Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Ontwikkelkader deelgebied Winkelcentrum, Buikslotermeerplein
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Directie:	Grond en Ontwikkeling
Datum behandeling staf WH	27 mei 2024
Datum adviesaanvraag:	17 juni 2024
Deadline ontvangst advies:	28 juli 2024
Advies mailen naar:	a.ruijter@amsterdam.nl; m.stam@amsterdam.nl; s.de.wit@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	1. Investeringsnota Winkelcentrum (met bijlagen)
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Eind 2021 is de projectnota Buikslotermeerplein vastgesteld door B&W en ambitiedocument opgesteld. Vanuit daar zijn in samenwerking met vereniging van eigenaren van het winkelcentrum de ruimtelijke spelregels voor ontwikkeling van het winkelcentrumgebied tot stand gekomen. De afgelopen jaren is er op meerdere momenten overlegd met de omgeving. Een uitgebreid verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij het ontwikkelkader.

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Noord
Procesbegeleider:	Dave Coenders
Datum weekstart/staf:	Maandag 1 juli 2024
Datum stadsdeelcommissie:	Woensdag 17 juli 2024
Datum dagelijks bestuur:	Vrijdag 19 juli 2024
Registratienr. (optioneel):	...

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Graag wil ik u, het Dagelijks Bestuur Stadsdeel Noord, namens het College van Burgemeester en Wethouders, uitnodigen om advies te geven over het Ontwikkelkader (Investeringsnota) voor het deelgebied Winkelcentrum (Buikslotermeerplein).

Het Buikslotermeerplein is een integraal onderdeel van het project 'Centrumgebied Amsterdam Noord' (CAN), dat tot doel heeft een volwaardig stadscentrum voor Noord te realiseren. Binnen plangebied Buikslotermeerplein zijn drie deelgebieden gedefinieerd; Centrumplein, Winkelcentrum en Olof Palmeplein, elk met specifieke transformatiedoelen en ruimtelijke richtlijnen. Voor de deelgebieden Winkelcentrum en Centrumplein zijn investeringsbesluiten opgesteld waarover nu advies wordt gevraagd. Het Olof Palmeplein volgt iets later in de tijd.

Onderwerp van deze adviesaanvraag is het Ontwikkelkader voor deelgebied Winkelcentrum (investeringsnota, fase 3 Plaberum). Het ontwikkelkader omvat alle uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deelgebied Winkelcentrum. Het gebied verandert de aankomende jaren van een gebied waar uitsluitend kan worden gewinkeld naar een echt centrum voor Noord waar je naast winkelen ook kan wonen, ontspannen en werken. Hierbij ligt de nadruk op functiemenging, vergroening, verdichting en het verbeteren van de verblijfskwaliteit en veiligheid.

Het gebied is in de projectnota Buikslotermeerplein aangewezen als transformatiegebied waarbij het initiatief tot ontwikkeling bij de vastgoedeigenaren in het winkelcentrum ligt. De Vuistregels vormen de ruimtelijke spelregels voor de ontwikkeling en zijn tot stand gekomen in samenwerking met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CV).

De belangrijkste uitgangspunten:

- Realisatie van een levendig en groen stadscentrum in samenwerking met de vastgoedeigenaren in het gebied en de omgeving.
- Ruimte voor circa 1.900 woningen en behoud van detailhandel.
- Woningbouwsegmentering van minimaal 20 % sociaal, minimaal 40 % middeldure huur, minimaal 20 % tot maximaal 30 % vrije sector om aan te sluiten bij de woningbouwvoorraad in de omgeving van het plein en de transformatie haalbaar te maken.
- Samen met de eigenaren in het gebied een visie op te stellen voor een nieuwe en groene openbare ruimte.

Reinier van Dantzig, Wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Noot: het Dagelijks Bestuur (DB) van stadsdeel Noord onderstreept het belang van de samenhang tussen verschillende onderdelen binnen de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein en geeft derhalve één integraal advies op de drie verschillende planproducten.

Conceptadvies:
Het DB is in hoofdlijnen positief over de investeringsnota Centrumplein, de investeringsnota Winkelcentrum en het welstandskader, en kan zich vinden in zowel de inhoudelijke als ruimtelijke kaders. Wel zal er in dit advies een aantal zorg- en aandachtspunten worden meegegeven. Het DB adviseert het college om, met inachtneming van de in het advies geformuleerde punten, de voorliggende documenten als zodanig vast te stellen. Het DB is verheugd dat er na een lange periode van planvorming nu een gedragen ambitie voorligt en er begonnen kan worden met de lang gekoesterde ontwikkeling van het Buikslotermeerplein.

Het DB vraagt aandacht voor, en (op onderdelen) een nadere uitwerking van de volgende punten:

Integrale gebiedsontwikkeling
Met het vaststellen van de twee investeringsnota's en het welstandskader wordt het startsein gegeven voor de transformatie van het Buikslotermeerplein. Het DB begrijpt de afweging om de ontwikkeling vanuit deelgebieden (Centrumplein, Winkelcentrum en Olof Palmeplein) vorm te geven maar benadrukt het belang van één integraal kader waarmee de kwaliteit en de samenhang van hetgeen wordt ontwikkeld zal worden geborgd. Het DB ziet dit aandachtspunt graag concreet gemaakt. Dit geldt ook voor de ontwikkeling in relatie tot de omliggende gebieden. Naast de kansen die de transformatie van het Buikslotermeerplein voor de omgeving biedt is het noodzakelijk om te blijven investeren in de kwaliteit van woningen, de openbare ruimte, het voorzieningenniveau en de verbindingen met naastgelegen buurten zoals de Kleine Wereld en Plan Van Gool.

Transformatie
De ontwikkeling van het Buikslotermeerplein zal gefaseerd plaatsvinden en de nodige jaren in beslag nemen. Het DB wijst op de impact van de transformatie van het Buikslotermeerplein en vraagt aandacht voor het verder uitwerken van de plannen waarbij duidelijk wordt wat de effecten zijn voor het gebied en de (directe) omgeving, mede in de tijdelijkheid. Uitgangspunt moet zijn dat de kwaliteit van de leefomgeving gedurende de ontwikkelperiode wordt geborgd. Daarbij wordt expliciet aandacht gevraagd voor (veranderende) verkeersstromen, de bereikbaarheid van het gebied, de kwaliteit van de openbare ruimte, het tegengaan van bouwoverlast en ruimte voor tijdelijke voorzieningen als het winkelcentrum wordt getransformeerd. Voor wat betreft het laatste benadrukt het DB het belang van het goed blijven faciliteren van de winkel- en marktfunctie van het Buikslotermeerplein tijdens de transformatieperiode, waarbij in het bijzonder aandacht wordt gegeven aan de kleine ondernemer. Het DB adviseert daarnaast om extra te investeren in de inzet van capaciteit zoals omgevingsmanagement en toezicht en handhaving. Tenslotte wordt verzocht om het grasveld van het centrumplein bij de permanente inrichting geschikt te maken voor het faciliteren van kleinschalige evenementen, met de expliciete kanttekening dat dit niet door verharding gebeurt: de groene inrichting van het veld moet geborgd blijven.

Groen
Het DB onderschrijft de wens om het Buikslotermeerplein aanzienlijk te vergroenen, maar vindt dat deze ambitie een concretisering verdient. In de nota's wordt bij de groenopgave voornamelijk gerefereerd aan het eindbeeld. Voor de leefbaarheid op en rondom het Buikslotermeerplein is het essentieel dat het groen in elke fase van de ontwikkeling op niveau blijft: het is een constante factor in plaats van een sluitstuk. Het DB vraagt daarom om een uitwerking van de groenambitie, vertaald in een groenplan (voor verschillende soorten groen) met het uitgangspunt dat er voorafgaand aan en tijdens de transitie structureel en extra wordt geïnvesteerd in kwalitatief hoogwaardig groen. Daar waar mogelijk worden plekken in het plangebied eerder vergroend. Bij het (her)planten van bomen wordt gekozen voor volwassen exemplaren. Voor wat betreft de groenambitie (lees: het minimaal halen van de groennorm) in het winkelcentrum heeft het DB enige zorg en vraagt naar de mogelijkheid om samen met de eigenaren meer concrete uitgangspunten over vergroening van het plangebied winkelcentrum te maken zodat (minimaal) aan de groennorm wordt voldaan.

Tenslotte vraagt het DB aandacht voor het volgende. Met de (tijdelijke) inrichting van de openbare ruimte van het centrumplein is er een grote groene verblijfsruimte ontstaan die op veel waardering van bewoners en bezoekers kan rekenen. Het groene plein wordt intensief gebruikt voor sport en recreatie. Daarnaast heeft het bijna een symbolische waarde als ruim opgezette groene plek in een behoorlijk verdichtend gebied. Met de ontwikkeling van de A1 kavel zal deze ruimte (en beleving) aanzienlijk minder worden. Het DB vraagt te onderzoeken wat er mogelijk is om de huidige groenbeleving van deze plek in stand te houden.

Openbare ruimte
In aansluiting op de groenambitie onderstreept het DB het belang van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte op en rondom het Buikslotermeerplein. De verschillende pleinen die zijn opgenomen in de investeringsnota centrumplein zijn waardevol voor bezoeker en bewoner en nodigen uit tot ontmoeting, sport, beweging en recreatie. Wel vraagt het DB aandacht voor borgen van de kwaliteit van de openbare ruimte tijdens de transformatie waardoor bewoners en bezoekers van het Buikslotermeerplein voldoende ruimte hebben waar ze gebruik van kunnen maken en geen last hebben van de gebiedsontwikkeling. Het DB vraagt daarbij extra aandacht voor de toegankelijkheid voor minder validen. Daarnaast zorgt de ontwikkeling naar een gebied met gemengde functies ervoor dat de (openbare) ruimte op plekken anders gebruikt gaat worden. Om mogelijke consequenties en effecten in kaart te brengen adviseert het DB om een goed toegankelijkheidsonderzoek te doen: wat gebeurt er bijvoorbeeld op het moment dat parkeren een andere invulling krijgt, er steeds meer (niet standaard) tweewielers in de openbare ruimte worden gestald, aan winkelen- en wonen gerelateerde verkeersstromen elkaar gaan kruisen? Ook vraagt het DB aandacht voor een kwalitatief goede aansluiting van het Buikslotermeerplein op de omgeving zoals veilige en logische (verkeers-)verbindingen met onder andere het Stationsgebied en omliggende buurten.

Mobiliteit
Met de omvangrijke gebiedsontwikkeling die momenteel in Noord plaatsvindt is de vraag hoe ons stadsdeel ook in de toekomst bereikbaar blijft van belang. In het mobiliteitsplan Noord wordt de opgave, ambitie en het maatregelpakket voor de ontwikkelgebieden en bestaand Noord beschreven. Het DB onderstreept het belang van een mobiliteitsplan voor het Buikslotermeerplein dat een duidelijke relatie heeft met het Noord-brede plan. Ook hierin staat de bereikbaarheid te voet, fiets en OV centraal waardoor er minder ruimte zal zijn voor de auto. Dit is nodig zodat het plein ook in de toekomst voor bewoners en ondernemers bereikbaar blijft. Mede gelet op de verschillende (bouw)ontwikkelingen die voortdurend op elkaar ingrijpen vraagt het DB extra aandacht voor de verkeersstromen tijdens de transformatie. Veilige en logische verbindingen blijven het uitgangspunt.

Wonen
De ontwikkeling van het Buikslotermeerplein, dat met 2800 nog te realiseren woningen een aanzienlijke bijdrage levert aan de woonopgave van Amsterdam, kan niet los worden gezien van de opgave in de nabije omgeving. Het DB vindt het uitgangspunt essentieel dat duidelijk is wat de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein kan betekenen voor de aangrenzende buurten. Het is daarom wenselijk dat er een concretisering wordt gemaakt van kansen op het gebied van onderwerpen als doorstroming/ wooncarrière voor bewoners uit de buurt. Daarnaast vraagt het DB te onderzoeken wat het woonprogramma kan betekenen in het realiseren van de opgave voor wat betreft ouderenhuisvesting. In de ambitie die door het college is uitgesproken wordt aangehaald dat Noord één van de gebieden is die het verdient om een volwaardig stadscentrum te krijgen, met behoud van eigen karakter. Het DB

onderschrijft dit uiteraard maar ziet graag een aanscherping in het ontwikkelkader dan wel volgende planproducten waar het kwalitatief hoogwaardige aspect van de ontwikkeling duidelijker wordt geborgd.

Daarnaast vraagt het DB aandacht voor het feit dat Buikslotermeerplein transformeert van een eenzijdige (winkel)bestemming naar een gebied met verschillende functies. Deze ontwikkeling heeft een aanzienlijke impact op de omgeving, het karakter en de dynamiek zullen van het plein zal veranderen. Het DB adviseert om de effecten in kaart te brengen en daar waar nodig te anticiperen. Hierbij kan worden gedacht aan het voorkomen van windhinder of het in kaart brengen van de wisselwerking tussen functies zoals wonen in relatie tot de logistieke processen op de binnenhoven van de winkels.

Ook wat betreft de woonfunctie benadrukt het DB dat de gemeente Amsterdam met de woningcorporaties samen zal moeten blijven inzetten op het verbeteren van de kwaliteit van de woningen in aangrenzende buurten.

Voor wat betreft het woonprogramma is in het stedenbouwkundig plan voor het centrumplein uitgegaan van de stedelijke regeling 40 (sociale huur) – 40 (middeldure huur) – 20 (vrije sector). In het ontwikkelkader voor het winkelcentrum wordt voorgesteld om af te wijken van deze regeling: minimaal 20 % sociale huur, minimaal 40% middeldure huur en minimaal 20% en maximaal 30% vrije sector woningen. Het DB begrijpt, gelet op het woonprogramma in de directe omgeving en de wens om de haalbaarheid van de transformatie te vergroten, dat er een afwijking van de stedelijk regeling wordt voorgesteld. Toch benadrukt het DB het belang van betaalbare woningen voor het gebied en vraagt het college om zich in te zetten om zoveel als mogelijk woningen in het sociale- als middensegment te realiseren. Daarbij wordt verzocht om de nodige flexibiliteit in het woonprogramma toe te passen als het ten gunste komt van de ontwikkeling van betaalbare woningen. Als (goed) voorbeeld refereren we aan de ontwikkeling van de blok NZ3 in de noordbuurt van Elzenhagen Zuid.

Cultuur
De ontwikkeling van het Buikslotermeerplein, en in het bijzonder het centrumplein biedt de nodige kansen voor het culturele aanbod in Noord. Voor het DB is cultuur één van de dragende pijlers van het centrumplein en is daarom blij met het aantal m2 dat in de investeringsnota is opgenomen. Wel wil het DB de zorg adresseren dat de financiële businesscase voor o.a. het cultuurcluster vrij fragiel is. Om te voorkomen dat de culturele ambitie niet gerealiseerd kan worden, en Noord achterblijft als het gaat om (stadsdeel-brede) culturele voorzieningen, vraagt het DB het college om garant te staan voor de benodigde investering. Dit sluit in onze optiek ook aan op de ambitie om ongelijk te investeren. Het DB is verheugd dat bewoners op verschillende locaties op het centrumplein toegang krijgen tot cultureel-maatschappelijk aanbod. Naast het cultuurcluster draagt ook de ontwikkeling van de bowling en de gereserveerde ruimte op de A1 kavel bij aan de culturele ambitie. Het DB onderstreept de waarde van lokale partijen zoals de DAT! School en de Modestraat, die de afgelopen jaren een solide netwerk hebben opgebouwd en veel betekenen voor jonge en oude Noorderlingen. In het stedenbouwkundig plan voor het centrumplein is ruimte opgenomen om lokale organisaties te huisvesten.

Sport
Met het voornemen om 2800 woningen aan het gebied toe te voegen mag het duidelijk zijn dat er rekening wordt gehouden met voldoende sport- en recreatieve voorzieningen. In het ruimtelijk kader van het Buikslotermeerplein is er geen plaats voor veldsport. Het DB begrijpt dat de sportambitie die in de investeringsnota's is opgenomen aansluit bij het karakter van het gebied. De afweging om het behalen van de sportnorm te koppelen aan het realiseren van extra m2 veldsport buiten het plangebied lijkt inhoudelijk logisch. Het DB wil echter hierbij haar zorg aan het college adresseren omdat uit ervaring blijkt dat het realiseren van (veld)sportvoorzieningen in stadsdeel Noord onder druk staat. Daarom wil het DB, in aanvulling op de keuze om het aantal m2 voor georganiseerde (veld)sport buitenplans te realiseren, een verdere concretisering van deze ambitie. Waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan de locatiekeuze en het feit dat het realiseren van een goede (veld)sportvoorzieningen verder gaat dan het sec realiseren het aantal vierkante meters.

Maatschappelijke voorzieningen
In de investeringsnota's die voorliggen ziet het DB voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Net als bij de ambitie op het gebied van wonen wordt benadrukt dat de voorzieningen die op het Buikslotermeerplein worden gerealiseerd niet alleen voorzien in de behoefte van de nieuwe bewoners maar ook aansluiten bij de opgave in de

omliggende wijken. Belangrijk is echter het gegeven dat maatschappelijke voorzieningen in fysiek opzicht vaak lokaal gebonden zijn. In dat opzicht onderstreept het DB het belang van het investeren in maatschappelijke voorzieningen in de buurten Plan Van Gool en de Kleine Wereld: bewoners hebben vaak bij voorkeur een locatie in hun eigen buurt. De voorzieningen op het Buikslotermeerplein zijn in dat opzicht een aanvulling op het aanbod in de wijk zelf. In het verlengde daarvan ziet het DB graag verder onderzocht of een clustering van de maatschappelijke- en culturele voorzieningen (verdeeld over kavel A1 en A2) in kavel A1 de voorkeur verdient boven een spreiding over de twee verschillende kavels.

Branchering
Voor de aantrekkingskracht van het winkelcentrum is een divers aanbod van winkels en voorzieningen belangrijk. Met branchering wordt gestreefd naar een winkelaanbod dat past bij het karakter, profiel en de functie van het gebied en daarmee aansluit op de wensen, grootte en mogelijkheden van het verzorgingsgebied. Het DB adviseert om samen met de vereniging van eigenaren en winkeliers te verkennen wat er nodig is om tot een kwalitatief goede en toekomstbestendige branchering te komen.

Ontwikkeling en participatie
Gelet op de lange doorlooptijd van de transitie van het Buikslotermeerplein en de impact die het heeft is het essentieel dat er een voortdurende dialoog met de omgeving plaatsvindt over de toekomstplannen maar ook over de leefbaarheid tijdens de werkzaamheden het transitieproces. Deze dialoog moet ruimte bieden aan de wens om samen een leefbare stad te maken. Het DB adviseert om een participatieplan op te stellen dat specifiek ingaat op de vraag hoe je met elkaar in een proces van transformatie ervoor kunt zorgen dat er op een constructieve manier een stadsdeelcentrum wordt ontwikkeld. In samenhang met de omgeving waarbij er gezamenlijk wordt gelet op de aspecten van leefbaarheid.

Advies stadsdeelcommissie:
Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De stadsdeelcommissie is verheugd dat de doorontwikkeling van het winkelcentrum vorm begint te krijgen. We kunnen ons goed vinden in de spelregels: verrijken, vergroenen en verbinden. Ook verbeteren van sociale veiligheid door veel ramen toe te voegen waardoor veel licht en ruimte op de straten ontstaat spreekt ons aan.

Commissie wil graag een paar aandachtspunten meegeven;

1. Commissie maakt zich zorgen over de windhinder. We hebben bij meerdere projecten in Noord gezien dat wind zich niet laat temmen. Graag zien we welke aanpak nu gedaan wordt om windhinder te voorkomen. Zoals het nu in de vuistregels beschreven staat, een beetje schuiven met de gebouwen om windhinder te voorkomen, stelt ons niet gerust. We willen ervoor waken dat het winkelcentrum, dat nu geen last heeft van windhinder, door de komst van de hoogbouw (hoogbouw doet iets met de wind) verandert in een winkelcentrum waar het waait en stormt.
2. De commissie wil zo veel mogelijk structureel groen in het winkelcentrum zien. Focus je niet op gebruikersgroen, bloembakken of grasveldjes, maar op structureel ecologisch groen. Om hitte te voorkomen en zware regenval op te kunnen vangen hebben we heel veel bomen in dit verdichte stuk grond nodig.
3. Commissie is wat betreft groen gelijk ontwikkelen met verdichten helemaal eens met het DB. We zien het vaak gebeuren dat groen bij nieuwbouw jaren later als sluitstuk toegevoegd wordt. Verdichting en groen tegelijk ontwikkelen is zowel voor het milieu als voor de bewoners beter en zal de leefbaarheid vergroten.
4. Fijn dat verbetering toegankelijkheid van het winkelcentrum mee is genomen in de plannen, wel mist de commissie kindvriendelijkheid van het winkelcentrum. Enige speeltoestel dat er voor kinderen in het hele winkelcentrum is, is de door klein en groot geliefde krokodil in het

middenplein. Maak het winkelcentrum ook aantrekkelijk voor de kinderen, zet her en der een speeltoestel neer. In het midden stuk of in het horecaplein kunnen zelfs een groot speeltoestel neergezet worden. Nu worden die ruimtes voor ontmoeting en horeca benut terwijl kinderen zich ondertussen doodvervelen. Bedenk en ontwikkel kindvriendelijke attributen zodat naar het winkelcentrum gaan ook voor de kinderen een belevenis op zich wordt.

5. De commissie maakt zich zorgen over het niet halen van de referentienormen sport en spel in het plangebied. Hierdoor vreest de commissie dat sport en spel zal worden gerealiseerd elders in het groen of in de Hoofdgroenstructuur. De commissie adviseert toch nog eens goed te kijken naar realisatie van buitensport binnen het plangebied (naast urban sports bij de Wieden, bijvoorbeeld ook op de lagere daken) en waar er buiten het plangebied georganiseerde veldsport wordt gerealiseerd.
6. Momenteel wordt er gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten voor de inrichting van de Buikslotermeerpleinweg zuid. Wij vinden een veilige ontsluiting voor fietsers en voetgangers van het Centrumplein en het winkelcentrum essentieel voor het gehele plan. De stadsdeelcommissie adviseert:-
   -Bij de inrichting van deze weg extra aandacht te besteden aan de veiligheid van de meest kwetsbare verkeersdeelnemers.
   -Dit aandachtspunt mee te nemen bij een integrale blik, zowel op de ontwikkeling van de deelgebieden van het plein als van het nieuwe busstation bij het Olof Palmeplein.

Finaal advies DB:
Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Noot: het Dagelijks Bestuur (DB) van stadsdeel Noord onderstreept het belang van de samenhang tussen verschillende onderdelen binnen de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein en geeft derhalve één integraal advies op de planproducten investeringsnota Centrumplein en de investeringsnota Winkelcentrum. Hierin zijn de adviezen (die per planproduct zijn opgesteld) vanuit de stadsdeelcommissie verwerkt. Het advies inzake het welstandskader zal na bespreking in de stadsdeelcommissie van september volgen.

Conceptadvies:
Het DB is in hoofdlijnen positief over de investeringsnota Centrumplein en de investeringsnota Winkelcentrum, en kan zich vinden in zowel de inhoudelijke als ruimtelijke kaders. Wel zal er in dit advies een aantal zorg- en aandachtspunten worden meegegeven. Het DB adviseert het college om, met inachtneming van de in het advies geformuleerde punten, de voorliggende documenten als zodanig vast te stellen. Het DB is verheugd dat er na een lange periode van planvorming nu een gedragen ambitie voorligt en er begonnen kan worden met de lang gekoesterde ontwikkeling van het Buikslotermeerplein.

Het DB vraagt aandacht voor, en (op onderdelen) een nadere uitwerking van de volgende punten:

Integrale gebiedsontwikkeling
Met het vaststellen van de twee investeringsnota's en het welstandskader wordt het startsein gegeven voor de transformatie van het Buikslotermeerplein. Het DB begrijpt de afweging om de ontwikkeling vanuit deelgebieden (Centrumplein, Winkelcentrum en Olof Palmeplein) vorm te geven maar benadrukt het belang van één integraal kader waarmee de kwaliteit en de samenhang van hetgeen wordt ontwikkeld zal worden geborgd. Het DB ziet dit aandachtspunt graag concreet gemaakt. Dit geldt ook voor de ontwikkeling in relatie tot de omliggende gebieden. Naast de kansen die de transformatie van het Buikslotermeerplein voor de omgeving biedt is het noodzakelijk om te blijven investeren in de kwaliteit van woningen, de openbare ruimte, het voorzieningenniveau en de verbindingen met naastgelegen buurten zoals de Kleine Wereld en Plan Van Gool.

Transformatie
De ontwikkeling van het Buikslotermeerplein zal gefaseerd plaatsvinden en de nodige jaren in beslag nemen. Het DB

ondersteunt de ambitie om het Buikslotermeerplein te ontwikkelen naar een gebied met een woon-, werk- en winkelfunctie. Voor wat betreft het realiseren van de kantoren vragen we aandacht voor het monitoren van de vraag/ het aanbod in de realisatiefase, waarbij zeker bij het Centrumplein het aantrekkelijk is als panden makkelijk te transformeren zijn van kantoren naar woningen en andersom (zoals ook in de kaders voor het winkelcentrum staat).

We wijzen in dit proces op de impact van de transformatie van het Buikslotermeerplein en vragen aandacht voor het verder uitwerken van de plannen waarbij duidelijk wordt wat de effecten zijn voor het gebied en de (directe) omgeving, mede in de tijdelijkheid. Uitgangspunt moet zijn dat de kwaliteit van de leefomgeving gedurende de ontwikkelperiode wordt geborgd. Daarbij wordt expliciet aandacht gevraagd voor (veranderende) verkeersstromen, de bereikbaarheid van het gebied, de kwaliteit van de openbare ruimte, het tegengaan van bouwoverlast en ruimte voor tijdelijke voorzieningen als het winkelcentrum wordt getransformeerd. Voor wat betreft het laatste benadrukt het DB het belang van het goed blijven faciliteren van de winkel- en marktfunctie van het Buikslotermeerplein tijdens de transformatieperiode, waarbij in het bijzonder aandacht wordt gegeven aan de kleine ondernemer: zowel winkeliers als bewoners moeten zo min mogelijk last hebben van de (bouw)overlast die de transitie met zich meeneemt. Het DB adviseert daarnaast om extra te investeren in de inzet van capaciteit zoals omgevingsmanagement en toezicht en handhaving en zorg te dragen voor duidelijke BLVC-plannen die voortdurend aan de ontwikkeling worden getoetst.

Ook wordt verzocht om het grasveld van het centrumplein bij de permanente inrichting geschikt te maken voor het faciliteren van kleinschalige evenementen, met de expliciete kanttekening dat dit niet door verharding gebeurt: de groene inrichting van het veld moet geborgd blijven.

Tot slot vraagt het DB aandacht voor de (omgevings-)effecten die de transformatie zal veroorzaken. Met de ontwikkeling naar een gemengd stedelijk gebied en de hoogteaccenten die het realiseren van de woonopgave op het Centrumplein en het Winkelcentrum met zich meeneemt verzoekt het DB om in ieder geval nog explicieter in kaart te brengen op welke manier windhinder te verwachten valt. En daaraan gekoppeld wat er gedaan kan worden om dit zoveel mogelijk te beperken.

Groen
Het DB onderschrijft de wens om het Buikslotermeerplein aanzienlijk te vergroenen, maar vindt dat deze ambitie een concretisering verdient. In de nota's wordt bij de groenopgave voornamelijk gerefereerd aan het eindbeeld. Voor de leefbaarheid op en rondom het Buikslotermeerplein is het essentieel dat het groen in elke fase van de ontwikkeling op niveau blijft: het is een constante factor in plaats van een sluitstuk. Het DB vraagt daarom om een uitwerking van de groenambitie, vertaald in een groenplan (voor verschillende soorten groen) met het uitgangspunt dat er voorafgaand aan en tijdens de transitie structureel en extra wordt geïnvesteerd in kwalitatief hoogwaardig groen. Daar waar mogelijk worden plekken in het plangebied eerder vergroend. Bij het (her)planten van bomen wordt gekozen voor volwassen exemplaren. Voor wat betreft de groenambitie (lees: het minimaal halen van de groennorm) in het winkelcentrum heeft het DB enige zorg en vraagt naar de mogelijkheid om samen met de eigenaren meer concrete uitgangspunten over vergroening van het plangebied winkelcentrum te maken zodat (minimaal) aan de groennorm wordt voldaan.

Tenslotte vraagt het DB aandacht voor het volgende. Met de (tijdelijke) inrichting van de openbare ruimte van het centrumplein is er een grote groene verblijfsruimte ontstaan die op veel waardering van bewoners en bezoekers kan rekenen. Het groene plein wordt intensief gebruikt voor sport en recreatie. Daarnaast heeft het bijna een symbolische waarde als ruim opgezette groene plek in een behoorlijk verdichtend gebied. Met de ontwikkeling van de A1 kavel zal deze ruimte (en beleving) aanzienlijk minder worden. Het DB vraagt te onderzoeken wat er mogelijk is om de huidige groenbeleving van deze plek in stand te houden.

Openbare ruimte
In aansluiting op de groenambitie onderstreept het DB het belang van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte op en rondom het Buikslotermeerplein. De verschillende pleinen die zijn opgenomen in de investeringsnota centrumplein zijn waardevol voor bezoeker en bewoner en nodigen uit tot ontmoeting, sport, beweging en recreatie. Hierbij verzoekt het DB om specifiek voor het Winkelcentrum samen met de VVE te onderzoeken op welke manier de openbare ruimte kan worden gebruikt om kinderen in dit deel te laten spelen. Daarnaast vraagt het DB aandacht voor borgen van de kwaliteit van de openbare ruimte tijdens de transformatie waardoor bewoners en bezoekers van het

Buikslotermeerplein voldoende ruimte hebben waar ze gebruik van kunnen maken en geen last hebben van de gebiedsontwikkeling. Het DB vraagt daarbij extra aandacht voor de toegankelijkheid voor minder validen. Daarnaast zorgt de ontwikkeling naar een gebied met gemengde functies ervoor dat de (openbare) ruimte op plekken anders gebruikt gaat worden. Om mogelijke consequenties en effecten in kaart te brengen adviseert het DB om een goed toegankelijkheidsonderzoek te doen: wat gebeurt er bijvoorbeeld op het moment dat parkeren een andere invulling krijgt, er steeds meer (niet standaard) tweewielers in de openbare ruimte worden gestald, aan winkelen- en wonen gerelateerde verkeersstromen elkaar gaan kruisen? Ook vraagt het DB aandacht voor een kwalitatief goede aansluiting van het Buikslotermeerplein op de omgeving zoals veilige en logische (verkeers)verbindingen met onder andere het Stationsgebied en omliggende buurten.

Mobiliteit
Met de omvangrijke gebiedsontwikkeling die momenteel in Noord plaatsvindt is de vraag hoe ons stadsdeel ook in de toekomst bereikbaar blijft van belang. In het mobiliteitsplan Noord wordt de opgave, ambitie en het maatregelpakket voor de ontwikkelgebieden en bestaand Noord beschreven. Het DB onderstreept het belang van een mobiliteitsplan voor het Buikslotermeerplein dat een duidelijke relatie heeft met het Noord-brede plan. Ook hierin staat de bereikbaarheid te voet, fiets en OV centraal waardoor er minder ruimte zal zijn voor de auto. Dit is nodig zodat het plein ook in de toekomst voor bewoners en ondernemers bereikbaar blijft. Mede gelet op de verschillende (bouw)ontwikkelingen die voortdurend op elkaar ingrijpen vraagt het DB extra aandacht voor de verkeersstromen tijdens de transformatie. Veilige en logische verbindingen blijven het uitgangspunt.

Wonen
De ontwikkeling van het Buikslotermeerplein, dat met 2800 nog te realiseren woningen een aanzienlijke bijdrage levert aan de woonopgave van Amsterdam, kan niet los worden gezien van de opgave in de nabije omgeving. Het DB vindt het uitgangspunt essentieel dat duidelijk is wat de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein kan betekenen voor de aangrenzende buurten. Het is daarom wenselijk dat er een concretisering wordt gemaakt van kansen op het gebied van onderwerpen als doorstroming/ wooncarrière voor bewoners uit de buurt. Daarnaast vraagt het DB te onderzoeken wat het woonprogramma kan betekenen in het realiseren van de opgave voor wat betreft ouderenhuisvesting. In de ambitie die door het college is uitgesproken wordt aangehaald dat Noord één van de gebieden is die het verdient om een volwaardig stadscentrum te krijgen, met behoud van eigen karakter. Het DB onderschrijft dit uiteraard maar ziet graag een aanscherping in het ontwikkelkader dan wel volgende planproducten waar het kwalitatief hoogwaardige aspect van de ontwikkeling duidelijker wordt geborgd.

Daarnaast vraagt het DB aandacht voor het feit dat Buikslotermeerplein transformeert van een eenzijdige (winkel)bestemming naar een gebied met verschillende functies. Deze ontwikkeling heeft een aanzienlijke impact op de omgeving, het karakter en de dynamiek zullen van het plein zal veranderen. Het DB adviseert om de effecten in kaart te brengen en daar waar nodig te anticiperen. Hierbij kan worden gedacht aan het voorkomen van windhinder of het in kaart brengen van de wisselwerking tussen functies zoals wonen in relatie tot de logistieke processen op de binnenhoven van de winkels.

Ook wat betreft de woonfunctie benadrukt het DB dat de gemeente Amsterdam met de woningcorporaties samen zal moeten blijven inzetten op het verbeteren van de kwaliteit van de woningen in aangrenzende buurten.

Voor wat betreft het woonprogramma is in het stedenbouwkundig plan voor het centrumplein uitgegaan van de stedelijke regeling 40 (sociale huur) – 40 (middeldure huur) – 20 (vrije sector). In het ontwikkelkader voor het winkelcentrum wordt voorgesteld om af te wijken van deze regeling: minimaal 20 % sociale huur, minimaal 40% middeldure huur en minimaal 20% en maximaal 30% vrije sector woningen. Het DB begrijpt, gelet op het woonprogramma in de directe omgeving en de wens om de haalbaarheid van de transformatie te vergroten, dat er een afwijking van de stedelijk regeling wordt voorgesteld. Toch benadrukt het DB het belang van betaalbare woningen voor het gebied en vraagt het college om zich in te zetten om zoveel als mogelijk woningen in het sociale- als middensegment te realiseren. Daarbij wordt verzocht om de nodige flexibiliteit in het woonprogramma toe te passen als het ten gunste komt van de ontwikkeling van betaalbare woningen. Als (goed) voorbeeld refereren we aan de ontwikkeling van de blok NZ3 in de noordbuurt van Elzenhagen Zuid.
Tenslotte onderschrijven we de ambitie om klimaatadaptief én natuurinclusief te bouwen. Om dit te realiseren adviseren we om dit uitgangspunt als zwaarwegend op te nemen in de tenderafspraken die voor de verschillende

bouwkavels worden opgesteld. Graag worden we meegenomen in de totstandkoming van de tenders.

Cultuur
De ontwikkeling van het Buikslotermeerplein, en in het bijzonder het centrumplein biedt de nodige kansen voor het culturele aanbod in Noord. Voor het DB is cultuur één van de dragende pijlers van het centrumplein en is daarom blij met het aantal m2 dat in de investeringsnota is opgenomen. Wel wil het DB de zorg adresseren dat de financiële businesscase voor o.a. het cultuurcluster vrij fragiel is. Om te voorkomen dat de culturele ambitie niet gerealiseerd kan worden, en Noord achterblijft als het gaat om (stadsdeel-brede) culturele voorzieningen, vraagt het DB het college om garant te staan voor de benodigde investering. Dit sluit in onze optiek ook aan op de ambitie om ongelijk te investeren. Het DB is verheugd dat bewoners op verschillende locaties op het centrumplein toegang krijgen tot cultureel-maatschappelijk aanbod. Naast het cultuurcluster draagt ook de ontwikkeling van de bowling en de gereserveerde ruimte op de A1 kavel bij aan de culturele ambitie. Het DB onderstreept de waarde van lokale partijen zoals de DAT! School en de Modestraat, die de afgelopen jaren een solide netwerk hebben opgebouwd en veel betekenen voor jonge en oude Noorderlingen. In het stedenbouwkundig plan voor het centrumplein is ruimte opgenomen om lokale organisaties te huisvesten.

Sport
Met het voornemen om 2800 woningen aan het gebied toe te voegen mag het duidelijk zijn dat er rekening wordt gehouden met voldoende sport- en recreatieve voorzieningen. In het ruimtelijk kader van het Buikslotermeerplein is er geen plaats voor veldsport. Het DB begrijpt dat de sportambitie die in de investeringsnota's is opgenomen aansluit bij het karakter van het gebied. De afweging om het behalen van de sportnorm te koppelen aan het realiseren van extra m2 veldsport buiten het plangebied lijkt inhoudelijk logisch. Het DB wil echter hierbij haar zorg aan het college adresseren omdat uit ervaring blijkt dat het realiseren van (veld)sportvoorzieningen in stadsdeel Noord onder druk staat. Daarom wil het DB, in aanvulling op de keuze om het aantal m2 voor georganiseerde (veld)sport buitenplans te realiseren, een verdere concretisering van deze ambitie. Waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan de locatiekeuze en het feit dat het realiseren van een goede (veld)sportvoorzieningen verder gaat dan het sec realiseren het aantal vierkante meters. Graag verzoekt het DB om nader te onderzoeken of er nog andere invullingen voor buitensport zijn (anders dan urbun sports) voor het plangebied Centrumplein.

Maatschappelijke voorzieningen
In de investeringsnota's die voorliggen ziet het DB voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Net als bij de ambitie op het gebied van wonen wordt benadrukt dat de voorzieningen die op het Buikslotermeerplein worden gerealiseerd niet alleen voorzien in de behoefte van de nieuwe bewoners maar ook aansluiten bij de opgave in de omliggende wijken. Belangrijk is echter het gegeven dat maatschappelijke voorzieningen in fysiek opzicht vaak lokaal gebonden zijn. In dat opzicht onderstreept het DB het belang van het investeren in maatschappelijke voorzieningen in de buurten Plan Van Gool en de Kleine Wereld: bewoners hebben vaak bij voorkeur een locatie in hun eigen buurt. De voorzieningen op het Buikslotermeerplein zijn in dat opzicht een aanvulling op het aanbod in de wijk zelf. In het verlengde daarvan ziet het DB graag verder in kaart gebracht of een clustering van de maatschappelijke- en culturele voorzieningen (verdeeld over kavel A1 en A2) in kavel A1 de voorkeur verdient boven een spreiding over de twee verschillende kavels. Tenslotte verzoekt het DB om te onderzoeken op welke manier de voorzieningen het beste gepositioneerd kunnen worden als het gaat om de logische (fysieke) aansluiting op de omliggende buurten.

Branchering
Voor de aantrekkingskracht van het winkelcentrum is een divers aanbod van winkels en voorzieningen belangrijk. Met branchering wordt gestreefd naar een winkelaanbod dat past bij het karakter, profiel en de functie van het gebied en daarmee aansluit op de wensen, grootte en mogelijkheden van het verzorgingsgebied. Het DB adviseert om samen met de vereniging van eigenaren en winkeliers te verkennen wat er nodig is om tot een kwalitatief goede en toekomstbestendige branchering te komen.

Ontwikkeling en participatie
Gelet op de lange doorlooptijd van de transitie van het Buikslotermeerplein en de impact die het heeft is het essentieel dat er een voortdurende dialoog met de omgeving plaatsvindt over de toekomstplannen maar ook over de leefbaarheid tijdens de werkzaamheden het transitieproces. Deze dialoog moet ruimte bieden aan de wens om samen een leefbare stad te maken. Het DB adviseert om een participatieplan op te stellen dat specifiek ingaat op de vraag

hoe je met elkaar in een proces van transformatie ervoor kunt zorgen dat er op een constructieve manier een stadsdeelcentrum wordt ontwikkeld. In samenhang met de omgeving waarbij er gezamenlijk wordt gelet op de aspecten van leefbaarheid.

Aanvullende tekstuele suggestie
We waarderen een toekomstvisie op 2031, helaas herkennen we ons niet in de namen van de gekozen Amsterdammers. Een inclusieve samenleving begint bij het gebruik van namen waarin Noorderlingen zich kunnen herkennen. In plaats van Mieke, Anne, Leon, Sandra, Sam en Kim zou je de eigen data van O&S uit 2023 kunnen gebruiken. “In Noord staat Zayn (9) op plek één voor jongens, gevolgd door Adam (8) en Noah (5). Voor meisjes zijn de namen Nourayn en Sophie (5) het populairst.”