Gemeente Amsterdam



Stedenbouwkundig Plan

Centrumplein Buikslotermeerplein

Samenvatting

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor het deelgebied Centrumplein van het Buikslotermeerplein. Hierin worden de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven met betrekking tot de ontwikkeling van het Centrumplein. Onder meer in het masterplan Centrumgebied Amsterdam Noord (CAN) en de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (OVA 2050) is vastgelegd dat het Buikslotermeerplein transformeert van een monofunctioneel winkelcentrum in een bruisende stadswijk waar gewinkeld maar ook gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden; het hart van Noord.

Kernbegrippen om deze ambitie te verwezenlijken zijn een gemengd programma, een hoge dichtheid, het toevoegen van veel woningen en een hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. In de projectnota Buikslotermeerplein, vastgesteld door het College van B & W in oktober 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 moet krijgen. Essentie van de visie is het integreren van het Buikslotermeerplein in het omringende stedelijke weefsel, het verbeteren van de langzaam verkeerroutes tussen het winkelcentrum en de omgeving, en het vergroenen van het Buikslotermeerplein.

Het Centrumplein is de overgang tussen de Stationsomgeving die, na de aanleg van het metrostation Noord en het naastgelegen busstation een belangrijke entree tot Amsterdam is geworden, en het bestaande winkelcentrum Boven 't Y. De overgang is vormgegeven als een grote, groene openbare omgeving waar het prettig verblijven is, omlijst door een aantal forse stedelijke bouwblokken. De bouwblokken hebben een gemengd programma met een commerciële plint. In het kader van de 'ongedeelde wijk' zijn belangrijke maatschappelijke voorzieningen gepositioneerd op strategische plekken in de plint, nabij belangrijke verbindingen met de naastgelegen buurten.

De bestaande bebouwing op het Centrumplein, de Bowling en 't Warderschip, zijn geïntegreerd in het ontwerp, mede om het rauwe, authentieke karakter van Noord terug te brengen in de nieuwe omgeving. De Bowling is een controversieel gebouw, omstreden maar ook geliefd. De ambitie is dit gebouw een tweede kans te geven als laagdrempelig buurtcentrum voor oude en nieuwe noorderlingen. De plint van 't Warderschip wordt getransformeerd, en heeft potentie als een aantrekkelijke locatie voor horeca met terrassen en gezelligheid, direct grenzend aan het bestaande marktplein.

Een belangrijke functie op het Centrumplein is het nieuwe Cultuurgebouw. De ambitie is om het Buikslotermeerplein ook als culturele bestemming op de kaart van Amsterdam te zetten. Hiervoor is ruimte gereserveerd in het voorliggende SP. De ambitie is dat op het Centrumplein een Cultuurgebouw gerealiseerd wordt dat enerzijds aantrekkingskracht heeft op alle Amsterdammers en tegelijkertijd stevig geworteld is in Noord, middels samenwerkingsverbanden met bestaande culturele organisaties in Noord.

De identiteit van het getransformeerde Centrumplein wordt bepaald door de openbare ruimte; groen, duurzaam ingericht en aantrekkelijk om te verblijven. Een plek voor elke noorderling, nieuw of reeds lang een bestaande bewoner. De diverse pleinruimtes bieden ruimte voor sport, spel en recreatie in een hoogstedelijke omgeving. De functies in de plint van de gebouwen dragen bij aan de levendigheid en dynamiek van het Buikslotermeerplein, transformeren het Buikslotermeerplein tot een plek waar elke Amsterdammer zich thuis voelt. Het Centrumplein wordt de plek in Noord waar elke Noorderling trots op is, en elke Amsterdammer graag naar toe gaat.

Inhoud

1. Inleiding 7

1.1 Achtergrond 7
1.1.1 Plangeschiedenis Buikslotermeerplein
1.1.2 Aanjagers
1.1.3 Participatie

1.2 Opgave en Ambities 9

1.3 Ruimtelijke context 13
1.3.1 Ligging en ruimtelijke context
1.3.2 Historie: toen en nu
1.3.3 Omgeving
1.3.4 Plangrens
1.3.5 Omgevingsvisie Amsterdam 2050
1.3.6 Projectnota Buikslotermeerplein

2. Ontwerp 22

2.1 Hoofdopzet 22

2.2 Bebouwing 27
2.2.1 Programma
2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen
2.2.3 Plintenstrategie
2.2.4 Stadsblokken, de kavels A1, A2 en A5
2.2.5 Aanjagers, de kavels A3, A4 en A6
2.2.6 Beeldkwaliteit

2.3 Openbare ruimte 65
2.3.1 Pleinen
2.3.2 Straten
2.3.3 Groen, ecologie en water
2.3.4 Sport- en speelplekken
2.3.5 Afval
2.3.6 Beheer
2.3.7 Puccinimethode

2.4 Verkeer en parkeren 80
2.4.1 Openbaar vervoer
2.4.2 Auto
2.4.3 Fiets
2.4.5 Voetgangers
2.4.6 Parkeren
2.4.7 Laden en lossen

2.5 Duurzame gebiedsontwikkeling 84

3. Techniek 87

3.1 Ondergrond 87
3.2 Milieuaspecten 90
3.3 Fasering 90

Centrumplein 2031

Het is zaterdagochtend 24 april 2031. De bomen op het Cultuurplein beginnen uit te lopen en de eerste terrassen worden uitgezet. Het is nog rustig op het plein. Arielle, Malika en Worthy zitten met een kop koffie bij de speelpek voor de voormalige bowling. Hun kinderen gaan straks optreden. Om 12 uur begint de maandelijkse dansvoorstelling op het buitenpodium. De dansschool heeft een vestiging aan het plein en gebruikt het podium voor haar voorstellingen. Dat is elke maand weer een klein feestje. Voorbijgangers blijven meestal kijken, maar er zijn ook bewoners uit de buurt die er speciaal voor naar het plein komen. Na afloop staat er vaak een ijscokar.

Daar komt Nourayn aangefietst. Ze heeft haast want ze moet op tijd op Centraal Station zijn voor de trein naar Londen. Elke zes minuten vertrekt er een metro en het is vier minuten naar Centraal Station, dus ze realiseert zich dat ze haar trein makkelijk haalt. Ze besluit nog wat lekkers voor onderweg te halen op de markt. Daarna parkeert ze haar fiets onder het metrostation en pakt de eerstvolgende metro.

Adam zit op het terras aan de markt. Hij barst nog van de energie ondanks dat hij nog niet heeft geslapen. Hij komt rechtstreeks uit de nachtclub gerold en wil nog niet naar huis. Voor Adam is dit het beste moment van de dag: na afloop van een clubnacht nog een muntthee op het terras nuttigen. En dat allemaal op nog geen vijf minuten van huis. Adam huurt sinds vorig jaar een woning in een nieuw gebouw aan het plein. Het is niet groot, maar wel heel comfortabel. En het heeft een geweldig uitzicht, want hij woont op de 15e verdieping. Vanuit zijn woning kan hij Monnickendam zien liggen en de nieuwe skyline van de Sluisbuurt. Er huist zelfs een slechtvalk in de nestkast onder zijn balkon

Daar loopt zijn buurvrouw Samira. Sam roept of ze ook wat wil drinken. Samira heeft oortjes in en hoort hem niet. Ze moet vanavond optreden in het theater aan het plein, maar gaat om te ontspannen eerst een lange wandeling maken terwijl ze muziek luistert. Via het Plan van Gool loopt ze de hele Buikslotermeerpolder rond. Het is een prachtige route van ongeveer 10 kilometer langs de rand van de oude polder. Nog niet veel mensen kennen deze route en dat is maar goed ook, want het heerlijk dat het daar niet zo druk is. De meeste mensen gaan toch naar het Baanakkerspark of Noorderpark. Ze verbaast zich er dikwijls over dat het zo dicht bij huis, toch zo groen en rustig is.



1. Inleiding

1.1. Achtergrond

1.1.1.Plangeschiedenis Buikslotermeerplein

Het Buikslotermeerplein is onderdeel van het CAN-project; 'Centrum Amsterdam Noord'. Het doel van dit project is om een levendig en aantrekkelijk centrumgebied te maken voor Noord. In 2004 is het Stedenbouwkundig Plan Centrum Amsterdam Noord (kloppend hart van Noord) vastgesteld. Sindsdien zijn er meerdere plannen ontwikkeld voor het Buikslotermeerplein. Door omstandigheden zijn deze niet gerealiseerd. Dit was voor de gemeente in 2019 aanleiding om in overleg met eigenaren, ondernemers en bewoners een nieuwe visie en strategie voor het Buikslotermeerplein te ontwikkelen.

In het ambitiedocument 'Hart van Noord' is het nieuwe vergezicht voor het Buikslotermeerplein opgenomen. De ambitie is om het gebied te verdichten, meer functies toe te voegen, de openbare ruimte aantrekkelijker te maken en het winkelcentrum beter te verbinden met de omgeving. De bijbehorende ontwikkelstrategie houdt in dat het winkelcentrum Boven 't Y stapsgewijs en over meerdere jaren op initiatief van de eigenaren wordt omgevormd. En dat de gemeente de andere twee deelgebieden, Centrumplein en Olof Palmeplein, tot ontwikkeling brengt. Dit onderscheid in drie deelgebieden is gemaakt vanwege de bestaande eigendomsverhoudingen. Het winkelcentrum inclusief de openbare ruimte is uitgegeven aan de Coöperatieve Vereniging Winkelcentrum Amsterdam Noord (CV). Het Centrumplein en Olof Palmeplein worden door de gemeente ontwikkeld door middel van tenders.

Eind oktober 2021 is de projectnota Buikslotermeerplein vastgesteld door het college van B en W. Hierin zijn de ambities voor het Buikslotermeerplein overgenomen en de ruimtelijke en programmatische kaders vastgelegd voor de verdere planvorming. In de projectnota is ook besloten om de planvorming in de volgende fasen per deelgebied uit te werken. Dat heeft geleid tot het nu voorliggende Stedenbouwkundig Plan (SP) Centrumplein. Gelijktijdig zijn de plannen voor de transformatie van het winkelcentrum opgesteld. Vanwege de inhoudelijke raakvlakken zijn enkele onderdelen gezamenlijk uitgewerkt zoals parkeren, groen en sport. De besluitvorming vindt plaats in twee separate investeringsbesluiten die aan de gemeenteraad van Amsterdam worden voorgelegd.

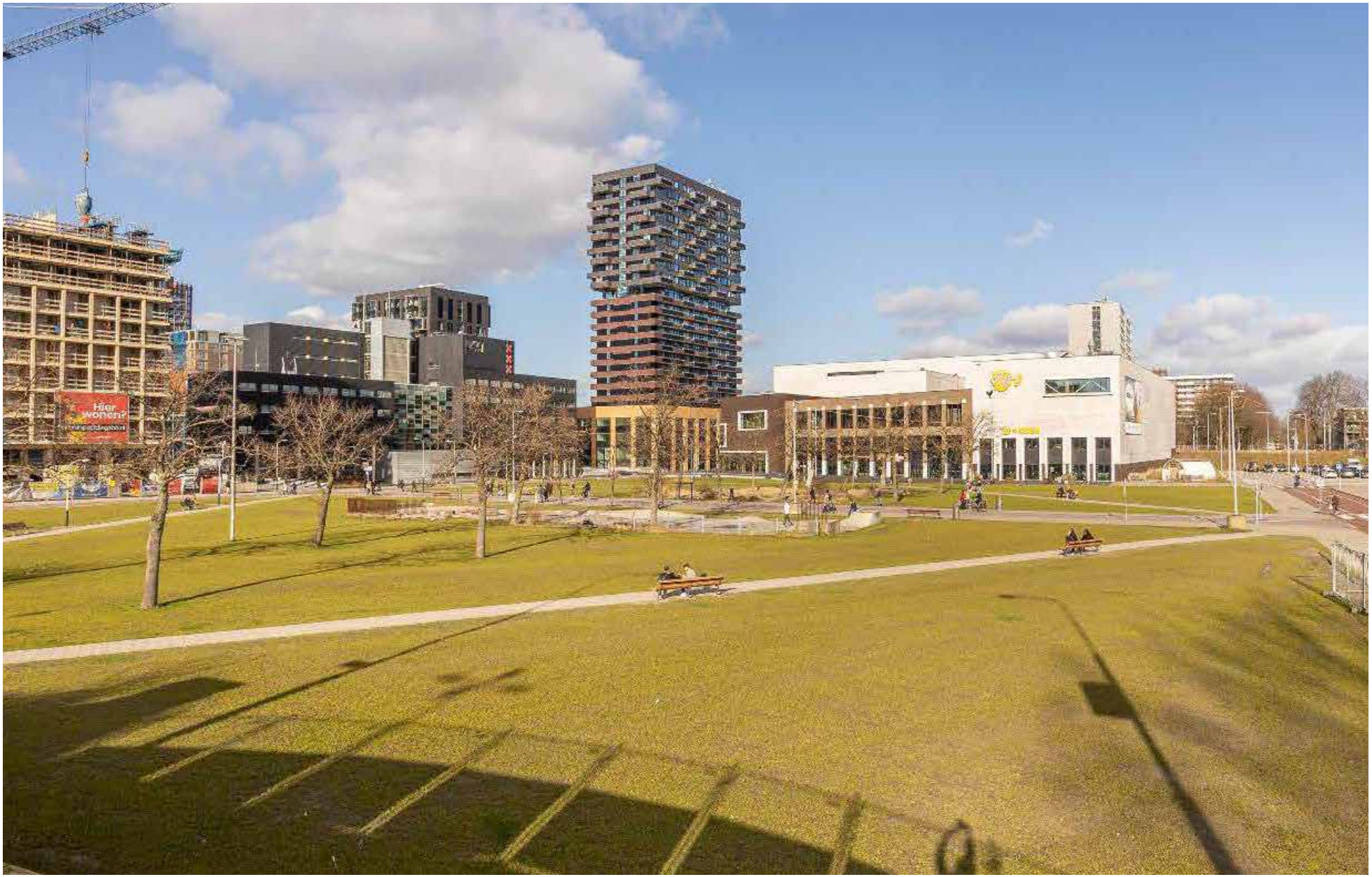
1.1.2 Aanjagers

Na vaststelling van de projectnota is gewerkt aan meerdere deelprojecten binnen het gebied Centrumplein: de Bowling, 't Warderschip en het Cultuurgebouw. Deze ontwikkelingen hebben een aanjaagfunctie en zijn gelijktijdig met het maken van dit SP uitgewerkt. Voor 't Warderschip is een bestemmingsplan vastgesteld en is een tender in voorbereiding. Voor de projecten de Bowling en het cultuurgebouw heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers om de plannen verder te concretiseren en te realiseren.

Deze initiatiefnemers achter deze plannen zien we als belangrijke partners in de gebiedsontwikkeling van het Buikslotermeerplein en de aanjagers zijn bepalend voor de identiteit van het gebied. De bestaande gebouwen, zoals de Bowling en 't Warderschip, en het toekomstige cultuurgebouw zijn niet alleen ruimtelijk belangrijke dragers van het plan, maar ook functioneel van groot belang voor de identiteit omdat dit de nieuwe en levendige publieke plekken zullen zijn van het plein.

1.1.3 Participatie

In 2022 en 2023 is uitgebreid geparticipeerd met omwonenden, partijen in en om het winkelcentrum en geïnteresseerden. Het verslag van het participatieproces vindt u in de bijlage.



plangebied vanaf het parkeerdek

1.2. Opgave en Ambities

Het Centrumplein is de plek in Noord waar verdichting en vergroening hand in hand gaan. Het plein moet hèt groene hart van Noord worden. Een fijne plek waar mensen naartoe komen om te ontspannen, ontmoeten en recreëren. Het is een plek die ontworpen wordt met hoge ambities op het gebied van groen, bijzondere functies die voor levendigheid zorgen, toegankelijkheid en buurtgevoel.

Op het Centrumplein is het straks prettig verblijven. Bomen bieden schaduw op warme dagen, filteren de lucht en verminderen geluidsoverlast. Grasvelden nodigen uit tot ontspanning en recreatie. Naast groen is het plein voorzien van functies en voorzieningen die mensen trekken; zitgelegenheden, terrassen en mogelijkheden voor culturele evenementen.

De openbare ruimte en de gebouwen rondom vormen samen een helder ruimtelijk ensemble. Naast de architectuur van de gebouwen zijn met name de voorzieningen op de begane grond van belang. Een zorgvuldige invulling hiervan, met een mix van publieke functies, draagt bij aan de gewenste levendigheid in het gebied.

Het gebied is goed bereikbaar met openbaar vervoer, auto en fiets. De pleinruimtes zijn verblijfsgebied en gericht op de voetgangers en fietsers. Een goede aansluiting op het bestaande voet- en fietsnetwerk is cruciaal om het gebied goed te verweven in haar omgeving.

Het plan voor het Centrumplein heeft de gemeente opgesteld in overleg met ondernemers en initiatiefnemers, vastgoedpartijen en ontwikkelaars. Uit de gesprekken bleek enerzijds de behoefte aan een duidelijke richting en ambities voor het gebied, maar óók de behoefte aan flexibiliteit om tot hele ambitieuze en creatieve oplossingen te komen die nog haalbaar zijn. De behoeften van mensen veranderen in de tijd maar ook inzichten en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, klimaat en mobiliteit zijn veranderlijk. Daarom is gekozen om dit plan te baseren op vier heldere ambities en waar mogelijk ruime kaders te bieden.

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.

Op de volgende pagina's worden de vier ambities nader toegelicht.

AMBITIE 1 | Vergroenen en verlevendigen

“Groen is de identiteit van Amsterdam Noord”



Het Centrumplein is een plek om te ontmoeten en te ontspannen. Het programmeren van activiteiten in de openbare ruimte zoals kleinschalige evenementen, optredens en tentoonstellingen zorgt voor reuring. Er zijn al diverse evenementen geweest, zoals een kerstmarkt, theater- en dansvoorstellingen, kunst- en fototentoonstellingen, een filmfestival en sportevents. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat er ruimte blijft voor dergelijke evenementen.

De inrichting van de openbare ruimte speelt een cruciale rol bij het bevorderen van klimaatadaptatie en het verminderen van hittestress. Een groene openbare ruimte met bomen zal de omgeving doen afkoelen, verdamping te bevorderen en luchtkwaliteit verbeteren. Groene ruimtes helpen het hitte-eilandeffect te verminderen.

AMBITIE 2 | Verdichten en mixen van functies

“Voldoende woon- en werkruimte, horeca en culturele plekken op het plein. Belangrijk is dat ze laagdrempelig zijn voor iedereen.”



In een vitale stad is het mengen van gebruikers van belang. Gedurende de dag (en nacht) is diversiteit zichtbaar. Op plekken waar veel verschillende mensen om verschillende redenen en op verschillende momenten aanwezig zijn ontstaat dynamiek en levendigheid.

Het toevoegen van nieuwe gebouwen met een mix aan functies draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied. Door niet alleen woningen toe te voegen, maar juist ook andere functies in de plinten (de overgangszone tussen straat en gebouw) te huisvesten, ontstaat er levendigheid gedurende de hele dag. De menging van functies past bij het stedelijke centrum dat we hier wil maken. Met de metro op loopafstand en bestaande winkelfuncties in de nabijheid leent dit gebied zich voor een stevige verdichting. In de transformatie naar een stedelijk centrum moet er ruimte blijven voor betaalbare woon- en werkruimtes en culturele plekken voor lokale bewoners.

AMBITIE 3 | Bereikbaar en veilig

“Voorrang voor voetgangers, zoveel mogelijk auto- en fietsverkeer naar de randen”



Het metro- en busstation ligt op het slechts enkele minuten van het Centrumplein. In 4 minuten brengt de metro je naar Centraal Station. De bussen verbinden het gebied met de rest van Noord en de regio. Belangrijk zijn goede loopverbindingen van het Centrumplein naar het station, en met de rest van het Buikslotermeerplein en omgeving.

Op het Centrumplein kan je straks prettig verblijven. Dat betekent dat de openbare ruimte zo ontworpen is dat fietsers en voetgangers er veilig kunnen bewegen. Er zijn heldere fietsroutes en looplijnen. Het autoverkeer wordt aan de randen, via de IJdoornaan en Buikslotermeerplein zuidzijde afgewikkeld. Autoparkeren wordt opgelost in de bestaande parkeergebouwen en de nieuwe (woon)gebouwen, bij voorkeur ondergronds.

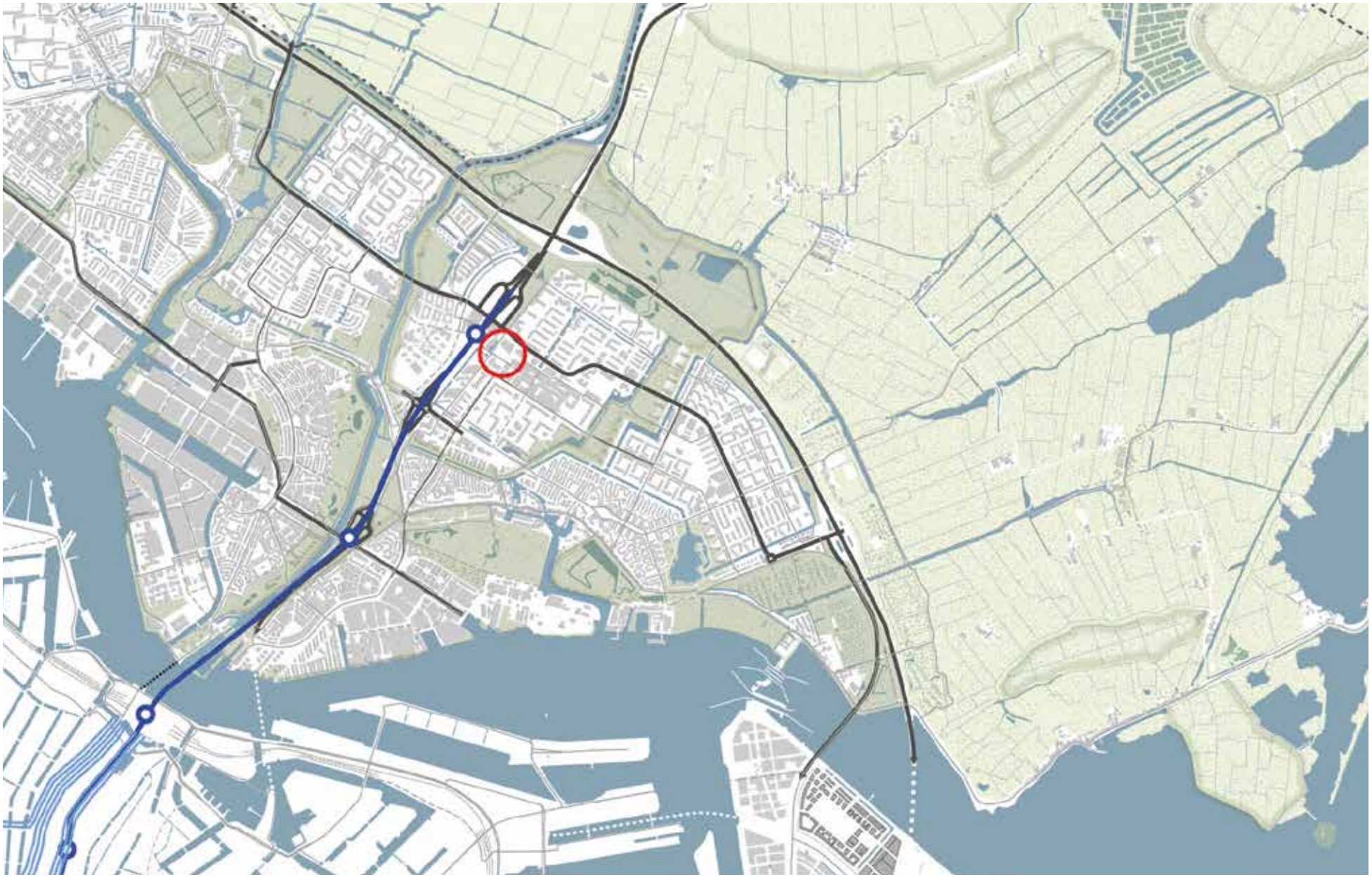
AMBITIE 4 | Flexibel en samen

“We vinden een podium op het plein een goed idee. Daar kunnen kinderen hun talenten laten zien.”



Om een levendig stuk stad te creëren is het belangrijk in te spelen op de behoeftes en interesses van de bewoners. Hergebruik van bestaande gebouwen zorgt voor behoud van historie en identiteit van een plek.

Het gebied transformeren naar een centrumstedelijke omgeving is een lang proces. In een tijd waarin bouwkosten hoog zijn, de woning- en kantorenmarkt onder druk staat, de mobiliteits- en energietransities in volle gang zijn, is het precieze verloop van de ontwikkelingen niet uit te tekenen. Daarom is het plan zeer flexibel. Dat wil zeggen, op onderdelen zorgen we ervoor dat de invulling van gebouwen en inrichting van de openbare ruimte in de tijd aanpasbaar is, zonder af te moeten doen aan ruimtelijke kwaliteit en ambitie. Daarbij is altijd de ambitie om een mix aan functies te huisvesten waardoor activiteit gedurende de dag en avond ontstaat.



ligging Buikslotermeerplein in Amsterdam Noord

1.3 Ruimtelijke context

1.3.1 Ligging en ruimtelijke context

Het Buikslotermeerplein maakt deel uit van het project Centrum Amsterdam Noord (CAN). De ambitie van dit project is het creëren van een volwaardig stadshart in Amsterdam Noord dat een verbindende schakel vormt tussen de omringende woonwijken. Trefwoorden zijn verdichten, functiemenging, verbinden, diversiteit in woonmilieus en het vergroten van de verblijfskwaliteit in het gebied.

In 2004 is het Stedenbouwkundig Plan Centrum Amsterdam Noord vastgesteld. Hierin zijn de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd voor de gefaseerde uitvoering van de volgende deelgebieden:

- Het Stationsomgeving rondom de eindhalte van de Noord/Zuidlijn
- De woonbuurten Noorderkwartier en Elzenhagen
- Het Buikslotermeerplein en omgeving

De planvorming is grotendeels afgerond; de diverse deelgebieden zijn in aanbouw of opgeleverd. In totaal worden er ca. 5.000 woningen gerealiseerd en ca. 35.000 m2 voorzieningen waaronder twee hotels, een middelbare school en sociaal-maatschappelijke en culturele functies voornamelijk in de plinten van de gebouwen. De beoogde transformatie van het Buikslotermeerplein vormt het sluitstuk van de geschetste ontwikkelingen.

Het Buikslotermeerplein bestaat uit drie deelgebieden: Centrumplein, Winkelcentrum en Olof Palmeplein. Het Centrumplein ligt direct naast het Stationsplein. De aanwezigheid van het metro- en busstation, in combinatie met de P&R-faciliteiten, dragen ertoe bij dat het gebied meer en meer als een volwaardige entree tot Amsterdam functioneert. Belangrijke ontsluitingsroutes voor autoverkeer zijn de IJdoornlaan en de Nieuwe Leeuwarderweg. Keerzijde van de goede bereikbaarheid is dat beide wegen een ruimtelijke barrière vormen en het autogebruik stimuleren.

Het Centrumplein vormt de overgang van het Stationsplein naar het winkelcentrum Boven 't Y. Ten noorden en zuiden van het winkelcentrum liggen een aantal woonwijken; de Kleine Wereld, het Plan Van Gool en Loenermark.



Buikslotermeerplein anna 1978

1.3.2 Historie: toen en nu

Toen
Geografisch is het Buikslotermeerplein het middelpunt van de Buikslotermeerpolder. Deze is drooggelegd tussen 1624 en 1628. De randen van de polder zijn nog goed herkenbaar en zorgen voor een aantrekkelijk landschappelijk kader. Een goed voorbeeld hiervan is de Noordhollandsche Kanaalzone. De polder is nooit opgehoogd, wat de relatief lage ligging verklaart, 3,50 meter –NAP, en ook de problematische waterhuishouding in het gebied.

De Buikslotermeerpolder is eeuwenlang in gebruik geweest als veeteeltgebied. In 1934 stelde de gemeente het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) vast. Dit plan voorzag in grote uitbreidingen van de stad, bestaande uit woonwijken met strokenbouw en veel licht, lucht en groen. De opstellers van het plan, de afdeling Stadsontwikkeling van de Dienst der Publieke Werken, was van mening dat de specifieke kwaliteiten van Noord bestonden uit de kleinschalige tuin- en dijkdorpen en de uitgestrekte weidegebieden van Waterland. Het AUP voorzag dan ook alleen in de aanleg van het zogenaamde boogkanaal om de Noord (ten behoeve van scheepvaart) en niet in aanvullende woningbouwlocaties.

Na de Tweede Wereldoorlog werd het boogkanaal verder naar het noorden op te schuiven zodat er ruimte ontstond voor een aantal nieuwe woonwijken voor circa 10.000 extra woningen. Dit werd vervolgens uitgewerkt in het Structuurplan voor Amsterdam Noord, dat in 1959 werd vastgesteld. Hiermee werd de aanleg van de nieuwe woongebieden in Noord goedgekeurd. Intussen

waren de Amsterdamse en de Schellingwouderbrug voltooid en had het Rijk ingestemd met de aanleg van de Coen- en IJ-tunnel (geopend resp. in 1966 en 1968) zodat de bereikbaarheid van Noord sterk verbeterd zou worden. Van het boogkanaal werd afgezien. Op het gereserveerde tracé is uiteindelijk de ringweg A10-noord aangelegd.

De Buikslotermeer was destijds de middelste van drie nieuwe wijken in Amsterdam-Noord, tussen de Banne Buiksloot en Nieuwendam Noord (nu Waterlandpleinbuurt). Centraal in de wijk werd een groot winkelcentrum gerealiseerd; het huidige centrum Boven 't Y. Ten noorden en zuiden kwamen twee woongebieden —Plan Van Gool en De Kleine Wereld- en rondom werden brede parkstroken aangelegd, waaronder het Baanakkerpark waarin ook sportvelden en volkstuinen zijn opgenomen. De Buikslotermeer wordt ontsloten door de Leeuwarder- en Waddenweg (noord-zuid) en de IJdoornlaan en Purmerweg (oost-west). Het oude polderlandschap met boerderijen is bij de realisatie van de nieuwe wijk verdwenen.

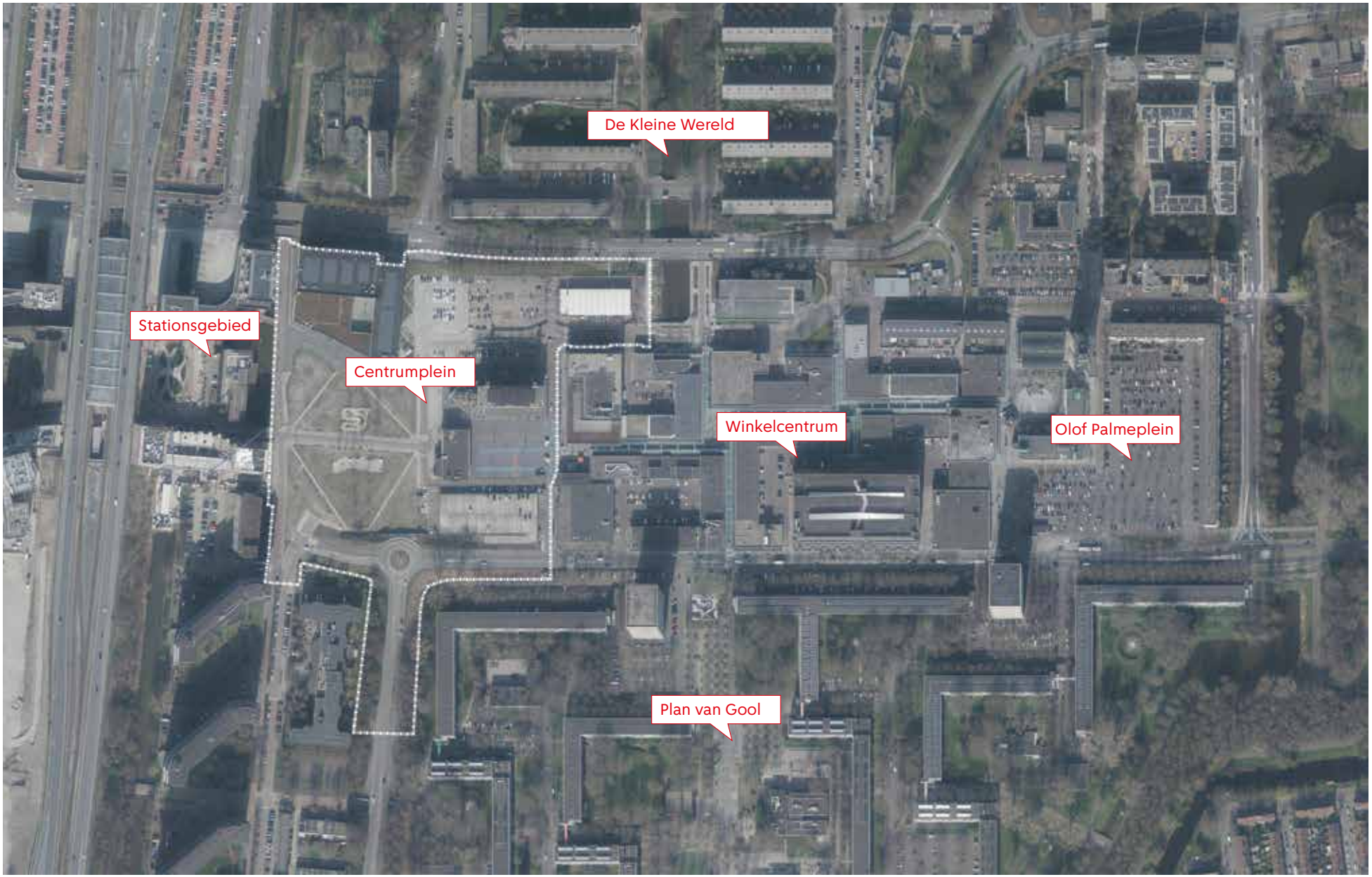
Nu

Het aantal inwoners in Amsterdam Noord is de afgelopen jaren enorm gegroeid door grootschalige gebiedsontwikkelingen aan de IJ-oevers. Ook rondom het metrostation Noord is de gebiedsontwikkeling in volle gang.

Het huidige Centrumplein is een gebied in transitie. De parkeervelden in de openbare ruimte en het parkeerdek herinneren aan het verleden van het winkelcentrum, toen automobiliteit en 'voor de deur parkeren' nog vanzelfsprekend waren. Dit draagt echter niet bij aan een aantrekkelijke, sociaal veilig aanvoelende openbare ruimte. Ten noorden van het parkeerdek ligt het marktplein, begrensd door de gebouwen 't Warderschip en de Bowling. De gebouwen & het marktplein ogen sleets, mede door achterstallig onderhoud. In de gebouwen zitten momenteel een aantal belangrijke buurtfuncties, zoals de Modestraat, de DAT-school, een kringloopwinkel. Deze organiseren verschillende activiteiten met als doel de sociale cohesie in de wijk te vergroten.

Na de sloop van het Waddenwegviaduct en de bouw van de bioscoop is het gebied tussen het Stadsloket en de Bowling heringericht. De bestaande parkeervelden zijn vervangen door een grasveld met diverse sportvoorzieningen. Het betreft een tijdelijke inrichting die de verblijfskwaliteiten van het gebied aanmerkelijk verbetert. In de plint van de bioscoop zitten een aantal horecavoorzieningen met terrassen op het zuiden. Ook dit draagt bij aan de verbeterde verblijfskwaliteit. De contouren van het nieuwe stadshart worden geleidelijk zichtbaar waarbij de impact van de auto gereduceerd wordt ten faveure van voetgangers en fietsers, en parkeren vervangen wordt door verblijven en recreëren in een groene omgeving.

In de projectnota is ervoor gekozen de Bowling te handhaven. Het is een controversieel, maar karakteristiek gebouw waar vele (oude) Noorderlingen nostalgische herinneringen aan hebben. De intentie is dit gebouw te transformeren in een buurtcentrum. Onderdeel van de plannen is een architectonische upgrade die moet resulteren in een aantrekkelijke plint met een open, uitnodigende uitstraling.


De Kleine Wereld
Stationsgebied
Centrumplein
Winkelcentrum
Olof Palmeplein
Plan van Gool

1.3.3 Omgeving

Plan Van Gool
Het Plan Van Gool is een zeer karakteristieke en herkenbare buurt in Amsterdam Noord. Het ontwerp bestaat uit tien flats van vijf lagen hoog die kronkelend gepositioneerd zijn in een grote groene tuin. De woningen zijn ontsloten door galerijen op de begane grond en de derde verdieping. De gebouwen zijn niet ontworpen als galerijwoningen, maar als gestapelde portiekwoningen. De afzonderlijke bouwblokken zijn verbonden door luchtbruggen. De gevels zijn van glas in een aluminium constructie met slanke betonnen draagkolommen. De gebolde balkonbalustrades versieren het complex. Van Gool heeft bij het ontwerp herhaling en anonimiteit omarmt als kwaliteiten die horen bij het wonen in een stedelijke omgeving.

Tussen de flats staan een aantal kleinere gebouwen met maatschappelijke voorzieningen voor de bewoners. Aan de noordzijde van het complex staan twee torenflats met 17 etages. Deze zijn gelegen aan de weg Buikslotermeerplein-Zuid.



Plan Van Gool

De Kleine Wereld
De woonwijk stamt uit dezelfde tijd als het Plan van Gool maar is duidelijk anders van opzet. De wijk is minder in zichzelf gekeerd en kent ook meer variatie in bebouwingstypologieën en hoogte. In de wijk wordt voornamelijk gewoond. Langs de J. Drijverweg bevindt zich een klein cluster buurtwinkels. Verspreid door de wijk liggen een aantal maatschappelijke voorzieningen.

De verhoogde IJdoornlaan vormt een ruimtelijke barrière tussen het Buikslotermeerplein en De Kleine Wereld. Op een aantal plekken zijn onderdoorgangen voor langzaam verkeer. De Wieden is de belangrijkste onderdoorgang. Deze is royaal vormgegeven met een waterpartij, en verbindt De Kleine Wereld met het winkelcentrum.



De Kleine Wereld

Stationsomgeving
De Stationsomgeving transformeert geleidelijk aan in een centrumstedelijke omgeving met een gemengd programma. De bebouwing bestaat over het algemeen uit gesloten bouwblokken aangevuld met torens met een maximale hoogte van ongeveer zeventig meter. Naast wonen bestaat het programma onder meer uit een ROC, een middelbare school, twee hotels, studentenhuisvesting en kantoren. De plinten van de gebouwen bevatten publieksfuncties, vaak horeca met terrassen, die bijdragen aan het levendige karakter van het gebied. Er zijn twee doorgaande oost-westroutes voor langzaam verkeer in het plan opgenomen. Deze verankeren het stationsgebied in de wijdere omgeving.

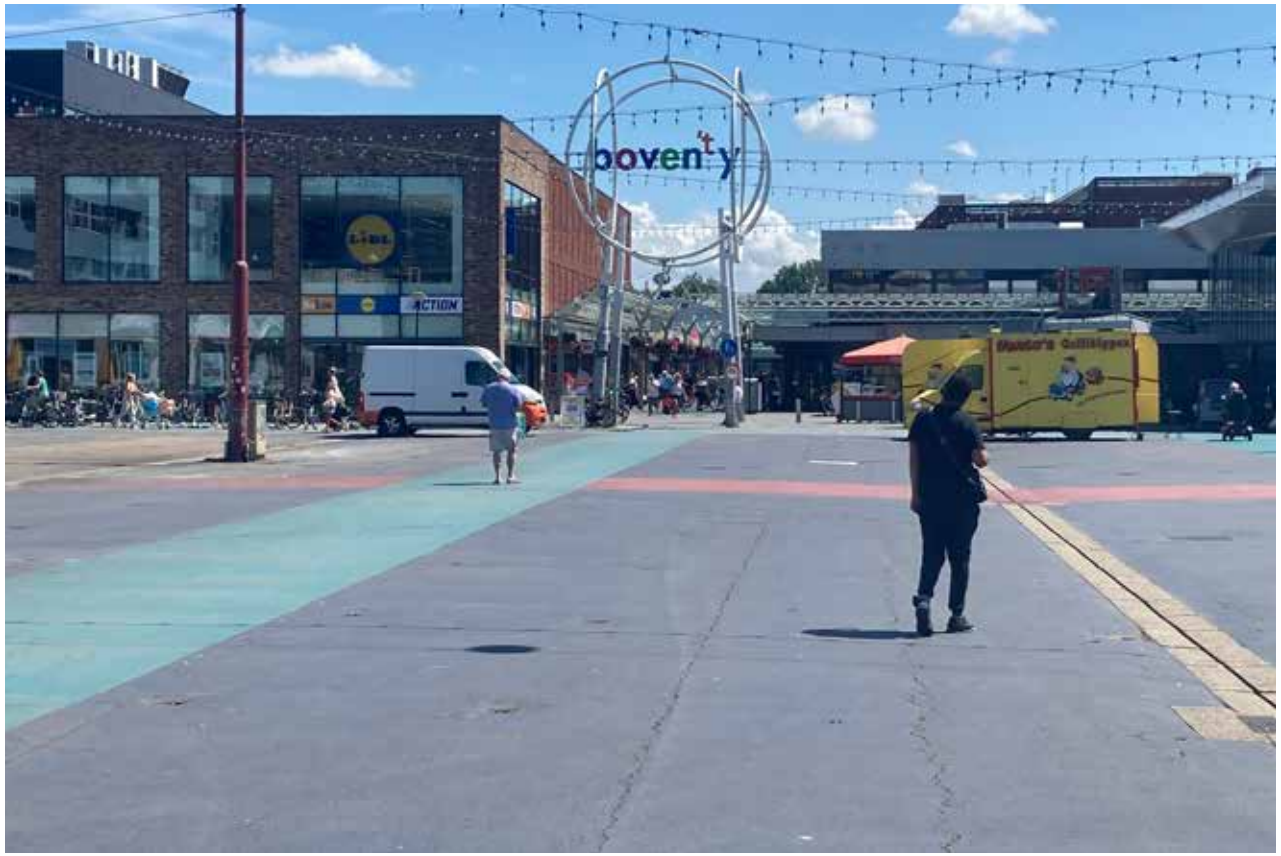


Stationsgebied

Winkelcentrum
Boven 't Y is het grootste winkelcentrum in Amsterdam Noord. Ooit had het een regionale functie. Deze is in de loop der tijd steeds meer onder druk komen te staan door de ontwikkeling van concurrerende winkelcentra in de nabijgelegen steden. Het winkelcentrum is gebaseerd op het Amerikaanse mall-principe uit de jaren zestig. Bij de oplevering is het een volstrekt modern winkelcentrum; een toeristische attractie voor Amsterdam en de directe omgeving. Tegenwoordig maakt het een sleetse en gedateerde indruk. Kenmerkende eigenschappen zijn:

- Goede bereikbaarheid per auto inclusief bijbehorende parkeerplaatsen op maaiveld
- Interne winkelcorridors, deels overdekt
- Logistieke ontsluiting vanaf de buitenzijde
- Gebrekkige integratie in de omgeving
- Ontbreken van groen in het winkelcentrum en de directe omgeving

De gemiddelde bouwhoogte bedraagt circa acht meter, in één of twee bouwlagen. De interne corridors variëren in breedte van acht tot maximaal vijftien meter. Dit zijn op zich prettige maten, maar door het ontbreken van groen en achterstallig onderhoud zijn het weinig aantrekkelijke winkelstraten. De winkels variëren in grootte. Op een aantal strategische locaties zitten grote supermarkten en / of warenhuizen. Daartussen zitten kleine winkels met een gemiddelde breedte van ongeveer zes meter. Vooral die winkels hebben vaak een uitbouw in de vorm van een erker.

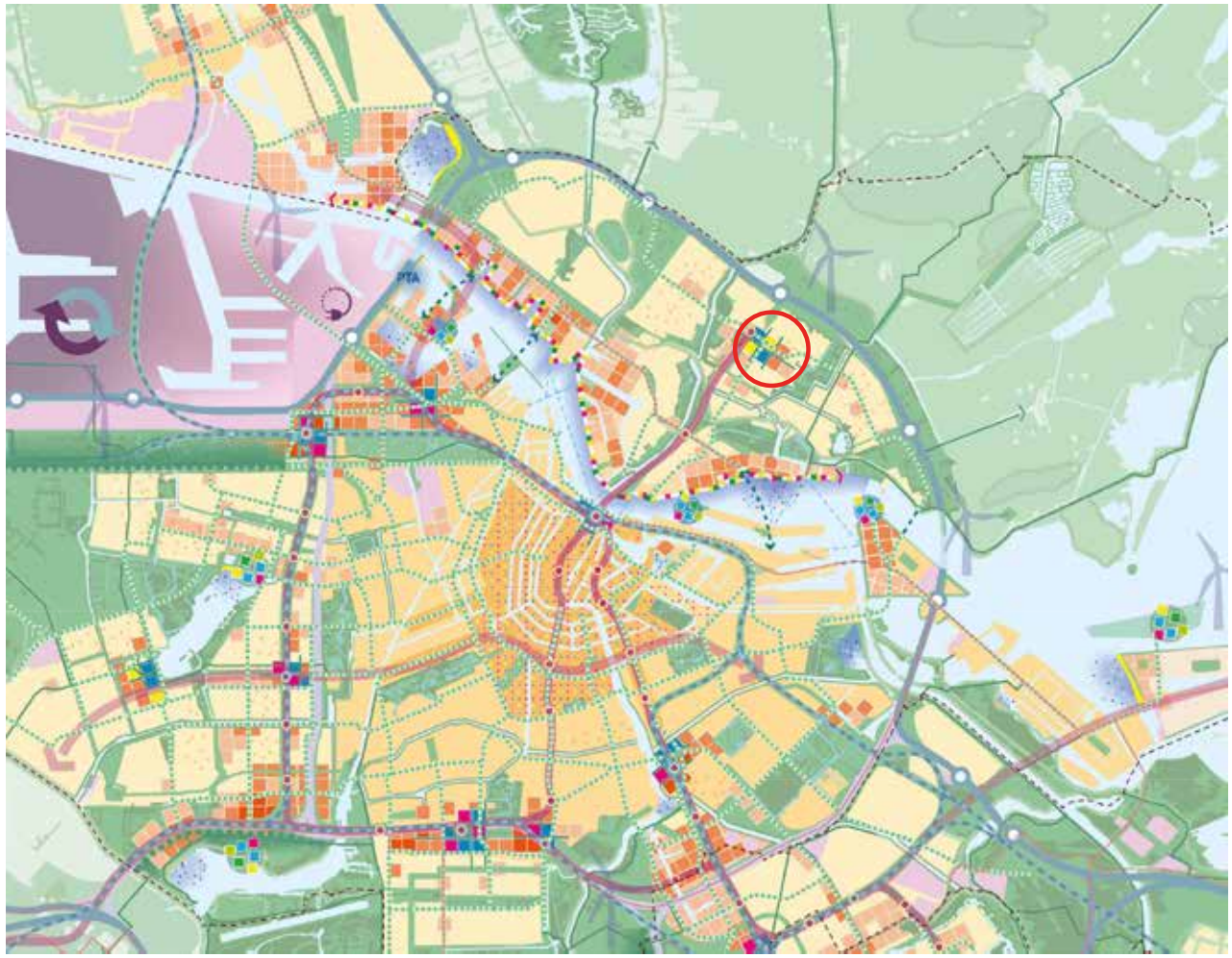


Marktplein: kijkende naar het winkelcentrum



1.3.4 Plangrens

Het Centrumplein wordt begrensd door de IJdoornlaan, het winkelcentrum, de weg Buikslotermeerplein – Zuid en de watergang nabij het Stadsloket Noord. De IJdoornlaan maakt geen deel uit van de opgave, de weg Buikslotermeerplein – Zuid deels wel, tussen de supermarkt Jumbo en de Loenermark, inclusief het verlagen van de bestaande rotonde.



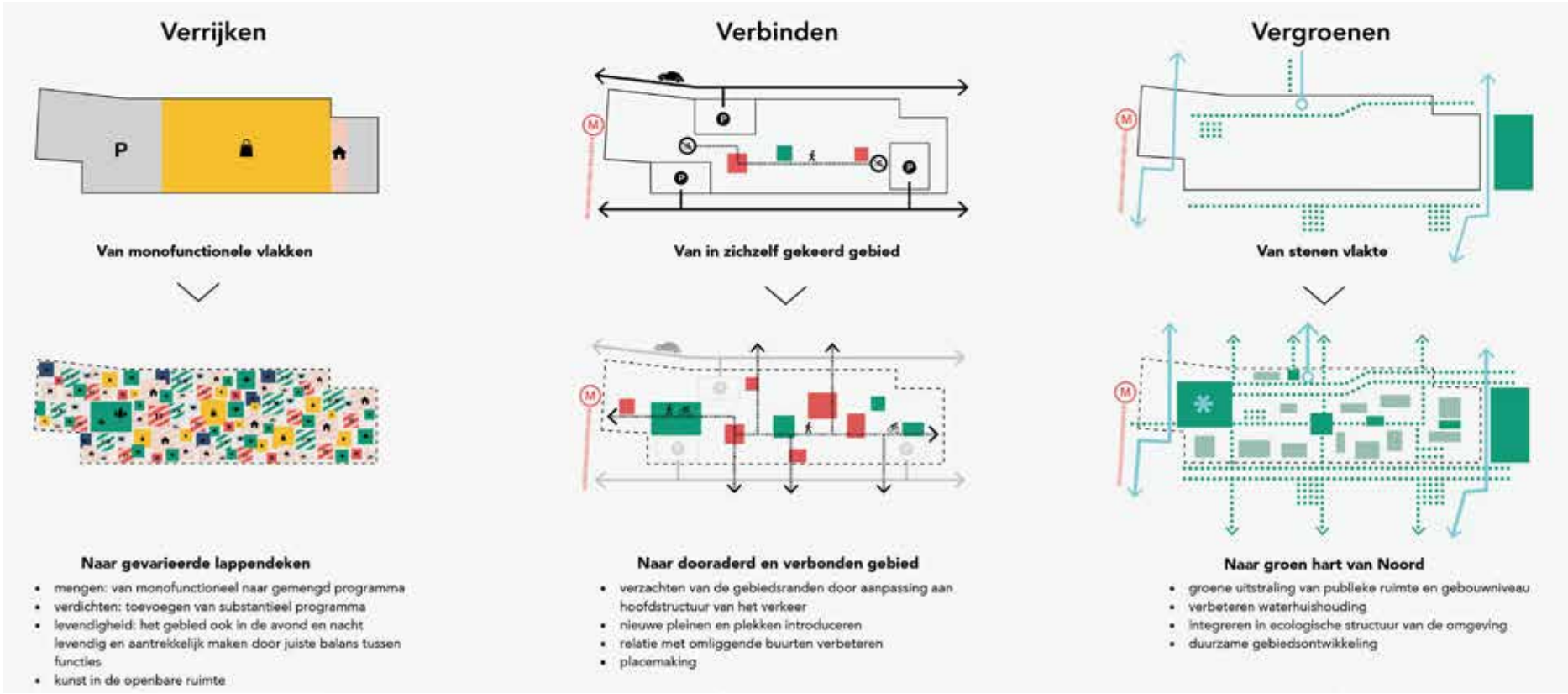
1.3.5 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

In de vastgestelde Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is het Buikslotermeerplein aangeduid als een ‘stedelijk centrum’. Stedelijke centra hebben een verzorgende rol voor omliggende buurten en op stadsdeelniveau; boodschappen, dienstverlening en ontmoeting. Door het toevoegen van stedelijke functies -werk, cultuur en vrije tijd- krijgen de centra betekenis voor de gehele stad en dragen zo bij aan de gewenste meerkernige ontwikkeling.

1.3.6 Projectnota Buikslotermeerplein

De ambitie, in 2004 in het Stedenbouwkundig Plan Centrum Amsterdam Noord vastgelegd, is de transformatie van het Buikslotermeerplein in een volwaardig stadshart voor Amsterdam Noord. Om deze ambitie te verwezenlijken zijn begrippen gebruikt als verdichten, functiemenging, verbinden, diversiteit in woonmilieus en het vergroten van de verblijfskwaliteit. In 2019, bij het herijken van de uitgangspunten, zijn deze ambities nog een keer onderstreept.

De ambities zijn in de projectnota uitgewerkt tot een integrale visie op het Buikslotermeerplein aan de hand van drie thema's: verrijken, verbinden en vergroenen. De projectnota is op 26 oktober 2021 vastgesteld door het College van B & W, en vormt de basis voor dit Stedenbouwkundig Plan.





impressie Cultuurplein vanaf de Bowling richting Stadsloket

2. Ontwerp

2. 1 Hoofdopzet

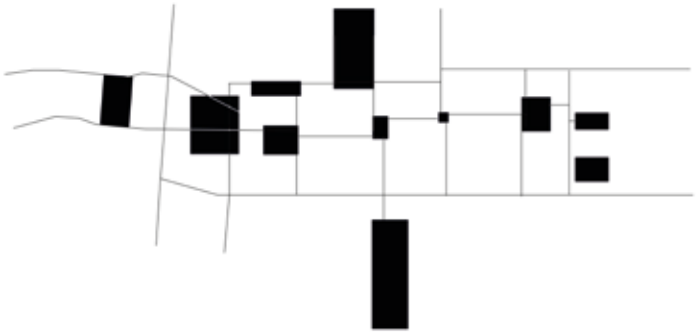
Het Buikslotermeerplein transformeert van een monofunctioneel winkelcentrum in een gemengd stedelijk gebied, het nieuwe centrum van Noord. Het wordt een bruisende wijk waar gewoond, gewinkeld, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Om deze ambitie te verwezenlijken is een gemengd programma nodig, een hoge dichtheid en veel woningen. Even belangrijk is de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze moet uitnodigen tot verblijven in uiteenlopende vormen, sport en spel, terrassen, bijwonen van (kleine) evenementen of gewoon op een bankje zitten in de zon in een prettige groene omgeving.

Het Buikslotermeerplein ligt centraal in de Buikslotermeerpolder. Het is nu een stenen oase in een groene omgeving. De randen van de polder zijn als zodanig herkenbaar en kennen over het algemeen een groen, recreatief gebruik. Belangrijke recreatieve gebieden zijn het Baanakkerspark en de Noord-Hollandsche kanaalzone inclusief het nieuwe Dijkpark bij Elzenhagen. De vergroeningsstrategie van het Buikslotermeerplein is gericht op:

- het transformeren van de stenen oase in een aantrekkelijk groen verblijfsgebied.
- het realiseren van kwalitatief goede langzaam verkeerroutes tussen het Buiklsotermeerplein en de recreatieve rand van de polder, met name het Baanakkerspark en het nieuwe Dijkpark.



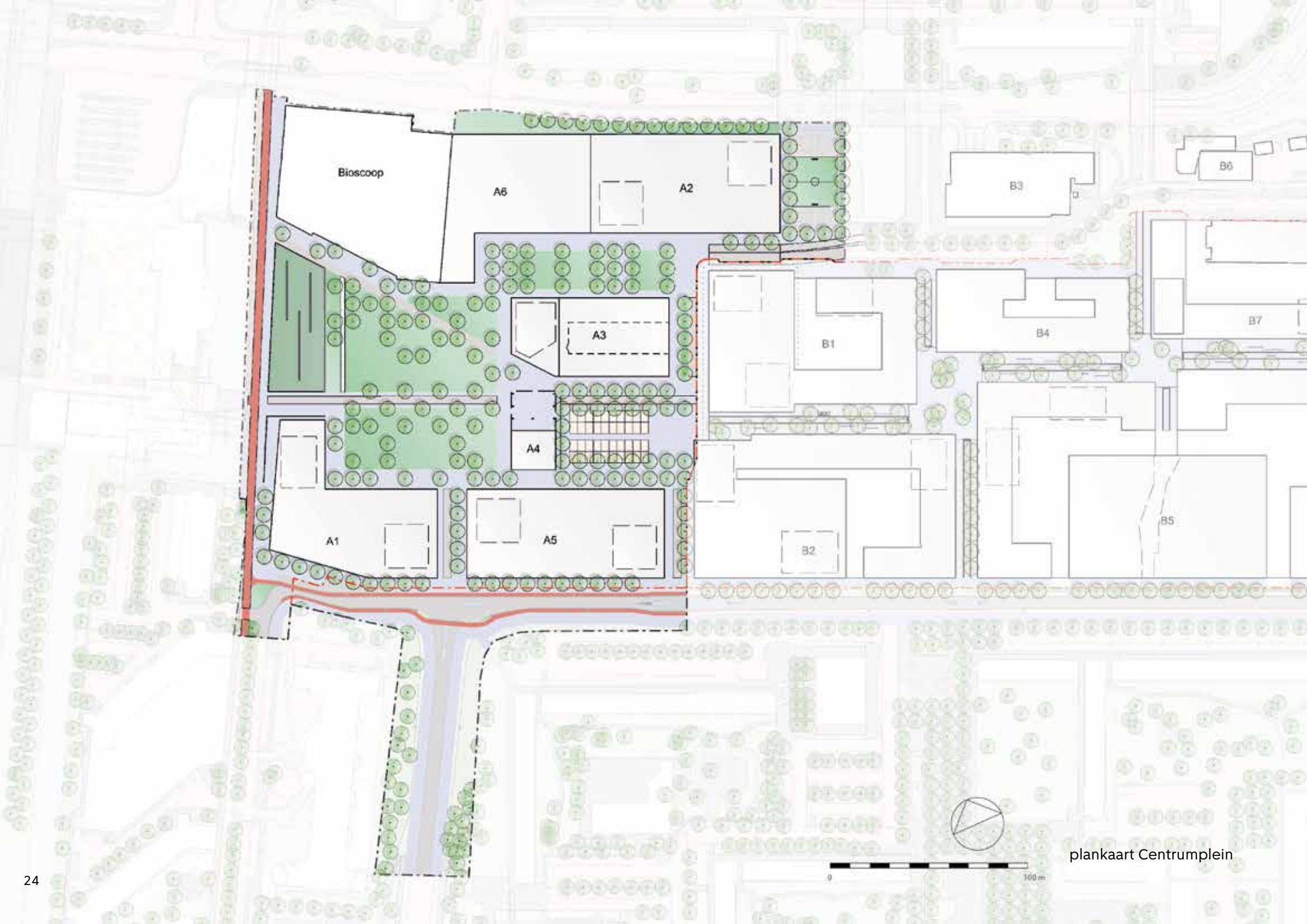
orthogonale structuur



reeks van pleinen



hoogbouwcluster



plankaart Centrumplein

Het verbinden van de belangrijke hoofdgroenstructuren in de omgeving met het Buikslotermeerplein resulteert in een krachtig landschappelijk kader voor de herontwikkeling van het Buikslotermeerplein.
De integrale visie voor het Buikslotermeerplein bestaat uit een reeks van groene pleinen die de Stationsomgeving verbindt met het Baanakkerspark. De reeks van pleinen en de onderlinge verbindingen vormen uiteindelijk de identiteit van het nieuwe Buikslotermeerplein en symboliseren de omslag in denken over het gebied.
De pleinen zijn onderling verwant, door hun groene karakter en eenzelfde materiaalgebruik op hoofdlijnen. Tegelijkertijd is elk plein ook verschillend vanwege de programmering van de openbare ruimte en / of de programmering van de plinten van de aangrenzende bebouwing. De huidige orthogonale structuur van het winkelcentrum is uitgangspunt voor de beoogde transformatie van dit gebied. Nieuwe bebouwing op het Centrumplein en het Olof Palmeplein volgt deze structuur.

De belangrijkste noord-zuidverbindingen van het Buikslotermeerplein met de Kleine Wereld en het Plan van Gool liggen bij de Wieden (naar de Kleine Wereld toe) en het Breedveld in het Plan van Gool. De kracht van beide verbindingen is gelegen in de bestaande groenstructuren die doorlopen op het Buikslotermeerplein.

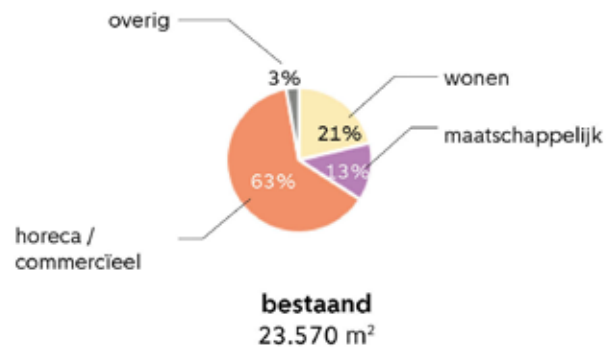
Het Centrumplein vormt de overgang van het Stationsgebied naar het winkelcentrum. De overgang is vormgegeven met een groot, groen plein.
De bebouwing op het Centrumplein bestaat uit een drietal bestaande gebouwen -de bioscoop, 't Warderschip en de Bowling- en een viertal nieuwe stadsblokken; de kavels A1, A2, A5 en het Cultuurgebouw op de kavel A6. Tezamen definiëren zij de nieuwe pleinruimtes. Per bouwblok zijn meerdere hoogte-accenten toegestaan vergelijkbaar met de bebouwing in de Stationsomgeving. Dit resulteert in een hoogbouwcluster dat de ligging van het centrum markeert. In verband met de gewenste levendigheid heeft elk bouwblok een plint met overwegend publieksfuncties (zoals horeca, cultuur & ontspanning en maatschappelijke functies).

De openbare ruimte van het Centrumplein bestaat uit vier samenhangende pleinruimtes. Samenhang ontstaat door de heldere vorm, materiaalgebruik en grid van bomen. De pleinen verschillen in functie en formaat. Er is ruimte voor terrassen, een markt, kleinschalige evenementen, sport en spel en mogelijk ook water. Alle pleinen hebben een groen karakter en worden ingericht met bomen en uiteenlopende vormen van groen; een combinatie van gebruiks- en ecologisch groen.



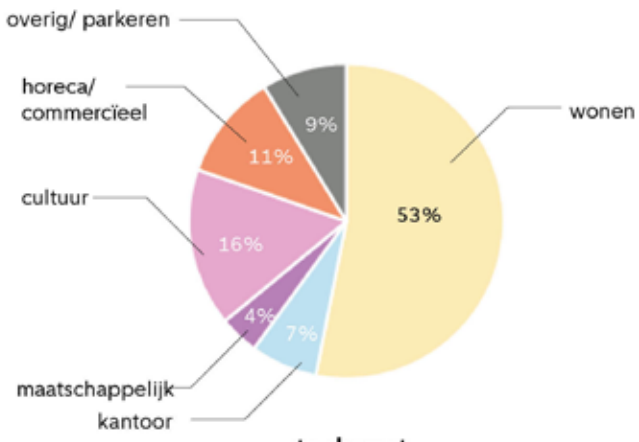
referentie Cultuurplein: groot groen plein





bestaand
23.570 m²





toekomst
ca. 160.000 m²

2.2 Bebouwing

2.2.1 Programma

Om een centrumstedelijke milieu en de bijbehorende levendigheid op straat te creëren is een gemengd programma nodig. In het kader van de Omgevingsvisie Amsterdam is een verkenning gedaan naar de functiemix in vitale buurten. Een hoge dichtheid is noodzakelijk, maar biedt geen garantie voor een vitale wijk. Conclusie van de verkenning luidde dat de verhouding wonen – niet-wonen bij voorkeur circa 50/50 is, en dat één dominante functie niet wenselijk is. Er zijn minimaal drie verschillende functies in een gebied aanwezig voor de benodigde evenwichtige verhouding tussen wonen, niet-woonfuncties voor de buurt en niet-woonfuncties voor bezoekers van buiten de buurt. De functies dienen gericht te zijn op activiteit en reuring, niet alleen gedurende de dag maar ook in de avonduren.

Grote culturele functies als de bioscoop en het cultuurgebouw zijn trekkers voor het gebied. Ook is er ruimte voor buurtgerichte functies. Op de kavel A1 wordt een maatschappelijk-cultureel programma gerealiseerd, de kavel A2 krijgt een buurtkamer, in combinatie met een broedplaats. De Bowling wordt herontwikkeld met lokale partijen en krijgt een sociaal-maatschappelijke, culturele programmering.

Het totale programma voor het Centrumplein is ca 160.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Dit is inclusief de bestaande bebouwing van 't Warderschip, de Bowling en de bioscoop, exclusief (ondergronds) parkeren. De bioscoop heeft een vloeroppervlak van ca. 13.500 m2 bvo. Naast de bioscoopfunctie zitten er drie horecazaken in combinate met leisure op de begane grond.

De ambitie een gemengd stedelijk gebied te creëren is consequent doorgevoerd op blokniveau. Elk gebouw heeft een gemengd programma en een commerciële plint bestaande uit maximaal twee lagen. Per kavel is een minimaal en maximaal aantal m2 bvo bepaald, met een uitsplitsing naar minimaal of maximaal aantal m2 per functie. Hiermee streven we naar kwaliteit in zowel de gebouwen als de invulling ervan. Het plan schept vrijheid om een spannend en levendig stuk stad te maken. Dat betekent dat de functies en verhoudingen niet helemaal vast staan. Alleen op de plekken waar dat noodzakelijk wordt geacht voor het functioneren en kwaliteit van het gebied, zoals bij maatschappelijke functies, is dit vastgelegd.

Toekomstige situatie - Bruto vloeroppervlak per kavel

bestaand	bioscoop	13.500 m²
Stadsblokken	A1 (nieuwbouw)	38.000 m²
	A2 (nieuwbouw)	29.000 m²
	A5 (nieuwbouw)	35.000 m²
Aanjagers	A3 't Warderschip (transformatie/ nieuwbouw)	14.000 m²
	A4 de Bowling (transformatie)	1.700 m²
	A6 cultuurgebouw (nieuwbouw)	24.000 m²
	totaal bovengrond	160.000 m²

Toekomstige situatie - Programma per functie

bestaand	appartementen 't Warderschip	5.000 m²
	bioscoop	13.500 m²
transformatie/ nieuw	woningen	ca. 80.000 m²
	kantoor	ca. 11.000 m²
	horeca en commercieel excl. detailhandel	ca. 6.500 m²
	cultuur	ca. 26.000 m²
	maatschappelijk	ca. 4.000 m²
	overig (parkeren/ technische ruimte)	ca. 14.000 m²
	totaal bovengrond	ca. 160.000 m²

Wonen
Het woonprogramma varieert tussen de ca. 56.000 en 78.000 m2 bvo, respectievelijk 35 en 48 % van het maximale programma. Dit betekent circa 875 woningen. Uitgangspunt is het gemeentelijke beleid 40 % sociale huur, 40 % middeldure koop of huur en 20 % vrije sector op gebiedsniveau. In de projectnota is reeds vastgelegd dat in de geplande woontoren bij 't Warderschip enkel middeldure huurwoningen worden gerealiseerd.

Ambitie doelgroepen wonen
Noord kent een grote instroom van 'nieuwe noordelingen': jonge gezinnen van elders, young professionals, expats etc. Deze instroom heeft een grote impact op de demografie van Noord. De snelle veranderingen brengen de nodige sociaal-economische spanningen met zich mee tussen de zittende en nieuwe bewoners. Op de Noordse woningmarkt nemen de kansen voor de (kinderen van de) zittende bevolking zienderogen af. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een deel van de nieuwbouw primair beschikbaar te houden voor de zittende noordelingen middels de Huisvestingsverordening. Hierbij dient in acht genomen te worden dat in de meeste omliggende buurten de sociaaleconomische positie van veel huishoudens laag is. Voor deze groep is alleen een sociale huurwoning financieel haalbaar.

Specifieke inzet op ouderenhuisvesting is ook goed denkbaar. In de omliggende buurten, o.a. Blauwe Zand, Plan van Gool en Kleine Wereld, wonen relatief veel ouderen, vaak in niet geschikte (ontbreken van een lift), te grote woningen. Indien deze zouden kunnen doorschuiven naar op maat gemaakte seniorenwoningen zouden de achtergebleven woning vrijkomen voor gezinnen. Het Buikslotermeerplein is een logische plek voor seniorenhuisvesting vanwege de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. In de vervolgfase zal in samenwerking met betrokken corporaties en ontwikkelaars onderzocht moeten worden in hoeverre dit wenselijk en haalbaar is.

Cultuur
Vergroten van het culturele aanbod in de brede betekenis van het woord is een belangrijke ambitie van Amsterdam. Culturele functies kunnen de aantrekkingskracht van het Buikslotermeerplein vergroten, een extra reden voor bezoek vormen en zo het gebied een economische impuls geven. In de projectnota werd uitgegaan van ca. 8.000 m2 bvo voor een culturele functie. Momenteel wordt onderzoek verricht, in samenwerking met initiatiefnemers, naar de haalbaarheid van een Cultuurgebouw op de kavel A6 met een bvo van ca. 24.000 m2. Het programma bestaat uit minimaal 60 % uit cultuur en leisure inclusief ondersteunende functies en 40 % commerciële functies.

Aanvullend op deze beoogde culturele trekker van stadsdeeloverstijgend niveau is op de kavel A1 ca. 1.800 m2 bvo gereserveerd voor kleinschalige, buurtgerichte culturele voorzieningen. Deze voorzieningen worden mede geborgd door een investering van de gemeente. Ook in de Bowling is het de intentie onder meer een laagdrempelig, buurtgericht cultureel programma te realiseren. De overige kavels hebben een commerciële plint. Deze zijn flexibel bestemd zodat het niet uitgesloten is dat ook hier culturele functies kunnen komen.

Nachtcultuur
Amsterdam heeft beleid op het gebied van nachtcultuur. In de Uitvoeringsagenda Nachtcultuur is vastgelegd dat er ruimte wordt gezocht voor tijdelijke en permanente plekken voor initiatieven. Het Buikslotermeerplein en in het bijzonder het Centrumplein is een potentiële locatie voor zo een ontwikkeling.

Nachtcultuur past goed bij de karakteristieken van het Centrumplein, vanwege de gewenste dynamiek van het gebied door de dag, avond en nacht heen. Ook kan nachtcultuur het aanbod van publieksfuncties in het gebied versterken voor verschillende doelgroepen.

Omdat de blokken overwegend gemengde bestemming krijgen, waarbij meerdere bestemmingen zoals wonen, werken en publieksfuncties in één gebouw worden gepast, is nader onderzoek naar de inpassing noodzakelijk.

Werken
Gezien de aanwezigheid van het metrostation lijkt het Centrumplein een geschikte kantorenlocatie, direct verbonden met Amsterdam CS en de Zuidas. Kantoren betekenen lokale werkgelegenheid, en kantoormedewerkers geven een impuls aan de bestaande en toekomstige horecaondernemingen. Onder 'kantoren' vallen eveneens (kleinschalige) bedrijfsruimtes. Ook deze kunnen een positieve bijdrage leveren aan de lokale werkgelegenheid en voor een economische impuls zorgen. In de omringende buurten zijn dit soort voorzieningen nauwelijks aanwezig.

In de projectnota werd uitgegaan van 34.000 – 56.000 m2 bvo kantoorruimte, met name gecon-

centreerd in de kavels A1 en A2. In het najaar van 2023 is een marktconsultatie verricht voor de ontwikkeling van kavels A1 en A5. De uitkomst was onder andere dat het kantoorprogramma uit de projectnota niet realistisch leek. Het kantorenprogramma is daarom aangepast naar 5.000 - 11.000 m2 bvo.

Het Buikslotermeerplein moet nog ontdekt worden als kantorenlocatie. Conform de huidige planning is de kavel A1 één van de eerste kavels die ontwikkeld gaat worden. Dit kavel is, gezien de ligging nabij de metrohalte, zeer geschikt voor kantoren. In dit SP wordt uitgegaan van minimaal 5.000 m2 bvo kantoren op de kavel A1. Afhankelijk van het succes kan het kantoorprogramma van de andere kavels bijgesteld worden.

Commerciële voorzieningen
Onder commerciële voorzieningen worden publieksvoorzieningen verstaan zoals horeca, dienstverlening, cultuur en leisure. Doorgaans hoort detailhandel ook bij deze groep, maar deze functie is voorbehouden aan het bestaande winkelareaal. Zoals gezegd hebben de bouwblokken op het Centrumplein een commerciële plint, die flexibel bestemd is. De invulling ervan is niet vastgelegd, en biedt ruimte voor een diverse invulling met publieksgerichte functies

Horeca
Toevoegen van horeca zorgt voor meer afwisseling van functies en levendigheid in het gebied. Dit is nu reeds zichtbaar in de stationsomgeving en bij de bioscoop. Gezien de sterke groei van stadsdeel Noord zal er een toenemende behoefte zijn aan horeca. Op het Centrumplein is ruimte gereserveerd voor 4.000 m2 bvo commerciële horeca. Dit is exclusief een eventuele horecavoorziening als onderdeel van het cultuurgebouw. Horeca zal vooralsnog gesitueerd worden bij de entrees tot het Centrumplein en rondom de pleinen.

Het bestaande horecalint aan de noordzijde van het Stationsplein en de bioscoop loopt door in de plint van ’t Warderschip. Deze locatie ligt goed georiënteerd op de zon en biedt een uitgelezen kans voor grand cafés of restaurants met een fijn terras op het zuiden. De voorkeur gaat uit naar een mix van horecagelegenheden gericht op de bestaande en nieuwe bewoners, en de bezoekers en werknemers van het gebied. In Noord is het toevoegen van hotels uitgesloten op basis van het Overnachtingsbeleid uit 2017. Vanwege de beoogde functiemenging in het gebied, geldt voor deze functie op het Buikslotermeerplein een ‘Nee, tenzij’ beleid

Detailhandel uitgesloten
Uitgangspunt is dat er op het Centrumplein geen detailhandel komt aanvullend op de bestaande winkels. Het bestaande winkelcentrum blijft op z’n plek en zal niet buiten het bestaande winkelgrid uitbreiden.


referentie gebouw met een mix aan functies



voorbeelduitwerking mogelijke invulling kavels

2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen

De normen voor deze voorzieningen zijn vastgelegd in het bestuurlijk vastgestelde document Amsterdamse referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, sport en spelen (januari 2018). In eerste instantie zijn de benodigde maatschappelijke voorzieningen in beeld gebracht gebaseerd voor het gehele Buikslotermeerplein, inclusief het winkelcentrum en het Olof Palmeplein. Hierbij is uitgegaan van een maximale herontwikkeling van het winkelcentrum oftewel een toename van het bvo met 176.000 m2, merendeels wonen.

Op het Centrumplein komen de volgende maatschappelijke voorzieningen:

- een buurtkamer, 200 m2 bvo, in combinatie met een broedplaats van ca. 600 m2 bvo
- een gezondheidscentrum inclusief apotheek, 1.200 m2 bvo
- een dagbestedingslocatie, 500 m2 bvo
- kunst en cultuur, 1.800 m2 bvo

In dit SP is ruimte opgenomen om belangrijke bestaande buurtfuncties, zoals de Modestraat en DAT!school in de toekomst te kunnen huisvesten. Dit SP ziet echter enkel op de ruimtelijke inpassing van de functie, in dit geval 'wijkgerichte cultuur' of 'creatieve onderneming'. Financiële middelen om dergelijke functies te plaatsen in de nieuwbouw zijn niet opgenomen in dit investeringsbesluit. Hiervoor vindt op een later moment besluitvorming plaats.

In het kader van de 'ongedeelde wijk' is voorgesteld (het merendeel van) deze voorzieningen niet aan het plein maar aan de buitenranden van het Centrumplein te situeren om de zichtbaarheid en toegankelijkheid te vergroten voor de bewoners van de omliggende buurten.

Aanvullend zijn de maatschappelijke voorzieningen verspreid over het Centrumplein en daar waar zij elkaar kunnen versterken, zoals bij de buurtkamer en de broedplaats gecombineerd. Voor de locatiekeuze is toegankelijkheid en verbinding met de omliggende buurten het uitgangspunt. De buurtkamer moet een rol gaan vervullen bij de verbinding tussen ontwikkelgebied Buikslotermeerplein en omliggende buurten. Dit kan door de buurtkamer te situeren op het grens tussen bijvoorbeeld de Kleine Wereld en Buikslotermeerplein en aan fiets- en wandelverbindingen tussen de buurten. De wijkgerichte cultuur en het gezondheidscentrum en dagbesteding zijn eveneens zodanig ingepast aan de zuidzijde van het Centrumplein, zodat zij een verbindende rol spelen bij de omliggende buurt Plan van Gool, goed zichtbaar en goed toegankelijk zijn.

Buurtkamer & Broedplaats
Een buurtkamer is een multifunctionele ontmoetingsruimte voor de buurt met plek om te vergaderen, allerlei vormen van samenzijn te faciliteren, talent te ontwikkelen en mensen te ondersteunen. De buurtkamer is gesitueerd in de plint van de A2 kavel op de grens met de bestaande wijk De Kleine Wereld. De programmering van de broedplaats dient nader bepaald te worden. Uitgangspunt is laagdrempelige activiteiten, ook gericht op de omringende buurten.

Gezondheidscentrum
Een gezondheidscentrum voorziet in huisartsen, eerstelijnszorg, wijkzorg en een apotheek. Een gezondheidscentrum bestaat onder andere uit behandelkamers, spreek- en wachtruimtes, oefenruimtes, kantoren en flexibele werkplekken. Het gezondheidscentrum krijgt een plek op de kavel A5.

Dagbestedingslocatie
Dagbesteding is een plek bij een zorgaanbieder waar omwonenden overdag naar toe kunnen. Er worden verschillende activiteiten aangeboden, in groepsverband, onder leiding van professionele begeleiders. Bij activiteiten moet gedacht worden aan creatief bezig zijn, sporten, bloemschikken, toneelspelen, enzovoort. Ook zijn er sociale activiteiten zoals koffie-ochtenden en uitstapjes onder lichte begeleiding. Vaak komen heel verschillende mensen naar een activiteitencentrum. Dagbesteding wordt ook wel 'begeleiding in een groep' genoemd. Op het Centrumplein is ruimte gereserveerd voor een dagbestedingslocatie op de kavel A5.

Kunst en Cultuur
Gezien de wijkfunctie van het Centrumplein is de wens om hier één of meerdere culturele voorzieningen te realiseren. Dit is reeds genoemd in de paragraaf Cultuur. Op de kavel A1 is 1.800 m2 gereserveerd voor deze functie

School
Op het Buikslotermeerplein moet ook een alles-in-één-school komen. Deze is gepland op het Olof Palmeplein. Gezien de beschikbare ruimte op scholen in de omliggende wijken is oplevering van de school tegelijk met oplevering van de eerste woningen niet noodzakelijk.

Groen, sport en spelen
Conform Amsterdams beleid moet voldoende mogelijkheid zijn voor sporten en spelen in de openbare ruimte aanwezig zijn. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen georganiseerde buitensport, gebruiks- en ecologisch groen en sporten en spelen in de openbare ruimte.
Uitgaande van de maximale herontwikkeling van het Buikslotermeerplein bedraagt de opgave ca. 6.000 m2 georganiseerde veldsport, 55.000 m2 gebruiks- en ecologisch groen, 3.000 m2 speelvelden en 1.500 m2 speelplekken.

In de projectnota is vastgelegd dat minimaal 50% van de opgave binnenplans moet worden gerealiseerd. Reden hiervoor is dat het winkelcentrum transformatiegebied is, en in erfpacht uitgegeven. Het toevoegen van openbaar groen, sport en spelen kan wel gestimuleerd maar niet afgedwongen worden. Uit de groenstudie blijkt dat ca. 37.000 m2 groen binnen de plangrenzen van het Buikslotermeerplein gerealiseerd wordt waarvan ca. 23.000 m2 op het Centrumplein. Hiermee wordt ruim voldaan (67%) aan de eis uit de projectnota.

Gebaseerd op het programma van het Centrumplein zou conform de groennormen ca. 19.000 m2 groen in dit plandeel gerealiseerd moeten worden. Op het Centrumplein is nu ruim 23.000 m2 groen in de plannen opgenomen. Met andere woorden, op het Centrumplein wordt meer groen gerealiseerd dan volgende de norm nodig is, ter compensatie voor het lastig te vergroenen winkelcentrum. Voor de exacte berekeningen voor wat betreft de groennormen wordt verwezen naar de bijlage.



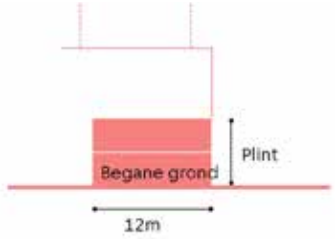
impressie Sportplein bij kavel A2

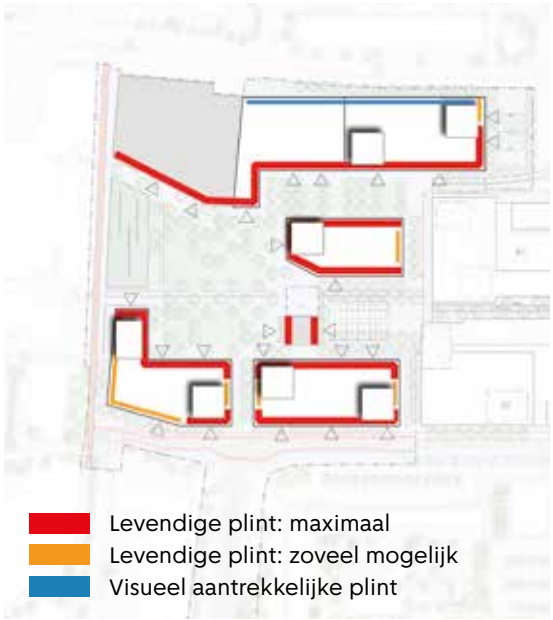
2.2.3 Plintenstrategie

De levendigheid van de openbare ruimte wordt voor een groot deel bepaald door het functioneren van de plint. Dit geldt zowel voor de stadsblokken als de aanjagers. Daarom zijn er leidende principes opgesteld om de kwalitatief hoogwaardige en levendige plint te waarborgen. Deze principes worden in bouwenveloppen en kavelpaspoorten gespecificeerd.

Plintzones

De plint bestaat uit de begane grond en eerste verdieping van het gebouw en is 12 meter diep, gemeten vanaf de buitengevel van het bouwblok. Er wordt onderscheid gemaakt in twee types plint, met een verschillend ambitieniveau met betrekking tot de invulling en uitstraling op de openbare ruimte.





Plintfuncties

De plint wordt ingevuld met publiekgerichte functies zoals cultuur, leisure en café - restaurants. Op het Centrumplein dient minimaal 80% van 12m. zone van de plint op de begane grond ingevuld te worden met dergelijke functies. Uitzondering is de plint aan de IJdoornlaan. Hiervoor worden de randvoorwaarden geformuleerd in de op te stellen bouwenveloppen van de kavels A2 en A6.



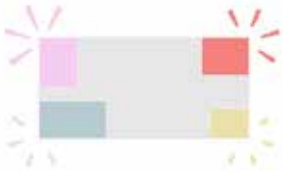
Functiemenging en dagritmes

Monofunctionele gebieden bieden niet continu levendigheid. Een maximum van 80% van één functie (wonen, werk of voorzieningen) aangevuld met 20% andere functies is minimaal vereist voor de levendigheid in een gebied.



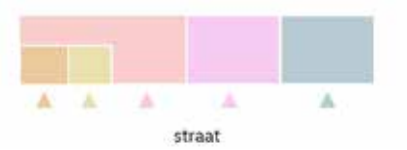
Levendige gebouwhoeken

De hoeken van gebouwen zijn strategische plekken die door hun ligging extra in het oog springen. De hoeken van de plint zijn gereserveerd voor levendige publieke functies zoals horeca, cultuur- en maatschappelijke voorzieningen.



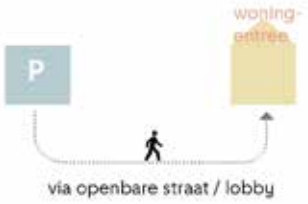
Kleine korrelgrootte aan de straat

Een plint met veel variatie in functies, architectuur en uitstraling leidt tot meer interactie tussen gebruikers en gebouw en dus tot een levendigere straat. Plinten met een kleine korrelgrootte resulteren in een gevel met veel deuren en nodigen uit tot een combinatie van verschillende functies. Grootschalige functies mogen diep achter gevel geplaatst worden in combinatie van kleinere functies aan de gevel. Een korrelgrootte van 20 meter of breder aan de straat is niet wenselijk.



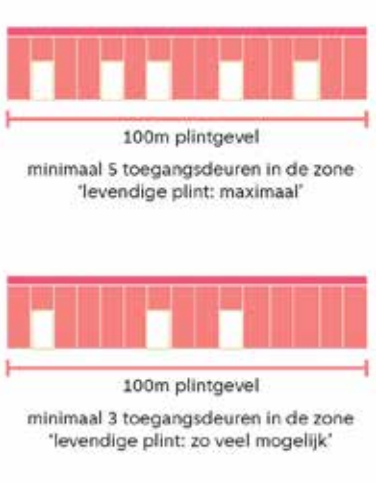
Clusteren van ondersteunend programma

De toegang tot ondersteunende programma's zoals auto- en deelmobiliteit en pakketbezorging zijn geclusterd in de zone 'levendige plint - zo veel mogelijk'. Ruimtes voor collectief fietsparkeren en afvalinzameling liggen naast de gemeenschappelijke woningentrees. Vanuit de (auto)parkeergarage kan de woning alleen bereikt worden via een gemeenschappelijke lobby of de straat.



Voldoende deuren aan de straat

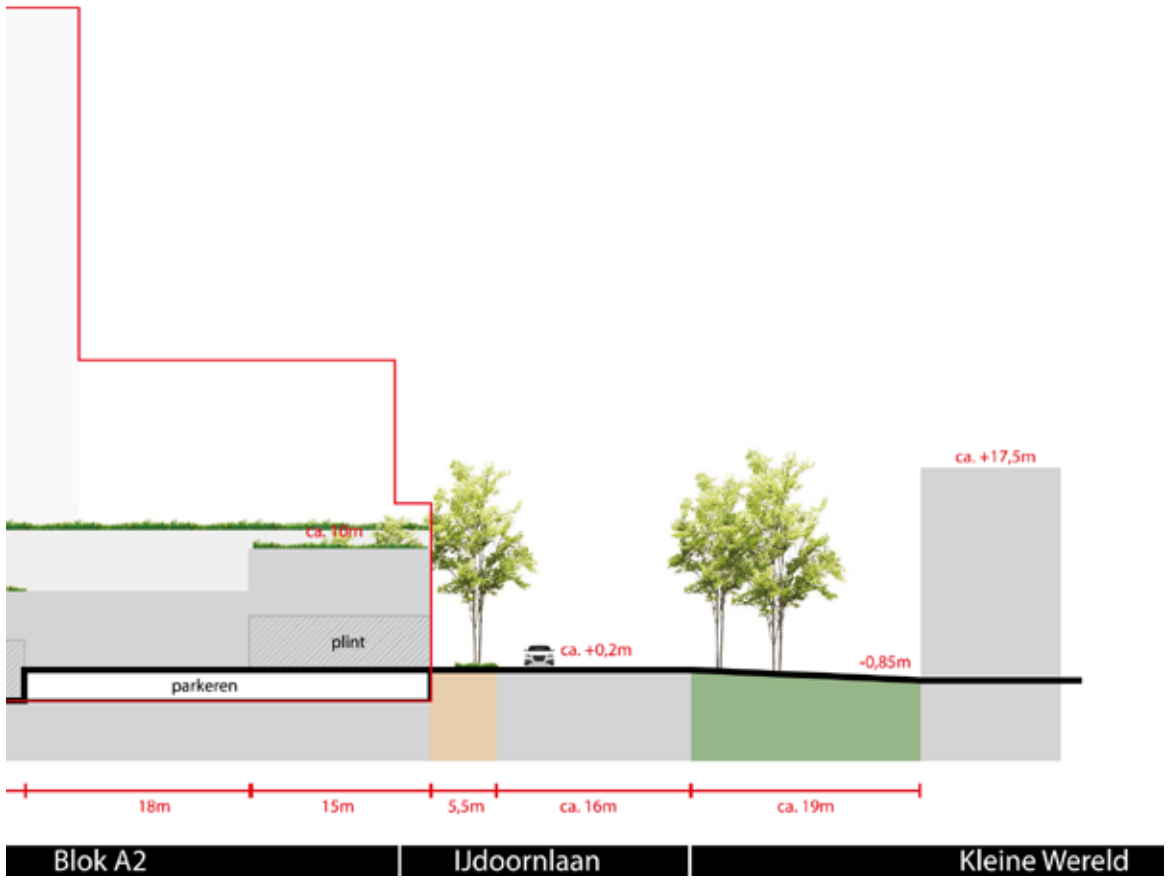
De gevels van de plinten hebben veel entrees waar de gewenste interactie tussen binnen en buiten kan plaatsvinden. Uit onderzoek blijkt dat circa 10 entreedeuren per 100 meter gevel leiden tot aantrekkelijke straten. Binnen de zone van de 'levendige plint: maximaal' dienen er minstens 5 toegangsdeuren per 100 meter gevel aanwezig te zijn.



Plint IJdoornlaan

Langs de IJdoornlaan zijn in de bestaande situatie geen langzaam verkeersroutes. Er is voor gekozen deze ook niet in het ontwerp op te nemen omdat een eventuele voet- of fietsroute zou doodlopen op de brug over De Wieden en de brug direct ten westen van de bioscoop. Een dergelijke route zou ook conflicteren met de laad- en losfunctie aan de noordzijde van de bioscoop en het Cultuurgebouw. Ook zou dit ongewenste oversteekbewegingen over de IJdoornlaan van voetgangers en fietsers bevorderen. Consequentie is dat hier geen ingangen van de kavels A6 en A2 kunnen worden gerealiseerd, met uitzondering van toegangen tot een eventuele parkeergarage of laad- en losruimte.

De voorgestelde plintenstrategie heeft betrekking op de plinten die wel over een begane grondlaag beschikken, direct georiënteerd op de toegankelijke openbare ruimte, en dus niet op de plint langs de IJdoornlaan. Het is echter nadrukkelijk de bedoeling dat de plint en de gevel langs de laan niet een ‘achterkant’ of ‘dode gevel’ worden. In de bouwenvelop voor het Cultuurgebouw (kavel A6) is onder meer opgenomen dat het gebouw zich ook, op een positieve manier, moet presenteren aan de IJdoornlaan. Dit kan middels een visuele verbinding tussen de IJdoornlaan en het Buikslotermeerplein-Noord, en met het programmeren van verblijfsfuncties aan de laan die geen directe ontsluiting vereisen. In de architectonische randvoorwaarden wordt gevraagd om een gebouw zonder ‘achterzijde’, met voldoende plasticiteit in de gevel en een open, transparante uitstraling ook aan de zijde van de IJdoornlaan. In het op te stellen bouwenvelop voor de naastgelegen kavel A2 worden vergelijkbare eisen opgenomen.



Doorsnede IJdoornlaan ter hoogte van kavel A2 en het bestaande complex Dijkwater



impressie Cultuurplein richting Bowling

2.2.4 Stadsblokken, de kavels A1, A2 en A5

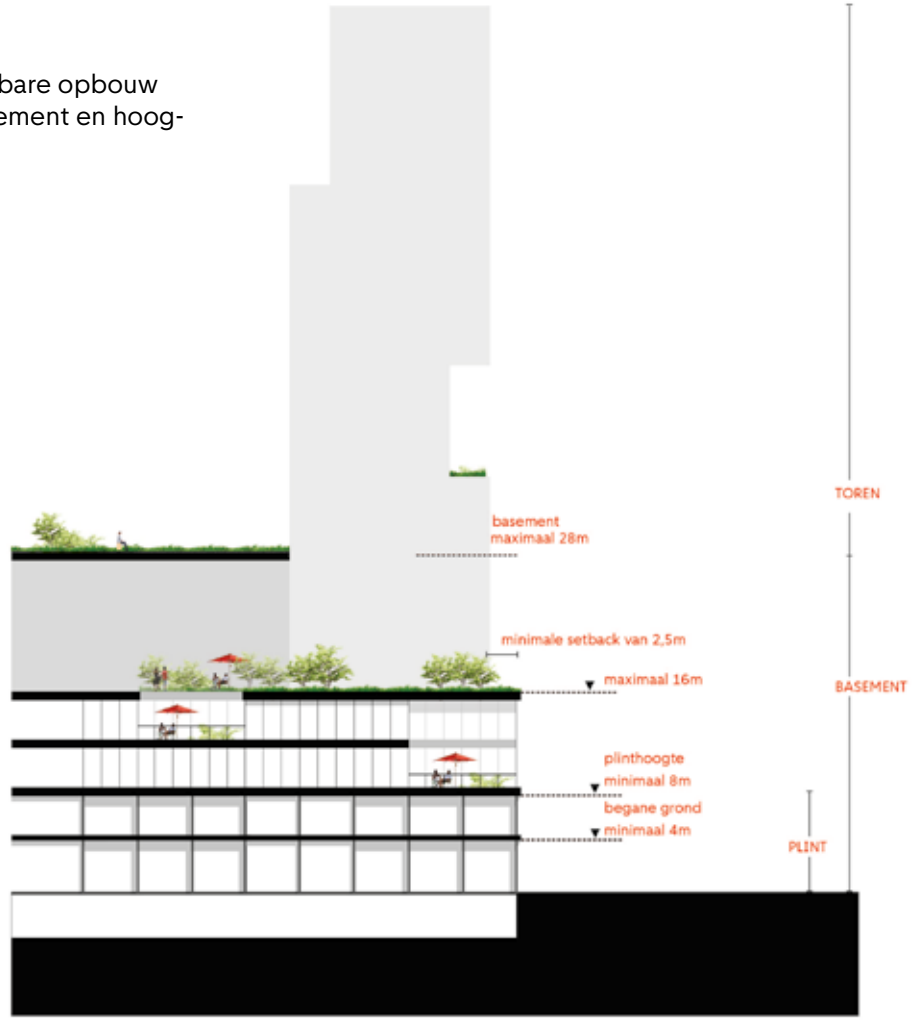
De stadsblokken hebben een gemengd programma, met een niet-woonfunctie in de plint over één of twee lagen. De ambitie is ‘levende gebouwen’ te creëren. Deze ontstaan door ruimte te bieden aan verschillende soorten gebruik, dat afhankelijk van de plek kan bestaan uit verschillende woningtypen, ruimtes voor werk, voorzieningen en collectieve buitenruimte als daktuinen en terrassen. Ook met dieren en planten wordt rekening gehouden in levende gebouwen door natuurinclusief te bouwen. Overeenkomstig het vergroenen van de openbare ruimte streven we eveneens naar groene gebouwen, met groene daken en gevels.

Een goede woning of werkruimte vraagt om een slimme woningplattegrond en buitenruimte zoals balkons of loggia’s die in verband met wind en veiligheid comfortabel te gebruiken zijn. Ook de oriëntatie van de woning is een belangrijk aandachtspunt. Bijvoorbeeld het zoveel mogelijk beperken van woningen met eenzijdige oriëntatie op het noorden of een geluidsbelaste gevel.

Voor de woningen in de hoogteaccenten moeten de plattegronden, de raamindeling en de onderlinge afstand en positie van de torens die bij elkaar in de buurt staan op elkaar afgestemd worden zodat het uitzicht optimaal benut kan worden.

Sociale interactie en thuisgevoel vraagt om een idee over de route van de stoep naar de woning en collectieve voorzieningen. Vormgeving en dimensionering van de gemeenschappelijke gangen en hal zijn cruciaal voor prettig wonen in hoogbouw (bijvoorbeeld een korte corridor met zicht naar buiten, ruime voorruimte voor de liften, royale hal). Bovendien kunnen collectieve voorzieningen als een lobby met portier en een collectieve buitenruimte de kwaliteit van het gebouw vergroten.

Elk stadsblok heeft een vergelijkbare opbouw bestaande uit een plint, een basement en hoogteaccenten.



Plint

De plint vormt de fysieke verbinding tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte. Een zorgvuldig ontwerp van plinten draagt bij aan een prettige leefomgeving. De levendigheid van de openbare ruimte wordt voor een groot deel bepaald door het functioneren van de gebouwplint. Dit is gerelateerd aan de vormgeving en uitstraling, en minstens zo belangrijk, de programmatische invulling ervan.

Uitgangspunt is een 8 meter hoge plint in één of twee lagen. De hoge plint geeft het gebouw en daardoor tevens de omringende openbare ruimte extra stedelijke allure. De begane grondlaag is minimaal 4 meter. Door de hoge verdiepingshoogte is het gebruik van de ruimte aanpasbaar in de tijd en kan deze meerdere functies herbergen. Di verhoogt ook de economische levensduur van de gebouwen.

Basement

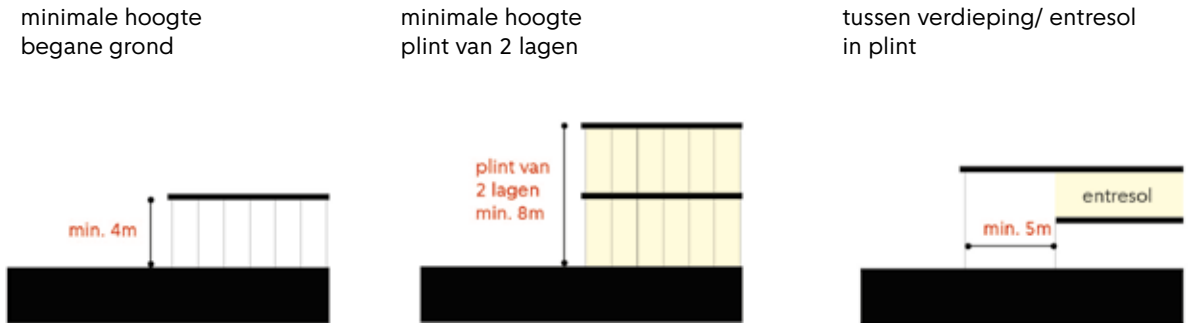
Het basement bestaat uit de plint en de daarboven gelegen verdiepingen tot een hoogte van maximaal 28 meter. Het doel van het basement is meerledig:

- Er ontstaat de gewenste samenhang en herkenbaarheid van de stadsblokken.
- De vorm en geleding van het basement introduceert een kleinere, menselijke schaal in het blok, een overgang tussen de plint en de hoogbouw.
- Het basement versterkt de levendigheid op straat omdat er vanuit de openbare ruimte zicht is op activiteiten en bewoners die naar binnen en naar buiten gaan.

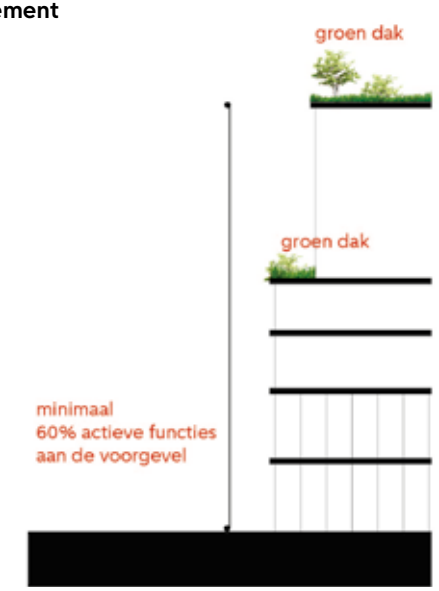
De ambitie is op het basement toegankelijke groene daktuinen met voldoende dakpakket te realiseren, zodat het dak gebruiks- en ecologische waarde heeft. Wonen en werken op hoogte vraagt namelijk om extra aandacht voor collectieve (buiten)ruimtes om te ontspannen en elkaar te ontmoeten. Eventuele lagergelegen daktuinen en - terrassen zijn wenselijk om verbinding tussen de openbare ruimte en het gebouw te stimuleren.

Het basement is maximaal 28 meter hoog. Vanaf 16 meter is er altijd een setback van minimaal 2,5 meter. In het basement liggen er achter een groot deel van de gevel, minimaal 60%, actieve ruimtes zoals woonkamers en werkruimtes.

Plint



Basement



Hoogteaccenten

De hoogteaccenten zijn vanaf een grote afstand zichtbaar. Daarom is het van belang veel aandacht te besteden aan het gevelontwerp, de vorm van de gebouwen en aan het beeld dat ze in wisselwerking met elkaar opleveren. Hoogbouw vraagt om een zorgvuldige vormgeving van materialisatie, kleur, detaillering en gebouwvorm, die zorgt voor een aantrekkelijk beeld op het schaalniveau van de stad, de buurt en het gebouw.

Per stadsblok zijn maximaal 2 torens mogelijk. Doel is een aantrekkelijke, dynamische skyline te creëren. Om dit te bereiken zijn de volgende spelregels opgesteld, met als doel voldoende licht en lucht in het stadssilhouet te waarborgen:

- De torens van een stadsblok verschillen minimaal 15 meter in hoogte, met een maximale hoogte van 70 meter, met uitzondering van kavel A1.

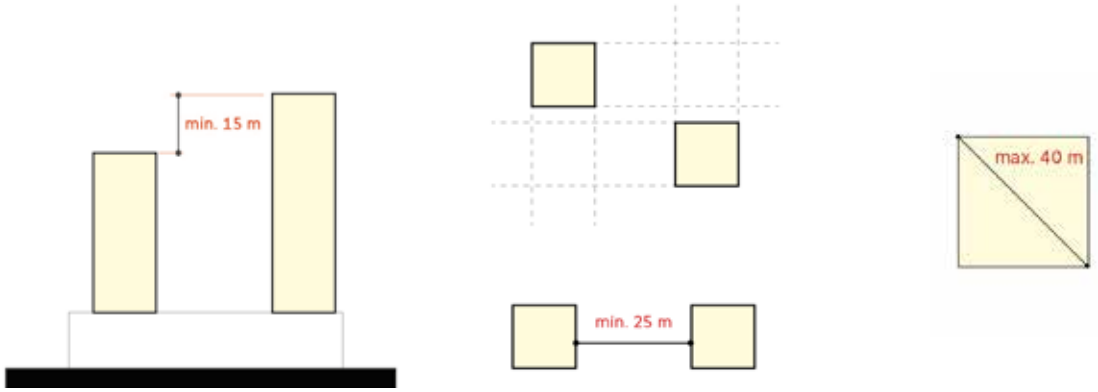
- Op de kavel A1 mag de oostelijke toren maximaal 90 meter hoog worden, als een stedenbouwkundig accent dat de ligging van het centrum markeert.

- De torens staan niet in één lijn maar verspringen ten opzichte van elkaar.

- Indien bij wijze van uitzondering torens toch in één lijn staan is de onderlinge afstand tussen een toren waar een éénzijdig georiënteerde woning recht tegenover een andere toren ligt, is vanaf een hoogte van 30 meter minimaal 25 meter. Hiermee wordt uitzicht en lucht in het stadssilhouet gewaarborgd.

- Maximale diagonalen dragen bij aan het voorkomen van te massieve volumes. De diagonaal van het hoogteaccent waarin gewoond wordt is maximaal 40 meter (de diagonaal wordt gemeten op de thermische schil). Tot een hoogte van in ieder geval 70 meter hebben alle woningen private buitenruimte, op zijn minst een Frans balkon, ten behoeve van prettig wonen.

Hoogteaccenten



Microklimaat

Rondom hoogbouw is aandacht vereist voor de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Hierbij moet gedacht worden aan het heersende windklimaat en de schaduwwerking van de hoogteaccenten op de openbare ruimte. Vooral op de plekken waar mensen verblijven of langzamer bewegen (bijvoorbeeld bij entrees, schoolpleinen en op publieke plekken als parkenen pleinen) is hier speciale aandacht aan besteedt.

Voor het Centrumplein is een windhinderonderzoek en een bezonningsstudie verricht. Uit het windhinderonderzoek blijkt dat er in de bestaande situatie sprake is van een windluw klimaat, wat goed geschikt is voor alle voetgangersactiviteiten inclusief 'verblijven'. Na ontwikkeling van het Centrumplein neemt de wind toe, in beperkte mate. Er is echter nog steeds sprake van een goed verblijfsklimaat voor voetgangers, zeker op de pleinen in het plangebied. Er is geen sprake van windgevaar in de openbare ruimte.

Afhankelijk van de functie van de openbare ruimte kunnen aanvullende maatregelen getroffen worden om het windklimaat lokaal te verbeteren. Voor het volledige windhinderonderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

De bezonningsstudie is gericht op de volgende twee thema's:

- De impact van de nieuwe op de bestaande bebouwing
- De impact van de bebouwing op de openbare ruimte.

De beoogde ontwikkeling van het Centrumplein, met een hoge dichtheid passend bij een centrumgebied, leidt tot significant meer schaduw in de openbare ruimte in vergelijking met de bestaande situatie. Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de grootste afname van het aantal zonuren plaatsvindt op het marktplein. De geplande nieuwbouw leidt eveneens tot een forse afname van het aantal directe zonuren op een aantal bestaande gebouwen.

Om de schaduwwerking te verminderen zijn enkele regels ten aanzien van hoogbouw opgenomen, zoals een maximaal aantal hoogbouwaccenten per kavel, een minimale afstand tussen de torens van 25 meter en een maximale diagonaal van een toren.

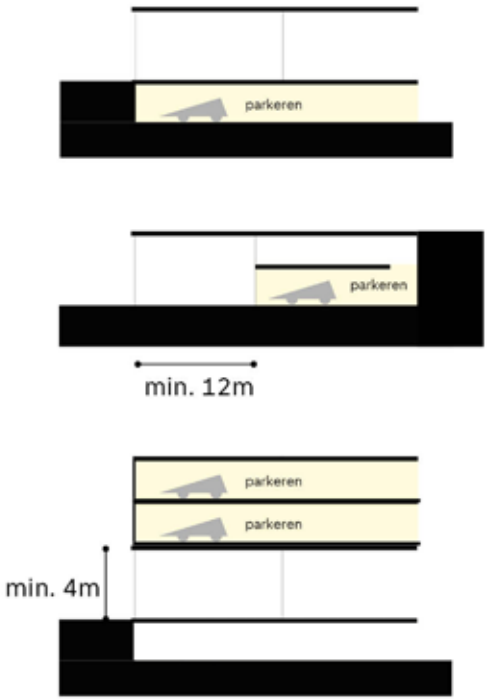
In dit SP is in eerste instantie uitgegaan van een ruim zoekgebied voor de hoogbouw per kavel. De uitkomsten van de bezonningsstudie gaven inzicht in de gevolgen van de bezonning op de omgeving, als ware het gehele zoekgebied bebouwd – iets wat volgens de stedenbouwkundige eisen niet mogelijk is.

Dat komt omdat het zoekgebied fors groter was dan de toegestane footprint van de toren. Naar aanleiding van diverse zienswijzen is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd waarbij het zoekgebied voor de hoogbouw aanzienlijk beperkt is. Dit resulteerde in een aanmerkelijk betere bezonning op een aantal bestaande gebouwen, te weten Paddington, 't Warderschip en het appartementencomplex Dijkwater in de Kleine Wereld. De zoekgebieden voor hoogbouw op de kavels A1, A2 en A5 is aangepast, met als uitkomst verkleinde of verplaatste zoekgebieden. Zowel de initiele bezonningsstudie als de aanvullende bezonningstudie zijn toegevoegd aan de onderzoeken die als bijlage zijn opgenomen bij dit SP.

Parkeren uit het zicht

Het parkeren voor de bewoners en de overige functies het gebied zal in de toekomst in gebouwde voorzieningen worden gerealiseerd. Elk stadsblok krijgt een eigen parkeervoorziening in of onder het gebouw, uit het zicht. De entrees tot de gebouwde parkeervoorzieningen liggen niet aan de pleinzijde, maar aan de zijstraatjes.

Parkeren



Daardoor blijft het verblijfsgebied grotendeels autovrij. Een uitzondering is de bestaande entree tot de parkeergarage onder ‘t Warderschip. Om sociale cohesie tussen bewoners te bevorderen en anonimiteit en ondermijning te voorkomen is er een knip tussen de parkeergarage en de lift naar de woningen. Het is dus niet mogelijk om direct vanuit de parkeergarage naar de woning te gaan.

Op kavel A5 worden minimaal 188 openbare parkeerplekken gerealiseerd. De openbare plekken zijn primair bedoeld voor bezoekers van supermarkten aan deze zijde van het winkelcentrum. De entree van de parkeergarage bevindt zich nabij de toegangen van de supermarkten en is ingericht op winkelend publiek met winkelwagentjes. Als uitzondering is het toegestaan de bovengrondse garage over de volledige verdieping te realiseren, mits deze zich bevindt op minimaal 4 meter hoog boven de plint. Het ontwerp van de gevel van de parkeergarage vereist bijzondere aandacht om te zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling die past bij de plint, de omgeving en de de architectuur van het gebouw. Dit omvat onder meer hoogwaardige materialen, passende kleuren en texturen, evenals doordachte verlichting en groenvoorzieningen om de visuele impact te verbeteren en de leefbaarheid van het gebied te bevorderen.



referentie parkeren ingepast in de architectuur van het gebouw

Kavelregels - Stadsblok A1

woningen	20.000- 27.000 m²
kantoor	min. 5.000 m²
horeca (bg en 1ste)	max. 1.200 m²
commercieel excl. detailhandel (bg en 1ste)	n.t.b.
cultuur *	min. 1.800 m²
fiets- en autoparkeren	conform parkeerbeleid
technische ruimte Vattenfall (bovengronds)	ca. 70 m²
technische ruimte Vattenfall (ondergronds)	ca. 400 m²
totaal bovengrond	37.000- 41.000 m²
totaal ondergrond	max. 2 lagen

* 1.800m2 de beoogde ruimte voor wijkgerichte cultuur

Grondgebruik begane grond en eerste verdieping



- zone ‘levendige plint: maximaal’
- zone ‘levendige plint: zo veel mogelijk’
- min. 12m diepte van de gevel
- zone waar parkeren en technische ruimtes mogelijk zijn
- zone entree parkeergarage
- zone entree fietsstalling
- vaste plek voor culturele functies (BG en 1e verdieping)

Matentekening



70m maximale hoogte

minimale setback van 2,5m vanaf 16m hoog

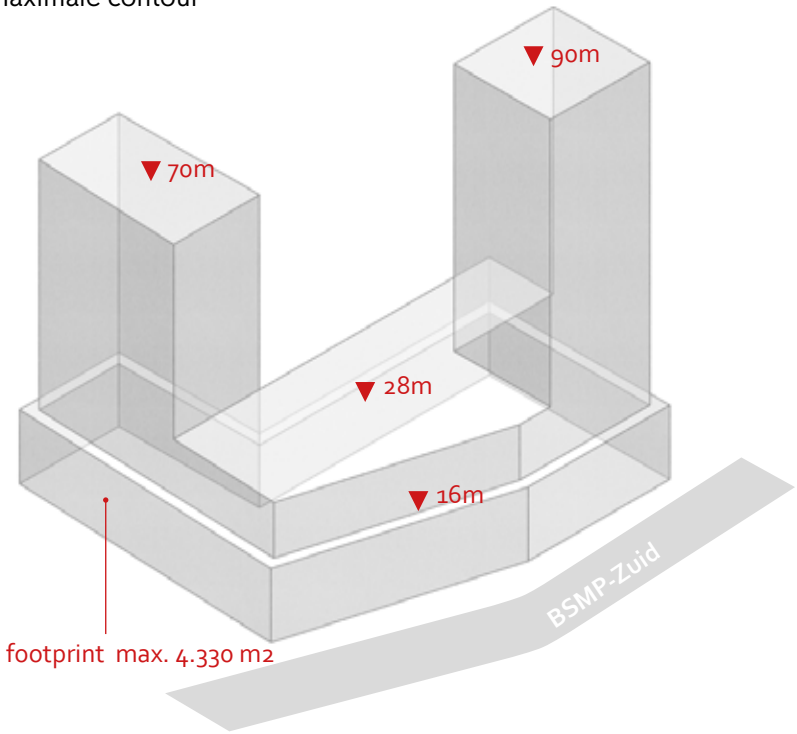
rooilijn vast

rooilijn flexibel

hoogtescheidingslijn

zoekgebied hoogbouwaccent *

Maximale contour

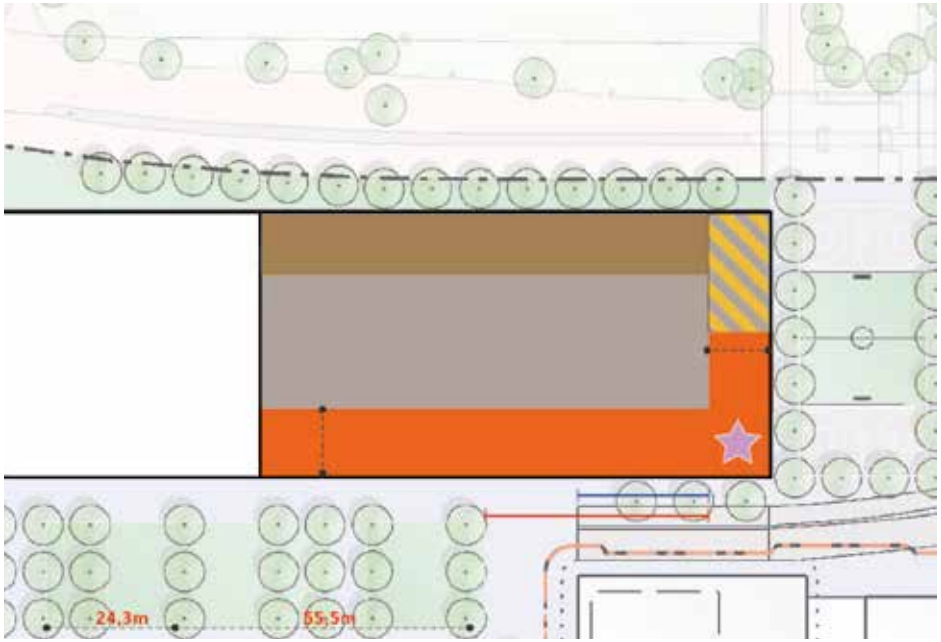


* Het zoekgebied voor de hoogteaccenten komt niet overeen met de maximaal toegestane footprint van het accent.

Kavelregels - Stadsblok A2

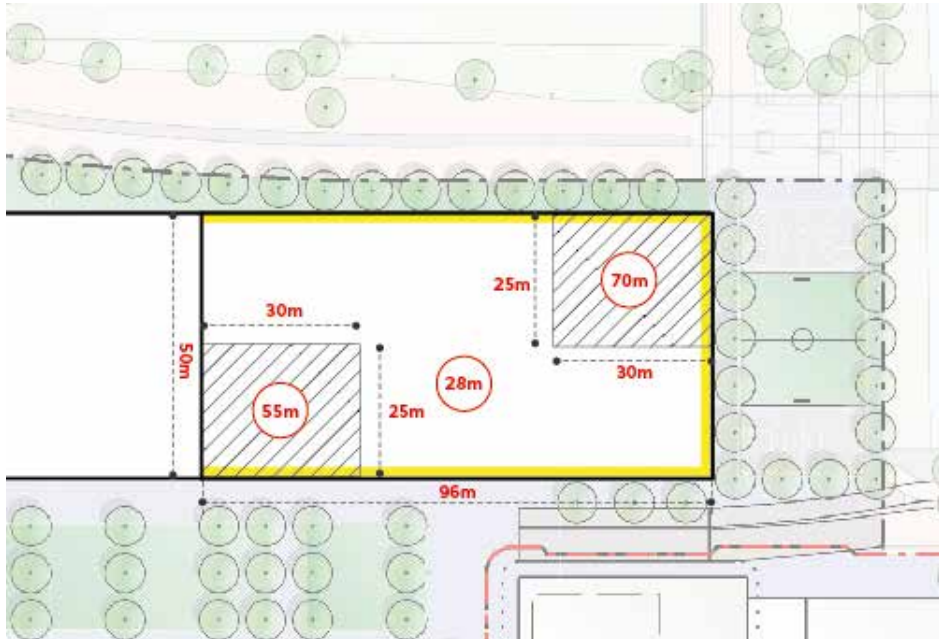
woningen	12.000 - 18.000 m²
kantoor	min. 3.500 m²
horeca (bg en 1ste)	max. 1.000 m²
commercieel excl. detailhandel (bg en 1ste)	n.t.b.
maatschappelijk incl. buurtkamer & broed-plaats	min. 1.200 m²
auto- en fietsparkeren	conform parkeerbeleid
technische ruimte Vattenfall (bovengronds)	ca. 60 m²
totaal bovengrond	29.000- 32.000 m²
totaal ondergrond	max. 1 laag

Grondgebruik begane grond en eerste verdieping

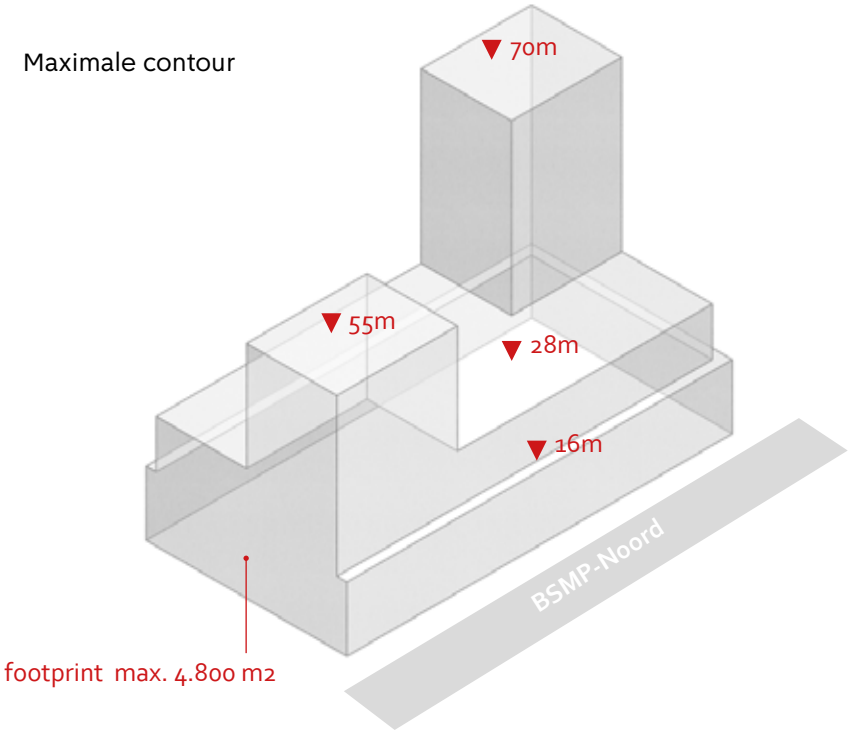


- zone ‘levendige plint: maximaal’
- zone ‘levendige plint: zo veel mogelijk’
- plint IJdoornlaan, aantrekkelijke visuele uitstraling
- min. 12m diepte van de gevel
- zone waar parkeren en technische ruimtes mogelijk zijn (tegen IJdoornlaan, op niveau van BSMP-Noord)
- zone entree parkeergarage
- zone entree fietsstalling
- voorkeursplek voor maatschappelijke functies (BG); indicatief

Matentekening



Maximale contour



70m maximale hoogte

minimale setback van 2,5m vanaf 16m hoog

rooilijn vast

hoogtescheidingslijn

zoekgebied hoogbouwaccent *

* Het zoekgebied voor de hoogteaccenten komt niet overeen met de maximaal toegestane footprint van het accent.

Kavelregels - Stadsblok A5

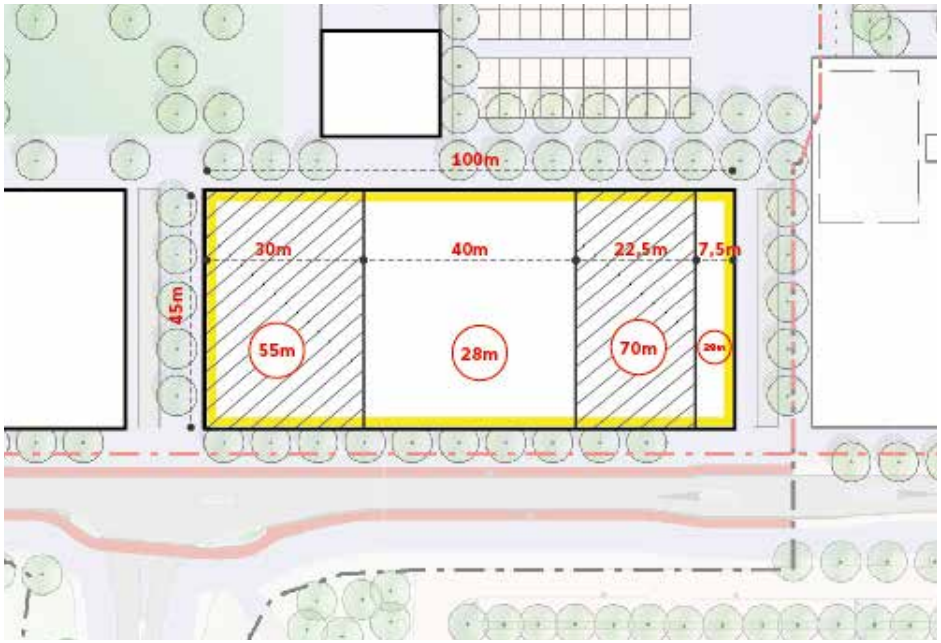
woningen	18.000- 23.000 m²
kantoor	0 - 10.000 m²
horeca (bg en 1 ste)	max. 1.000 m²
commercieel excl. detailhandel (bg en 1ste)	n.t.b.
maatschappelijk - gezondheidscentrum	min. 1.200 m²
maatschappelijk - dagbesteding	min. 500 m²
openbaar parkeren 188 pp, bijvoorkeur ondergronds, niet op bg	-
overig parkeren	conform parkeerbeleid
technische ruimte Vattenfall (bovengronds)	ca. 60 m²
totaal bovengrond	34.000 - 38.000 m²
totaal ondergrond	max. 2 lagen

Grondgebruik begane grond en eerste verdieping

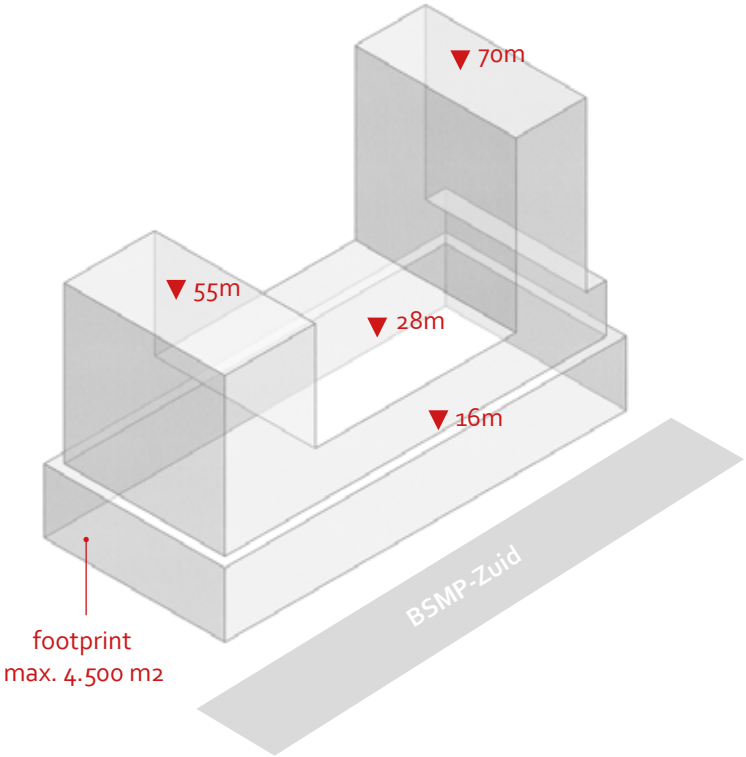


- zone ‘levendige plint: maximaal’
- zone ‘levendige plint: zo veel mogelijk’
- min. 12m diepte van de gevel
- zone waar parkeren en technische ruimtes mogelijk zijn
- zone entree parkeergarage
- zone entree fietsstalling
- voorkeursplek voor maatschappelijke functies (BG en 1e verdieping)

Matentekening



Maximale contour



70m maximale hoogte

minimale setback van 2,5m vanaf 16m hoog

rooilijn vast

hoogtescheidingslijn

zoekgebied hoogbouwaccent *

* Het zoekgebied voor de hoogteaccenten komt niet overeen met de maximaal toegestane footprint van het accent.

2.2.5 Aanjagers, de kavels A3, A4 en A6

Kavelregels - Cultuurgebouw (A6)

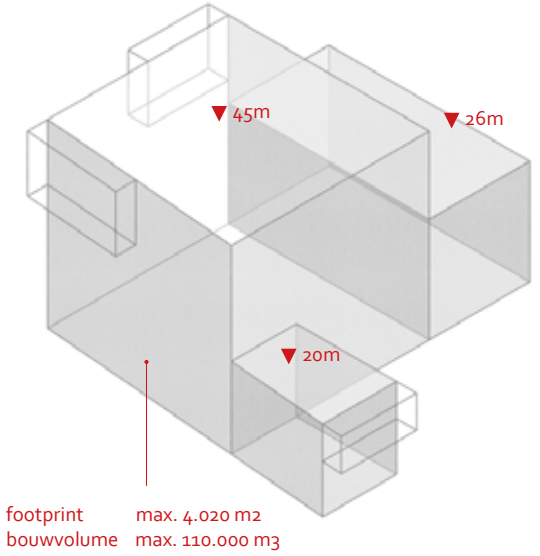
Het Cultuurgebouw vormt door haar vorm en functie een bijzonder gebouw op het plein. In het gebouw zijn culturele en leisurefuncties gehuisvest, die op zowel stedelijk niveau (en daarbuiten) als voor Noord aantrekkelijk zijn.

Het gebouw bestaat uit meerdere volumes, met verschillende hoogtes en plasticiteit. Dit geldt zowel aan de pleinzijde als aan de IJdoornlaanzijde. Direct aan het plein en de naastgelegen kavel A2 zijn de volumes lager. Lucht en ruimtelijkheid worden gecreëerd door dakterrassen op lagere niveaus, binnenhoven, overgangszones en doorgangen.

In de plinten (uitgezonderd IJdoornlaan) bevinden zich publieke functies. De plint heeft een transparante, uitnodigende uitstraling en de functies en activiteiten achter de gevel zijn zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De plint is minimaal 5 meter hoog en er is een duidelijke relatie tussen gebouw en openbare ruimte om de levendigheid in het gebied te vergroten. Er zal een fysieke of visuele verbinding tussen de IJdoornlaan en het Buikslotermeerplein-Noord in de architectuur komen zodat verbinding met de aangrenzende buurt ontstaat.

Cultuur o.a. museum, theater, debatcentrum en bibliotheek	min. 12.000 m²
Cultuurondersteunende functies o.a. kantoren, winkels, restaurants/cafés en parkeren	max. 6.000 m²
Overig o.a. leisure, artist in residence en co-working	max. 9.000 m²
Parkeren	conform parkeerbeleid
Technische ruimte	n.t.b.
totaal bovengrond	max. 26.300 m²
totaal ondergrond	max. 2 lagen

Maximale contour



Grondgebruik begane grond en eerste verdieping



zone ‘levendige plint: maximaal’

plint IJdoornlaan, visueel aantrekkelijke gevel

min. 12m diepte van de gevel

zone waar parkeren- en technische ruimtes mogelijk zijn (tegen IJdoornlaan, op niveau van BSMP-Noord)

zone entree parkeergarage met beperkt aantal parkeerplaatsen

zone entree fietsstalling

zone laden & lossen

Matentekening



70m maximale hoogte

rooilijn vast

rooilijn flexibel

mogelijke overhangende volume (indicatief)

hoogtescheidingslijn

zoekgebied hoogbouwaccent *

* Het zoekgebied voor de hoogteaccenten komt niet overeen met de maximaal toegestane footprint van het accent.

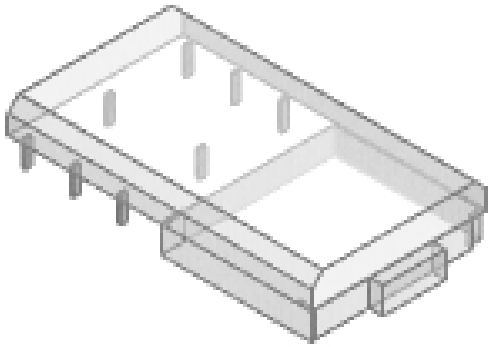

BOWLING

Kavelregels - de Bowling (A4)

Het huidige uiterlijk van de bowling stoort veel mensen. Gesloten, lelijk en rommelig zijn de woorden die het gebouw beschrijven. Maar wat als dit gebouw transformeert tot een buurticoon, met de buurt als drijvende kracht erachter? Dat zou indrukwekkend zijn, juist omdat het momenteel bekend staat als één van de lelijkste gebouwen van Nederland. Het zal misschien geen traditionele schoonheid krijgen, maar zal zeker zijn eigen charme hebben waar mensen van zullen houden.

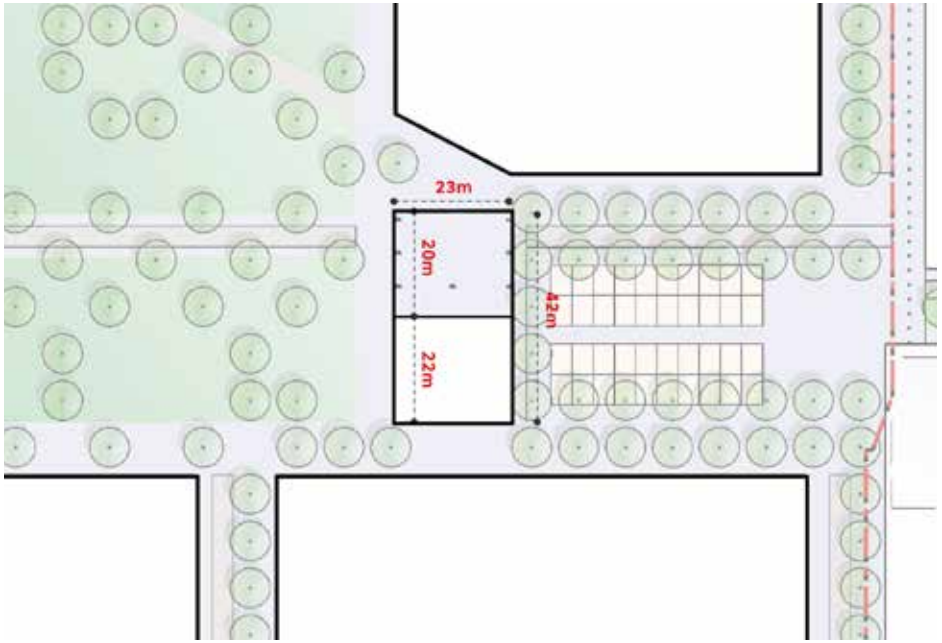
Belangrijke uitgangspunten voor de transformatie van het gebouw zijn het verbindende verhaal door ideeën en uitvoering van de buurt. Laat dit gebouw een weerspiegeling zijn van de kracht en creativiteit van de gemeenschap. Daarnaast het creëren van een uitnodigende uitstraling: van gesloten naar open en toegankelijk van alle kanten. Ambitie is het gebouw te verduurzamen met een groen dak en circulair materiaalgebruik.

De huidige kiosk wordt gesloopt om ruimte te maken voor de langzaam verkeersroute van het stationsplein naar het winkelcentrum.



cultuur / maatschappelijk	max. 1.700 m²
totaal bovengrond, geen ondergrondse ruimte	max. 1.700 m²

Matentekening





Kavelregels - ‘t Warderschip (A3)

In de toekomst ligt ’t Warderschip op een strategische locatie tussen meerdere pleinen. Dit vereist een gebouw met voorkanten, georiënteerd op de pleinen en een aantrekkelijke plint gericht op interactie met de omringende openbare ruimte. De begane grond en eerste verdieping van het bestaande gebouw worden ingrijpend vernieuwd. De mogelijkheid wordt geboden deze in beperkte mate uit te breiden zodat er een betere relatie ontstaat tussen de plint van het gebouw en de omringende openbare ruimte. De puntvormige aanbouw wordt gesloopt en vervangen door een 70 meter hoge toren. De nieuwe woontoren staat direct naast ‘t Warderschip. Van belang is de samenhang tussen de bestaande, te handhaven woningen, de nieuwe toren en de onderbouw van het ensemble.

De hoogte van de onderbouw komt overeen met de bestaande hoogte, circa 8,00 meter. De toren heeft een verplichte setback van minimaal 2,5 meter, overeenkomstig de overige hoogbouw op het Centrumplein. De positie van de toren is vastgelegd met een maximale rooilijn. Dit biedt de nieuwbouw vrijheid te reageren op de bestaande woningen zodat de impact op het uitzicht vanuit de bestaande woningen gereduceerd wordt.

In de toren komen circa 100 middeldure huurwoningen, met een maximum van 155 woningen. Het maximale programma van de onderbouw, circa 5.200 m2 bvo, is een mix van horeca, kantoren, culturele en maatschappelijke voorzieningen.

BESTAAND	
bestaande appartement te handhaven	5.000 m²
TRANSFORMATIE/ NIEUW	
woningen	8.100 - 9.000 m²
kantoor	max. 2.000 m²
horeca	max. 1.500 m²
commercieel excl. detailhandel (bg en 1ste)	n.t.b.
cultuur / maatschappelijk (bg en 1ste)	n.t.b.
fiets- autoparkeren	conform parkeerbeleid
technische ruimte Vattenfall (bg)	ca. 60 m²
totaal bovengrond, nieuw toe te voegen, geen ondergrondse ruimte	14.000 m²

Grondgebruik begane grond en eerste verdieping



zone ‘levendige plint: maximaal’

zone ‘levendige plint: zo veel mogelijk’

min. 12m diepte van de gevel

zone waar parkeren en technische ruimtes mogelijk zijn

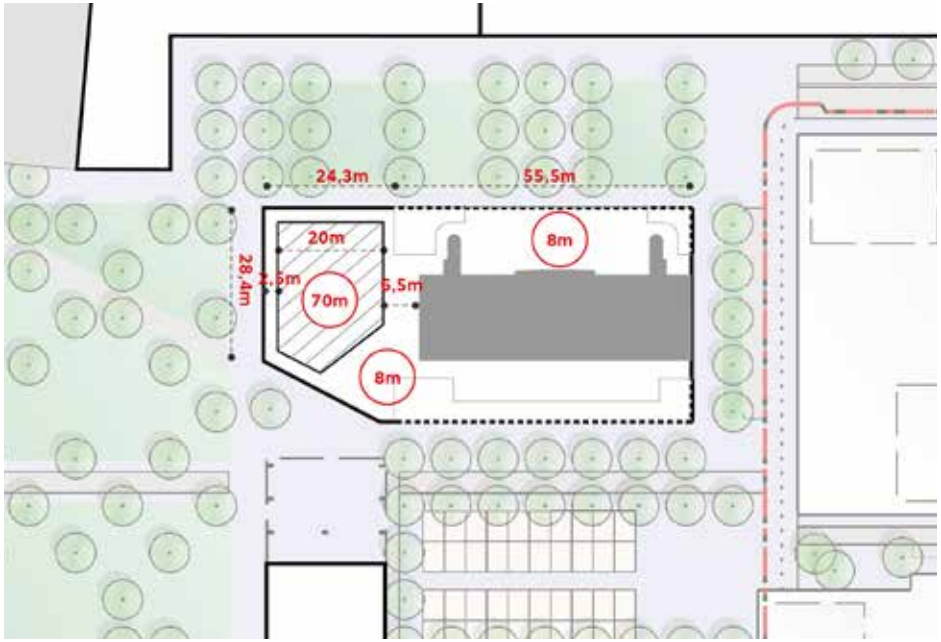
zone bestaande entree parkeergarage

zone entree fietsstalling



impressie Cultuurplein richting ‘t Warderschip

Matentekening



bestaande appartement (behouden)

70m maximale hoogte

rooilijn vast

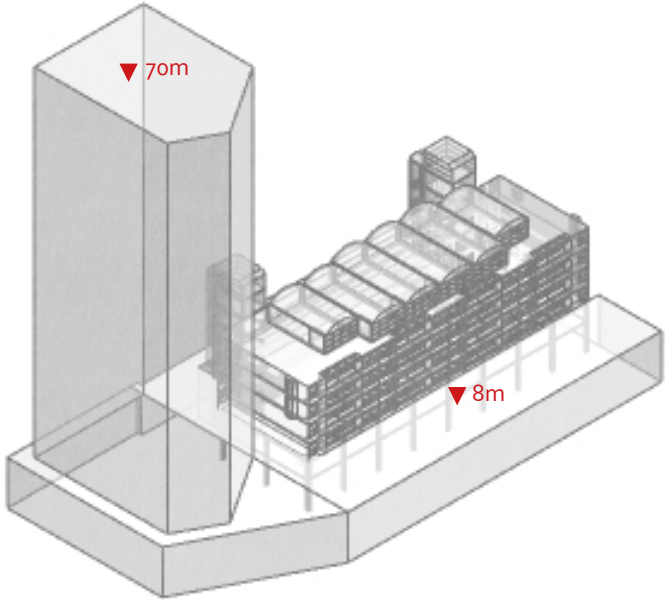
rooilijn minimaal (bestaande plint)

rooilijn maximaal

hoogtescheidingslijn

hoogbouwaccent

Maximale contour



2.2.6 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsregels zijn mede geïnspireerd door de bestaande bebouwing van het winkelcentrum en het Plan Van Gool. De regels zijn van toepassing op de nieuwe gebouwen op het Centrumplein. In het verlengde daarvan zijn regels opgesteld voor de te transformeren gebouwen ‘t Warderschip en de Bowling. Omdat de transformatie van het gehele Buikslotermeerplein een zeer langdurig proces vergt is er voor gekozen beeldkwaliteitseisen op hoofdlijnen vast te leggen die niet gedurende het proces gedateerd of achterhaald raken.

Ook zijn de regels beïnvloedt door de uitkomsten van de enquête uit 2022 waarin bewoners werd gevraagd naar hun visie op het nieuwe Buikslotermeerplein. De uitkomst toont dat er op het Buikslotermeerplein behoefte is aan moderne nieuwbouw met een groene uitstraling. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het gebied sterk te vergroenen. Veel bewoners van Noord hechten waarde aan groen en beschouwen het als een essentieel onderdeel van de toekomstige identiteit van het gebied.

Algemene beeldkwaliteitsregels

1. ‘Eigentijds en groen’ is de belangrijkste richtlijn voor de nieuwbouw op het Buikslotermeerplein. Groen heeft betrekking op zowel de inrichting van de daken als de expressie van de gevels.



2. Respecteren van de bestaande context, zoals het Plan van Gool en de typische architectuur van het huidige winkelcentrum is een uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Kenmerkend voor de architectuur van deze aangrenzende gebieden zijn:

- De sterke horizontale geleding van de plint in het winkelcentrum;
- De transparantie van de plint in het winkelcentrum;
- Een sobere architectonische uitstraling door het toepassen van een beperkt aantal materialen en de repetitie van standaard-elementen;
- De repetitie bij de middelhoogbouw in het Plan van Gool.



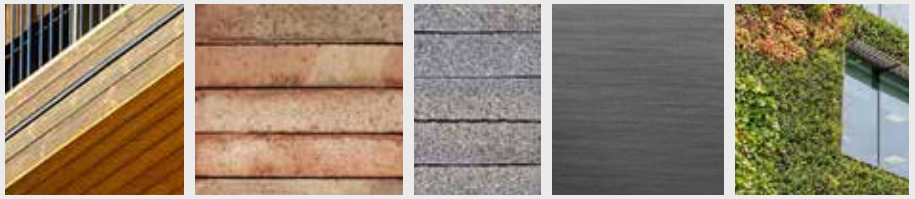


3. Eenheid in architectuur, de verschillende onderdelen van het gebouw zijn op een samenhangende manier ontworpen.

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 materialisering, 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’.



Beeldkwaliteitseisen stadsblok

Het stedelijke bouwblok bestaat uit drie onderdelen- plint, basement en toren.

De plint heeft een herkenbare horizontale vormgeving met voldoende plasticiteit. De nadere invulling heeft een verticale ritmiek. De plint wordt flexibel ontworpen zodat functiewijziging in de toekomst mogelijk is.

Het basement vormt het intermediair tussen de plint en de hoogbouw. Een belangrijke inspiratie is de middelhoogbouw in het Plan Van Gool met de kenmerkende repetitie van standaard-elementen. Elk stadsblok geeft een eigen interpretatie van de middelhoogbouw in het Plan Van Gool. Dit heeft betrekking op de maat en schaal van de gevels, de gevelindeling en het materiaalgebruik.

Voor de hoogbouw zijn vooralsnog geen specifieke architectonische randvoorwaarden opgesteld, in aanvulling op de eerdergenoemde stedenbouwkundige uitgangspunten en algemene beeldkwaliteitsregels.

Inspiratie





The Blox, Den Haag

De 130 meter hoge toren heeft gestapelde ‘districten’. Deze zijn net als de bestaande buurten van een stad herkenbaar, en hebben een eigen identiteit en sfeer. Alle districten hebben hun eigen karakteristieke gezamenlijke plek, zoals een dakpark, een speelstraat of stadsbalkon.

Amst, Amsterdam

AMST is een gemengd woongebouw nabij station Amsterdam Amstel met 252 woningen, een supermarkt, broedplaats, commerciële ruimtes, restaurants en een halfverdiepte parkeergarage. De flexibele structuur biedt ruimte aan verschillende woningtypen, met behoud van een samenhangende uitstraling. De gevel heeft een rustig kleurenpalet, met een slank betonnen frame en verplaatsbare houten luiken. Het complex omvat groene dakterrassen, die dienen als gemeenschappelijke ruimtes en een rustige toevlucht bieden te midden van de stedelijke omgeving. Duurzaamheid staat centraal, met prefab houten constructie, waterneutrale kenmerken en een circulair systeem voor regenwateropvang en hergebruik.





Beeldkwaliteitseisen Cultuurgebouw , kavel A6

Chic
De architectuur heeft een chique “museumkwaliteit”. Het gebouw kenmerkt zich door gebruik van hoogwaardige materialen en verfijnde details. De architectuur zorgt voor een goede toegankelijkheid, een open en intieme uitstraling en heeft een sterke relatie met de openbare ruimte. Duurzaamheid vormt in grote mate het uiterlijk en de identiteit van het gebouw, door bijvoorbeeld het gebruik van circulaire bouwmaterialen, groene daken en gevels.

Inspiratie







Glencoe’s Writers Theatre, Studio Gang, Chicago

Het gebouw valt op door opmerkelijke houten spanten met verfijnde details die de luifelwand op de tweede verdieping ondersteunen. Het gebouw staat in verbinding met de omgeving door middel van transparante visuele verbindingen naar de omliggende parken. Bij mooi weer kan de lobby worden geopend naar het aangrenzende park, waardoor de energie en interactie die in het theater worden gegenereerd, zich uitbreiden naar de bredere gemeenschap. ‘s Avonds straalt het theater van binnenuit en trekt het aandacht en activiteit naar dit belangrijke sociale en culturele middelpunt.

StoryHouse, Bennetts Associates, Chester VK

De Odeon-bioscoop in Chester heeft een indrukwekkende transformatie ondergaan en is nu omgedoopt tot een nieuw cultureel centrum genaamd Storyhouse. Binnen het bestaande gebouw zijn een bibliotheek, bioscoop, restaurant en café gevestigd, terwijl de grote zaal en een kleinere studio zijn ondergebracht in de uitbreiding. Dit ontwerp kenmerkt zich door de opvallende architectonische elementen van de gevel, met een doordachte plasticiteit, setback en overhangende volumes. Diverse bouwmaterialen, waaronder baksteen, koper en gematteerd glas, zijn gebruikt om de gevel van het gebouw te verlevendigen en de interne functies te weerspiegelen.







Beeldkwaliteitseisen 't Warderschip, kavel A3

Oud en nieuw

De locatie van 't Warderschip rechtvaardigt een gebouw met een bijzondere architectuur. De nieuwe woontoren staat direct naast het bestaande Warderschip. De iconische waarde ligt niet zozeer in de uitstraling van de nieuwe woontoren, maar in de symbiose tussen bestaand en nieuw. De ietwat sobere architectonische stijl van het winkelcentrum en Plan van Gool blijft herkenbaar in het getransformeerde gebouw. Het plintontwerp zorgt voor continuïteit als verbindend element bij 't Warderschip.

Inspiratie







Fenix I Rotterdam

Door een unieke gebouwstructuur te creëren en een bestande monumentale loods te hergebruiken, heeft Rotterdam een robuust en iconisch gebouw verkregen. Het ontwerp van Fenix I bestaat uit twee delen: de transformatie van de oude loods, gebouwd in 1922 voor de Holland America Line, en de woningen erbovenop. De loods is grotendeels herontwikkeld en gerenoveerd voor gemengd gebruik, met een levendige openbare ruimte. De woningen worden gekenmerkt door licht, groen en transparantie. Ze vormen een krachtig contrast met de industriële dokstructuren.

Beeldkwaliteitseisen Bowling, kavel A4

Buurticoon
De Bowling in z'n huidige vorm is een controversieel gebouw. De meningen van omwonenden en bezoekers van het winkelcentrum lopen uiteen van 'karakteristiek voor het Buikslotermeerplein' tot 'had allang gesloopt moeten worden'. Voor nuance is weinig ruimte. Het gebouw krijgt een nieuwe kans krijgt als laagdrempelig buurtcentrum. Onderdeel van het initiatief zijn plannen het gebouw een facelift te geven. Dit mag echter niet ten koste gaan van het rauwe, authentieke karakter van de Bowling.
Herkenbare elementen van de Bowling zijn de lichtblauw geschilderde betonconstructie van de begane grond ingevuld met transparante panelen. De transparante plint vormt een groot contrast met de gesloten betonnen eerste verdieping.

Uitgangspunten voor de transformatie van de Bowling zijn de volgende:
- De ovalen kiosk verdwijnt ten faveure van een brede royale onderdoorgang;
- Het contrast tussen begane grond en eerste verdieping blijft zichtbaar in het nieuwe ontwerp;
- De karakteristieke betonconstructie ingevuld met transparante panelen blijft zichtbaar in het nieuwe ontwerp;
- In de loop der tijd toegevoegde elementen die ten koste gaan van het originele ontwerp worden verwijderd;
- Nieuwe ingrepen blijven beperkt, en sluiten wat betreft maat, schaal en karakter aan bij de robuuste vormgeving van het bestaande gebouw, en zijn functioneel van aard, denk aan bijvoorbeeld daglichttoetreding op de eerste verdieping en gebruik van het dakterras.

Inspiratie









Cinerleum, een collectief van jonge kunstenaars, ontwerpers en architecten, Londen

De Cineroleum is een zelf geïnitieerd project dat een benzinestation heeft omgetoverd tot een bioscoop. Klassieke elementen werden opnieuw gecreëerd met goedkope industriële, hergebruikte of gedoneerde materialen. De zaal is omgeven door een gordijn, met de hand genaaid van ongeveer drie kilometer aan naden in dakbedekkingsmembraan. Met momenteel 4.000 verlaten benzinestations in het Verenigd Koninkrijk, toont dit proefproject het potentieel voor hun transformatie tot opwindende en ongebruikelijke ruimtes voor publiek gebruik.

Noorderparkbar, Bureau SLA, Amsterdam.

De Noorderparkbar was een paviljoen met een kleine horecafunctie in Noorderpark in Amsterdam. Om de bouwkosten zo laag mogelijk te houden, was de Noorderparkbar opgebouwd uit verplaatsbare units en tweedehands materialen van Marktplaats.nl. Oud materiaal kreeg een tweede leven in een nieuwe hotspot in Amsterdam! De Noorderparkkamer organiseerde evenementen voor en door de wijken in Amsterdam Noord.



ENQUÊTE

In 2022 is een enquête uitgevoerd onder de bewoners in de omgeving. De vragenlijst stond online van 7 juli tot en met 7 september 2022 en werd in totaal 1.314 keer gestart. 83% van de deelnemers heeft antwoord gegeven op alle vragen.

Er waren 9 vragen over de huidige beleving van het Centrumplein, de gewenste uitstraling van de nieuwbouw en het gewenste gebruik van de openbare ruimte.

Bij de vraag ‘Welk gebouw spreekt u het meeste aan in de bestaande omgeving?’ merkten we op dat er een grote voorkeur bestaat voor nieuwbouw en dat men nieuwe ontwikkelingen in de omgeving waardeert. De gebouwen in Plan van Gool, de Bowling, het winkelcentrum en ‘t Warderschip worden slechts beperkt gewaardeerd.

Bij de andere vraag over de gewenste architectuur werd het beeld ‘groen’ opmerkelijk vaak gekozen, namelijk door 71% van de deelnemers. Het beeld ‘experimenteel en bijzonder’ en ‘licht en lucht’ volgen daarna met respectievelijk 37% en 26%.

De voorkeur voor ‘groen’ komt wederom naar voren bij de vraag over het gebruik van de openbare ruimte. 70% van de deelnemers heeft gekozen voor het beeld ‘ontspannen in een groene omgeving’ als een activiteit die men wil doen op het toekomstige plein.

Welk gebouw spreekt u het meeste aan? Kies uit:



Welk soort gebouw spreekt u het meest aan? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.



















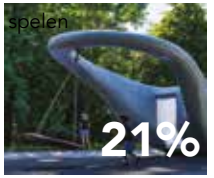
Welke activiteiten zou u of uw huisgenoten in de toekomst op het centrumplein willen doen? Meerdere keuzes zijn mogelijk.















referentie groen Cultuurplein

2.3 Openbare ruimte

Bebouwing en openbare ruimte vormen samen een sterk ensemble. Het schetsontwerp voor de openbare ruimte is gebaseerd op de hoofdopzet zoals beschreven in hoofdstuk 2.1.

In het klimaatbestendig maken van de stad liggen in de openbare ruimte grote kansen. Daarom wordt de openbare ruimte zo groen mogelijk ingericht. Dit is ten eerste rainproof, maar biedt ook een verbetering van de leefomgeving voor dieren en mensen. In de duurzaamheidsparagraaf wordt nader uitleg gegeven over deze ambities. De verdere uitwerking van het schetsontwerp openbare ruimte volgt in de volgende fase.

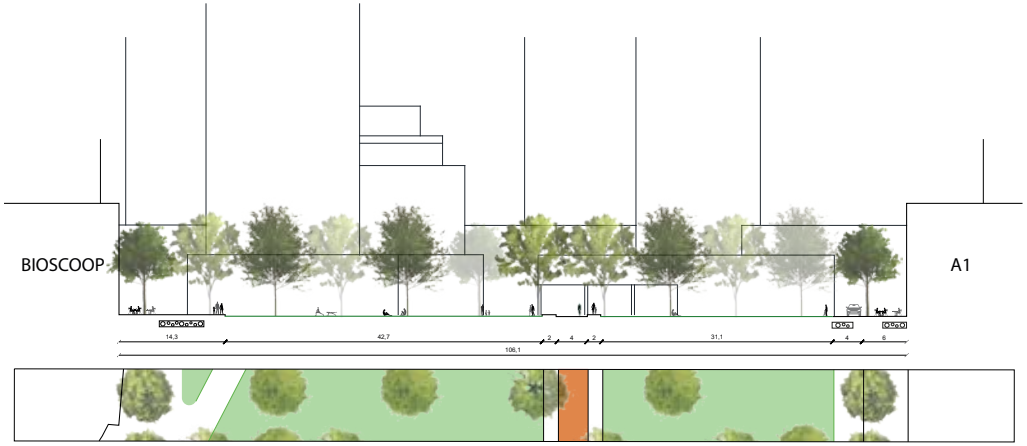
De openbare ruimte vormt het robuuste casco voor de ontwikkeling van het Centrumplein. Basis is een aaneenschakeling van pleinen en straten die het gebied verknopen met haar omgeving. Het grote groene cultuurplein staat symbool voor het groene hart van Noord. Het samenspel met de stadsblokken met hun eigentijdse en groene uitstraling, maakt het plein een unieke plek om te verblijven of te doorkruisen.

Het Centrumplein is samengesteld uit meerdere, samenhangende maar toch verschillende pleinruimtes. Ze volgen de gridstructuur en sluiten aan op de bebouwing. Binnen die opzet is er alle ruimte om specifieke karakteristieken, unieke elementen, herkenbare ‘landsmarks’ te ontwikkelen. De diagonale lijn voortkomend uit de rooilijn van de bioscoop wordt in het maaiveldontwerp gebruikt en extra aangezet als herkenbare structuur die breekt met de verdere gridstructuur. Er kan gevarieerd worden met de materialisering van de vloer, het soort bomen, toevoegen van water, ruimtelijke ingrepen voortkomend uit specifiek programma etc. Al met al zal een stelsel van ruimtes ontstaan dat past bij de omgeving, daarmee samenhangt maar ook zeer herkenbaar en úniek is, recht doend aan de doelstelling om hier het ‘Hart van Noord’ te maken.

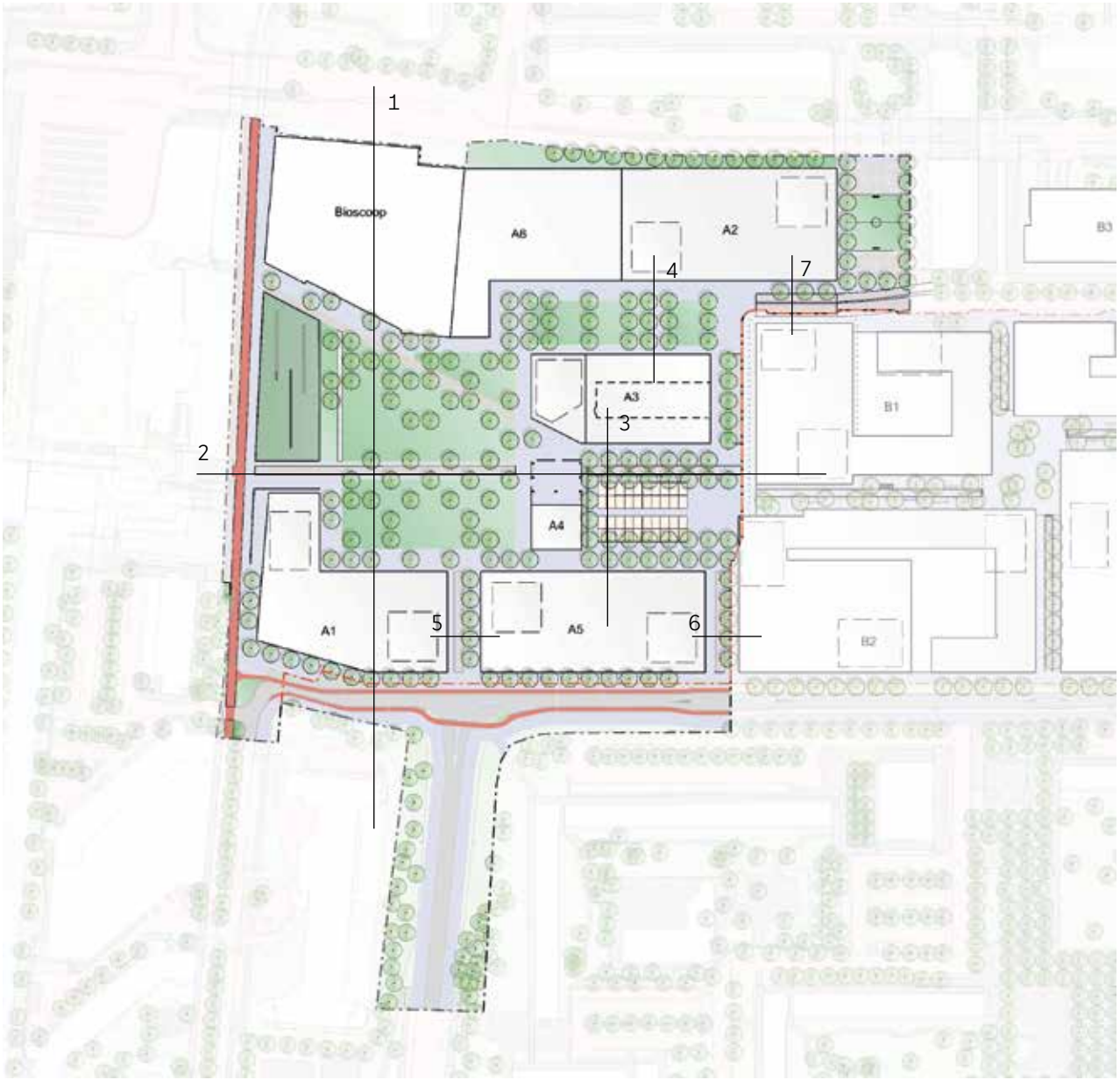
De plinten grenzend aan de pleinruimtes herbergen zo veel mogelijk openbare en publieke voorzieningen. Deze voorzieningen en de pleinruimten zijn sterk met elkaar verweven en spelen op elkaar in. Zo moeten routes van en naar de voorzieningen over en langs het plein logisch en comfortabel zijn. De inrichting en de programmering van het plein is wel flexibel zodat door de tijd heen ingespeeld kan worden op wijzigingen in de vulling van de plinten.

Uitgangspunt is een zo hoog mogelijke verblijfskwaliteit. Noodzakelijke verkeersstromen, nodig voor het functioneren van het Centrumplein, worden natuurlijk gefaciliteerd. Er ligt langs alle gebouwen een verharde zone van ca. 10 m. die gebruikt kan worden als trottoir, terrasruimte, routes voor laden en lossen etc. Onderdeel van deze strook is ca. 6m. breed tracé ten behoeve van de ondergrondse infrastructuur.

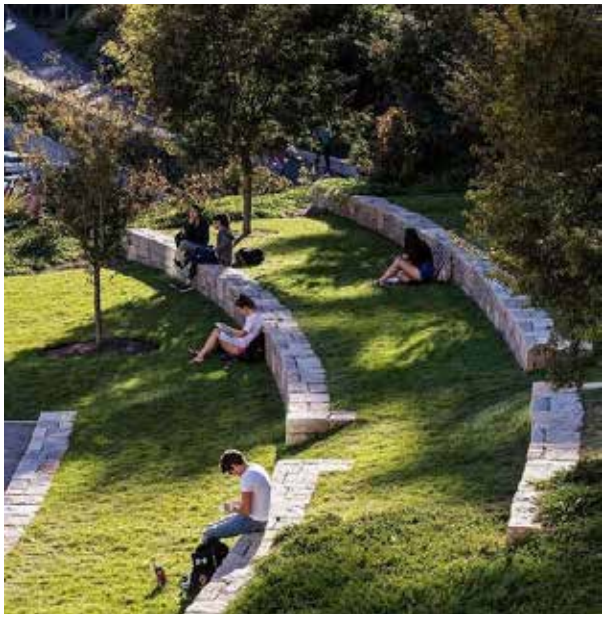
Over het Cultuurplein loopt een centrale fietsroute: die past in het grid en loopt vanaf het stadsloket in een rechte lijn naar het winkelcentrum en dan richting noorden naar de weg Buikslotermeerplein-Noord.’ Deze herkenbare route krijgt een materialisering en vormgeving die past bij de omgeving en de inrichting van de pleinruimten. Het doorgaande fietsverkeer naar Buikslotermeerplein Zuid loopt niet over het plein maar ten westen van de kavel A1 richting Loenermark. Verdere routes voor fietsers en voetgangers worden niet expliciet vormgegeven maar komen logisch voort uit de inrichting van de pleinruimte.



doorsnede 1







referentie bijzonder element (special)

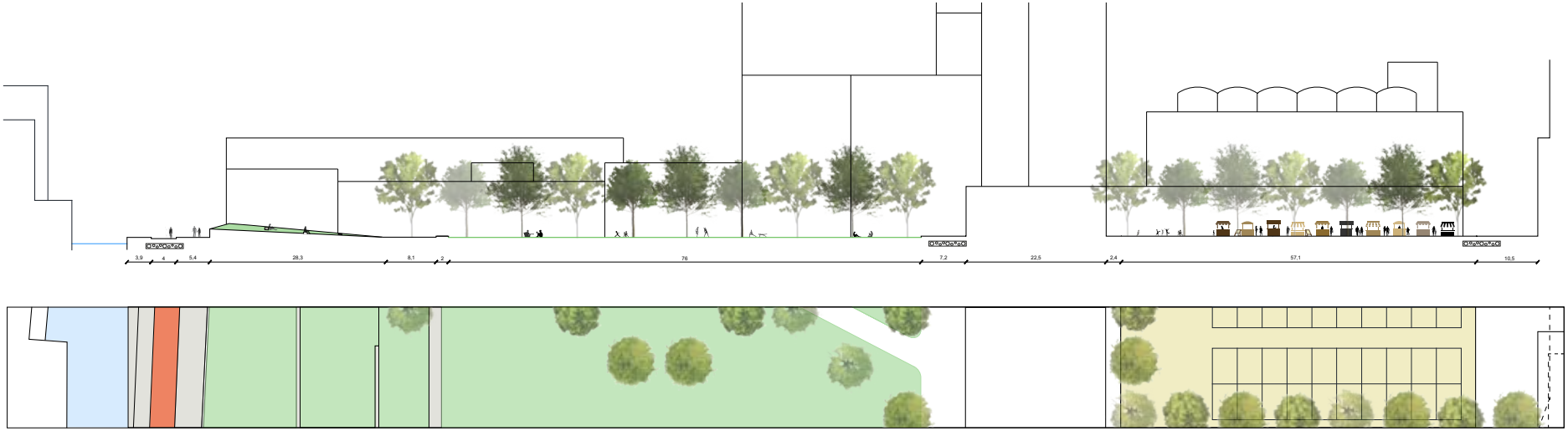
2.3.1 Pleinen

Cultuurplein
Verblijven en beleven zijn de belangrijkste thema's voor het ontwerp van het Cultuurplein. Dit plein moet het bruisende groene hart van Noord worden waar elke noorderling graag naar toe gaat. Van belang is dat deze plek uitnodigend is, aantrekkelijk om te verblijven en met eenvoudige middelen, die uiteenlopend gebruik mogelijk maken, wordt ingericht. Het plein moet niet 'vol' geprogrammeerd worden of gedomineerd worden door één of twee functies waardoor privatisering van de openbare ruimte gaat plaatsvinden.

De randen van het plein zijn verhard vanwege de benodigde ontsluiting. Over het plein lopen twee belangrijke langzaam verkeerroutes van het metro- en busstation naar het winkelcentrum toe waardoor er continu beweging en leven op het plein is. De ruimtes tussen de verharding worden groen ingericht met bomen. Om de gebruiksmogelijkheden te maximaliseren bestaat het groen merendeels uit gras zodat er gespeeld, gesport en, op mooie dagen, gepicknickt kan worden. Ecologisch groen is mogelijk, maar in beperkte mate.

Aan de randen van het plein, in de plinten van de bebouwing zijn horecagelegenheden met terrassen mogelijk, in combinatie met andere publieksfuncties. Hoe dit in de toekomst gaat functioneren is nu al merkbaar bij de horecagelegenheden in de plint van de bioscoop. Ook het Cultuurgebouw en de Bowling gaan bijdragen aan de gewenste levendigheid op het Cultuurplein. Hun entree is op het plein georiënteerd en ze kunnen het plein gebruiken om activiteiten en kleinschalige evenementen te organiseren.
Het plein wordt ietwat opgehoogd wat bijdraagt aan een betere waterhuishouding in het gebied. De vele bomen zorgen voor verkoeling op warme dagen waardoor hittestress of hitte-eilanden tot het verleden behoren.

Om het Cultuurplein aan de westzijde, bij de waterloop langs het Stadsloket, een duidelijke beëindiging te geven is hier een bijzonder element geïntroduceerd, een landmark in de openbare ruimte. Het bestaat uit een verhoogde zitheuvel, in het verlengde van de 'punt' van de kavel A1. De heuvel loopt langzaam op vanaf de zuidelijke brug in noordelijke richting naar de bioscoop toe. De maximale hoogte bedraagt ca. 2,50 m. In de vervolgfase moet dit verder uitgewerkt worden. Ook moet onderzocht worden of het toevoegen van een paviljoen of stedelijk podium wenselijk is om de plek verder te verbijzonderen.



doorsnede 2 Cultuurplein en Martkpelin

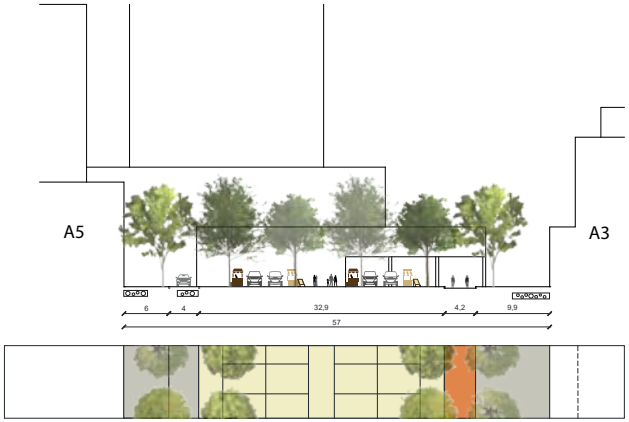




referentie multifunctioneel marktplein

Marktplein

Het Marktplein in z'n huidige vorm heeft weinig verblijfskwaliteit en is slecht geprogrammeerd. Wanneer er geen markt is, of een kleine markt, is het een restruimte die niet uitnodigt tot verblijven. Dit gaat veranderen. Uitgangspunt is de marktfunctie te handhaven. Dit betekent dat het plein grotendeels verhard zal blijven. De fietsroute komend vanaf het metrostation wordt in de toekomst doorgetrokken over het plein naar het winkelcentrum toe. Dit leidt tot meer en intensiever gemengd gebruik van het plein. Er wordt een groot aantal bomen toegevoegd, om de verblijfskwaliteit te vergroten en hittestress tegen te gaan. Tevens wordt er een beperkt aantal spelaanleidingen geplaatst zodat het plein buiten de markttijden gebruikt kan worden door jongeren. Ook de naastgelegen Bowling zou het plein kunnen gebruiken om buurtactiviteiten te organiseren. Na herontwikkeling van 't Warderschip is de noordzijde van de markt een uitermate geschikte plek, want op het zuiden georiënteerd, voor horeca en terrassen. In combinatie met bankjes, plantenbakken, een mooie, warme bestrating wordt het een fijne plek voor de buurt.

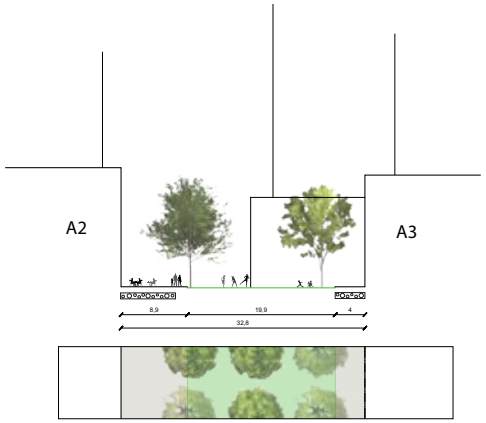


doorsnede 3 Marktplein



impressie Marktplein

Buurtplein
Dit plein is gelegen tussen ‘t Warderschip en de kavels A2 en A6. Door de langwerpige vorm oogt het als een brede, intieme straat; het heeft een vergelijkbare maat als het Thorbeckeplein bij het Rembrandtplein. In vergelijking met het Markt- en Cultuurplein is het aanmerkelijk minder gericht op grote bezoekersaantallen of wijk overstijgende evenementen maar heeft het een buurtgerichte functie vergelijkbaar met het naastgelegen sportplein De Wieden. De groene inrichting en de bomen zijn beeldbepalend op dit plein. In het groen zijn speelvoorzieningen geïntegreerd. De randen van het plein zijn verhard, vanwege de benodigde ontsluiting voor autoverkeer. Dit zal met name laad- en losverkeer betreffen, de marktkooplieden en de gebruikers van de parkeervoorziening onder ‘t Warderschip.



doorsnede 4 Buurtplein



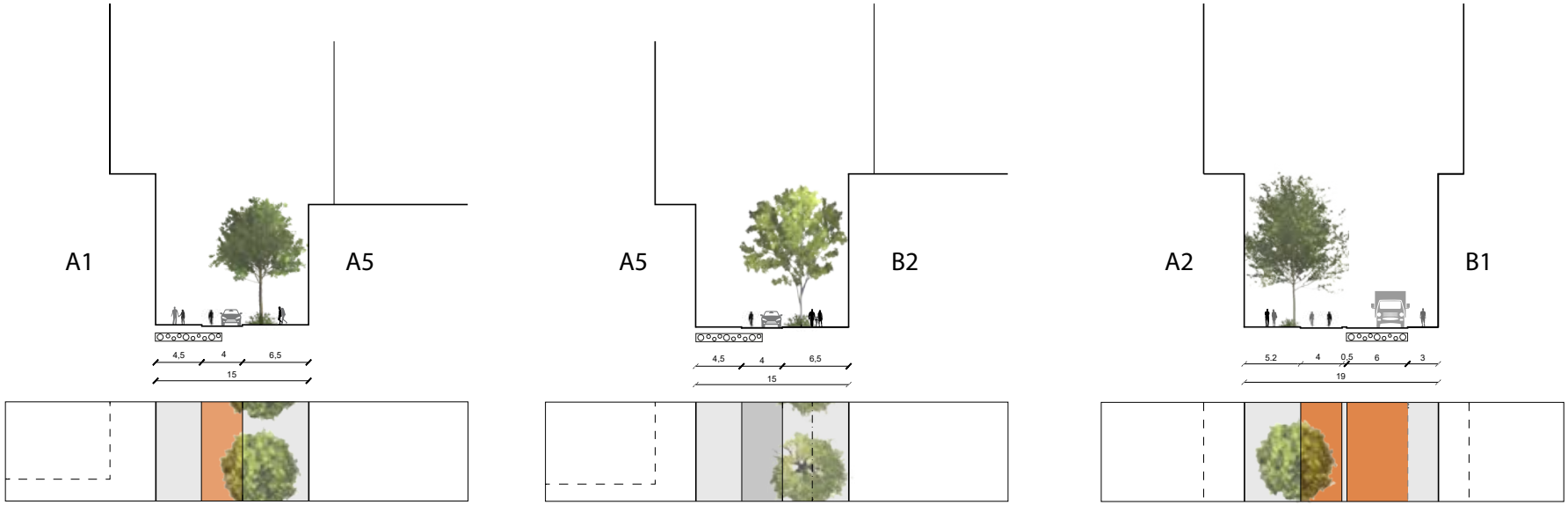

rerferentie Buurtplein met spelen



rerferentie urban sports

Sportplein de Wieden

De Wieden is een belangrijke toegang tot het Buikslotermeerplein vanuit de Kleine Wereld. Mede door de brede waterloop en de groene taluds is het ook de meest aantrekkelijke verbinding voor voetgangers en fietsers. Aan de westzijde van de waterloop, nabij de kavel A2, is een sportplein geprojecteerd voor georganiseerde buitensport. Het centrale thema is ‘urban sports’. Amsterdam wil gezond beweeggedrag bij jongeren stimuleren. Urban sports, zoals freerunnen en skaten, wordt steeds populairder bij jongeren. Amsterdam heeft daarom de ambitie een urban sportstad van internationale allure te worden. Belangrijk is de inrichting van deze sportplekken goed af te stemmen met de wensen van de toekomstige gebruikers via een participatieproces. In de tijdelijke situatie op het Centrumplein zijn reeds een aantal urban sportsvoorzieningen gerealiseerd. Door het gebruik te monitoren ontstaat inzicht in welke voorzieningen succesvol zijn en wellicht terugkeren bij het uiteindelijke ontwerp van het sportplein. Op de kavel A2 wordt een Buurtkamer gerealiseerd. Het is voor de hand liggend deze te koppelen aan de sportvoorzieningen zodat hier een levendige ontmoetingsplek ontstaat voor de jongeren in Noord.



doorsnede 5 6 en 7 tussenstraten

2.3.2 Straten

IJdoornlaan
De IJdoornlaan valt buiten de plangrenzen van het Centrumplein. Het is echter de belangrijkste ontsluitingsweg van het Buikslotermeerplein en het Centrumplein. De weg ligt verhoogd en vormt daardoor een barrière tussen de Kleine Wereld en het Buikslotermeerplein. In het talud van de weg staan een aantal bestaande, merendeels volwassen, bomen waardoor de weg een groen uiterlijk heeft. Aan de zijde van het Buikslotermeerplein zullen de bomen grotendeels gekapt en verplant moeten worden ten behoeve van de ontwikkeling van de kavels A2 en A6.

De IJdoornlaan is volledig gericht op autoverkeer. Voorzieningen voor langzaam verkeer ontbreken. In het Mobiliteitsplan Noord is een reservering vastgelegd die een Hoogwaardige Openbaar Vervoer-verbinding (HOV) in de toekomst mogelijk maakt. Op dit moment zijn er geen concrete plannen deze verbinding te realiseren. Mochten er grootschalige parkeervoorzieningen op de kavels A2 en A6 komen, dan worden deze ontsloten van de IJdoornlaan. Een laad- en losvoorziening voor de kavel A6, het Cultuurgebouw, wordt ook vanaf de IJdoornlaan ontsloten. Deze ontsluiting kan gecombineerd worden met de laad- en losvoorziening van de naastgelegen bioscoop.

Buikslotermeerplein-zuid en rotonde Loenermark
De huidige weg en rotonde zijn niet aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers. Dit komt met name omdat goede voorzieningen voor voetgangers en fietsers ontbreken, evenals voorkanten van gebouwen met aantrekkelijke functies in de plint ter plekke van het Centrumplein. De weg wordt gevaarlijk gevonden en daarom gemeden door fietsers, terwijl het wel onderdeel is van het Plusnet Fiets.

De rotonde verdwijnt op termijn, en wordt vervangen door een T-kruising. Deze wordt tevens verlaagd naar het niveau van de weg Buikslotermeerplein-Zuid. Het huidige parkeerdek ter plekke van de kavel A5 wordt gesloopt. Momenteel wordt gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten voor de nieuwe inrichting van de weg. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de verkeersveiligheid en het terugdringen van de dominante rol van het autoverkeer ten faveure van het gebruik van de weg door voetgangers en fietsers. In het dwarsprofiel van de weg is een dubbele bomenrij opgenomen waardoor de straat een veel groener karakter krijgt. Momenteel oogt de straat als een drukke weg waar toevallig ook wat winkels aan liggen. In de toekomst wordt dit een aantrekkelijke stadsstraat met publieksfuncties in de plint en veilige doorgaande voet- en fietsroutes over de gehele lengte van de weg; een herkenbare voorkant van het Buikslotermeerplein en het Centrumplein.

Tussenstraten
De tussenstraten zijn de toegangen tot het Markt- en Cultuurplein. Het betreft de straten tussen de kavels A1 en A5, A5 en de Jumbo en ‘t Warderschip en de Lidl. De inrichting is in eerste instantie gericht op langzaam verkeer. Autoverkeer is echter ook nodig, omdat deze straten ook functioneren als ontsluiting van de gebouwde parkeervoorzieningen in de naastgelegen bouwblokken en de markt. De straten variëren in breedte tussen de 15 en 20 meter en zijn ca. 45 meter lang. Het dwarsprofiel is opgebouwd uit een rijloper van 3,5-4 meter breed en brede trottoirs aan weerszijden van de weg. Elk straatje heeft een bomenrij. Tussen de bomen kunnen de benodigde fietsparkeerplekken gerealiseerd worden. Er wordt niet op straat geparkeerd. De straat tussen de kavel A2 en het winkelcentrum is een variant op dit thema. In deze straat dient de rijloper echter breder te zijn omdat de weg ook gebruikt wordt door toeleverend verkeer van het winkelcentrum. Ook worden de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte gehandhaafd.

2.3.3 Groen en water

Bomen
In het schetsontwerp voor de openbare ruimte neemt een nieuwe boomstructuur een zeer prominente plek in. Dit draagt bij aan de verblijfskwaliteit, klimaatbestendigheid, het tegengaan van hitte-eilanden en een verbetering van de biodiversiteit. Per saldo komen er ca. 100 bomen extra bij op het Centrumplein.

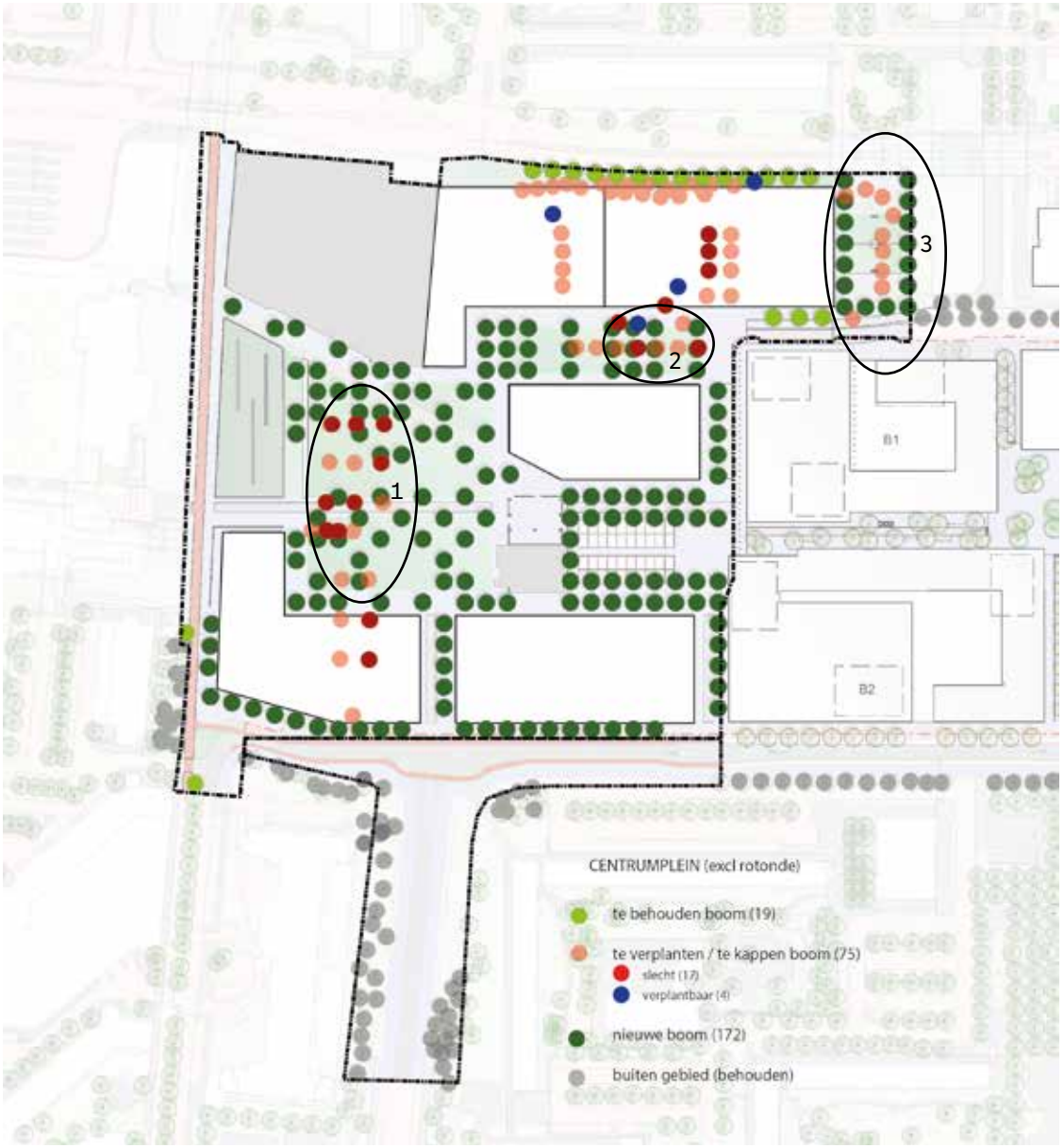
De opzet voor de nieuwe boomstructuur maakt, net als de stedenbouwkundige opzet en de structuur van de openbare ruimte, gebruik van de bestaande gridstructuur uit de omgeving:ze versterken elkaar.

Delen van het grid worden niet ingevuld met bomen: soms staan bomen in een rij, soms juist weer in een losser verband (maar wel steeds in het grid). Dit biedt ruimte om de diverse pleinruimtes een wat ander karakter te geven, passend bij de voorzieningen in de plint en de programmering van de openbare ruimte. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte kan aan het bomengrid de komende jaren nader invulling gegeven worden.

In de getoonde impressies en doorsneden wordt een mogelijk eindbeeld geschetst van het Centrumplein, Marktplein en winkelcentrum na transformatie. De getoonde bomen zijn volgroeide exemplaren van circa 10 – 15 meter of hoger. De hoogte van de boom hangt mede af van de boomkeuze en de groeicondities. De boomkeuze wordt gemaakt in het ontwerptraject van de openbare ruimte. Het budget voor vergroening van de openbare ruimte laat ruimte om meer volgroeide exemplaren aan te planten. Vervol-



groen en bomenstructuur



bestaande en nieuwe bomen inventarisatie

gens zal het 12 – 15 jaar duren voordat de boom volwassen is en 10 – 15 meter hoog met een volle kruin.

De afbeeldingen laten dus een beeld zien van het Centrumplein in de toekomst. Zoals aangegeven zal het langere tijd duren voordat dit bereikt is.

Om de voorgestelde bebouwing toe te voegen zullen er bomen verplaatst danwel gekapt moeten worden. Er is een inventarisatie gedaan van de bestaande bomen. Gekeken is naar de kwaliteit en verplantbaarheid van deze bomen. Totaal staan er in de huidige situatie ca. 94 bomen in het gebied (exclusief het gebied bij de rotonde). Een fors deel staat in het talud van de IJdoornlaan. Er komen slechts 4 bomen in het talud in aanmerking voor verplanting. Ca. 17 bomen zijn van slechte kwaliteit.

Voor een drietal plekken in gebied zal in de vervolgfase onderzocht worden hoe omgegaan wordt met de bestaande bomen.

1. Cultuurplein: in het ontwerp voor de openbare ruimte komen hier bomen terug. Dit deel van het plein zal worden opgehoogd ten behoeve van een betere grondwater-stand en het gebied rainproof maken. Dit is ook gunstig voor beplanting.
2. Buurtplein: Hier zal slechts in beperkte mate worden opgehoogd. In de uitwerking wordt onderzocht of er bestaande bomen behouden kunnen blijven.
3. De Wieden: dit plandeel is aangewezen voor de inpassing van urban sports. Of de huidige bomen hierin passen moet in de volgende ontwerpfase worden uitgezocht.

Ecologie
Voor Amsterdam Noord is een Ecologische kaart opgesteld. Het doel van deze kaart is natuurwaarden te behouden en versterken voor een groen en ecologisch Amsterdam-Noord, nu en in de toekomst.

Noord is een uniek stadsdeel met grote ecologische waarde voor heel Amsterdam. Het heeft een grote verscheidenheid aan leefgebieden met verschillende karakteristieken voor mens, plant en dier. Door de groei van Noord zal het groen de komende jaren intensiever worden gebruikt. Niet alleen is er meer groen nodig voor recreatie en sport, ook is het van belang de natuurwaarden van Amsterdam-Noord te behouden en te versterken.

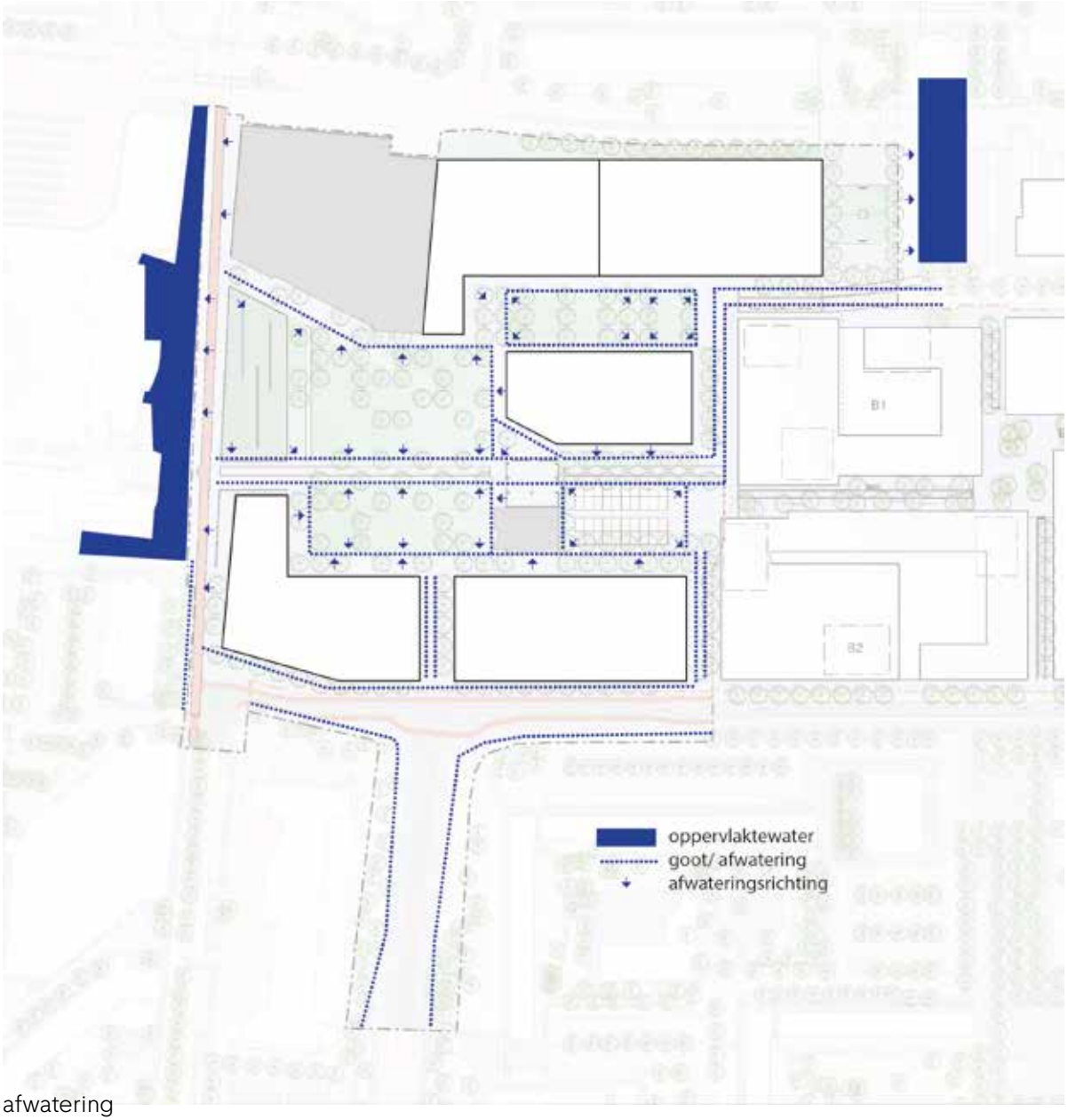
Verbinden is daarbij het sleutelwoord. Verbinden van de hoofdgroen- en waterstructuren met het groen in het verstedelijkte gebied. De ecologische waarde kan versterkt worden door aanleg van groen in nieuwe buurten dat is verbonden met groen in de omgeving, het koppelen en verbeteren van bestaand buurtgroen en door de ambitie het stadsdeel ecologisch te beheren.

Voor het Buikslotermeerplein zijn kansen en opgaven benoemd om de ecologische waarde van het gebied te versterken:

- Het Buikslotermeerplein en het winkelcentrum Boven ‘t Y natuurinclusief inrichten met bloemrijk gras, bomen en/of Zeeuwse hagen ter versterking van de biodiversiteit;
- Een waterloop tussen het Baanakkerspark en de Noordhollandsche Kanaalzone creëren door het water van de Wieden te verbinden met het water bij het Stadsloket.



ecologische kansenkaart



afwatering

De opgave voor het Centrumplein is het vinden van de juiste balans tussen ecologisch groen en gebruiksgroen. Vooralsnog wordt uitgegaan van ca. 40 % ecologisch groen. Bij het opstellen van het VO Openbare ruimte wordt verder uitgewerkt op welke wijze dit vorm krijgt. Dit zal gebeuren in samenwerking met een ecologisch adviseur. De suggestie uit de Ecologische kaart voor een natuurinclusieve inrichting met bloemrijk gras, bomen en / of Zeeuwse hagen zal meegenomen worden in de nadere uitwerking.

De tweede suggestie uit de Ecologische kaart -verbinden van de waterloop bij De Wieden met het water bij het Stadsloket- is onderzocht maar niet haalbaar gebleken. Er is te weinig ruimte tussen de bestaande en nieuwe gebouwen om een waterloop van voldoende formaat te realiseren.
Reeds genoemd is de ambitie het Buiksloter-meerplein te verbinden met de grootschalige landschappelijke elementen in de nabije omgeving zoals het Baanakkerspark en de Noord-Hollandsche Kanaalzone. Deze verbindingen zijn ook van ecologische betekenis zodat een samenhangend integraal ecologisch netwerk ontstaat.

Water en afwatering
Het toevoegen van oppervlaktewater op het Centrumplein kan een positieve invloed hebben op de huidige grondwaterstand. De mogelijkheid om water toe te voegen is echter beperkt vanwege de benodigde verkeersroutes en de ondergrondse infrastructuur. Afgezien van de positieve invloed die dit zou (kunnen) hebben op de grondwaterstand zou het ook een zinvolle toevoeging zijn op de belevingswaarde van het Centrumplein.

2.3.4 Sport- en speelplekken

Inrichtingsprincipes Sport en spelen
Amsterdam streeft naar een openbare ruimte die uitnodigend is voor al zijn gebruikers, in hun volle diversiteit. Inclusief kinderen. Want juist door met verschillende gebruikers in contact te komen, kunnen inwoners – kinderen en volwassenen – elkaar uitnodigen tot bewegen, samen dingen ontdekken, van elkaar leren en samen spelen. (Spelen in de stad, gemeente Amsterdam, Amsterdam, 2019, p.15).

De gemeente Amsterdam heeft een lange traditie van aanleg van speelvoorzieningen. In haar laatste publicatie 'Spelen in de stad', wordt het buitenspelen onderzocht vanuit het gebruik door kinderen. Uit dit onderzoek blijkt dat informeel buitenspelen bijzonder belangrijk is, naast de gebruikelijke speeltuin. Het valt op dat de goedbedoelde speeltuin vaak leeg is, terwijl er op de stoep ernaast uitbundig wordt gespeeld. De eenzame wipkip in een klein speeltuintje wordt vaak saai gevonden en nauwelijks gebruikt. Kinderen nemen liever hun eigen fiets of speelgoed naar een fijne openbare ruimte en gaan daar mee spelen.

Op het Centrumplein zal zowel formele als informele speelruimte worden aangelegd. Multifunctioneel gebruik van de de openbare ruimte door verschillende leeftijden is noodzakelijk op het Centrumplein en geheel Buikslotermeerplein vanwege het grote aantal woningen, de daaruit voortvloeiende eis aan speelruimte en groen en het gegeven dat een aanzienlijk deel van de vereiste speelruimte als gevolg van de transformatie van het winkelcentrum op het Centrumplein



sport en spelen

en (later) het Olof Palmeplein gerealiseerd zal moeten worden. Naast de gemeente Amsterdam doen ook diverse ngo's onderzoek naar spelen, zoals Speelplan en Jantje Beton. Speelplan heeft formele en informele speelplekken vastgelegd in de 'Schijf van vijf'. Naast de gewone speeltuin zijn er vier informele speelomgevingen gedefinieerd. De schijf bestaat uit:

1. speeltuin/traditioneel: speeltoestellen en ontmoeting.
2. vieze knieën: bespeelbaar groen om lekker vies te worden.
3. 't pleintje: vrije verharde ruimte voor vrij spel, fietsen, steppen of knikkeren
4. trapveldje: ruimte voor sport, fysieke uitdaging en ontmoeting.
5. speelroute: verbindende en veilige kindvriendelijke route door de buurt

Verschillende leeftijden vragen over het algemeen om verschillende speelomgevingen. Soms kunnen speelomgevingen overlappen of gecombineerd worden.

Kinderen van 0 tot 6 jaar spelen meestal buiten onder begeleiding van de ouders binnen een straal van circa 150 – 200 meter van de woning. Als deze speelplaatsen formeel zouden worden gefaciliteerd zouden er zeer veel kleine speeltuintjes gerealiseerd moeten worden, waar kinderen zich snel vervelen. Voor deze doelgroep is informele speelruimte cruciaal. Op het Centrumplein is deze speelruimte aanwezig op het gehele autoluwe binnengebied en met name het groene Cultuurplein. Formele ruimte voor deze doelgroep wordt gerealiseerd door het aanleggen van twee of drie kleinere speeltuinen. In de directe omgeving van het Centrumplein bevinden zich reeds twee grote speelplekken op loopafstand, gericht op kinderen in de leeftijd van 3 tot 12 jaar, in het Plan Van Gool (het Breed) en de Kleine Wereld (speelplein school de Bienkorf).

Kinderen van 6 tot 12 jaar moeten fysiek worden uitgedaagd voor ontwikkeling binnen een actieradius van circa 300 meter. Een formele speelplek is voor het Centrumplein voldoende, op voorwaarde dat de openbare ruimte informeel speelbaar is. Kinderen van deze leeftijd spelen graag op een schoolplein. Het schoolplein/de speeltuin is tevens een ankerpunt waar kinderen andere kinderen ontmoeten en vervolgens samen op het schoolplein of in de buurt gaan spelen. Ook groene gebieden met hoogteverschillen (zoals hellingen en trappen) worden door deze doelgroep gewaardeerd. In de nabijheid van het Centrumplein bevinden zich meerdere scholen. De geplande school op het Buikslotermeerplein wordt uiteindelijk op het Olof Palmeplein gerealiseerd, conform de huidige planning na 2030.

Jongeren van 12 tot 18 jaar zijn onafhankelijk en hebben ruimte nodig voor fysieke en sportieve uitdagingen, avontuur en ontmoeting. Een groot formeel sportveld (om in het weekend te voetballen) moet aanwezig zijn binnen een straal van ongeveer 1,5 km. Op circa één kilometer afstand van het Centrumplein liggen de sportvelden A.S.C de Volewijckers. In Elzenhagen Zuid op ongeveer 750 meter afstand bevindt zich sporthal Elzenhagen met een bijbehorende atletiekbaan waar jongeren gebruik van kunnen maken. Maar voor deze doelgroep is het vooral belangrijk om elkaar te ontmoeten op een plek waar 'iets gebeurt'. Het naastgelegen winkelcentrum is bij uitstek zo'n plek waar jongeren graag vertoeven. Ook het Cultuurplein heeft de potentie zo'n plek te worden. Voor deze doelgroep is het ook belangrijk om informeel te kunnen bewegen en sporten in de openbare ruimte. Sportplein De Wieden, alhoewel aangelegd voor georganiseerde buitensport, is eveneens uitermate geschikt zijn voor deze doelgroep. De opgave voor het Centrumplein bestaat uit ca. 1750m2 georganiseerde buitensport, één sportveld van ca. 875 m2, één speelveld van ca. 1.000 m2 voor alle leeftijden en drie speelplekken voor jonge kinderen van ca. 150 m2 per speelplek.

Nabij de Wieden is een sportplein gedacht voor georganiseerde buitensport in de vorm van 'urban sports'. De oppervlakte van het plein bedraagt ca. 1.250 m2. Onderzocht wordt of het mogelijk is dit plein door te trekken onder het viaduct door richting de Kleine Wereld. Dit om een betere verbinding tussen beide wijken te creëren en de sociale veiligheid onder het viaduct te verbeteren. De oppervlakte van het sportplein zou dan toenemen naar ca. 2.000 m2.

In het SP zijn twee locaties aangewezen als reservering voor een speel- en een sportveld, namelijk het Marktplein en het Buurtplein. De opgave bij het Marktplein is dit zodanig te ontwerpen dat de speelfunctie niet ten koste gaat van de marktfunctie op drukke dagen. Een goed voorbeeld van het voorgestelde dubbele ruimtegebruik is het Amstelveld. Op het Amstelveld is een kleine speelplek gerealiseerd en zijn een beperkt aantal spelaanleidingen geplaatst. Overdag staat er een markt. Na vertrek van de marktkramen maken spelende kinderen gebruik van het hele plein.

De speelplekken zijn vooralsnog gedacht op het Cultuurplein en het Buurtplein. Uitwerking van de speelvoorzieningen is onderdeel van het op te stellen VO Openbare ruimte.

2.3.5 Afval

Ten behoeve van de afvalinzameling van de woningen worden ondergrondse containers in de openbare ruimte geplaatst voor restafval, glas en papier. GFT-afval wordt nu nog middels bovengronds geplaatste containers ingezameld. In het ontwerp van de openbare ruimte zijn zones aangegeven waarin deze geplaatst kunnen worden. Deze liggen voor zover mogelijk vanwege maximaal toegestane loopafstanden aan de 'buitenzijde' van het centrumplein om onnodig verkeer van vuilniswagens over het plein te voorkomen.

Met Afval & Grondstoffen is een eerste oriënterend overleg gevoerd. Conclusie was onder meer dat gezien de hoge dichtheid op het Buikslotermeerplein het gebruik van perscontainers nodig is. In de vervolgfase zal in samenwerking met Afval & Grondstoffen een containerplan opgesteld worden.

Niet-woonfuncties die meer als 9 zakken huisvuil per week produceren zijn zelf verantwoordelijk voor hun eigen afvalinzameling en afvoer. De inzameling moet op eigen terrein plaatsvinden. Aanbieden van het afval mag onder specifieke voorwaarden in de openbare ruimte.

2.3.6 Beheer

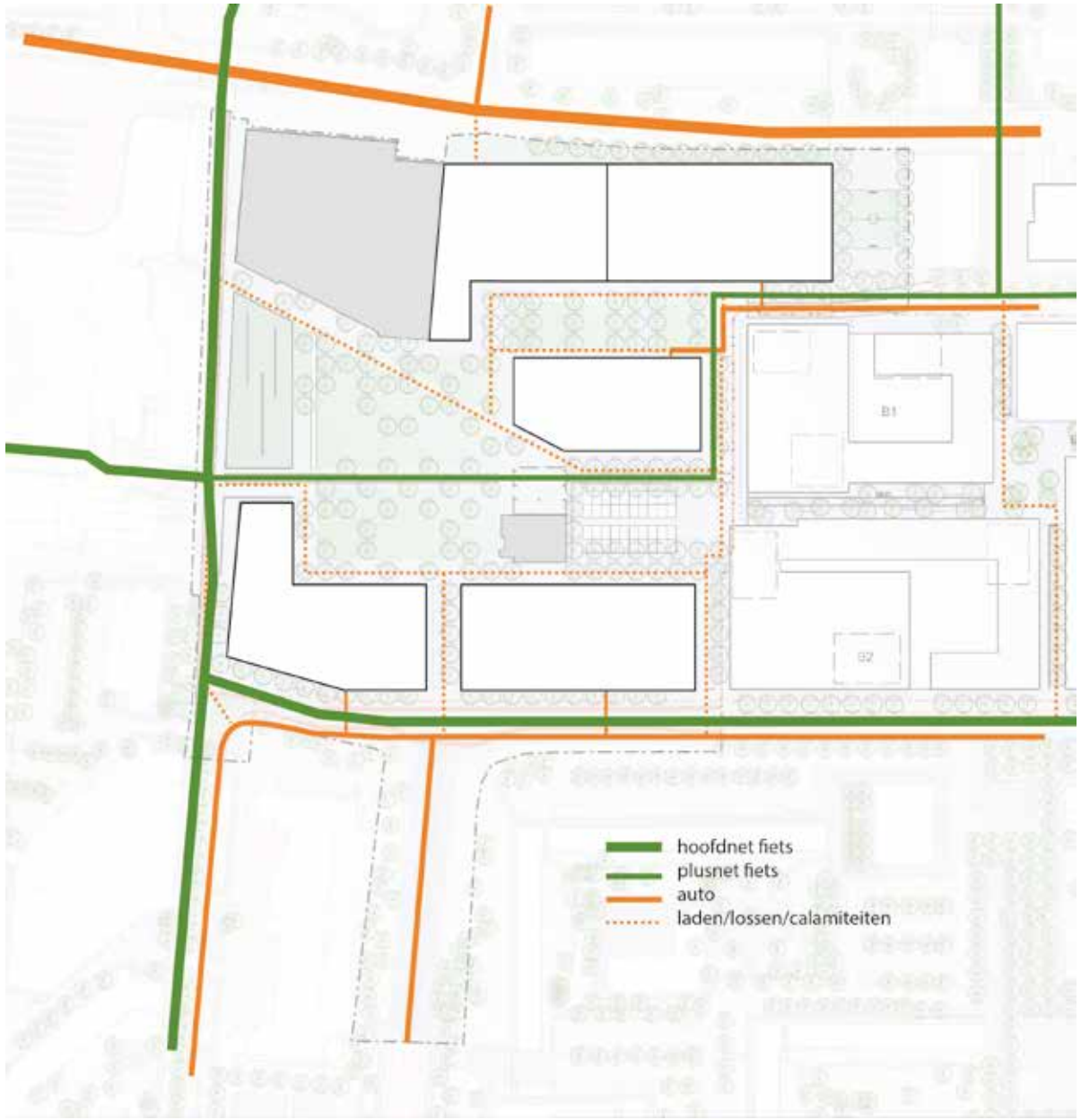
In relatie tot het beheer van de openbare ruimte wordt het standaard BeheerAcceptatieProces (BAP) van de gemeente gevolgd. Na vaststelling van het SO worden alle beheereisen in kaart gebracht. In een volgende fase (VO en DO) van het OR ontwerp wordt er een beheertoets uitgevoerd.

2.3.7 Puccinimethode

Het plan voor het Centrumplein Buikslotermeerplein zal voldoen aan het Beleidskader Puccinimethode en de daarbij horende Handboeken Rood en Groen.

Op de Vloerkaart van de Puccinimethode is het Buikslotermerplein getypeerd als 'bijzondere plek'. Dit betekent dat hier relatief veel ontwerpvrijheid is als het gaat om het toepassen van materialen, meubilair en 'specials'. Relatief omdat ook een bijzondere plek altijd moet voldoen aan de overtuigingen van de Puccinimethode (gebruiksvriendelijk, duurzaam, beheerbaar etc). Daarbij moeten de gekozen materialen inkoopbaar zijn binnen de raamcontracten van de gemeente Amsterdam en wordt er zo min mogelijk afgeweken van gestandaardiseerde inrichtingsprincipes zoals dimensionering van materialen (trottoirbanden) en opzet van de afwatering met goten en kolken. Met name voor beheer en onderhoud is dit van groot belang.

In hoeverre het Centrumplein Buikslotermeerplein gebruik gaat maken van de beleidsmatig toegestane ontwerpvrijheden binnen de Puccinimethode is onderwerp van nader ontwerponderzoek. De locatie heeft uiteraard een eigen karakter en identiteit nodig maar nader bekeken moet worden in welke mate het verbijzonderen (van de materialisering) van de openbare ruimte daaraan een zinvolle bijdrage kan leveren. Juist deze locatie is hoogstwaarschijnlijk meer gebaat bij een goede programmering, een prettige indeling, veel en kwalitatief hoogwaardig groen en goed beheer dan bijv. een vloer van natuursteen.



auto en fietsstructuur

2.4 Verkeer en parkeren

Het Centrumplein is door alle verkeersdeelnemers goed te bereiken, al laat de kwaliteit van met name de voet- en fietsverbindingen in de huidige situatie te wensen over. Doelstelling van de gemeente is om de rol van het autoverkeer in de stad terug te dringen en in te zetten op meer en betere voet- en fietsverbindingen. Dit is onder meer vastgelegd in het Mobiliteitsplan Noord, bestuurlijk vastgesteld door het college van B&W op 29 juni 2021.

2.4.1 Openbaar vervoer

Het metro- en busstation Noord is een OV-hub. Het metrostation is de beginhalte van de Noord Zuidlijn. Op het busstation halteren diverse regionale bussen, onder meer naar Zaandam, Landsmeer, Purmerend en Edam. Binnen Amsterdam halteren hier de buslijnen 34, 36, 37 en 38 en 245.

Op de weg Buikslotermeerplein-Zuid rijden de bussen 34, 35 en 38. Onderdeel van de planvorming voor de herinrichting van de weg is het verplaatsen van twee bestaande bushaltes naar één gecombineerde halte nabij de kruising Buikslotermeerplein-Zuid - Waddenweg. Dit is een logische plek voor een bushalte en verbeterd de bereikbaarheid van het Centrumplein met het openbaar vervoer.

2.4.2 Auto

Via de wegen IJdoornlaan en Buikslotermeerplein-Zuid / Waddenweg is het Centrumplein goed verbonden met de Nieuwe Leeuwarderweg en de ring A10. De IJdoornlaan is de belangrijkste oost-westverbinding in Amsterdam Noord. De weg heeft een 50 km. per uur regime, en blijft dat ook in de toekomst. Buikslotermeerplein-Zuid is inmiddels afgewaardeerd naar 30 km. per uur. Momenteel wordt gestudeerd op een mogelijke herinrichting van deze weg, inclusief het verlagen van de bestaande rotonde, en vervangen van de rotonde door een T-splitsing.

De weg Buikslotermeerplein-Noord blijft voor auto's toegankelijk, als ontsluiting van het winkelcentrum vanaf de IJdoornlaan. Onderzocht moet worden in het voorlopig ontwerp Openbare Ruimte hoe de overgang van weg naar Centrumplein vormgegeven wordt.

Het interieur van het Centrumplein is merendeels autovrij, en slechts beperkt toegankelijk voor auto's. De bestaande garage onder 't Warderschip moet bereikbaar blijven voor de gebruikers van deze parkeerplaatsen, het marktplein moet door marktkoopmensen met de auto te bereiken zijn. Afhankelijk van de plintfuncties moet het gebied toegankelijk zijn voor laden & lossen en het afvoeren van bedrijfsafval. Vanzelfsprekend moet het hele gebied bereikbaar zijn voor Nood- en Hulpdiensten

2.4.3 Fiets

Op en rondom het Centrumplein liggen drie belangrijke fietsroutes, behorende tot het Hoofd- of Plusnet Fiets van de gemeente. Buikslotermeerplein-Zuid is onderdeel van het Plusnet fiets. Op de weg liggen nu fietssuggestiestroken, die ter hoogte van de Jumbo ophouden. Voorbij dit punt wordt de fietser geacht op eigen initiatief een route te vinden richting het Stationsplein. Dit is een onwenselijke en gevaarlijke situatie. In voornoemde studie naar de mogelijke herinrichting van de weg Buikslotermeerplein-Zuid wordt onderzocht welk profiel het meest wenselijk is. Verbeteren van de veiligheid voor fietsers is hierbij een belangrijk uitgangspunt, evenals het verlengen van de fietsroute vanaf de Jumbo tot aan het doorgaande fietspad bij de Loenermark. Ter verbetering hiervan, en ten behoeve van de ontwikkeling van de A1 kavel, wordt de rotonde ter hoogte van de Waddenweg verlaagd tot de hoogte van Buikslotermeerplein-Zuid en vervangendoor een eenvoudige t-splitsing.

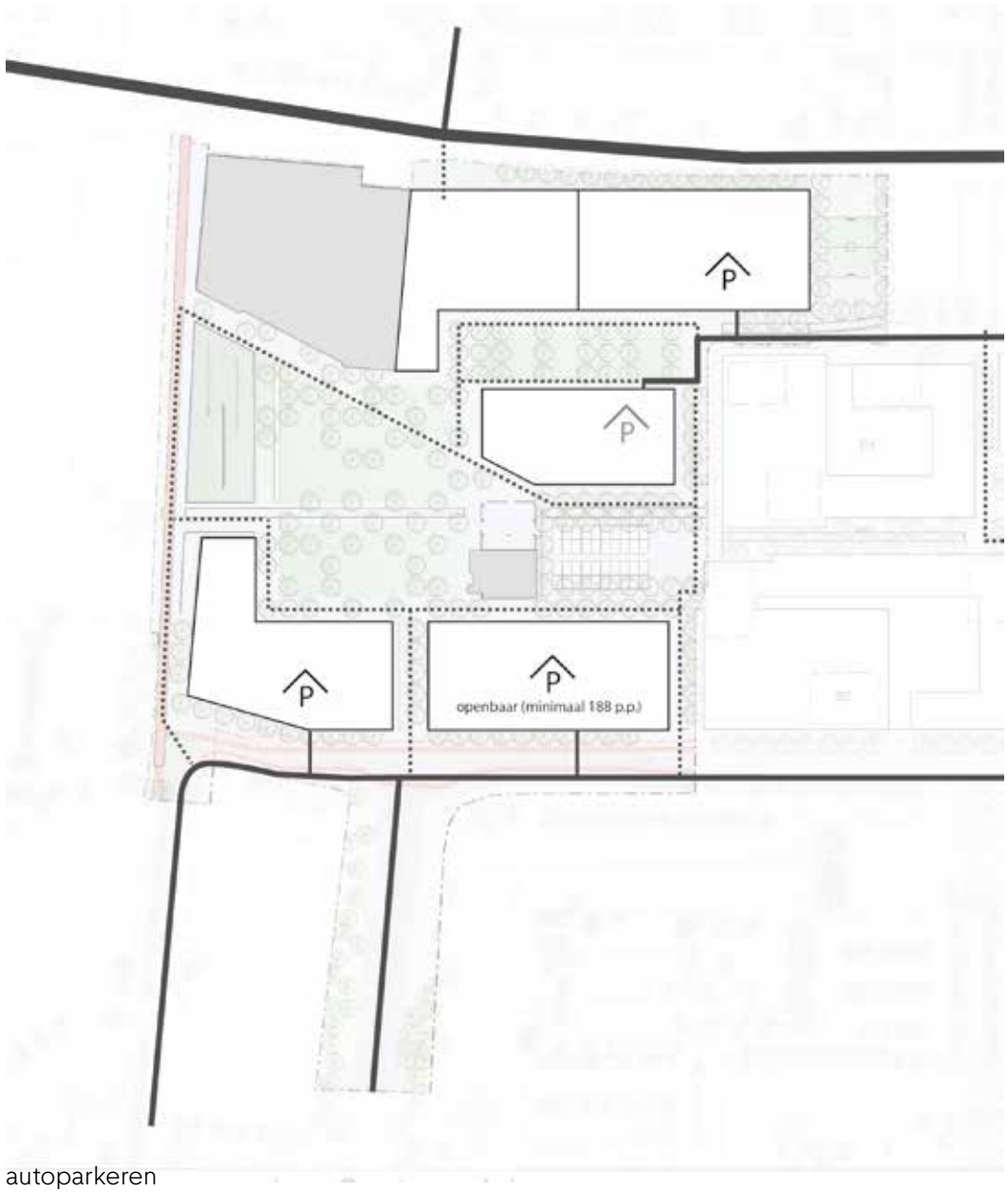
Het fietspad vanaf Loenermark richting de de zuidelijke brug bij het Stadsloket is Plusnet Fiets. Vanaf de brug in noordelijke richting, naar de Kleine Wereld toe, maakt het fietspad deel uit van het Hoofdnet fiets. De doorgaande route -Buikslotermeerplein-Zuid, Loenermark, Stationsomgeving, Elzenhagen, de Banne- loopt dus om het Centrumplein heen.

Buikslotermeerplein- Noord is onderdeel van het Hoofdnet fiets. Deze route moet, via het Centrumplein, verbonden worden met de doorgaande route in westelijke richting in de Stationsomgeving. Gekozen is deze fietsroute via de zuidzijde van 't Warderschip naar de Stationsomgeving toe te leiden. Fietsers rijden dus over het (markt) plein. Deze route is naar verwachting aanmerkelijk minder druk dan de doorgaande route via het Buikslotermeerplein-Zuid. De vormgeving en materialisering van de fietsroute over het (markt) plein moet nader uitgewerkt worden in het ontwerp voor de openbare ruimte.

2.4.5 Voetgangers

De voetganger is de belangrijkste verkeersdeelnemer op het Centrumplein. Van belang is met name het verbeteren van de bestaande routes naar het plein toe, en het creëren van een nieuwe verbinding ter plekke van de verlaagde rotonde. De noordelijke doorgaande route –Stationsplein, bioscoop, Cultuurcluster- is in principe enkel toegankelijk voor voetgangers. Langs de IJdoornlaan wordt geen trottoir aangelegd. Wel is in het dwarsprofiel ruimte gereserveerd om in de toekomst eventueel hier een voetgangersroute te realiseren.

Vergelijkbaar met de fietssuggestiestroken langs Buikslotermeerplein-Zuid houdt het trottoir langs de weg eveneens op bij de Jumbo. Bij de herinrichting van deze weg wordt de voetgangersroute gecontinueerd tot aan de Loenermark zodat ook hier een heldere doorgaande route aanwezig is. Aandachtspunt is de verplaatste bushalte op de hoek Buikslotermeerplein-Zuid - Waddenweg. Deze moet op een logische, veilige wijze te bereiken zijn voor voetgangers. Voorgesteld wordt een extra oversteekplaats te situeren bij deze halte. Onderzocht moet worden of een extra trottoir aan de zuidzijde van de weg wenselijk is.



autoparkeren

2.4.6 Parkeren

Autoparkeren
Conform gemeentelijk beleid moeten de vereiste parkeerplekken voor toekomstige bewoners en de voorzieningen op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit is vastgelegd in de bestuurlijk vastgestelde Nota Parkeernormen Auto d.d. 8 juni 2017

Er is een parkeerbalans opgesteld voor het gehele Buikslotermeerplein. Hierbij is gekeken naar het bezoekersparkeren van de woningen in samenhang met het verwachte bezoekersparkeren van de overige functies in de bestaande en nieuwe situatie.

In samenspraak met de CV van het winkelcentrum is afgesproken dat er in de nieuwe situatie een bronpunt aan de oost- en aan westzijde van het winkelcentrum komt. Deze parkeervoorzieningen zijn gedimensioneerd op de metrages van de bestaande supermarkten en een eventueel vierde supermarkt aan de oostzijde van het winkelcentrum.

Voornoemde afspraken met de CV betekenen dat op het Centrumplein, op de kavel A5, een openbare garage met minimaal 188 parkeerplekken gerealiseerd moet worden voor de supermarkten. De toegang voor voetgangers tot deze parkeergarage bevindt zich in de noordoosthoek van het kavel zodat de loopafstand tot de supermarkten minimaal is.

Algemene invalideparkeerplekken en prive invalideparkeerplekken komen in eerste instantie op eigen terrein, daarna in de bestaande openbare parkeergelegenheid op maaiveld en in garages. Voor de volledige parkeerbalans zie bijlage.

Fiets- en scooterparkeren
Fietsen is een populaire manier van verplaatsen in Amsterdam. Om al deze fietsen te kunnen parkeren moet er goed nagedacht worden over de manier waarop dat gebeurt. Op het Centrumplein worden de normen gehanteerd uit de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter d.d. 19 maart 2018. In de nota zijn de fietsnormen bindend, in tegenstelling tot de scooternormen. Op korte termijn wordt de Nota aangepast. De normen voor scooters worden dan eveneens bindend. Een tweede aanpassing betreft de norm voor bezoekersparkeren voor woningen. Deze wordt verlaagd van 0,5 naar 0,25 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. Vooruitlopend op de vaststelling van de aangepaste Nota zijn beide aanpassingen als uitgangspunt gehanteerd bij het SP Centrumplein. Voor het Centrumplein is een parkeerbalans opgesteld. Uitgangspunt is dat mensen die voor langere tijd parkeren (werknemers, scholieren, bewoners, bezoekers bioscoop, museum) dit doen in (gebouwde) parkeervoorzieningen op eigen terrein, terwijl kort parkeren in de openbare ruimte plaatsvindt. Wat betreft lang parkeren is het uitgangspunt dat elke kavel de eigen parkeerbehoefte oplost op eigen terrein in de vorm van inpandige, collectieve parkeerplaatsen, bij voorkeur op de begane grond, of anders op een heldere, comfortabele wijze te bereiken vanuit de openbare ruimte. De stallingen worden niet aan de gevel gesitueerd.

Het aantal te realiseren fietsparkeerplekken voor bewoners is volgens de Bouwbrief 2015-130 gerelateerd aan de woninggrootte, en moet inpandig gerealiseerd worden. De gemeente geeft de voorkeur aan een gezamenlijke fietsenstalling. Dubbellaags parkeren is toegestaan, maar er moeten per woning altijd minimaal twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn. Daarnaast is goede bereikbaarheid vanaf het maaiveld voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging en stelt het Bouwbesluit eisen aan het beheer van de stalling.

De opgestelde parkeerbalans wijst uit dat ca. 900 parkeerplekken gerealiseerd moeten worden in de openbare ruimte. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheden van dubbelgebruik. Met name de zijde van het winkelcentrum is interessant, omdat zich hier reeds een groot aantal parkeerplekken ten behoeve van de supermarkten (Jumbo & Lidl) bevinden. Kort parkeren wordt geaccommodeerd in de openbare ruimte, in de vorm van omlijnde fietsparkeervakken met nietjes.

In de parkeerbalans is ervan uitgegaan dat de benodigde fietsparkeerplekken voor het cultuurgebouw op eigen terrein gerealiseerd worden. In de bioscoop bevindt zich een gebouwde fietsparkeervoorziening met een capaciteit van ca. 700 plekken. Deze wordt momenteel niet gebruikt. In de vervolgfase zal onderzocht worden onder welke voorwaarden deze voorziening ingezet kan worden om de parkeerdruk op het Centrumplein te verlichten. Voor de volledige balans; zie bijlage.

2.4.7 Laden en lossen

Bij het indienen van bouwplannen voor voorzieningen wordt de aanvrager verzocht om een bevoorradingsplan op te stellen. Dit om te kunnen toetsen hoeveel laad- en losbewegingen een voorziening met zich meebrengt, of een voorziening bijvoorbeeld een laad- en losvoorziening op eigen terrein of een voorziening op straat nodig heeft, of dat er geen aparte voorzieningen nodig zijn.

Voor het cultuurgebouw geldt dat een eventuele laad- en losvoorziening inpandig gerealiseerd moet worden, ontsloten vanaf de IJdoornlaan.

2.5 Duurzame gebiedsontwikkeling

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 vastgesteld landelijk en gemeentelijk beleid, te vinden op de website, inclusief verwijzingen naar onderliggend beleid. Het Amsterdamse beleid komt overeen met de landelijke regelgeving, en stelt geen aanvullende of extra eisen.

Zie ook: Duurzaamheid aspecten gemeente Amsterdam: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/.

Duurzame energie en aardgasvrij
Nieuwbouw voldoet aan de landelijke regelgeving op het gebied van BENG en is aardgasvrij

Westpoort Warmte realiseert voor het Centrumplein een collectief hybride stadswarmte en koude net. Buikslotermeerplein ligt in het concessiegebied. Er geldt hier een publiekrechtelijke aansluitplicht op basis van de bouwverordening. Afwijken kan alleen met een duurzamer systeem en binnen de kaders van het bodemenergieplan.

De daken van de hoogte-accenten kunnen worden gebruikt voor pv-panelen en het opwekken van windenergie. Indien pv panelen op de gevel geplaatst worden zijn deze integraal onderdeel van de architectuur.

Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht
Fiets- en scooterparkeren voor bewoners bevindt zich op eigen terrein. Hiervoor dienen voldoende aansluitpunten voor het elektrisch laden van e-bikes en e-scooters aanwezig te zijn. Zie de website duurzame ontwikkeling, uitstootvrije mobiliteit en schone lucht.

Klimaatadaptatie
Gebouwen zijn rainproof en voldoen aan de Hemelwaterverordening Amsterdam. Informatie is beschikbaar op de website duurzaam ontwikkelen, klimaatadaptatie.

Natuurinclusief bouwen
De gemeente Amsterdam stimuleert ontwikkelende partijen om natuurinclusieve maatregelen een vroegtijdig stadium van de gebiedsontwikkeling te integreren in het ontwerp. Zie de website duurzaam ontwikkeling, natuurinclusief bouwen en ontwerpen. Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden zodanig dat minimaal 30 punten gehaald worden in het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.

Het stadsdeelbestuur van Amsterdam Noord heeft een ecologische kaart vastgesteld met aanbevelingen en suggesties voor natuurinclusief bouwen. Geadviseerd wordt deze kaart te raadplegen. Https://www.amsterdam.nl/stadsdelen/noord/ecologische-kaart-noord/

Circulair gebouwde omgeving
Er wordt alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. Daarnaast is een grondstoffenpaspoort verplicht. Dit zorgt ervoor dat de toegepaste materialen en componenten bekend zijn en faciliteert zodoende toekomstig hergebruik. Het materialenpaspoort dient bij oplevering overgedragen te worden aan de toekomstige eigenaar of VvE van de gebouwen. Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- Er moet voldaan worden aan de geldende MPG-score;
- Er mogen geen uitlogende materialen, zoals lood, koper, ongecoat zink en verzinkte materialen en teerhoudende dakbedekking toegepast worden.

Meer info op de website duurzaam ontwikkelen, circulair gebouwde omgeving

Afvalvrije stad
Nieuw te ontwikkelen woningen voldoen aan de daarvoor geldende eisen en dragen bij aan een afvalvrije stad in 2050.

Huishoudelijk afval wordt door de gemeente ingezameld. Hiervoor dient voldoende ruimte te worden gereserveerd. Huisvuil wordt ingezameld middels ondergrondse containers. Bij de ontsluiting van het gebied dient hier rekening mee gehouden te worden. Dit heeft met name betrekking op het 'interieur' van het plangebied. In de vervolgfase moet voor het plangebied een integraal plan met betrekking tot huisvuilophaal opgesteld worden. De doelstellingen uit het Uitvoeringsplan Afval & Grondstoffen zijn hierbij leidend.

Kansen en ambities
Naast de bovenstaande eisen biedt de gebiedsontwikkeling op het Centrumplein kansen op vergroening via daarbij aansluitende thema's klimaatadaptie en natuurinclusief.
Voor het Buikslotermeerplein gaat het om een

integrale ontwikkeling van duurzaamheidsthema's in de stedenbouwkundige en ecologische planvorming. Daarbij ligt de focus op 3 integrale opgaven:

- Adaptief en duurzaam
- Gezond Buikslotermeerplein
- Klimaatadaptief en natuurinclusief

Adaptieve en duurzame gebouwen
Adaptief bouwen houdt in dat gebouwen in hun levensduur aanpasbaar zijn. Dit kan door bijvoorbeeld flexibele plattegronden of demontabel bouwen. Daarnaast is het materiaalgebruik van belang. Waar mogelijk worden bestaande materialen hergebruikt.

Amsterdam stimuleert het bouwen met hout voor zowel casco als afbouw als ook het gebruik van biobased materialen voor isolatie en gevelmaterialen.

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

Klimaatadaptieve én natuurinclusieve gebouwen
Vergroening is de belangrijkste opgave in dit gebied. Om te komen tot een significante vergroening in een nu versteend gebied is een integrale aanpak nodig die het gebied er groener uit laat zien en ook als zodanig beleefd wordt en een bijdrage levert aan klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

Hemelwater wordt bij voorkeur geborgen en hergebruikt voor de irrigatie van de groene daken en gevels. Dit voorkomt hoge kosten en uitval van beplanting en bespaart drinkwater. Gebouwen dragen niet bij aan hittestress van de omgeving. Opwarming van de binnenruimtes wordt voorkomen met passieve maatregelen, zoals zonwering, overstekken en vloerverkoeling. Groen op gevels en daken is ecologisch en esthetisch een belangrijk verbindend element tussen de openbare ruimte en het gebouw.

Door gelaagdheid van de gebouwen en daar groen toe te voegen op verschillende niveaus levert dit significante verbetering op. In verband met adaptief vermogen wordt ingezet op inheemse beplanting.

Ten noorden en zuiden vormen de oost-west routes groene boulevards die een belangrijke ecologische verbinding zijn in het gebied. Aangrenzende kavels zijn met hun groene gevels en daken onderdeel van deze verbindingen en houden hier rekening mee in hun ontwerp

Groene daken worden gerealiseerd op de lager gelegen gebouwdelen, ter plaatse van de setbacks en op het basement. Een dakpakket van minimaal 60cm is het uitgangspunt voor alle groene daken. Voor de setbacks is het uitgangspunt een dakpakket van minimaal 30cm.



3. Techniek

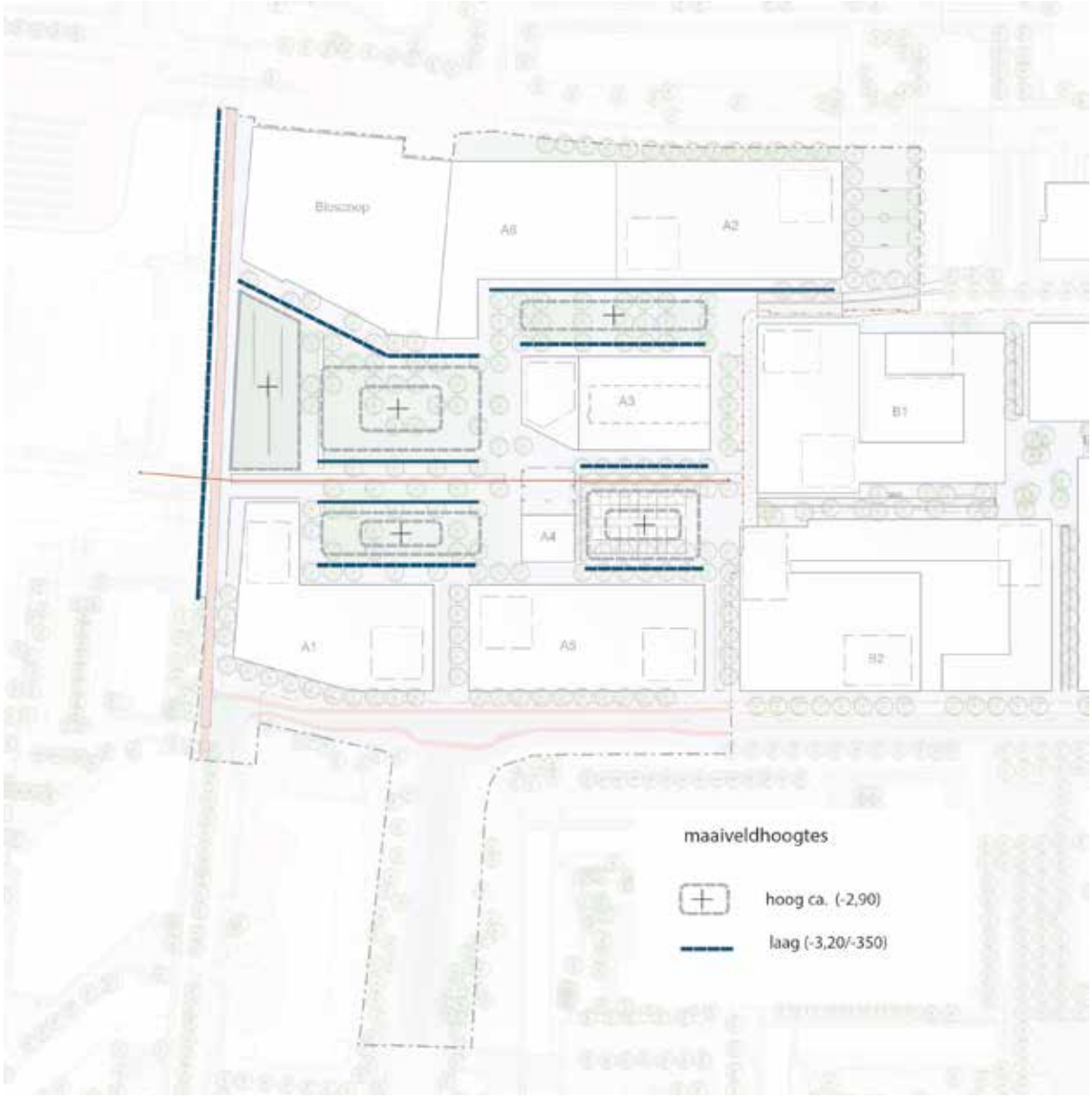
3.1. Ondergrond

Grondwater
De grondwaterstand op het Buikslotermeerplein is problematisch, mede door de lage ligging van de polder, de in de loop der tijd aangepaste waterhuishouding en de slechte waterdoorlatendheid van de bodem. Het huidige maaiveld van het Centrumplein ligt op ca. NAP -3,50 m. De gemiddelde grondwaterstand varieert tussen de NAP -4,6 m nabij de bestaande waterloop aan de westzijde van het Centrumplein en NAP -3,70 m aan zuidoostelijke zijde bij de bestaande bebouwing en de weg BSMP-zuid. De gemeente Amsterdam streeft naar een ontwateringsdiepte van tenminste 90 cm ten opzichte van het bestaande maaiveldniveau. Een aanzienlijk deel van het Centrumplein voldoet dus niet aan de gemeentelijke eis. Het verbeteren van de ontwatering is essentieel voor de geplande vergroening van het Centrumplein.

Er zijn meerdere mogelijkheden om de ontwateringsdiepte te verbeteren, te weten:

- Ophogen van het maaiveld;
- Toevoegen van oppervlaktewater;
- Grondverbetering;
- Drainage toevoegen.

Laatstgenoemde optie is het minst wenselijk vanuit gemeentelijk beleid omdat dit de minst duurzame oplossing is. Vanwege de te handhaven bestaande bebouwing en het aansluiten op bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur



maaiveldhoogtes (indicatief)

is structureel ophogen van het plangebied niet-mogelijk. Structureel toevoegen van oppervlaktewater is niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en / of conflicteert met de bestaande en nieuwe vereiste ondergrondse infrastructuur.

In het Schetsontwerp Openbare Ruimte (SO OR), onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan, zijn de drie pleinen opgehoogd met maximaal ca. 60 cm. rekening houdend met de bestaande bebouwing en de randvoorwaarden vanuit Geboden Toegang.

Ingenieursbureau Fugro heeft op basis van het schetsontwerp een aantal scenario's geanalyseerd met als belangrijke conclusie dat zonder het toepassen van drainage de gewenste ontwateringsdiepte op het Centrumplein niet haalbaar is. Zij adviseren een scenario waarin de voorgestelde ophoging in het SO OR gecombineerd wordt met drainage op die plekken waar ophoging niet mogelijk is. Op deze wijze is de gewenste ontwateringsdiepte haalbaar. Zie bijlage Fugro, Modelstudie Buikslotermeerplein Amsterdam, Rapportage modelberekening scenario 1-5, 19-01-2023.

In het paraplubestemmingsplan 'Grondwater--neutrale kelders' is opgenomen dat kelders niet zijn toegestaan op het Buikslotermeerplein vanwege kans op opbarsten. Hiervan kan afgeweken worden middels een buitenplanse afwijking. De initiatiefnemer is verplicht een geohydrologisch en een geotechnisch rapport op te (laten) stellen. Doel van het eerste rapport is aan te tonen dat en hoe de kelder grondwaterneutraal kan worden gerealiseerd. Het tweede rapport moet inzicht verschaffen in het opbarstrisico van de kelder(s) na realisatie ervan. Zie bijlage Fugro, Waterhuishoudkundige notitie ontwikkeling Buikslotermeerplein Amsterdam, 08-05-2023.

Bodem-energieplan
Voor het Buikslotermeerplein is een bodemenergieplan (BEP) opgesteld door IF Technology (juni 2022). Doel optimaal gebruik te maken van de ondergrond voor bodemenergie. Het bodemenergieplan onderscheidt een aantal zones voor warmtebronnen, koudebronnen en monobronnen, met daartussen buffers om negatieve interferentie tussen de bronnen te voorkomen.

Op het Centrumplein zijn zones voor warmte- en koudebronnen aangewezen. Op basis van de huidige inzichten met betrekking tot het maximaal te realiseren programma op het Centrumplein wordt nu uitgegaan van twee warmte- en twee koudebronnen in de openbare ruimte. De exacte positie van de bronnen dient vastgelegd te worden in de vervolgfase, in het op te stellen Voorlopig Ontwerp van de Openbare Ruimte (VO OR).

Voor een verdere toelichting en de (technische) randvoorwaarden wordt verwezen naar de bijlage van If technology 'Buikslotermeerplein in Amsterdam, Bodemenergieplan'. Het BEP wordt seperaat voorgelegd aan de gemeenteraad van Amsterdam ter vaststelling.

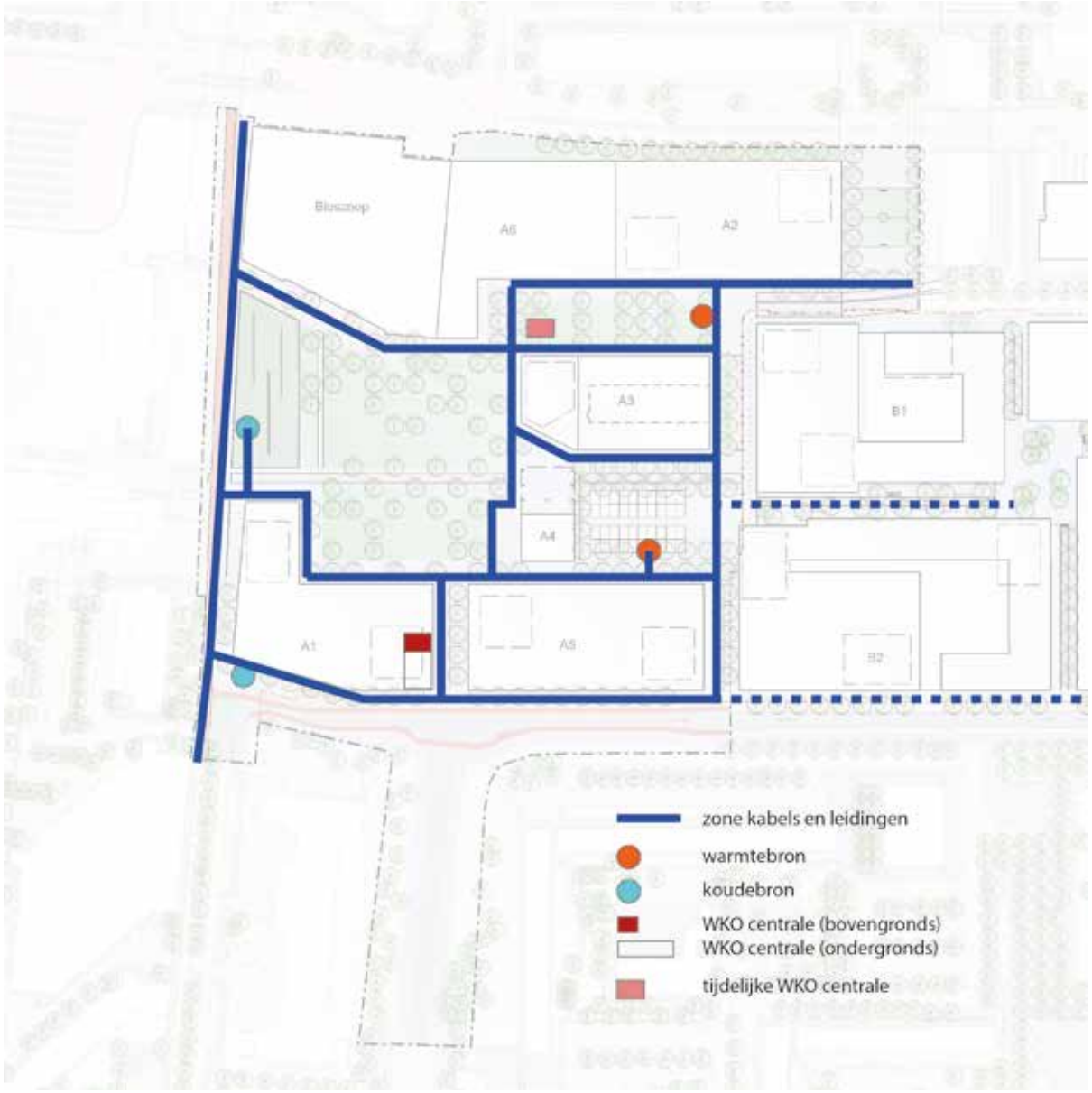
Masterplan kabels & leidingen
Door de geplande ontwikkeling van het Centrumplein zullen vooruitlopend hierop een groot aantal bestaande kabels & leidingen omgelegd moeten worden door de gemeente. De doorgaande tracés van warmtenet en riolering aan de westzijde van het plangebied worden in elk geval gehandhaafd. Het doorgaande tracé van Lander -hoge druk gas- onder de kavel A1 zal verlegd moeten worden, evenals de nabij gelegen lage drukgasleiding.

Warmte Koudeopslag
De toekomstige bebouwing wordt aangesloten op een hybride warmte koudeopslag-systeem (WKO). In overleg met Vattenfall zijn zowel de hoofdtracés van de ondergrondse infrastructuur vastgesteld als de indicatieve positie van de benodigde centrale voor de WKO. Deze wordt geïntegreerd in de kavel A1. Vooruitlopend op de bouw van de kavel A1 is naar alle waarschijnlijkheid een tijdelijke centrale nodig ten behoeve van de ontwikkeling van 't Warderschip. Deze wordt in de openbare ruimte geplaatst, direct ten noorden van het gebouw. Voor het aansluiten op WKO heeft elke kavel een tweetal voorzieningen nodig, te weten een regelkamer en een grootzakelijke aansluiting. Deze worden inpandig gerealiseerd. Met Vattenfall is overeengekomen dat de maximale tracébreedte voor de transportleidingen 4,70 meter is, voor de distributieleidingen is dit 1,95 meter.

Gebouwde voorzieningen
Aanvullende nutsvoorzieningen voor de geplande ontwikkelingen zoals trafo's en warmteoverdrachtstations (WOS) worden inpandig op de kavels gerealiseerd. Dit is mede afhankelijk van het programma per kavel. Overige voor de bedrijfsvoering van de nutsbedrijven benodigde gebouwde voorzieningen worden inpandig gerealiseerd of in het ontwerp van de gevel geïntegreerd. Liander heeft aangegeven geen extra middenspanningsruimtes (MSR) op het Centrumplein nodig te hebben.

Ruimtereservering K&L in de openbare ruimte
In het schetsontwerp openbare ruimte (SO OR) is rekening gehouden met een 6 m. brede zone rondom de te ontwikkelen kavels ten behoeve van de distributiepakketten van de nutsbedrijven. Bij de uitwerking van het schetsontwerp tot een Voorlopig Ontwerp openbare ruimte (VO) zullen de benodigde tracés en de geplande bomen verder op elkaar afgestemd worden. Uitgangspunt is een minimale afstand van 2 meter tussen boom en tracé. In het concept-masterplan k&l zijn een aantal zones opgenomen ter plekke van de geprojecteerde bomenrijen welke vrij moeten blijven van k&l.

Het ontwerp en de aanleg van k&l in de openbare ruimte wordt gedaan conform de verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR). Voor tracé bepaling zijn de daartoe landelijk geaccepteerde richtlijnen, zoals relevante NEN-normen, van toepassing. Hierbij geldt voor distributiekabels en -leidingen onderstaande volgorde (achtereenvolgens van gevel naar midden weg): telecommunicatie, gas, water, elektriciteit, riool, warmte / koude.
Een standaardprofiel heeft in de maximale variant een breedte van 12,1 meter (zonder gasleidingen). Hierbij is rekening gehouden met een transport strook van 4.7 meter voor WKO en aan twee zijden gebouwen met aansluitingen.
Als er aan 1 zijde gebouwen zijn, wordt dit 7.8 meter (zonder gasleidingen) en uitgaande van enkel een distributiestrook voor WKO).
Hierbij is geen rekening gehouden met de bovengrondse inrichting die invloed heeft op de ondergrondse ruimte. Denk hierbij aan bomen, opsluitbanden en lichtmasten.



bodemenergie en kabels en leidingen zones

3.2. Milieuaspecten

Wind
Zie paragraaf'Microklimaat'en het windhinderonderzoek in de bijlage.

Geluid
Het akoestisch onderzoek loopt. Het onderzoek en de conclusies worden nog aan het definitieve concept SP toegevoegd.

Ecologie
Een quickscan is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage bij dit plan

Stikstof
Het stikstofonderzoek loopt. Het onderzoek en de conclusies worden nog aan het definitieve concept SP toegevoegd.

Luchtkwaliteit
Het onderzoek naar de luchtkwaliteit loopt. Het onderzoek en de conclusies worden nog aan het definitieve concept SP toegevoegd.

Bodemkwaliteit
In het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders is vastgelegd dat op het Centrumplein geen kelders zijn toegestaan vanwege het risico van opbarsten. De ontwikkelende partij zal middels een geohydrologisch onderzoek moeten aantonen dat het initiatief niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Archeologie
Het Bureau Monumenten en Archeologie (MenA) heeft in 2011 een archeologische signaleringskaart samengesteld. In het onderzoeksgebied zijn geen archeologische verwachtingen.

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

Milieuhinder bedrijven
In het plangebied is sprake van een mix van wonen 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. Op enige afstand van het plangebied bevindt zich het winkelcentrum Boven 't Y.
De winkels kunnen zijn voorzien van koel- en warmteinstallaties die geluid veroorzaken. Deze installaties moeten voldoen aan de normen uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De milieugebruiksruimte van de bestaande winkels wordt met de komst van de nieuwe woningen niet verder ingeperkt en, vanwege de afstand, is overlast vanwege eventuele installaties van de winkels ter plaatse van de nieuwe woningen niet te verwachten.

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.

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

3.3 Fasering

Volgens de huidige inzichten bestaat Fase 1 uit de ontwikkeling van 't Warderschip en de haalbaarheidsstudies voor het Cultuurgebouw en de Bowling. Fase 2 is de ontwikkeling van de kavel A1. Voorafgaand aan de start bouw van de kavel A1 dient de rotonde verlaagd te zijn en vervangen door een t-kruising. Fase 3 is het ontwikkelen van de kavel A5. Deze kavel moet opgeleverd zijn voor ontwikkeling van de kavel A2 gestart kan worden vanwege de parkeervoorziening voor de supermarkten op de kavel A5. Tijdens de bouw van de parkeervoorziening kan de kavel A2 gebruikt worden als tijdelijke parkeervoorziening voor de supermarkten. Slotstuk van de ontwikkeling van het Centrumplein, Fase 4, is de ontwikkeling van de kavel A2.

