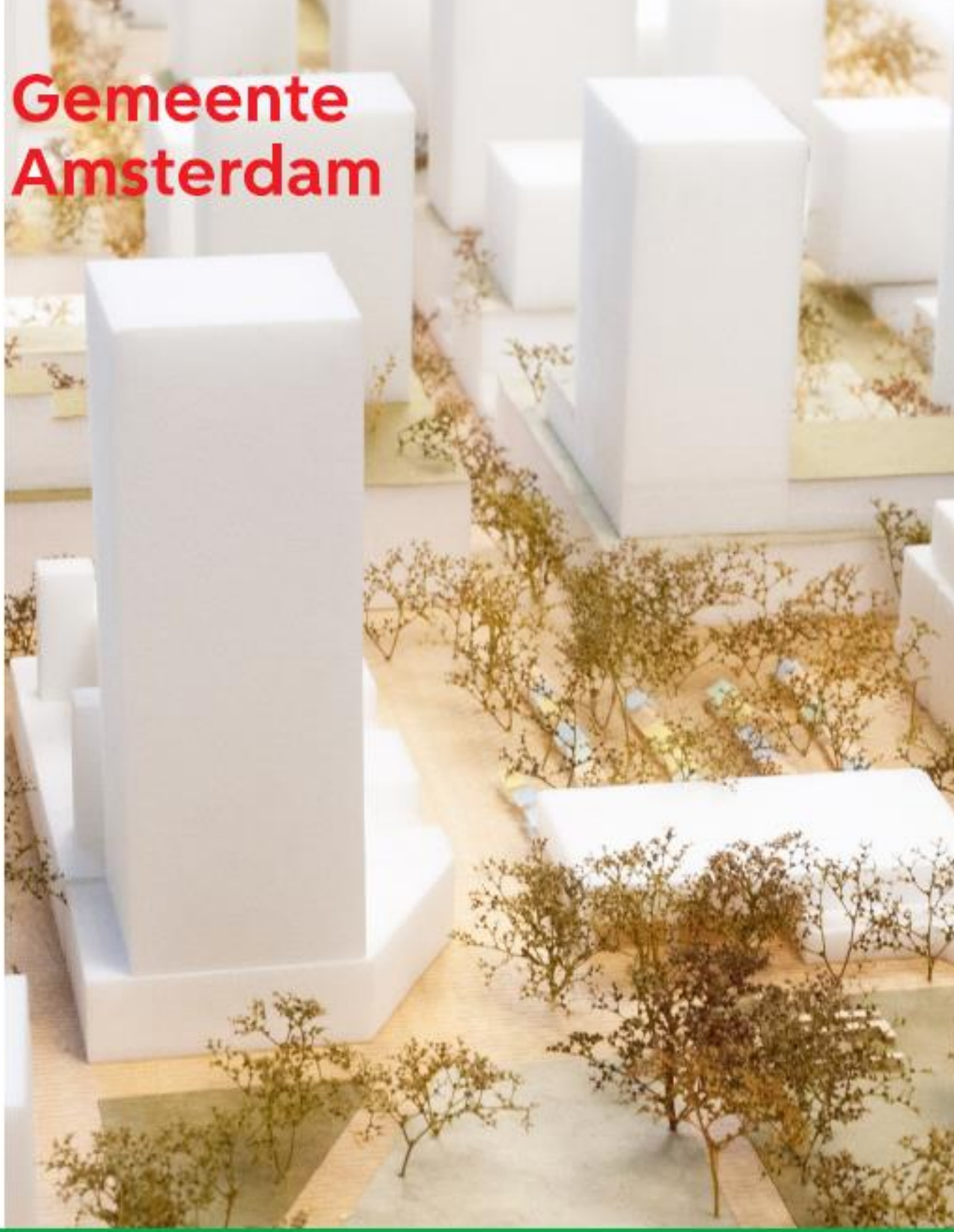
Gemeente Amsterdam



Investeringsnota
Centrumplein Buikslotermeerplein

Investeringsnota Centrumplein

Inhoud

Samenvatting 4

1 Inleiding 6
1.1 Status van deze investeringsnota 6
1.2 Relevante ontwikkelingen 6
1.3 De opgave 7

2 Samenvatting van het stedenbouwkundig plan 8

3 Ontwikkelstrategie 12
3.1 Strategie per deelgebied 12
3.2 Strategie per kavel 12
3.3 Openbare ruimte 12
3.4 Placemaking 13

4 Planning en proces 14
4.1 Kavelplanning 14
4.2 Planning van de openbare ruimte 15
4.3 Planologische procedures 15
4.3.1 Vigerend bestemmingsplan 15
4.3.2 Nieuwe ontwikkelingen 16
4.3.3 MER 16

5 Participatie, consultatie en communicatie 17
5.1 Algemeen 17
5.2 Toelichting op het participatietraject en totstandkoming van de investeringsnota 18
5.2.1 Participatie in 2022 18
5.2.2 Participatie in 2023 19
5.2.3 Signalen uit de participatie 19
5.2.4 Overzicht van de participatiemomenten voor bewoners 21
5.3 Marktconsultatie 21
5.4 Communicatie 22
5.5 Participatie in de volgende fase 22

6 Projectorganisatie 23
6.1 Opdrachtgeverschap 23
6.2 Projectteam 23
6.3 Samenwerking met de omgeving 23

7 Financiën 24

Bijlagen 25

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. De investeringsnota en het bijbehorende stedenbouwkundige plan bepalen hoe het Centrumplein er in de toekomst uit gaat zien. Dit is een samenvatting van de belangrijkste punten:

Het Centrumplein is het gebied tussen Stadsloket Noord en het winkelcentrum Boven 't Y.
De afgelopen jaren is hier al veel gebeurd. Sinds 2019 is op het Centrumplein een bioscoop te vinden met bars en restaurants. In 2020 is het Waddenwegviaduct gesloopt. Beton, asfalt en stenen hebben plaats gemaakt voor gras. Zo kwam er ook meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Op een deel van het Centrumplein is er voor een paar jaar ruimte voor groene en sportieve initiatieven. Deze inrichting is hier tijdelijk. Onderdeel van deze investeringsnota is een eerste ontwerp van de nieuwe openbare ruimte. Het schetsontwerp bepaalt in grote lijnen hoe de straten en pleinen er in de toekomst samen met de nieuwbouw uitziet.

4 groene pleinen
Het Centrumplein moet het groene en bruisende hart van het centrumgebied worden. Een fijne plek waar mensen naartoe komen om te ontspannen, ontmoeten, sporten en recreëren. Er komen 4 duurzaam ingerichte, groene pleinen. Elk plein krijgt een eigen karakter. Toch vormen ze samen één geheel. De pleinen bieden ruimte voor uiteenlopende activiteiten, zoals sporten, spelen en recreatie. De markt blijft op de plek waar ze nu ligt. Door de nieuwe gebouwen aan de randen te bouwen blijft er veel ruimte voor groen en bomen.

't Warderschip en gebouw de Bowling
De onderste lagen van 't Warderschip worden gerenoveerd en er komt een nieuwe woontoren bij met huurwoningen op de punt van het gebouw. In 2024 start het selectietraject naar een ontwikkelaar. De Bowling wordt opgeknapt en krijgt een buurtfunctie. De renovatie start op zijn vroegst in 2025.

Nieuwbouw
Rond het Centrumplein zijn 4 grote kavels waar nieuwbouw kan komen. Een van deze nieuwe gebouwen is een cultuurgebouw. Hierin komt een gevarieerd cultureel aanbod voor een breed publiek. In de andere gebouwen komt een mix van woningen, kantoren, bedrijven, horeca, maatschappelijke functies, leisure en cultuur. De onderste verdieping is gereserveerd voor publieksfuncties, omdat dit voor extra levendigheid op straat zorgt. De gebouwen krijgen een eigentijds en groen karakter, met bijvoorbeeld groene gevels, daken en terrassen.

Woningen
In totaal kunnen er op het Centrumplein ongeveer 875 woningen bijkomen. In de projectnota was uit 2021 was nog sprake van 400 woningen. Dit komt omdat het aantal vierkante meters kantoor in het totale programma is afgenomen naar aanleiding van een marktonderzoek. Minimaal 40% van de woningen wordt sociale huurwoning, 40% middeldure huurwoningen en 20% vrije sector woningen.

De meeste hoge gebouwen worden net zo hoog als de gebouwen rond Station Noord. Dit is maximaal 70 meter hoog. Op een enkele plek is een hoger accent tot 90 meter toegestaan. Elke ontwikkelaar moet onderzoek doen naar windhinder en schaduw en indien nodig het ontwerp verbeteren.

Bereikbaarheid en parkeren
Het Centrumplein 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 de toekomst in parkeergarages rond het winkelcentrum. Er komen 2 nieuwe parkeergarages bij om dat mogelijk te maken, 1 daarvan komt op het Centrumplein aan de westkant – de andere komt aan de oostzijde op het Olof Palmeplein. De nieuwe bewoners parkeren in of onder hun eigen gebouw. We volgen hierbij stedelijk beleid uit de nota 'Parkeernormen Auto'.

Proces
De besluitvorming start met een inspraakperiode op de concept Investeringsnota Centrumplein. Iedereen kan in de gegeven periode op de plannen reageren. De gemeenteraad besluit eind 2024 of de plannen door kunnen gaan. In de volgende fase start de "uitvoeringsfase", waarbij nieuwe tenders worden opgestart en partijen een bouwplan indienen en uitwerken en daarna tot uitvoering brengen.

1 Inleiding

1.1 Status van deze investeringsnota

In deze Investeringsnota leest u het plan voor de ontwikkeling van deelgebied Centrumplein. Het Centrumplein vormt samen met het winkelcentrum en het Olof Palmeplein, de drie deelgebieden van het project Buikslotermeerplein. In oktober 2021 heeft het college van B en W de projectnota Buikslotermeerplein vastgesteld.

De uitgangspunten uit de projectnota zijn uitgewerkt tot deze investeringsnota en bijbehorend stedenbouwkundig plan. Met het vaststellen van deze plannen legt de gemeente investeringen vast en een plan van aanpak voor de volgende fase, de uitvoeringsfase.

De gemeenteraad is bevoegd tot het nemen van een investeringsbesluit, waarmee de investeringsnota en stedenbouwkundig plan worden vastgesteld. Tot aan het nemen van het investeringsbesluit hebben de investeringsnota en het stedenbouwkundig plan de status 'concept'. Deze investeringsnota bevat een samenvatting van het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2). De volledige uitwerking is opgenomen in het stedenbouwkundig plan Centrumplein als bijlage bij deze investeringsnota.

1.2 Relevante ontwikkelingen

Met het nemen van een projectbesluit heeft het College het startsein gegeven voor de verdere uitwerking van het plan voor het Centrumplein en het deelgebied winkelcentrum. De plannen voor het winkelcentrum en Centrumplein zijn gelijktijdig uitgewerkt en op elkaar afgestemd.

Ook is er gewerkt aan enkele aanjagers op het Centrumplein, te weten 'de Bowling', 'het Warderschip' en 'het Cultuurgebouw (cultuurcluster). Deze ontwikkelingen hebben een aanjaagfunctie en zijn gelijktijdig met het maken van het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Voor 't Warderschip is een bestemmingsplan vastgesteld en een tender in voorbereiding. Voor project de bowling en het cultuurgebouw heeft de gemeente elk een overeenkomst gesloten met de beoogde initiatiefnemer om de plannen verder te concretiseren.

U leest meer over deze aanjagers in het stedenbouwkundig plan en de ontwikkelstrategie (hoofdstuk 3).
De participatie is in 2022 en 2023 voortgezet. In het stedenbouwkundig plan en de participatieverantwoording in de bijlage leest u meer over hoe de participatie is verwerkt in het plan.

1.3 De opgave

De opgave van het Centrumplein is het bieden van veel ruimte voor wonen en werken met een breed aanbod aan publieksvoorzieningen, zoals cafés, restaurants, uitgaansgelegenheid, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. De openbare ruimte is groen en opgebouwd uit verschillende verblijfsplekken, zoals een centraal, parkachtig plein en het marktplein. Daarnaast zijn de verkeersroutes vormgegeven, gericht op een goede doorstroming van het verkeer en verbinding van het centrumgebied met de omgeving, zoals de omliggende wijken, het stationsgebied en het winkelcentrum.



Afbeelding: de plangrens van het Centrumplein

2 Samenvatting van het stedenbouwkundig plan

In het Stedenbouwkundig Plan (SP) worden de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven met betrekking tot de ontwikkeling van het Centrumplein.

Aanleiding en context
In het masterplan Centrumgebied Amsterdam Noord (CAN) en de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is bepaald dat het Buikslotermeerplein transformeert van een monofunctioneel winkelcentrum in een bruisende stadswijk waar gewinkeld, gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden; het hart van Noord.

In de projectnota Buikslotermeerplein (2021) is de integrale visie op het gehele Buikslotermeerplein vastgelegd. Aan de hand van drie thema's – verrijken, vergroenen en verbinden- is beschreven hoe de beoogde transformatie vorm gaat krijgen. De kern van de visie is het gebied te ontwikkelen naar een grootstedelijk stadscentrum met een mix van functies, verbeteren van de verbindingen met het omringende stedelijke weefsel, het verbeteren van de langzaam verkeerroutes en een openbare ruimte creëren met meer groen en prettige verblijfsruimten.

Deelgebied Centrumplein is het schakelgebied tussen naastgelegen woonbuurten, het stationsgebied, dat na de aanleg van het metrostation Noord en het naastgelegen busstation een belangrijke entree tot Amsterdam is geworden, en het winkelcentrum.

De opgave
Het plein moet hét groene en bruisende hart van het centrumgebied worden. Een fijne plek waar mensen naartoe komen om te ontspannen, ontmoeten en recreëren. Er is levendigheid op straat en dynamiek in de gebouwen. Er wordt ook gewoond en gewerkt. Het Centrumplein is de plek waar een stedelijke omgeving en groen hand in hand gaan. Het is een plek die ontworpen wordt met hoge ambities op het gebied van groen, bijzondere functies die voor levendigheid zorgen binnen en buiten, een goed bereikbare plek en een plek met een buurtgevoel.

Vier ambities vormen de kern van de opgave voor het Centrumplein:
1. vergroenen en verlevendigen
2. verdichten en mixen van functies
3. bereikbaar en veilig
4. flexibel en samen.

Het plan
Het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door een aantal gebouwen met een hoge dichtheid, vormgegeven rond een aantal geschakelde pleinen die variëren in functie en grootte. Kenmerkend is een groot groen parkachtig plein, in het hart van het gebied waar tal van grote en kleine publieksfuncties samenkomen, het cultuurplein.

Bebouwing
De bebouwing bestaat uit 'stadsblokken' in hoge dichtheid, met een gemengd programma met een commerciële plint (de onderste lagen die de overgangszone tussen gebouw en openbare ruimte vormen), en daarnaast uit gebouwen met een specifieke functie, zoals het cultuurgebouw en de Bowling.

De bestaande gebouwen 'de Bowling' en ''t Warderschip' worden herontwikkeld en zijn geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp. De Bowling is een spraakmakend gebouw op een zeer centrale plek in het gebied, tussen het cultuurplein en het marktplein. De ambitie is dit gebouw een tweede kans te geven als laagdrempelig buurtcentrum voor de omgeving. De onderste twee verdiepingen van 't Warderschip worden getransformeerd en de plint aan de zuidzijde heeft potentie als een aantrekkelijke locatie voor horeca met terrassen en gezelligheid, direct grenzend aan het marktplein.

Een belangrijke publieksfunctie op het Centrumplein is het nieuwe cultuurgebouw. De ambitie is om het Buikslotermeerplein ook als culturele bestemming op de kaart van Amsterdam te zetten. De ambitie is op het Centrumplein een cultuurgebouw gerealiseerd wordt dat enerzijds aantrekkingskracht heeft op alle Amsterdammers en tegelijkertijd stevig geworteld is in de omgeving.

Openbare ruimte
De identiteit van het getransformeerde Centrumplein wordt bepaald door de openbare ruimte; groen, duurzaam ingericht en aantrekkelijk om te verblijven. De diverse pleinruimtes bieden ruimte voor uiteenlopende activiteiten zoals sporten, spelen en recreatie in een hoogstedelijke omgeving. De functies in de plint van de gebouwen dragen bij aan de levendigheid en dynamiek van het Buikslotermeerplein. Deze transformeren het Buikslotermeerplein tot een plek waar elke Amsterdammer zich thuis voelt. Het Centrumplein wordt de plek in Noord waar Noorderlingen trots op zijn en Amsterdammers graag naar toe gaan.

Groen en sport
Het stedenbouwkundig plan bevat een kwalitatieve beschrijving van het groen en ecologie en een kwantitatieve berekening van de groen- en sportnormen.

Duurzaamheid
Gemeente Amsterdam hanteert thema's voor duurzame gebiedsontwikkeling die elk bestaan uit een aantal regels waaraan alle ontwikkelingen moeten voldoen. De investeringsnota volgt het gemeentelijk beleid en landelijke regelgeving.

De duurzaamheidsthema's van de gemeente zijn:

- Duurzame energie en aardgasvrij
- Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusief bouwen
- Circulair gebouwde omgeving
- Afvalvrije stad

Techniek en bodem
Op basis van het uitgevoerde grondwateronderzoek zijn drainerende maatregelen opgenomen om de waterhuishouding te verbeteren waarmee ook kan worden voldaan aan het grondwaterbeleid.

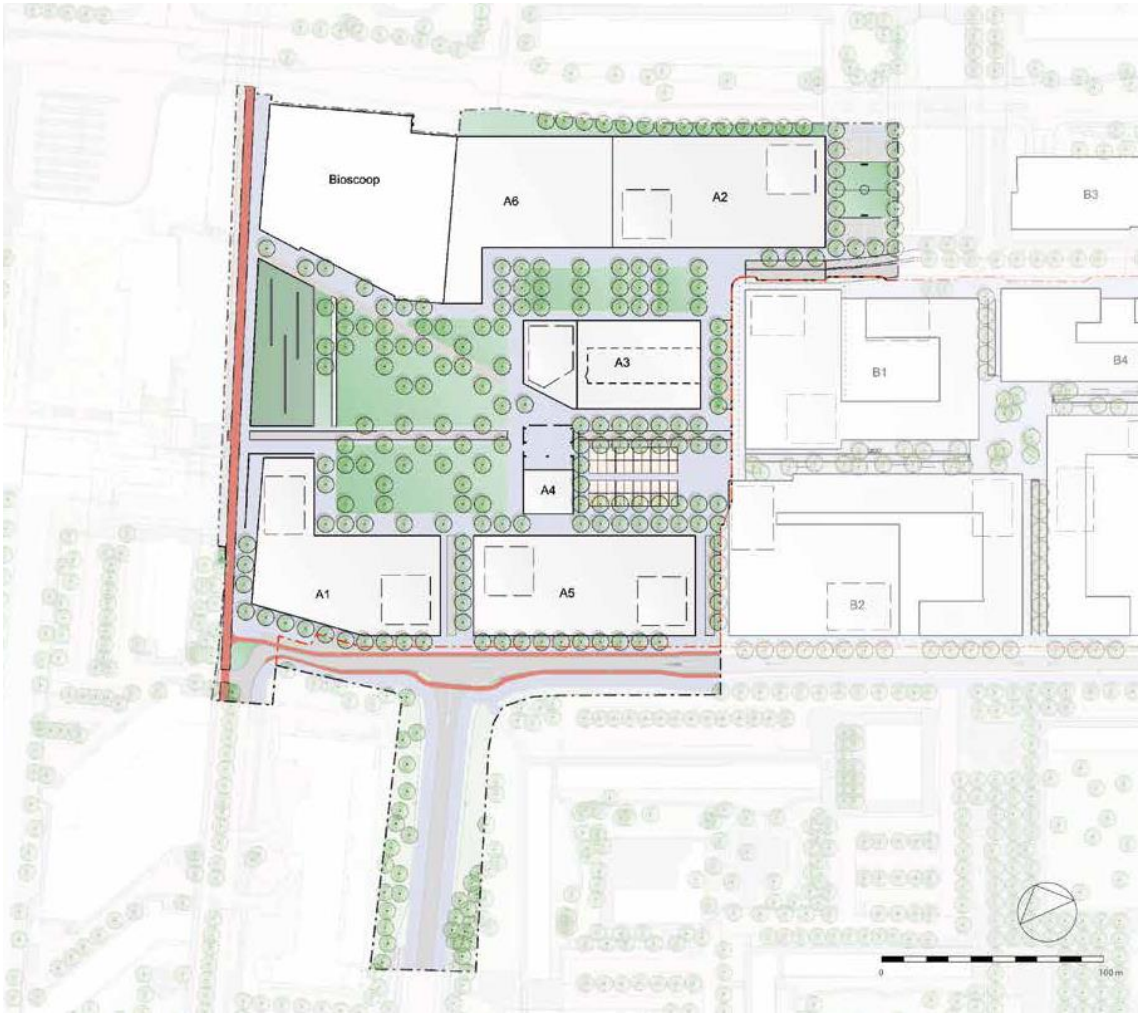
Er is een bodemkaart voor ondergrondse infra opgesteld om te sturen in de positionering van kabels en leidingen.

Maatregelen tijdens de bouw
Tijdens bouwwerkzaamheden en werk in de openbare ruimte gaan de dagelijkse zaken gewoon door. Hinder voor de omgeving is helaas onvermijdelijk. Denk aan geluidsoverlast, bouwverkeer, wegafzettingen, werkterreinen in de openbare ruimte, afval en omleidingen. De gemeente vindt het belangrijk om bedrijven, bewoners en bezoekers inzicht te geven in wat er gaat gebeuren, wanneer het gaat gebeuren, welke hinder dat voor hen betekent en wat er wordt gedaan om die hinder te beperken. Om dit mogelijk te maken wordt een BLVC-kader opgesteld. 'BLVC' staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Het BLVC-kader heeft twee doelen:

- Het dient als handleiding voor het opstellen van een BLVC-plan voor partijen die openbare ruimte nodig hebben,
- Het dient als leidraad voor het organiseren van afstemming tussen de verschillende partijen op het gebied van ruimte, tijd en hinder.

Beeldkwaliteit
Om de architectonische kwaliteit te borgen zijn er enkele algemene en specifieke regels opgenomen. De algemene regels zijn:

1. 'Eigentijds en groen' is de belangrijkste richtlijn voor de nieuwbouw op het Buikslotermeerplein.
2. Respecteren van de bestaande context, zoals het Plan van Gool en de typische architectuur van het huidige winkelcentrum
3. Eenheid in architectuur, de verschillende onderdelen van het gebouw zijn op een samenhangende manier ontworpen
4. Technische installaties zijn uit het zicht gehouden en geïntegreerd in de architectuur.
5. Materialen zijn duurzaam en er wordt een rustig en natuurlijk pallet aan kleuren gebruikt.
6. Er worden warme materialen gebruikt (hout, baksteen, natuursteen) en plasticiteit wordt versterkt door neggen en overstekken.
7. De plint is zorgvuldig vormgegeven en heeft plasticiteit met rijke materialen, detaillering en uitstraling van de plint. In de architectuur van de plint is reliëf en detail aanwezig.
8. De architectuur nodigt ook uit tot vertraging en spontane ontmoeting zoals gevelbankjes, etalages, gevelkunst en stimuleert het 'veranda gevoel'.



Afbeelding: de plankaart van het Centrumplein

3 Ontwikkelstrategie

3.1 Strategie per deelgebied

Om de ontwikkeling van het Centrumplein op gang te brengen gaat de gemeente actief op zoek naar ontwikkelende partijen die het ontwerp en realisatie van de nieuwbouwkavels op zich nemen. Daarnaast richt de gemeente de openbare ruimte in. In het deelgebied Winkelcentrum heeft de gemeente meer een faciliterende en toetsende rol. Het is aan de erfpachters om voorstellen aan te dragen voor de transformatie van het winkelgebied. Voor deelgebied Olof Palmeplein geldt dezelfde strategie als deelgebied Centrumplein.

3.2 Strategie per kavel

De gemeente verkoopt geen grond op het Centrumplein, maar geeft de gronden in erfpacht uit aan ontwikkelende partijen die binnen de vastgestelde planologische kaders hun bouwplan realiseren. Om een geschikte kandidaat te vinden, wordt doorgaans een gemeentelijke tender doorlopen. Een tender is een selectieprocedure om aan de hand van enkele gunningcriteria een kandidaat te vinden met het beste planvoorstel voor het perceel. De winnaar van een tender verkrijgt het optierecht voor de ontwikkeling van de kavel waarbij deze partij binnen de optietermijn tot uitwerking van het voorstel tot een financieel haalbaar plan dient te komen. De kavels A1, A2, A3 ('t Warderschip) en A5 worden op deze manier ontwikkeld. Volgens gemeentelijk beleid wordt voor minimaal 30% op duurzaamheid geselecteerd.

Voor de Bowling en het cultuurgebouw heeft de gemeente twee partijen (initiatiefnemers) in de gelegenheid gesteld om binnen de kaders van een intentieovereenkomst en/of exclusiviteitsovereenkomst tot een uitgewerkt en haalbaar plan te komen. Het initiatief voor de bowling bevindt zich momenteel in de ontwerpfase en het initiatief voor het cultuurgebouw in de haalbaarheidsfase.

3.3 Openbare ruimte

In het Stedenbouwkundig plan Centrumplein is een schetsontwerp openbare ruimte opgenomen. De gemeente werkt in de volgende planfase het schetsontwerp uit tot een definitief ontwerp. De gemeente is opdrachtgever als het gaat om de inrichting van de publieke ruimte. De openbare ruimte zal stapsgewijs, na ontwikkeling van de kavels, worden ingericht.

3.4 Placemaking

In 2020 is door de gemeente een placemakingtraject gestart rond de nieuwe, tijdelijke herinrichting van het Centrumplein, met als centrale vraagstelling hoe van het Centrumplein een fijne en geliefde plek te maken. Het traject heeft geleid tot de realisatie van een tijdelijke buurtheemtuin (vlindertuin Mot in Mokum) naast de bioscoop, een 3X3 basketbalveld, een BMX-baan, en er is een tweede 'urban sport'-voorziening in ontwikkeling. Deze interventies zijn tijdelijk en worden na afloop geëvalueerd. De inzichten worden meegenomen bij de inpassing van sport en spelen bij de definitieve inrichting van de openbare ruimte.

Placemaking gaat ook over het bouwen aan plaatselijke gemeenschappen. De afgelopen periode is zowel in het winkelcentrum als op het Centrumplein, door (culturele) ondernemers gewerkt aan activiteiten voor de buurt.

In de volgende fase zal de gemeente inventariseren bij partijen in het winkelcentrum en op het Centrumplein wat de wensen zijn ten aanzien van placemaking. In ieder geval hebben de ontwikkelende partijen in het winkelcentrum en de partners op het Centrumplein het belang van placemaking onderkend en willen dit in een volgende fase nader uitwerken. Er is al rekening gehouden met een budget voor placemaking voor de komende 5 jaar.

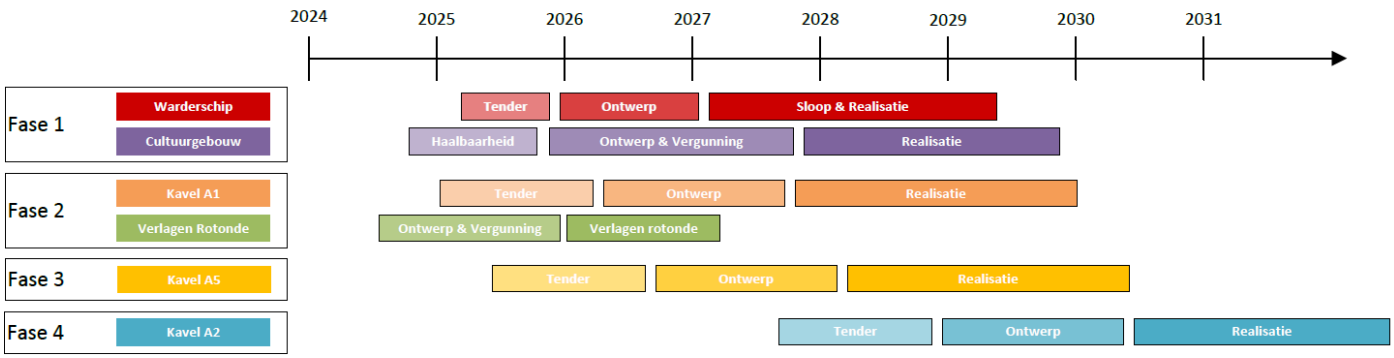
4 Planning en proces

4.1 Kavelplanning

In de projectnota zijn aanjagers benoemd op het Centrumplein die de voorhoede vormen van de gebiedsontwikkeling. De aanjagers zijn de Bowling, 't Warderschip, het Cultuurgebouw en kavel A1. Aan deze vier deelprojecten wordt momenteel al gewerkt. In het onderstaand schema is de kavelplanning voor het Centrumplein opgenomen.

Uit het schema blijkt dat het Cultuurgebouw, 't Warderschip ontwikkeling en kavel A1 overlappen in de uitvoering. Het openbaar gebied binnen het Buikslotermeerplein wordt intensief gebruikt. Voor tijdelijke voetgangers- en fietsroutes, de inzet van verkeersregelaars en overige maatregelen om de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tijdens de uitvoeringsperiode te waarborgen wordt een BLVC-kader opgesteld voor het gebied en wordt er rekening gehouden met kosten voor BLVC-maatregelen in de grondexploitatie.

Kavel A2 en A5 worden in een latere fase ontwikkeld. In verband met het behouden van voldoende parkeerplaatsen in het gebied zal A5 eerst worden gerealiseerd in verband met de openbare parkeerplaatsen in het bouwblok ten behoeve van de supermarkten. Er is nog geen vastomlijnde planning van deze kavels. De planning van deze kavels is afhankelijk van het tempo van de ontwikkeling van het Centrumplein en de snelheid en intensiteit van de transformatie van het winkelcentrum.



Afbeelding: een globale planning van de verschillende bouwblokken op het Centrumplein

4.2 Planning van de openbare ruimte

De planning van de openbare ruimte volgt grotendeels de kavels, waarbij het uitgangspunt is dat het omringende maaiveld woonrijp is opgeleverd gelijktijdig met oplevering van de betreffende kavel. De openbare ruimte zal dus in delen worden ingericht. Daarbij is het van belang de benodigde bouwlogistiek en werkterreinen in kaart te brengen.

In verband met grondwerken (ophoging en lokale verlaging van het maaiveld bij kavel A1) en infra (drainage en collectieve energievoorzieningen) loopt de uitvoering van civiele werken vooruit op of gelijktijdig met de kavelontwikkeling.

4.3 Planologische procedures

4.3.1 Vigerend bestemmingsplan

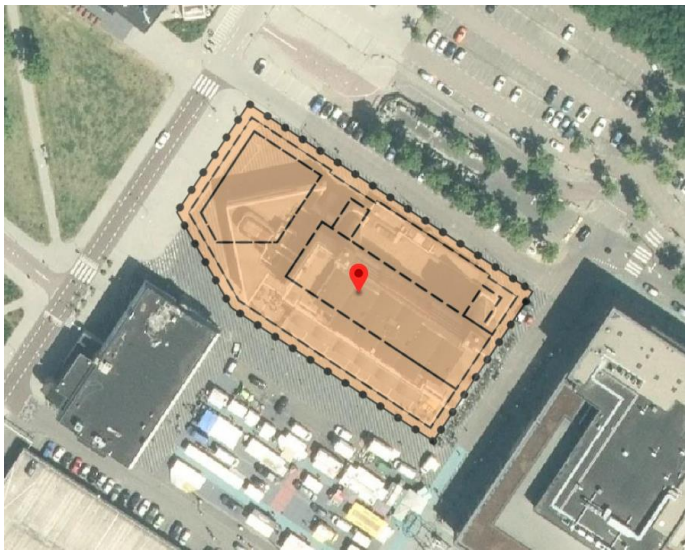
Voor het Centrumplein geldt nu het bestemmingsplan Boven 't Y zoals vastgesteld op 14 februari 2018. Dit bestemmingsplan voorzag in de ontwikkeling van het centrumplein met een gemengd programma met cultuur, leisure, kantoren, horeca etc.



Afbeelding: het Centrumplein in het bestemmingsplan Boven 't Y

Van de ontwikkelmogelijkheden die het bestemmingsplan Boven 't Y biedt is alleen gebruik gemaakt voor het realiseren van de bioscoop en de in hetzelfde blok aanwezige horeca.
Ten behoeve van de herontwikkeling van de eerste twee bouwlagen van het gebouw 't Warderschip, het verwijderen van 'de punt' en het realiseren van een woontoren is een separaat

bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan 't Warderschip is vastgesteld op 21 december 2023.



Afbeelding: bestemmingsplan 't Warderschip

De voorgenomen herontwikkeling van de overige blokken binnen het Centrumplein past niet binnen het bestemmingsplan Boven 't Y vanwege een andere stedenbouwkundige opzet, een gewijzigd programma en nieuwe beleidsdoelstellingen.

4.3.2 Nieuwe ontwikkelingen

Met de komst van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) is het ruimtelijk instrumentarium om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken geheel gewijzigd. De gemeente Amsterdam kiest ervoor om de verschillende deelontwikkelingen op het Centrumplein mogelijk te maken door middel van de zogenaamde 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA).

Per deelontwikkeling wordt een eigen ruimtelijke procedure doorlopen. Uiteraard wordt de samenhang tussen deze ontwikkelingen geborgd door, onder andere, de overkoepelende randvoorwaarden zoals opgenomen in deze investeringsnota.

4.3.3 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 Centrumplein zal de mer-(beoordeling) dus worden gemaakt in het kader van de te voeren ruimtelijke procedure.

5 Participatie, consultatie en communicatie



5.1 Algemeen

Voor de planvorming van het Buikslotermeerplein is participatie hét uitgangspunt. Vanaf het opstellen van de nieuwe ambities in 2019 is de omgeving betrokken bij de totstandkoming van de plannen. Het ambitiedocument en projectnota zijn belangrijke stappen geweest waardoor iedereen kon zien; er gaat nu echt iets gebeuren op het Buikslotermeerplein.

Mede door het aanpakken van de openbare ruimte, waarvan de belangrijkste stap het verwijderen van het Waddenwegviaduct was, kon de omgeving zien dat het niet bij woorden blijft. Ook zijn er in het Centrumplein als in het winkelcentrum partijen opgestaan met plannen die zij willen verwezenlijken die ook bijdragen aan de ambitie voor een levendig hart van noord. De Bowling en het Cultuurgebouw, maar ook de vele initiatieven voor omvorming van het winkelcentrum naar centrumgebied met wonen laten zien dat het Buikslotermeerplein aan de vooravond staat van nieuwe ontwikkelingen. Al blijven veel mensen kritisch: 'eerst zien dan geloven', omdat er al heel lang wordt gesproken over het ontwikkelen van het winkelcentrum.

Dankzij de vele contactmomenten met de omgeving in een vroeg stadium van het ontwerp, was het mogelijk om in te spelen op wensen en ideeën uit de participatie. We hebben honderden mensen gesproken en veel verschillende blikken op het Buikslotermeerplein verzameld. In de gesprekken liepen de verschillende onderwerpen door elkaar heen en werd zowel het heden als de toekomst besproken. Zo bespraken we de frustraties over zwerfafval en hondenpoep, maar spraken we ook over klimaatverandering en het belang van het tegengaan van hittestress. Van alle gesprekken en bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deelnemers konden zo achteraf controleren wat de gemeente heeft vastgelegd van de gesprekken. Betrokken ambtenaren konden zo teruggrijpen op het standpunt van de bewoners. Het was een waardevol hulpmiddel bij de verdere uitwerking van de plannen.

De meest gehoorde thema's uit de participatie en consultatie komen terug in de vorm van vier pijlers van het stedenbouwkundig plan: groene en levendige openbare ruimte, mengen van functies, bereikbaarheid/ verkeersveiligheid en flexibiliteit in de plannen.

Onderstaande tekst geeft een overzicht van de participatie en consultatie, de belangrijke signalen en een vooruitzicht op het vervolg van de participatie.

5.2 Toelichting op het participatietraject en totstandkoming van de investeringsnota

5.2.1 Participatie in 2022

In 2022 betrokken we geïnteresseerden over keuzes en de processtappen. Dit deden we op verschillende manieren, zowel offline als online. Van alle participatiemomenten zijn verslagen gemaakt.

In maart 2022 bezochten ruim 100 omwonenden en geïnteresseerden de inloopbijeenkomst over het Buikslotermeerplein in de kerk 'Hoop voor Noord'. De inloop ging vooral over de plannen voor het toekomstige centrumplein en markeerde de aftrap voor het meedenken en meedoen in 2022. Bewoners konden met het projectteam praten over hun ideeën voor het toekomstige centrumplein. En er waren presentaties en informatiepanelen over de nieuwbouw op en rond het centrumplein, de bestaande gebouwen en het winkelcentrum.

In de maanden juni tot en met september 2022 vonden er tafelgesprekken plaats met maximaal 15 genodigden per keer: zowel experts, cultuurmakers, ondernemers en omwonenden. Deze gingen over steeds één thema: toekomstige evenementen en activiteiten, groen en natuurinclusief bouwen, kunst, cultuur en identiteit en veiligheid en bereikbaarheid.

In de zomermaanden was de zomerexpositie te zien op het centrumplein met informatiepanelen en vulden 1.192 mensen de digitale enquête in over de gebouwen en inrichten van de openbare ruimte van het Centrumplein.

Ook op de jaarlijkse CAN-informatiemarkt informeerden we de ruim 300 bezoekers over de laatste stand van zaken van de plannen. Er waren veel positieve geluiden over de ontwikkeling van het gebied. Bezoekers gaven aan dat het goed is dat er eindelijk iets staat te gebeuren. En dat er op vergroening wordt ingezet. Anderen vinden het positief dat er hier hoogbouw komt met een mix aan functies. We hoorden ook verschillende negatieve geluiden over de hoogbouw aan het Centrumplein. Mensen vinden het te hoog of niet 'Noords'. Een aantal inwoners benoemt ook een 'wand' aan de IJdoornlaan met de toekomstige nieuwbouw. Andere punten zijn: schaduwwerking en vermindering van het uitzicht.

In oktober 2022 is een groot Stadsgesprek georganiseerd in de bioscoop. Ruim 400 geïnteresseerden bezochten het Stadsgesprek. Het gesprek ging vaak over het soort woningen en voorzieningen. Zowel de planuitwerking voor het Centrumplein als het winkelcentrum is gepresenteerd, met de op dat moment bekende initiatieven. 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.

5.2.2 Participatie in 2023

In het voorjaar van 2023 zijn er twee inloopbijeenkomsten georganiseerd om een toelichting te geven specifiek voor de plannen voor het winkelcentrum en de spelregels die we samen met de eigenaren hebben gemaakt voor ontwikkelen. Ook verschillende initiatiefnemers gaven korte presentaties en stonden er met informatiepanelen. 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.

Het project Buikslotermeerplein was aanwezig op de PROVADA, de jaarlijkse vastgoedbeurs in de RAI. Tijdens het tafelgesprek op het Architectenplein bespraken we de centrale vraag van het Centrumplein: 'Hoe ontwerp je een bruisend stadscentrum?'

In het najaar werd wederom de jaarlijkse CAN-informatiemarkt gehouden in de hal van het metrostation Noord. De bijeenkomst werd druk bezocht door zo'n 300 bezoekers. Over het algemeen waren bezoekers positief over de plannen om het winkelcentrum op te knappen, veel woningen te bouwen en de openbare ruimte met veel ruimte voor groen en activiteiten. Ook stond men overwegend positief tegenover meer horeca en cultuur. Zorgen waren er vooral op het gebied van effecten van de bebouwing op de omgeving, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De gemeente presenteerde overigens niet als enige haar plannen, maar er waren ook ontwikkelaars en buurtinitiatieven aanwezig met informatie over hun plannen en doelen. t. Onder de aanwezigen waren (toekomstige) bewoners, (toekomstige) ondernemers en andere geïnteresseerden.

In 2023 werden ook enkele bijeenkomsten georganiseerd waarin specifieke deelprojecten van het Centrumplein centraal stonden, zoals de Bowling en 't Warderschip.

5.2.3 Signalen uit de participatie

De verschillende bijeenkomsten voor bewoners, ondernemers en eigenaren heeft een aantal duidelijke signalen opgeleverd voor de ontwikkeling van het Centrumplein. Deze zijn in de plannen verwerkt:

- Vergroenen en zorgvuldig omgaan met het bestaande groen: Er is zoveel mogelijk groen in het plan voor de openbare ruimte opgenomen. De norm wordt behaald en er is een onderbouwing opgesteld. Daarnaast is er aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van groen in het SP. Het huidige groen is in kaart gebracht door middel van een bomeninventarisatie. Deze is als bijlage bij het SP opgenomen. Ondanks dat er veel groen terugkomt in het plan ligt het kappen van bomen erg gevoelig. Betrokkenen vanuit de participatie vragen om alternatieve maatregelen. In het SP zijn een aantal plekken aangewezen waar verdere studie nodig is om te bekijken of bestaande bomen een plek kunnen krijgen in de nieuwe situatie.

- Bezonning en uitzicht: de omgeving spreekt haar zorgen uit over bezonning en men wil graag weten wat de bouwhoogtes worden van de blokken, met name ten opzichte van de omringende (bestaande) bebouwing. Ook zijn er vragen over het effect van de hoogbouw op de omgeving, vooral bezonning en schaduwwerking. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd die laat een afname zien van de bezonning op de gevel van een aantal woonblokken in de omgeving. De grootste afnames doen zich voor op de zuidgevel van 't Warderschip, en de zuidgevel van gebouw Dijkwater, direct ten noorden van het plangebied. Op kavelniveau zijn regels opgenomen in het SP voor de maximale contour van de hoogteaccenten, de kavelregels bieden wel nog enige schuifruimte voor de torens. In de bezonningsstudie is nu geen rekening gehouden met de exacte positie van de torens, dit moet in de vervolgfase nog bepaald worden. Dit betekent dat de getoonde afname aan zonuren in de bezonningsstudie in werkelijkheid minder groot zullen zijn. Dit aspect krijgt grote aandacht bij het verdere ontwerpproces en afstemming met de omgeving.

  Ook zijn er profielen en dwarsdoorsneden opgenomen die de verhoudingen tussen nieuwbouw en omgeving in beeld brengen. In enkele gevallen zijn bouwhoogtes en rooilijnen opnieuw tegen het licht gehouden en aangepast, zoals op kavel A2 en de nieuwbouwtoren 't Warderschip – om nadelige effecten op de omgeving te beperken.

- Meer kans op een geschikte woning: 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 bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Mensen vragen haast te maken met de herinrichting van de weg Buikslotermeerplein weg -zuidzijde omdat deze als gevaarlijk wordt geacht voor fietsers en voetgangers. Veel vragen zijn er over het parkeren in de toekomst, zowel voor bezoekers van het gebied als voor bewoners, laad- en losplekken.

Een volledig overzicht van de participatie en communicatie met de omgeving is opgenomen als bijlage bij deze investeringsnota.

5.2.4 Overzicht van de participatiemomenten voor bewoners

- 17 maart 2022: informatiemarkt ontwikkelingen centrumplein
  Deze bijeenkomst ging vooral over het gebied tussen het stadsloket en het winkelcentrum (centrumplein). We praatten bewoners bij over de plannen voor het winkelcentrum en alle nieuwe ontwikkelingen op en rond het Buikslotermeerplein. Lees het verslag van deze bijeenkomst.
- Juni tot en met september 2022: gesprekken met gasten over voorlopig ontwerp Centrumplein over deze onderwerpen:
  - Toekomstige evenementen en activiteiten (verslag)
  - Groen en natuurinclusief bouwen (verslag juli, verslag november)
  - Kunst, cultuur en identiteit (verslag)
  - Veiligheid en bereikbaarheid (verslag)
- 13 juli 2022: opening zomerexpositie Centrumgebied Amsterdam Noord (verslag)
- 10 juli tot en met 20 augustus 2022: online vragenlijst ontwerp Centrumplein (uitkomsten vragenlijst)
- 1 september 2022: informatiemarkt Centrumgebied Amsterdam Noord (verslag)
- 29 oktober 2022: stadsgesprek Buikslotermeerplein, eerste bijeenkomst over nieuwbouw winkelcentrum (verslag)
- 14 en 16 maart 2023: inloopmomenten nieuwbouw winkelcentrum (verslag)
- 10 oktober 2023: informatiemarkt Centrumgebied Amsterdam Noord (verslag)

5.3 Marktconsultatie

In 2023 is er een marktconsultatie uitgevoerd. Het doel van de consultatie was het toetsen van enkele uitgangspunten over het programma en parkeren bij marktpartijen. Hieronder worden de voornaamste reacties opgesomd:

- Het opgegeven kantoorprogramma is te ambitieus. Breng meer realisme in het vereiste metrage. Hoewel de bereikbaarheid van het gebied is verbeterd, is dit niet voldoende om bedrijven naar Noord te trekken.
- Positief over functiemenging. Mengen van functies brengt levendigheid en dynamiek in blok en buurt. Maar dan wel met behoud van de mogelijkheid om vastgoed te splitsen.
- Om maatschappelijke redenen is men voorstander van mengen van woontypen op blokniveau. Ook hier is scheiding tussen entrees en eigendommen binnen het bouwblok wenselijk. Er moet aandacht zijn voor financiële haalbaarheid van betaalbare woningen.
- Openbaar parkeren in bouwblokken is een grote uitdaging, in verband met uiteenlopende ontwerpeisen, gebruik en beheer. Daarbij speelt ook dat partijen het parkeren onrendabel achten, zeker bij een ondergrondse garage. Daarom achten partijen alternatieve parkeeroplossingen, ruimte voor financiële en beleidsmatige oplossingen nodig om tot een haalbare casus te komen.
- Wens voor een plan met eenduidige ambities, met flexibiliteit om in te spelen op nieuwe inzichten en ruimte voor creatieve oplossingen.

De partijen zijn zeker geïnteresseerd in de mogelijkheden van het Buikslotermeerplein, maar er klinkt ook zeker een signaal om enkele programmatische en ruimtelijke uitgangspunten de heroverwegen. Een onhaalbare casus op financieel vlak en/of door gestapelde eisen zijn redenen om elders te zoeken naar ontwikkelmogelijkheden.

De reacties uit de participatie zijn verwerkt of overwogen in de totstandkoming van de plannen. De consultatie heeft geleid tot een heroverweging van het kantoormetrage, voldoende ontwerpruimte op de kavels. Op kavel A5 is bovengronds parkeren toegestaan, mits goed ingepast in het blok. Duurzaamheidseisen zijn eenduidiger gemaakt.

Het verslag van de consultatie is opgenomen als bijlage bij deze investeringsnota.

5.4 Communicatie

Tijdens het participatieproces hebben we extra ingezet op zorgvuldige en duidelijke communicatie. Zo hebben we zo visueel mogelijk de toekomstplannen ook aan laaggeletterden gecommuniceerd, zoals de resultaten van de digitale enquête en de uitnodigingsflyers voor de bijeenkomsten. Begrijpelijk, Toegankelijk en Betrouwbaar zijn de kernwaarden voor de communicatie.

Op verschillende manier hebben we 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. Waar nodig communiceren we via bewonersbrieven, folders, krantjes, posters of social media. Bijna alle nieuwsberichten over het Buikslotermeerplein worden ook gedeeld in de nieuwsbrief en op social media van Stadsdeel Noord.

De projectpagina van het Buikslotermeerplein is actueel met nieuwe informatie over de plannen en de planning. Hierop zijn ook alle verslagen van participatiebijeenkomsten te vinden.
http://www.amsterdam.nl/projecten/buikslotermeerplein

5.5 Participatie in de volgende fase

Ook in de fase na vaststelling van de investeringsnota en het stedenbouwkundig plan overleggen we met de omgeving. Voor de volgende fase maken we weer een apart participatieplan. Hierin zijn in ieder geval de volgende uitgangspunten relevant:

- Ontwerp openbare ruimte inrichting
- Participatie door derden (Bowling, Cultuurgebouw en ’t Warderschip)
- Tijdelijke inrichting en placemaking

6 Projectorganisatie

6.1 Opdrachtgeverschap

Het Buikslotermeerplein is onderdeel van het CAN-project (Centrum Amsterdam Noord). De ambtelijk opdrachtgever is de directeur gebiedsontwikkeling Noord. De ambtelijk opdrachtgever bereidt de bestuurlijke besluiten zoals dit investeringsbesluit voor. Het investeringsbesluit wordt uiteindelijk voorgelegd aan de gemeenteraad van Amsterdam.

6.2 Projectteam

In het projectteam Buikslotermeerplein zijn de betrokken directies van de Gemeente Amsterdam en ook stadsdeel Noord vertegenwoordigd.

Het projectteam heeft als taak om de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein door de verschillende plan en besluitvormingsfasen te leiden. Ook coördineert het projectteam uitvoeringswerkzaamheden, zoals grondwerkzaamheden en herinrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied. Ook staat het projectteam in contact met de omgeving en samenwerkingspartners, zowel in de planvorming als tijdens de uitvoering.

Na vaststelling van de investeringsnota en het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad, richt het projectteam zich op het afmaken van het openbare ruimte ontwerp en het doorlopen van een bijbehorend participatietraject. Ook begeleid het team de initiatiefnemers van de bowling, 't Warderschip en cultuurcluster. Ook werkt het projectteam aan gemeentelijke tenders voor de overige kavels op het Centrumplein, zoals A1, A2 en A5. En tot slot begeleid het projectteam per fase de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte.

6.3 Samenwerking met de omgeving

Om het Buikslotermeerplein hét levendige hart van Noord te maken werkt de gemeente samen met meerdere partners in het gebied. Zo is er afstemming met de eigenaren en erfpachters in het winkelcentrum over de transformatie aanpak. Er is contact met de omgeving, zoals bewoners met vragen over de planvorming en uitvoering van projecten. Ook is er afstemming met andere deelprojecten of programma's, zoals de uitvoering van het nieuwe busstation op het Olof Palmeplein, de herinrichting van de Buikslotermeerplein weg zuidzijde, de gebiedsteams en Aanpak Noord.

7 Financiën

Bij de vaststelling van de investeringsnota Centrumplein wordt de al actieve grondexploitatie 45340 Winkelcentrum Boven het Y fase 2 herzien. Voor de al actieve grondexploitatie is in het Meerjarenperspectief grondexploitaties 2024 (MPG 2024) een saldo vastgesteld van -/- € 10,7 miljoen (tekort). De herziening van de grondexploitatie leidt niet tot een verslechtering van het vastgestelde saldo waarmee het vergroten van de voorziening ten laste van het Vereveningsfonds niet aan de orde is.

In deze investeringsnota zijn maatschappelijke voorzieningen opgenomen die tot investeringen leiden vanuit de grondexploitatie maar ook dekking vragen vanuit de begrotingsposten van het sociaal domein (Sociale Basis en Zorg) en Kunst & Cultuur. Deze dekking wordt op een later moment via de begroting aangevraagd.

Bijlagen

- Concept Stedenbouwkundig Plan Centrumplein
- Onderzoeken bij investeringsnota Centrumplein en Winkelcentrum
- 'Financiële toelichting grondexploitatie investeringsnota Centrumplein' (GEHEIM), 19 september 2024
- Terugkoppeling participatie Buikslotermeerplein
- Verslag marktconsultatie Centrumplein



Colofon

Investeringsnota Centrumplein Buikslotermeerplein, concept 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	PMB
Maartje Molenaar	Adviseur Duurzaamheid	R&D
Jan Pieter Klaver	Verkeerskundige	R&D
Suzanne Kuijt	Junior Projectmanager	PMB
David Madja	Adviseur parkeren	V&OR
Heiko Miskotte	Ontwerper openbare ruimte	R&D
Dave Ooteman	Planeconoom	G&O
Soran Park	Stedenbouwkundige	R&D
Anne Ruijter	Projectmanager	PMB
Willeke Schrama	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
Anniek van Walderveen	Communicatieadviseur	Communicatie
Leon Weel	Projectleider	IB
Oliver Wagemann	Projectleider	G&O
Suzanne de Wit	Projectleider	G&O
Alex Vreeke	Projectmanager	PMB
Louis van Amerongen	3D specialist	R&D

Bij de totstandkoming van deze investeringsnota en het stedenbouwkundig plan hebben aanvullend diverse gemeentelijke en externe adviseurs een bijdrage geleverd.