Gemeente Amsterdam



Ontwikkelkader
Winkelcentrum Buikslotermeerplein

Definitief, oktober 2024

Inhoud	**Pagina**
Samenvatting	3.
1. Inleiding	5.
2. Voorgeschiedenis en doel ontwikkelkader	
I. Verbinden	
3. Participatie als uitgangspunt	10.
4. Mobiliteit en bereikbaarheid	13.
II. Vergroenen	
5. Aanpak openbare ruimte	16.
6. Ecologie	18.
7. Referentienormen	18.
8. Duurzaamheid	20.
III. Verrijken	
9. Programma	23.
10. Ruimtelijke kwaliteit	25.
11. Ontwikkelstrategie	26.
12. Juridisch planologisch	28.
13. Planning	31.
Colofon	**34.**

Bijlagen:

1. Vuistregels
2. Verslag participatie Buikslotermeerplein
3. Onderzoeken behorende bij de investeringsbesluiten Centrumplein en Winkelcentrum
4. Financiële paragraafgrondexploitatie winkelcentrum (GEHEIM)



Samenvatting

Het Buikslotermeerplein gaat komende jaren veranderen naar het 'Hart van Noord', waar mensen winkelen, wonen, werken en ontspannen. Het Buikslotermeerplein moet een stadscentrum worden waar bewoners zich thuis voelen, Noorderlingen trots op zijn en Amsterdammers graag naar toe gaan. Het winkelcentrum zelf verandert van een monofunctioneel centrum naar een bruisend gebied. Een echt stadshart met een goed functionerend winkelcentrum dat klaar is voor de toekomst, goed verbonden is met zijn omgeving, veiliger en een stuk groener is dan nu. Het ontwikkelkader-bepaalt hoe het winkelcentrum er in de toekomst met alle nieuwbouw uit gaat zien.

Dit is een samenvatting van de belangrijkste punten:

Vuistregels

- Samen met de collectieve vereniging van Eigenaren zijn er ruimtelijke spelregels gemaakt, de "vuistregels". De vuistregels bepalen hoe het winkelcentrum er in de toekomst met alle nieuwbouw uit gaat zien. De eigenaren die willen ontwikkelen moeten zich hieraan houden. Hieronder enkele belangrijke spelregels.

  1. De opzet van straten en pleinen in het winkelcentrum blijft in grote lijnen hetzelfde. De straten in het winkelcentrum moeten voldoende ruimte bieden voor ontspanning, winkelen en groen.
  2. De winkels blijven in de toekomst op de begane grond. Er komen veel ramen. Dit zorgt voor voldoende licht en ruimte op straat. Vanuit de (nieuwe) woningen kijken de bewoners op straat. Daardoor verbetert de sociale veiligheid.
  3. De binnenhoven blijven in gebruik voor laden en lossen.
  4. Als een onderdeel van een gebouw hoger dan 25 meter is, spreken we over een hoogteaccent. De gevel van hoogteaccenten staat altijd een stukje naar achteren ten opzichte van het gebouw. Hierdoor wordt windhinder voorkomen.
  5. De daken van de lage verdiepingen en binnenhoven worden groen. De daktuinen zijn een ontmoetingsplek voor bewoners en biedt ruimte voor diverse plant- en diersoorten.
  6. De aannemers maken tijdens de bouw waar mogelijk gebruik van de binnenhoven voor het aan- en afvoeren van materialen.

Woningen

- Er is ruimte voor maximaal 276.000 m2 bvo in het nieuwe winkelcentrum. Dit komt, afhankelijk van de woninggrootte, neer op ca. 1.900 woningen.
- Minimaal 20% van de woningen wordt sociale huurwoning, minimaal 40 % woningen in het middensegment, minimaal 20% en maximaal 30% vrije sector woningen. We stellen voor om af te wijken van de stedelijke 40-40-20 regeling, omdat er in de directe omgeving van het winkelcentrum naar verhouding veel sociale en weinig middeldure huur en vrije sectorwoningen zijn en om de haalbaarheid van de transformatie te vergroten.

Groen

- Er wordt ingezet op maximale vergroening van het gebied, zowel op kavelniveau als in de openbare ruimte, onder andere met de ontwikkeling van groene daken.

- In de volgende fase maken de coöperatieve vereniging van eigenaren en de gemeente een visie voor de openbare ruimte. De wijze van aanpak van de openbare ruimte is onderdeel van studie in de volgende fase en afhankelijk van de voortgang van de ontwikkelingen. De huidige openbare ruimte is voor het overgrote deel in erfpacht uitgegeven aan de CV.

Bereikbaarheid en parkeren

- Het winkelcentrum blijft in de toekomst goed bereikbaar met openbaar vervoer, te voet, te fiets en met de auto.
- In plaats van op de grote parkeervelden in de buitenlucht parkeren bezoekers in parkeergarages rond het winkelcentrum. Er komen 2 nieuwe parkeergarages bij om dat mogelijk te maken. We volgen hierbij stedelijk beleid uit de nota 'Parkeernormen Auto'.

Ontwikkelstrategie en financiën

- Het betreft een transformatiegebied, de gemeente treedt faciliterend op.
- De vastgoedeigenaren kunnen een plan ontwikkelen op basis van de vuistregels. Afspraken over de ontwikkeling worden vastgelegd in een privaatrechtelijke Afsprakenbrief. Na ontwikkeling van een bouwplan, afstemming met de omgeving en goedkeuring van de gemeente kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Na verlening van de vergunning kan er worden gestart met de bouw.
- Op basis van dit ontwikkelkader wordt er een grondexploitatie geopend waar in eerste instantie uitsluitend de proceskosten worden opgenomen. Op die manier kunnen initiatieven voor transformatie worden gefaciliteerd. Op het moment dat dit leidt tot transformaties en meeropbrengsten uit erfpacht dan kunnen deze inkomsten met deze grondexploitatie in het gebied behouden blijven en eventuele uitgaven worden gedaan.

1. Inleiding

Blik in de toekomst Buikslotermeerplein 2035

Het is druk bij de ingang van de Jumbo foodmarkt. Het is zaterdagmiddag en voor de deur komen nieuwe buurtbewoners Adam, Wilma en Ali elkaar tegen. Wilma roept naar haar 10-jarige zoon na dat hij om zes uur thuis moet zijn. Hij schiet tussen de marktkramen door richting de Wieden. Daar gaat hij met zijn vriendjes basketballen. Wilma huurt een woning in de toren bij 't Warderschip. Na haar scheiding zocht Wilma een woning in Noord, zodat haar zoon niet te ver hoefde te fietsen naar zijn school. Ze twijfelde of dit een geschikte plek zou zijn, maar inmiddels wil ze er nooit meer weg. Wat is het heerlijk om alle voorzieningen in de buurt te hebben. De winkels, de bioscoop maar ook het metrostation, allemaal op loopafstand.

Adam woont sinds kort op het Buikslotermeerplein. Hij is 80 jaar en een paar jaar geleden vanuit het plan van Gool naar een nieuwe levensloopbestendige woning op het plein verhuisd. Hij heeft lang moeten wachten op een geschikte woning in de buurt, maar hij is nu dolgelukkig. De buurtkamer, zijn bridgevrienden en het gezondheidscentrum, allemaal om de hoek. Omdat hij regelmatig op een bankje aan het marktplein zit, kent hij inmiddels veel nieuwe bewoners.

Even verder op het cultuurplein is het druk vandaag. Er is een open podium bezig van de dansschool uit de buurt. Een paar Duitse toeristen staan te kijken. Ze zijn op weg naar het Museum of Dance Music dat te vinden is in een mooi gebouw op het plein. De Duitsers gaan overnachten in het museumhotel op het Buikslotermeerplein en zijn van plan vanavond ook in de buurt te blijven. De nachtclub schijnt namelijk heel hip te zijn. Morgen gaan ze naar het Rijksmuseum, maar vandaag blijven ze in Amsterdam Noord.

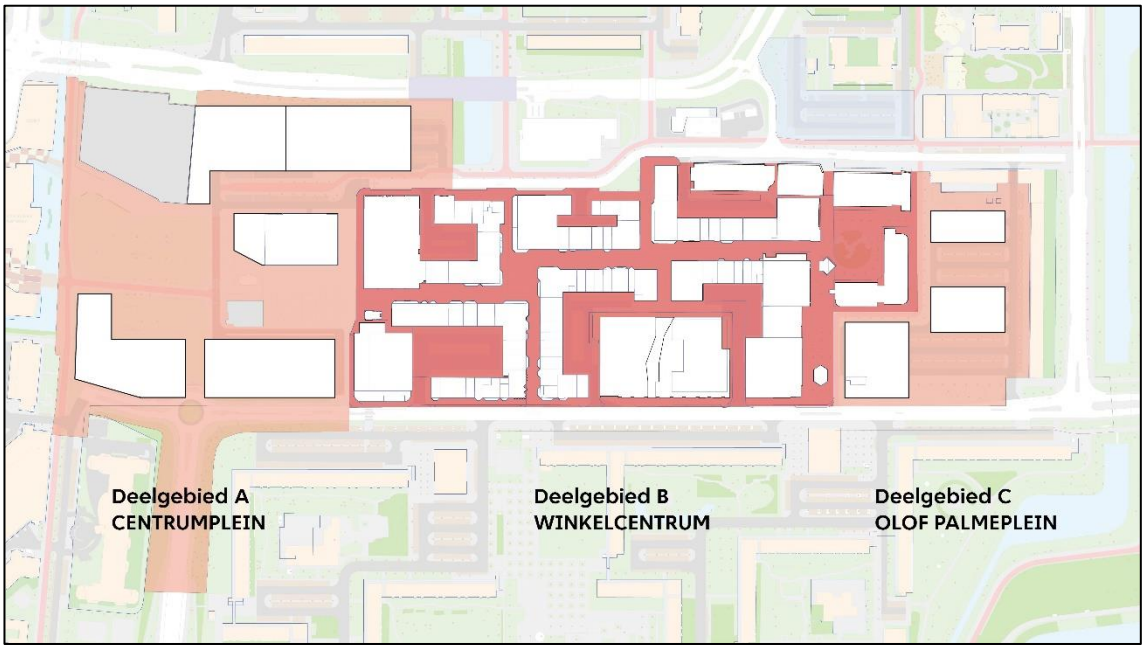
Ali had nooit gedacht dat ie in Amsterdam Noord zou gaan wonen. Hij groeide op in West, maar toen zijn werk verhuisde naar het Buikslotermeerplein, is dat veranderd. Hij woont inmiddels samen met zijn vriendin in een huurwoning boven de Blokker. En zijn werk zit vlakbij het station, dus reistijd heeft hij niet meer. Meestal gaat hij voor het werk nog even sporten in de nieuwe sportschool op de eerste verdieping van het gebouw waarin hij woont. Er wordt nog wel veel gebouwd in de omgeving, het lijkt wel alsof dat nooit ophoudt. Dat zorgt voor nogal wat overlast. Ze worden gelukkig wel goed op de hoogte gehouden van alle werkzaamheden. Wel is er al veel groen aangeplant, niet alleen op de pleinen, maar ook in de straten staan inmiddels bomen. Ali en zijn vriendin wonen hier nog maar een jaar, maar ze kennen al veel mensen uit de buurt. Allemaal nieuwe bewoners die open staan voor nieuwe ontmoetingen en iets willen maken van hun nieuwe woonomgeving.

2. Voorgeschiedenis en doel Ontwikkelkader

Het Buikslotermeerplein is een van de vijf deelgebieden van het Centrumgebied Amsterdam Noord waarvoor in 2004 een masterplan is vastgesteld.

Het Buikslotermeerplein is een belangrijk winkelgebied en gelegen tussen de IJdoornlaan, de straat Buikslotermeerplein, de Th. Weeversweg en het Noordplein bij Station Noord. In de afgelopen jaren zijn er meerdere plannen gemaakt voor dit gebied, gericht op verbetering van de centrumfunctie en het toevoegen van wonen. Deze plannen zijn deels tot uitvoering gekomen. Zo opende in 2019 de nieuwe bioscoop haar deuren, is er een nieuw parkeergebouw gerealiseerd en zijn er, op tijdelijke basis, groen en sportvoorzieningen aangelegd.

Nadat in 2019 het laatste grootschalige plan voor het Buikslotermeerplein niet tot uitvoering kwam is er samen met de vastgoedeigenaren en ondernemers in het gebied een Ambitiedocument gemaakt. De noodzaak om het gebied aan te pakken is onverminderd hoog en het ambitiedocument spreekt de gezamenlijke ambitie uit om van het hele Buikslotermeerplein een nieuw Hart van Noord te maken. De ambities zijn vertaald in een gemeentelijke projectnota die eind 2021 is vastgesteld door het college van B&W. Onder de thema's Verbinden, Vergroenen en Verrijken geeft de projectnota de belangrijkste uitgangspunten voor de toekomst.



Deelgebieden Buikslotermeerplein

Het Buikslotermeerplein is hierin ingedeeld in drie deelgebieden. Het Centrumplein, het Winkelcentrum en het Olof Palmeplein. Het Centrumplein is het gebied tussen het stadsdeelkantoor en winkelcentrum Boven 't Y, het Olof Palmeplein is het gebied aan de oostkant van het winkelcentrum. In de Projectnota is een andere aanpak voor het winkelcentrumgebied voorgesteld. Door het winkelgebied aan te wijzen als transformatiegebied worden de individuele eigenaren in het winkelgebied in de gelegenheid gesteld hun eigen vastgoed, binnen

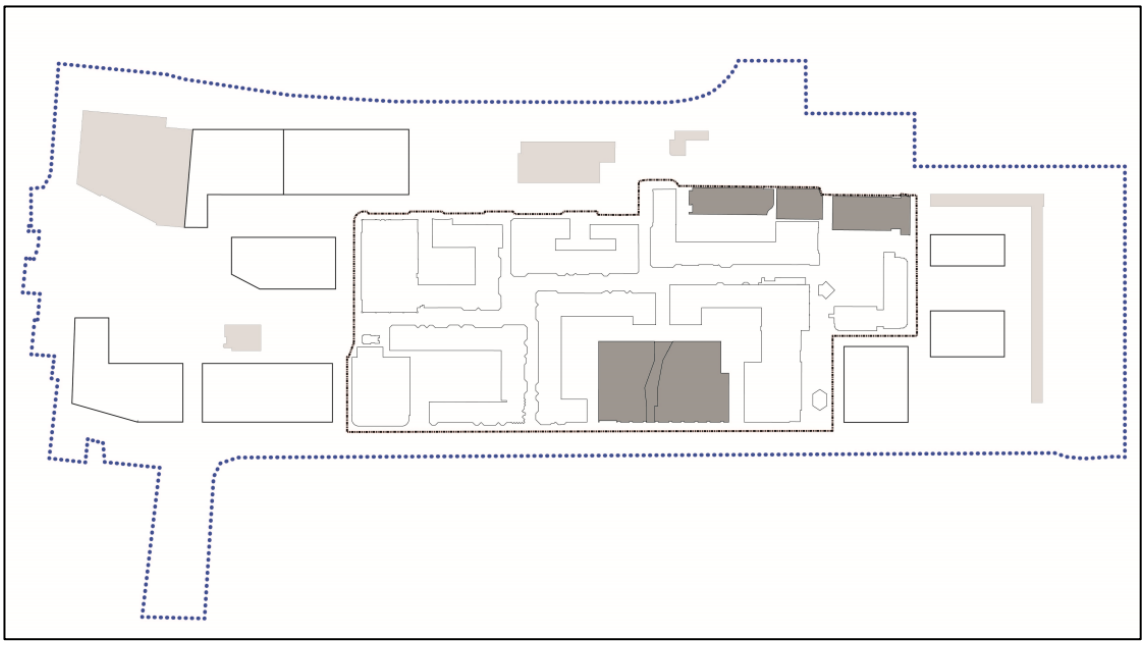
randvoorwaarden, te herontwikkelen. Het voorliggende ontwikkelkader biedt samen met de ruimtelijke vuistregels de kaders voor deze transformatie van winkelcentrum Boven 't Y.

Belangrijkste ambities voor het gebied:

- Creëren van een hart voor Amsterdam Noord met een levendig plein
- Leggen van verbindingen tussen het winkelcentrum en het station van de Noord/Zuidlijn, en tussen het winkelcentrum en de omliggende buurten
- Principes van de ongedeelde wijk: bewoners van de omliggende woonwijken hebben ook baat bij de geplande veranderingen
- Groen en water verbinden met het centrum
- Creëren van een gemengd en levendig centrummilieu - winkels, werken, wonen, horeca, uitgaan - met hoogwaardige openbare ruimte
- Een autovrij centrumgebied met hoogwaardige oplossingen voor parkeren, fietsen en expeditie
- Realiseren van een groot aantal woningen in het centrumgebied
- Ruimte bieden aan functies voor cultuur en ontspanning
- Duurzaam transformeren van het bestaande winkelgebied Boven 't Y om het een goed functionerend en toekomstbestendig centrum te maken.

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 onderschrijft deze ambities. In de visie is het Buikslotermeerplein één van de nieuwe, grootstedelijke stadscentra. Hier is ruimte voor verdichting, menging van (stedelijke) functies, toevoegen van woningen. Het winkelcentrum verandert in een compacte stadsbuurt met wonen, werken, winkels en voorzieningen voor de omliggende buurten.

Transformatiegebied winkelcentrum
Dit ontwikkelkader richt zich op deelgebied Winkelcentrum, het transformatiegebied.
In een transformatiegebied heeft de gemeente in de regel te maken met verschillende eigenaren en gebruikers, met verschillende belangen en perspectieven. Dit is ook het geval in winkelcentrum Boven 't Y. Het vastgoed in het winkelcentrum is in handen van circa 60 eigenaren, verenigd in de coöperatieve vereniging van eigenaren (CV Winkelcentrum Amsterdam-Noord, CV). Ook de openbare ruimte (de winkelstraten) is voor het overgrote deel in erfpacht uitgegeven aan de CV. Dat betekent dat de gemeente niet de (volledige) regie heeft bij herontwikkeling van het gebied. De gemeente moet zich pragmatisch opstellen en kan uitsluitend in samenwerking met de eigenaren in het gebied tot een plan komen. Samen met de CV en zeven vastgoedeigenaren/erfpachters met een concreet plan voor transformatie van hun bestaande bezit zijn vuistregels opgesteld. Deze vormen samen met dit ontwikkelkader het investeringsbesluit. In goede samenwerking met de CV wordt het proces van transformatie de aankomende jaren uitgevoerd.

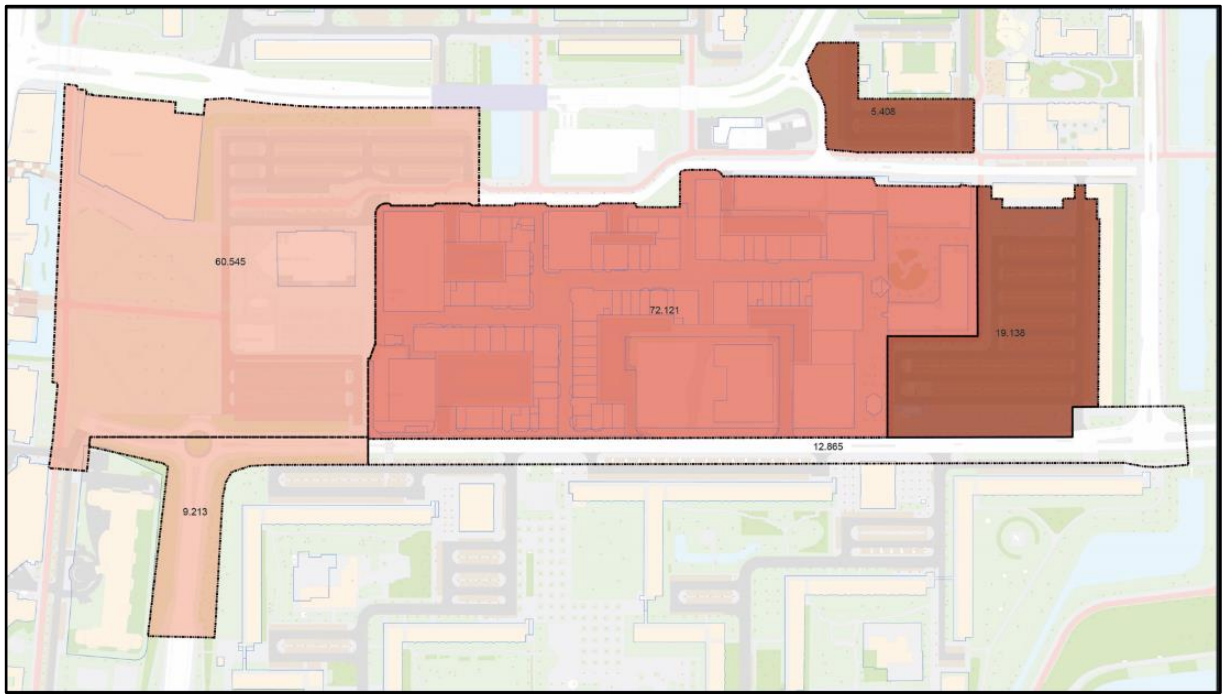


Deelgebied winkelcentrum (zwart omlijnd) is transformatiegebied (grijze blokken zijn bestaande bebouwing dat niet transformeert)

Grondgebruik
Het oppervlak van het grondexploitatiegebied is circa 72.150 m2. Hiervan is 3.756 m2 openbare ruimte van de gemeente, voornamelijk horecaplein en 25.853 m2 openbaar gebied van de CV (winkelstraten (ca. 15.280 m2) en binnenhoven ca. 10.570 m2).



Deelgebied winkelcentrum en erfpachtgebied, in blauw erfpachtgrond CV



Oppervlaktes deelgebieden

I. Verbinden

3. Participatie als uitgangspunt voor het Buikslotermeerplein

Met dit ontwikkelkader zetten we een belangrijke stap waarbij de skyline van Amsterdam Noord gaat veranderen. Dit betekent dat we tijdens het opstellen van de plannen hebben samengewerkt met verschillende partijen en omwonenden en belangstellenden hebben geïnformeerd en om hun mening hebben gevraagd.

Participatie in 2022
Bijzonder aan de gebiedsontwikkeling van het winkelcentrum is dat het vastgoed in het winkelcentrum een groot aantal verschillende eigenaren (erfpachters) kent die ook nog eens gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de openbare ruimte in het winkelcentrum. Zonder initiatief en instemming van de eigenaren kan hier niet ontwikkeld worden. Daarom is er samen met de coöperatieve vereniging van eigenaren gewerkt aan de gezamenlijke afspraken. In 2022 informeerden we alle andere betrokkenen over deze keuze en de processtappen. Dit deden we op verschillende manieren, door informatiebijeenkomsten, voor omwonenden, geïnteresseerden en de ondernemers. Ook is er in oktober 2022 een groot Stadsgesprek georganiseerd in de bioscoop. Ruim 400 geïnteresseerden bezochten het Stadsgesprek. Het gesprek ging vaak over het soort woningen en voorzieningen. Dit was het eerste moment waarop bewoners de plannen konden bekijken van de al concrete initiatieven. En de initiatiefnemers hun ideeën en eerste uitwerkingen konden toetsen. In de weken voorafgaand aan het Stadsgesprek hebben we 528 'koffiegesprekken' gevoerd op verschillende plekken in Noord. Aan toevallige passanten vertelden we over de plannen voor het Buikslotermeerplein en we nodigden hen uit om naar het Stadsgesprek te komen. Dit was onderdeel van een uitgebreide communicatiecampagne om 'breed Noord' uit te nodigen.

Participatie in 2023
Na het Stadsgesprek van oktober 2022 hebben we met de CV de concept vuistregels nog verder uitgewerkt. In maart 2023 waren er over zoveel zaken overeenstemming, dat we deze alvast konden laten zien aan geïnteresseerden op twee inloopmomenten. Ook bij deze inloopmomenten toonden we de grote 3d maquette van het gebied. En er waren weer verschillende initiatiefnemers met concrete plannen aanwezig. Zo'n 110 belangstellenden bezochten de inloopmomenten. Op beide inloopbijeenkomsten hoorden we over het algemeen dezelfde signalen. Enerzijds hoopvol op de verbetering van het gebied; anderzijds horen we ook zorgen over de effecten van de nieuwbouw op de omgeving. Bij de grote jaarlijkse informatiemarkt in station Noord over alle ontwikkelingen in het centrumgebied Amsterdam Noord informeerden we belangstellenden over het proces, de spelregels en kon men weer een aantal concrete plannen bekijken.

Communicatie
In 2022, 2023 en 2024 wordt er op verschillende manier gecommuniceerd met de omgeving. Eens in de twee weken is er een inloopspreekuur in informatiepunt InfoStek aan het plein. Daarnaast

wordt er tweemaandelijks een digitale nieuwsbrief verstuurd en wordt er waar nodig middels bewonersbrieven gecommuniceerd.

Signalen winkelcentrum
De verschillende bijeenkomsten voor bewoners, ondernemers en eigenaren heeft een aantal duidelijke signalen opgeleverd voor de ontwikkeling van het winkelcentrum:

-> Windhinder. Een aantal bewoners wees op het gevaar van windhinder als gevolg van de hoogbouw die met dit plan mogelijk wordt gemaakt in het winkelcentrum. Kan je hier straks nog wel ontspannen door het gebied wandelen? Inmiddels is er onderzoek gedaan naar de effecten van de hoogbouw op het windklimaat. Ook na ontwikkeling van het winkelcentrum leent het windklimaat voor het overgrote deel zich nog prima voor winkelen en slenteren in het gebied zonder veiligheidsrisico's of windoverlast. Nergens is er risico op windgevaar.

Daarnaast vragen we iedere vastgoedeigenaar die een plan ontwikkelt om met een windhinderonderzoek de effecten van de nieuwbouw in beeld te brengen en wanneer nodig het ontwerp op de uitkomsten aan te passen.

-> Stadsdeelvoorrang in nieuwe sociale en middeldure huur. Tijdens het Stadsgesprek is besproken dat de huidige bewoners van Noord graag voorrang willen op de nieuwe sociale en middeldure huurwoningen die hier worden gebouwd. Bij ieder initiatief zal dit aspect worden besproken met de betreffende initiatiefnemer.

-> Aandacht voor parkeerplekken voor mindervaliden. Er verdwijnen veel parkeerplekken op straat. Hier komen nieuwe plekken in gebouwde voorzieningen voor terug. Belangrijk advies van omwonenden is om wel te blijven zorgen voor voldoende ruimte voor invalideparkeerplaatsen. Zowel algemene invalideparkeerplaatsen als kenteken gebonden plekken. Hier houden we rekening mee bij de inrichting van de nieuwe openbare ruimte

-> Bereikbaarheid was een grote zorg tijdens de Stadsgesprekken. Dit betreft zowel bereikbaarheid te voet, te fiets en per auto. Een belangrijke stap die hierin wordt gezet is de aanpak van de weg direct ten zuiden van het Buikslotermeerplein. Hier wordt de weg aangepakt en een veilige fietsroute aangelegd.

-> In het gebied kan veel hoogbouw komen. Dit heeft effecten op de omliggende woningen. Omwonenden van het plangebied hebben hier vragen over gesteld en zorgen over geuit. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie laat bij ontwikkeling een afname zien van de bezonning op de gevel van een aantal woonblokken in de omgeving. Bij de bezonningsstudie is rekening gehouden met de op dit moment bekende initiatieven van erfpachters in het gebied, dit is aangevuld met overige torenposities die met de Vuistregels mogelijk worden gemaakt. Dit aspect krijgt grote aandacht bij het verdere ontwerpproces en afstemming met de omgeving. De initiatiefnemers in het winkelcentrum worden gevraagd af te stemmen met de directe omgeving en hierin onder andere rekening te houden met de aspecten bezonning, privacy en wind. De uitkomsten krijgen een plek in een kavelpaspoort.
Een volledig overzicht van de participatie en communicatie met de omgeving is opgenomen in bijlage 2.

Inspraak
Op 4 juni 2024 heeft het college van B&W het concept-ontwikkelkader en de Vuistregels voor het winkelcentrum vrijgegeven voor inspraak. Van 17 juni tot en met 28 juli 2024 konden belangstellenden de plannen bekijken en eventueel een inspraakreactie geven. Op 24 juni 2024 was er een inloopavond. Tevens is de stadsdeelcommissie Noord gevraagd om advies over de plannen.

Er zijn 16 inspraakreacties ontvangen over het ontwikkelkader en de Vuistregels. Samengevat ging dit over de volgende thema's:

- Fijn dat er wat gaat gebeuren
- Jammer dat de luifels verdwijnen
- Zorgen om effecten schaduw, uitzicht en privacy als gevolg van de hoogbouw
- Neem minimale afstanden op tussen oudbouw en nieuwbouw
- Zorgen om toename van verkeersdrukte
- Branchering/aanbod winkelcentrum

Alle inspraakreacties zijn bekeken en voorzien van een antwoord in dit document. Naar aanleiding van de inspraak zijn de volgende wijzigingen opgenomen in het ontwikkelkader en de Vuistregels:

- Bij de afbeeldingen is duidelijk aangegeven wanneer het de eindsituatie betreft.
- Er is een afbeelding toegevoegd aan het ontwikkelkader waarop duidelijk het onderscheid is aangegeven tussen het transformatiegebied en bestaande bebouwing die niet transformeert.
- Voor blok 3 (het blok aan de noordkant van het plein met op de hoek de vestiging van de BCC) is een minimale afstand van 27 meter opgenomen tussen de gevels van de bestaande bebouwing aan het Buikslotermeerplein 321 t/m 353 en de gevels van de nieuwe hoogteaccenten en een bufferzone van 5 meter tussen de tuinen van de bestaande woningen en de nieuwbouw waarin de bouwhoogte is beperkt. Daarnaast is er voor dit blok een aandachtsgebied opgenomen in de Vuistregelkaart waarbij is toegelicht dat er bij uitwerking maatwerk in de ontwerpopgave nodig is en aandacht voor de bestaande woningen.
- In de Vuistregels ie het hoofdstuk Bestaande Stad (hoofdstuk 11) toegevoegd waarin ook in de eerste fase van planontwikkeling aandacht wordt gevraagd voor de relatie tussen initiatief en bestaande bebouwing. Voornamelijk de aspecten bezonning, windhinder en privacy moeten vanaf de start van het ontwerp aandacht krijgen van de ontwikkelende partij en haar ontwerper(s). Eventuele afspraken die een initiatiefnemer met haar buren die al in het blok wonen maakt krijgen een plek in de Afsprakenbrief.

Op basis van het advies van Stadsdeel Noord zijn enkele voornamen gewijzigd in de toekomstschets in de inleiding van het ontwikkelkader.

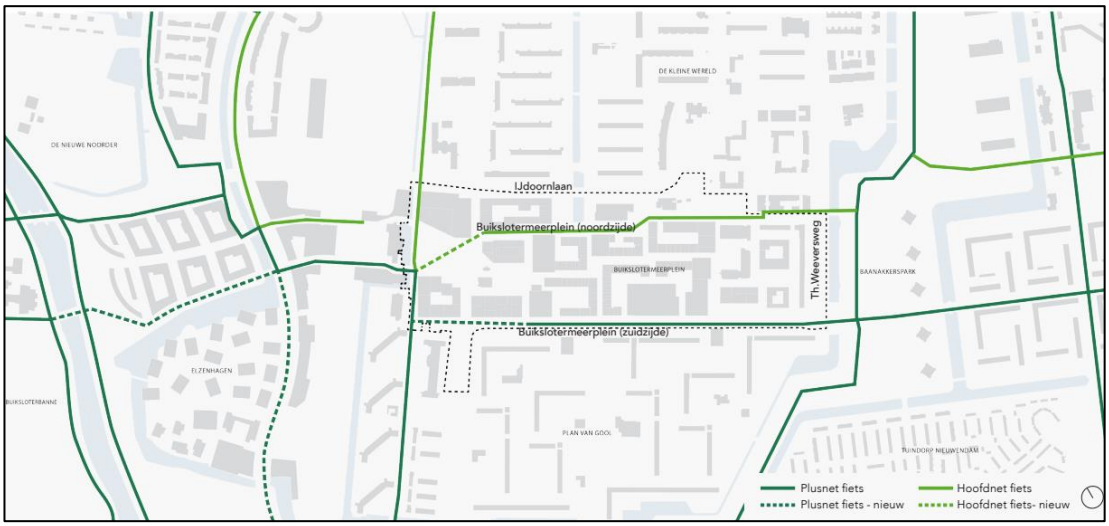
Participatie na vaststelling ontwikkelkader
Ook in de fase na vaststelling van het ontwikkelkader overleggen we met de omgeving. De plannen voor ontwikkeling worden steeds concreter waardoor de onderwerpen waarover we met de omgeving overleggen dat ook worden. Voor de volgende fase maken we weer een apart participatieplan. Hierin zijn in ieder geval de volgende uitgangspunten relevant:

- De samenwerking met de vastgoedeigenaren en winkeliers in het winkelcentrum blijft onverminderd van belang.
- Bewoners, winkelend publiek en de ondernemers in het winkelcentrum zijn experts van hun buurt. Hun kennis en ervaring willen we inzetten om de plannen te verbeteren. Waar mogelijk werken we samen met buurtcoalities aan overkoepelende thema's zoal wonen, veiligheid, groen en, bereikbaarheid.
- In samenwerking met CV en initiatiefnemers, bewoners en winkelend publiek werken we verder aan een visie voor de openbare ruimte in het winkelcentrum.
- Bij de uitwerking van de plannen door de individuele vastgoedeigenaren vragen wij hen af te stemmen met hun buren, conform de nieuwe omgevingswet. Hierbij komen de aspecten bezonning, wind, uitzicht en privacy nadrukkelijk aan de orde. Gezien het verwachte aantal ontwikkelingen willen we voorkomen dat bewoners bij meerdere eigenaren moeten aankloppen. Daarom vragen we de eigenaren om hierin zo veel mogelijk samen op te trekken.
- We behouden een plek in of bij het winkelcentrum waar bewoners de gebiedsmaquette en plannen kunnen bekijken. En laagdrempelig hun vragen kunnen stellen.
- We onderzoeken samen met bewoners waar we vooruitlopend op de ontwikkelen nu al kunnen vergroenen.
- In samenwerking met CV en initiatiefnemers, en bewoners onderzoeken we hoe we het winkelcentrum goed bereikbaar houden als de ontwikkelingen van start gaan.

4. Mobiliteit en bereikbaarheid

Het nieuwe Hart van Noord is ook na transformatie goed bereikbaar voor bezoekers per OV, fiets, auto en te voet.

Bereikbaarheid per fiets en te voet
Net als in de huidige situatie blijft het winkelgebied autovrij. De bereikbaarheid van het centrum per fiets verbetert door een aantal nieuwe verbindingen. De komst van een brug over het Noordhollandsch Kanaal ter hoogte van Krijtmolen d'Admiraal zorgt voor een doorgaande fietsverbinding van de Banne naar het Buikslotermeerplein en verder. De aanpak van de Buikslotermeerpleinweg Zuidzijde draagt ook bij aan de versterking van deze oost-west route en maakt deze Plusnetroute veiliger voor de fietser.



Fietsroutes

Autoverkeer
De auto blijft ook na transformatie welkom in het gebied, maar het winkelcentrum zelf is autovrij. Het gebied blijft bereikbaar via de IJdoornlaan vanaf de noordkant. Via de Buikslotermeerpleinweg noordzijde is de parkeergarage Boven 't Y (P2) bereikbaar. Iets verder naar het oosten zijn de parkeerplekken op de Slufter en het Olof Palmeplein bereikbaar. Na herontwikkeling van het Olof Palmeplein zal hier een parkeergarage zijn. Autoverkeer vanaf de zuidkant bereikt het gebied via de Waddenweg en kan parkeren in parkeergarage de Opgang (P5) aan de Buikslotermeerpleinweg zuidzijde) of een van de twee toekomstige gebouwde parkeervoorzieningen op het Centrumplein of Olof Palmeplein.

De IJdoornlaan en de Waddenweg blijven beiden een 50 km/u weg. De Buikslotermeerpleinweg zuidzijde heeft een maximale snelheid van 30 km/u, dat geldt ook voor de Buikslotermeerpleinweg noordzijde en de Th. Weeversweg.

Openbaar Vervoer
Door de Noord/Zuidlijn heeft Buikslotermeerplein een directe verbinding met het Amsterdam-Centrum en -Zuid. Naast het metrostation ligt een busstation met regionale (Purmerend, Zaandam, Volendam/Edam) en lokale busverbindingen (stations Sloterdijk, Amstel). De

IJdoornlaan is de beoogde HOV-route (hoogwaardig openbaar vervoer) van station Noord naar Amstelstation. Bij het Olof Palmeplein ligt een eindhalte van het GVB met bijbehorende voorzieningen. Hier halteren de lijnen 34, 35 en 38. Rondom het winkelcentrum halteren eveneens enkele GVB-lijnen aan IJdoornlaan, Buikslotermeerplein rijweg zuidzijde en TH. Weeversweg.
Het busstation op het Olof Palmeplein wordt vernieuwd. Dit busstation is een van de locaties waar de elektrische GVB-bussen straks moeten kunnen laden. De inpassing van de benodigde laad- en losinfrastructuur wordt gecombineerd met de realisatie van een nieuwe eindhalte. De huidige halte voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd waardoor inpassing van de laad- en losinfrastructuur onmogelijk is. Oplevering van het nieuwe station staat in 2025/2026 gepland.

Buikslotermeerpleinweg zuidzijde
Gelijktijdig met het ontwikkelkader voor het winkelcentrum wordt in opdracht van V&OR gewerkt aan het ontwerp voor de herinrichting van Buikslotermeerplein rijweg zuidzijde. Dit ontwerp komt tot stand in nauwe samenwerking met de verschillende partijen. Hier zijn verkeersveiligheid, vergroening, afvalvoorzieningen en fietsparkeren belangrijke thema's.

Parkeren
Bezoekers per auto kunnen in de toekomst parkeren in vier parkeergarages rondom het winkelcentrum. Dit betreft de twee bestaande garages aan de noord- en zuidkant van het winkelcentrum. Aan de oost- en westkant van centrum worden twee nieuwe parkeergarages gerealiseerd met respectievelijk 188 en 98 plekken aan de Waddenweg en het Olof Palmeplein. De plekken zijn bedoeld voor bezoekers van het winkelgebied. De parkeerplaatsen op het Olof Palmeplein zullen in de loop van de tijd verdwijnen voor ontwikkelingen op dat plein, wat gefaseerd zal plaatsvinden. De huidige P&R functie in parkeergarage Boven 't Y is tijdelijk en zal in de loop van de tijd verdwijnen omdat deze garage dan nodig is voor bezoekers van het winkelcentrum.

Conform het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam voorzien de nieuwe ontwikkelingen op eigen kavel in hun parkeerbehoefte. Bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte.
Zie ook de parkeerbalans, bijlage 3.

Fietsparkeren
Voor fietsparkeren wordt het beleid uit de Nota Parkeernormen fiets gevolgd. Hierbij is het uitgangspunt dat het fietsparkeren voor bewoners op eigen terrein wordt gerealiseerd. Fietsparkeren voor bezoekers van woningen gebeurt in de openbare ruimte. Dit kan zowel in het winkelgebied zijn als daarbuiten, maar gesitueerd op een logische plek. Ook het winkelend publiek dat per fiets het winkelcentrum bezoekt parkeert, net als nu, in het openbare gebied, op een logische plek nabij het centrum. Naar verwachting is hierbij een groeimodel nodig dat inspeelt op de voortgang van de transformatie. Daarnaast dient deze opgave samen met de coöperatieve vereniging van eigenaren en in samenhang met de opgave op het Centrumplein te worden beschouwd. Waar mogelijk worden fietsparkeren, scooters en deelauto's gecombineerd in buurthubs.

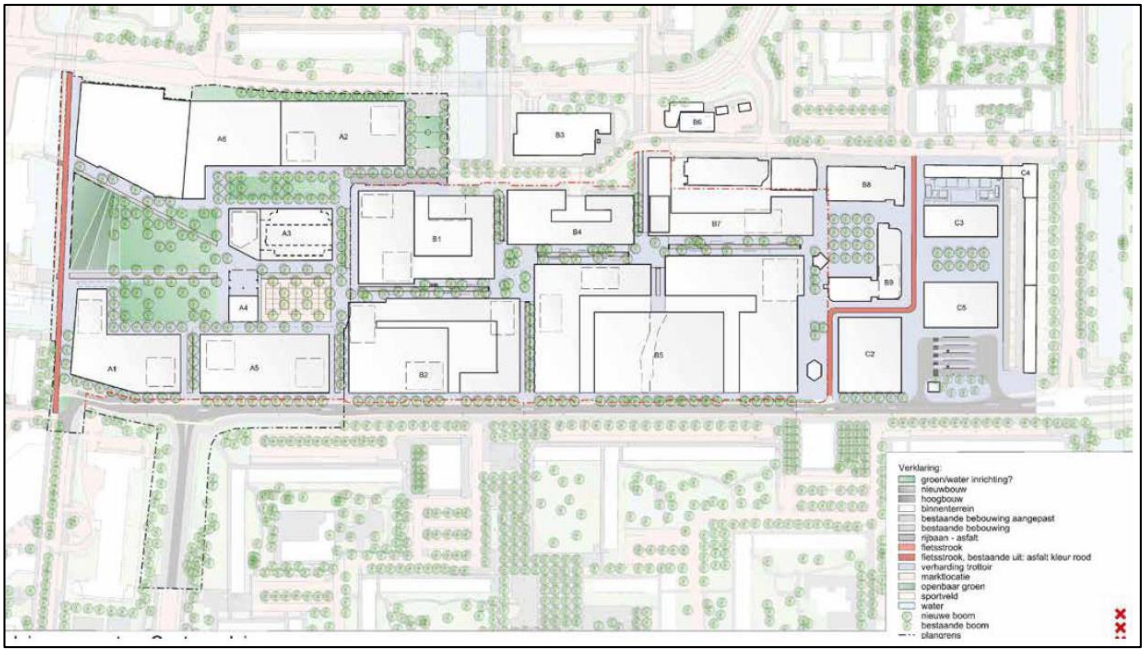
II. Vergroenen

5. Aanpak openbare ruimte

Gemeente, initiatiefnemers en CV maken gezamenlijk een visie voor de inrichting van de openbare ruimte in het winkelcentrum. De bestaande ruimtelijke structuur van de straten en pleinen blijft behouden. De nieuwe wijk is niet naar binnen gekeerd, maar is juist uitnodigend en vormt één geheel met de openbare ruimte van de omgeving en heeft daar goede verbindingen mee.

Door de transformatie van het winkelcentrum naar een gemengd stedelijk gebied, zal het gebruik van de openbare ruimte veranderen met een inrichting die recht doet aan de brede behoeften van een multifunctionele stadswijk. De straten worden 24 uur per dag gebruikt in plaats van de van 10 tot 16. De situatie in de avond en nacht wordt nagenoeg even belangrijk als overdag. De nieuwe inrichting moet daarbij aansluiten.

In het kader van klimaatbestendigheid (grondwaterstand, rainproof maar ook hitte) en verblijfskwaliteit vergroenen we waar mogelijk. Het winkelcentrum is nu erg stenig maar ook hier zijn kansen voor rigoureuze vergroening, denk aan het planten van bomen en toevoegen van plantvakken. In de straten maar juist ook op de pleinen waardoor een aangename plekken ontstaan om te verblijven. De ambitie is om bij aanplant van nieuwe bomen van de eerste orde te gebruiken. In de openbare ruimte zal ook ruimte zijn voor fietsparkeren, afvalvoorziening en, energiesystemen, verlichting en kabels en leidingen. Van belang is voldoende ruimte te reserveren in de visie op de openbare ruimte. Deze onderwerpen worden meegenomen in de gezamenlijke visie.



Impressie van de eindsituatie van de nieuwe openbare ruimte, verder uit te werken in gezamenlijke visie openbaar gebied



Impressie van de eindsituatie van de winkelstraat, verder uit te werken in visie openbaar gebied

Op dit moment is de openbare ruimte in het winkelcentrum in erfpacht uitgegeven aan de CV. Dit betekent dat zij verantwoordelijk zijn voor beheer en onderhoud maar ook dat aanpassingen aan dit gebied door dit collectief worden uitgevoerd. Zowel CV als gemeente realiseert zich dat het karakter van het winkelcentrumgebied zal veranderen door transformatie. Qua eigendom, beheer en onderhoud zijn er dan ook drie mogelijke toekomstscenario's:

- De CV blijft erfpachter van de openbare ruimte in het winkelgebied. En verantwoordelijk voor herinrichting.
- De CV draagt de erfpachtrechten weer over aan de gemeente. De gemeente wordt verantwoordelijk voor herinrichting, beheer en onderhoud.
- Een mengvorm waarbij in samenspraak en tegen gezamenlijke financiering aan het gebied wordt gewerkt.

Welke vorm het best passend is en op welk moment wijziging in de eigendomssituatie noodzakelijk is, is afhankelijk van een aantal factoren. Allereerst de voortgang van de transformatie en de daarbij behorende visie op het openbaar gebied. Daarnaast geldt voor de gemeente dat investeringen in dit gebied pas mogelijk zijn wanneer de transformatie op gang is gekomen (zie hoofdstuk financiën).

6. Ecologie

De ecologische kaart Noord geeft handvaten om de ecologische structuur van het stadsdeel te verbeteren. Voor het Buikslotermeerplein zijn de volgende kansen geïdentificeerd die ook voor het winkelcentrum relevant zijn:

- Het Buikslotermeerplein en het winkelcentrum Boven 't Y natuurinclusief inrichten met bloemrijk gras, bomen en/of Zeeuwse hagen ter versterking van de biodiversiteit;
- Stimuleren aanleg groene daken langs de Noordelijke IJ-oever en op het Buikslotermeerplein en op overige winkelcentra en maatschappelijke voorzieningen (bijv. ziekenhuis). Sedumdaken zijn onvoldoende tegen hittestress en ter bevordering van de biodiversiteit;
- Tegengaan van hittestress en beperken van wateroverlast.

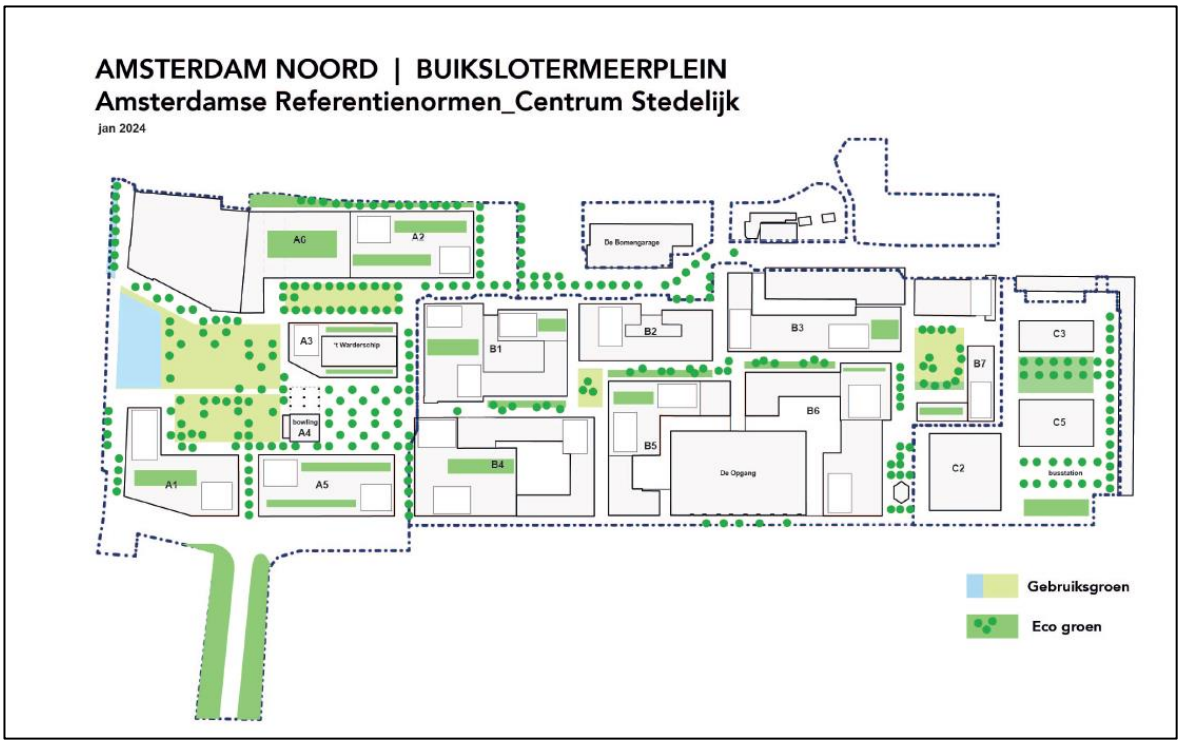
Deze aspecten hebben een plek gekregen in de vuistregels op gebouwniveau en krijgen een vervolg bij de visie op de openbare ruimte.

7. Referentienormen

Groennormen
Inzet uit de projectnota is om het gehele Buikslotermeerplein aanmerkelijk te vergroenen, zowel de openbare ruimte als de gebouwen. Kwantitatief uitgangspunt voor het vergroenen in gebiedsontwikkeling is de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen passend bij een centrumstedelijk milieu. Bij deze groennormen wordt onderscheid gemaakt tussen ecologsich- en gebruiksgroen. Er wordt bij de groennormen geen onderscheid gemaakt tussen privaat en openbaar groen.

De toepassing van groennormen bij transformaties is lastig omdat de verhouding tussen bebouwing en openbare ruimte al vastligt. Vergroening van het gebied vindt onder andere plaats door het optimaal vergroenen van het daklandschap, dat afwisselend als ecologisch groen en gebruiksgroen getypeerd kan worden. De vuistregels schrijven voor dat de lager gelegen daken groen moeten worden ingericht. Daarnaast zal het inrichtingsplan voor de openbare ruimte inzetten op vergroening. Eerste schetsen tonen aan dat in de straten voldoende ruimte is voor het toevoegen van bomen en groenstroken.

Symbool voor de vergroening van het gebied is het grote, groene cultuurplein. De vergroening van het gebied is hier nu al zichtbaar door de transformatie van parkeerterrein naar grasveld met tijdelijke sportvoorzieningen. De extreme vergroening op het Centrumplein kan gezien worden als een compensatie van het lastig te vergroenen winkelcentrum. In de projectnota is bepaald dat minimaal 50 % van de groennorm binnenplans (lees: Centrumplein, Winkelcentrum en Olof Palmeplein) behaald moet worden. De overige 50% van het groen moet worden geïnvesteerd in omliggend groen (nieuwe aanleg of investering in kwaliteit). Dit uitgangspunt wordt gehaald, ca. 67 % van de groenopgave wordt binnen het plangebied gerealiseerd bij volledige transformatie. 33% van het groen (ca. 18.000 m2) moet buiten het plangebied worden opgelost. Hierbij wordt gedacht aan de omliggende buurten en het Baanakkerspark.
Kansen hierbij zijn het verbinden van bestaande groengebieden en het versterken van de ecologische structuur rondom het gebied. Het Baanakkerspark en de groenstrook ten noordwesten van de Kleine Wereld maken deel uit van deze structuur, evenals het Noordhollandsch Kanaal. Door goede verbindingen met deze gebieden te creëren ontstaat een samenhangend, integraal netwerk. Bestaande ecologische kwaliteiten in de omgeving kunnen zo geïntroduceerd worden op het Buikslotermeerplein, en een bijdrage leveren aan het leef- en verblijfsklimaat.



Groenstudie (eindbeeld)

Referentienormen voor Maatschappelijke voorzieningen
De benodigde maatschappelijke voorzieningen voor de transformatie van het winkelcentrum worden in principe ingepast in de aangrenzende plangebieden: het Centrumplein en Olof Palmeplein. Dit betreft onder andere een basisschool, buurtkamer, kinderdagverblijf en voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur. Wel worden de initiatiefnemers uitgedaagd publieke voorzieningen aan hun programma toe te voegen. In de vuistregels is opgenomen dat bij een voorstel voor een hoogteaccent boven de 70 meter, er minimaal 1000 m2 maatschappelijke voorziening in de plint gerealiseerd moet worden.

Referentienormen voor Sport en Spelen
In plangebied Winkelcentrum is de opgave voor sport en spel zeer lastig in te passen. Daarnaast betreft dit in erfpacht uitgegeven gebied. Waar mogelijk worden, net als nu het geval is, speelplekken voor kleine kinderen in het winkelcentrum ingepast. Ook op het Olof Palmeplein zal er speelgelegenheid worden gerealiseerd. Indien nodig kan er ook worden geïnvesteerd in speelplekken in de directe omgeving. Voor georganiseerde buitensport is locatie de Wieden in beeld evenals investeringen in sportvoorzieningen buiten het plangebied.

8. Duurzaamheid

Partijen met een initiatief tot ontwikkeling in het winkelcentrum zijn gehouden aan de landelijke wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid, het Amsterdamse beleid en duurzaamheidsaspecten zoals met elkaar vastgelegd in de vuistregels. Dit vormt de basisaanpak.

Daarnaast liggen er kansen voor vastgoedontwikkelingen en bij de aanleg van openbare ruimte om het gebied zo duurzaam mogelijk aan te pakken. Kansen die aansluiten bij gemeentelijke ambities en het gebied als geheel ten goede komen. Partijen worden uitgenodigd om op kavelniveau te onderzoeken of en zo ja welke aanvullende kansen er liggen. Concrete afspraken die hieruit voortkomen worden onderdeel van het kavelpaspoort en afsprakenbrief.

8.1 Regels
Gemeente Amsterdam hanteert thema's voor duurzame gebiedsontwikkeling die elk bestaan uit een aantal regels waaraan alle ontwikkelingen moeten voldoen. De regels zijn hieronder per thema verder uitgewerkt en komen uit de vuistregels en vastgesteld landelijk en gemeentelijk beleid, te vinden op de website, inclusief verwijzingen naar onderliggend beleid.

Duurzame energie en aardgasvrij

1. Nieuwbouw voldoet aan de landelijke regelgeving op het gebied van BENG en is aardgasvrij.
2. Aansluitplicht op stadswarmte van Westpoort Warmte. Het Buikslotermeerplein is gelegen in het concessiegebied voor stadswarmte. Er geldt hier een publiekrechtelijke aansluitplicht op basis van de bouwverordening.

In aanvulling op de levering van warmte werkt Westpoort Warmte voor het Centrumplein aan een netwerk voor collectieve koudelevering. Dit biedt ook kansen voor de transformatie van het winkelcentrum. Het hybride energiesysteem van stadswarmte in combinatie met Warmte Koude Opslag (WKO) is een duurzaam en robuust systeem. Hiermee wordt naast warmte op zowel lage als hoge temperatuur ook koude geleverd voor energiezuinige en duurzame koeling van gebouwen in de zomer.

Klimaatadaptief en natuurinclusief
- Gebouwen zijn rainproof en voldoen aan de Hemelwaterverordening Amsterdam.
- Vergroening is voor zowel klimaatadaptatie als ook voor natuurinclusiviteit een belangrijke schakel tussen de ruimtelijke inrichting en duurzaamheidsthema's. In de vuistregels zijn hierover de volgende randvoorwaarden opgenomen:

1. Groene daken worden gerealiseerd ter plaatse van de setbacks, de daken van de drie- of vierlaagse stedelijke plint en de binnenhoven.
2. Een dakpakket van minimaal 60cm is het uitgangspunt voor alle groene daken. Voor de setbacks is het uitgangspunt 30cm.
3. De hoogste daken van de hoge accenten kunnen worden gebruikt voor pv-panelen Het streven is de pv-panelen zoveel als mogelijk op de hoge daken te positioneren. De hoeveelheid en positionering van pv-panelen is projectafhankelijk met betrekking tot benodigdheden en beeldkwaliteit en wordt per project beoordeeld.
4. Minimaal de halve breedte van de setback (1,25m) is aan de straatzijde vergroend.

Circulair gebouwde omgeving
De adaptieve casco's voldoen aan de actuele MPG eisen en bij houtbouw wordt alleen gebruik gemaakt van FSC- gecertificeerd hout.

Flexibel bouwen
Ten behoeve van toekomstbestendigheid worden woningen kleiner dan 40 m2 zo ontwerpen dat ze in de toekomst zonder constructieve aanpassingen gekoppeld kunnen worden.

8.2 Kansen/ambities
Naast de bovenstaande eisen biedt de gebiedsontwikkeling Buikslotermeerplein kansen op vergroening via daarbij aansluitende thema's klimaatadaptie en natuurinclusief. Zowel de eisen als de kansen (ambities) worden op kavelniveau vastgelegd in de afsprakenbrieven. We nodigen partijen uit om voor hun eigen kavels de kansen te onderzoeken en kunnen hen hier desgewenst bij helpen.

Voor het Buikslotermeerplein gaat het om een integrale ontwikkeling van duurzaamheidsthema's in de stedenbouwkundige en ecologische planvorming. Daarbij ligt de focus op 2 integrale opgaven:

1. Adaptief en duurzaam casco
2. Klimaatadaptief en natuurinclusief

1. *Adaptieve en duurzame gebouwen*

Adaptief bouwen houdt in dat gebouwen aanpasbaar zijn voor veranderend gebruik of voor eenvoudige vervanging van elementen die hun levensduur hebben bereikt. Dit kan door bijvoorbeeld flexibele plattegronden of demontabel te bouwen. Er wordt bij voorkeur gerecycled of biobased materiaal gebruikt. We stimuleren het opstellen van een materialenpaspoort voor de gebouwen.

2. *Een klimaatadaptief én natuurinclusief Buikslotermeerplein*

Om te voorkomen dat de groene daken verdrogen of er hoge kosten ontstaan is het wenselijk om regenwater te bufferen en te gebruiken voor bevloeiing. Dat kan bijvoorbeeld door kratten te plaatsen onder de groene daken. De groene daken en gevels helpen om hittestress tegen te gaan, maar bij voorkeur wordt er in het gebouwontwerp al rekening gehouden met voorkomen van hittestress, zoals overstekken, zonwering etc. Hou bij de beplanting rekening met de ecologische waarde van groen. De beplanting is bij voorkeur inheems.

Ten noorden en zuiden vormen de oost-west routes groene boulevards die er ook voor moeten zorgen dat er (ecologische) verbindingen ontstaan tussen de verschillende groenonderdelen op de kavels. Verder kunnen waterbergende groenstroken worden aangelegd, extra groen, waterberging en biodiversiteit.
Voor natuurinclusief bouwen geeft het handboek natuurinclusief bouwen concrete handreikingen.



Nestkast huismus

III. Verrijken

9. Programma

Het gebied verandert van een eenzijdig winkelgebied naar een gebied waar, naast gewinkeld, ook gewoond, gewerkt, gesport en ontspannen wordt. Door een rijke mix aan verschillende functies voor dit gebied wordt het Buikslotermeerplein een volwaardig centrum. Het centrumgebied Buikslotermeerplein bestaat straks uit de gebieden Centrumplein, Winkelcentrum en Olof Palmeplein. Allemaal samen één centrum maar met een eigen karakter. Het Centrumplein heeft de focus op cultuur en een groot groen plein. De programmamix bestaat uit wonen, kantoren, maatschappelijke en buurtfuncties en een groot aandeel cultuur en leisure. Bij de transformatie van het winkelcentrum ligt de nadruk op verdichting van het gebied door toevoegen van een groot aandeel wonen, maar ook creëren van levendigheid. Samen met de eigenaren in het winkelgebied zijn er een aantal programmatische randvoorwaarden geformuleerd:

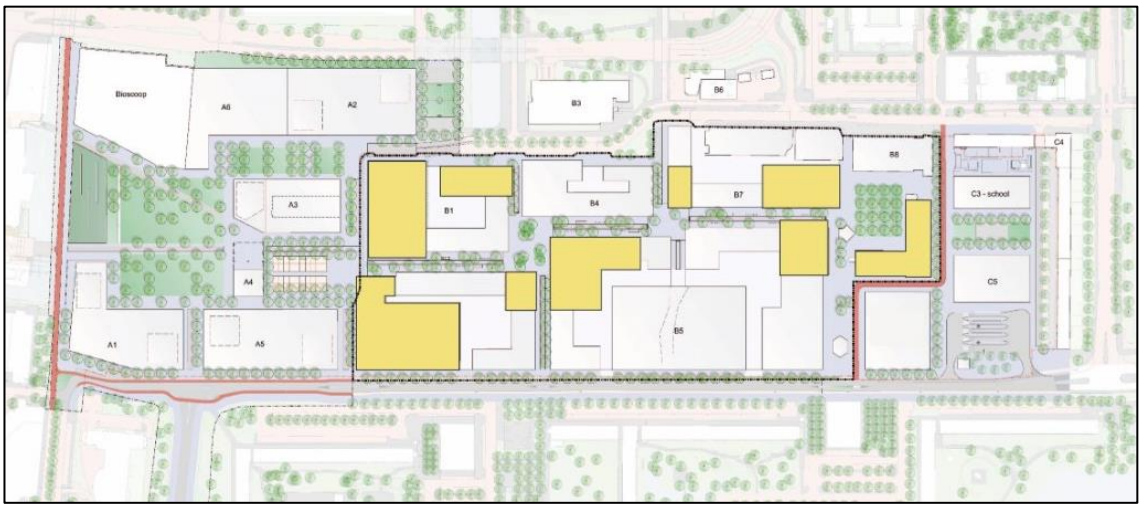
- Uitgangspunt is dat in dit deelgebied uiteindelijk maximaal 276.000 m2 bvo mogelijk is. Hierbij zal naar verwachting ca. 70.000 m2 detailhandel zijn. De overige meters zijn gevuld met woningen en overige functies.
- Dit metrage ligt hoger dan omschreven in de Projectnota. In de Projectnota is de dichtheid van het winkelcentrum beschreven in een FSI (Floor Space Index) per blok, namelijk 4 tot 6. Met het opstellen van de vuistregels is deze dichtheid vertaald naar een FSI van 3,5 op *gebiedsniveau*. Op deze manier ontstaat er meer ontwerpvrijheid wat de haalbaarheid van de bekende initiatieven vergroot. Het maximale aantal toe te voegen m2 bvo is vastgeklikt op 176.00 m2. Dit kan toegevoegd worden aan de 100.000 m2 van het bestaande winkelcentrum (waarbinnen wel van functie kan worden gewijzigd, bijvoorbeeld van detailhandel naar wonen of horeca). Dit maximale aantal toe te voegen m2 bvo is opgenomen in de vuistregels.
- Om de gewenste functiemix in het winkelcentrum te stimuleren zal de gemeente publiek- en privaatrechtelijk netto geen winkelmeters toevoegen aan het gebied ten opzichte van de huidige situatie.
- De gemeente bepaalt niet of en hoeveel winkelmeters er zouden moeten verdwijnen ten behoeve van andere functies en waar dat zou moeten gebeuren. Dat bepalen winkeliers en eigenaren. De verwachting is echter dat er minder detailhandel zal zijn dan in de huidige situatie. Bijvoorbeeld doordat op de eerste verdiepingen woningen worden gemaakt en er ruimte moet komen voor woningentrees.

Woningbouwsegmentering
In de projectnota Buikslotermeerplein is voor alle deelgebieden een woningbouwsegmentering van 40/40/20 opgenomen uitgangspunt. Bij het opstellen van het ontwikkelkader is gebleken dat deze verdeling niet realistisch is voor de transformatie van het winkelcentrum.
Voor deelgebied winkelcentrum wordt de woningbouwverdeling van minimaal 20 % sociaal, minimaal 40% middensegment, minimaal 20% tot maximaal 30 % vrije sector gehanteerd. Deze verdeling wijkt af van de stedelijke standaard verdeling van 40% sociale huur, 40% middeldure huurt en 20% vrije sector.
Aanleiding voor deze afwijkende verhouding is de haalbaarheid van de transformatie, de bij transformatie benodigde flexibiliteit en de aanpassing aan het reeds bestaande

woningbouwbestand in de directe omgeving. De uitdaging voor wat betreft de realisatie van een gedifferentieerd aanbod in transformatiegebieden is groter dan in de gebieden waar de gemeente meer sturing heeft op de ontwikkeling. De gemeente heeft hier niet de volledige regie en het is – mede omdat erfpachters te maken hebben met de hoge inbrengwaarde van hun bestaande bezit – financieel complexer om met name in het betaalbare segment ook grotere woningen te realiseren. De op dit moment bekende initiatiefnemers in het winkelcentrum hebben dan ook verzocht om meer flexibiliteit. Iedere eigenaar ontwikkelt op eigen kavel(s). De omvang van de kavels varieert, in sommige gevallen gaat het om een kleine plot; andere eigenaren hebben meer bezit. Realisatie van 40/40/20 op kavelniveau is lastig gebleken, vanwege het aandeel relatief kleine kavels. Op dit moment zijn er zeven erfpachters met een initiatief tot transformatie, in verschillende fases van ontwikkeling. Vier partijen hebben een concreet initiatief. De opstelsom van het woonprogramma van deze erfpachters laat een programma van ca. 1.000 woningen en een hotel zien. De exacte segmentatie van dit programma is nog onderwerp van studie.

Verder is een analyse gemaakt van de woningbouw in de omliggende wijken. De wijk heeft een bovengemiddeld aandeel (alleenstaande) ouderen én jongeren. Het percentage sociale huurwoningen in de wijk Buikslotermeer ligt met tenminste 56% redelijk hoog en het percentage koopwoningen ligt met 29% laag. Regelmatig wordt bij participatiebijeenkomsten de vraag gesteld naar meer betaalbare koopwoningen. Ook zijn de woningen in de wijk relatief groot: zo heeft 75% de woningen een gebruiksoppervlak van groter dan 70 m². Een kwart van de bestaande woningen is zelfs groter dan 90 m². Meer middeldure huurwoningen en vrijesectorwoningen toevoegen verbreedt het woningaanbod. Bovendien is de verwachting dat de middeldure huurwoningen op het Buikslotermeerplein relatief kleine woningen (40-60 m²) worden en daardoor geschikt zijn voor zowel de jongere als oudere doelgroep. Dit is ook in lijn met een eerder advies van de directie Wonen.

Monitoring hiervan gebeurt door het projectteam Buikslotermeerplein en wordt jaarlijks gerapporteerd aan de gemeenteraad. Per initiatief voor transformatie worden de afspraken over het programma opgenomen in de afsprakenbrief en uiteindelijk vastgelegd in het erfpachtcontract.



Transformatiegebied Buikslotermeerplein met rood gearceerd de bekende initiatieven

Stadsdeelvoorrang
Door lokale voorrang te geven wordt er echt gebouwd voor de bewoners van stadsdeel Noord en wordt de band tussen nieuwbouw en bestaande bouw versterkt. Waar mogelijk zal dit ook worden toegepast in het winkelcentrum. Deze regeling kan worden toegepast op nieuwbouwcomplexen van corporaties in het sociale segment en woningen van particulieren in het sociale en middeldure segment. De eigenaar van het complex moet uiteraard instemmen met het toepassen van deze voorrang. Voor de transformatie van het winkelcentrum geldt dat bij ieder initiatief de mogelijkheid van stadsdeelvoorrang wordt besproken. Stemt de eigenaar in, dan wordt deze afspraak vastgelegd in de Afsprakenbrief.

Functiemix
Naast woningen en winkels is er in het winkelcentrum behoefte aan een sterke functiemix. Zo komen er horecagelegenheden aan de verschillende pleinen, een sportschool, culturele of maatschappelijke functies. In de reeds bekende initiatieven zien we deze mix terugkomen met concrete voorstellen voor horeca, buurtfuncties en een museumhotel. Bij ieder nieuw initiatief zal de initiatiefnemer worden uitgedaagd een zo passend mogelijke functiemix te ontwikkelen die aansluit bij de gewenste branchering van het centrum.



Plein in Carcassonne als voorbeeld van en groen horecaplein

10. Ruimtelijke kwaliteit

In aanvulling op de ruimtelijke principes zoals opgenomen in de Vuistregels worden er een aantal instrumenten toegepast om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang in het gebied te borgen.

Het te transformeren gebied omvat meer dan alleen het winkelcentrum. Ook het Centrumplein en Olof Palmeplein behoren tot het projectgebied Buikslotermeerplein. Het is zaak dit ruimtelijk als één gebied te blijven beschouwen.

Kavelpaspoorten
Na vaststelling van het ontwikkelkader worden de afspraken per initiatief vastgelegd in een afsprakenbrief. Bij deze afsprakenbrief zal per ontwikkeling een kavelpaspoort worden opgesteld om nadere ruimtelijke afspraken te maken per ontwikkeling. Denk hierbij aan afspraken over wind, geluid en zon, maar ook eventuele afwijkingen en verfijningen ten aanzien van de vuistregels of kavelspecifieke uitwerkingen.

Welstandskader
Gezien de op handen zijnde ontwikkeling en transformatie van het Buikslotermeerplein als geheel, is het vanzelfsprekend om een passend welstandsysteem aan dit gebied te koppelen. Het gebied transformeert van winkelgebied naar een stedelijk centrumgebied. Het welstandskader verandert daarom van AUP naar woongebieden na 1985: samengestelde woonblokken 8E. Dit systeem wordt voor vergelijkbare (transformatie)gebieden in de stad gehanteerd, zoals Overamstel en Schinkelkwartier. Het welstandsniveau blijft ongewijzigd en is bijzonder bij transformatie en gewoon bij aanpassingen aan bestaande gebouwen.

Supervisie en Beeldkwaliteit
Voor het winkelcentrum wordt in samenspraak met de initiatiefnemers en supervisoren een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ambitie is een eenvoudig beeldkwaliteitsplan dat flexibel in de tijd is en waarbij de nadruk ligt op de openbare ruimte en aansluiting bij het beschermde stadsgezicht Plan van Gool. Dit beeldkwaliteitsplan zal leidraad zijn voor supervisie en zal naar verwachting niet formeel bestuurlijk worden vastgesteld. Dit om aanpassingen in de tijd mogelijk te maken, want de transformatie zal waarschijnlijk enkele decennia gaan duren. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt voor het toetsen van plannen door stedenbouwkundige en supervisor(en).

11. Ontwikkelstrategie

Deelgebied winkelcentrum is een transformatiegebied waarin nagenoeg alle grond is uitgegeven in erfpacht. Het betreft hier geen traditionele gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente zorgt voor een uitgewerkt plan en bouwrijpe grond die met een openbare selectieprocedure van een optierecht wordt uitgegeven, zodat er een nieuw stuk stad wordt gebouwd. Om de transformatie van het Buikslotermeerplein te doen slagen is de gemeente afhankelijk van de investeringsbereidheid van de verschillende gebouweigenaren (erfpachters) en private investeerders. De transformatie van het winkelcentrum vindt daarom plaats in een intensief proces van co-creatie met de gebouweigenaren en coöperatieve vereniging van eigenaren. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanjagen en faciliteren van deze transformatie, de samenhang met de overige delen binnen het plangebied en inpassing in de bestaande stad. Bij deze transformatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Gemeente investeert, regisseert en initieert in het gebied tussen stadsdeelkantoor en winkelcentrum (Centrumplein) en op het Olof Palmeplein en faciliteert ontwikkelingen in het winkelcentrum Boven 't Y, conform dit Ontwikkelkader en de Vuistregels.

- De gemeente stuurt niet direct op transformatie of (her)ontwikkeling van winkelcentrum Boven 't Y – hier zijn de vastgoedeigenaren aan zet. Ook als er geen (her)ontwikkeling van winkelcentrum Boven 't Y tot stand komt, zal de gemeente verdergaan met het initiëren van ruimtelijke ontwikkeling van Centrumplein en Olof Palmeplein.
- Het winkelcentrum bestaat uit circa 160 adressen met circa 220 erfpachtrechten van circa 60 vastgoedeigenaren/erfpachters en 16 VvE's.
- De gemeente is verheugd dat meerdere partijen hebben aangegeven op korte termijn te willen (her)ontwikkelen vanuit hun eigen bezit en wil deze initiatieven faciliteren nadat de Vuistregels bestuurlijk zijn vastgesteld.
- De gemeente is zich ervan bewust dat initiatiefnemers met onderlinge afhankelijkheden te maken hebben (VvE's, erfpachtrechten openbare ruimte, parkeervraagstuk) om tot (her) ontwikkeling te komen. Initiatiefnemers zullen zelf die afhankelijkheden moeten oplossen.
- Samenwerking tussen gemeente en eigenaren voor herontwikkeling van winkelcentrum Boven 't Y is noodzakelijk, maar het is geen Publiek-Private Samenwerking (PPS); iedere professionele partij heeft zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.
- Herontwikkeling in het winkelcentrum vindt plaats op initiatief van en door erfpachters op basis van met de gemeente uitgewerkte kavelpaspoorten. De kavelpaspoorten moeten enerzijds de stedenbouwkundige kwaliteit waarborgen en anderzijds ervoor zorgen dat elke erfpachter gelijke kansen heeft.
- Ieder initiatief van erfpachters wordt door de gemeente getoetst aan de bestuurlijk vastgestelde projectnota Buikslotermeerplein en de nog bestuurlijk vast te stellen vuistregels en de afspraken die zijn vastgelegd in de Afsprakenbrief, waaronder een kavelpaspoort.
- Uitgangspunt is dat elke herontwikkeling in het winkelcentrum kan plaatsvinden vanuit individuele eigendommen/erfpachtrechten.
- De gemeente zal niet actief sturen op zogenaamde 'grondruil' d.w.z. op het uitruilen van erfpachtrechten. Het staat erfpachters vrij om desgewenst met voorstellen te komen. De gemeente zal die op hun merites toetsen.
- De gemeente behandelt alle eigenaren/erfpachters, dus ook de CV, in het winkelcentrum als gelijken met dezelfde rechten en plichten.

Het gebied tussen en rondom de winkels is grotendeels uitgegeven. Er zal samen met de CV worden bekeken of de CV de nieuwe inrichting bekostigt, onderhoudt en beheert of dat de gemeente alsnog deze grond terugneemt, waardoor ook de inrichting, onderhoud en beheer terugkomt naar de gemeente. Ook het moment waarop dit eventueel een optie is zal moeten worden besproken.

Ontwikkeling zonder vast eindbeeld
De consequenties van deze ontwikkelstrategie is dat niet zal worden toegewerkt naar een voorafgaand vastgeklikt eindbeeld of einddatum. Zo is door de gemeente op voorhand geen planning te geven wanneer welke kavels zullen zijn ontwikkeld. Het ontwikkelkader dwingt namelijk geen kavelontwikkeling af, het biedt enkel de mogelijkheid hiertoe. Het initiatief blijft bij de erfpachters. Onderstaande impressies zijn een mogelijke uitkomst van de gebiedsontwikkeling. Dit betreft een voorbeeld. Want indien kavels middels het ontwikkelkader transformeren, bieden de ruimtelijke en programmatische kaders uit dit document de erfpachters de ruimte dit op verschillende manieren in te vullen. Dit neemt niet weg dat er middels de vuistregels maar ook het op te stellen Beeldkwaliteitsplan gestuurd wordt op kwaliteit voor het gebied. De vuistregels geven voorafgaand aan iedere regel een duidelijke ambitie voor het gebied, wat helpt bij het uitwerken van de plannen.



Afbeeldingen initiatieven in winkelcentrum

12. Juridisch planologisch

Op dit moment is bestemmingsplan Boven 't Y van kracht. Dit bestemmingsplan uit 2018 heeft betrekking op het Centrumplein, het winkelcentrum Boven 't Y en het Olof Palmeplein. Het opstellen van het bestemmingsplan uit 2018 kwam voort uit de wettelijke verplichting om een bestemmingsplan elke 10 jaar te actualiseren. Op het moment van opstellen van het bestemmingsplan was herontwikkeling van het winkelgebied, na het beëindigen van het contract met een marktpartij voor ontwikkeling van het gebied, voor onbepaalde tijd uitgesteld. Nieuwe plannen konden nog niet worden meegenomen met de wettelijk verplichte actualisatie. De basis voor de actualisatie is daarom gevormd door het bestemmingsplan vernieuwing Boven 't Y uit 2007. Voor het winkelgebied geldt dat er meerdere gemengde bestemmingen zijn opgenomen die naast detailhandel ook dienstverlening, horeca en commerciële functies mogelijk maken.
De beoogde transformatie past niet binnen het bestemmingsplan Boven 't Y. Voor het plangebied geldt echter dat in hoofdzaak perceelsgewijs en op initiatief van de eigenaar/erfpachter een kavel tot ontwikkeling wordt gebracht. Een overkoepelend bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk en biedt ook onvoldoende flexibiliteit om gedurende de gehele herontwikkeling als actueel toetsingskader te dienen.
Dit ontwikkelkader wordt als beleidskader ingezet waarbij per project een procedure wordt doorlopen om de bouwtitel te verkrijgen. De vuistregels vormen hierbij de ruimtelijke spelregels op hoofdlijnen. Kavelspecifieke afspraken worden opgenomen in het kavelpaspoort wat een bijlage wordt bij de Afsprakenbrief, het privaatrechtelijke contract tussen erfpachter en gemeente.

De initiatiefnemer is uiteindelijk verantwoordelijk voor de aanvraag van de omgevingsvergunning waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Onderzoeken
Voor dit ontwikkelkader zijn de afgelopen tijd diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben tot doel om in hoofdlijnen de uitvoerbaarheid van de plannen aan te tonen en de uitkomst van de onderzoeken wordt ingezet om eventuele knelpunten in een zo'n vroeg mogelijk stadium te signaleren zodat daar extra aandacht aan kan worden besteed in de nadere uitwerking van de bouwplannen.
Hieronder wordt per onderwerp kort ingegaan op de resultaten, kansen en risico's voor de ontwikkeling van het winkelcentrum. Van een aantal onderzoeken komen de resultaten nog binnen, deze worden tijdens de inspraakperiode toegevoegd.

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

Cultuurhistorie
Door Monumenten en Archeologie (M en A) is op 22 november 2016 een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Hieruit volgt dat de heldere en eenduidige opzet van het oorspronkelijke bij de restyling van de jaren 90 is aangetast. Het gebied bevat geen monumenten.

Verkeer
In 2024 is een verkeersonderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling van het bouwprogramma van zowel Centrumplein, Winkelcentrum en Olof Palmeplein. Hierbij is uitgegaan van de ontwikkeling van een maximaal scenario van 3.520 woningen in het hele gebied, inclusief bestaande woningen. Daarnaast is in dit scenario 83.451 m2 bvo aan voorzieningen. De verkeersproductie in de huidige situatie is vergeleken met het maximale scenario. Geconcludeerd wordt dat het als gevolg van de ontwikkeling van dit gebied drukker wordt op de wegen voor het autoverkeer in en rondom het plangebied. Het netwerk kan deze toename verwerken. Wel is het advies om op termijn de afstelling van de stoplichten de kruispunten Zuiderzeeweg-A10 en Nieuwe Purmerweg-Waddenweg te bekijken. Deze moeten in de toekomst waarschijnlijk anders worden afgesteld om de nieuwe verkeersstromen vanaf het plangebied goed te kunnen faciliteren.

Wind
Er is een windhinderonderzoek uitgevoerd op basis van de bekende initiatieven in het winkelcentrum. Hierbij is de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie, bij maximale ontwikkeling. De resultaten laten zien dat er in de toekomst weliswaar een windrijker klimaat ontstaat, echter in het overgrote deel van het gebied is er nog steeds sprake van een zeer geschikt windklimaat waarbij men kan wandelen en slenteren, wat ook het doel is in een winkelgebied. In een aantal stegen is het windklimaat iets minder goed. De hier gemeten windsituatie leent zich voor doorlopen. Afhankelijk van de gewenste invulling van de openbare buitenruimte kan een afweging gemaakt worden of het gewenst is om het optredende windklimaat in het plangebied lokaal te verzachten. Dit kan bijvoorbeeld door een extra verspringing in de gevel.

Externe veiligheid
In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of andere bronnen die relevant zijn voor externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

Milieuhinder bedrijven
Binnen het plangebied is sprake van een mix tussen woningen en voorzieningen. De voorzieningen die tot de mogelijkheden behoren laten zich door hun lage milieucategorieën combineren met woonfuncties.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven met een relevante milieucontour aanwezig. De aanwezige winkels kunnen zijn voorzien van koel- en warmte-installaties op het dak die geluid veroorzaken. Deze installaties moeten voldoen aan de normen uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Bij transformatie zal per project inzichtelijk worden gemaakt hoe de koel- en warmte-installaties zich verhouden tot nieuw te realiseren woningen. Eventueel door middel van maatwerk kan worden geborgd dat de winkels niet worden beperkt in hun normale bedrijfsvoering en ter plaatse van de nieuwe woningen altijd sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op het plein wordt een aantal dagen per week een markt gehouden. De markt is alleen in gebruik tussen 12.00 en 18.00 uur en is beperkt van omvang. Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bezonning
De grote, binnenstedelijke verdichtingsopgave die Amsterdam heeft is alleen haalbaar als er in ontwikkelingen in hoge dichtheden wordt gebouwd. Deze ontwikkelingen hebben effecten op de bezonning van bestaande woningen en openbare ruimte in het gebied en tussen ontwikkelingen onderling. Bij ruimtelijke besluiten zoals het verlenen van vergunningen, opstellen van omgevingsplannen of afwijken hiervan kan er aanleiding zijn om onderzoek te doen naar de effecten van het initiatief op de bezonningssituatie ter plaatse. Dit onderzoek heeft tot doel om inzicht te krijgen in de bezonning ter plaatse en deze te betrekken in belangenafweging c.q. besluitvorming.

In landelijke wet- en regelgeving is niks opgenomen voor bezonning. Doorgaans wordt in Amsterdam de norm van ten minste 2 bezonningsuren per dag tussen 21 maart en 21 september gehanteerd. De bezonningssituatie van een plan kan wel geoptimaliseerd worden. Om deze reden is er voor het Buikslotermeerplein een bezonningsstudie uitgevoerd op basis van de intenties voor stedenbouwkundig plan Centrumplein en de op dit moment bekende initiatieven in het winkelcentrum. Voor Olof Palmeplein zijn de uitgangspunten van de Projectnota gebruikt. De nieuwbouw heeft onvermijdelijk effecten op de bezonningssituatie. Dit is ook een van de redenen dat er in de vuistregels een maximaal aantal torenposities is opgenomen, een maximale diagonaal voor de toren en een minimale afstand tussen de torens.
De uitgevoerde studie geeft inzicht in de locaties waar de bezonning zo sterk afneemt als gevolg van de ontwikkelingen dat de norm niet meer wordt gehaald. Voor deze locaties geldt dat vervolgstudie nodig is om te bekijken hoe de situatie geoptimaliseerd kan worden. Met reeds bekende ontwikkelende partijen in het winkelcentrum is dit besproken en bij planontwikkeling wordt dit meegenomen.

Ook voor een goede openbare ruimte is het van belang dat er voldoende bezonning is. In de vuistregels is daarom een zogenaamde sunspot opgenomen op het Horecaplein (zie ook bijlage 3).

Flora en fauna
De quickscan Flora en fauna geeft geen beperkingen voor de ontwikkeling (zie ook bijlage 3).

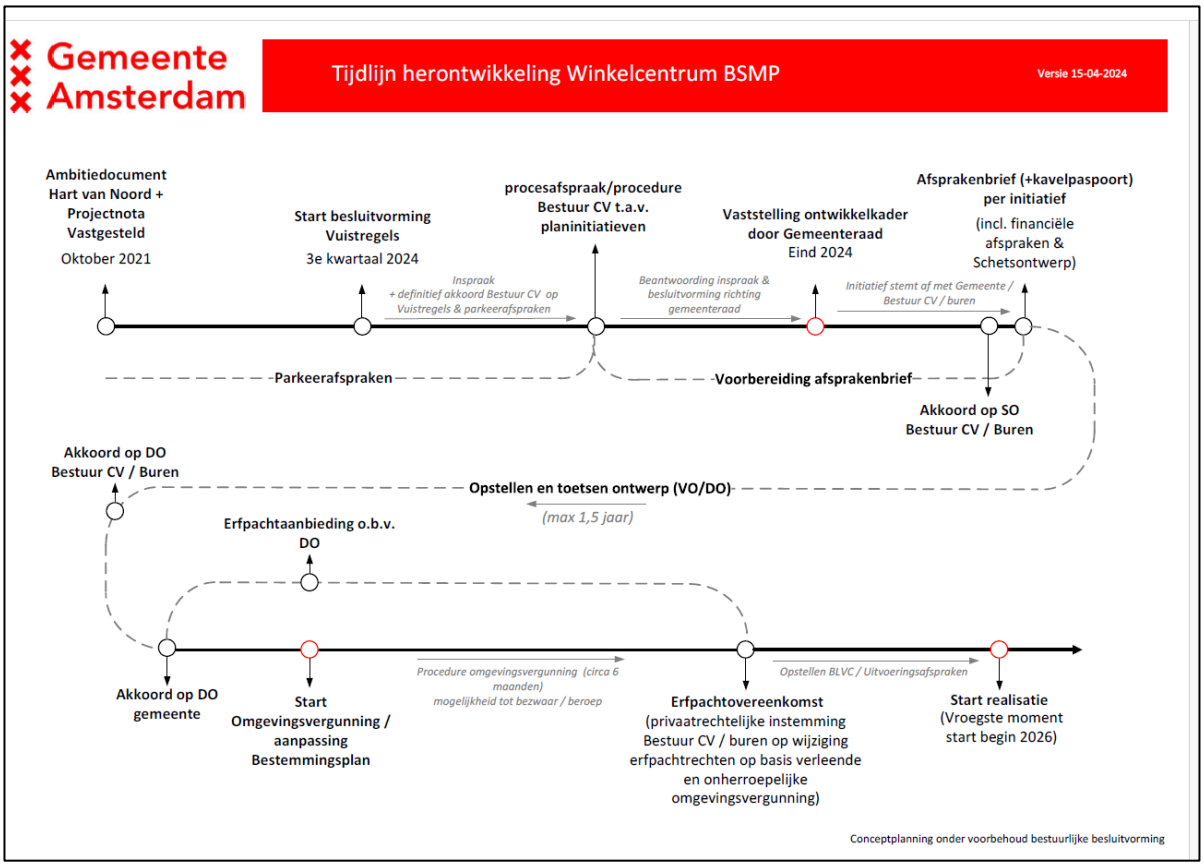
MER
Voor het gehele CAN-gebied is in het verleden een Milieueffectrapport (MER) opgesteld waarbij de milieueffecten in beeld zijn gebracht. Inmiddels zijn de plannen op onderdelen aangepast en is de Omgevingswet in werking getreden. Volgens het Omgevingsbesluit is een stedelijk ontwikkelingsproject mer-(beoordelings)plichtig. Deze mer-(beoordelings)plicht geldt in het kader van het omgevingsplan. Voor de ontwikkeling van het Winkelcentrum zal de mer-(beoordeling) dus worden gemaakt in het kader van de te voeren ruimtelijke procedure.

13. Planning

Afsprakenbrieven en bouwplanontwikkeling
Na vaststelling van dit ontwikkelkader bevindt deelgebied Winkelcentrum zich in fase 4 (uitvoeringsfase) van het Plaberum. Maar anders dan bij traditionele plannen ligt het initiatief tot uitvoering bij de vastgoedeigenaren in het gebied. Dit betekent dat de planning aan de voorkant nog niet is te voorspellen maar afhankelijk is van de initiatiefnemers in het gebied.

Om initiatieven voor transformatie te begeleiden naar uiteindelijke uitvoering hanteert de gemeente de volgende werkwijze:
1. Een initiatiefnemer in het gebied initieert een ontwikkeling. Dit gebeurt op basis van de kaders die we met elkaar hebben vastgelegd in de Vuistregels en dit ontwikkelkader.
2. Met de gemeente wordt een Afsprakenbrief gesloten. In de Afsprakenbrief staat het toetsingskader, waaronder het kavelpaspoort, waarmee de gemeente het latere Voorlopig Ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO) van de bouwplannen zal beoordelen. De brief bevat daarnaast afspraken over het proces en de kosten.
3. De initiatiefnemer werkt diens plan verder uit met een voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO), die door de gemeente worden getoetst.
4. Na akkoord op het DO zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan en de bouw aanvragen.
5. Nadat de vergunning onherroepelijk is zal er een erfpachtaanbieding worden gedaan.
6. Na acceptatie hiervan en afspraken over de uitvoering (BLVC) kan er in principe worden gestart met de bouw.

Parallel aan de afspraken met de gemeente zal de initiatiefnemer ook zorgen voor afspraken met de CV en zijn directe omgeving.



Processchema ontwikkeling

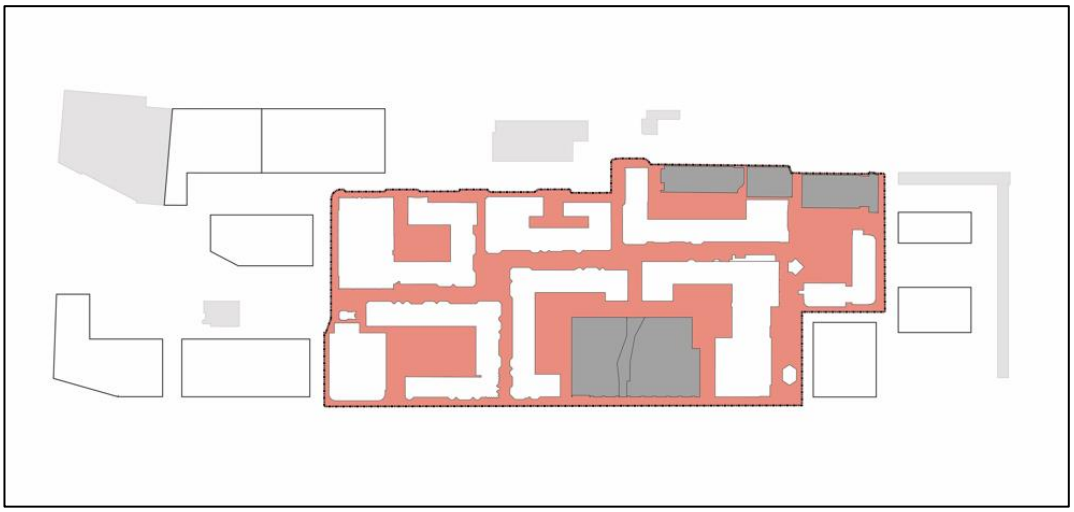
Aanleg openbare ruimte
Het winkelcentrum is een transformatiegebied waarin de gemeente en CV niet goed kunnen voorspellen welke kavels wanneer gaan ontwikkelen. Daarom wordt de definitieve openbare ruimte naar verwachting stukje bij beetje aangelegd, in het kielzog van de ontwikkelingen van de kavels.

Raakvlakprojecten
- Ontwikkeling Centrumplein Buikslotermeerplein. Het betreft de kavelgewijze ontwikkeling van het gebied tussen het winkelcentrum en het stadsdeelkantoor in de periode van 2025 – 2032.
- Ontwikkeling Olof Palmeplein. Het betreft de ontwikkeling van het deelgebied aan de oostkant van het winkelcentrum in de periode van 2028 – 2033.
- De herprofilering van de Buikslotermeerpleinweg zuidzijde, in de periode 2026-2027.
- De aanpak van het busstation op het Olof Palmeplein, in 2025-2026.

Uitvoering bouwlogistiek
Voor het winkelcentrum zal in samenspraak met de CV een BLVC-Kader worden opgesteld. BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Op het Buikslotermeerplein wordt de aankomende jaren naar verwachting druk gebouwd en dat betekent mogelijke overlast en veel bouwverkeer. Het BLVC-Kader heeft als doel om de overlast zo veel mogelijk te beperken en het winkelcentrum open en bereikbaar te houden. Iedere initiatiefnemer

maakt binnen de eisen van het BLVC-Kader een BLVC-Plan waarin de specifieke aanpak voor de betreffende kavel is opgenomen.
De gemeente heeft in het winkelcentrum nauwelijks een grondpositie; vrijwel alle grond is in erfpacht uitgegeven, met uitzondering van de openbare ruimte op het horecaplein. Uitgangspunt is dat erfpachters het toekomstige programma op basis van vrijwilligheid gaan realiseren.

Grondexploitatie
Op basis van dit ontwikkelkader stelt het College aan de Raad voor om een grondexploitatie voor dit deelgebied te openen. Op basis van de ontwikkelstrategie (zie onder 11) worden op dit moment uitsluitend de proceskosten voor drie jaar als daadwerkelijke kosten opgenomen. Dit is de investering die de gemeente op dit moment kan doen om initiatieven voor transformatie te faciliteren. Daarnaast zijn inschattingen opgesteld van de maximale opbrengsten en kosten in het geval van succesvolle transformatie.



G*rondexploitatiegrens*

Op het moment dat de inzet van de gemeente in samenwerking met de erfpachters leidt tot transformaties en meeropbrengsten uit erfpacht dan kunnen deze inkomsten met deze grondexploitatie in het gebied behouden blijven. Als na drie jaar de transformatie op gang is gekomen dan kan de gemeente herijken wat haar rol en inzet qua middelen zou moeten zijn en hoe dat zich verhoudt tot de opbrengsten voor de grondexploitatie. Op het moment dat er 1.000 woningen gerealiseerd zijn dan kan er vanuit de grondexploitatie bijgedragen worden aan (bovenplanse) investeringen voor groen-, sport en spel. De kosten hiervoor zijn indicatief doorgerekend ten opzichte van de indicatieve opbrengsten uit de transformaties.
Indien er na drie jaar geen transformaties en daarmee meeropbrengsten gerealiseerd zijn, dan vindt ook herijking plaats: inzet blijven leveren of afboeken van de gemaakte proceskosten.

Bijlagen

1. Vuistregels Transformatie Winkelcentrum Buikslotermeerplein
2. Terugkoppeling participatie Buikslotermeerplein
3. Onderzoeken bij de investeringsnota's Centrumplein en Winkelcentrum Buikslotermeerplein
4. Financiële toelichting grondexploitatie Winkelcentrum (geheim)

Colofon

Ontwikkelkader Winkelcentrum Buikslotermeerplein 21 mei 2024

Ambtelijk opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Auteur: Projectteam Buikslotermeerplein, Gemeente Amsterdam

Team Buikslotermeerplein:

Teamlid	*Functie*	*Directie*
Elisa Brunelli	Ontwerper openbare ruimte	R&D
Rob van Helden	Planeconoom	G&O
Wim Hendriks	Stedenbouwkundige	R&D
Valerie Deckers	Adviseur Duurzaamheid	R&D
Jan Pieter Klaver	Verkeerskundige	R&D
Suzanne Kuijt	Assistent Projectmanager	PMB
David Madja	Adviseur parkeren en mobiliteit	V&OR
Heiko Miskotte	Ontwerper openbare ruimte	R&D
Dave Ooteman	Planeconoom	G&O
Soran Park	Stedenbouwkundige	R&D
Anne Ruijter	Projectmanager	PMB
Laura van Schaik	Omgevingsmanager	PMB
Mark Schmeink	Jurist publiekrecht	R&D
Martijntje Stam	Stedenbouwkundige	R&D
Matthieu van der Stelt	Planner	PMB
David Tattersall	Projectmanager	PMB
Janneke Tump	Communicatieadviseur	Communicatie
Leon Weel	Projectleider	IB
Oliver Wagemann	Projectleider	G&O
Anniek van Walderveen	Communicatieadviseur	Communicatie
Suzanne de Wit	Projectleider	G&O

Bij de totstandkoming van dit Ontwikkelkader hebben aanvullend diverse gemeentelijke en externe adviseurs een bijdrage geleverd.