Nummer VN2024-009965
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 09 juli 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt B8

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met vervolgonderzoek Cultuurgebouw Buikslotermeerplein te Amsterdam Noord

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennisnemen van de stand van zaken van de haalbaarheidsfase in het kader van de Intentieovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers van het Cultuurgebouw op het Buikslotermeerplein;
2. Kennisnemen van het feit dat partijen een haalbaarheidsstudie hebben ingediend met meerdere programma onderdelen, waarbij geconstateerd is dat er intern voldoende draagvlak is met uitzondering van één commercieel onderdeel;
3. Instemmen met het vervolgonderzoek naar een haalbaar Cultuurgebouw.

Kernboodschap

Het College stemt in met het vervolgonderzoek naar een haalbaar Cultuurgebouw. Dit gebouw draagt bij aan de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein als belangrijk centrum voor Amsterdam Noord en haar bewoners. Daarnaast stimuleert het de verdere doorgroei van het gebied, in lijn met de ambities in de Omgevingsvisie. De gemeente heeft met private culturele initiatiefnemers een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het Cultuurgebouw. Het ingediende plan heeft echter op één commercieel onderdeel onvoldoende draagvlak. Het College wil de initiatiefnemers de kans geven een alternatief plan voor te dragen. De intentieovereenkomst is daarom verlengd tot 1 december 2024.

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 oktober 2021 heeft het College ingestemd met de projectnota voor het Buikslotermeerplein. In de projectnota zijn de uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling van dit gebied naar een nieuw Hart van Noord. Een toekomstbestendig, veiliger en levendiger centrum voor Noord en de Noorderlingen. Het bestaande traditionele winkelcentrum verandert in een gebied van winkelen, wonen, werken, ontmoeten, uitgaan, sporten en ontspannen. De ambitie voor het Buikslotermeerplein als levendig stadshart omvat ook een sterke culturele ambitie. Deelgebied Centrumplein is een belangrijke locatie voor nieuwe culturele voorzieningen en huisvesting van het bestaande netwerk in Noord. Om hier concreet vorm aan te geven is in de projectnota Buikslotermeerplein een cultuurkavel aangewezen (de A6 kavel), gelegen naast de Pathé bioscoop.

Het Kunstenplan 2025-2028 onderschrijft de noodzaak om het achtergebleven cultuuraanbod in Noord te vergroten en benoemt de ambitie om van het CAN-gebied (Centrum Amsterdam Noord) een nieuw stadshart te maken met op het Buikslotermeerplein een Cultuurplein. Deze ambitie is onderdeel van de in het Kunstenplan benoemde inhaalslag in cultuuraanbod en culturele infrastructuur in Nieuw-West, Zuid-Oost en Noord. Fysieke gebieden voor deze inhaalslag zijn de Banne-Noord, Buikslotermeerplein, Hamerkwartier en Purmerplein-Waterlandpleinbuurt. Het Kunstenplan benoemt naast de investeringen in buurtgerichte culturele voorzieningen ook de specials. Dit betreft grootstedelijke voorzieningen met een regionaal of landelijk bereik. Deze specials betreffen de renovatie van het Amsterdam Museum, een nieuw gebouw voor

de Meervaart en renovatie en verduurzaming van het Bijlmer Parktheater en de bouw van de OBA Next.

Op 4 juni jl. heeft het College ingestemd met de vrijgave voor inspraak van de investeringsnota's vaowel deelgebied Centrumplein als deelgebied Winkelcentrum. In het Stedenbouwkundig Plan is de A6 kavel verder uitgewerkt tot de beoogde plek voor een cultuurgebouw van 24.000 m2 bvo. De komst van een cultuurgebouw betekent een grootstedelijke trekker op het Centrumplein, het gebied dat moet ontwikkelen tot een van de nieuwe kernen van de stad.



Afb. 1, investeringen in de "Specials" in de stad, Kunstenplan 2023-2028.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Art. 160 lid 1 onder a Gemeentewet – Het College is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Onderbouwing besluit

Het Cultuurgebouw op het Buikslotermeerplein heeft de potentie om eenzelfde grootstedelijke trekker te worden. Het draagt in sterke mate bij aan de ambitie om van deze plek in de stad een nieuw centrumgebied te ontwikkelen. Vooralsnog is de realisatie van het Cultuurgebouw een ontwikkeling die met private middelen wordt gefinancierd en dit blijkt lastig.

Ad. 1. Kennisnemen van de stand van zaken van de haalbaarheidsfase in het kader van de Intentieovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers van het Cultuurgebouw op het Buikslotermeerplein.

Op 22 april 2022 is er een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente, Museum of Dance Music (MDM), Stadspodium Noord (SPN) en Museum Of Our Food (MOOF, afgevallen in 2022) voor de ontwikkeling van een cultuurgebouw op het Buikslotermeerplein. De gemeente heeft, voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst, het voornemen hiervoor gepubliceerd waarop geen bezwaar is gemaakt of andere reactie is gekomen.

Het uitgangspunt is dat de initiatieven zelfstandig, voor eigen rekening en risico, het cultuurgebouw tot realisatie brengen. De kavel is hierop uitgebreid ten opzichte van de projectnota, naar een grootte van ca. 3.600 m². Het hierop te realiseren programma is afgestemd op de gecombineerde behoefte van de concepten.

SPN, MDM en ontwikkelcombinatie Loostad/ABC Vastgoed (ontwikkelcombinatie in de arm genomen door de initiatiefnemers) hebben in juli 2023 de haalbaarheidsstudie ingediend voor een cultuurgebouw van ca. 26.000 m2 bvo.

Het programmavoorstel bestaat uit de volgende hoofdfuncties:

a. Stadspodium Noord biedt een theater met een grote zaal aan voor 400 personen, een kleine zaal voor 180 personen, repetitieruimtes, studio's, kantoren, vergaderruimtes, co-working spaces, een bar, een huiskamer voor jong en oud, een restaurant en een dakterras. Hier worden verhalenvertellers en schrijvers ondersteund en voorstellingen gecreëerd. Stadspodium Noord is nu al bezig in stadsdeel Noord met het vinden van nieuwe verhalenvertellers, vooral ook onder jongeren en mensen met een diverse achtergrond, in samenwerking met bestaande instellingen in het stadsdeel.

b. MDM (Museum of Dance Music) beslaat 6.000 m² BVO en belicht de ontwikkeling van dance muziek en cultuur, van de pioniers van de jaren '80 tot de huidige Dutch Dance, met aandacht voor alle aspecten van de dance-scene en de Nederlandse bijdragen. Binnen dit museum bevinden zich muziekstudio's, die faciliteiten bieden voor muzikanten en producenten van films, documentaires en series, toegankelijk voor zowel gevestigde artiesten als nieuw talent.

c. Er is een voorstel gedaan voor een livestage die bijdraagt aan de moderne (nacht)cultuur van Noord met een definitieve locatie en toevoeging van werkgelegenheid. Een locatie waar media, muziek en (interactieve) kunst samenkomen.

d. Het Poppi Drugs Debate Centre biedt een genuanceerd verhaal over drugs, inclusief geschiedenis, werking, gevolgen, criminaliteit en de 'war on drugs', en fungeert als museum en kenniscentrum, met openbare debatten en educatieve exposities.

e. Een commercieel leisure onderdeel.

f. Dieper in het gebouw worden de flexibele werkplekken, ateliers, studio's en kantoren voor creatieve bedrijven ondergebracht. Een deel van de kantoorruimte van Stadspodium Noord zal ook worden verhuurd aan bestaande of nieuwe culturele of maatschappelijke instellingen die actief zijn in Noord.

De mix van functies bedient een brede doelgroep, variërend van passanten, bewoners van Noord, van Amsterdam en bezoekers van buiten de stad en het land. Het concept waarin cultuur en leisure worden samengevoegd zorgt voor toestroom van bezoekers naar dit gebied, reuring op het plein, zowel overdag als gedurende de nacht, en extra bezoekers voor het winkelcentrum. Het voorgestelde cultuurgebouw is een antwoord op de ambitie om deze plek te ontwikkelen tot een centrumgebied met een stedelijke, culturele trekker.

Ad. 2. Kennisnemen van het feit dat partijen een haalbaarheidsstudie hebben ingediend met meerdere programma onderdelen, waarbij geconstateerd is dat er intern voldoende draagvlak is met uitzondering van één commercieel onderdeel;

De haalbaarheidsstudie en de ambtelijke adviezen zijn bestuurlijk besproken (Stadsdeel en wethouders Van Dantzig, Meliani en Mbarki). Het bestuur in Noord heeft als volgt gereageerd:

Het DB is positief over het brede en complementaire aanbod in het beoogde cultuurcluster. Het is van grote meerwaarde voor de versterking van het Noordse culturele aanbod en levert een positieve bijdrage aan de lokale economie en de waarschijnlijke spreiding van toerisme over de stad; hoewel het DB de zorgen over het voorgestelde commerciële onderdeel begrijpt. Het DB staat positief tegenover een verlenging van de onderzoeksperiode. Daarbij vraagt het DB expliciet aandacht voor de ruimtelijke inpassing van logistieke functies, parkeren en het betrekken van de omgeving. Bij het ontbreken van voldoende stedelijke middelen om de inhaalslag op het gebied van cultuur op het Buikslotermeerplein te realiseren, is het van grote waarde dat private partijen aan deze ontwikkeling willen bijdragen.

Het ambtelijke eindadvies is overwegend positief voor wat betreft de komst van een cultuurgebouw op deze locatie en de kansen die dit biedt voor deze locatie en de stad, maar kent kanttekeningen op één commercieel onderdeel. Daarnaast kent het aangeleverde plan nog een aantal aandachtspunten, waaronder een door initiatiefnemers gevraagde bijdrage aan de afbouw en exploitatie van Stadspodium Noord. Ook is op een aantal punten uitwerking nodig (o.a. parkeren en de omvang van de kavel) om al dan niet tot de contractuele vervolgstap over te kunnen gaan en een exclusiviteitsovereenkomst te sluiten.

Ad. 3. Instemmen met het vervolgonderzoek naar een haalbaar Cultuurgebouw.

Gezien het commerciële onderdeel een belangrijke financiële drager is van het totale plan (14% van het totale programma en voor bijna een kwart van de huurinkomsten en een stabiele huurstroom zorgde), zal een alternatief gevonden moeten worden. Het vinden van een alternatief voor het programmaonderdeel heeft prioriteit voor het nagaan van de haalbaarheid van het plan. Gezien de eerdere zoektocht voor het aanvullend programma door de initiatiefnemers, blijkt het niet eenvoudig om een soortgelijke partij met dezelfde

financiële impact te vinden. Vanuit Kunst en Cultuur wordt een kwartiermaker aangeboden om de verkenning van mogelijke alternatieven vanuit de cultuursector te ondersteunen.

Dit betekent dat de volgende alternatieve scenario's worden onderzocht:

- Cultuurgebouw met meer cultuur
- Cultuurgebouw met leisure
- Cultuurgebouw met woonfunctie (eventueel bijzondere doelgroep, zoals muziekstudenten en "Artists in Residence")

Deze scenario's zullen naar verwachting van de initiatiefnemers geen sluitende businesscase opleveren, waardoor de kans groot is dat er een financieringsvraag aan de gemeente zal worden gesteld. Vooralsnog zijn hiervoor geen middelen voorzien. Een financiële bijdrage is naar verwachting cruciaal voor een haalbaar cultuurgebouw.

Dit vraagt (mogelijk) van de gemeente:

- Hernieuwde publicatie in kader van Didam door gedeeltelijke aanpassing van het beoogde en eerder gepubliceerde programma;
- Anders oplossen van parkeren (zonder extra parkeerdruk op het openbaar gebied);
- Financiële bijdrage gemeente;
- Ruimte maken voor een "passend woonprogramma";
- Afwijking op overnachting/ shortstay beleid.

Vervolgproces

Om de initiatiefnemers in de gelegenheid te stellen om een alternatieve invulling aan te dragen heeft de gemeente besloten om de intentieovereenkomst, die op 31 mei jl. van rechtswege zou eindigen, te verlengen tot 1 december 2024. Voor deze nieuwe datum dient een bestuurlijke uitspraak te worden gedaan of het wenselijk is de intentieovereenkomst nogmaals te verlengen. Binnen deze nieuwe contractuele termijn hebben de initiatiefnemers tot uiterlijk 15 oktober a.s. tijd om een passende vervanging aan de gemeente voor te leggen. Als er uiterlijk op 15 oktober geen alternatief plan door de initiatiefnemers is aangedragen of het College ondersteunt dit programmaonderdeel bestuurlijk en/of financieel niet, dan concludeert de gemeente dat er geen sprake is van een haalbaar plan en verloopt de intentieovereenkomst van rechtswege. Dit met als mogelijk gevolg dat de ontwikkeling van deze kavel als cultuurgebouw niet haalbaar is of uitgesteld moet worden.

Wanneer het bestuur positief besluit op de alternatieve invulling, kan de intentieovereenkomst worden verlengd in afstemming met de initiatiefnemers. Doel van deze verlenging is afronding van de haalbaarheidsfase en toetsing aan de uitgangspunten vanuit de intentieovereenkomst van 22 april 2022 en de benoemde aandachtspunten uit collegevoordracht RO van 8 april 2024, namelijk onder andere participatie, financiële steun voor SPN voor zowel afbouw als exploitatie, parkeeroplossing en een nieuwe Didam publicatie.

Participatie

Zowel voor de Projectnota als de Investeringsnota heeft uitgebreid participatie plaatsgevonden. De plannen voor een cultuurgebouw zijn hier onderdeel van. Initiatiefnemers zijn aanwezig geweest op verschillende bijeenkomsten voor de omgeving

om plannen toe te lichten. Nadere afstemming met de omgeving over het ingediende plan moet nog plaatsvinden, na bestuurlijk akkoord op het programma

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-042793	Advies (pdf)
AD2024-042790	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten