5.1,2,e
J.J. 5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam
tel.: 5.1,2,e
e-mail: 5.1,2,e @live.nl

24 november 2017

Aan: Gemeente Amsterdam
Directeur Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Gemeente Amsterdam
27 NOV. 2017
Ontvangen

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Boven 't Y

Geachte mevrouw / heer,

Naar aanleiding van uw ontwerpbestemmingsplan Boven 't Y ontvangt u bijgevoegd onze zienswijze op dit nieuwe bestemmingsplan.
Graag gaan wij met u in gesprek om e.e.a. nader toe te lichten en te bespreken.

Neemt u contact op voor een afspraak?

In afwachting van uw reactie,

5.1,2,e

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e

Bijlage: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Boven 't Y.

Aan:
directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Van: de eigenaren Buikslotermeerplein 406-434

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Boven 't Y

Deze zienswijze betreft het pand aan het Buikslotermeerplein met de huisnummers 406-434. In het voorontwerp is de huidige bestemming Gemengde doeleinden 9 overgenomen met de toevoeging van de automatenhal op de begane grond. Het pand is in 1987 gerealiseerd en heeft een multifunctionele opzet met consumentverzorgende en maatschappelijke dienstverlening in de plint en een automatenhal. Op de 1e verdieping is zakelijke dienstverlening toegestaan en op de 2e verdieping zijn kantoren toegestaan. Het gebouw is georiënteerd op het plein van winkelcentrum Boven 't Y en heeft aan de zijde van het parkeerterrein aan het Olof Palmeplein een beperkt aantal dienstingangen. Het pand oogt gedateerd en draagt weinig bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel aan de kant van het plein als aan de zijde van het parkeerterrein. Het plein heeft nu deels een horeca uitstraling met 3 terrassen aan de noordzijde van het plein. In de plint van het pand Buikslotermeerplein 406-434 is geen horeca toegestaan.

Context – vernieuwing winkelcentrum Boven 't Y
Het winkelcentrum Boven 't Y maakt onderdeel uit van het Centrumgebied Amsterdam Noord, het CAN-gebied. Naast het winkelcentrum maken daar Elzenhagen Noord, Elzenhagen Zuid, Noorderkwartier en het Stationsgebied onderdeel van uit. Het stationsgebied vormt het hart van Centrumgebied Amsterdam Noord en grenst aan het winkelgebied. Het metrostation Noord wordt een belangrijk knooppunt voor het openbaar vervoer en daaromheen zijn het ROC van Amsterdam, de Bredero Mavo en een woontoren opgeleverd. Vanaf 2017 starten de werkzaamheden voor de andere delen van het stationsgebied met ruimte voor koop- en huurwoningen, horeca met retail, een hotel, werkplekken en expositieruimte. Voor de vernieuwing van winkelcentrum Boven 't Y is de gemeente in gesprek met diverse partijen, waaronder de eigenaren van het winkelcentrum, over de aanpak van de toekomst van het winkelcentrum Boven 't Y. Er wordt gewerkt aan twee scenario's, een stadsdeelcentrum en een regionaal centrum. Ondertussen wordt er wel gewerkt aan het winkelcentrum. Het voormalige V&D pand wordt verbouwd en krijgt een nieuwe gevel en er komen nieuwe winkels en een fitness in. Daarnaast zal eind 2017de bouw van een nieuwe bioscoop met 12 zalen starten.

Het voorontwerp bestemmingsplan
In de inleidende tekst van het voorontwerp wordt aangegeven dat deze actualisatie een consoliderend bestemmingsplan betreft waarbij de geldende planologische rechten uit de vigerende bestemmingsplannen worden overgenomen. Er worden geen grote wijzigingen in het volume en het programma beoogd. Er wordt aangegeven dat na vaststelling voor toekomstige ontwikkelingen of plannen die niet passen binnen het bestemmingsplan een separate planologische procedure moet worden doorlopen.

Initiatief voor Buikslotermeerplein 406-434
De nieuwe eigenaren van het pand Buikslotermeerplein 406-434 willen bijdragen aan de transformatie van winkelcentrum Boven 't Y naar een aantrekkelijker en duurzaam winkelgebied waar naast winkelen en werken ook meer verbleven en gewoond kan worden. Om dit te bewerkstelligen wordt gedacht aan de verbetering van de gedateerde uitstraling van het pand, het openen van de plint aan de parkeerplaats, het verduurzamen van het huidige gebouw (nu energielabel D), vergroening van de plint, het toevoegen van functies en het markanter maken van het pand zodat het pand een echte pleinwand vormt en een eigentijdse uitstraling krijgt. Met de transformatie van Buikslotermeerplein 406-434 wordt de aanpak van de gedateerde pleininrichting ook meer voor de hand liggend. De achterzijde van het gebouw is het gelegen aan het Olof Palmeplein, met 528 parkeerplaatsen een belangrijk entree tot winkelcentrum Boven 't Y welke een wat monotone en desolate indruk maakt. Het plein wordt voor driekwart omzoomd door goed onderhouden woningbouw van vijf etages hoog, een filiaal van Albert Heijn en het pand. De huidige

staat en het ontwerp van Buikslotermeerplein 406 - 434 maakt het tot het kwalitatief minste object in de omgeving. De beoogde wijzigingen geven een noodzakelijke en positieve bijdrage aan de uitstraling van het plein en de entree tot het winkelcentrum.

De plint aan de achterzijde van het pand is zeer gesloten. Door een aantal units een pui aan de achterzijde te geven willen de nieuwe eigenaren het gesloten karakter verminderen in combinatie met het aanbrengen van een groene plint. De groene plint bestaat uit opgaande struiken aangevuld met klim- en hangplanten die een zorgen voor een groene en prettige uitstraling naar de parkeerplaats op het Olof Palmeplein en de entree naar het winkelcentrum. Het dak van de uitbouw van de begane grond zal voorzien worden van een groen dak zodat er een redelijk volume van groen wordt gecreëerd. Voor het openen van de plint wordt in eerste instantie gedacht aan het vestigen van een horecagelegenheid met zowel een entree aan het plein als aan de parkeerplaats. Ook voor andere functies zoals de kapsalon is dit een optie, dit zal worden overlegd met de huidige huurders van de begane grond.



openen plint aan de parkeerplaats

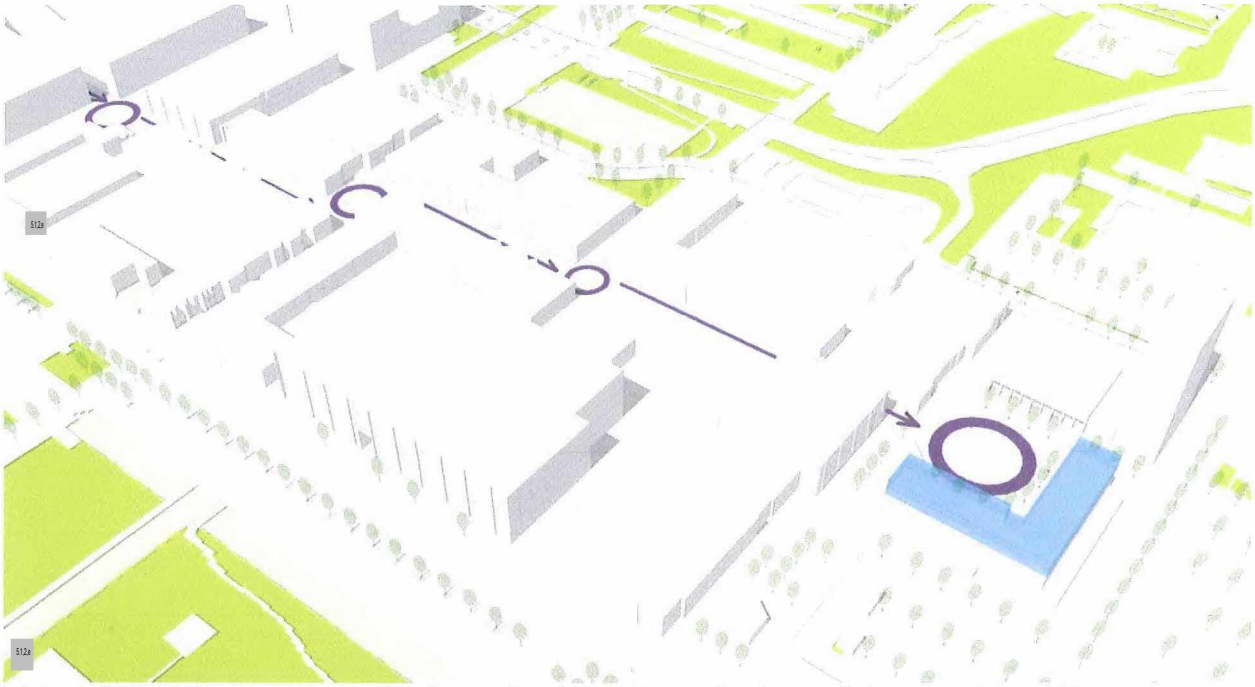




achterzijde aan parkeerplaats (Olof Palmeplein)

Het markanter maken van het pand wordt bereikt door het toevoegen van twee lagen bebouwing, een aanpassing van de huidige beplating van de plint en het wegwerken van de zichtbaarheid van de luchtbehandelinginstallaties. De verhoging van het pand ondersteund de stedenbouwkundige

beëindigingvan het plein als laatste plein in de reeks van pleinen van het metrostation Noord door het stationsgebied en het winkelgebied. Voor de toe te voegen bebouwing wordt geopteerd voor ca. 40 hotelappartementen die een bijzondere bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat van (internationale) bedrijven in Amsterdam. Deze hotelappartementen zijn Amsterdam-Noord alleen gerealiseerd in Buiksloterham en zorgen voor een spreiding van zowel zakelijke bezoek als toerisme binnen



plein als beëindiging route met reeks pleinen door het stationsgebied en winkelcentrum Boven 't Y





horeca aan noordzijde van het plein

Amsterdam naar een gebied wat nauwelijks toerisme kent. In haar uitstraling en aanbod is dit concept uniek, het is innovatief en voegt echt iets toe aan de stad en in het bijzonder deze buurt & locatie. De ligging van het plein en het winkelcentrum aan de Noord-Zuidlijn maakt het gebruik van het OV zeer aantrekkelijk voor de gasten van het appartementenhotel. Een horecagelegenheid in de plint kan als servicepunt voor de hotelappartementen fungeren en ook een verbindende schakel vormen met de buurt.

Verbinding met de buurt

Er zal worden gezocht naar samenwerking met partijen in de buurt voor de inzet van personeel, het organiseren van (kunst)exposities, etc. Samen met de horeca gelegenheden aan de zuidzijde van het plein krijgt het plein dan een levendiger en divers uitstraling. De hotelappartementen zorgen ook voor meer sociale controle op het plein en de parkeerplaats aan het Olof Palmeplein alsmede op de route van het metrostation naar het einde van winkelcentrum Boven 't Y. De toevoeging van hotelappartementen zorgt daarnaast voor een vergroting van het economisch draagvlak van winkelcentrum Boven 't Y.

De buurt zal vooraf geïnformeerd worden over de plannen middels informatie bijeenkomsten en hier actief bij betrokken worden. Dit middels een open, uitnodigend en transparant proces, alle stappen en uitkomsten zullen nauwkeurig worden vastgelegd. We gaan ervanuit dat de bewoners rond het Olof Palmeplein geen hinder zullen ervaren van de hotelappartementen omdat deze op ruime afstand staan. De hotelappartementen bedienen een doelgroep die veelal in de avond gebruik maakt van de bovenste twee lagen van het pand waar de rest van het pand dan grotendeels leeg en donker is. Met de hotelappartementen wordt de band van bewoning rond het plein gecompleteerd en komt er meer licht en leven aan het plein, dit vergroot ook de sociale controle op het plein. De buurt zal dit naar verwachting als een positieve toevoeging aan de wijk beschouwen en kan gebruik maken van de nieuwe faciliteiten, genieten van het nieuwe aangezicht en een sociaal veiliger omgeving. De winkels en andere voorzieningen zullen naar verwachting profiteren van de bezoekersstroom.

Voor de invulling van de arbeidsplaatsen van de hotelappartementen wordt bij voorkeur gezocht naar mensen uit de buurt en regio, in het bijzonder naar mensen die moeilijk toegang tot de arbeidsmarkt krijgen zoals mensen met een handicap, langdurig werkelozen, ouderen en kwetsbare groepen. Het levert ca. 15 directe arbeidsplaatsen op en sluit zowel aan op het gemeentelijk sociaal beleid als die van het rijk.

Doelgroepen
De hotelappartementen zullen primair gericht zijn op de zakelijke bezoeker die meer dan twee dagen in Amsterdam en of omgeving moeten zijn (gemiddeld één tot twee weken), behoefte hebben aan een huiselijke en representatieve omgeving, privacy, ruimte en zelf voorzienend willen zijn. Het zijn ruime appartementen met 24/7 receptie, conciërge, security en houskeeping. Secundair zullen gezinnen met kinderen worden aangesproken die voor langere tijd in Amsterdam moeten zijn en waar voor het reguliere hotel aanbod te kostbaar is (meerdere kamers huren versus één hotel appartement).

Duurzaamheid en energie
Het huidige pand heeft een energielabel D en dat is met de klimaatdoelstellingen te laag. Met een toevoeging van bebouwing wordt het mogelijk om voor het hele pand minimaal naar energielabel B te gaan. Maatregelen als betere isolatie en een warmtepomp zorgen daarvoor. De hotelappartementen zullen duurzaam worden gebouwd, deze voldoen aan energie label A en worden niet aangesloten op het gasnetwerk. Het nieuwe dak zal worden voorzien van zonnepanelen zodat grotendeels in de eigen energie behoefte kan worden voorzien.

Een impuls voor winkelcentrum Boven 't Y
Het open maken van de plint, de vergroening van de plint en dak op de eerste bouwlaag, de aanpassing van het ontwerp en gebruik van het pand geeft een enorme kwaliteit impuls aan een belangrijk en markant deel van het winkelcentrum en sluit naadloos aan bij de plannen en ambities die de gemeente voor dit gebied heeft. Met een investering in Buikslotermeerplein 406-434 wordt de vernieuwing en verduurzaming van winkelcentrum Boven 't Y op meerdere plekken zichtbaar, zowel aan de westzijde bij het voormalige V&D pand als aan de oostzijde bij het plein. Deze investering kan een impuls geven aan de noodzakelijke vernieuwing van het winkelcentrum. De hotelappartementen dragen eveneens bij aan de vergroting van de sociale veiligheid en het economisch draagvlak van het winkelcentrum en de versterking van het vestigingsklimaat van Amsterdam. De exploitatie van de hotelappartementen is noodzakelijk voor de financiering van het geheel, zonder deze baten is de noodzakelijke verbetering van het pand niet te realiseren.

Voorstel transformatie van Buikslotermeerplein 406-434



huidige situatie



voorstel eigenaren

Het voorstel beoogd het toevoegen van een nieuw dynamisch element aan het bestaande gebouw waardoor er een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan zowel het pand als het eindplein van winkelcentrum Boven 't Y. Met een hoogwaardige architectuur krijgt het gebouw een heel nieuw karakter. Aan het Olof Palmeplein zorgt de groene plint samen met de dynamische opbouw ook voor meer kwaliteit.

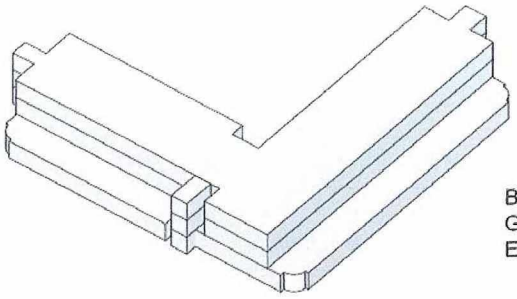


huidige situatie



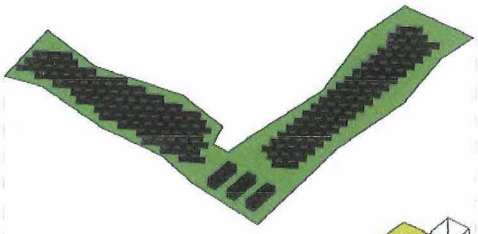
voorstel eigenaren

De elementen voor de transformatie van Buikslotermeerplein 406-434 schematisch aangegeven:

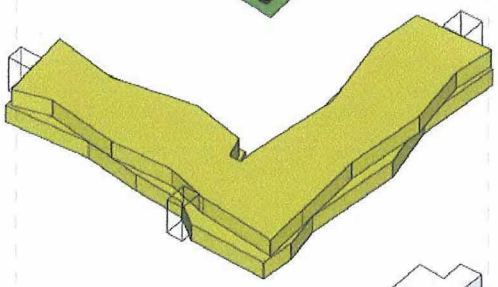


BESTAAND GEBOUW MET
GEDATEERDE UITSTRALING
EN HOOG ENERGIEGEBRUIK

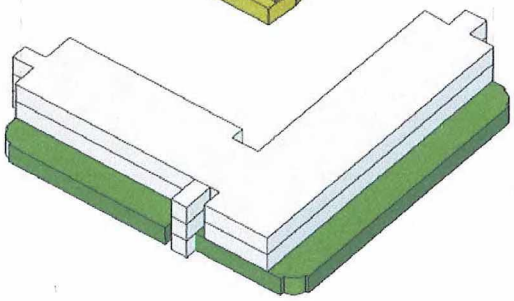




HOOGWAARDIG GEÏSOLEERD GROENDAK,
PV-PANELEN EN INSTALLATIES

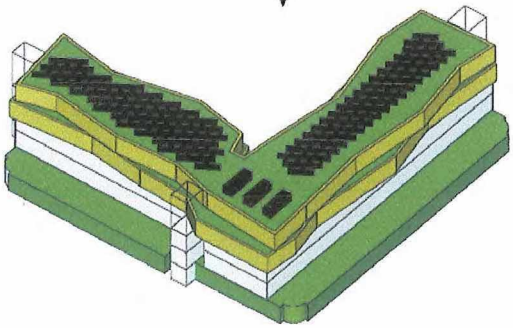


OPTOPPING OVER 2 LAGEN
MET TOEVOEGEN NIEUWE
FUNCTIES



VERDUURZAMING GEBOUW
MET GROENE PLINT





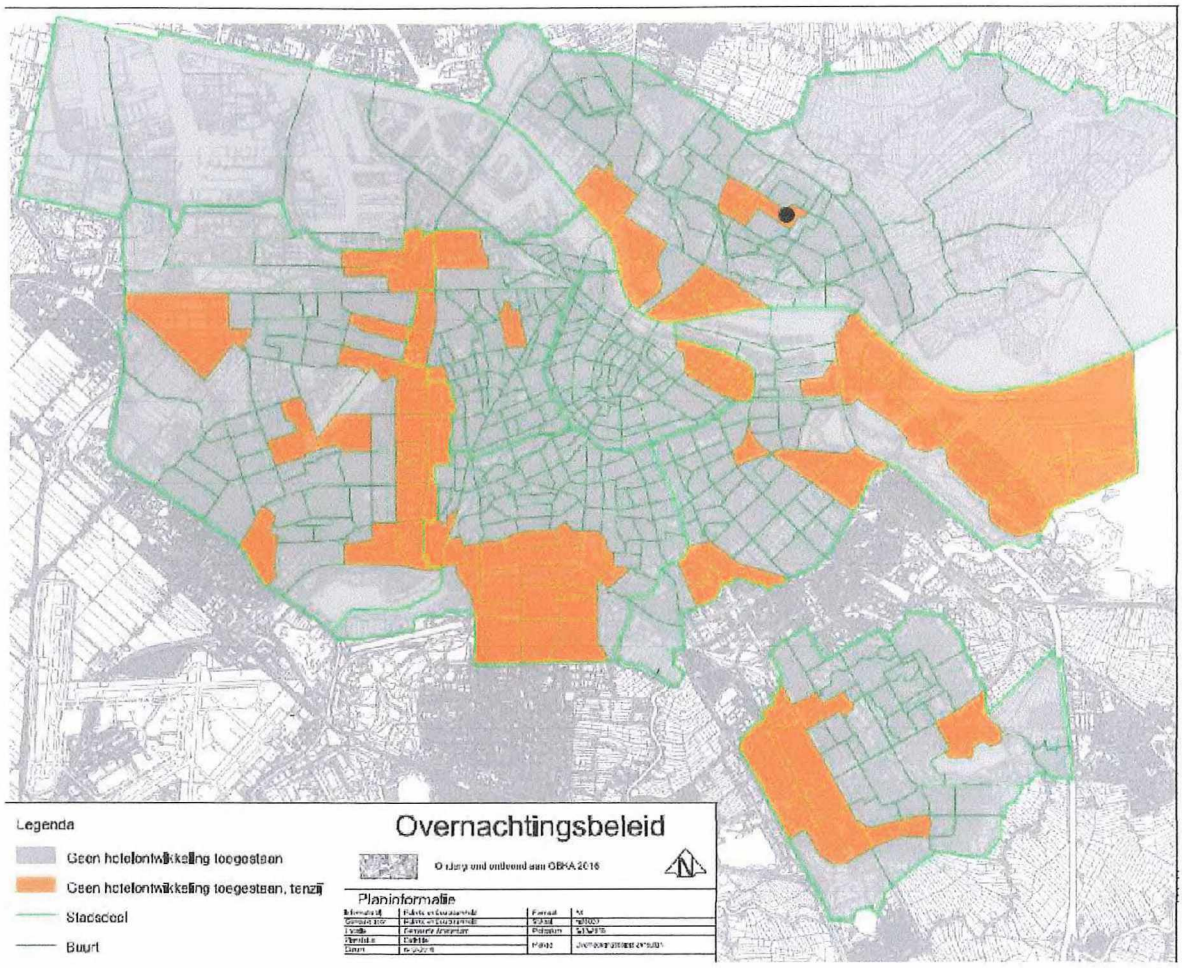
EEN NIEUW EIGENTIJDS
DUURZAAM EN GROEN GEBOUW
AAN HET PLEIN

Resumé
Om de transformatie van Buikslotermeerplein 406-434 ook financieel mogelijk te maken is het zeer wenselijk dat de maximale bouwhoogte van het pand in het bestemmingsplan wordt aangepast zodanig er twee bouwlagen kunnen worden toegevoegd. Daarnaast zijn er bestemmingswijzigingen noodzakelijk voor de 3e en 4e bouwlaag om de realisatie van hotelappartementen mogelijk te maken en het realiseren van horeca op de begane grond. Daarom stellen we voor om de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan aan te passen naar 18m en de bestemmingen verbonden met horeca V voor de 3e en 4e bouwlaag en de bestemmingen horeca III en horeca IV voor (een deel van) de begane grond.

Dit nieuwe plan voegt echt iets bijzonders en unieks toe aan deze locatie, is van kwalitatief hoogstaand niveau en voorziet in de behoefte die een exceptionele aanvulling is op het bestaande aanbod van verblijf en overnachtingen in Amsterdam.

Bijlage: Eerste invulling STAPPENPLAN HOTELONTWIKKELING (vanaf 1 januari 2017 en verder)

Stap 1: Gebiedskaart check
Het adres Buikslotermeerplein 406-434 ligt in het oranje gebied waar onder strikte voorwaarden (de zogenaamde 'tenzij-voorwaarden') eventuele medewerking van de gemeente mogelijk is. Zie de zwarte stip op de kaart



Stap 2: Kwaliteitseisen

Er wordt geopteerd voor ca. 40 hotelappartementen die een bijzondere bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat van (internationale) bedrijven in Amsterdam. Deze hotelappartementen zijn Amsterdam-Noord alleen gerealiseerd in Buiksloterham en zorgen voor een spreiding van zowel zakelijke bezoek als toerisme binnen Amsterdam naar een gebied wat nauwelijks toerisme kent. De ligging van het plein en het winkelcentrum aan de Noord-Zuidlijn maakt het gebruik van het OV zeer aantrekkelijk voor de gasten van het appartementenhotel. Een horecagelegenheid in de plint kan als servicepunt voor de hotelappartementen fungeren en ook een verbindende schakel vormen met de buurt.

De hotelappartementen zullen primair gericht zijn op de zakelijke bezoeker die meer dan twee dagen in Amsterdam en of omgeving moeten zijn (gemiddeld één tot twee weken), behoefte hebben aan een huiselijke en representatieve omgeving, privacy, ruimte en zelf voorzienend willen zijn. Het zijn ruime appartementen met 24/7 receptie, conciërge, security en houskeeping. Secundair zullen gezinnen met kinderen worden aangesproken die voor langere tijd in Amsterdam moeten zijn en waar voor het reguliere hotel aanbod te kostbaar is (meerdere kamers huren versus één hotel appartement).

De hotelappartementen leveren een bijzondere bijdrage aan het vestigingsklimaat van (internationale) bedrijven in Amsterdam. De hotelappartementen zorgen daarnaast ook voor meer sociale controle op het plein en de parkeerplaats aan het Olof Palmeplein alsmede op de route van het metrostation naar het einde van winkelcentrum Boven 't Y. De toevoeging van hotelappartementen zorgt daarnaast voor een vergroting van het economisch draagvlak van winkelcentrum Boven 't Y.

Stap 3: Buurtbetrokkenheid

Indien het stadsdeel welwillend staat tegen het initiatief zullen wij de buurt in gesprek gaan en actief betrekken bij de plannen middels particpatie en informatie bijeenkomsten en daarbij de omwonenden actief bevragen. We gaan ervanuit dat de bewoners rond het Olof Palmeplein geen hinder zullen ervaren van de hotelappartementen omdat deze op ruime afstand staan. De hotelappartementen bedienen een doelgroep die veelal in de avond gebruik maakt van de bovenste twee lagen van het pand waar de rest van het pand dan grotendeels leeg en donker is. Met de hotelappartementen wordt de band van bewoning rond het plein gecompleteerd en komt er meer licht en leven aan het plein, dit vergroot ook de sociale controle op het plein. De buurt zal dit naar verwachting als een positieve toevoeging aan de wijk beschouwen en kan gebruik maken van de nieuwe faciliteiten, genieten van het nieuwe aangezicht en een sociaal veiliger omgeving. De winkels en andere voorzieningen zullen naar verwachting profiteren van de bezoekersstroom.

Stap 4: Duurzaamheidstoets

De duurzaamheidstoets zal verder uitgewerkt worden indien het stadsdeel welwillend staat tegen het initiatief. De hotelappartementen zullen duurzaam worden gebouwd, voldoen aan energie label A en worden niet worden aangesloten op het gasnetwerk. Het dak zal worden voorzien van zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp zodat in de eigen energie behoefte kan worden voorzien.

Stap 5: Sociaal ondernemerschap

Voor de invulling van de arbeidsplaatsen van de hotelappartementen wordt bij voorkeur gezocht naar mensen uit de buurt en regio, in het bijzonder naar mensen die moeilijk toegang tot de arbeidsmarkt krijgen zoals mensen met een handicap, langdurig werkelozen, ouderen en kwetsbare groepen. Dit levert ca. 15 directe arbeidsplaatsen op en sluit aan op het gemeentelijk sociaal beleid als die van het rijk.

Stap 6: Ruimtelijk planologisch kader

Het plan voldoet niet aan de huidige ruimtelijke criteria en in het kader van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wordt nu gereageerd door de eigenaren van Buikslotermeerplein 406-434.

Stap 7: Overige vragen

De financiële haalbaarheid van de exploitatie van de hotelappartementen samen met de modernisering van het pand is aantoonbaar. De verbouwing zal uit eigen middelen worden gefinancierd. De exploitatie zal worden gevoerd door de 5.1,2,e oud-exploitant van hotel Schirmann, Prins Hendrikkade 23 te A'dam, het huidig A-train Hotel, en tevens oud-exploitant van Hotel des Arts, Rokin 154 - 156 te A'dam.

De investeerders en tevens eigenaren van Buikslotermeerplein 406-434 zijn:
- 5.1,2,e
- 5.1,2,e
- Vigilantia B.V. (5.1,2,e)
- 5.1,2,e

Stap 8: Advies team overnachtingsbeleid vragen
Indien het stadsdeel welwillend staat tegen het initiatief zullen wij een advies van het team overnachtingsbeleid vragen. De stappen 9-11 komen pas later in beeld.

directeur Ruimte & Duurzaamheid

Weesperplein 8

1018 XA Amsterdam