



Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Datum	25 juli 2023
Ons kenmerk	2023-5414
Behandeld door	David Tattersall, Grond en Ontwikkeling
Bijlage(n)	Factsheet Buikslotermeerplein kavels A1 en A5
Onderwerp	Marktconsultatie kantoren, wonen en parkeren Centrumplein (Buikslotermeerplein Amsterdam Noord)

Geachte geïnteresseerde ontwikkelaar, belegger, bouwer en/of financier,

Het Buikslotermeerplein wordt ontwikkeld tot levendig en gemengd stadscentrum; 'het Hart van Noord'. Daarom werkt de gemeente met de partners in het gebied aan plannen met meer ruimte voor wonen, werken, groen, winkelen en uitgaan. In het kader van deze gebiedsontwikkeling bereidt de gemeente een Investeringsnota voor, met een bijbehorend Stedenbouwkundig Plan voor het deelgebied 'Centrumplein'.

Het Centrumplein wordt gekenmerkt door een ruim, groen ingericht plein zo groot als de Dam. Met rondom het plein een aantal beeldbepalende gebouwen. Er is ruimte voor wonen, werken en verschillende soorten publieksfuncties, zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning. De combinatie van functiemenging en een hoge bebouwingsdichtheid maakt dat dit gebied een levendige en stadse plek wordt - overdag en in de avond. Parkeren vindt plaats in gebouwde voorzieningen in de blokken.

Volgens de huidige planning zullen de nieuwbouwkavels gefaseerd op de markt worden gebracht, met een eerste tender in 2023. Zie bijgevoegde factsheet voor meer informatie over de opgave.

Voorafgaand aan het vaststellen van de Investeringsnota wil de gemeente u graag consulteren over programmatische keuzes in het stedenbouwkundig plan, zoals het kantoor- en woonprogramma en ook het parkeren.

Doel van deze consultatie

De gemeente Amsterdam wil graag meer inzicht krijgen in de verhoudingen van het woon- en kantoorprogramma en het parkeren op het Centrumplein. Aan de hand van twee casussen wordt middels een aantal vragen om uw visie gevraagd.

De gemeente ontvangt graag uiterlijk 6 september 2023 een schriftelijke reactie van u.

Algemene vragen

1. Wat is uw visie op kantoorontwikkeling op het Buikslotermeerplein? Kunt u toelichten waarom, en zo ja welk type kantoorontwikkeling en voor welke doelgroepen? En welke omvang in m² bvo en huurprijzen wilt u toepassen?
2. Wat is uw visie op het gemengd ontwikkelen (in één gebouw) van woningen en kantoren op deze plek en in deze markt?

Casus 1: kavel A1

Deze kavel heeft een beoogd programma van ca. 47.000 m² bvo en is één van de eerste nieuwbouwkavels die in 2024 wordt getenderd. Het beoogde programma betreft een mix van wonen en kantoren met commerciële functies in de plint. Het parkeren wordt ingericht conform het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam (Nota Autoparkeren 2017).

Casus 2: kavel A5

Deze kavel heeft een oppervlakte van ca. 35.000 m² bvo en ligt dichtbij twee belangrijke trekkers in het winkelcentrum, namelijk de supermarkten Jumbo en Lidl. Het beoogde programma betreft een mix van wonen en kantoren met commerciële functies in de plint. Het parkeren wordt ingericht conform het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam. Daarbij komen minimaal 188 openbare parkeerplaatsen voor de supermarkten aan de westzijde van winkelcentrum Boven 't Y onder de A5 kavel.

Programma

3. Wat vindt u van de door de gemeente voorgestelde verhouding tussen kantoren en woningbouw?
4. Hoeveel bvo is volgens u gewenst voor kantoren op deze plek en in deze markt?
5. Wat is uw visie op het mengen van woonsegmenten sociale woningen, middensegment en vrije sector woningen?
6. Sociale woningen: geeft u de voorkeur aan eigen regie bij de keuze van de partners voor het realiseren van de sociale woningbouw of wilt u dat deze partijen (en bijbehorende randvoorwaarden) al meegenomen worden in de uitvraag van de tender?
7. Wat zijn wat u betreft belangrijke voorwaarden op deze locatie om een goed (kantoor-/woon-) gebouw te kunnen realiseren? Wat heeft u hiervoor nodig vanuit de gemeente?

Parkeren

8. Hoe zou u het parkeren invullen binnen de bandbreedtes die het parkeerbeleid biedt? *(denk aan de bandbreedtes voor kantoren en woningen, maar ook voorzieningen)*
9. Wat vindt u van de eis om bovenop de parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden voor het programma op de A5-kavel additioneel 188 openbaar toegankelijke plekken te maken voor de nabijgelegen supermarkten?

Subvragen:

- Welke eisen zou u aan de exploitatie en de tarieven stellen?
 - Bent u voornemens deze parkeergarage zelf in eigendom te nemen, te verkopen aan een belegger als onderdeel van een package deal in combinatie met bovenliggend programma of verkoop aan een parkeerexploitant/-investeerder?
 - Hoe kunt u garanderen dat deze parkeergarage op langere termijn betaalbaar blijft in aansluiting op de tarifiering van de omliggende openbare parkeergarages?
 - Hoe ziet u deze garage functioneren binnen de overige openbare garages in het gebied?
 - Bent u bereid om samen te werken met de projectontwikkelaar/erfpachter van een naastgelegen kavel (voor herontwikkeling van een Jumbo-supermarkt) voor de mogelijke koppeling van nieuwbouw van parkeergarages?
 - Zou u bereid zijn meer dan de gevraagde 188 parkeerplaatsen realiseren?
10. Conform beleid is er een minimale parkeernorm voor woningen in de vrije sector. Zou u óók parkeerplaatsen realiseren voor woningen in het sociale of middel dure segment, waarvoor geen minimale norm geldt en eventueel dus nul parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd?
 11. Ziet u meerwaarde in een openbare garage zodat bezoekers van het Centrumplein en/of omliggend gebied ook gebruik kunnen maken van de garage (zoals bijv. de bioscoop)? Zou u hierbij gebruik willen maken van een dynamisch parkeerverwijssysteem dat langs de aanrijroutes aangeeft of er vrije parkeerplaatsen zijn?

Tot slot

12. Zou u deelnemen aan een gemeentelijke tender? *(gaarne hier uw antwoord toelichten)*
13. Heeft u nog aandachtspunten en/of aanbevelingen voor deze tenders?
14. Indien de gemeente vragen heeft naar aanleiding van uw schriftelijke reactie, bent u dan bereid om een mondelinge toelichting te geven?

De gemeente deelt deze informatie op TenderNed om iedere geïnteresseerde op dezelfde manier te betrekken en over dezelfde informatie te laten beschikken. Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de uiteindelijke uitvraag of om een uitvraag aan te houden of te annuleren. Door u geïnvesteerde tijd of plankosten in deze marktconsultatie zal de gemeente niet vergoeden.

Wij stellen uw input zeer op prijs en hopen dat u tijd kunt vinden om, op basis van de factsheet en de vragen, kort en krachtig uw reactie te geven op de geplande ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,



Sandra Thesing
Ambtelijk opdrachtgever gebiedsontwikkeling Noord
Gemeente Amsterdam