



ROEF

PLAN DAKBOERDERIJ NOORD

INHOUD

MANAGEMENT SAMENVATTING	5
INTRODUCTIE	6
1. CONTEXT	7
1.1 OVER HET VONDELPARK OP HOOGTE	7
1.2 ONZE OPDRACHT	7
1.3 ONDERZOEK	8
1.3.1 OVER NOORD	8
1.3.2 BUIKSLOTERMEERPLEIN	8
1.3.3 DE MENS	9
1.3.4 DE NATUUR	12
1.3.5 KLIMAATADAPTATIE	13
1.3.6 VOEDSELVOORZIENING	13
1.3.7 BELEID EN TOEKOMST	14
1.4 URGENTIE VAN HET DAK	14
2. DAKBOERDERIJ NOORD	18
2.1 DE FUNCTIES EN PLEKKEN	19
2.2 EEN DAG OP HET DAK	22
2.3 POSITIONERING	24
3. DE ACTIVITEITEN	28
3.1 DOORLOPEND	28
3.2 PROGRAMMA	29
4. BELEMMERINGEN	31
4.1 PARKEERNORM	31
4.2 INVESTERING VS BATEN	31
4.3 VERDIENMODEL	32
4.4 TECHNISCHE BEPERKINGEN	32
4.5 INTEGRAAL WERKEN	33
5. ONTWERP- & UITVOERINGSSTRATEGIE	34
5.1 FASERING & ONTWIKKELPAD	34
5.2 ORGANISATIE	36
5.2.1 ORGANISATIE DAKBOERDERIJ NOORD	36
5.3.2 TEAM ROEF	36





MANAGEMENT SAMENVATTING

Dakboerderij Noord zet het parkeerdek boven de Mediamarkt op het Buikslotermeerplein om in een productieve, publieke dakboerderij van circa 4.000 m². Het dak wordt een groene voorziening voor Noord, met teelt, educatie, ontmoeting en laagdrempelige sociale activiteiten. Het is een integraal project op een gemeentelijk dak, midden in een gebied dat uitgroeit tot nieuw centrum van Amsterdam-Noord.

Het Buikslotermeerplein kent nu veel verharding en relatief weinig kwalitatief groen en publieke verblijfsruimte. Tegelijk is het uitstekend bereikbaar (metro, bus, fiets en auto) en liggen er op het parkeerdek veelal nu ongebruikte vierkante meters in gemeentelijk eigendom. Dakboerderij Noord benut die combinatie: een zichtbaar, toegankelijk dak waar klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid, voedsel, empowerment en ontmoeting samenkomen.

Op het dak komen een akker en kas, een biodivers ingerichte randzone, een natuursupermarkt-achtige verkoopplek, laagdrempelige horeca, een sociale keuken, een multifunctionele ruimte en een compacte werk- en compostzone. De plek is in de eerste plaats voor bewoners van Noord: betaalbare groentekratten, buurtmaaltijden, vrijwilligerswerk, leerwerkplekken met partners, activiteiten met scholen en zorg- en welzijnspartners. Onderwijsinstellingen gebruiken het dak als praktijklocatie rond natuur, techniek, voedselvaardigheden en klimaat, zorgpartners als plek voor preventie en dagstructuur.

De organisatie leunt op partijen met ervaring in stadslandbouw en sociale programma's. Stadstuinderij Noordoost richt zich op teelt en oogst, Stads-land op programmering en verbeelding. In het Plan van Aanpak schetsen we de contouren van een aparte beheerstichting voor exploitatie, verhuur en dagelijks beheer, waarbij eventuele winst terugvloeit naar sociale programma's en onderhoud. De gemeente blijft eigenaar van het dak, maar werkt in een heldere rolverdeling samen met de uitvoerende partners.

Technisch en ruimtelijk is het dak complex: beperkte draagkracht, ontsluiting, brandveiligheid en logistiek vragen om zorgvuldige uitwerking. Met onder meer De Dakdokters en Rooftop Revolution is een eerste schetsontwerp, eerste investeringsbegroting en een globale gewichtenkaart opgesteld op basis van ons PvE. Zwaardere functies worden geconcentreerd op de kolomposities, lichtere teelt en verblijf komen op de lichtere delen van het dek. De lessen hieruit zijn direct bruikbaar voor andere parkeerdaken en grote daken in de stad. En we weten: er liggen zeker mogelijkheden op het dak.

De financiële onderbouwing laat zien dat de investering maatschappelijk rendeert. Een MKBA op basis van vijftig jaar rekent met de eenmalige investering van circa € 960.894,- ex btw en oplopende jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten. Daar tegenover staat een geschatte maatschappelijke baten van circa € 5,6 miljoen, vooral door waterberging en vermeden zuiveringskosten, aangevuld met baten op het gebied van biodiversiteit, gezondheid, luchtkwaliteit en leefbaarheid. De daadwerkelijke waarde ligt naar verwachting vele malen hoger doordat de preventieve sociale en gezondheidseffecten van het programma en directe inkomsten (nog) niet zijn meegerekend. Ook het businessmodel van de plek laat zien dat het met een flexibele mix van inkomsten en ondersteuning van het sociale programma, mogelijk is de begroting rond te krijgen.

Het verdienmodel combineert eigen inkomsten (verkoop, horeca, verhuur, programma) met publieke middelen en private fondsen. Doel is een solide, maar niet primair commerciële exploitatie die ruimte laat voor sociale tarieven en publieke functies, zonder winstoogmerk dus. Dakboerderij Noord fungeert daarmee als proefproject voor een meer integrale benadering van waarde: niet alleen huur of opbrengst per m², maar ook klimaatadaptatie, gezondheid en empowerment in één mix.

In het slot van het Plan van Aanpak schetsen we een ontwikkelpad: verdere technische uitwerking en constructieve toets, vergunningenstrategie, verfijning van programma en exploitatiemodel, opzetten van governance en monitoring, en de fasering van aanleg en ingebruikname. Om die stap te kunnen zetten, vragen we de gemeente om Dakboerderij Noord bestuurlijk te adopteren als integrale casus voor Noord, een ambtelijk kernteam te mandateren (vastgoed, parkeren, groen, sociaal domein/gezondheid) en te investeren in het gebouw en startfase van de exploitatie. Daarmee kan Dakboerderij Noord uitgroeien tot voorbeeldproject voor het Amsterdamse daklandschap en het nieuwe stadshart van Noord.

INTRODUCTIE

Het maaiveld van Amsterdam is structureel overbelast: het is er druk, versteend en de m²-prijs stijgt al decennialang duizelingwekkend. De woningbouwopgave, de klimaat- en biodiversiteitscrisis, toenemende ongelijkheid en migratie- en gentrificatie gerelateerde uitdagingen moeten allemaal op die laatste vierkante meters worden opgelost. Tel daarbij de, teruglopende sociale cohesie en groeiende eenzaamheid, massatoerisme bovenop, En dan is er nog de enorme complexiteit: kabels en leidingen, bouwlogistiek, mobiliteit, speelruimte, groencompensatie, parkeerdruk en wateropslag. Het leefbaar houden van de stad wordt zo een steeds onmogelijker opgave..

Het maaiveld van Amsterdam kraakt in zijn voegen. Het is druk, versteend en duur, terwijl juist daar nog een hele reeks opgaven moet landen: de woningbouwopgave, teruglopende sociale cohesie, groeiende eenzaamheid, de klimaat- en biodiversiteitscrisis, gezondheidsuitdagingen en de noodzaak om onze voedselvoorziening eerlijker, lokaler en gezonder te maken. Op plekken als het Buikslotermeerplein komen die lijnen samen. Hier wordt een winkelgebied woongebied, wordt verdicht in een omgeving waar leefbaarheid en gezondheid al onder druk staan en is de ruimte op straat simpelweg op. Wie hier groen, verkoeling, ontmoeting en gezond voedsel wil toevoegen, moet omhoog.

Daken vormen daarmee geen luxe laag voor gefortuneerde Amsterdammers, maar een noodzakelijke nieuwe stadslaag. Amsterdam beschikt nog over een enorme voorraad ongebruikt dakoppervlak, de laatste grote braakliggende grond van de stad, waar we zonder bestaande functies te verdringen kunnen experimenteren met publiek groen, klimaatadaptatie, biodiversiteit, stadslandbouw, ontmoeting en preventie. Het daklandschap wordt in beleid al benoemd als vijfde gevel, maar in de praktijk blijven veel daken onbenut of beperkt vergroend. Zeker de bovenste lagen van parkeergarages, zoals boven de Mediamarkt op het Buikslotermeerplein, staan grotendeels leeg terwijl de omgeving kampt met hittestress, wateroverlast, verstening en sociale ongelijkheid.

Dakboerderij Noord is ontworpen als concreet antwoord op die stapeling van opgaven. Geen losse ingreep, maar een dakboerderij die op één plek klimaatadaptatie, stadslandbouw, gezondheid, sociale basis, educatie en gebiedsontwikkeling met elkaar verbindt. Boven op het parkeerdek ontstaat een productieve akker met kas, biodiversiteitsrand, laagdrempelige horeca, een sociale keuken en een multifunctionele ruimte. Hier worden groenten geteeld voor en met de buurt, wordt water vastgehouden en hittestress verminderd, krijgen kinderen en studenten les, vinden leerwerktrajecten en buurtinitiatieven een plek en ontstaat een groene derde plek voor Noorderlingen die nu vaak weinig toegang hebben tot kwalitatief groen.

Dat klinkt vanzelfsprekend, maar werken op het dak is nog allesbehalve routine. Techniek, draagkracht, veiligheid, aansprakelijkheid, eigenaarschap, exploitatie en beheer vragen andere oplossingen dan op straatniveau. De instituties, regelingen en best practices die we op het maaiveld hebben opgebouwd, bestaan op

daken nog maar mondjesmaat. Daarom is Dakboerderij Noord nadrukkelijk ook een pioniersproject: een case waarin we belemmeringen scherp krijgen, nieuwe werkwijzen ontwikkelen en ervaring opdoen waar de hele stad en in het bijzonder andere parkeerdekken en grote daken van kunnen profiteren.

De plek maakt het project extra urgent én betekenisvol. Rond het Buikslotermeerplein komen verdichting, sociaaleconomische kwetsbaarheid, gentrificatiespanning, een versteende openbare ruimte en een ongezonde voedselomgeving samen. Tegelijk is er een sterke energie met partijen als Stads-land, Geworteld in Noord en Red Amsterdam Noord, en een duidelijke beleidsmatige ambitie om Buikslotermeerplein te vergroenen en te transformeren tot een gezond, inclusief stadshart. Dakboerderij Noord bouwt voort op die energie: met stadslandbouw als motor, een natuursupermarkt op het dak, educatie- en preventieprogramma's en een open, semi-publieke inrichting die eerst en vooral voor de bestaande bewoners werkt.

Dit Plan van Aanpak maakt die ambitie concreet. Het verbindt de analyses uit beleid en gebiedsgerichte opgaven aan het dagelijks leven op het dak, verkent de technische en financiële randvoorwaarden en schetst hoe Dakboerderij Noord in fasen kan worden gerealiseerd en beheerd. Het is bedoeld als werkdocument voor gemeente, partners en financiers: een uitnodiging om samen de stap te zetten van visie naar uitvoering, met dit dak als eerste mijlpaal in een breder, groen en sociaal daklandschap in Noord en de rest van de stad.

Leeswijzer

- ▲ In hoofdstuk 1 schetsen we de context: de ontwikkeling van het Amsterdamse daklandschap, de historie en opgaven van Noord en het Buikslotermeerplein, de lenzen mens, natuur, klimaat en voedsel en de beleidsmatige urgentie van juist dit dak.
- ▲ In hoofdstuk 2 werken we Dakboerderij Noord uit als plek: de functies en zones op het dak, een doorsneeddag en de positionering ten opzichte van andere dakinitiatieven.
- ▲ Hoofdstuk 3 beschrijft de programmering en activiteiten: doorlopende functies, educatie, sociale programma's en het gebruik door buurt en partners.
- ▲ In hoofdstuk 4 analyseren we de belangrijkste belemmeringen: van parkeernorm en technische beperkingen tot businesscase en integraal werken.
- ▲ In hoofdstuk 5 tenslotte schetsen we de ontwerp- en uitvoeringsstrategie: fasering en ontwikkelpad, de rol van stakeholders, de organisatievorm en de financiële opgave die nodig is om van dit dak een robuuste, toekomstbestendige Dakboerderij Noord te maken.

1. CONTEXT

In dit hoofdstuk schetsen we de achtergrond en context van de plek waar Dakboerderij Noord straks zal verrijen! We plaatsen de ambitie van ROEF en de betrokken partners in de bredere ontwikkeling van het Amsterdamse daklandschap, de uitdagingen in Noord, lichten het programma Vondelpark op Hoogte toe en laten zien hoe we vanuit die ambitie zijn uitgekomen bij het Buikslotermeerplein als eerste serieuze proeflocatie. Ook beschrijven we de opdracht die we van de gemeente kregen, de manier waarop we het onderzoek hebben ingestoken en waarom de transformatie van juist dit dak, op juist deze plek, geen luxe is maar noodzaak.

Leeswijzer:

- ▲ In 1.1 schetsen we de achtergrond van het onderzoek en de ontwikkeling van Vondelpark op Hoogte als motor voor een nieuw daklandschap.
- ▲ In 1.2 zoomen we in op onze concrete opdracht en de route van longlist naar de keuze voor Dakboerderij Noord.
- ▲ In 1.3 beschrijven we hoe we de omgeving systematisch hebben onderzocht en via verschillende lenzen in kaart hebben gebracht.
- ▲ In 1.4 brengen we deze lijnen samen in een overzicht van de belangrijkste projectassen en de urgentie van het dak: waarom dit project hier, nu, moet gebeuren.

1.1 Over het Vondelpark op Hoogte

Na een aantal jaar een succesvol festival (ROEF) op en over het daklandschap van Amsterdam te hebben georganiseerd, zagen wij dat de transitie naar een natuurinclusief, klimaatadaptief en menselijk daklandschap eerder vertraagde dan versnelde. Er kwamen nauwelijks nieuwe publieke groene daken bij. We staken zelf de handen uit de mouwen en in 2023 en 2024 organiseerden we een pop-up park op het bovenste parkeerdek van de Q Park Westergasfabriek om te bewijzen dat het technisch niet eens zo ingewikkeld meer is, binnen één dag gebouwd kan worden, en heel aangenaam kan zijn. In 2024 werkten we nauw samen met Weerproof, Team Zon, klimaatadaptatie en het Integraal Dakenteam van de gemeente Amsterdam. ROEF dakpark 2024, dat 3 weken te bezoeken was, trok 4.000 Amsterdammers.

Toch komt de transitie nog steeds onvoldoende van de grond, door een veelheid van oorzaken en belemmeringen. De enige manier om grip te krijgen op deze complexe materie, is de koe bij de horens te vatten en te gaan pionieren. Met dit plan onderzoeken we meer groen dakinitiatief in de stad, maar dan voor langere termijn zodat we meer en gericht impact kunnen maken, zowel op de natuur als op de mensen in de buurt.

Visie

Groen is goed tegen hitte, gezond voor mensen, biedt nieuwe ontmoetingsplek, bevordert de biodiversiteit, vangt water op, verhoogt productiviteit en uiteindelijk wordt iedereen gelukkiger van een fijne groene omgeving. Er ligt nog 12 km² platte daken op de stad, die smeekt om een duurzame invulling voor alle Amsterdammers, mens en dier. Uit recent onderzoek blijkt dat er van die 12km², voor 5 Vondelparken (ongeveer 233 hectare) openbaar toegankelijk gemaakt moet kunnen worden en een rol kan spelen in de buurt.

Missie

ROEF gaat voor 47 hectare, precies een nieuw Vondelpark, aan (semi-)openbaar dakgroen in de stad verspreid over alle daken en stadsdelen. Stap voor stap bouwen wij met allerlei partners nieuwe groene oases/ stadspaleinen op de stad, zoals op de parkeergarage Buikslotermeer. ROEF zorgt voor inspiratie, verbinding, brengt partijen bij elkaar en neemt belemmeringen weg.

Strategie

Werken op een dak lijkt nog complex, er is veel hoogtevrees. Om daadwerkelijk tot functionele m²'s te komen, ontwikkelen we inspirerende dakconcepten zoals de Dakboerderij Noord, die speciaal zijn ontworpen voor, door en met de omgeving. Zo kunnen we al doende leren, lokale partners betrekken en bijzondere plekken creëren, die door de buurt worden gedragen en de rest van de stad de weg wijzen. Zo leren we ook van elke locatie, zodat versnelling mogelijk wordt. Al onze projecten:

- ▲ Verbinden groen, ecosysteem en buurtbewoners
- ▲ Creëren een laagdrempelige ontmoetingsplek
- ▲ Inspireren om zelf aan de slag te gaan met groen en duurzaamheid
- ▲ Werken aan complexe 21ste eeuwse uitdagingen als klimaatverandering, ongelijkheid, biodiversiteitsverlies of gentrificatie

1.2 Onze opdracht

Om van onze droom van 47 hectare naar een eerste concrete plek te komen, voerden we in opdracht van de gemeente Amsterdam een verkenning uit van geschikte daken. We stelden een longlist op voor een (semi-) permanent dakpark en brachten die stap voor stap terug tot een shortlist van vijf. Op basis van gesprekken, beschikbare informatie, de betrokken partijen en een eerste inschatting van haalbaarheid vielen er drie af: Q park Westergasfabriek (wel interesse in onderzoek, te weinig commitment eigenaar), Winclove (dak is deels ontwikkeld, deels nog niet, zou dus meer om activering en een beetje vergroening gaan, goed om te doen, niet voor dit onderzoek) en Reigersbos (na een lang voortraject en gesprekken met de opdrachtgever, kiezen ze er voorlopig voor, door de stroperige ontwikkeling in het gebied, geen grote investeringen te doen en een klein project met de buurt op te zetten).

Drie kansrijke daken bleven over die we nader onderzochten: het dak van De Schietbaan op het Marineterrein, het dak van het voormalige Shell-laboratorium (A-Lab), waar we aparte stukken voor leveren, en het dak van de parkeergarage boven de Mediamarkt op het Buikslotermeerplein. Voor alle drie werd onderzoek gedaan naar de locatie en mogelijke oplossingen en belemmeringen geformuleerd.

We kozen ervoor Dakboerderij Noord in detail uit te werken. Allereerst zien we hier de grootste kans van slagen. Rondom deze locatie is al veel energie en betrokkenheid aanwezig: partijen als Stads-land, Geworteld in Noord en Red Amsterdam Noord namen initiatief voor de transformatie en klopten bij ons aan. Het stadsdeel was al enthousiast. Ook kregen we complete en relevante informatie boven water, waardoor we een goed beeld konden vormen van de technische, sociale en ruimtelijke randvoorwaarden. We hebben ook ervaring met parkeergarages, onder andere in Reigersbos en

op de Q Park Westergasfabriek. Die ervaring helpt om de specifieke kansen en belemmeringen van dit type dak goed in te schatten. Als laatste is juist een leeg, grotendeels onbenut parkeerdek interessant voor de toekomst. Een geslaagd project hier kan een belangrijk precedent scheppen voor vergelijkbare situaties elders in de stad: op meerdere plekken zijn de bovenste etages van parkeergarages slechts weinig in gebruik. Hier ligt hier een interessante case voor meerdere semi-openbare daken, die we met partners als [De Dakdokters](#) en [Rooftop Revolution](#) verder willen onderzoeken.

Ook de directe omgeving speelt een grote rol in onze keuze: het betreft een ontwikkelbuurt met relatief veel sociaal-economische uitdagingen. De demografie en sociale opgaven rond het Buikslotermeerplein en een hoge druk op leefbaarheid, gezondheid, sociale cohesie en vergroening, maken dat de impact van een dakpark hier groot kan zijn én we, verschrikkelijk ingewikkeld maar wel nuttig voor het onderzoek, met veel verschillende factoren en variabelen werken. Het dek zelf heeft bovendien een indrukwekkende potentie van 4.000 m². Juist die schaal maakt het mogelijk om te experimenteren met verschillende functies, business modellen en bijzondere experimenten rond voedselproductie, biodiversiteit, ontmoeting, educatie en preventie. Het bijgevoegde MKBA van Rooftop Revolution toont aan dat alleen een groene functie al geld bespaart, maar mist er nog twee: sociaal en voedsel. Het potentieel is daarmee groot: als dit dak tot leven komt zal het uitgroeien tot een nieuw icoon voor Noord. Een geliefde buurtplek én voorbeeld voor de rest van de stad en het land.

1.3 Onderzoek

In dit hoofdstuk brengen we stap voor stap in kaart in welke stedelijke, sociale en ecologische context Dakboerderij Noord terechtkomt en welke opgaven het dak kan helpen oplossen. Eerst kijken we naar Noord als geheel: de geschiedenis, de recente transformatie en de opgaven die in dit stadsdeel samenkomen. Vervolgens zoomen we in op het Buikslotermeerplein zelf als toekomstig stadshart. Daarna analyseren we de omgeving door vier samenhangende lenzen: de mens (demografie, leefbaarheid, sociale structuur), de natuur (biodiversiteit, groenstructuren), klimaatadaptatie (hitte, water, verharding) en voedselvoorziening (de lokale voedselomgeving, stadslandbouw en korte ketens).

Samen vormen deze paragrafen de inhoudelijke ruggengraat van het plan: ze leveren de randvoorwaarden, ontwerpeisen en programmalijnen op waaraan het dak moet voldoen.

1.3.1 Over Noord

We duiken eerst in de geschiedenis! Van oudsher is Noord namelijk een bijzonder stukje Amsterdam – een stad in een stad, waar de afgelopen 20 jaar een onvoorstelbare transformatie heeft plaatsgevonden. Was het ooit een klassieke Amsterdamse volkswijk waar voor de jeugd [niks te doen was](#), is het heden ten dage een geliefde hotspot door de groeiende instroom van kapitaalkrachtige gezinnen, als gevolg van de gentrificatie die begon in de jaren '00. Transformaties van industriële of verlaten plekken, zoals aan de oevers van het IJ, het hamerkwartier, rond het Noorderpark en bijvoorbeeld De Ceuveel, maakten Noord – [aldus de New York Times](#) – zelfs tot de coolste plek op aarde. Deze

veranderingen drongen tot 2020 maar mondjesmaat door tot de diepere regionen van Noord, zoals het Buikslotermeerplein. Met de beoogde verduubeling van het aantal inwoners in het stadsdeel van 100.000 naar 200.000 de komende tien jaar, moet het plein ook een [bruisend stadshart](#) worden waar heel Noord, en zelfs stedelingen, zich thuis voelen.

Het Buikslotermeerplein en de omliggende polder kent een boeiende geschiedenis. Van oorsprong lag hier een uitgestrekt meer van 340 hectare (7 keer het Vondelpark), dat tot wel 3 tot 4 meter diep was, ongeveer twee keer zo diep als het huidige Markermeer. In 1627 werd de plek drooggemalen en ingepolderd, in eerste instantie voor landbouw, maar na drooglegging bleek de plek vooral geschikt voor grasland. De polder werd een uitgestrekt weidegebied en er werd eeuwenlang voornamelijk vee geweid.

Hoewel er dus weinig mensen woonden en er in de gebouwde omgeving nog weinig is dat aan die tijd herinnert, zien we wel de echo van de inpoldering terug op de plek. Het winkelcentrum ligt laag (ongeveer 4 meter beneden NAP) en is meerdere keren overstroomd, met als bekendste voorval de Waterlandse vloed in 1916, de directe aanleiding voor de aanleg van de afsluitdijk en aanleiding voor de toenmalige dorpen om zich in 1921 aan te sluiten bij Amsterdam. Heden ten dage is deze strijd tegen het water met de groeiende regenval weer bijzonder actueel, de status van de wateroverlast in het winkelcentrum is volgens de gemeente dan ook urgent.

De grootschalige bouw in de polder begon in de jaren zestig van de 20e eeuw. Met de aanleg van het winkelcentrum Buikslotermeerplein werd in 1967 begonnen, het opende in 1970, waarna er een hechte wijk omheen groeide met alle typische uitdagingen: verveling, verstening, kleine criminaliteit, verloedering en uiteraard ook de mooie kanten: een verbonden sociale structuur waar mensen nog naar elkaar omkijken, recht voor zijn raap, rauw, maar met een klein hartje en daarom uniek in Amsterdam. Plan van Gool was net als de Bijlmer bij oplevering een zeer gewild wooncomplex waar kunstenaars en intellectuelen wilden wonen. Er wonen in verhouding veel hoogbejaarden omdat veel bewoners er nooit meer weg willen. Net als veel oudere wijken in Amsterdam is er pas sinds kort geld en aandacht voor deze wijk e

Het is kortom de ideale plek om heden, verleden, groen, mensen en ontspanning te verbinden op een unieke groene locatie! Hier is plek voor een nieuw icoon voor Noord, de grootste dakakker van Nederland, maar dan voor de buurt en haar inwoners, waar iedereen trots op kan zijn. Beeldbepalend voor het straks vernieuwde plein waarbij het vertrekpunt is: eerst voor de bestaande bewoners, bezoekers zijn welkom, vooral als ze iets komen brengen en willen leren.

1.3.2 Buikslotermeerplein

Voor een analyse van het Buikslotermeerplein kozen we, geïnspireerd op de Donut-economie en de Design Thinking-methode, voor een aantal lenzen om het gebied door te analyseren en ons helemaal in te leven in de plek: de mens en haar noden, het veranderende klimaat, de natuur en gezonde lokale voedselvoorziening. We brengen niet alleen de feiten en uitdagingen in beeld, maar ook hoe ze elkaar beïnvloeden en samenhangen.

Als geheel vormen ze de context en de randvoorwaarden voor het project en bepalen ze de invulling en keuzes die we maken op het dak.

In detail:

- ▲ *De mens; met ROEF werken we aan daken voor mensen. Geen chique daken met gouden randen, biologische champagnes en ingewikkelde cocktails, maar juist daken voor gewone mensen die bijdragen aan de leefbaarheid voor iedereen. Met deze lens onderzoeken we welke menselijke uitdagingen in de omgeving een plek kunnen krijgen op het dak.*
- ▲ *De natuur; bij ROEF is de natuur geen sluitpost, maar een voorwaardelijk onderdeel van alles wat wij doen. De mens is onderdeel van de natuur, of we nu in een stad leven of niet, en voelt zich in het groen op haar best: gezond, verbonden en met minder stress. De stad van de toekomst, is dan ook mét natuur gebouwd.*
- ▲ *Het veranderende klimaat is geen eng toekomstbeeld maar allang realiteit. De stad wordt heter, droger en natter tegelijk. De gevolgen ervaren we dagelijks: de biodiversiteitscrisis, oversterfte onder met name ouderen bij hittegolven, onderlopende winkelpleinen. De stad moet worden aangepast aan deze nieuwe realiteit, met meer groen voor verkoeling en biodiversiteit en bijvoorbeeld meer waterafvang. Het klimaatadaptief maken van de stad vordert, maar komt nog niet overal goed van de grond.*
- ▲ *Rond het Buikslotermeerplein zijn veel supermarkten, fastfoodketen en gemakvoedsel te vinden, naast een markt met veel groente en toko's die ook gezonde maaltijden bieden. Toch hebben te weinig bewoners toegang tot gezond, vers en lokaal eten. Ze hebben weinig te besteden, koken onder tijdsdruk en zijn aangewezen op goedkoop, vaak bewerkt voedsel. De kennis, rust en tijd die nodig is om wél goedkoop en gezond te eten, is niet altijd aanwezig. De afstand van de stadse mens in het algemeen tot de natuur en voedsel is enorm. Met deze lens kijken we naar het dak als schakel in een gezonder voedselsysteem met kortere ketens. Voedselvoorziening gaat hier dus niet alleen over productie, maar ook over waardigheid, gezondheid, prijs, toegang, vaardigheden en eigenaarschap.*

Deze lenzen worden hieronder uitgewerkt, zodat we een goed begrip krijgen van waar en waarvoor het dak wordt ontwikkeld. In het volgende hoofdstuk schetsen we de oplossing!

1.3.3 De mens

Het gemiddelde inkomen is € 33.000 en 13% van de huishoudens in de wijk Buikslotermeer heeft een inkomen op of rond het sociaal minimum. Op dit moment zijn meer dan de helft van de woningen huurwoningen in de omgeving in bezit van een corporatie. Het aandeel minimahuishoudens ligt hoger dan gemiddeld in Amsterdam. Het aantal huishoudens met een migratieachtergrond is de afgelopen jaren gestegen tot ongeveer 66%. Het grootste deel daarvan komt van buiten Europa.

Het buikslotermeerplein ontwikkelt zich de komende jaren tot een nieuw stadscentrum. [De gebiedsgerichte](#)



[opgaven sociaal \(GOS\)](#) laten zien: de Buikslotermeer en de Waterlandpleinbuurt scoren laag wat betreft sociale cohesie, huishoudens in kwetsbare positie en leefbaarheid. Meer dan de helft van de inwoners ervaart hier eenzaamheid. Dat komt onder andere door de vele portiekflats, de sociaaleconomische verschillen en de diversiteit van de bevolking.

De wijk haalt ten opzichte van andere wijken een slechte score op het gevoel van veiligheid. Met name de Waterlandpleinbuurt en de Buikslotermeer hebben relatief weinig structurele goede ontmoetingsplekken met passende programmering, waardoor jongeren en anderen op straat gaan hangen. Al is dat maar één kant van de medaille: bewoners die wij en de partners spraken gaven aan het winkelcentrum wel als ontmoetingsplek te zien, waar ze op de bankjes en in de winkelstraat elkaar ontmoetten en zo in contact blijven, zonder dat ze meteen een vermogen moeten neertellen voor een havermelkcappuccino. Het winkelcentrum is voor hen een onmisbaar onderdeel van hun sociale dagelijkse leven. Juist deze mensen verdienen een mooie vergroende omgeving, die gezond en stressverlagend is voor iedereen.

Veel oorspronkelijke Noorderlingen hebben het gevoel dat er niet voor hen gebouwd wordt en dat ze worden verdreven door een kapitaalkrachtige instroom – een zorg die wij delen. Zij zien onvoldoende perspectief voor zichzelf op de woningmarkt. Dit sentiment leeft sterk in het stadsdeel en vormt een belangrijk vertrekpunt bij de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein. Toch laten de plannen ook zien dat deze nieuwe instroom zeker zijn weg zal vinden in het gebied.

Het contrast is groot tussen de wijken in Noord waar stedelijke vernieuwing heeft plaatsgevonden en waar nog niet. Op weinig plekken zal deze gentrificatiespanning zo zichtbaar worden als rond het Buikslotermeerplein. De beoogde instroom van kapitaalkrachtiger bewoners, de huidige jaren-'60-beton esthetiek zonder groen, de sociale opgaven, de ambities van het stadsdeel en het ruimtegebrek vormen samen een puzzel die piept en kraakt en veel onrust veroorzaakt.

Razend actueel worden de vragen: wie is eigenlijk de emotionele eigenaar van het gebied? De mensen die hier al lang wonen en leven, of de nieuwe instroom? Wie praat mee en wie beslist? Hoe kan de komende transformatie gestalte krijgen zonder het belang en de noden van bestaande, soms kwetsbare en minder mondige bewoners te vergeten? Hoe kunnen we zorgen dat bestaande bewoners ook profiteren van de nieuwe instroom en niet alleen maar worden verdreven?

Onze partner Red Amsterdam Noord is mede uit die zorgen ontstaan. Zij schrijven: "Red Amsterdam Noord is een groep actieve bewoners, oud en nieuw, van dit groene, sociale en eigenwijze stadsdeel. Wij zien Noord snel veranderen. Dat hoort bij de stad. Maar we maken ons ook zorgen. De tweedeling groeit. De leefbaarheid staat onder druk. Verdichting hier, verwaarlozing daar. Dat moet anders. Daarom laten we de stem van de Noorderling horen op plekken van macht en beleid. Wij willen: het uiterlijk van Noord herstellen, de verdringing stoppen en de verdichting bijsturen."

RAN is al 2 jaar actief om het Buikslotermeerplein voldoende te vergroenen. Uit zorg voor de leefbaarheid van de toekomstige bewoners. De pilot voor het horecaplein aan de Olaf Palmer kant, zal permanente vergroening opleveren komende herfst. Het einddoel is een groen, verbonden lint door het hele winkelcentrum. Het dakinitiatief is daar de grootste schakel in.

Het is dan ook een risicovol koord waar het dakinitiatief straks op moet balanceren: een ingreep met 4.000m2 vergroening vergt een behoorlijke investering die alleen met commerciële modellen terug te verdienen is. En dan zou de balans vanzelf doorslaan naar de meer kapitaalkrachtiger instroom. Aan de andere kant lopen beschikbare subsidies terug met het ravijnjaar voor de deur en gezien de geopolitieke onrusten zijn ook rendementen onzeker, wat private vermogensfondsen (die toch al worden overvraagd) verder onder druk zet. De exploitatie is lastig rond te krijgen, zonder substantiële publieke investering.

Toch zou het een gemiste kans zijn, zou de plek transformeren naar een massale publiekslocatie, zoals die rond het EYE en op NDSM is ontstaan. Voor daar is dat natuurlijk prima, maar niet voor deze plek, in deze omgeving en het past al helemaal niet bij wie wij zijn. We willen juist op zoek naar een nieuwe en haalbare vorm. De eerste MKBA die voornamelijk klimaatadaptieve en groene factoren gebruikt laat zien: de winst zit misschien niet in harde verdiende inkomsten, maar in de enorme besparingen (een veelvoud van de investering).

Wensen

In 2020 zijn, in aanloop naar de transitie, wensen uit de buurt in kaart gebracht. Uit dit onderzoek kwam:

- ▲ **Waardeer het bestaande:** er is een sterke wens dat het Buikslotermeerplein een levendige plek wordt voor Noorderlingen.
- ▲ **Groen:** werkelijk iedereen verlangt naar een centrum dat groen is.
- ▲ **Horeca:** een veelgehoorde wens is om zo snel mogelijk kwalitatieve horeca naar het Buikslotermeerplein te brengen. Er is vooral behoefte aan betere restaurants die ook een gezonde, betaalbare maaltijd bieden.
- ▲ **Bereikbaarheid:** Zorg voor goede routes, verbindingen met de omliggende wijken en fijne loopjes door het gebied. Zorg er ook voor dat de nieuwe functies groepen bij elkaar brengen: nieuwe en oude Noorderlingen, jong en oud.

Op het Buikslotermeerplein komen de meeste bezoekers vooral iets halen, terwijl de succesvolle ontmoetingsplekken elders in de stad juist een mix kennen van halen en brengen. Er liggen kansen voor een nieuwe dynamiek in het Buikslotermeerplein, met meer uitwisseling van mensen, van energie, van halen en brengen. Er is behoefte aan een **Third place** in het winkelcentrum.

In de jaren na 2020 werd het onderzoek verder aangescherpt. In de gebiedsanalyses en projectstukken wordt nadrukkelijk beschreven hoe ongelijkheid, gentrificatiespanning en leefbaarheidsdruk juist rond het Buikslotermeerplein samenkomen. Bewoners met een laag inkomen en mensen met een lange geschiedenis in Noord geven aan dat zij zich zorgen maken over verdringing, stijgende kosten en het gevoel dat er over hen heen wordt ontwikkeld. De wens om het bestaande te waarderen krijgt daarmee een extra laag: het gaat niet alleen om bakstenen en bankjes, maar om erkenning van wie hier nu al leeft en welke dagelijkse routines en ontmoetingsplekken op het spel staan.

Ook is in opdracht van ROEF verdiepend onderzoek gedaan met de UvA, eerstejaars van ISW (UvA), waarin met bewoners en lokale organisaties is ingezoomd op thema's als ervaren ongelijkheid, gentrificatiespanning, het ontbreken van laagdrempelige ontmoetingsplekken en de behoefte aan meer zeggenschap over de toekomst van het gebied. In dit soort studies komen niet alleen de officiële wensen naar voren, maar ook meer impliciete patronen: wie voelt zich welkom of juist niet, welke plekken functioneren nu al als informele ontmoetingsplek en waar schuurt de gebiedsontwikkeling met het dagelijks leven. De hierna uitgewerkte lenzen (natuur, klimaat en voedselvoorziening) bouwen voort op dat samenspel: ze laten zien dat er niet een serie losstaande uitdagingen in het gebied, maar een kluwe van verbonden en soms onontwarpbare uitdagingen.

ONS BUIKSLOTERMEERPLEIN GAAT OP DE SCHOP, MAAR VOOR WIE?

We hebben jouw stem nodig!

DE GEMEENTE WILT:

- 2800 WONINGEN ERBIJ
- HET NIEUWE CENTRUM VAN AMSTERDAM
- AANTREKKELIJK VOOR TOERISTEN
- 15-20 JAAR BOUW ACTIVITEITEN

Wij kijken graag hoe we invloed kunnen uitoefenen met de buurt. Kom langs en denk mee!

RED AMSTERDAM NOORD

09. 11. 2024.
11.00-15.00
onder de bowling, bij de Lila 571

1.3.4 De natuur

Het verlies aan stedelijke biodiversiteit wordt groter en groter – een ecologisch dieptepunt dat direct verbonden is aan versterking, gifgebruik, klimaatverandering, uitheems carnavalsgroen uit tuincentra en op de mens gericht groenbeheer. Hoewel Noord een groen stadsdeel is, met prachtige parken als het Noorderpark en het ruige Vliegenbos, is juist het Buikslotermeerplein een woestijn van beton (zie ook de onderstaande kaart met registraties van bomen). Hier klinkt niet het lieflijke gezoem van bijen en andere bestuivers, wel het gezoem van aircó's, het gestamp van langszazend verkeer en andere menselijke machinerieën. Het is een plek die in een andere tijd werd ontwikkeld, toen de vraag naar steen en betaalbare woningen nóg hoger was en wij nog geloofden dat wij, de mens, zich aan de natuur had ontworsteld, dat technologische vooruitgang en steeds meer gemotoriseerd blik ons oneindige voorspoed en geluk zou brengen en we de natuur eigenlijk niet meer nodig hadden, sterker nog: ze was maar lastig. Een makkelijk schoon te maken plek werd van hoger belang geacht, want dat was efficiënt en aangenaam tegelijk. De natuur werd een onwelkome gast.

Elders in Amsterdam is dit betonnen wereldbeeld zoetjesaan uit het straatbeeld verdreven, met parkbuurten, geveltuinen, buurtbudgetten, -initiatieven en talloze particuliere acties op daken, tuinen en balkons. Wat we wel zien: de ongelijkheid in investeringen in de openbare ruimte, die voorheen delen van stadsdeel Noord liet verloederen, vertaalt zich nu naar de herontwikkeling van het plein en het groen. Dat is de voortzetting van oude wijn in nieuwe zakken en niet alleen een klimaatvraagstuk. Het gaat ook om het recht op een leefbare omgeving; wie minder groen heeft ademt slechtere lucht, leeft warmer, ervaart meer stress, leeft ongezonder, is minder productief en mentaal scherp en komt jonger te overlijden. Toegang tot kwalitatief groen is daarmee een van de factoren die generationele ongelijkheid in stand houdt, vanuit het oogpunt van klimaatrechtvaardigheid moeten investeringen in de natuur, juist méér landen in gebieden die wat minder te besteden hebben.

Ook vanuit beleids oogpunt is een groen dakplein logisch: de locatie ligt op een nieuwe/te versterken

groenverbinding in de ecologische kaart Amsterdam Noord. In de beleidsstukken worden groene daken volop genoemd, er moeten meer bomen geplant worden en waar mogelijk moet natuurinclusief worden ingericht met bloemrijk gras, bomen en/of Zeeuwse hagen ter versterking van de biodiversiteit. Daarnaast wordt er genoemd dat er extra focus moet zijn op het versterken van het leefgebied voor bijen en slechtvalken. Als we dan kijken naar hoe het groen is ingetekend, blijkt de groennorm en de doelstellingen voor natuur in praktijk maar mondjesmaat terug te komen in de praktijk.



1.3.5 Klimaatadaptatie

Amsterdam is voor ongeveer 75% verhard. Dat betekent dat hitte langer blijft hangen, regenwater moeilijk kan wegzakken en biodiversiteit letterlijk geen bodem vindt om zich te herstellen. In versteende delen van de stad loopt de gevoelstemperatuur op zomerdagen tot vijf graden hoger op dan in groene zones. Nu het klimaat verandert, moet de gebouwde omgeving ook worden klaargestoomd. Op sommige plekken, zoals in het versteende Buikslotermeerplein, is deze opgave extra urgent, zoals de gemeentelijke kaart laat zien.

Water

Het Buikslotermeerplein ligt laag en is grotendeels verhard: daken, betonplaten, parkeergarage, wegen. Bij de steeds vaker voorkomende piekbuien kan het riool de hoeveelheid water niet verwerken en stroomt het overschot naar de laagste punten: entrees, laad- en loszones, kelders en de parkeergarage. De gemeente duidt het hele gebied daarom als urgent regenwaterknelpunt. Dat betekent niet alleen natte voeten, maar reële schade: ondergelopen bergingen en installaties, schimmel in woningen, tijdelijk gesloten winkels en stress bij bewoners en ondernemers die hun spullen en inkomsten zien wegvallen. Voor huishoudens met weinig financiële buffers, die hier bovengemiddeld voorkomen, kan zo'n gebeurtenis lang nadreunen. Daarnaast kan aanhoudende wateroverlast gezondheidsschade veroorzaken.



Hitte

Het winkelcentrum en de directe omgeving zijn bovendien aangemerkt als hittestressgebied. Brede stenige vlakken, weinig schaduw en veel installaties (airco's, ventilatie) zorgen ervoor dat warmte zich overdag ophoopt en 's nachts maar langzaam verdwijnt. In zulke stedelijke warmte-eilanden ligt de gevoelstemperatuur op zomerdagen al snel enkele graden hoger dan in groenere wijken. Voor gezonde mensen betekent dat vooral ongemak en bijvoorbeeld lagere productiviteit, maar voor ouderen, mensen met hart- en vaatziekten, longaandoeningen, chronische aandoening of psychische problemen kan langdurige hitte leiden tot verergering van klachten, meer ziekenhuisopnames en zelfs tot de dood. In kleine, matig geïsoleerde woningen zonder koeling, zoals die in deze wijk veel voorkomen, stapelt de warmte zich dag na dag op en wordt goed slapen moeilijker, met gevolgen voor herstel, concentratie, stemming en productiviteit. De hittegolf

van 2022 veroorzaakte in heel Europa naar schatting 62.000 doden, als de oorzaak een spectaculaire natuurramp was geweest of een virus, wat dat hét nieuws van het jaar geweest.

Op het maaiveld is de ruimte om dit op te lossen beperkt: verkeersroutes, bevoorrading, overkappingen, toegangen tot woningen en winkels, ondergrondse infrastructuur en de komende verdichting laten weinig speelruimte voor brede wadi's of grote groenstroken. Het dak van de parkeergarage vormt een van de weinige grote, aaneengesloten oppervlakken waar je wél iets kunt doen. Met voldoende bodem en beplanting en waterbuffer kunnen we regenwater opslaan of vertraagd afvoeren, waardoor piekbelasting op het riool afneemt en de kans op water op straten, in kelders en winkelruimtes kleiner wordt. Tegelijk zorgen vegetatie, schaduw en verdamping voor minder opwarming van het dak en de onderliggende constructie, wat de gevoelstemperatuur op en rond het plein verlaagt. In een gebied waar klimaatrisico's en sociale kwetsbaarheid samenvallen, is een groen dak hier dus geen luxe, maar een van de weinige effectieve plekken om klimaatongelijkheid te bestrijden.



1.3.6 Voedselvoorziening

De gemeente Amsterdam zet de komende jaren stevig in op een gezond, eerlijk, duurzaam en betaalbaar lokaal voedselsysteem, met zes actielijnen die variëren van eerlijk en betaalbaar voedsel voor iedereen en gezonde voedselomgeving tot stadslandbouw en korte ketens en meer plantaardig voedsel. Rond het Buikslotermeerplein zijn veel van deze lijnen razend actueel. Het is het centrale winkel- en OV-knooppunt van Noord, met een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca en grootse plannen voor de toekomst, maar ook een gebied waar leefstijl en gezondheid nadrukkelijk aandacht vragen. In de gebiedsgerichte opgaven voor Noord-Oost, lezen we dat meer dan de helft van de volwassenen en bijna een kwart van de jeugd overgewicht heeft en dat er veel bewoners zijn met een ongezonde leefstijl. De bredere voedselmonitor van de stad laat zien dat ongezond voedsel in Amsterdam in het algemeen ruim voorhanden is, terwijl gezond en duurzaam eten niet voor iedereen betaalbaar of vanzelfsprekend bereikbaar is. Dit komt door een combinatie van makkelijk beschikbaar ongezond voedsel, de groeiende afstand tot de natuur, hogere stress door bijvoorbeeld armoedeproblematiek en een gebrek aan kennis en tijd. Ook een lage voedselvaardigheid speelt ons parten. We zijn de verbinding verloren met het eten dat we dagelijks

gebruiken: we weten nauwelijks waar het vandaan komt, hoe het groeit of hoe we het moeten bereiden. Tegelijkertijd kent Amsterdam veel stadslandbouwinitiatieven: van buurt- en schooltuinen tot professionele stadstuinderijen en daktuinen. De gemeente stimuleert deze ontwikkeling en wijst erop dat stadslandbouw niet alleen gezond eten oplevert, maar ook sociale contacten, beweging en vergroening van de stad.

Met Stichting Stadslandbouw Amsterdam is bovendien een netwerk ontstaan van kleinschalige, professionele voedselproducenten die toewerken naar een robuust systeem van lokaal geproduceerd voedsel, toegankelijk voor iedereen, ongeacht inkomen, met als gezamenlijke ambitie om in 2030 circa 25% van het voedsel lokaal te produceren. In Noord speelt stadslandbouwterrein NoordOogst (waar partner Geworteld in Noord nu een pluktuin heeft), een zichtbare rol: een plek waar duurzaamheid, lokaal produceren, ontmoeting en educatie rond voedsel samenkomen en waar wordt gewerkt aan het terugdringen van voedselarmoede in Amsterdam Noord.

Dakboerderij Noord kan in dit netwerk een ontbrekende schakel vormen: een productieve dakakker precies daar waar het hardst nodig is, waar lokale groenten en kruiden worden geteeld in directe verbinding met bewoners, scholen, buurtorganisaties en zorg- en welzijnspartners.

1.3.7 Beleid en toekomst

Een groen dak sluit ook aan op veel andere beleidslijnen van de gemeente. De Handreiking Integraal Daklandschap schetst daken als nieuwe stadslaag, waar water wordt gebufferd, verkoeling ontstaat en natuur terugkeert. In de ontwikkelplannen schetst de gemeente ook de ambitie om het Buikslotermeerplein te transformeren tot een groen, klimaatadaptief en natuurinclusief stadscentrum, alleen is dat in praktijk nog lastig te realiseren door het gebrek aan ruimte. Dat is een zich herhalend patroon: overal in de stad is behoefte aan nieuwe groene ruimte, weg van de drukte van alledag en ruimte om sociale uitdagingen aan te pakken, te experimenteren, te leren en te groeien. Toch is het vaak die ruimte die eerst sneuvelt als er keuzes moeten worden gemaakt. Het daklandschap wordt in het beeldkwaliteitsplan van Buikslotermeerplein benoemd als de vijfde gevel,

een volwaardig onderdeel van het stedelijk ontwerp. Omdat een groot deel van de toekomstige bewoners (er zullen +/- 3.000 woningen worden gerealiseerd) in torens komt te wonen, zullen veel mensen uitkijken op de daken. Het dak van de parkeergarage is een van de laagste daken in de omgeving, zoals te zien in onderstaand plaatje. Daarnaast wordt het vergroenen van de daken ook specifiek genoemd als bijdrage aan een aangenaam leefklimaat met ruimte voor biodiversiteit, natuur-inclusieve voorzieningen en het opvangen en bufferen van regenwater. Ook worden er in het beeldkwaliteitsplan specifieke voorwaarden genoemd waaraan een daktuin moet voldoen, zoals dat de daken een natuurwaarde moeten hebben, inzetten op biodiversiteit en mogelijkheid tot spel, verblijf en ontmoeten moeten bieden. In de investeringsnota voor gebiedsontwikkeling Buikslotermeerplein wordt genoemd dat het doel is om het gebied aanmerkelijk te vergroenen, zowel de openbare ruimte als de gebouwen. Kwantitatief uitgangspunt is de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen passend bij een centrumstedelijk milieu. Omdat binnenstedelijke verdichting het realiseren van groennormen bemoeilijkt, is de gemeente voorstander van innovatieve oplossingen zoals groene daken en multifunctionele buitenruimtes.

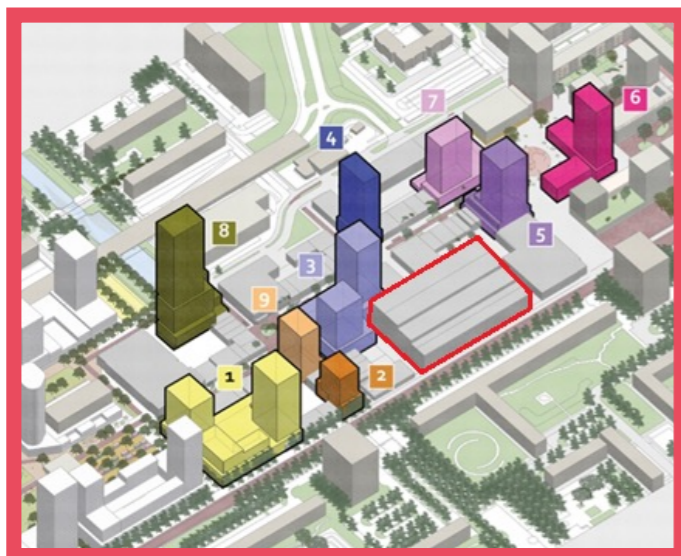
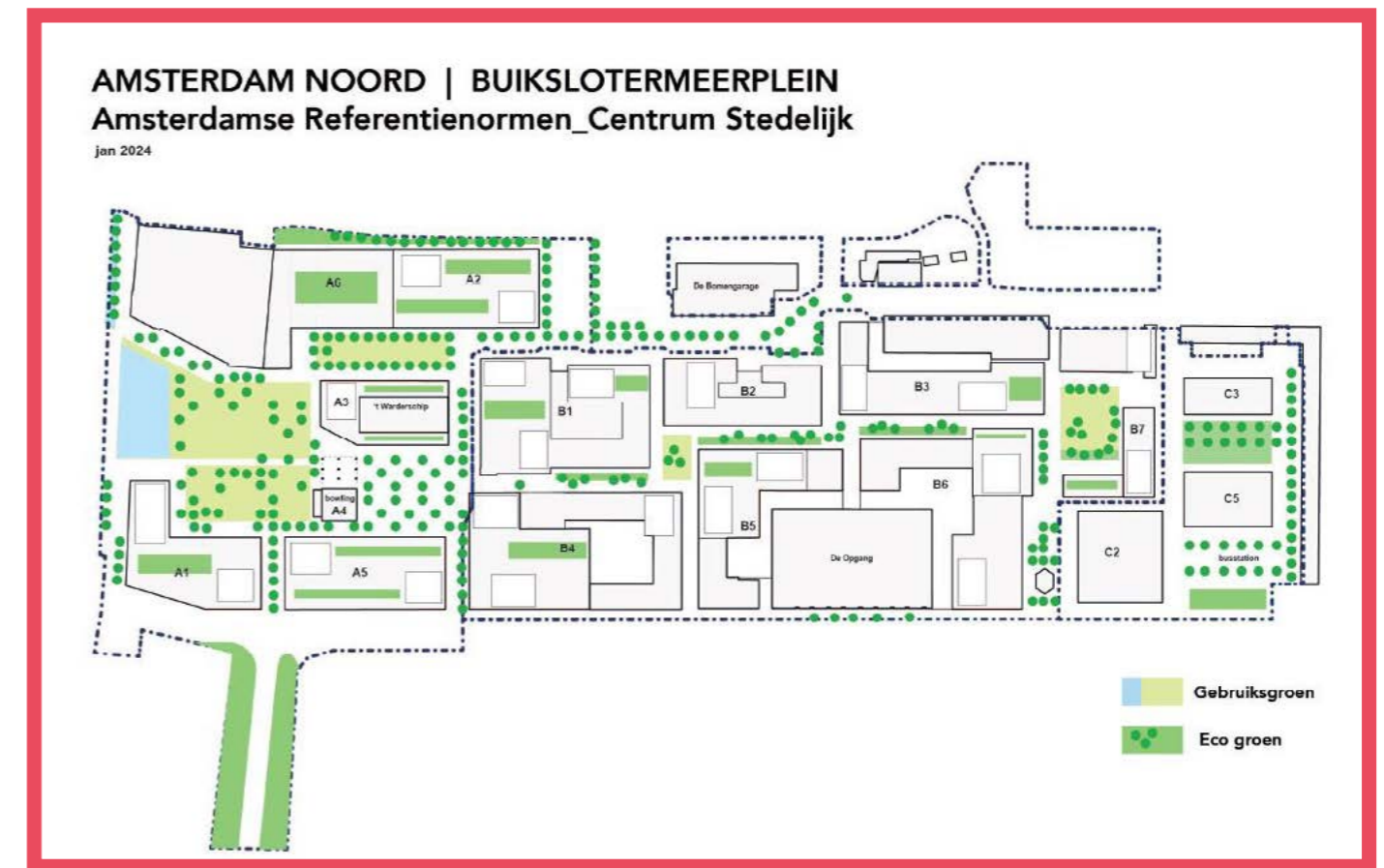
Voor vergroening van het gebied wordt nu vooral naar het centrumplein gekeken, ter compensatie van het lastig te vergroenen winkelcentrum, waar slechts kruimelgroen is ingetekend. Onze partner Red Amsterdam Noord is al volop bezig met een betere vergroening van het gebied. Er wordt rekening gehouden met dat 33%, 18.000 m², van het groen buitenplans moet worden opgelost, vanwege beperkte ruimte binnen het plangebied. Het dak van de parkeergarage wordt hier echter over het hoofd gezien als mogelijkheid om een bijdrage van 4.000 m² te leveren. Ook naar de rest van het bestaande daklandschap wordt, ondanks het beleid, in praktijk niet gekeken.

1.4 Urgentie van het dak

Op Dakboerderij Noord komt alles samen. Het Buikslotermeerplein staat op een kantelpunt: van winkelgebied naar woongebied, van verharde vlakke naar stedelijk centrum, van doorgangruimte naar plek waar duizenden nieuwe bewoners dagelijks vertrekken, thuiskomen, leren, spelen en ouder worden. Waar nu hitte blijft hangen en regenwater geen weg vindt, ontstaat de komende tien jaar een nog dichtere wijk met beperkte ruimte voor vergroening en adaptatie. De groennorm kan beneden niet worden gehaald, simpelweg omdat er geen vierkante meters meer zijn. Het dak is de laatste grote open ruimte in dit centrumgebied. Wie groen wil toevoegen, wie het plein klimaatadaptief wil maken, moet omhoog. Niet uit idealisme, maar uit noodzaak.

Daar komt bij dat dit dak niet zomaar een dak is. Het is zichtbaar vanaf toekomstige woontorens en daardoor bepalend voor hoe dit nieuwe stadshart ervaren zal worden en hoe er wordt geleefd. Een asfaltplaat met fonkelend blik op een winkelcentrum zou een gemiste kans zijn; een levende boerderij kan richting geven aan de identiteit van het hele gebied. Een plek die niet alleen te zien is, maar te gebruiken. Waar je kunt lopen, eten, leren, rusten en bijdragen. Een plek die niet afschrikt, maar uitnodigt.

Een akker op het maaiveld klinkt logisch, maar hier kan het niet. Beneden is geen ruimte zonder functies te verdringen, zonder verkeer te verleggen, zonder jarenlang te bouwen in een wijk die al onder spanning staat. Op dak kan het, gefaseerd, zonder sloop, zonder verlies van publieke ruimte. Het dak biedt ons ruimte, waar de grond het niet meer kan.





RAINBAR



2. DAKBOERDERIJ NOORD

Al die uitdagingen smeken om een invulling, die niet één probleem oplost (en dan meestal aan de achterkant weer nieuwe problemen veroorzaakt), maar alle problemen tegelijk in samenhang beziet: menselijk, ecologisch, economisch, ruimtelijk. Oplossingen die niet alleen theoretisch kloppen, maar ook dagelijks voelbaar zijn voor buurtgenoten, kinderen, ouderen en wie weinig te besteden heeft. Een plek die geliefd is bij iedereen en die wordt gekoesterd, juist omdat ze zonder woorden toont wat we allemaal hebben gemist.

Dakboerderij Noord is ons antwoord. Als bewijs dat het anders kan. Een plek van vroeger: een hoeve waar het leven langzaam gaat, waar de seizoenen het ritme bepalen, waar stadsbewoners en platteland samenkomen. Waar water wordt opgeslagen voor droge periodes, waar hitte wordt getemperd door schaduw en bodem, waar biologische en betaalbare groente bovenop asfalt groeit en direct de wijk in gaat, waar inheemse biodiversiteit een veilige haven vindt, waar mensen leren, oogsten, koken en elkaar ontmoeten. Een dak dat niet alleen koelt, maar voedt. Niet alleen vergroent, maar verbindt. Een stille tegenwerping tegen het idee dat een stad vooral harder, voller en duurder moet worden.

Het is tegelijk een kwetsbaar initiatief, omdat wat het meest waardevol is niet in een businesscase past, maar een plek wel toekomstbestendig maakt en ons enorm veel kosten bespaart. Het dakpark is daarmee een groen fundament voor de toekomst, een andere manier van stadmaken, van stadlandbouw en van samenleven, met elkaar en met de natuur.

Voordat we verder inzoomen op oplossingen, plattegronden en m²'s, is het goed om kort te schetsen hoe dit idee tot stand is gekomen. Vanuit de analyses in hoofdstuk 1 zijn we met een brede groep partners – onder meer Stads-land, Geworteld in Noord, Red Amsterdam Noord, Rooftop Revolution, De Dakdokters en vertegenwoordigers van stadsdeel en gemeente om tafel gegaan. In een reeks werksessies hebben we de opgaven uit de omgeving vertaald naar het dagelijks leven op het dak: wie moet zich hier thuis voelen, wat gebeurt er op een willekeurige dinsdag in november of een warme zaterdag in juli, en welke functies zijn dan echt onmisbaar? En welke belemmeringen zien we nog om daar te komen? En hoe kunnen we dat zo inpassen, dat het betaalbaar en toegankelijk blijft?

Die gesprekken hebben we gebundeld in een Programma van Eisen, waarin per functie is vastgelegd hoeveel ruimte nodig is, welke doelgroepen we bedienen, welke sfeer en intensiteit passen, en welke technische randvoorwaarden daarbij horen. Rooftop Revolution en De Dakdokters hebben dat PvE vervolgens uitgewerkt tot een eerste schetsontwerp, een MKBA en een ruimtelijke vertaling van het dak in zones en plekken. In dat proces is steeds heen en weer geschakeld tussen ontwerp, praktijkkennis en de beleidskaders voor het Buikslotermeerplein, zodat het plan zowel verbeeldingskracht heeft als uitvoerbaar is.

Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

- ▲ In 2.1 laten we zien hoe het dak er in hoofdlijnen uit komt te zien: de verschillende zones, hun rol en hoe ze met elkaar verbonden zijn.
- ▲ In 2.2 lopen we mee door een doorsneeddag op Dakboerderij Noord, om te laten voelen hoe het leven hier zal verlopen.
- ▲ In 2.3 Positionering zoomen we weer uit en plaatsen we Dakboerderij Noord in het grotere netwerk van groene dakinitiatieven en in hoofdstuk 3 leggen we vervolgens de programmering en menselijke activiteiten uit, die samen werken aan een groene, inclusieve, gezonde en verbonden wijk.

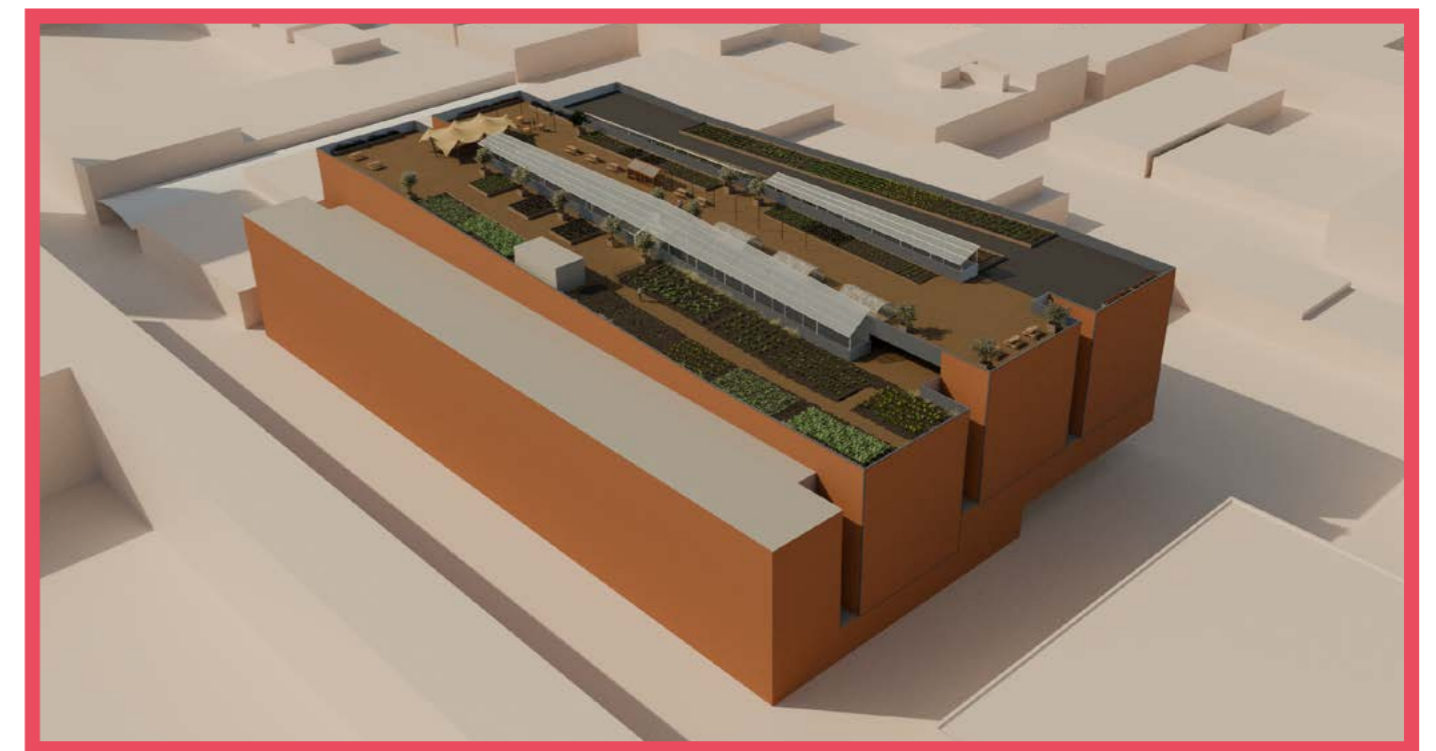
2.1 De functies en plekken

Nadat de omgeving in kaart was gebracht, is er met de partners gebrainstormd over de invulling van het dak en hoe die invulling kan inspelen op de uitdagingen in de wijk. Op basis daarvan hebben we een Programma van Eisen opgesteld, dat ingeleverd bij [Rooftop Revolution](#) en [De Dakdokters](#), die een bijgevoegd MKBA, vlekkenplan en eerste schetsontwerp en illustraties maakten. We komen dan op de volgende vijf functionele vlakken op het dak:

schoolklassen trekken hier hun eigen radijs uit de grond, ouderen tuinieren op bedachtzaam tempo, vrijwilligers werken schouder aan schouder, klanten lopen rond en oogsten een vol krat met betaalbare biologische groenten voor het hele gezin. En ondanks dat de zon het winkelcentrum tot recordhoogte opstoot, is het hier door het water, de aarde en het groen, zeker in de schaduw van de twaalf zachtjes ruisende bomen, prima toeven.

2. Kweekkas / Polytunnel

Op het dak, waar het min of meer waterpas is, komt een grote lichte kas of polytunnel, het warmste en productiefste hart van de dakboerderij. Als je hier binnenstapt, voelt het alsof je een andere wereld binnenloopt. Warmer, vochtiger, bijna tropisch. Boer Sven maakt even tijd voor je vrij om zijn successen te delen: de tomaten die langs touwen tot boven hoofdhoogte krioelen, paprika's die glanzen in het licht en courgettes die als uitbuikende feestgangers op de verticale kweekkasten luieren.



1. Vollegrond-teeltvlak (± 2.000 m²)

Het grootste deel van het dak wordt akker, vooral de schuin aflopende stroken aan de buitenste zijden. Hier liggen groentebedden, vind je informatie, kunstwerken uit de buurt, bankjes en strandstoelen. Onderweg groeien kroppen sla naast venkel, wortelrijen die als fijne strepen door het groen trekken en zomers hoge bonenstaken die zingen in de wind. Dit vlak verandert met de seizoenen: lente licht en pril, zomer uitbundig en geurend, herfst stoer en rijk, winter kaal maar beloftevol. Irrigatie gebeurt met regenwater, dat in natte periodes wordt opgevangen en opgeslagen op de begane grond. Boven is de productie- en leergrond; trotse

De kas is teeltmachine en klaslokaal ineens, met ruimte voor experiment om de dakproductie te optimaliseren, in de toekomst rendabel te maken én biologisch te houden. Want dat is een van de doelen van beide productiegebieden: hoe we landbouw op het dak in de toekomst voldoende kunnen laten renderen, om de transitie mede te versnellen!

Voor de kas scharrelen trouwens kippen en als het enigszins verantwoord is, misschien nog wel een ander dier.



3. Biodiversiteits- & randzone

Aan de randen van het dek groeit een wilde inheems strook. Bessenstruiken, kruiden, lavendel, braam, brandnetel, framboos, wilde aardbeien, oude takken, nectarbloemen voor vlinders en bijen (door een imker op het dak gehouden) en planten die dauw vasthouden voor alles wat kruipt en krioelt. Hier geen geometrische teelt, maar organische patronen van kleur, geur en seizoenen, waar je kan volgen wat er leeft. Het is geen productiezone maar een ecologisch inheems postzegelnatuurgebied, waar bijen en zweefvliegen net zo thuis zijn als kinderen die willen ruiken aan een bloem. Tegelijkertijd is deze rand essentieel voor de biologische groenteproductie, zonder chemische bestrijdingsmiddelen leunen we op de natuurlijke vijanden van plaagdieren die in deze rand een permanente verblijfplaats vinden.

Deze rand verzacht het beton, breekt wind, brengt geur en schaduw. Tussen geurende kruiden staan medicinale soorten, zelf een aantal bomen en er worden rondleidingen gegeven over wat leeft maar nooit zichtbaar is. Het is ook, vanzelfsprekend, een volwaardig onderdeel van De Vlindersnelweg Amsterdam, waar informatie en workshops van partners het verborgen stedelijke ecosysteem voor de mens tot leven brengen.

4. Horeca-, multifunctionele- en terrasruimte (± 50 pers.)

Aan beide zijden, op een locatie met makkelijke publiekstoegang en de meeste draagkracht, wordt een terras aangelegd, met een stretchtent waar in de zomer geprogrammeerd kan worden. Precies op de plek met het beste uitzicht over de uitwaaiende stad, aan de kant van het station, wordt ook een publieksruimte gerealiseerd voor maximaal 50 mensen, bijvoorbeeld met een kas, waar we ook in de winter dingen kunnen doen.

Hier kijk je in alle rust uit over landelijk Noord, aan de andere kant het nieuwe stadshart, de torens die als paddenstoelen uit de grond springen, en verderop de boomtoppen van het Noorderpark en weer verder zelfs het Vliegenbos.

Belangrijk is de horeca duidelijk te positioneren: ze is niet de kern van de plek, maar ondersteunend. Ze fungeert als afhaalbarretje op een strand, vrijwilligerskantine en sociale ontmoetingsplek met filterkoffie en thee uit eigen tuin. Een mooi voorbeeld is het afhaalpunt op het Woeste Westen. Ze is geen trekpleister op zich, gerund door vrijwilligers in een leerwerktraject bij de Parkcoöop van Stichting Noorderpark, waardoor we zonder huur- en personeelskosten of winst oogmerk een plekje kunnen exploiteren en lage prijzen vragen.

Geen grootschalige locatie dus waar iedereen naartoe trekt: hier drink je rustig koffie naast de kamperfoelie, eet je salade zo vers dat hij knispert. Hier ontmoet je vrijwilligers, buurtbewoners en experts. Het is de sociale long van plein en buurt.

De multifunctionele binnenruimte, een grote glazen kas met een professionele keuken, kan 50 personen herbergen. Hier kunnen we programmeren, inkomsten uit verhuur genereren en ook experimenteren met andere verdienmodellen: buurtkoks die samen koken, een maandelijks Robin Hood-diner, samen oogsten en koken tijdens workshops!

5. Opslag-, werk- & compostzone (ca. 50 m² + buitenruimte voor verwerking)

Achter het groene decor, net uit de loop en beschut tegen wind, ligt de plek waar het praktische werk gebeurt. Een efficiënt ingerichte ruimte voor gereedschap, zaad, slangen, harken, kratten en alles wat dagelijks in en uit de tuin beweegt.

Buiten, onder een afdak, staat de compostzone. Warm, levend, langzaam rottend tot voeding die weer terug de tuin in gaat. Hier worden snijresten en organisch afval uit de keuken verzameld. Ook de buurt kan hier gebruik van maken.

2.2 Een dag op het dak

Een dakdag begint vroeg. Nog voordat het winkelcentrum echt op gang komt, de zon nog nauwelijks boven de einder, gaat het hek al open. Een paar vaste vrijwilligers en de dakboer lopen langs de bedden, controleren de irrigatie en kijken wat er die dag geoogst kan worden. In de volle grond staan kroppen sla, kolen en wortelgewassen. Het is stil, op het zachte geruis van verkeer beneden na en af en toe het gezoem van een hommelmel, die oversteekt van bloem naar bloem. Vanaf de randen van het dak kijk je uit over Noord: flats, bouwkransen, parken en daarboven de lucht.

Later in de ochtend sluiten de eerste groepen aan. Soms is dat een klas uit de buurt die met laarzen aan komt kijken waar eten vandaan komt, soms een bedrijf dat hier komt voor een uitje en om te leren. Kinderen proeven munt, bewateren planten, zaaien een eigen rij en zien direct dat aarde, water en tijd nodig zijn om iets te laten groeien. Op andere dagen is er een kleine groep deelnemers van een leerwerktraject van een partner van Stads-lands, die in de tuin en de kas werken aan ritme, structuur, groenvaardigheden, horeca- en algemene werkvaardigheid. We telen niet alleen groente, maar oefenen ook met samenwerken, op tijd komen en verantwoordelijkheid nemen.

Rond de middag verandert de sfeer. Bezoekers van het winkelcentrum nemen de lift een verdieping hoger om even te kijken, een deel van de nieuwe instroom in de toren houdt een VVE-bijeenkomst op het terras, een groep buurtbewoners oogst met kratten in de hand het eten voor de week. Sommigen blijven hangen, drinken samen koffie en volgen een workshop fermenteren in de keuken, met zoveel mogelijk producten van het dak. Aan een andere tafel kijken de mensen van Red Amsterdam Noord uit over het Buikslotermeerplein en tekenen extra groenvlakken in. De multifunctionele ruimte is flexibel: overdag plek voor meetings, workshops of lessen; 's avonds kan dezelfde ruimte worden gebruikt voor een buurtbingo, een lezing, het restaurant met de buurt of een kleine viering.

Gedurende de dag lopen rondleidingen en informele bezoekers door elkaar. Voor € 10,- kan iedereen die dat wil, zelf een vol krat oogsten met behulp van de vele vrijwillige buurtbewoners die er rondlopen. Zo blijft de voedselketen kort en zichtbaar: wat op het dak groeit, komt in de wijk op tafel. Voor veel stadse bezoekers is dat een nieuwe ervaring.

Tegen het eind van de middag keert de rust terug. Vrijwilligers maken gereedschap schoon, de laatste kratten gaan de lift in, compost wordt aangevuld. In de



biodiversiteitszone aan de randen van het dak is het dan vaak op zijn levendigst: insecten, vogels en zelfs een groep migrerende vlinders die de route door Noord volgen. Voor bewoners in de omliggende torens is het dak op dat moment vooral uitzicht: geen grijze plaat, maar een zichtbaar stukje groen dat meebeweegt met de seizoenen.

's Avonds, zolang de zon nog schijnt, kan het dek nog één keer tot leven komen in een idyllische aanblik van natuur en zachte lichtsnoeren. Een groepje doet yoga of een andere rustige activiteit, de groep van het buurtrestaurant ruimt de keuken op na een groot diner met de wijk, of er is een bescheiden feest of borrel. De schaal blijft bewust beperkt: geen festivalterrein, geen spectaculaire horeca, geen versterkte muziek, maar een dak dat zich leent voor kleinschalige ontmoetingen waar mensen elkaar kunnen spreken zonder overstemd te worden en waar elke dag wordt gewerkt aan de stad van de toekomst.

Zo ontstaat een eigen ritme. Het dak is nooit voor één groep alleen, maar wordt gedeeld tussen buurtbewoners, bezoekers van het winkelcentrum, scholen, zorg- en welzijnspartners, bedrijven en de mensen die hier werken en leren. De combinatie van productie, educatie, ontmoeting en rust maakt het tot een plek die niet alleen groen toevoegt aan het gebied, maar ook structuur en betekenis aan het dagelijkse leven in Noord.

2.3 Positionering

Dakboerderij Noord staat in een traditie van dakinitiatieven die laten zien dat voedselproductie, vergroening en ontmoeting prima op hoogte kunnen landen. Tegelijk kiest het een andere positie dan veel bekende voorbeelden.



DakAkker, Rotterdam – testveld en icoon voor de binnenstad

DakAkker in Rotterdam is een intensief gebruikte akker van circa 1.000 m² op het Schieblock, met volgrondsteelt, bijen, een testopstelling voor waterberging en een sterk experimenteel karakter rond slimme dakopbouw. Het dak fungeert als icoon in de binnenstad, met rondleidingen, educatie, horeca en evenementen. De plek is goed zichtbaar in het stedelijk debat en draagt bij aan kennisontwikkeling over klimaatadaptieve daken, maar leunt ook op een mix van publieksinkomsten en verkoop. We weten uit gesprekken dat het jarenlang een worsteling is geweest om het dak kostendekkend te krijgen.

Vergeleken daarmee is Dakboerderij Noord minder een etalage voor de stad als geheel, het voedt de gemeenschap, in alle opzichten: voedselproductie, een sociale (werk)plek, je kunt er voedselvaardigheden opdoen, samen eten en samen leren. De ambitie om te experimenteren met teelt, water, verdienmodellen en dakconstructie is vergelijkbaar, maar de horeca en de profilering naar het algemene publiek zijn bij ons laagdrempeliger. Wel staat in de voedselproductie het onderzoek centraal, hoe deze de transitie van daken deels mede kan bekostigen. Maar ook daarin staat continu, laagdrempelig gebruik door buurtbewoners, centraal, niet pieken met bezoekersstromen.



PAKT / Volle Grond, Antwerpen – coöperatieve dakboeren

Op PAKT in Antwerpen runt coöperatie Volle Grond een dakmoestuin van ongeveer 1.800 m². Daar telen zo'n 150 dakboeren onder begeleiding hun eigen groenten en delen ze de oogst. De nadruk ligt op samen leren en beleven, met voorzieningen als een keukentje, pizza-oven en zitplekken; toegang verloopt via lidmaatschap en cursussen. Het dak is sterk gemeenschapsgericht, maar minder een open publieke ruimte: wie er komt, maakt deel uit van een beperkte groep leden en huurders van de creatieve bedrijven op het complex.

Dakboerderij Noord deelt de focus op leren, vaardigheden opdoen, community en samen telen, maar kiest een andere vorm. Het wordt geen ledenclub of besloten community, maar een semi-open buurtvoorziening met vrije inloop, een kneuterige buurtbar, af en toe een pop-uprestaurant en empowerende programma's die verschillende doelgroepen (bewoners, scholen, bedrijven, partners uit zorg en welzijn) samenbrengen. In plaats van lidmaatschap wordt hier gewerkt met een mix van vaste vrijwilligers, leerwerkplekken, eenmalig betalende oogsters en publieksprogramma, zodat de drempel laag blijft.



De EnergieKas, Den Haag – proeftuin voor verbeelding en experiment

De EnergieKas in Den Haag is een kas van circa 120 m² op een dak van ongeveer 2.000 m², opgezet als proeftuin voor energie, voedsel, kunst en klimaat. En leuk: een deel van groen van ROEF Dakpark 2024 vindt hier een nieuw huis. Het dak fungeert als experimenteerplek waar makers, kunstenaars en onderzoekers nieuwe vormen van stad en samenleving verkennen, met programma's, installaties en evenementen, bijvoorbeeld tijdens museumnacht. De nadruk ligt op verbeelding, innovatie en tijdelijk gebruik.

Dakboerderij Noord sluit qua onderzoek en educatie deels bij dit type proeftuin aan, maar richt zich minder op culturele programmering en meer op de opbouw van een stabiele, dagelijkse voorziening. Waar De EnergieKas primair een experimenteerruimte is, wordt het dak boven het Buikslotermeerplein een herkenbaar onderdeel van het alledaagse ritme van bewoners: een plek die je vaker bezoekt dan één keer per jaar tijdens een bijzonder programma, maar waar je als buurtbewoner graag komt, ook om te oogsten, te ontmoeten, te proeven, te ontspannen.



Brooklyn Grange

Internationaal geldt Brooklyn Grange in New York als bekend voorbeeld: meerdere grote dakboerderijen combineren productie van groenten en kruiden met evenementen, rondleidingen, educatie en consultancy rond groene daken. Het businessmodel is bewust breed gespreid over commerciële activiteiten, publieke programmering en diensten aan derden. Het zijn professionele landbouwbedrijven op hoogte, ingebed in een metropool.

Dakboerderij Noord neemt elementen over, zoals het koppelen van productie, educatie en ontmoeting, maar doet dat op een kleinere schaal, met een andere prioriteit. Productiviteit is belangrijk, maar staat niet vóór de sociale en preventieve doelen. Het dak is geen agrarisch bedrijf dat een wijk erbij doet, maar een puzzelstuk in de wijk met een agrarische component. Ons doel is wel op termijn te onderzoeken hoe winstgevende stadsdaklandbouw kan bijdragen aan de transitie van het hele daklandschap, dit biedt de partners ruimte om te experimenteren met verschillende verdienmodellen.

Eigen profiel in dit landschap

Tegen deze achtergrond positioneert Dakboerderij Noord zich als:

- ▲ een open, grote, maar op de buurt gerichte dakboerderij, geen ledenproject en geen massabestemming;
- ▲ met stadslandbouw, groen, biodiversiteit, buurtfunctie en waterberging als functionele basislaag,
- ▲ met educatie, preventie en sociale programma's voor een wijk met hoge druk op gezondheid en leefbaarheid,
- ▲ en een verdienmodel waarin horeca en zaalverhuur ondersteunend zijn, niet bepalend.

Zo ontstaat een eigen plek: minder spektakel en minder beslotenheid, meer dagelijkse waarde voor een kwetsbare buurt op een unieke plek. En tegelijk een icoon: met 4.000 m² wordt het meteen de grootste dakakker van Nederland.



3. DE ACTIVITEITEN

In het vorige hoofdstuk hebben we het dakpark vooral als fysieke plek beschreven: de functies en zones, het dagelijkse ritme en de positie ten opzichte van andere daken. In dit hoofdstuk zoomen we in op wat er concreet gebeurt. Welke activiteiten geven het dak betekenis, voor wie zijn ze bedoeld, hoe empoweren ze de wijk en hoe vaak vinden ze plaats?

Daarbij hanteren we een paar uitgangspunten. Het dak moet in de eerste plaats werken voor de buurt: voor wie hier woont, werkt, boodschappen doet of begeleiding krijgt. De focus ligt daarbij op de bestaande bewoners. De programmering sluit aan bij het onderzoek, de beperkingen van de fysieke locatie en de uitwerking met de partners: de doorlopende functies (zoals pluktuin, laagdrempelige ondersteunende horeca en informatievoorziening), het terugkerende programma (educatie, rondleidingen, sociale verhuur, buurtmaaltijden, workshops) en de opbrengsten in termen van bezoekers, gezondheid, vaardigheden en inkomsten.

Elk programma komt voort uit de visie van Stads-land en Geworteld in Noord: stadslandbouw als manier om de buurt te voeden en te verbinden, met korte ketens, betaalbare producten en speciale aandacht voor mensen die nu moeilijk toegang hebben tot gezond eten en groen. Dagbesteding organiseren we niet zelf, maar door het dak beschikbaar te stellen aan partijen die daar goed in zijn.

Visie Geworteld in Noord

Een gemiddelde Amsterdamse maaltijd legt 30.000 km voordat-ie eens wordt opgepeuzeld, dat is enorm, zeker als je bedenkt dat de totale omtrek van de aarde 40.000 km is. Ons eten komt van verder dan de meeste mensen ooit zijn geweest. Geworteld in Noord gaat voor dichtbij. *Dichterbij je voedsel, dichterbij elkaar.* Nederland scoort slecht en bungelt zelfs onderaan [de laagsten ter wereld](#), als het gaat om de verbinding met de natuur. Op Dakboerderij Noord kan je zien, voelen en proeven waar eten vandaan komt, hoe verse en biologische groenten eigenlijk smaken en een heel ecosystemen ervaren.

We zijn al actief met Stadstuinderij NoordOogst, met een groentetuin van 4.000 m² en een klein voedselbos van 2.000 m² waar we op natuurlijke wijze groente, fruit en kruiden telen, zonder kunstmest en bestrijdingsmiddelen, met zorg voor bodemleven en biodiversiteit. We bouwen daarmee aan een eetbaar ecosysteem én een gemeenschap. Leden oogsten wekelijks zelf, leren wat er in welk seizoen groeit en ontmoeten elkaar tussen de boontjes in plaats van naast de eindeloze rijen chips en snoep. Uit de buurt zijn veel vrijwilligers betrokken bij het onderhoud van het groen.



Boer Sven

In 2024 heeft Sven de opleiding biodynamische landbouw aan de Warmonderhof afgerond en sindsdien werkt hij fulltime bij stadstuinderij NoordOogst. Als hij niet op het land aan het werk is of door de natuur struint, zit hij met zijn

neus in de boeken om alles te leren en te lezen over natuurlijke manieren van landbouw en tuinieren. Hij kan zich dagelijks verwonderen over de natuur en weet zijn passie goed over te brengen. Sven woont in Tuindorp Nieuwendam, vanaf het parkeerdek van de Mediamarkt kan hij zijn eigen huis zien!

Visie Stads-land

Stadse mensen raken steeds verder verwijderd van de natuur, hun voedsel en van elkaar. Gezond voedsel is voor velen te duur of ingewikkeld, groen is vaak het verst weg waar de leefomstandigheden het lastigst zijn, en veel plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten zijn commercieel of tijdelijk. Stads-land ziet sociale stadslandbouw als een manier om die drie lijnen, voedsel, natuur en gemeenschap, weer bij elkaar te brengen. Het uitgangspunt is een natuurrijke stad waarin iedereen, ongeacht achtergrond of portemonnee, toegang heeft tot gezond voedsel, natuur en betekenisvolle ontmoeting.

Om dat te bereiken richt Stads-land zich op plekken midden in het dagelijkse leven: buurten waar weinig groen is, waar bewoners weinig te besteden hebben en waar gezondheids- en eenzaamheidsproblemen zich opstapelen. Daar ontwikkelen we nieuwe derde plekken rond eten en groen: geen klassieke zorglocatie of buurthuis, maar een tuin of akker waar mensen samen telen, leren, werken, koken en aan tafel gaan. Stads-land werkt daarbij samen met bestaande initiatieven, lokale boeren, zorg- en welzijnsorganisaties en bewoners, en ziet elk project als proefopstelling: een plek waar getest wordt hoe korte ketens, sociale programma's en natuurvriendelijke teelt elkaar kunnen versterken, en waar de lessen expliciet worden vastgelegd en gedeeld.

Voor het Buikslotermeerplein betekent dit: laten zien dat een technisch ingewikkeld dak in een kwetsbare en complexe wijk kan veranderen in een sociale dakboerderij die meerdere opgaven tegelijk bedient: klimaat, gezond voedsel, preventie, ontmoeting en daarbij vooral werkt voor de mensen die nu niet helemaal mee kunnen komen.

De activiteiten zijn sociale, duurzame én economische experimenten: hoe kunnen buurtbewoners empoweren, in en met het groen, op een economisch haalbare manier, liever nog: waarin de laagdrempelige duurzame en economische activiteiten een plek als deze in de toekomst kunnen gaan bekostigen! De Dakboerderij Noord is daarmee een living lab voor moderne oplossingen, waar we voortdurend experimenteren met nieuwe vormen van ontmoeten, duurzaamheid, economie en empowerment.

3.1 Doorlopend

De doorlopende activiteiten zijn er elke dag en maken de locatie herkenbaar. Het zijn de activiteiten waar buurtbewoners op kunnen rekenen: je kunt er groente halen, afspreken en ontmoeten, iets eenvoudigs drinken en eten en ter plekke leren wat hier groeit en waarom.

Natuursupermarkt (4.500 bezoekers per jaar, 150 per week)

De tuin functioneert als een kleinschalige en biologische natuursupermarkt voor Noord. Hier geen troosteloze stellingkast vol plastic en karton, met foto's van vrolijke

dieren onder verblindend TL-licht. Op dit dak plukken bewoners direct van de bron, in het seizoen. Verser dan vers! En tegen een betaalbare prijs, tussen de € 6,- en € 10,- per krat. In deze wijk ligt het accent op eenmalige pluk, zodat ook mensen zonder abonnement of vast inkomen kunnen aansluiten. Uiteraard krijgen mensen met een stadspas forse korting en bieden we in bepaalde gevallen een krat voor niets, of voor bijvoorbeeld wat uren vrijwilligerswerk.

Voor Geworteld in Noord en Stads-land ligt hier de kern: laten zien dat gezond, lokaal geproduceerd eten niet exclusief of ingewikkeld hoeft te zijn, en dat je in een versteende wijk toch direct contact kunt hebben met bodem, seizoen en product. De natuursupermarkt is daardoor zowel voorziening als gespreksstarter; bij het afrekenen over teelt, recepten, hoe je met weinig geld toch vers kunt koken, op het terras met andere buurtbewoners. De akker is iedere week aanwezig in de keukens van de buurt en de gesprekken aan tafel. De verkoop loopt goeddeels mee met de seizoenen: 30 weken zijn we open (vooral de zomer en herfst), 22 weken (winter/lente) is de natuursupermarkt dicht of verkopen we op laag pitje. In de winter en lente, is er uiteraard wel programma's en bezoek op het dek.

Laagdrempelige horeca

Er zijn twee laagdrempelige ontmoetingsplek/terrassen op het terrein, waar je ook voor weinig een bakkie kan scoren en iets simpels van het dak, dat door de vrijwilligers in elkaar kan worden gezet. Het aanbod is bewust beperkt en betaalbaar. Het doel is niet om een nieuw culinair icoon neer te zetten, maar om een plek te bieden waar bewoners, vrijwilligers, deelnemers, buurtbewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten zonder meteen de hoofdprijs te betalen.

De horecafunctie heeft meerdere lagen. Het is een rustpunt voor wie boodschappen doet of een rondje over het dak maakt, een oefenplek voor mensen die werkervaring willen opdoen in keuken of bediening, en een praktische schakel tussen tuin en bord. In samenwerking met partners uit de buurt landen hier ook buurtmaaltijden en leerwerktrajecten, zolang de schaal past bij de draagkracht van dek en buurt en de rust behouden blijft.

Ontspannen

Tussen tuin, terras en natuurgebied is er ruimte om te zijn. Bankjes, stoelen en rustige hoeken nodigen uit om even te zitten, over het plein en de stad uit te kijken, een praatje te maken of alleen een boek te lezen. Voor veel bewoners is dat geen vanzelfsprekendheid: wie klein woont, vaak binnen zit of weinig toegang heeft tot groen, heeft behoefte aan een plek waar je niets hoeft te consumeren om er te mogen zijn. Dat kan hier gewoon, we presenteren de ruimte als semi-openbaar!

We zorgen ook voor stoepkrijt, rollerskates, balspellen, een ruilbibliotheek voor boeken en sport en spel, allerlei activiteiten die op het maaiveld soms lastig zijn in het stadsdeel door het drukke verkeer, maar die hier voor jong en oud altijd voorhanden zijn. We weten van onze pilots, dat deze activiteiten weinig kosten maar een groot verbindend bereik hebben: van twister tot badminton.

Leren

Tot slot is het dak ook doorlopend een plek om te leren. Via bordjes, kaarten, speurtochten en QR-codes wordt uitgelegd wat er groeit, hoe het teeltsysteem werkt, welke vlinders en bijen hier voorkomen, hoe regenwater wordt vastgehouden en waarom dit dak juist op deze plek belangrijk is voor klimaat en gezondheid en de buurt.

Bezoekers kunnen zo in hun eigen tempo door de tuin bewegen: een ouder met kind dat wil weten hoe een tomatenplant groeit vindt die informatie bij de polytunnel, een student die meer wil weten over dakconstructies, krijgt wat uitleg, een zorgprofessional op zoek naar inspiratie stelt voor met cliënten een eigen groentebed te adopteren. Daarmee wordt het dakpark een doorstroomlocatie met informatie over natuur, voedsel, de wijk, de mensen die er wonen en over de stad van de toekomst.

3.2 Programma

Naast de doorlopende functies kent het dak een programma gericht op empowerment, kennis en cohesie: rondleidingen, lessen, gezamenlijke maaltijden, bottom-up programma, publieksprogramma, verhuur voor sociale en commerciële doelen en praktische workshops. Samen geven ze structuur aan de week en het seizoen, betrekken ze nieuwe doelgroepen, verstevigen de wijk en zorgen voor inkomsten.

Denk aan educatieprogramma met scholen, rondleidingen voor bedrijven, geïnteresseerden en experts, vaste momenten voor buurtmaaltijden en een aantal dagen waarop de zaal beschikbaar is voor sociale en commerciële verhuur. Zo blijft het overzichtelijk voor partners en bezoekers en kunnen we de belasting van het dak goed spreiden.

1. Rondleidingen

Rondleidingen zijn het visitekaartje van het dak: in kleine groepen (ca. 15-20 mensen) neemt boer Sven je mee over de dakakker, welke gewassen er zijn, wat werkt goed, wat werkt minder op een dak, hoe water wordt vastgehouden en waarom dit dak juist hier belangrijk is. De rondleidingen richten zich op verschillende doelgroepen: bewoners uit Noord, professionals (gemeente, corporaties, zorg en onderwijs), bezoekers van buiten de wijk en geïnteresseerden in daklandbouw. Steeds met hetzelfde uitgangspunt: geen marketingverhaal, maar concreet laten zien wat er gebeurt, wat wel en niet werkt en welke lessen daaruit te trekken zijn voor andere plekken in de stad. Voor buurtbewoners met een stadspas is dit aanbod gratis.

2. Educatie

Educatie richt zich in eerste instantie op basisscholen uit Noord. Kinderen komen in blokken van ongeveer 1,5 uur naar het dak om met eigen ogen te zien wat bodem, zaaien, groeien en oogsten betekent. Thema's als vergroening van de stad, water, insecten en gezond eten komen terug in een vast lesprogramma. We onderzoeken de mogelijkheden voor een schooltuin.

Daarnaast is er ruimte voor voortgezet onderwijs zoals groenschool Vonk, mbo's (Yuverta) en andere vormen van praktijkleren, bijvoorbeeld rond techniek (water, constructie), zorg & welzijn (preventie, gezondheid) of groene opleidingen. Het dak is daarmee een vaste leeromgeving in Noord!

3. Sociale verhuur

Verhuur aan de buurt, buurtinitiatieven en het maatschappelijk middenveld voor een schappelijk prijsje. Voor een buurtbewoner die wat minder te besteden heeft en bijvoorbeeld een 50ste verjaardag wil vieren of voor een wijkbewoner die op de locatie programma wil ontwikkelen voor de wijk.

Geïnspireerd door onze partner Stichting Noorderpark, hanteren we een bottom-up, buurtgerichte en empowerende manier van werken. Vanuit een groene omgeving en met de juiste begeleiding, kunnen bijzondere initiatieven als de **Florakokjes** ontstaan. We hanteren eenzelfde model: als een buurtbewoner de wijk wil versterken en zich wil inzetten voor de gemeenschap, helpen wij in het aanreiken van vaardigheden, het zoeken naar middelen, een fysieke locatie en een professionele structuur. Zo kunnen de mensen uit de wijk, ook als ze geen ervaring hebben, op een veilige manier aanbod voor de wijk organiseren. Van groepen die helpen in de tuin tot sportklas, van samen koken en eten tot democratische participatie op het dek, van slowdating voor ouderen tot een akoestische talentenjacht.

4. Buurtresto (sociale keuken)

De buurtresto is de sociale keuken van het dak: één vaste avond per week waarop met oogst van de tuin een eenvoudige, betaalbare maaltijd wordt gekookt en gedeeld. Bewoners oogsten, koken onder begeleiding van een chef en schuiven samen aan.

De buurtresto heeft meerdere functies tegelijk: het is een plek waar mensen goedkoop en gezond kunnen eten, leren over voedsel, waar vrijwilligers en deelnemers keukenvaardigheden opdoen en waar nieuwe sociale netwerken ontstaan. De prijzen blijven laag; eventuele meeropbrengst gaat terug de exploitatie in of wordt gebruikt om mensen met weinig geld te laten aanschuiven. De gemiddelde bijdrage is € 15,-, weten we uit eerdere ervaringen, maar varieert van € 5 tot € 35!

5. Commerciële horeca

Naast de buurtresto is er ééns in de maand een unieke fine dining farm-to-table ervaring waarbij we amsterdammers/bedrijven uitnodigen die ons in de missie van het dak kunnen steunen met een financiële bijdrage aan dit diner. Voor dit programma wordt de hele stad de doelgroep en ook de nieuwe instroom, die dit soort astronomische bedragen makkelijker kunnen betalen.

Tegelijk betreft het ook sociale horeca, want de bediening en het keukenpersoneel komt uit de wijk en heeft of had een afstand tot de arbeidsmarkt. En uiteraard dragen de inkomsten bij aan de plek: we maken geen winst, de inkomsten stromen door naar het sociale programma en dus naar de buurt. Een echt Robin Hood-diner dus!

Eventueel kunnen we ook lunches of diners verzorgen voor organisaties die de zaal huren, of doen eenvoudige catering bij vergaderingen, workshops en bijeenkomsten op locatie. De keuken, geschikt voor ongeveer zes mensen die samen koken, maakt het mogelijk om voor groepen tot circa 50 personen te bedienen.

De commerciële horeca is ondersteunend en past binnen de schaal en rust van het dak. Geen hoog-volume restaurant, geen DJ's met composities als heimachines, maar maatwerk per vraag, binnen heldere kaders voor geluid, tijden en aantallen bezoekers.

Een mooie bijvangst is dat we een kapitaalkrachtiger doelgroep uit de buurt binden. Goed voor de cohesie, verbinding tussen nieuw en oud en we leggen een nieuwe geldstroom in het stadsdeel aan, van een kapitaalkrachtige instroom naar de oude Noorderling. En passant leert deze de nieuwe instroom en horecaliefhebber over voedsel, natuur en de mens in een stedelijke omgeving en de economie van de toekomst.

6. Commerciële verhuur

De multifunctionele ruimte en de terrassen zullen een belevenis zijn en kunnen enkele dagdelen per week commercieel worden verhuurd, bijvoorbeeld voor vergaderingen, trainingen, kleine bedrijfsborrels of heidagen. We rekenen nu met twee dagen per week, vier dagdelen commerciële verhuur. Dit legt een basis voor de exploitatie, maar blijft gebonden aan de identiteit van het dak: groepen passen zich aan aan de plek, niet andersom. Dat betekent kleinschalig, respectvol gebruik van de tuin, geen harde muziek en geen massa-evenementen. De inkomsten zijn gebaseerd op een bijgevoegde benchmark van soortgelijke plekken in de stad.

7. Workshops

Tot slot zijn er de workshops: praktische en soms creatieve trainingen waarin bewoners, vrijwilligers en geïnteresseerden specifieke vaardigheden opdoen. Bijvoorbeeld moestuinworkshops over zaaiplanning, bodem, compost, snoeien, permacultuur, aangevuld met andere activiteiten zoals koken met seizoensgroente, fermenteren, of creatieve workshops rond verplanten en natuurlijke materialen. Workshops kunnen publiek zijn, met stadspas tegen een lage bijdrage, onderdeel zijn van trajecten met partners of gekoppeld worden aan de buurtresto en sociale verhuur. De schaal blijft beperkt, groepen van 15-20 mensen, zodat er voldoende aandacht is en het dek niet overbelast raakt.

Conclusie

In totaal verwachten we als het dak eenmaal goed draait: 25.000 algemene bezoekers, 15.000 jaarlijkse plukkers en 25.000 bezoeken per jaar op het programma. Dat zijn 65.000 bezoeken per jaar. De totale bezetting in programma's van beide terrassen en de multifunctionele ruimte is nu 50%, dat betekent dat er nog voldoende

ruimte is om te programmeren maar ook voor rust op de locatie. Waar exact de optimale rust-programma- en commercie-sociale-balans moet komen te liggen weten we nog niet, door hiervoor voldoende ruimte te laten kunnen we onderzoeken wat werkt in praktijk.

De activiteiten maken van het dak een dagelijkse voorziening: een plek waar gezond eten tastbaar wordt, waar mensen routine en vaardigheden opdoen, waar zorg en preventie elkaar raken en waar de wijk letterlijk en figuurlijk kan ademen.

4. BELEMMERINGEN

Een van de redenen dat er zo weinig dakboerderijen en -akkers zijn, is de complexiteit die niet zozeer hóger is als op het maaiveld, maar ánders, waardoor er veel gepionierd moet worden en er hoogtevrees ontstaat. Het tijdig identificeren van potentiële belemmeringen en regelen van mitigerende maatregelen, inclusief voldoende druk vanuit het Umfeld, zijn geen nice-to-have maar keihard voorwaarde het project beheersbaar te maken en de randvoorwaarden voor uitvoering te realiseren. Hieronder de belangrijkste die wij op dit moment voorzien.

4.1 Parkeernorm

Op 16 juli 2024 sloten de gemeente Amsterdam en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van winkelcentrum Boven 't Y (CV) de Parkeerovereenkomst Buikslotermeerplein. Daarin garandeert de gemeente dat in het centrumgebied in totaal 1.421 openbare parkeerplaatsen beschikbaar blijven, verdeeld over de locaties De Opgang (P5, waar Dakboerderij Noord gepland is), Boven 't Y-garage (P2) en De Slufter (P3). Tegelijkertijd wordt het maaiveldparkeren op het centrumplein, het parkeerdek en het Olof Palmeplein stapsgewijs opgeheven ten behoeve van de herontwikkeling; op kavel A5 en het Olof Palmeplein komen nieuwe parkeergarages. In deze afspraken is De Opgang nu als parkeervoorziening geboekt, niet als dakpark.

Voor Dakboerderij Noord betekent dit dat een permanente transformatie van het dak alleen mogelijk is als de parkeernorm anders wordt gewogen en de vereniging hiermee akkoord gaat: de groennorm, klimaatadaptatie en gezondheid zullen in de bestuurlijke afweging zwaarder moeten gaan wegen dan de huidige parkeeraantallen. Dat vraagt een expliciet besluit op stads- en stadsdeelniveau. Tegelijkertijd is de praktijk nu dat beide parkeergarages veel leegstand kennen, terwijl de druk vooral op de maaiveldplekken zit. In de komende jaren verdwijnen deze maaiveldplekken gefaseerd (onder meer door het nieuwe busstation en tijdelijke huisvesting van een supermarkt), waardoor de parkeerdruk en het gebruik van de garages kan verschuiven. Na die transitiefase, die drie jaar zal duren, ontstaat er weer meer ruimte omdat de staande afspraken dan niet meer gelden.

In overleg met stadsdeel Noord (via onder meer Mehmed Hasic) is verkend welke marge er nu al bestaat voor tijdijk en gefaseerd gebruik. De reactie vanuit het projectteam Centrumgebied Amsterdam Noord is helder: zolang de Parkeerovereenkomst met de CV geldt, is die wat betreft de Directie Parkeren richtinggevend. Tegelijkertijd laat dit plan zien dat er goede inhoudelijke

redenen zijn om in gesprek te gaan over een mogelijke herziening van de staande afspraken. Ook wordt erkend dat tijdelijk gebruik van (delen van) het dak van De Opgang in de tussentijdende jaren denkbaar is, mits het bestuur van de CV daarmee instemt. Omdat het een nieuwe functie op het plein is, met een eigen bezoekersstroom en verhaal, denk wij ook dat de CV te overtuigen moet zijn om eerder te starten met een volwaardige oplossing, omdat uitdagingen in het gebied op de kaart worden gezet, er potentieel extra doorstroom wordt gegenereerd en het winkelcentrum op de kaart zet.

Een gesprek met de gemeente en ondernemers is essentieel. Tijdens een door partner Red Amsterdam Noord georganiseerde expeditie naar vergroende winkelstraten in Alkmaar raakte de voorzitter in ieder geval zichtbaar enthousiast over de meerwaarde van groen voor verblijfskwaliteit en loopstromen. Dat biedt een opening om met de ondernemers te zoeken naar een oplossing. Tevens organiseren de winkeleigenaren nu al vele activiteiten voor het winkelende publiek, zoals Pietenband optochten en worden er nu wel plantenbakken en bloemen neergezet, met beperkte waarde voor biodiversiteit en mens. Dakboerderij Noord kan dan worden gepositioneerd als een versterking van het winkelcentrum: een icoon op hoogte dat extra publiek trekt, de identiteit van het centrumgebied vernieuwt en tegelijk helpt om stedelijke doelen rond klimaat, gezondheid en sociale cohesie te halen en dus ook het risico op schade voor winkeliers beperken.

4.2 Investing vs baten

Dakboerderij Noord vraagt in vergelijking met veel buurtinitiatieven om een relatief hoge startinvestering, voor verbouwing, toegang, waterbuffering en een volwaardige akkerlaag met groen. Het is een bedrag dat voor het stadsdeel zelf niet op te brengen is. Het is in essentie ook geen klassieke locatie met een economisch verdienmodel, maar een plek waarvan de baten vooral zitten in preventie voor natuur en mens. Commerciële onderdelen maken exploitatie mogelijk, maar er is een risico dat externe verhuur de sociale doelstellingen gaat verdringen als er financiële uitdagingen ontstaan. De kern ligt in de maatschappelijke baten die het dak jaar in jaar uit oplevert.

Om die baten scherp in beeld te brengen is een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uitgevoerd. In deze berekening is uitgegaan van een eenmalige investering van ongeveer € 875.000 en jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten van circa € 10.500, oplopend tot ruim € 317.000 over een analyseperiode van vijftig jaar. Daartegenover staan maatschappelijke baten van naar schatting € 5,6 miljoen: vooral door waterberging en vermeden zuiveringskosten, aangevuld met biodiversiteit die geld verdient door te oogsten, gezondheid, fijnstofafvang en leefkwaliteit. Het saldo komt daarmee uit op circa € 4,4 miljoen positieve maatschappelijke waarde over vijftig jaar. Dit is nog zonder de preventieve sociale baten, lagere zorgkosten en directe financiële opbrengsten van de dakboerderij, wat betekent dat het totaalsaldo in de praktijk veel hoger zal uitvallen. Mocht nog meer overtuigingskracht nodig zijn, dan stellen we met MAEX komend jaar ook een sociaal batenprofiel op.

De uitkomsten laten zien dat de echte winst van Dakboerderij Noord zit in preventie en dus lagere collectieve lasten: minder druk op riool en waterzuivering, minder hittestress, meer mentale en fysieke gezondheid, een aantrekkelijker woon- en ondernemersklimaat en sterkere sociale netwerken rond het plein. Dat zijn nu precies de kostenposten waar gemeente, zorgverzekeraars en fondsen al jaren mee worstelen, maar die in klassieke projectrekenmodellen zelden in één beeld worden samengebracht. We nemen daarom het expliciet benoemen en delen van deze waarden structureel op in onze communicatie met (potentiële) financiers en beleidsprogramma's.

4.3 Verdienmodel

Het verdienenmodel van Dakboerderij Noord is gemengd opgezet en zal zich de komende jaren ontwikkelen. Het betreft een combinatie van eigen inkomsten, publieke middelen, private fondsen en een beperkte eigen investering in uren van de initiatiefnemers. Het doel is niet om een maximaal renderende commerciële exploitatie op te tuigen, maar om een robuuste financiële basis te creëren onder een plek die primair maatschappelijke waarde genereert. Een van de opdrachten die wij onszelf stellen binnen het onderzoek naar Vondelpark op Hoogte is: op welke manier, en onder welke voorwaarden, kan een businessmodel de transitie naar 47 hectare openbaar groen mogelijk maken? Hoe krijgt een donutmodel in de praktijk vorm, en hoe kunnen we de baten van preventie het beste communiceren?

In ons conceptmodel komt dit tot uitdrukking in de verhouding tussen de inkomstenbronnen. In het startjaar is uitgegaan van ongeveer 40-40-20 in de exploitatie: 40% publieke middelen, 40% eigen inkomsten, 20% private fondsen. Mocht in de toekomst een van de modellen meer middelen genereren, dan kan de subsidie worden afgebouwd of de baten naar de buurt vloeien. Deze mix zorgt ervoor dat Dakboerderij Noord niet afhankelijk wordt van één financier, maar ook niet volledig door de marktlogica van omzet per vierkante meter wordt gedreven. De praktijk leert wel dat dit soort modellen zorgvuldig moeten worden ingericht: de situatie zoals jarenlang bij De Tolhuistuin, waarbij cultuur- en maatschappelijke subsidies verliesgevende horeca dekten, moet ten koste van alles worden voorkomen.

In de meerjarenraming groeit het aandeel eigen inkomsten stap voor stap, onder meer door een stijging van bezoekersaantallen, een betere bezetting van verhuur en een groeiende vraag naar programma's op het snijvlak van voedsel, educatie, preventie en vergroening. Het model is daarbij bewust conservatief: liever onderpromise dan een opgeblazen businesscase die alleen bij ideale bezetting sluit. Er ligt voldoende bandbreedte om klappen op te vangen, nieuwe modellen te starten en op plotselinge kansen in te spelen.

Duidelijk is wel dat deze vorm van exploitatie de volledige investeringslast niet kan dragen. De vraag is ook of dat wenselijk is, omdat dan hoge sommen moeten worden weggedragen aan een investeerder, bijvoorbeeld in de vorm van huur of afbetaling en rente van een lening die dan wegstroomt uit het stadsdeel. We onderzoeken daarom de mogelijkheden van de centrale stad (bijvoorbeeld via subsidies, een interne opdracht, het

pand is immers eigendom van de gemeente, of revolving funds), Europese fondsen en andere constructies om de investeringskosten en exploitatielasten zo laag mogelijk te houden. Dit blijft nog een puzzel, omdat niet alle onzekerheden al zijn weggenomen. Welke mix van publiek, privaat en bewonerseigenaarschap past bij zo'n verdienmodel, kunnen we alleen ontdekken door samen de puzzel verder te gaan leggen.

4.4 Technische beperkingen

Dakboerderij Noord wordt ontwikkeld op een constructief sterk geoptimaliseerd parkeerdek met relatief weinig marge. Uit de onderzoeken van De Dakdokters en de betrokken constructeur blijkt dat het dak nauwelijks reserve in belastbaarheid heeft: over het hele dak gemeten mag de gemiddelde statische belasting niet hoger zijn dan 200 kg/m², met een maximale belasting van 275 kg/m² direct boven de kolommen, nauwelijks voldoende om te parkeren. De voorgeschreven menselijke belasting in toegankelijke zones blijft 500 kg/m², maar daar bovenop is slechts beperkt ruimte voor extra constructies, substraat en water. Puntlasten zijn toegestaan tot 1.000 kg in een zone van 5 m² (circa 2,3 × 2,3 m), op voorwaarde dat er in diezelfde zone op dat moment geen mensen of andere zware elementen aanwezig zijn.

Deze randvoorwaarden zijn vertaald in een gewichtenkaart en een indelingsprincipe voor het dak. Zwaardere elementen, zoals diepere plantvakken en eventuele volumes voor lichte horeca of binnenruimte, worden zoveel mogelijk boven of vlak bij de kolommen en langs de korte overspanningen aan de kopse kanten geplaatst. De middenzones van de dakvlakken, waar het buigend moment het grootst is, worden juist lichter belast, met ondiepere teeltlagen, looproutes en verblijf. De voorgestelde oplossing werkt met relatief lichte opbouwen: houten randen rond plantvakken, beperkte substraatdieptes (bijvoorbeeld circa 30 cm in vakken van 4 m²) en fruitbomen in hergebruikte kratten met waterbuffer op het maaiveld, in plaats van een zwaar, doorlopend grondpakket. Daarmee blijft het totale gewicht binnen de afgesproken marges.

Ook de geometrie van het dak is een beperking die het ontwerp stuurt. Het dek is deels hellend en wordt doorsneden door een rijbaan die op sommige plekken waarschijnlijk beschikbaar moet blijven voor hulpdiensten en logistiek. Daardoor is een klassiek vlak waterbergend dak niet realistisch; waterbuffering wordt opgelost in kratten en plantvakken, gekoppeld aan een regenwateropvangsysteem op het maaiveld, en de akkerlagen volgen de bestaande hoogtesprongen. De drie bestaande trappenhuisen, waarvan één met lift aan de straatzijde, vormen de basis voor ontsluiting (ook voor mensen met een handicap) en veiligheid; het schetsontwerp sluit hier direct op aan met primaire en secundaire routes, duidelijke zichtlijnen en logische loopstromen tussen entree, akkerzones en verblijfsplekken.

Binnen dit geheel blijkt, na een periode van onzekerheid, dat de technische beperkingen niet zozeer een showstopper zijn, maar een speelveld waarbinnen kan ontworpen. Het voorlopig schetsontwerp van De Dakdokters laat zien dat een volwaardige dakboerderij, met akkerlagen, verblijf, educatie en lichte horeca/terassen, mogelijk is binnen de huidige

draagkracht, helling en ontsluitingsstructuur. Eventuele vervolgstappen vragen om nadere uitwerking en toetsing in het vergunningstraject, maar op basis van de huidige onderzoeken is een belangrijke hobbel genomen: de voorgestelde oplossing past binnen de constructieve en technische beperkingen van het dak.

4.5 Integraal werken

Dakboerderij Noord is bewust ontworpen als integraal antwoord: één concrete plek die tegelijk raakt aan klimaatadaptatie, vergroening, de voedselstrategie, gezondheid en preventie, sociale basis, jeugd, participatie en gebiedsontwikkeling. Juist daarin zit de kracht van het project, maar binnen de gemeentelijke organisatie is dat ook een kwetsbaarheid. Waar het dak de opgaven verbindt, zijn verantwoordelijkheden, budgetten en programma's vaak verkokerd georganiseerd. In plaats van één helder loket voor een integrale casus, komen we uit bij verschillende directies, programma's en stadsdelen, die ieder een deel van de opgave herkennen, allemaal eigen belangen en opdrachten hebben en maar zelden het geheel kunnen overzien en dragen.

Dat risico kennen we uit eerdere trajecten en andere projecten in de stad en noemen we de lokettenblues. Een plan schuift dan langs gebiedsontwikkeling, parkeren, vastgoed, groen, sociaal weefsel, gezondheid en voedsel, waarbij iedereen het belang onderschrijft, maar niemand formeel eigenaar is van de uitdaging, investering én de exploitatie. De afschaffing van het Integraal Dakenteam vergroot die onzekerheid. Waar eerdere projecten nog konden leunen op één stedelijk team dat de verschillende beleidslijnen bij elkaar bracht, ontbreekt nu een vergelijkbare integrale ingang. Voor een complex en veelkoppig project als Dakboerderij Noord is dat een reëel uitvoeringsrisico: zonder duidelijke gemeentelijke opdrachtgever, aanspreekpunt en coördinatie dreigt het initiatief tussen wal en schip te raken of te verzanden in eindeloze afstemmingspolonaises.

Voor dit plan is het daarom cruciaal dat de gemeente integraal met ons meedenkt. Dat betekent allereerst dat Dakboerderij Noord niet alleen als groen- of sociaal project wordt gezien, maar expliciet wordt gepositioneerd als casus binnen Noord en de centrale stad als integrale oplossing, met één bestuurlijke trekker en een klein, vast ambtelijk kernteam rond bijvoorbeeld parkeren, vastgoed, groen, sociaal domein en gezondheid. In dat kernteam kan de benodigde financieringsmix worden samengesteld, kunnen bevoegdheden worden gebundeld en kunnen keuzes over programmering, beheer en eigenaarschap in samenhang worden gemaakt. Het is bijvoorbeeld goed denkbaar om een deel van het budget via de grondexploitatie rond te krijgen, waar nu nog een opgave ligt van circa 18.000 m² groen die buiten het plangebied gerealiseerd moet worden.

Alleen wanneer die interne verbindingen stevig zijn, kunnen we het plaatje rond krijgen. Dakboerderij Noord biedt daarmee niet alleen een fysieke proeftuin op hoogte, maar ook een bestuurlijke proeftuin voor integraal werken aan de grote opgaven van de stad.

5. ONTWERP- & UITVOERINGSSTRATEGIE

5.1 Fasering & ontwikkelpad

Als straks de financiering voor dit onderzoek stopt, is er nog geen zicht op een vervolg. We zetten de werkzaamheden in ons eigen tijd voort, maar uiteraard gaan betaalde klussen dan vaak voor en is er minder tijd beschikbaar. We gaan op zoek naar middelen om de volgende fase versneld uit te kunnen voeren, want er is veel energie en momentum.

Inhoud & financiën

- ▲ Balanceren begrotingen, doorrekenen scenario's, verschillende schaal- en programmavarianten doorrekenen op haalbaarheid, kosten/baten en risico.
- ▲ Financieringsplan exploitatie en investering - mix van publieke middelen, fondsen, private bijdragen en eigen inkomsten vastleggen.

Organisatie & governance

- ▲ Kiezen beheersstructuur en onderlinge geldstromen. De rollen van eigenaar, exploitant en partners formaliseren, inclusief geldstromen en verantwoordelijkheden.
- ▲ Opzetten monitoring en governance. Overlegstructuur, besluitvorming en KPI's bepalen voor inhoud, financiën en impact.

Communicatie & positionering

- ▲ Uitwerken communicatieplan & marketing. Het verhaal, doelgroepen, middelen en planning uitwerken richting buurt, partners en stad.

Ontwerp

- ▲ Definitief voorlopig ontwerp - ruimtelijk en functioneel ontwerp afronden op basis van technische randvoorwaarden, programma en begrotingen.

Techniek & vergunningen

- ▲ Constructieve en technische check. Draagkracht, waterdichting, brandveiligheid en logistiek definitief toetsen.
- ▲ Vergunningenstrategie uitwerken en opstarten, na wegnemen belemmeringen. Benodigde vergunningen, voorwaarden en procedures in kaart brengen en indienen.

Programma & partners

- ▲ Programma op hoofdlijnen hard maken met key-partners. Afspraken maken over inzet, doelgroepen en omvang van activiteiten.
- ▲ Intentieverklaringen / samenwerkingsafspraken opstellen. Rollen, uren, bijdragen en risico's per kernpartner vastleggen.

Beheer, risico & kwaliteit

- ▲ Beheer- en onderhoudsplan uitwerken. Taken, frequentie, kosten en kwaliteitsniveau van beheer vastleggen.
- ▲ Juridisch kader en risico's scherp krijgen. Aansprakelijkheid, verzekeringen en huur/bruikleencontracten met eigenaar en gebruikers bepalen.
- ▲ Impact- en monitoringskader uitwerken. Indicatoren, meetmomenten en rapportage richting partners en financiers definiëren.

Planning & realisatie

- ▲ Globale realisatieplanning en bouwlogistiek uitwerken. Fasering, bereikbaarheid en tijdelijke parkeersituaties schematiseren.
- ▲ Scenario's voor opschaling naar andere daken beschrijven. Dakboerderij Noord expliciet positioneren als pilot in een breder daklandschap.



5.2 Organisatie

5.2.1 Organisatie Dakboerderij Noord

Dakboerderij Noord wordt ontwikkeld door een samenwerkingsverband van partijen die elkaar aanvullen in visie, ontwerp en uitvoering. ROEF, Rooftop Revolution en De Dakdokters trekken gezamenlijk op in de ontwikkeling van het daklandschap, de technische uitwerking en de verankering in het bredere dakenprogramma van de stad. De dagelijkse praktijk op het dak ligt bij kernpartners uit Noord: NoordOogst, Red Amsterdam Noord als adviseur en Stads-land. De locatie partners worden uiteindelijk ook de exploitanten, zodra het dak is opgeleverd, ROEF blijft dan adviseur en kan vanuit het Vondelpark op Hoogte communiceren.

Geworteld in Noord wordt verantwoordelijk voor de tuin: de dakakker, teeltplanning, bodemzorg, compostering, rondleidingen en het betrekken van vrijwilligers en deelnemers bij het werk op de akker. Zij brengen ervaring mee met stadslandbouw, educatie en sociale trajecten in Noord. Stads-land neemt de programmering en verbeelding voor zijn rekening: publieksprogramma's, educatieve lijnen, verhalen en formats die de verbinding leggen tussen dak, buurt, voedsel en de opgaven waar het Buikslotermeerplein voor staat. Samen zorgen deze twee partijen voor de dagelijkse ziel van de plek: wat er gebeurt, wie je er tegenkomt en hoe het dak zich ontwikkelt.

We onderzoeken daarnaast de oprichting van een aparte maatschappelijke entiteit, vermoedelijk een stichting, die het formele beheer en de exploitatie van de plek op zich neemt, inclusief bijvoorbeeld de verhuur van ruimtes en het contractuele beheer richting gemeente en winkeliers. Deze rechtspersoon borgt dat de plek niet afhankelijk is van één individuele ondernemer, eventuele financiële risico's zijn afgedicht en er kan transparant gestuurd worden op missie. Eventuele winst stroomt niet weg naar aandeelhouders ver weg, maar vloeit jaarlijks terug naar de sociale programma's op het dak en het onderhoud van de locatie. Er kan dan jaarlijks worden gekeken naar de bezettingsgraad (verhouding rust versus programma) en de verhouding tussen commerciële exploitatie en sociaal programma, bijvoorbeeld afhankelijk van de onderhoudsreserves en het MJOP of een benodigde grote investering in een nieuwe sociale lijn. Mocht een van de betrokken partijen dan onverhoopt, door botte pech, in zwaar weer komen, blijft de visie, aard en structuur van de plek overeind.

Bewoners krijgen structureel een stem in de organisatie, bijvoorbeeld via een programmaraad of adviesgroep waarin omwonenden, jongeren, lokale initiatiefnemers en vertegenwoordigers van maatschappelijke partners zitting hebben. Zij denken mee over programmering, toegankelijkheid, tarieven en de manier waarop de plek zich verhoudt tot de buurt. Zo wordt Dakboerderij Noord niet alleen voor, maar ook dóór de buurt georganiseerd en blijft de maatschappelijke opdracht leidend in de manier waarop de organisatie zich ontwikkelt. Op deze manier zal de buurt zich de plek ook steeds meer eigen maken en zal ze gaan leven, voor mens en de aanwezige flora en fauna.

5.3.2 Team ROEF

Dit onderzoek is uitgevoerd met de initiatiefnemers van Dakboerderij Noord en door het team achter ROEF. Wij ondersteunen de initiatiefnemers met inspiratie, conceptontwikkeling, het ontwerpen van de integrale analyse en oplossing, communicatie, opstellen van begrotingen en plannen en wegwerken van belemmeringen. Wij zijn:

Remco Moen Marcar, co-director/founder

Ooit stond op zijn visitekaartje clubmanager. Ook docent, fotograaf en decorontwerper trouwens. Al 25 jaar doet hij waar zijn hart ligt: het ontwerpen en ontwikkelen van verhalen in de vorm van campagnes en activiteiten. Hij gelooft in de kracht van samenwerking en denkt graag groot, met een flinke dosis enthousiasme en humor. Tien jaar geleden met een paar andere pioniers gestart met festival ROEF. Verbaasd over de vele ruimte op de stad die nog veel te weinig een bestemming kent. Naast ROEF is Remco ook een van de oprichters van bureau Frank Lee waarmee hij onder andere het NK Tegelwippen initieerde, inmiddels een landelijk kampioenschap waarmee ze maar liefst 20 miljoen tegels uit de Nederlandse bodem wipten.

Sjoerd Jurkovich, co-director

Sjoerd Jurkovich is een ervaren conceptontwikkelaar, strategisch adviseur en fondsenwerver voor culturele en maatschappelijke initiatieven in Amsterdam. Hij begeleidt organisaties en burgerinitiatieven vanaf hun eerste idee tot volwassen praktijk en ontwikkelt samen met partners strategieën voor visieontwikkeling, groei en opschaling. Als co-director van ROEF werkt hij aan de groene en sociale ontwikkeling van het Amsterdamse daklandschap en aan De Vlindersnelweg Amsterdam. Hij werkt of werkte eerder voor organisaties als Stichting Noorderpark, sSquare, Raad is Daad, Cybersoek, LostProject, Hotmamahot / Gele Pomp, Recycle Rally, Tolhuistuin, Roze Tanker, VENZO, verschillende kunstenaars en theatermakers, en ondersteunt tal van initiatieven en makers die nog aan het begin staan. Ook is hij roulerend voorzitter van de Raad van Toezicht van Hard//Hoofd.

Alexander van der Meer, co-director

Alexander van der Meer is co-directeur bij stichting Stadvinderij, waar hij zich richt op stakeholdermanagement. Met een achtergrond in Communicatiewetenschap (UvA) heeft hij ervaring opgebouwd in de culturele sector als programmamaker (belangrijkste vakgebieden, bijv. duurzaamheid, bewonersinitiatieven, marketing), waarin hij vanuit nachtcultuur aan de wieg heeft gestaan van toonaangevende locaties als Doka, Volkshotel, Canvas, Roest Amsterdam, Blijburg en gaandeweg de overstap gemaakt naar domeinen als duurzaamheid en stedelijke ontwikkeling. Sinds 2019 ook de vaste programmamaker voor stadsdeelfestival 24 uur van Amsterdam&partners (Amsterdam) en ook initiatiefnemer van platform Dood Gaan We Allemaal. Heeft meerdere nevenfuncties, zoals ambassadeur van TSH, bestuurslid Stem van de Nacht, oprichter Programmeursgilde.

Anne Molenaar

Anne Molenaar is projectmanager en duurzaamheidsadviseur. Bij Rooftop Revolution werkte ze onder meer aan de Duurzame Daken Kansencarta en verschillende groenblauwe dakprojecten in Nederlandse steden. Als Nomad in het European Creative Rooftop Network ontwikkelde ze het project Higher Grounds, waarin ze toonaangevende Europese dakpioniers interviewde. In ons team brengt Anne haar ervaring met beleid, ontwerp en participatie samen om daken te transformeren tot publieke, ecologische en sociale plekken.

Lars van Broeckhuysen

Met een achtergrond in de evenementensector en meer dan tien jaar ervaring als producent is Lars gewend om complexe projecten te organiseren, teams te verbinden en creatieve ideeën om te zetten in haalbare plannen. Hij werkt momenteel vooral voor opdrachtgevers in het spanningsveld tussen culturele en maatschappelijke organisaties. Na het afronden van de Basisopleiding Bos- en Natuurbeheer vorig jaar zet hij zijn organisatorische ervaring nu ook bewust in voor initiatieven die de natuur en biodiversiteit in de stad versterken. Met zijn combinatie van projectkracht, enthousiasme en liefde voor de natuur draagt hij graag bij aan projecten zoals de Vlindersnelweg.

RVT ROEF

We werken volgens de Governance Code Cultuur, met een 2-tier board.

Polle Janssen

Polle is directeur van Resto VanHarte, een landelijke stichting die buurtrestaurants organiseert voor meer sociale cohesie en minder eenzaamheid. Hiervoor was hij horecaondernemer in Amsterdam en programmadirecteur van CentrumXL, een samenwerking tussen de gemeente Amsterdam en het georganiseerde bedrijfsleven ter verduurzaming en verbetering van de A'damse binnenstad. Tevens is hij voorzitter van de RVT van stichting MidWest, een dorps huis in de stad volgens de principes van community wealth building.

Hanneke Schellekens

Nieuwsgierigheid en verbinding zijn mijn leidraden. Niet zozeer wat, maar waarom en voor wie? Hoe creëren we gezamenlijk positieve verandering? Waarom? Om binnen de grenzen van onze planeet te blijven. Voor iedereen. De energietransitie is veelomvattend, veelbelovend en raakt ons allen. Sinds 2017 draag ik vol energie bij aan de stap naar hernieuwbare energiebronnen. Laten we samen vaart maken!

Maarten Hogenes

Maarten is financieel expert en ondersteunt meerdere start- en scale-ups met hun groeiplannen op zelfstandige basis. Hij heeft een achtergrond in bankfinanciering en fusie- en overnameadvies.

