Samenvatting Projectnota Buikslotermeerplein

Het Buikslotermeerplein wordt *het* nieuwe gemengde en levendige stadscentrum voor Noord, het 'Hart van Noord'. In dit vernieuwde centrumgebied zijn straks tal van verschillende publieksfuncties te vinden, zoals horeca, cultuur en ontspanning, detailhandel en maatschappelijke functies. Ook is het een gebied waar gewoond wordt en gewerkt. De openbare ruimte wordt hoogwaardig vormgegeven, met pleinen en groene plekken die uitnodigen tot verblijven en elkaar ontmoeten. Ook wordt de verbinding met omliggende wijken verbeterd, alsmede de doorgaande verbindingen in het stadsdeel.

1.1 De totstandkoming van de nieuwe plannen

De nieuwe plannen voor het Buikslotermeerplein zijn tot stand gekomen door middel van een intensief samenwerkingstraject tussen de C.V. Winkelcentrum (CVE), ondernemersvereniging van het winkelcentrum, diverse eigenaren en de gemeente - met input uit de omgeving. Deze nieuwe toekomstplannen zijn gevat in het ambitiedocument "Hart van Noord". Hierna heeft de gemeente een projectnota opgesteld. De projectnota schetst de belangrijkste kaders en randvoorwaarden om verdere uitwerking van plannen mogelijk te maken.

Aan de basis van het planvormingstraject ligt het masterplan CAN uit 2004. Daarna volgde een periode van diverse plannen, door verschillende initiatiefnemers die niet – of slechts deels – zijn gerealiseerd. Het meest recente bestuurlijke besluit was van het college B en W om het regionale ontwikkeltraject te beëindigen en de planvorming te vervolgen met het alternatieve ontwikkelscenario. In dit scenario zal de omvorming van het winkelcentrum stapsgewijs vorm krijgen door de eigenaren zelf. In de overige deelgebieden Centrumplein en Olof Palmeplein zal de gemeente de ontwikkeling vormgeven door middel van nieuwe gronduitgiftes. De huidige plannen zijn opgesteld binnen dit ontwikkelscenario.

De volgende uitgangspunten lagen aan de basis van deze nota:

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

Bovenstaande punten zijn ruimtelijk en programmatisch in de projectnota uitgewerkt, langs drie thema's: *Verrijken*, *Verbinden* en *Vergroenen*.

1.1.1 Verrijken:

Op dit moment is het Buikslotermeerplein vooral bekend van het winkelcentrum Boven 't Y. Doel is het winkelcentrum aan te vullen tot volwaardig stadshart met cultuur, horeca, vrijetijdsbesteding, wonen en werken. Detailhandel is de grootste functie in het winkelcentrum. De huidige winkelformule sluit niet meer aan bij de gebruikerseisen van dit moment en passen niet meer bij een stadshart van deze tijd. Het plan is om het plintenprogramma om te vormen tot een interessante mix aan publieksvoorzieningen waarbij de mogelijkheden worden verkend naar het toevoegen van de woon- en werkfunctie op de bovenliggende lagen. De diversiteit van al deze publieksfuncties in combinatie met wonen en werken maken straks een levendig centrummilieu, dat op alle momenten van de dag (en avond) een dynamiek kent.

1.1.2 Verbinden:

Op dit moment is het winkelcentrum een sterk naar binnen gekeerd voetgangersgebied met weinig belevingswaarde in de openbare ruimte. Met de sloop van het Waddenwegviaduct in 2020 is een eerste stap gemaakt voor het herinrichten van de openbare ruimte tot een groen plein met ruimte voor fijne verblijfs- en ontmoetingsplekken. Met de komst van de Noord/Zuidlijn heeft het Buikslotermeerplein een snelle ov-verbinding met het centrum van Amsterdam. Naast het metrostation ligt een centraal busstation met regionale en lokale verbindingen. Het vertrekpunt voor de direct omliggende doorgaande wegen is een transformatie naar 30 km/h straten. Dit benadrukt de verblijfskwaliteit en verbetert de oversteekbaarheid met omliggende buurten. Belangrijk onderdeel van het verbeteren van de openbare ruimte is het versterken van (doorgaande) fietsroutes. Op dit moment ontbreken nog delen van doorgaande routes of zijn deze niet helder vormgegeven. Ook komt er meer aandacht voor fiets- en scooterparkeren. Dit alles om het fietsgebruik in het gebied te stimuleren.

1.1.3 Vergroenen:

Het huidige Buikslotermeerplein is een stenig gebied in een verder relatief groene omgeving, met groen- en waterstructuren die aan de randen van het gebied zijn afgekapt. Het groen in het gebied zelf maakt op dit moment een versnipperde indruk. Als strategie voor de openbare ruimte wordt ingezet op maximale vergroening en doorgaande structuren. Symbool van deze doelstelling is het centrale groene plein. Hier zal in de ontwerpfase het faciliteren van levendigheid en verbindingen worden gecombineerd met een groen (verblijfs-)karakter. Ook wordt ingezet op het verbeteren (en vergroenen) van de verbindingen voor langzaam verkeer naar nabijgelegen grootschalige groenstructuren, zoals het Baanakkerspark.

Een belangrijke opgave in de gebiedsontwikkeling is het verbeteren van de waterhuishouding. Het Buikslotermeerplein ligt in de ontgonnen Buikslotermeerpolder, wat een hoge grondwaterstand tot gevolg heeft. In de projectnota worden oplossingsrichtingen genoemd, waarbij het ophogen van het maaiveld de voornaamste is, aangevuld met andere maatregelen. De ophoging van het maaiveld biedt niet alleen een goed uitgangspunt voor het terugbrengen van de grondwaterstand, maar ook voor de klimaatbestendigheid (opvang van extreme buien) en tegengaan van hittestress

in het gebied. Dat komt omdat er meer mogelijkheden ontstaan om groen te realiseren, zoals bomen, of watervertragende elementen in de bodem aan te brengen.

Onder vergroenen wordt ook duurzaamheid in brede zin verstaan. Als belangrijke sub-thema's worden genoemd: adaptief bouwen, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen, alsmede duurzame energie, duurzame materialen, afvalinzameling en duurzame mobiliteit.

1.2 Projectvoorstel

Onderstaande punten zijn een samenvatting van de voorgestelde projectkaders:

1.2.1 Ontwikkeling als één gebied, uitwerkingen per deelgebied

Het Buikslotermeerplein wordt in de visie als één geheel beschouwd, met uitwerkingen per deelgebied.

Het Buikslotermeerplein kent drie deelgebieden:
- Centrumplein: dit deelgebied wordt gekenmerkt door twee grote pleinen: het nieuwe centrumplein (met een mix van groen, verblijfsruimte zoals terrassen en zitplekken en doorgaande verbinden) en het bestaande marktplein (een plein voor de markt en evenementen). Rondom de pleinen staan een aantal gebouwen met een divers programma zoals kantoorfuncties, cultuur en vrijetijdsbesteding, horeca en wonen. De publieksfuncties geven een aangenaam verblijfskarakter en dynamiek aan de openbare ruimte.
- Winkelcentrum: het winkelcentrum wordt omgevormd van monofunctioneel winkelgebied naar gemengd voorzieningencentrum met een mix aan publieksfuncties. Daarnaast ligt er een grote kans voor woningbouw. Hoe de invulling van de plinten er precies uit gaat zien en de woningopgave vormt krijgt, wordt in de vervolgfase onderzocht. De ambitie is om dynamische plinten ontwikkelen, waarbij ook een heldere winkelstraat behouden blijft.
- Olof Palmeplein: op het Olof Palmeplein ligt het accent op woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Hier komt een woonbuurt met praktische (buurt-) voorzieningen binnen handbereik. Er is ruimte voor een nieuwe alles-in-een-school inclusief een schoolplein.

1.2.2 Programma

Het toekomstige programma van het Buikslotermeerplein bedraagt zo'n 415.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo), exclusief parkeren. Het huidige programma bestaat uit ruim 130.000 m² bvo (exclusief parkeren), waarvan grofweg de helft uit detailhandel bestaat. De toekomstige verdeling tussen de functies past bij een centrumgebied: 50% woningbouw en 50% overige functies.
- Woningbouw: er is ruimte voor tussen de 1.850 en 2.400 nieuwe woningen op het Buikslotermeerplein. Voor uitwerking van het woonprogramma, de type woningen en de doelgroepen in wordt uitgegaan van de huidige beleidsuitgangspunten met gedifferentieerde

accenten per deelgebied. In de volgende fase van planvorming, na vaststelling van de projectnota, volgt een nadere uitwerking van het woningbouwprogramma.
- Kantoren en bedrijfsruimtes: In het Amsterdamse Kantorenplan wordt het Buikslotermeerplein aangemerkt als nieuwe kantoorlocatie. Door de combinatie van goede bereikbaarheid en het eigen karakter van Noord, kan het Buikslotermeerplein een onderscheidende werkomgeving worden. Naast kantoren wordt ingezet op het realiseren van (kleinschalige) bedrijfsruimtes. Deze kunnen een positieve bijdrage leveren aan de lokale werkgelegenheid en de buurt-economie. De mogelijkheid bestaat om een programma van maximaal 85000 m² bvo te realiseren voor kantoren en bedrijfsruimtes.
- Publieksvoorzieningen: in de eindsituatie wordt ingezet op cultuur, vrijetijdsbesteding en horeca als nieuwe functies in het gebied. De maatschappelijke functies zijn toegevoegd aan de hand van het gemeentelijk referentienorm maatschappelijke voorzieningen.

1.2.3 Mobiliteit en parkeren

De gemeente en de C.V. Winkelcentrum hebben afspraken over het aantal parkeerplaatsen in het gebied. Deze partijen gaan gezamenlijk een collectieve mobiliteitsvisie uitwerken die past bij de nieuwe ambities van het gebied om tot nieuwe oplossingen voor een goed bereikbaar Buikslotermeerplein te komen. Deze mobiliteitsvisie is ook een fundamentele bouwsteen voor een succesvolle ontwikkelstrategie.

1.3 Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie van het winkelcentrum gaat uit van een stapsgewijze herontwikkeling, geïnitieerd door gebouweigenaren zelf. In de deelgebieden Centrumplein en Olof Palmeplein volgt de gemeente het selectiebeleid voor de nog uit te geven kavels. Daarbij worden voornamelijk tenders doorlopen om te komen tot nieuwe gronduitgifte.

In de projectnota zijn het Warderschip en de kavel A1 als belangrijke aanjagers benoemd. Dit zijn gebouwen waarvan wordt voorgesteld om deze parallel aan de planvorming tot ontwikkeling te brengen omdat deze een belangrijke impuls aan de gebiedsontwikkeling kunnen geven. Ook de voormalige Bowling en het cultuurkavel worden aangeduid als aanjager, hoewel deze kavels zich nog in de verkenningsfase bevinden.

Placemaking is een middel om parallel aan de planvorming en ontwikkeling direct al aan de slag te gaan met ideeën voor de openbare ruimte die nu al leven bij de omgeving en daarmee levendigheid te creëren. In de zomer van 2020 is een start gemaakt met dit traject. De gemeente onderzoekt nu een aantal ideeën op het centrumplein. Een idee, een openbare vlindertuin naast de bioscoop is nu in uitvoering.

1.4 Participatie

Voor de planvorming van het Buikslotermeerplein is participatie hét uitgangspunt. In de nieuwe aanpak wordt heel bewust gekozen voor een bottum-up benadering waarbij planvorming tot stand komt samen met betrokken winkeliers, grondeigenaren, bewoners en andere belanghebbenden. Zij zijn de ervaringsexperts van dit gebied. De essentie van de planopzet is dat

op een eigentijdse manier een verbinding wordt gezocht met het oorspronkelijke karakter van Amsterdam Noord, met groen en ruimte als centrale thema's. Het ambitiedocument, dat aan de basis van deze projectnota ligt, is mede door partijen in het winkelcentrum tot stand gekomen. Daarbij is de omgeving ook om input gevraagd, tijdens informatiebijeenkomsten en meedenksessies.

1.5 Inspraak

De projectnota heeft vanaf 16 april 2021 tot en met 27 mei 2021 ter inzage gelegen, waarbij elke geïnteresseerde de mogelijkheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er 49 zienswijzen ingediend. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanvullingen of verbeteringen in de projectnota. De definitieve projectnota is op 26 oktober 2021 vastgesteld door het College.