aantrekkelijkheid is Hart van Noord in staat om het totale programma fors te kunnen vergroten.

De koek wordt simpelweg groter, het gebied wordt voller, dichter, hoger. Maar dit impliceert ook dat we de samenstelling van functies moeten veranderen. Dat doen we vooral ook om functies goed samen te kunnen laten gaan en van elkaar te kunnen laten profiteren. Dat is het gezonde dieet dat Hart van Noord hard nodig heeft.

Een belangrijke verandering in denken zit in het combineren van winkelen met wonen, horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen. De klassieke winkelfunctie wordt verhoudingsgewijs kleiner en de categorie “Buitenhuis” (of Out of Home) neemt toe in belang. Hiervoor speelt de openbare ruimte een zeer prominente rol. Dat is in onze ogen ook letterlijk een functie/programma die moet meetellen. Als Place to Be en Place to Stay ben je aan je stand verplicht om openbare ruimte volledig “mee te tellen” in het programma-denken.



SCHIJF VAN VIJF: VEROUDERDE FUNCTIEMIX



SCHIJF VAN 2020: GEZONDE FUNCTIEBALANS

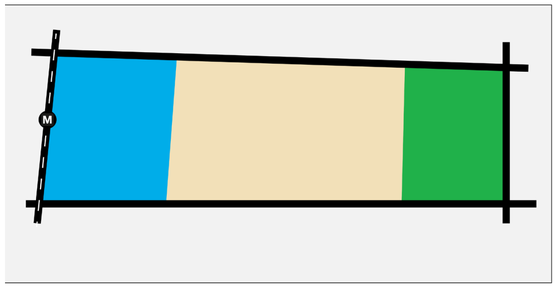
En niet, zoals nu gebeurt, als kostenpost te beschouwen en niet als gemeenschappelijke publiek-private verantwoordelijkheid mee te nemen. Wij zien de openbare ruimte gecombineerd worden met programmering (tijdelijk gebruik) en met nieuwe mobiliteitsvormen. Door het transformeren van het huidig parkeerareaal ontstaat letterlijk ruimte en door dubbelgebruik van functies kan parkeren worden geoptimaliseerd en een nieuwe mobiliteitsmix ontstaan. Langzaam verkeer, OV en deelmobiliteit kunnen juist vanuit de nieuwe openbare ruimte en de verschillende boezemkamers worden ontsloten en gestimuleerd.

DOORBLOEDING VAN HET CENTRUMGEBIED

Het resultaat van voorgaande ruimtelijk-programmatische ingrepen moet gaan leiden tot een beter doorbloed centrumgebied.

Een Buikslotermeerplein dat voelt als één geheel. De oude en nieuwe delen van het centrum gaan naadloos in elkaar over. We willen waken voor het ontstaan van functionele zones en (grote) contrasten tussen het “oude Buikslotermeerplein” en nieuwe gebiedsdelen.

Door het vergroten van de centrumfunctie – een “grotere koek” – en het centraal stellen van de openbare ruimte (boezemkamers) moet het ook makkelijker worden om rond deze aantrekkelijke plekken op ooghoogte de verdichting en functiemenging te realiseren. Ons ideaalplaatje is een perspectief met zoveel mogelijk mix waarbij wonen, werken, winkelen en verblijfsfuncties op elkaar en doorelkaar plaatsvinden, verspreid over het gehele Hart van Noord. Praktisch gezien zal er uiteraard sprake zijn van functionele clusters die vanuit schaalvoordelen juist bijelkaar willen zitten (denk bijvoorbeeld aan een moderne winkelkern, kantoor/werkcluster en een cluster met zorg/medische voorzieningen). Voorkomen moet echter worden dat we dergelijke clusters te snel als een gegeven beschouwen vanuit de huidige vestigingsplaats of vanuit “zo gaat dat nu eenmaal”. Voor het bereiken van sociale meerwaarde zijn ander mechanismen juist ook heel belangrijk en kan door de menging van functies een betere interactie tussen gebruikersgroepen worden gerealiseerd die juist de kracht van Noord weerspiegeld.



ZONERING: FUNCTIESCHEIDING EN BEPERKTE MIX



FUNCTIEMIX: GEZONDE FUNCTIEBALANS MET MENGING OP ALLE NIVEAUS

RUIMTELIJKE INGREPEN

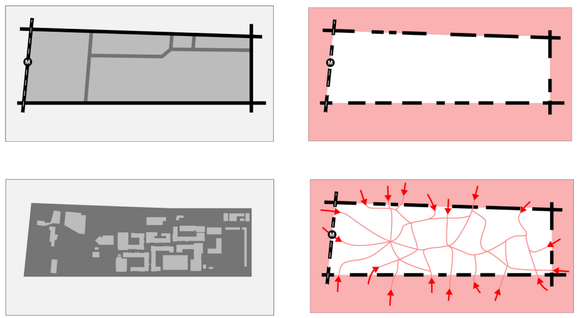
CHIRURGISCHE INGREPEN

Vanuit de ruimtelijke analyse van het Buikslotermeerplein stellen we aantal ingrepen voor in het gebied, die voornamelijk de aantakking op de omgeving verbeteren. De plek is een tijd lang minder goed verzorgd. De voorgestelde ingrepen die hier genoemd worden zien we als noodzakelijk om de plek weer gezond te maken en te houden.

OPENBREKEN EN NIEUWE ROUTES

Het centrumgebied Buikslotermeerplein fungeert momenteel als een soort bastion. Het is een gesloten structuur met weinig verbindingen naar de omliggende buurten/wijken. Het hoofdwegennet rondom het winkelcentrum werkt als een barrière. De routing van het centrum is tamelijk eenzijdig; er is vooral sprake van een stroom vanaf het metrostation Noord richting Olof Palmeplein (en terug).

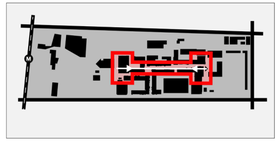
De eerste ingreep die wij voorstellen is het openbreken van de hoofdstructuur en het tegelijkertijd versterken en/of aanleggen van verbindingen met de omliggende buurten en wijken. Hiermee kan het centrum een betere rol vervullen in het dagelijks systeem van het gebied, in de loopjes met de hond, sporten, winkelbezoek en allerlei sociale ontmoetingsfuncties beter faciliteren. Deze ingreep is vooral gericht op het versterken van langzaam verkeer, zodat de mobiliteitsbalans beter gaat passen bij een Hart van Noord.

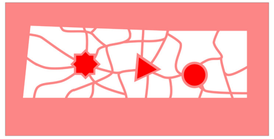


GROOT HART MET BOEZEMKAMERS

De nieuwe hoofdstructuur van Hart van Noord gaat uit van de kracht van openbare ruimte. Het klassieke haltermodel (met vooral supermarkten als trekkers) wordt verlaten. Aantrekkelijke pleinen/parken/plekken zijn de nieuwe anchors van het centrumgebied en markeren de transitie van winkeldomein naar sociale meerwaarde. Vanuit de uitgestrektheid van het Buikslotermeerplein en de verschillende “tijdperken” van het centrum, zien we meerdere pleinen/plekken ontstaan en opbloeien met elk hun eigen profiel, functie en aantrekkingskracht. Het samenspel van de verschillende “boezemkamers” en logische verbindingen tussen deze kamers bepalen het toekomstige succes van Hart van Noord.

De kracht en onderscheidend profiel van de verschillende boezemkamers vormt de basis voor winkelfuncties, voor werkfuncties, voor woonmilieus en voor allerlei andere voorzieningen van het stedelijk leven van Noord. De invulling van deze boezemkamers met eigen accenten worden in het onderdeel programma Hart van Noord verder uitgelicht.





EEN DUURZAAM HART. CONTEXT = CONTENT

Vanuit de sterke sociale functie die Hart van Noord gaat vervullen – en die aansluit bij het “coalitievormende profiel” (zie het onderdeel doelgroepen) – is het cruciaal om het samenspel te organiseren tussen ruimtelijke kwaliteit en plekken met eigenheid in Hart van Noord (Context) en programma, functies, evenementen etc. anderzijds (Content).De herkenbaarheid, de vertrouwdheid, de uniciteit van het gebied moet terugkomen in de branchering/functiemix en veel meer dan in de huidige tijd dient de ruimtelijke context (plekken, gebouwen, routes) uit te nodigen tot ondernemen, organiseren en creëren. Er zijn veel vaste “ingrediënten”, maar er moet veel ruimte en aandacht zijn voor rotatie, verrassing en inspelen op de behoeften van Amsterdam en Noord.

Hart van Noord is een plek waar nog meer kansen voor duurzaamheid liggen; hier kan meer dan de norm. We willen zoveel mogelijk bijdragen aan de Sustainable Development Goals (VN). Een hoge ambitie is ook passed bij de waarden van de visie op het centrumgebied (Thuis, Eerlijk, Buitengewoon) en geeft aanleiding voor sociale duurzaamheid, veel groen, buitenleven, eerlijke producten, duurzame materialen en biedt bovenal perspectief op de lange termijn. Groen, water en klimaatadaptatie zijn basisprincipes voor het nieuwe grid en de stedenbouwkundige uitwerking van het centrumgebied.

De duurzaamheidsambitie dient als voedingsbodem voor uitwerkingen van duurzame maatregelen in Hart van Noord.



PROGRAMMATISCH PRINCIPE CONTEXT = CONTENT.

VAN WINKELCENTRUM NAAR CENTRUMGEBIED MET WINKELS

In opdracht van het consortium van opdrachtgevers is een studie uitgevoerd wat een breder palet aan voorzieningen in Hart van Noord betekent voor de winkelfunctie in het centrumgebied. Rijnboutt en Gijs Bessem (Kroese Paternotte) hebben op 25 augustus 2020 een advies uitgebracht - op basis van verschillende gesprekken en een workshop op 8 juli 2020 met vertegenwoordigers van een groep eigenaren - voor een toekomstigbestendig ‘winkelgrid’.

HIËRARCHIE VAN STRATEN

Een gedifferentieerde openbare ruimte maakt het centrumgebied aantrekkelijk en dynamisch. Elk type openbare ruimte heeft zijn eigen karakteristiek en functie. Voor het centrumgebied onderscheiden we er vier: de hoofdstraat, de pleintjes, de dwarsstraten en de parallelstraten (zie visualisaties op de volgende pagina).

• De **hoofdstraat** is het kernwinkelgebied, aan beide zijden van de straat bevinden zich winkels. Het winkellint wordt zo weinig mogelijk onderbroken, hooguit voor entrees van bovengelegen woningen. In de hoofdstraat heeft de voetganger voorrang. De straat kent een hoge verblijfskwaliteit, is voldoende breed en heeft een bijzondere (maaiveld)inrichting.

• De **pleintjes** zorgen voor beleving. Deze kunnen gethematiseerd worden: een markt, een terrassenplein, een buurtplein of een plein voor evenementen. De pleintjes zijn belangrijke stedelijke momenten en maken het centrumgebied onderscheidend.

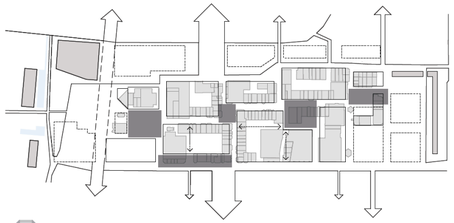
• De **dwarsstraten** hebben een belangrijke verbindende functie. Zij verankeren het centrumgebied in de omgeving en sluiten aan op fiets- en wandelroutes en bestaande landschappelijke structuurelementen. Het zijn de aanloopstraten voor het kernwinkelgebied. De plinten worden ingevuld met een functiemix van werken, sociaal maatschappelijke functies, een enkele horeca, maar ook entrees van woningen en fietsenstallingen. In de luwere delen van het centrumgebied kan ook op plintniveau gewoond worden. De straat is primair bedoeld voor fietsers en voetgangers, pakketbezorgers kunnen er halteren om pakketjes af te leveren.

• De **parallelstraten**, ten noorden en ten zuiden van het Buikslotermeerplein, faciliteren het centrumgebied. Hier bevinden zich de toegangen tot de parkeergarages en de expeditiehoven van het winkelcentrum. De parallelstraten zijn echter ook het aanzicht van het centrumgebied naar de omgeving en de omliggende buurten, delen ervan vormen het entreegebied tot het winkelcentrum. Functies als horeca, dienstverlening, indoor sportvoorzieningen, sociaal-maatschappelijke functies verlevendigen - ook in de avonduren - de plint. Naast de voetganger en de fiets, zijn deze straten tevens bedoeld voor autoverkeer. Hier halteert het openbaar vervoer.

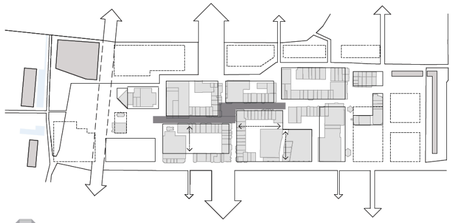
PLINTFUNCTIES

Goede invulling van de plinten is essentieel om het centrumgebied te laten slagen. Locatie is daarbij bepalend. Zo zullen food en horeca het beste gedijen in de entreegebieden en op en nabij de pleintjes, Indoor sport (indoor cycling, yoga, pilatesstudio, bouldering, gym), allerlei vormen van dienstverlening en health & beauty kunnen de parallelstraten verlevendigen, terwijl fashion & lifestyle het best geclusterd kan worden in de hoofdstraat.

De kracht en aantrekkelijkheid van het centrumgebied hangt niet alleen af van het succes van de individuele ondernemers, maar evenzeer van hun bijdrage aan het collectief. In dit kader is het ook van belang waar sterke sociaal maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld de stadsdeelbibliotheek of grotere scholen landen. In een tendens waarbij het winkelgebied van het Buikslotermeerplein compacter wordt en de neiging heeft naar het westen te schuiven, zou een dergelijke publiek aantrekkende sociaalmaatschappelijke functie de oostzijde kunnen versterken.

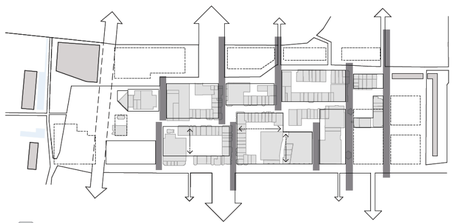


pleintjes
>>> beleving



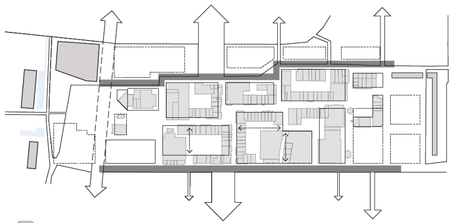
tweezijdige bewinkeling/ zo weinig mogelijk onderbrekingen/ hoge verblijfskwaliteit, bijzondere (maaiveld)inrichting/ primair voor voetgangers

hoofdstraat
>>> kernwinkelgebied



verbinden met de buurt/ “aanloopstraten”/ functiemix van werken, entree tot woningen en fietsenstalling/ laden en lossen/ pakketbezorgers/ beperkte horeca/ naast voetgangers ook fietsers

dwarsstraten
>>> verbinden



faciliteren/ enkelzijdige bewinkeling/ entreegebied/ entrees tot P-garages en woningen/ horeca en terrassen/ indoor sport/ dienstverlening/ ook levendig na sluitingstijd winkels/ naast voetgangers en fiets ook auto en OV

parallelstraten
>>> faciliteren

Beelden: Rijnboutt

PROGRAMMA HART VAN NOORD

4.4

BUITENGEWOON CENTRUMGEBIED

De toekomstige programmamix voor Hart van Noord kent weinig referenties. Het is ronduit zeldzaam een stedelijke centrumlocatie te vinden die enerzijds zo fors kan groeien op het vlak van wonen en werken en anderzijds haar bestaande (winkel)centrumfunctie voor een groot en groeiend stadsdeel moet herdefiniëren. Het transformeren, verdichten en mengen van planmatige winkelgebieden is tot dusverre nog weinig toegepast. De urgentie was tot voor kort minder aanwezig, de vastgoedwaarden van retail maken transformatie lastig en verdeeld eigendom zorgt vaak voor complexe en langlopende trajecten. Bij Buikslotermeerplein lijken kans en noodzaak samen te gaan vallen en kan een nieuw type sub-centrum worden ontwikkeld in de grootste Nederlandse metropool.

Met het verdichten van het stadsdeel Noord naar 160.000 inwoners slaan we duidelijk een andere weg in dan decennia geleden met suburbanisatie. Noord heeft alles in zich de grootste nieuwerwetse groeikern te worden in bestaand stedelijk gebied. Daar hoort ook een passend nieuwerwets centrumgebied bij. Buikslotermeerplein is vanuit de herpositionering als Hart van Noord een pionier voor het definiëren van een nieuwe functiemix.

Naast Hart van Noord zijn er in Nederland nog enkele pioniers aanwezig, die veelal bezig zijn het klassieke stadsdeelcentrum te transformeren naar moderne stedelijke hub. We hebben een paar voorbeelden gerangschikt naar het type centrumfunctie dat ze willen gaan vervullen in de toekomst, waarbij het verschil zit in het afschalen of opschalen/verkennen van een nieuwe centrumfuncties.

Forse reductie winkelprogramma + forse toevoeging woonprogramma: centrumfunctie is afgeschaald

• In de Banne, Amsterdam Noord. Dit in 2013 getransformeerde wijkwinkelcentrum bestaat nu uit een winkelentrum van circa 7.600 m2 en een toevoeging van zo'n 200 woningen en buurtvoorzieningen zoals een bibliotheek en gymzaal toegevoegd.

Lichte toevoeging winkelprogramma + forse toevoeging woonprogramma

• Schalkstad, Haarlem. Winkelcentrum Schalkwijk wordt de komende jaren uitgebreid met circa 160 woningen, twee supermarkten, winkels en een openbare parkeergarage: Schalkstad. Een deel van het bestaande parkeerterrein wordt een nieuw marktplein met hoogwaardige openbare ruimte. Daarnaast wordt er een klein aanbod aan voorzieningen toegevoegd, zoals een bioscoop en horeca. Er is zo'n 6.500 m2 beschikaar voor winkels in Schalkstad.



SCHALKSTAD, HAARLEM (SFEERIMPRESSIE)

Beeld: PPHP, AM

Forse reductie winkelprogramma + forse toevoeging woonprogramma + verkenning nieuwe werk/centrumfuncties

• Leidsche Rijn Utrecht. In dit centrumgebied - opgeleverd eind 2018 - bevinden zich winkels (30.000 m2), kantoren (10.000 m2), horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen (10.000 m2) en 800 woningen. Onder het maaiveld bevindt zich een parkeergarage voor 2.100 auto's en worden de winkels bevoorraad. Tijdens de planontwikkeling is - na de financiële crisis - werd het winkelprogramma als te groot beschouwd. Het winkelprogramma is vervolgens van 45 naar 30 duizend vierkante meter gereduceerd.

• In de Bogaard, Rijswijk. In de toekomst zal het aantal viekante meters winkeloppervlak met circa 20.000 m2 bvo verminderen. Het huidige winkelcentrum zal ingrijpend veranderen met meer groen, meer terrassen en 2.000 nieuwe woningen. De ambitie is een meer stedelijk gebied te creëeren waar men woont, winkelt, werkt en recreëert.



IN DE BOGAARD, RIJSWIJK (SFEERIMPRESSIE)

Beeld: PosadMaxwan

NIEUWE START MET VERDICHTEN EN BREED VOORZIENINGENPALET

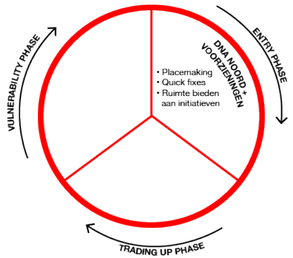
Vanuit winkelperspectief wordt er met de *Wheel of Retailing* naar verschillende cycli van winkels gekeken. Het principe gaat er van uit dat nieuwe winkeltypes de markt betreden met lage prijzen en weinig toegevoegde waarde. De gevestigde orde volgt met afprijzingsstrategieën. Prijsconcurrentie is het gevolg, waardoor marges afnemen, ook bij de nieuwe intreders. Om toch marge te maken moeten ze het assortiment uitbreiden, een betere kwaliteit bieden en hogere prijzen vragen. Daardoor neemt het verschil af tussen de nieuwe aanbieders en de gevestigde aanbieders. Waardoor er weer opnieuw ruimte aan de onderkant vrijkomt voor nieuwe aanbieders.

Dit principe kan ook op winkelcentra worden toegepast. Buikslotermeerplein is in de ogen van sommigen sterk verouderd en toe aan een nieuwe impuls. De transformatie van het Buikslotermeerplein kan als een nieuwe cyclus worden gezien. Het klassieke Wheel of Retailing begint opnieuw en “Retail” kan worden vervangen door een brede set aan voorzieningen. Het toevoegen van voorzieningen - in combinatie met stevige verdichting - die ook aansluiten bij de kracht van Noord leidt tot een nieuw begin voor het Buikslotermeerplein naar een compleet centrumgebied. De eerste start wordt gemaakt met ingrepen in de openbare ruimte, de plek op de kaart zetten en aanwezige initiatieven ruimte te bieden. Nu is het de tijd om de kans te pakken voor een interbellum, met tegelijkertijd de ogen gericht op een toekomstig totaal nieuw centrumgebied.

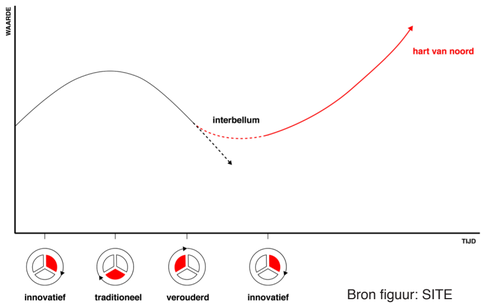
Klassieke Wheel of Retailing



Nieuwe start Buikslotermeerplein met voorzieningenpalet



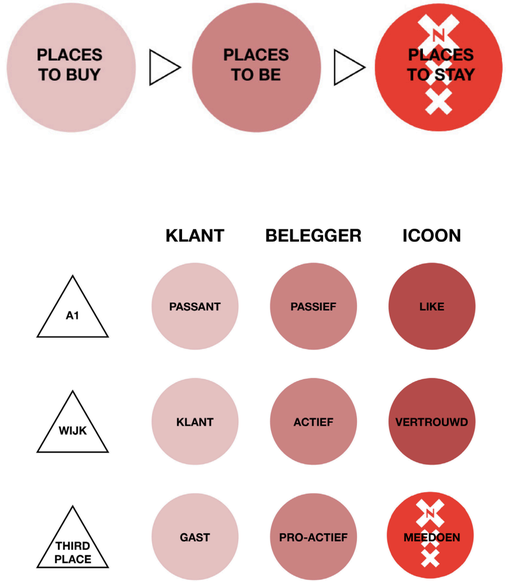
Bron figuur: SITE



Bron figuur: SITE

Met de ambitie en ontwikkeling van Hart van Noord begint het ‘Buikslotermeerplein-wiel’ opnieuw met het toevoegen van functies: een interbellum fase

FRAMEWORK VOOR HET NIEUWE CENTRUMMILIEU



Beeld: SITE

Wat betekent een breder palet aan voorzieningen voor de winkelfunctie in het centrumgebied? Voor een toekomstigbestendig winkelprogramma en gewenst winkelgebied heeft SITE uitvoerig gesproken met Gijs Bessem (KroesePaternotte) en Rijnboutt. Er zijn ook diverse onderzoeken uitgevoerd die ingaan op de schaal/verzorgingsfunctie van het gebied (o.a. Ravenkop, Strabo). Ze wijzen allemaal grofweg in dezelfde richting:

- Van *place to buy* naar *place to be*;
- Durf nog een stap verder te gaan naar *place to stay*;
- Goed gelegen en geprogrammeerde publieke ruimten/plekken zijn de nieuwe anchors van het centrum;
- De nieuwe “kamers” van Buikslotermeerplein moeten worden gevoed door routes vanuit de wijk en het stadsdeel. Hier moet veel van het *Daily Urban System* aangewakkerd worden;
- Breder consensus over afschalen van winkelprogramma. Aandeel winkels zal naar verwachting krimpen;
- Organiseer voldoende schuifruimte en groeipotentie om nieuwe soorten voorzieningen, interactiemilieus, retailvormen etc. te kunnen laten ontstaan.





WAT MAAKT HET EEN HART & WAT MAAKT HET VAN NOORD

Een HART want:

Als bewoner uit de buurt...
… ken ik het hart en ga ik er vaak heen
… werk ik er
… zie ik hier bekenden
… ben ik trots op het hart
… laat ik deze plek aan vrienden en familie zien

- Het is een mooie en fijne plek, die toegankelijk en goed bereikbaar is
- De plek is heeft nuttige centrumfuncties: boodschappen, winkels, bibliotheek, markt, stadskantoor, onderwijs, metrohalte
- De plek is aangenaam om te verblijven: eten, drinken, zien en gezien worden, reuring, samenkomen, veilig
- Het leeft hier de hele dag; er is 24/7 wat te doen

Een hart van NOORD want:

De kracht van Noord is hier zichtbaar en voelbaar.

- Cultureel divers
- Gemeenschap
- Groen en buiten
- Volks
- Samenkomen
- Trots
- ‘Doe maar gewoon’



NIEUWE REURING VOOR EEN PLACE TO STAY

Vanuit het gedachtengoed Metro Mix (CRA, 2019) zien wij de gelegenheid een nieuw hoogstedelijk milieu te creëren dat geheel past in de noodzaak en wenselijkheid van functiemenging en verdichting, maar die tegelijkertijd recht doet aan een centrumfunctie op (sub)stedelijk niveau. Een centrumgebied dat zich niet baseert op economische toplandschappen, innovatie, “war on talent” e.d. maar zich richt op een gewoon en fijn centrum op stadsdeelniveau. Een centrum dat zich Hart van Noord mag noemen met thuis, eerlijk en buitengewoon als kernwaarden. In plaats van het ontwikkelen van suburbane woongebieden naar het creëren van volwaardige subcentra in metropool regio’s. Hier passen dus ook volwaardige centrumgebieden met een grote verzorgingsfunctie bij.

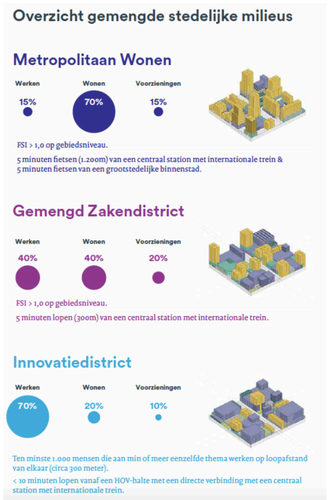
Het Hart van Noord staat voor de opgave een nieuwe mix van functies samen te stellen die recht doet aan een levendig centrumgebied. Een gebied dat zich vooral vanuit aantrekkelijke openbare ruimte(n) en algehele sfeer en reuring presenteert als een *third place*. Een plek die naast je eigen woning, je werkplek, een functie kan vervullen als tweede thuis.

Maatschappelijke en sociale functies zijn veel belangrijker aan het worden voor de gehele voorzieningencomponent. Horeca heeft een sterke opmars beleefd de afgelopen jaren, als bewijs van de groei in het segment “buitenshuis”. Men zoekt naar activiteiten buiten de eigen woning.

Voor het Hart van Noord is veel potentie deze nieuwe voorzieningenmix samen te brengen, waarbij de kracht van Noord en de focus op het coalitieprofiel (zie ondereel nieuwe doelgroep bepaling) belangrijke elementen vormen.

Met de ambitie voor een compleet aanbod aan centrumvoorzieningen en de volop aanwezig ruimte rondom en bovenop het huidige Buikslotermeerplein, richten we ons op een centrumgebied van 400.000 - 500.000 m2 bvo. Dit acht de gemeente Amsterdam tevens als een realistische omvang. Hierbij schatten we het toekomstige voorzieningenareaal voor Hart van Noord binnen een bandbreedte van circa 90.000 - 175.000 m2 (zie bijlage 2). Uitgaand van circa 450.000 m2 bvo voor het totale centrumgebied is dat gemiddeld grofweg rond de 30% van het totaalprogramma.

In de volgende secties worden de - grotendeels toe te voegen - centrumfuncties voor een Hart van Noord geconcretiseerd, aanlsuitend bij de gestelde ambitie met bijhorende kernwaarden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen commerciële en maatschappelijke voorzieningen, wonen en werken. Er zijn echter ook veel mengvormen tussen deze functies mogelijk: *blurring* concepten zijn steeds vaker zichtbaar. Dit maakt het onderscheid ook minder makkelijk en vandaar dat de aangegeven m2 per type functie een indicatieve leidraad is.



CRA Guiding Principles
Bron: Metro Mix, 2019

De *guiding principles* in Metro Mix is specifiek geschreven voor het intensiveren en mengen van functies voor bijvoorbeeld (verouderde) bedrijventerreinen, (voormalige) havengebieden of andere stedelijke locaties zonder een specifieke centrumfunctie. De hoogstedelijke milieus die zij voorstellen richten zich vooral op werk- en innovatie in combinatie met wonen.)

VOORZIENINGEN

In dit onderdeel geven we meer duiding bij de voorzieningenmix, die veel meer belang hecht aan zichtbaarheid en relatie met aantrekkelijke openbare ruimte. Niet alle voorzieningen hoeven klassiek te worden geclusterd, sommige grote maatschappelijke functies kunnen juist goed opgaan in het stedelijk weefsel als aantrekkelijke plintfunctie met autonome trekkracht.

Voorzieningen zijn een cruciaal onderdeel van het programma van Hart van Noord. In bijlage 2 is een tabel met indicatieve bandbreedtes te vinden om gevoel te krijgen bij de mogelijkheden. De omvang zou kunnen variëren van ca. 90.000 - 175.000 m2 bvo. Dit is sterk afhankelijk van marktbewegingen en daarnaast ook de exploitatie van de publieke ruimte, het aantal en type maatschappelijke voorzieningen en de ‘wildcard’ voorziening(en). We zien tenminste 1 ‘wilcard’ voorziening in Hart van Noord landen. Hiermee wordt een functie met speciale regionale aantrekking beoogd, welke kan variëren van een congres, poppodium tot museum.

Commerciële voorzieningen

Voor de klassieke fysieke retail zal steeds meer nadruk worden gelegd op de sociale functie, in plaats van het pure transactie-gedreven winkelmodel. Fysiek en online gaan meer en meer samen en fysieke retailunits transformeren naar bijvoorbeeld een showroom concept (bv. Apple, Nike, automerken), sociale plekken (blurring met horeca, denk aan cadeauwinkel WAAR, foodmarkt en foodcollege zoals Jumbo) en serviceconcepten (bv Coolblue).

Het oppervlak van veel non-foodwinkels zal afnemen, maar er kunnen juist ook nieuwe merken en toetreders ontstaan vanuit bijvoorbeeld online spelers en platformen. Voor deze retailconcepten is binding met klanten belangrijk. In plaats van klassieke sturing op *footfall* is bezoekfrequentie, bezoekduur en conversie wat echt telt.

Voor de winkels in het winkelcentrum zoals we die nu kennen zien wij het winkeloppervlak reduceren. Tegelijkertijd ontstaat er op het Buikslotermeerplein ruimte voor nieuwe commerciële concepten die juist de sociale functie weten te omarmen. Denk aan horeca- en foodconcepten, vintage/bazaar-concepten of concepten waar de maakfunctie wordt geïntegreerd zoals een bierbrouwerij, meubelmakerij of koffiebranderij. Dit biedt ook kansen voor een doorontwikkeling van de huidige warenmarkt op het Buikslotermeerplein.

Warenmarkt nieuwe stijl

Warenmarkten vormen een belangrijk onderdeel van de buurteconomie, voor het kopen van dagelijkse boodschappen, (lokaal) ondernemerschap en als onmoetingsplek in de buurt. De huidige warenmarkt zou door mee te doen met het ambitieniveau van Hart van Noord ook een gebiedsoverstijgende functie kunnen krijgen, met een ruim aanbod van zowel dagelijks als niet-dagelijkse producten. Daarnaast zijn thematische periodieke markten ook denkbaar, te combineren met het placemaking-traject voor Hart van Noord.

Grootschalige functies met een groot bereik

De aantrekkelijke Place to Stay in Noord geeft zeker op het vlak van voorzieningen de mogelijkheid om regionaal, nationaal en internationaal bezoekers te trekken. Een goed subcentrum in metropolitane context onderscheid zich dikwijls door een of meerdere bijzondere en grootschalige functies op het gebied van poppodium (Ziggo Dome), congresfaciliteit (Ahoy Rotterdam), culturele functie (Cobra museum Amstelveen) of leisure-functies zoals een ijsbaan, sportcentrum/stadion. Noord verdient het om een dergelijke functie te krijgen, die ook goed aansluit bij de kernwaarden Thuis, Eerlijk en Buitengewoon.

Ruimte bieden aan kunst en cultuur

Hart van Noord biedt ruimte aan een veelheid aan cultuurinstellingen die zich richten op zowel stedelijk- als wijkniveau. Zo onstaat er een breed aanbod. Culturele functies zorgen, samen met voorzieningen als leisure en horeca, voor meer menging en reuring in het gebied. De voorkeur gaat uit cultuurfuncties de plekken in Hart van Noord en de andere functies in het gebied versterken. Te denken valt aan functies als aanvulling op het aanbod in de stad, die aansluiting zoeken bij een bepaalde doelgroep - zoals jongeren - in Noord of tijdelijke initiatieven.

Maatschappelijke voorzieningen

Een aantal functies is van belang voor de binding met en het voorzien in de behoefte van de buurt(bewoners). Dit zijn tevens functies die de ‘dagelijkse loopjes’ creëren in het gebied. Met de instroom van nieuwe bewoners is een basisschool wenselijk, waarbij een brede school met functies voor meerdere doeleinden (workshops, vergaderen, avondschool etc.) ook goed denkbaar is. Een toename van bewoners in het gebied betekent ook voldoende zorgfuncties - bijvoorbeeld een breed gezondheidscentrum -, maatschappelijke diensten (zoals een buurthuis, reclassering etc.) en culturele voorzieningen als een muziekschool of museum.

De bibliotheek als verblijfsplek

Een dominante “anchor” in de moderne voorzieningenmix is de bibliotheek, die tegenwoordig in bijna niks meer lijkt op een plek waar je boeken komt lenen. Kijk naar de nieuwe bibliotheken zoals de LocHal in Tilburg en Rozet in Arnhem. Dit zijn ontmoetingsplekken voor jong en oud. Het is een werkplek, studieplek, speelplaats, congrescentrum, horecagelegenheid, kinderopvang, expositieplek en vooral ook een plek om gewoon te bezoeken. Een echte plek om te verblijven.

Publieke ruimte als anchor

Openbare ruimte hoort als volwaardig programma te worden meegenomen “in de mix”. Het Hart van Noord heeft hoogwaardige geprogrammeerde ruimte nodig met een eigen exploitatie (bv Bryant Park New York, Westergasfabriek Amsterdam, Stichting Hondsrugpark Amsterdam Zuidoost). Voor Hart van Noord zouden meerdere pleinen/ plekken een dergelijk exploitatiemodel moeten ontwikkelen vanuit een samenwerking tussen gemeente, vastgoedeigenaren, ondernemers en diverse maatschappelijke en culturele instellingen. De verblijfskwaliteit van de publieke ruimte wordt geborgd door onder andere veel groen en plekken om te zitten en te spelen toe te voegen en de ruimte aantrekkelijk te maken voor gebruikers te voet.













WONEN

Aan het aantal nieuwbouwprojecten is af te lezen dat Amsterdam Noord flink in opkomst is qua woongebied. De andere kant van het IJ wordt door steeds meer mensen ontdekt. Het Buikslotermeerplein is sinds de komst van de Noord-Zuidlijn een extra kansrijke woonplek geworden in Amsterdam. Het is daarnaast een plek in de stad waar nog veel ruimte is; er kan goed ingespeeld worden op de grote behoefte aan woningen, met name in het middensegment.

In Hart van Noord zouden circa 3.000 woningen toegevoegd kunnen worden, wat kan leiden tot meer dan 5.000 nieuwe inwoners in Hart van Noord. De woningaantallen zijn indicatief en kennen op dit moment geen maximum.

Nadere afspraken over woningdifferentiatie

De druk op de woningmarkt is groot en dit heeft geleid tot een brede maatschappelijke en politieke discussie over hoe de stad Amsterdam verder zou moeten groeien. Verdringing op de woningmarkt is hierin een belangrijk thema en dit heeft geleid tot nieuw beleid in de woningmarkt dat meer ruimte moet maken voor doorstroming (aan de onderkant van de markt en voor doelgroepen die op dit moment moeilijk aan een woning kunnen komen). In de woonagenda 2025 is daarom bepaald dat in nieuwe ontwikkelingen binnen Amsterdam moet worden uitgegaan van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije markt.

Voor de woningdifferentiatie in Hart van Noord zullen tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente nadere afspraken gemaakt moeten worden. Aangezien het stadsdeel Noord een groot aandeel sociale huur kent, is dit een reden om een lager aandeel dan 40% sociale huur in Hart van Noord aan te houden. De ambitie hiervoor is een evenwichtig woningaanbod in Noord/ omgeving Buikslotermeerplein. Recent gebouwde (transormatie)projecten in Noord voorzien veelal in woningen in de vrije sector, naast een deel (verplichte) sociale huur. Middeldure woningen zijn nog in mindere mate in beeld in Noord. Hart van Noord kan voor dit belangrijke segment een grote rol spelen.

Ruimte en potentie voor het middensegment

Vanuit de kernwaarden Eerlijk, Thuis en Buitengewoon biedt het woonprogramma van Hart van Noord kansen voor een toegankelijk woningaanbod en een evenwichtige mix aan type woningen. Het zwaartepunt van het woonprogramma zou zich moeten richten op het middensegment, in verschillende variaties (huur/ koop/prijs). Het aandeel wonen in het hogere segment en sociale segment zal de totale mix moeten completeren.

Amsterdam kampt met een groot tekort aan middeldure woningen. Dit betreft huurwoningen vanaf €737* tot maximaal €1.000 per maand. Bij koopwoningen ligt in Amsterdam de maximale verkoopprijs bij €306.000 incl. afkoop erfpacht (2020). Voor veel mensen met een middeninkomen van tussen modaal en twee keer modaal - in Nederland circa drie miljoen huishoudens - zit de woningmarkt dicht. Er is nauwelijks geschikt aanbod in het middensegment terwijl de vraag groeit. Hart van Noord kan hier met een toegankelijk woningbouwprogramma een antwoord op bieden.

*De ondergrens van de definitie van middenhuur verandert jaarlijks door verschuivingen in de liberalisatiegrens van sociale huurwoningen (€737 in 2020).

Een gevarieerd en toegankelijk woonmilieu

Wanneer het hoofdprogramma van de woningen op het middensegment ligt, zal Hart van Noord onder andere aantrekkelijk zijn voor de starter, eenpersoonshuishoudens, ouderen en (jonge) gezinnen. In het stadsdeel Noord wordt een ook een grote instroom van jonge huishoudens verwacht.

Hart van Noord zal inwoners een stedelijke woonplek bieden met zowel voorzieningen om de hoek als groen en buitenleven op nabije afstand. De verschillende woningtypes en prijssegmenten zijn in gemengde vormen door het gehele centrumgebied te vinden. Verschillende eilanden van mensen/ doelgroepen is wat we willen voorkomen. Rondom het metrostation passen doorgaans - door de uitstekende bereikbaarheid - woningen voor meer stedelijk georiënteerde doelgroepen. Ouderen uit de omgeving kunnen bijvoorbeeld een passende woning met zorgfuncties om de hoek vinden in het gebied. Dit zal ook de doorstroming in de wijken van Noord bevorderen: (te) grote eengezinswoningen van ouderen komen vrij op de koopmarkt.

Zoals eerder gesteld op p.45 zal Hart van Noord met name de coalitievormende (gele) leefstijl aantrekken. Deze doelgroep heeft in algemene zin behoefte aan een fijne eigen woonruimte, maar ook aan plekken voor ontmoeting en gemeenschap. Woonblokken met gemeenschappelijke ruimtes kunnen op deze wens aansluiten.
Daarnaast spelen ‘living as a service’ woonconcepten bijvoorbeeld in op de vraag naar zowel betaalbaarheid, comfort als gezamenlijkheid bij de woning. Voor het stimuleren van verbinding en (sociale) interactie tussen gebruikers in Hart van Noord zou de woonlaag in het gebied goed moeten aansluiten op de voorzieningen. De woonplek staat dichtbij overige leefplekken.

We zien voor deze leefstijl ook mogelijkheden voor deelmobiliteitsconcepten (op blokniveau). De auto is voor velen niet strik noodzakelijk omdat alle voorzieningen in de buurt zijn en de binnenstad van Amsterdam is met het openbaar vervoer gemakkelijk bereikbaar. Goede fiets- en wandelmogelijkheden in het gebied zijn hierbij wel essentieel.















WERKEN

De potentie van Noord als kantorenlocatie wordt door velen onderschreven. Met de opkomst van NDSM en de ontwikkelingen rondom de ADAM Toren en het EYE hebben veel bedrijven de afgelopen jaren al bewust gekozen voor een locatie “aan de andere kant van het IJ”. Naast nieuwe planmatige kantoorvolumes is binnen Noord ook het creatieve segment sterk ontwikkeld, in onder meer de Buiksloterham, Hamerkwartier en langs de Noordelijke IJ-oevers. Dit alles heeft het stadsdeel Noord al op een sterke positie opgeleverd in de Amsterdamse en Nederlandse context, zoals het overzicht van JLL (2019) duidelijk illustreert.

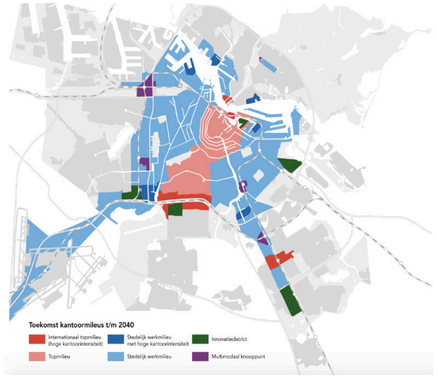
De groei van Noord als kantorenlocatie ligt voor een belangrijk deel bij Buikslotermeerplein en het Hamerkwartier. Voor Buikslotermeerplein kan vanuit de combinatie van het uitmuntende bereikbaarheidsprofiel (metro/OV, auto en fiets) met het eigen karakter van Noord een zeer onderscheidende werkomgeving worden ontwikkeld binnen Amsterdam. In het Amsterdamse Kantorenplan wordt het Buikslotermeerplein als nieuwe kantoorlocatie/multimodaal knooppunt aangemerkt. Voor het gehele stadsdeel Noord wordt voor de periode 2023-2026 uitgegaan van een groeiperspectief van 50.000 – 150.000 m2.

Vanuit de positionering Hart van Noord en multimodaal knooppunt zien we mogelijkheden voor de ontwikkeling van een kantoorvolume van circa 100.000 m2 bvo. Hierbij is het van groot belang het DNA van Noord en kernwaarden Thuis, Eerlijk en Buitengewoon te vertalen naar (nieuwe) kantoorgebouwen en werkmilieus. Werken in Noord moet zich kunnen en willen verhouden tot de bewoners van Noord (Noorderlingen) en juist de combinatie van voorzieningen en levendigheid van Hart van Noord maakt deze plek tot een zeer onderscheidend werkmilieu.

Het ligt voor de hand diverse kantoren te ontwikkelen in de directe nabijheid van de metro, maar een te strikte (functie)scheiding is juist niet in het belang van het Hart van Noord. Voor bedrijven en werknemers die sterk vanuit een sociaal en maatschappelijk kompas opereren kan Noord zich bij uitstek profileren. Het wordt interessant om meerdere locaties binnen het centrumgebied en diverse typologieën te kunnen ontwikkelen (woon/werk, werk/winkel, school/werk, werk/voorziening, maak/werk etc.).

Sub Market	Rank 2019	Score	Voorraad in m²
Amsterdam - Zuidas	1	85,4%	760.000
Amsterdam - South East - Centre	2	83,8%	480.000
Amsterdam - South	3	82,8%	400.000
Amsterdam - IJ-oevers	4	80,7%	185.000
Amsterdam - East - De Omval	5	80,7%	235.000
Amsterdam - Canal District	6	80,7%	955.000
Utrecht - Station Area	7	80,3%	605.000
Utrecht - City Centre	8	79,3%	145.000
Utrecht - Leidsche Rijn	9	78,2%	35.000
Amsterdam - Centre - Houthavens	10	75,1%	120.000
Amsterdam - Westas	11	74,3%	125.000
Amsterdam - West - Inner Ring	12	73,1%	110.000
Amsterdam - Sloterdijk	13	72,9%	540.000
Haarlemmermeer - Schiphol - Centre	14	72,1%	225.000
Amsterdam - North	15	72,1%	190.000
Rotterdam - Central District	16	72,0%	485.000
Amstel Business Park	17	71,7%	170.000
Utrecht - Kanaleneiland	18	71,5%	370.000
Utrecht - Lunetten/Stadion	19	69,9%	135.000
Den Bosch - Paleiskwartier	20	69,9%	220.000
Utrecht - Maliebaan	21	69,1%	45.000
Amsterdam - Buitenveldert	22	69,0%	150.000
Eindhoven - High Tech Campus	23	68,7%	195.000
Amsterdam - Riekerpolder	24	68,4%	235.000
Amsterdam - West - Outer Ring	25	67,8%	90.000

Bron: JLL, Office Ranking 2019



Bron: Kantorenplan 2019-2026, gemeente Amsterdam (september 2019)

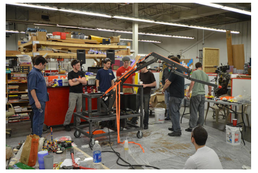












Buitengewoon Centrumgebied

Voorzieningen 30%

Wonen 50%

Werken 20%

FSI > 1,0 op gebiedsniveau
5-10 minuten reizen van/naar het Centraal Station en hoofdcentrum

BEOOGDE INDICATIEVE PROGRAMMAVERDELING HART VAN NOORD OP BASIS VAN 450.000 m2 BVO TOTAAL. BRON: SITE

BOEZEMKAMERS HART VAN NOORD

Voor de Visie voor Hart van Noord zoals in voorafgaande onderdelen van dit Ambitiedocument omschreven, maken we deels al een vertaling naar het gebied: de Boezemkamers van Hart van Noord. Hierbij nemen we zowel de voorgestelde ambities als de huidige situatie in het gebied in acht.

De kaart op de volgende pagina vormt logischerwijs in dit stadium geen concrete stedenbouwkundige voorstel. Hiervoor bieden het ruimtelijk raamwerk en later uitgewerkt in de projectnota ruimte, opgesteld vanuit de gemeente Amsterdam. In dit stadium kan deze kaart het best opgevat worden als een conceptuele kaart, welke de intenties weergeeft. De kaart toont de introductie van programmatische ‘Boezemkamers’ en nieuwe of verbeterde inprikkers. De boezemkamers kunnen als brandpunt beschouwd worden voor verdere ontwikkeling. Voor het verder vormgeven van de boezemkamers zijn leidende principes opgesteld, met als doel de samenhang tussen plekken te waarborgen en niet zozeer om de exacte locatie en grootte te bepalen.

De Boezemkamers van Hart van Noord zouden zich kunnen vertalen naar een invulling van - deels reeds bestaande - pleinen in het gebied:

- Metroplein
- Cultuurplein
- Marktplein
- Hartplein
- Olof Palmeplein



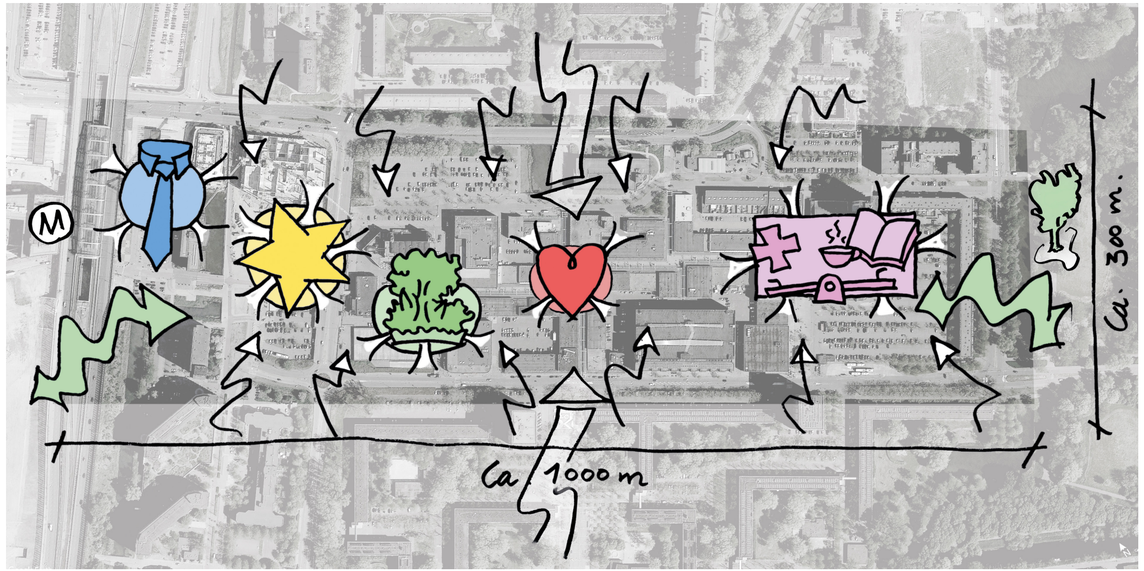












Conceptuele kaart Boezemkamers Hart van Noord: verbeterde routes, inprikkers, kruizende paden en programmatisch geladen pleinen

LEIDENDE PRINCIPES

De Boezemkamers bestaan uit een reeks van pleinen die familie van elkaar zijn. Er is sprake van een samenhangend geheel. Deze pleinen vormen als het ware gezamenlijk het ‘centrum’ Hart van Noord. De pleinen zijn wel verschillend van aard, maar niet van belang. Hiervoor gelden 4 leidende principes.

1) Vanuit de filosofie van de Power of 10 (PPS) bij het vormgeven van de openbare ruimte geeft het ontwerp en de programmering/exploitatie aanleiding dat er altijd iets te doen is. Wanneer er voor mensen verschillende redenen zijn (minstens tien) om de plek te bezoeken, brengt dit succes aan het plein toe. Het kan gaan om een plek om te zitten, speelplek voor de kinderen, kunst om te bekijken of aan te raken, muziek om te horen, eten om te halen en op te eten of mensen te ontmoeten. Deze activiteiten op de pleinen hebben zoveel mogelijk een relatie met de omgeving en context van Noord. De pleinen zijn herkenbaar en toegankelijk voor de verschillende doelgroepen, zowel uit Noord als andere regio’s. De invulling van het programma van de pleinen vormt hiermee een cruciaal onderdeel van de ontwikkeling Hart van Noord.

2) Er wordt veel groenvoorziening op de openbare plekken gerealiseerd met parken, bomen en de stadsnatuur die voelbaar en zichtbaar is. Dit is een groot onderdeel van het ontwerp. Groene en duurzame ingrepen komen terug op alle pleinen, maar dit komt wel op verschillende wijze tot uiting per plek.

3) Elk plein is goed toegankelijk vanuit diverse mobiliteitsvormen: fiets- en looppaden, openbaar vervoer en de auto. Met inprikkers in het centrumgebied zouden fietsers en wandelaars voorrang krijgen en op logische plekken moeten kruizen met de boezemkamers. Dit maakt de pleinen onder andere goed toegankelijk voor de omliggende buurten, een belangrijk speerpunt.

4) Vanuit het belang van een goede programmering op de pleinen wordt er gestreefd naar samenwerking tussen gemeenten en private eigenaren voor de exploitatie van deze openbare ruimten. Hierbij wordt de relatie tussen de plinten in de gebouwen rondom de pleinen en de openbare ruimte meegenomen.

De uitwerking van de pleinen is een van de strategische projecten. De concrete uitwerking van de Boezemkamers is mede afhankelijk van de initiatieven die zich aandienen en de marktwerking.







BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Overzicht van producten voor ontwikkeling Hart van Noord

Product	Door wie	Wanneer	Status
Visie Afspraken	Partijen samen: gemeente/privaat/CVvE	Afronden in Q4 2020. Vaststelling CvA	Overeengekomen afspraken
Aanpak vervolgproces: uitwerking ontwikkelstrategie, mobiliteitsonderzoek en ruimtelijk-programmatisch kader winkelcentrum	Partijen samen: gemeente/privaat/CVvE	Gelijktijdig met Afspraken Visie aan werken. Go/No go op CvA	Overeengekomen afspraken
Ambitiedocument	SITE in opdracht van partijen	Afronden in Q4 2020	Bijlage bij Afspraken Visie, inspiratie
Studie Rijnboutt/Bessem	SITE in opdracht van partijen	Afronden in aug '20	Input voor Ambitiedocument en Ruimtelijk Raamwerk, geen eigen status, inspiratie
Ruimtelijk Raamwerk	Gemeente	Conceptversie Q4 2020	Kaderstellend vanuit gemeente, input voor projectnota/ voorbereidende kaders
Projectnota	Gemeente	Vanaf Q4 2020	Planologisch/ruimtelijk kader, gemeenteraad besluit, mogelijk maken van transformaties

* CvA: Club van Afgevaardigden
CVvE: Collectieve Vereniging van Eigenaren Boven 't Y

BIJLAGE 2

INDICATIEVE PROGRAMMAVERDELING VOORZIENINGEN

De programmaverdeling in bandbreedtes (zie tabel) is gebaseerd op eigen inschattingen (o.a. met vergelijking andere centrumgebieden), onderzoek van Bureau Stedelijke Planning naar programmering voorzieningen Amsterdam Noord (2019) en normen vanuit de gemeente Amsterdam voor maatschappelijke voorzieningen.

Commerciele voorzieningen
In het overzicht met bandbreedtes voor het oppervlakte aan commerciële voorzieningen wordt bij een maximale toevoeging uitgegaan van:
- Nieuwe retailconcepten met een bijzondere regionale functie (en groter oppervlakte)
- Minimaal 1 hotel bij de horecavoorzieningen
- Een grootschalige functie met regionaal bereik bij de leisurevoorzieningen. De huidige Euroscoop (15.000 m2 bvo) is in het totale aanbod al meegenomen.

Maatschappelijke voorzieningen
In het overzicht met bandbreedtes voor het oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen wordt uitgegaan van:
- Een verschil tussen een op de wijkgerichte bibliotheek en een bibliotheek met aanvullende voorzienigen en een groter bereik.
- Enkel een nieuwe school; het bestaande ROC gebouw (naast het Buikslotermeerplein) is niet meegenomen.
- Maatschappelijke voorzieningen gebaseerd op normen vanuit de gemeente Amsterdam, het gaat hierbij om een grove inschatting.

Publieke ruimte
In het overzicht met bandbreedtes voor programma in de publieke ruimte wordt uitgegaan van een minimum van 1 park en een maximum van 3 plekken in Hart van Noord als publiek programma.

TABEL: INDICATIE TOEKOMSTIG VOORZIENINGENPROGRAMMA HART VAN NOORD

TYPE FUNCTIE	*MINIMUM BVO IN M2*	*MAXIMUM BVO IN M2*
Commercieel	**80.000**	**140.000**
Huidige retail/winkelcentrum	30.000	35.000
Nieuwe retailconcepten (bijv. horeca- en foodconcepten, warenmarkt/bazaar, maakindustrie)	10.000	20.000
Horeca (hotel, restaurant, café)	20.000	35.000
Leisure (poppodium, bioscoop, bowling, congres etc.)	20.000	50.000
Maatschappelijk	**11.500**	**25.000**
Bibliotheek	2.000	10.000
Culturele functies (muziekschool, museum etc.)	4.000	6.000
Zorgfuncties	1.500	2.500
Brede (basis)school	2.500	4.000
Maatschappelijke diensten	1.500	2.500
Publieke ruimte programma	**2.000**	**10.000**
TOTAAL VOORZIENINGEN	**93.500**	**175.000**

*Deze tabel geeft een inschatting weer op basis van het traject om tot een ambitiedocument te komen. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De omvang en verdeling van het programma kunnen gewijzigd worden in het vervolgtraject.

COLOFON

Opdrachtgevers

- Collectieve Vereniging van Eigenaren Boven 't Y
- Crossroads
- Gemeente Amsterdam
- Haakgebouw (collectief van eigenaren)
- HB Capital
- Hoorne Vastgoed
- Jumbo / Wonam ontwikkelcombinatie
- Kroonenberg Groep
- Prowinko
- Urban Interest

Team SITE

Oedsen Boersma
Geurt van Randeraat
Nikita Kuipers
Jonathan de Veen

Auteursrechten

Een deel van de gebruikte beelden is afkomstig uit de beeldenbank van SITE. Deze zijn expliciet in de tekst benoemd. In dit boekwerk zijn beelden gebruikt afkomstig van het Internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd.

Dit boekwerk is een inspiratiedocument voor de opdrachtgevers. Eventuele externe publicatie valt onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

Copyright

SITE urban development bv, november 2020

SITE urban development:

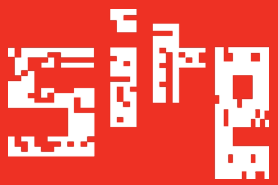
Oedsen Boersma, oedsen@site-ud.nl
+31 650 407 305

Geurt van Randeraat, geurt@site-ud.nl
+31 651 546 811

Nikita Kuipers, nikita@site-ud.nl
+31 633 901 133



SITE urban development
Gedempt Hamerkanaal 91
1021 KP Amsterdam
www.site-ud.nl



SITE urban development
Gedempt Hamerkanaal 91
1021 KP Amsterdam
www.site-ud.nl