BSMP

Gemeente Amsterdam



Vuistregels Transformatie Winkelcentrum Buikslotermeerplein

MORE Architecture iov Gemeente Amsterdam

Status: Concept voor bestuurlijke besluitvorming

15 oktober 2024

MORE

Inhoud

Introductie 3

Proces 5

Stedenbouwkundige context 6

Programma 7

Ontwikkelpotentie 8

Kansenkaart 9

Vuistregels 10
- Verrijken 11
- Vergroenen 19
- Verbinden 22

Bijlagen 29

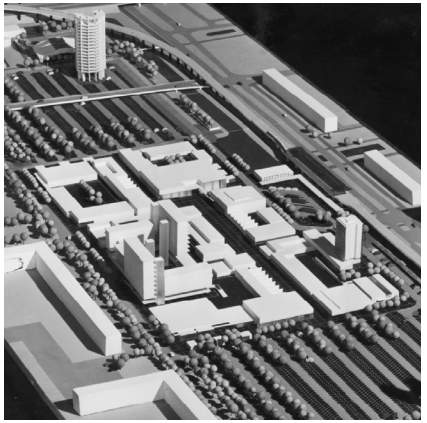
Introductie

Amsterdam Noord verandert razendsnel. Het grootste en groenste stadsdeel van Amsterdam heeft inmiddels meer dan 100.000 inwoners. Amsterdammers uit andere delen van de stad weten Noord steeds beter te vinden. En door de opening van de Noord-Zuidlijn is het stadsdeel veel beter verbonden met de rest van Amsterdam. In het gebied rondom station Noord wordt verdicht: op deze goed bereikbare plek tussen het winkelcentrum en het metrostation worden op het Centrumplein woningen en voorzieningen toegevoegd.
Het winkelcentrum Boven 't Y op het Buikslotermeerplein in Noord is door de jaren heen altijd een levendige ontmoetingsplek geweest. Sinds de opening in 1970 bestaat het winkelcentrum uit een mix van kleine en grotere winkels, en uiteraard de markt. Deze mix zorgt voor een dynamisch en divers winkelgebied. Tegelijkertijd staat het winkelcentrum ook voor een aantal uitdagingen.

Ambitie
De ambitie is om het winkelcentrum de komende jaren te veranderen van een winkelgebied naar een gemengd stadshart waar gewinkeld kan worden, maar waar ook ruimte is voor wonen, werken, entertainment, cultuur en sport. Doel is door het toevoegen van woningen en voorzieningen, een divers en levendig stuk stad te maken dat met grotendeels betaalbare woningen en een goede leefkwaliteit toegankelijk is voor iedereen.

Principes
Deze transformatie biedt dus allerlei kansen. Aan de ene kant levert het toevoegen van woonprogramma een wezenlijke bijdrage aan de woningbouwopgave in Amsterdam. Tegelijkertijd biedt het de kans om een kwaliteitsslag te maken in de positionering, identiteit en de beleving van het winkelcentrum.
Voor deze transformatie zijn een drietal principes gedefinieerd die aansluiten bij het Ambitiedocument 'Hart van Noord' (november 2020), de Omgevingsvisie (juli 2021), en de Projectnota (oktober 2021). Die principes zijn: verrijken, vergroenen en verbinden.

Vuistregels
Aan de hand van deze principes is door de gemeente Amsterdam en initiatiefnemers in een proces van co-creatie gewerkt aan een set van breed gedragen vuistregels. De vuistregels beschrijven het kwalitatief ruimtelijke kader waarbinnen deelgebied B (het winkelcentrum) kan transformeren van een monofunctioneel winkelgebied tot een dynamisch stadshart voor Amsterdam Noord. De vuistregels vormen, samen met de bijbehorende kansenkaart het ruimtelijke deel van het ontwikkelkader voor de transformatie van het winkelcentrum op het Buikslotermeerplein. In dit ontwikkelkader komen de uitgangspunten uit het Ambitiedocument 'Hart van Noord', de Omgevingsvisie, en de Projectnota samen.














BUIKSLOTERMEERPLEIN
1/500
MORE
I.O.V. GEMEENTE AMSTERDAM

Proces

De vuistregels zijn onderdeel van het ontwikkelkader (OWK) voor het winkelcentrum (deelgebied B). Het OWK bestaat naast de vuistregels uit geactualiseerde parkeerafspraken en procesafspraken om tot ontwikkeling te komen. Het OWK is onderdeel van een stappenplan richting de realisatie van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied *(bijlage 2. tijdlijn herontwikkeling Winkelcentrum BSMP).*



Workshop 2 februari 2022



Workshop 18 maart 2022



Workshop 11 mei 2022



Supervisie overleg 17 mei 2022



Bezoek wethouder 23 juni 2022



Excursie 14 oktober 2022

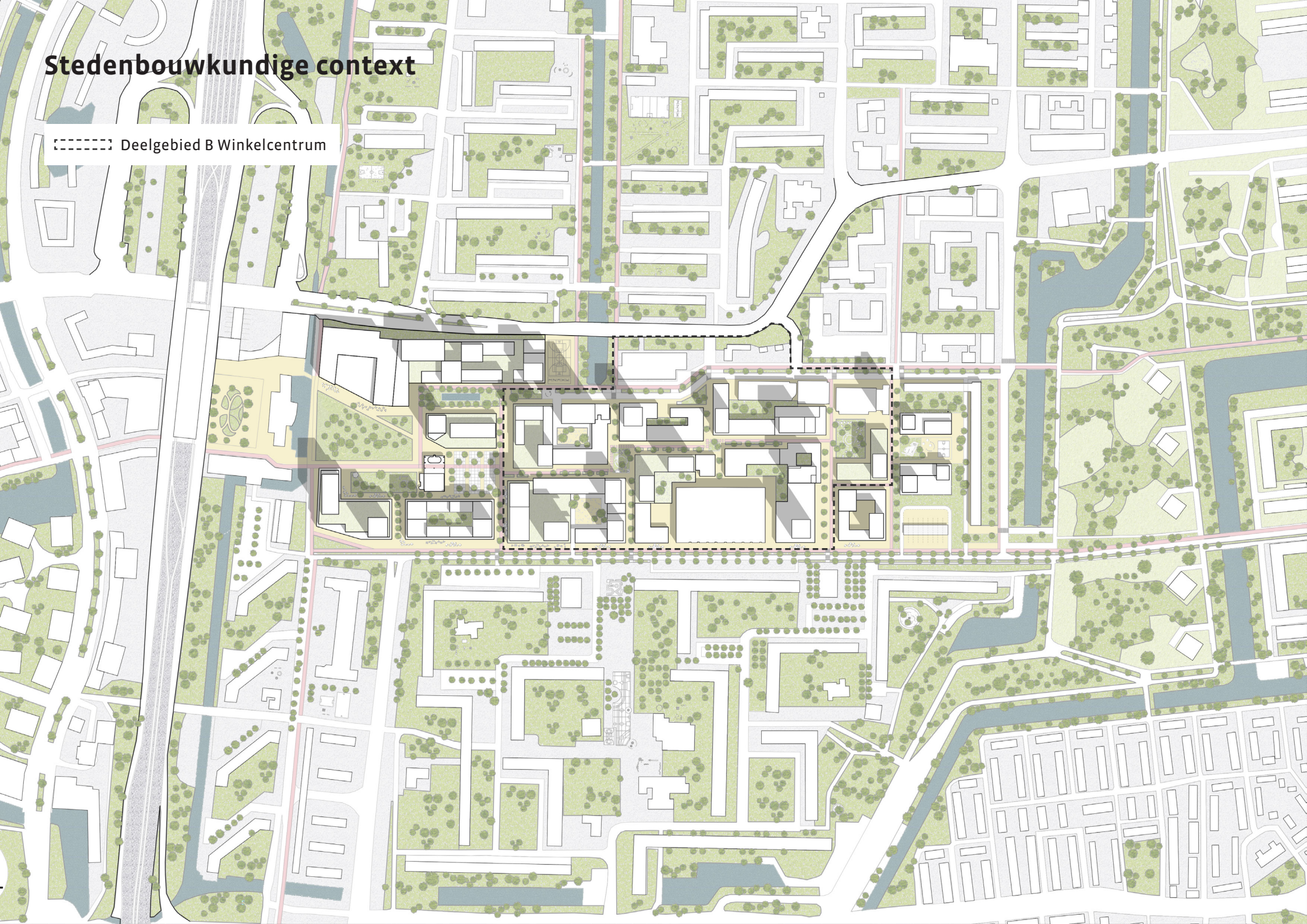


Stadsgesprek 29 oktober 2022



CV ALV 28 november 2022

Stedenbouwkundige context

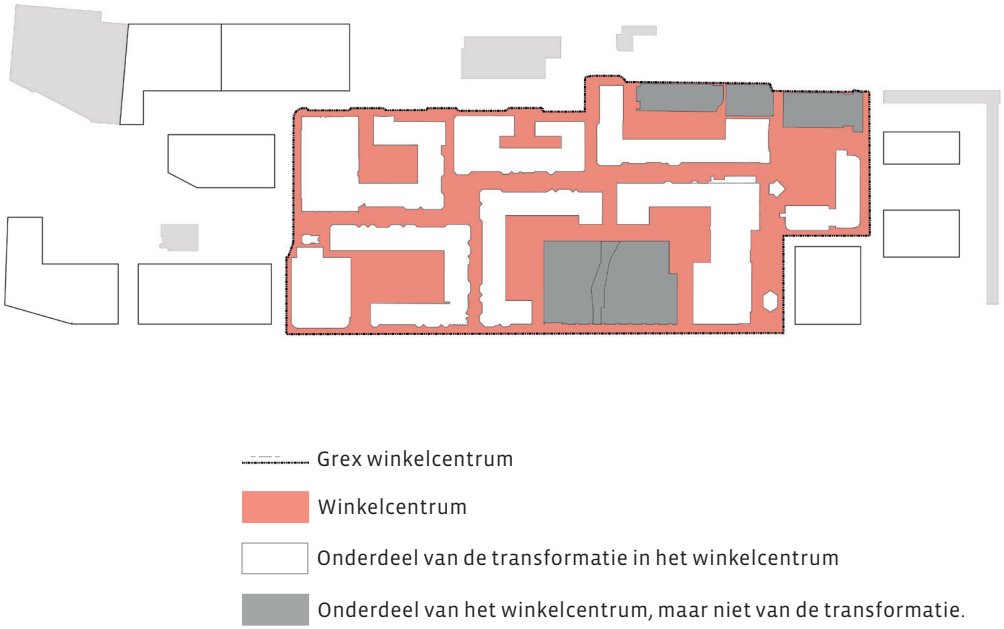


Programma

Het winkelcentrum transformeert van een monofunctioneel winkelgebied tot een gemengd, dynamisch stedelijk centrumgebied met prettige mix van wonen, winkelen, werken en recreëren.

Uitgangspunten

- Het bestemmingsplan spreekt over circa 70.000 m² commercieel programma (horeca, zakelijke dienstverlening, kantoor en detailhandel).
- In oktober 2021 is de projectnota vastgesteld door het college. Hierin wordt het toevoegen van 120.000 m² BVO (incl 1200 - 1800 woningen) in deelgebied B Winkelcentrum genoemd. De projectnota bevat de belangrijkste vertrekpunten voor transformatie van het gebied.



Vuistregel

- De vuistregels zijn algemeen geldend.
- Eventuele afwijkingen worden vastgelegd in het kavelpaspoort na instemming gemeente.
- Eventuele afwijkingen met betrekking tot retail meters, binnenhoven en openbare ruimte na overleg met gemeente en bestuur CV.
- Gebieds FSI van 3,5 (gebaseerd op plangrens).
- Gebieds volume maximaal BVO 276.000 m² (gebaseerd op plangrens en inclusief bestaand programma).
- Iedere eigenaar mag de huidige aantal m² detailhandel behouden.
  Bij transformatie mag maximaal het huidige aantal m² detailhandel terugkomen, maar niet meer dan dat. Hiermee blijft het aantal m² detailhandel maximaal gelijk.
- Bij een initiatief waar meer m² detailhandel wordt gerealiseerd dan de eigenaar beschikbaar heeft, moet de initiatiefnemer ervoor zorgen dat elders minimaal hetzelfde aantal m² detailhandel als het surplus verdwijnt.
- Maatschappelijk programma geldt niet als detailhandel.

Ontwikkelpotentie

De menging van kleine en grote winkeleigenaren zit in het DNA van het winkelcentrum. Deze kwaliteit blijft behouden in het transformatieproces en sluit goed aan bij het idee van een stadshart. Het is daarom van belang dat zowel de grote als de kleine winkeleigenaren actief deel kunnen nemen aan de transformatie van het winkelcentrum. Uitgangspunt hierbij is: er is ruimte voor iedereen.

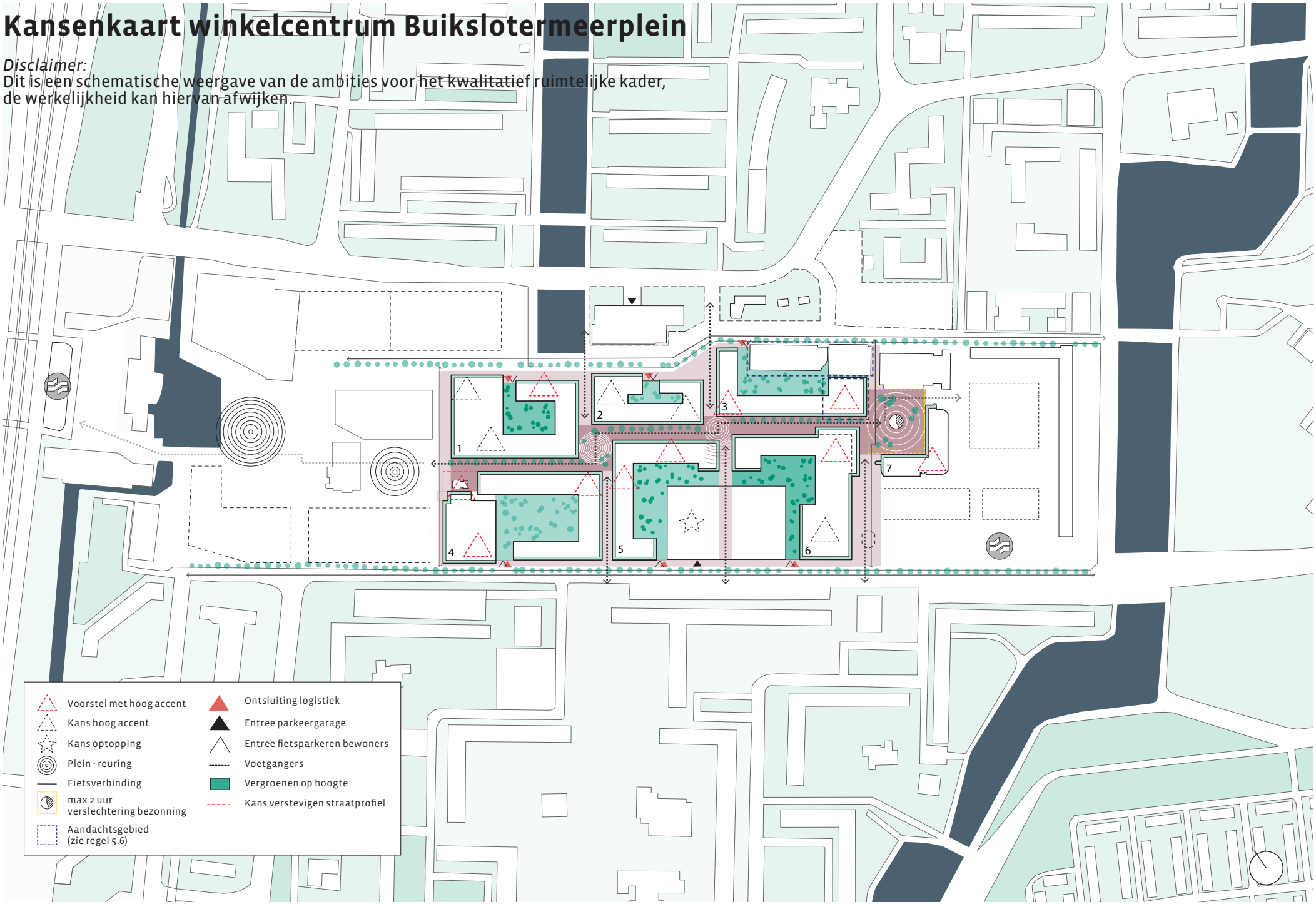
Het verleden heeft bewezen dat top-down initiatieven weinig succesvol zijn geweest in het op gang brengen van de transformatie. Op basis van de ervaring uit het verleden, het verzoek van diverse eigenaren en de urgentie van een kwaliteitsimpuls voor het winkelcentrum is gekozen om per kavel te ontwikkelen. Uiteraard kunnen kavels worden gecombineerd om samen tot een ontwikkeling te komen.

Het bijgevoegde schema Initiatief en Ontwikkelpotentie geeft inzicht op welke wijze ontwikkelpotentie wordt gewaarborgd *(bijlage 3. Initiatief en ontwikkelpotentie)*.



Kansenkaart winkelcentrum Buikslotermeerplein

Disclaimer:
Dit is een schematische weergave van de ambities voor het kwalitatief ruimtelijke kader, de werkelijkheid kan hiervan afwijken.



VUISTREGELS WINKELCENTRUM BUIKSLOTERMEERPLEIN

VERRIJKEN

1. Openbare ruimte
2. Stedelijke plint en straat
3. Binnenhoven
4. Hoge accenten
5. Woonkwaliteit
6. Flexibel casco

VERGROENEN

7. Groene daken

VERBINDEN

8. Collectieve en maatschappelijke voorzieningen
9. Tijdelijke situatie
10. Betekenisvolle transformatie
11. Bestaande stad

Vuistregels Verrijken

Verrijken

tijdelijk programma op straatniveau
KCAP Masterplan, Zürich



retail in plint, wonen erboven
ZAC Batignolles, Paris



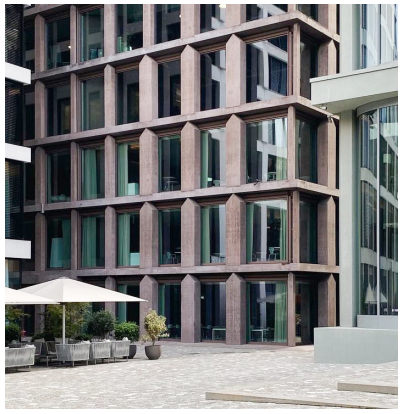
buitenruimte onderdeel van volume
David Chipperfield Architects, Londen



ontmoeten door spel
JAJA Architects, Kopenhagen



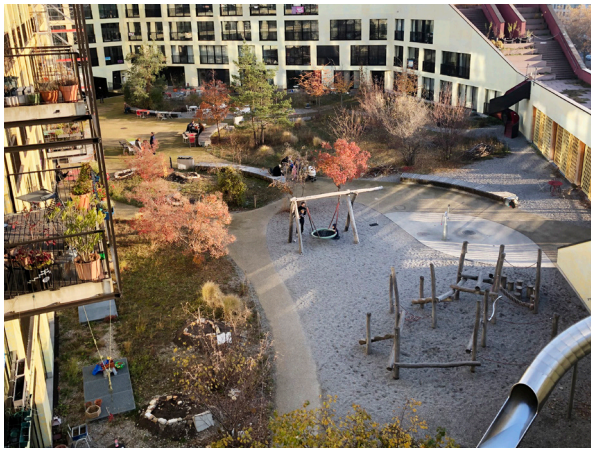




Hoogwaardige buitenruimte
Valerio Olgiati, Basel



levendige winkelstraat ›
KCAP Masterplan, Zürich



gevarieerde binnentuin
Müller Sigrist, Zürich



royale transparante lobby
Müller Sigrist, Zürich

‹ levendige straat met ruimte voor ontmoeting
CULD + INBO, Rotterdam

1. Openbare ruimte

Ambitie

De openbare ruimte van het winkelcentrum nodigt naast winkelen uit tot wonen en verblijven. Belangrijk hiervoor zijn straatprofielen die ruimte bieden voor voetgangers en groen, een programmatisch divers aanbod in de plint en een mix van zowel winkels als woningentrees in de huidige winkelstraten. Gezamenlijk wordt een visie opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte waarin een duidelijke demarcatie van de verantwoordelijkheden tussen initiatiefnemers en de gemeente voor helderheid zorgt.

De huidige stedenbouwkundige structuur van straten en pleinen blijft het uitgangspunt van de transformatie. De oost-west verbinding vormt de hoofdwinkelroute waarlangs voornamelijk winkelfuncties gesitueerd zijn. De pleinen – het 'Hema-plein', de open ruimte tussen Etos en Douglas en het 'horeca-plein' vormen hierin verschillende publieke ontmoetingsruimtes, met elk een eigen identiteit. Deze identiteiten worden in samenwerking met de gemeente verder uitgewerkt. De noord-zuidstraten zijn rustiger en vormen de aanloopstraten. Ten noorden en ten zuiden van het winkelcentrum vormen de oost-west routes groene boulevards. Het winkelcentrum blijft vooralsnog een voetgangersgebied.

De openbare ruimte is in erfpacht uitgegeven. Complexe collectieve gemeentelijke voorzieningen zoals integrale waterhuishouding, kabels en leidingen, energiehuishouding, peilmaten, afvalsystematiek, verlichting, inrichting en beheer moeten hierbinnen een plek krijgen.

Referentie



Plint plus opbouw
E2A Architects, Europa Allee, Zürich



Retail, leisure en groen in openbare ruimte
Nova North, Londen

Regel

1.1 De transformatie van het winkelcentrum gaat uit van de huidige stedenbouwkundige structuur.

1.2 Initiatieven vinden plaats binnen de bestaande kavelgrenzen op het maaiveld. In de binnenhoven kan (buiten de eigen kavelgrenzen) boven het eigendom van de CV en/of andere eigenaren gebouwd worden *(bijlage 4. Kaart rooilijnen winkelcentrum Buikslotermeerplein).*

1.3 Om na transformatie een prettige openbare ruimte te creëren is een voldoende breed straatprofiel wenselijk. Om dit mogelijk te maken wordt de gevel na transformatie gelijk gelegd en verdwijnen de erkers. Verrekening vindt plaats middels de nieuwe erfpacht aanbieding. Op enkele locaties kan dit complex zijn. Eventuele afwijkingen worden vastgelegd in het kavelpaspoort.

1.4 Het doel is een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Om dat te bereiken zullen gemeente en bestuur CV gezamenlijk een Inrichtingsplan Openbare Ruimte opstellen, waarbij rekening gehouden wordt met een prettig verblijfsklimaat, bezonning, windhinder en veiligheid. Het Inrichtingsplan Openbare Ruimte wordt voorgesteld en besproken met omwonende, winkeliers en eigenaren.

1.5 De glazen luifel verdwijnt gefaseerd. Het bestuur van de CV studeert op een stappenplan hiertoe.

1.6 Bij transformatie verdwijnt de rechthoekige luifel per initiatief. (praktische uitwerking zie Regel 10.4 en 10.5).

1.7 Het winkelgebied is uitsluitend toegankelijk voor voetgangers.

1.8 Het fietsparkeren voor bezoekers van het winkelcentrum wordt in principe opgelost in de openbare ruimte (CV en gemeente). Afhankelijk van het inrichtingsplan openbare ruimte wordt een precieze uitwerking gemaakt.

Diagram



2. Stedelijke plint en straat

Ambitie

De straten en pleinen vormen het geraamte van zowel het huidige als het toekomstige winkelcentrum. Ze worden begrensd door een stedelijke plint met voldoende wand om de straten en pleinen intimiteit te geven. De plint kan verschillen in hoogte waardoor er een gevarieerde stedelijke omgeving ontstaat. Om voldoende levendigheid op straat te garanderen, zowel overdag als ook 's avonds, worden de woningen ontsloten via de winkelstraten. De lobby is transparant, is georiënteerd naar de winkelstraat, heeft net als de winkels een hoogte van 4,5m, is hoogwaardig en kwalitatief vormgegeven. De lobby biedt ruimte voor ontmoetingen en gedeelde functies.

Om sociale interactie tussen bewoners te bevorderen, en anonimiteit en ondermijning te voorkomen is er een 'knip' tussen de (fiets)parkeergarage en de lift naar de woningen; het is dus niet mogelijk vanaf (fiets)parkeergarage direct met de lift naar de woning te gaan. Het is goed om direct boven de winkels woningen te hebben: zij vormen de 'ogen op de straat'.

Om op straatniveau voldoende daglicht te realiseren creëren we een setback. De setback garandeert voldoende licht, lucht en ruimte op straatniveau en helpt bovendien in het beperken van windhinder ter plaatse van hogere accenten. De setback is alzijdig per bouwblok en geldend voor de gehele ontwikkeling. Op het 'horecaplein' zetten we een sunspot in. Hier mag, op basis van de huidige situatie maximaal 2 uur vermindering van zonuren optreden binnen de aangewezen tijden (tussen 10.00 uur en 17:00 uur op 21 juni). Ook voor het marktplein dient rekening gehouden te worden met de bezonning.

Referentie



Transparante plint
18 Septemberplein, UNStudio, Eindhoven

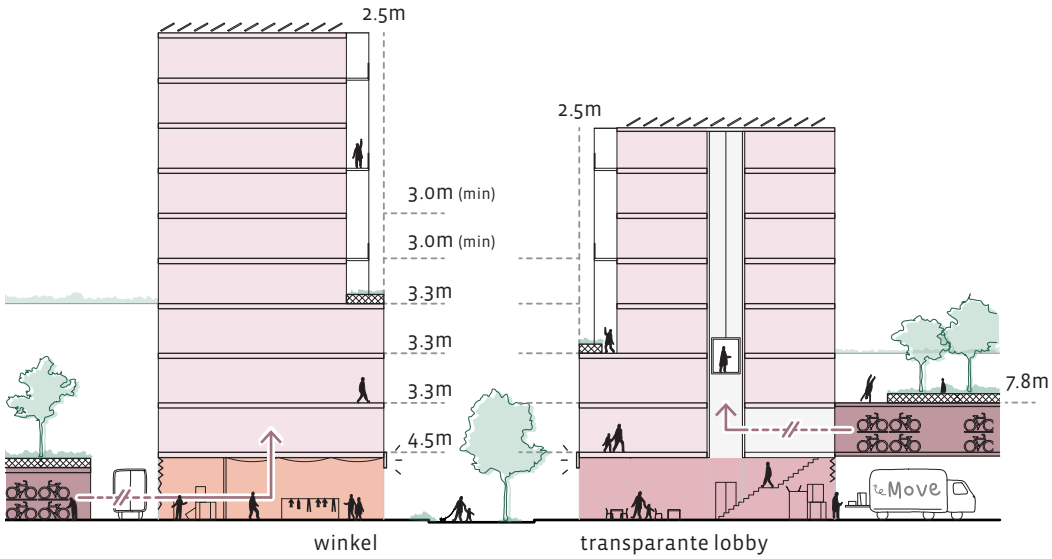


Royale entree, ontmoetingsplek en kwalitatief hoogwaardig
Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten , Zürich

Regel

2.1 De plint bestaat uit minimaal 3 lagen (11,1m) en maximaal 4 lagen (14,4m).
2.2 Bruto begane grond hoogte is 4,5m (vrije doorrijhoogte voor vrachtwagens is bepalend).
2.3 Bruto verdiepingshoogte in de plint boven de begane grond is 3,3m.
2.4 Bruto hoogte overige verdiepingen boven de stedelijke plint is minimaal 3m.
2.5 De setback wordt toegepast op een hoogte van 11,1m of 14,4m (uitzonderingen in overleg).
2.6 De setback heeft een diepte van minimaal 2,5m gemeten vanuit de rooilijn tot de thermische schil.
2.7 Op de setback wordt intensieve vergroening (dakpakket van minimaal 30cm) gerealiseerd in combinatie met dakterrassen, ontsluiting en/of ander programma.
2.8 De gevel van zowel de winkel als de lobby zijn transparant. Het uitgangspunt is 60% glas in de gevel. Dit wordt nader uitgewerkt in het BKP.
2.9 Er komt een standaardoplossing voor reclame-uitingen in overleg tussen gemeente en bestuur CV.
2.10 Er is een 'knip' tussen de parkeergarage en de lift naar de woning.
2.11 Het horecaplein bevat een sunspot, hier kan op basis van de huidige situatie (voor de transformatie) maximaal 2 uur vermindering van zonuren optreden tussen 10.00uur en 17:00uur op 21 juni.
2.12 Om in de eindsituatie gesloten gevels te voorkomen dienen de volumes boven de stedelijke plint rondom te worden voorzien van ramen.

Diagram



3. Binnenhoven

Ambitie

De binnenhoven worden nu gebruikt voor het laden en lossen en als semi-privé parkeerterrein voor pandeigenaren en winkelmedewerkers. Deze logistieke functie van de binnenhoven blijft ook in de toekomst behouden. Naast de logistieke functie bieden de binnenhoven ook ruimte voor de technische ontsluiting van de blokken.

Per bouwblok worden de binnenhoven ook gebruikt door de bewoners. Ten behoeve van het fietsparkeren en eventueel andere vormen van deelmobiliteit is het mogelijk de binnenhoven deels of geheel te bebouwen. Het fietsparkeren kan ook worden opgelost binnen de eigen kavelgrens. Dit mag tot een hoogte van 7,8m. Hierboven op het hoogste vloerveld wordt een gedeelde weelderige daktuin voor de bewoners gerealiseerd.
Het is belangrijk dat de binnenhoven kwaliteit krijgen. De binnenhoven vormen voor de meeste bewoners immers de directe toegang tot de woning. Ook is het de daktuin en daarmee het uitzicht van de toekomstige bewoners. Alle daktuinen hebben de potentie om natuurinclusieve voorzieningen te integreren. 's Nachts zijn de binnenhoven afgesloten, alleen toegankelijk voor de bewoners en winkeliers en moeten zodanig als veilig worden ervaren. De binnenhoven bieden ruimte voor het realiseren van bebouwing met een overstek, mits de logistieke functie gewaarborgd blijft.

Tot slot bieden de binnenhoven tijdens de transformatie van het winkelcentrum ruimte voor de bouwlogistiek.

Referentie



Daktuinen op verschillende hoogtes
Ilot Culturel, TVK, Parijs



Weelderige daktuin met speeltuin
Kalkbreite, Müller Sigrist, Zürich

Regel

3.1 Het begane grondniveau van de binnenhoven blijft toegankelijk voor alle omliggende winkeliers ten behoeve van de logistiek.

3.2 Het begane grondniveau van de binnenhoven blijft toegankelijk voor de technische ontsluiting (kabels en leidingen, energiehuishouding, afvalsystemen, laden en lossen) van de bouwblokken.

3.3 Per bouwblok zijn de binnenhoven alleen toegankelijk voor de winkeliers en bewoners van datzelfde bouwblok.

3.4 De fietsenberging en daktuin zijn uitsluitend toegankelijk voor de bewoners.

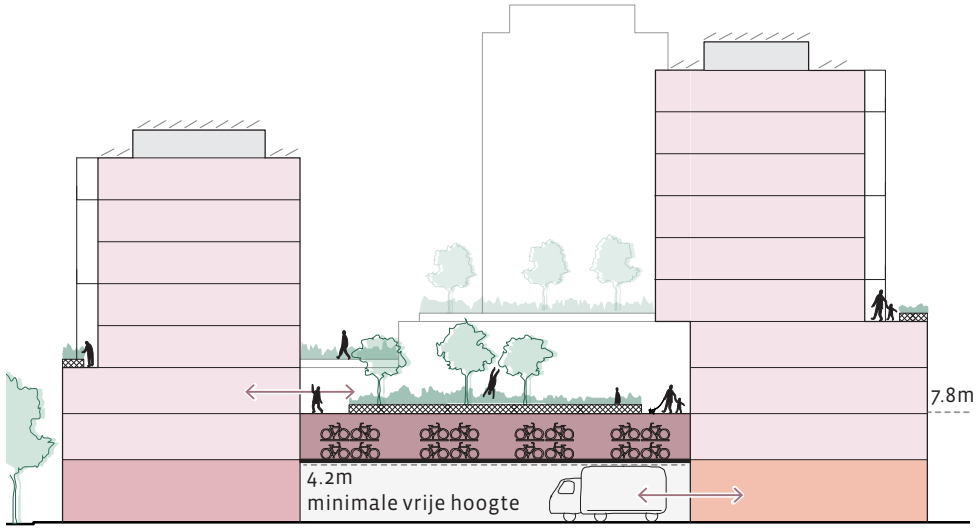
3.5 's Nachts zijn de binnenhoven afgesloten en uitsluitend toegankelijk voor de winkeliers, leveranciers en bewoners van datzelfde bouwblok.

3.6 De maximale hoogte van de bebouwing in de binnenhoven is 7,8m. Dit is exclusief het dakpakket van 60cm voor een intensief groendak van de daktuin.
(zie bijlage 5. Dakpakket groene daken)

3.7 Een overstek of overkluizing over het binnenhof (en eigendom CV en/of andere eigenaren) is mogelijk mits de toegankelijkheid van het binnenhof gewaarborgd blijft.

3.8 Bebouwing (inclusief een overstek en/of overkluizing) van de binnenhoven gaat in overleg tussen de initiatiefnemers en de eigenaren van dit betreffende blok.

Diagram



4. Hoge accenten

Ambitie

De transformatie van het winkelcentrum gaat gepaard met de ambitie tot verdichting. Dit kan op verschillende manieren, ook doormiddel van hoogbouw. We streven naar een gevarieerd stadsbeeld met verschillen in hoogte tussen de verschillende hogere accenten. Ook op straatniveau willen we daarbij een prettig verblijfsklimaat met voldoende licht en ruimte realiseren. We willen voorkomen dat grote 'gesloten wanden' ontstaan. Vanaf 25 meter spreken we daarom in dit gebied over een 'hoog accent'.
Per bouwblok kunnen maximaal 3 hoge accenten van hoger dan 40m worden gerealiseerd. In principe gaan we uit van hoge accenten tot 70m. Bepalend hiervoor is de hoogste gebruiksvloer die onder de 70m ligt. Het LIB laat echter grotere hoogtes toe, waardoor één of enkele hogere accenten denkbaar zijn, mits dit stedenbouwkundig wenselijk en inpasbaar is.

Voor hoge accenten is per gebouwplattegrond een diagonaal van maximaal 35m het uitgangspunt, gemeten van thermische schil tot thermische schil, dus zonder de buitenruimte. Dit garandeert een zekere mate van elegantie in het plan en brengt voldoende daglicht op straatniveau en in de binnenhoven. We streven naar kwalitatief uitzicht, buitenruimte en privacy in de hoge accenten. Om op hoogte goede buitenruimtes te realiseren waar het prettig vertoeven is zijn de buitenruimtes deel van het architectonische volume.
Hoge accenten dragen nadrukkelijk bij aan de skyline van het Buikslotermeerplein. De beëindiging van een hoog accent is daarom van groot belang. De technische installaties zijn daarom aan het zicht onttrokken, zorgvuldig weggewerkt en geïntegreerd in het ontwerp.

Referentie



Enkele hoge accenten per blok
Pontkade, De Architekten Cie, Amsterdam



Technische installaties geïntegreerd in het ontwerp
Hoxton Press, David Chipperfield Architects, London

Regel

4.1 Hoge accenten kunnen ontstaan boven op de stedelijke plint van 3 of 4 lagen.

4.2 Een hoog accent is een volume hoger dan 25m, en heeft een maximale hoogte van 70m (bovenzijde hoogste gebruiksvloer ligt onder de 70m). Alle afstanden worden gemeten vanaf maaiveld.

4.3 Accenten hoger dan 70m worden specifiek behandeld in overleg met de stedenbouwkundige.

4.4 Een hoog accent heeft een gebouwplattegrond met een maximale diagonaal van 35m. Dit is gemeten van thermische schil tot thermische schil.

4.5 Tussen twee hoge accenten waarbij de zijdes van de volumes tegenover elkaar gesitueerd zijn is de minimale afstand tussen beide accenten de halve hoogte van het hoogste accent. De hoogte wordt gemeten vanaf de stedelijke plint tot de bovenste gebruiksvloer. De afstand tussen de hoge accenten wordt gemeten van thermische schil tot thermische schil.

4.6 Tussen hoge accenten bij een zogeheten 'dambordopstelling' is een marge van minimaal 4m in combinatie met een diagonaal van minimaal 15,5m aan te houden. De afstand wordt gemeten van thermische schil tot thermische schil.

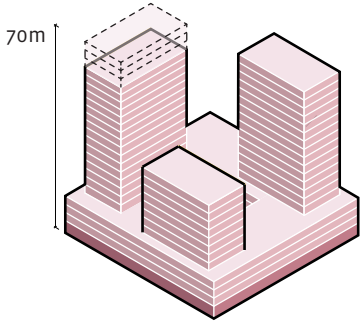
4.7 Per bouwblok is er een maximum van 3 hoge accenten hoger dan 40m. Uitzonderingen zijn mogelijk mits stedenbouwkundig inpasbaar, blijvend binnen het maximum volume van 276.000m2 BVO in het gebied en als wordt voldaan aan de afstandsregels.

4.8 De ambitie is een divers stadssilhouet. Daarom streven we ernaar dat hoge accenten binnen een bouwblok verschillen met een minimum van 9 meter in hoogte (gemeten vanaf hoogste punt).

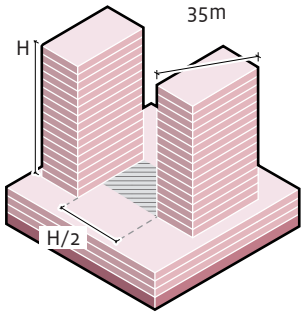
4.9 In blok 3 geldt een minimale afstand van 27m (gemeten van thermische schil tot thermische schil) tussen de bestaande woningen en een hoog accent als deze tegenover elkaar gesitueerd zijn.

4.10 Technische installaties mogen boven de 70m uitkomen, worden weggewerkt en zijn niet zichtbaar.

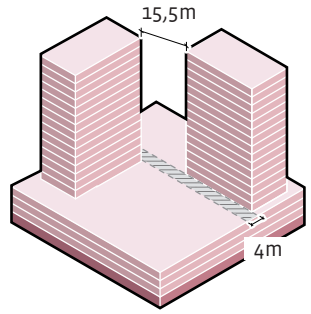
Diagram



Maximale hoogte



Afstand tussen hoge accenten
Maximale diagonaal van 35m



Afstand dambordopstelling

5. Woonkwaliteit

Ambitie

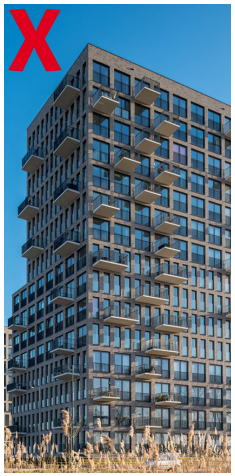
Voor een succesvol en stedelijk centrummilieu is een diversiteit aan woningtypen en woonvormen die betaalbaar, flexibel en duurzaam zijn van groot belang. Variëteit in woningtypen en woningdifferentiatie worden gestimuleerd en tevens bewaakt. We streven naar goede, meerzijdig georiënteerde woningen met kwalitatieve buitenruimtes. Nieuwe woonvormen en woon/werkformules kunnen onderdeel worden van een succesvolle planontwikkeling. Samenwerkingen en allianties om dit op gebiedsniveau voor elkaar te krijgen zijn niet alleen voorstelbaar, maar ook zeer wenselijk.

Woonkwaliteit begint niet bij de voordeur van de woning, maar al in de lobby en de goed ontworpen gedeelde fietsenberging. De routing tot aan de voordeur is hoogwaardig vormgegeven, heeft ruimtelijke kwaliteit en stimuleert ontmoetingen. De 'knip' tussen de (fiets)parkeergarage en de lift speelt hierin een belangrijke rol. De woningen zijn voorzien van voldoende raamgrootte voor een optimale ruimtelijke beleving. Een royale verdiepingshoogte versterkt deze ruimtelijke ervaring. We streven naar buitenruimte voor elke woning, ook wanneer het bouwbesluit dit niet voorschrijft. Gezamenlijke buitenruimte is wenselijk.

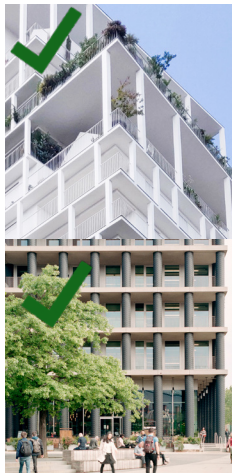
Bij hoge accenten wordt gestreeft naar uitzicht en privacy (omschreven in hoofdstuk 4 Hoge accenten). Bij hoge accenten is de buitenruimte onderdeel van het architectonische volume.

**De beschreven ambitie wordt verder gespecificeerd in het gezamenlijk op te stellen BKP.*

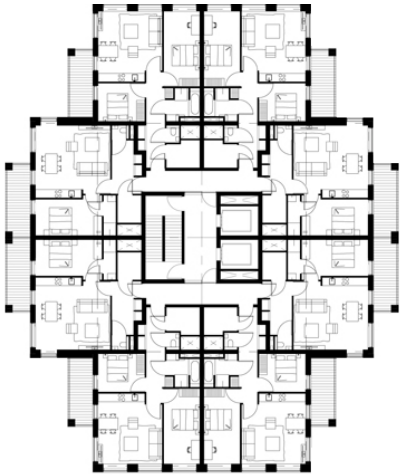
Referentie



Buitenruimte geen onderdeel architectonisch volume
De Generaal, Studioninedots



Buitenruimte wel onderdeel architectonisch volume
Aires Mateus / DCA



Appartementen met een meerzijdige orientatie
De Karsp, OZ, Amsterdam

Regel

5.1 Bij de transformatie van het winkelcentrum wordt afgeweken van de 40/40/20 norm. Op gebiedsniveau is de verdeling als volgt: minimaal 20% sociaal
minimaal 40% middensegment
minimaal 20% tot maximaal 30% vrije sector

5.2 De routing van de lobby en de fietsenberging tot aan de voordeur is hoogwaardig vormgegeven, heeft ruimtelijke kwaliteit en stimuleert ontmoetingen.

5.3 Om te voorkomen dat een te groot aandeel van kleine woningen eenzijdig georiënteerd is, heeft minimaal 50% van het totaal aantal woningen in een hoog accent, gemeten vanaf de stedelijke plint, een meerzijdige oriëntatie.

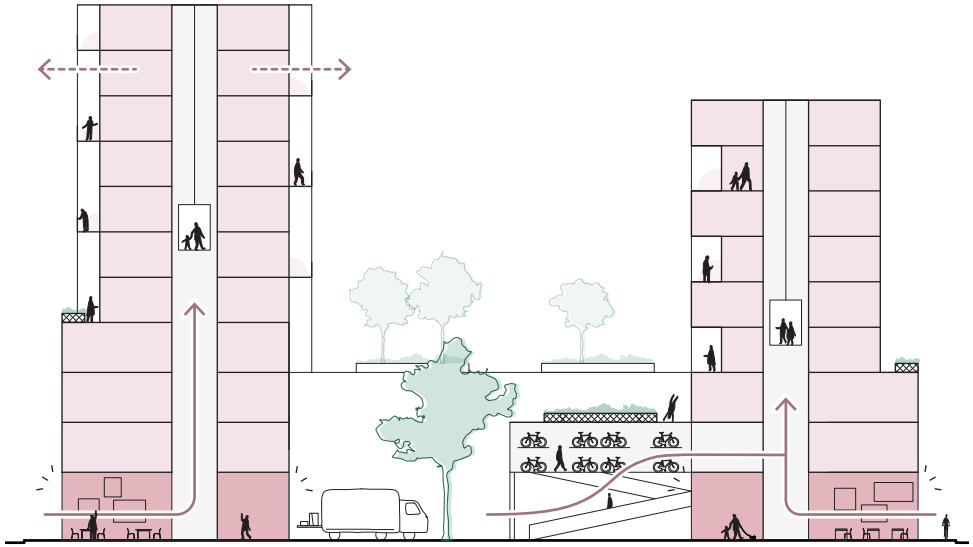
5.4 Woningen kleiner dan 50m² zijn voorzien van een frans balkon en/of directe toegang tot een gedeelde buitenruimte.

5.5 Bij hoogbouw is comfortabele buitenruimte van belang. De buitenruimte is onderdeel van het architectonisch volume, en wordt gezien als integrale ontwerp opgave voor het totale gebouw. Dit wordt nader toegelicht in het BKP.

5.6 In blok 3 is een aandachtsgebied aangeduid. Binnen dit gebied is maatwerk in de ontwerpopgave nodig en aandacht voor de bestaande woningen in blok 3.

5.7 In blok 3 ontstaat ten zuiden van de tuinen, toe behorend aan de woningen van het Buikslotermeerplein 321-353 een bufferzone van 5m diep. In deze bufferzone mag niet hoger dan de minimale vrije hoogte voor vrachtwagens worden gebouwd. Hierdoor blijft het laden en lossen via het binnenhof gewaarborgd.

Diagram



6. Flexibel casco

Ambitie

Echte duurzame stedenbouw laat gebouwen over tijd succesvol functies herbergen. Wat vandaag aansluit bij de wensen van een doelgroep kan over 10 jaar heel anders zijn. Voor het herijken langs veranderende woonwensen is een flexibel, adaptief en gemakkelijk aanpasbaar gebouw voordelig.

In de stedelijke plint bieden royale verdiepingshoogten flexibiliteit. De verdiepingshoogte van 3,3m maakt in de toekomst de transformatie van woningen naar kantoorruimte of vice versa mogelijk.

In de gebouwen is een bouwsystematiek met een slimme scheiding tussen drager en inbouw gewenst. Door bijvoorbeeld instortvoorzieningen te integreren in het ontwerp, of door in hout te bouwen, is het in een later stadium mogelijk appartementen samen te voegen. Door in het huidige ontwerpvoorstel rekening te houden met de organisatie van de buitenruimten op hoogte blijft deze kwaliteit ook in de toekomst gegarandeerd. De mogelijkheid om woningafmetingen over de tijd te kunnen veranderen is aantrekkelijk voor woningcorporaties en beleggers.

Referentie



Extra hoogte biedt flexibiliteit
Superloft, Marc Koehler Architects, Amsterdam

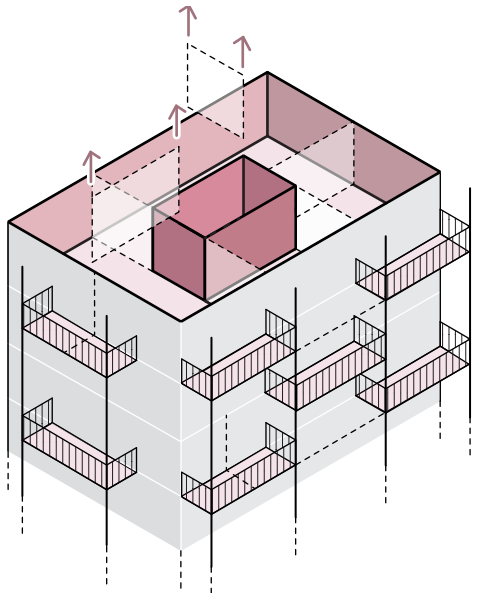


Een flexibel casco door houten draagstructuur
Patch 22, Tom Frantzen, Amsterdam

Regel

6.1 Woningen kleiner dan 40m² GO zijn zo ontworpen dat ze in de toekomst zonder constructieve ingreep gekoppeld kunnen worden.

Diagram



Vuistregels Vergroenen

Vergroenen

weelderig groen in stedelijke omgeving
Batignolles, Parijs





‹ groen als verbinder voor bewoners
DOK Architecten, Amsterdam



‹ wateropvang op straatniveau
Batignolles, Parijs

groen geintegreerd in de gevel
Müller Sigrist Architekten , Zürich





intieme groene binnenwereld
Zanderroth Architekten, Berlijn



stevig groen dakpakket voor waterretentie en groen ›
Vulkan Landschaftarchitekten, Zürich



groen als speeltuin
OPENFABRIC, Den Haag



groen als onderdeel
van de architectuur
Barozzi Veiga, Zürich



‹ vergroende setback op hoogte
NL Architects, Amsterdam

7. Groene daken

Ambitie

De omgeving rondom het Buikslotermeerplein heeft een groen karakter. Het huidige winkelcentrum is op dit moment vooral verhard. Zowel op het maaiveld als op hoogte wordt groen toegevoegd. Dit draagt bij aan klimaatadaptatie, waterretentie en zorgt voor een aangenaam winkel- en woonklimaat.

Het beoogde straatprofiel biedt ruimte om op het maaiveld te vergroenen. Bomen met bijvoorbeeld zitgelegenheden creëren in het winkelcentrum plekken om langer te verblijven en verbeteren het windklimaat op straatniveau.

De setback en daktuinen worden gekenmerkt door weelderig groen - zie afbeeldingen. Om dit te kunnen realiseren is een dakpakket van minimaal 60cm het uitgangspunt. De setback biedt juist aan de straatzijde de kans het winkelcentrum te vergroenen in combinatie met buitenruimte voor de woningen op hetzelfde niveau. De daktuinen worden groene oases die uitnodigen tot ontmoeten en bieden kans om natuurinclusieve voorzieningen te integreren. Het vasthouden van hemelwater (retentie) en het bevloeien van de groene daken middels grijswater kan hier een onderdeel van zijn.

De hoogste daken van de hoge accenten kunnen fungeren als de Amsterdamse Kroon waarbij deze gebruikt worden voor pv-panelen en/of voor het opwekken windenergie.

**De beschreven ambitie wordt verder uitgewerkt in het gezamenlijk op te stellen BKP en in het openbaarinrichtingsplan.*

Referentie



Groene setbacks en balkons
Klencke, NL Architects, Amsterdam



Vergroende binnentuinen op hoogte
Toni Areal, Vulkan Landschaftarchitekten, Zürich

Regel

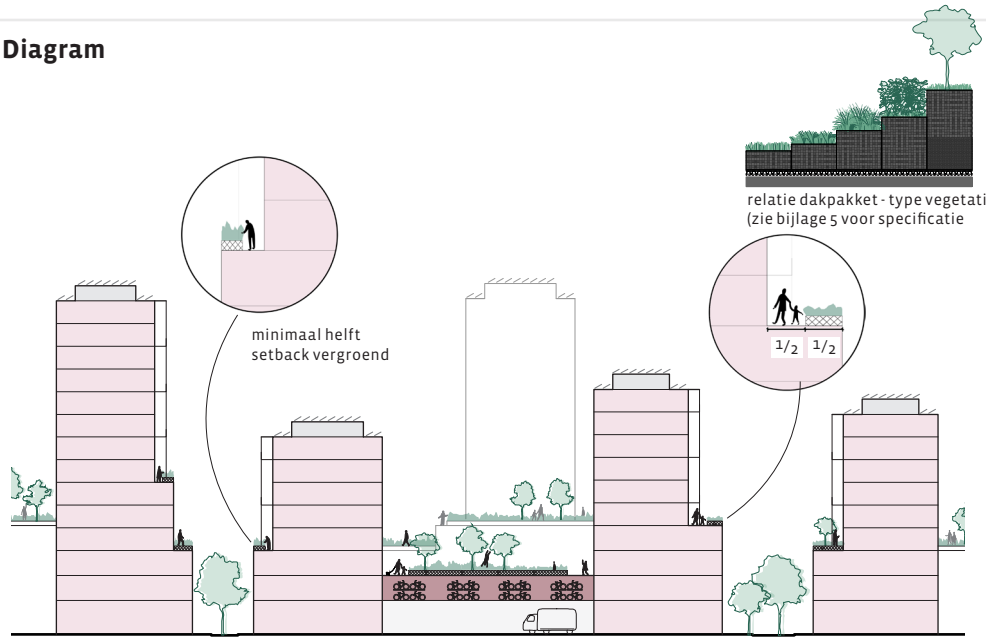
7.1 Groene daken worden gerealiseerd ter plaatse van de setbacks, de daken van de drie- of vierlaagse stedelijke plint en de binnenhoven.

7.2 Een dakpakket van minimaal 60cm is het uitgangspunt voor alle groene daken. Voor de setbacks is het uitgangspunt 30cm. (zie bijlage 5 Dakpakket groene daken voor specificatie dikte dakpakket).

7.3 De hoogste daken van de hoge accenten kunnen worden gebruikt voor pv-panelen en het opwekken van windenergie. Het streven is de pv-panelen zoveel als mogelijk op de hoge daken te positioneren. De hoeveelheid en positionering van pv-panelen is projectafhankelijk met betrekking tot benodigdheden en beeldkwaliteit en wordt per project beoordeeld.

7.4 Minimaal de halve breedte van de setback (1,25m) is aan de straatzijde vergroend.

Diagram



Vuistregels Verbinden

Verbinden



publieke ruimte op hoogte ›



‹ ruimte voor spel
JAJA Architects, Kopenhagen



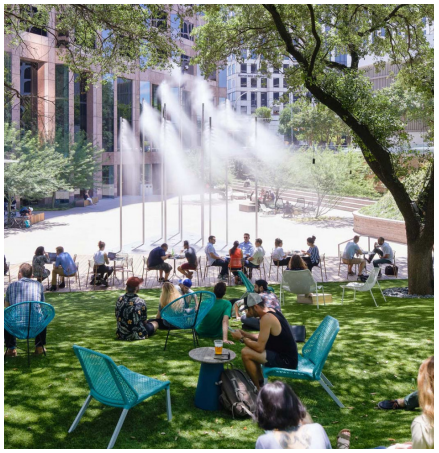
‹ tijdelijke programma
op straatniveau
KCAP Masterplan, Zürich

water als verbinder ›
Flux Landscape, Leuven





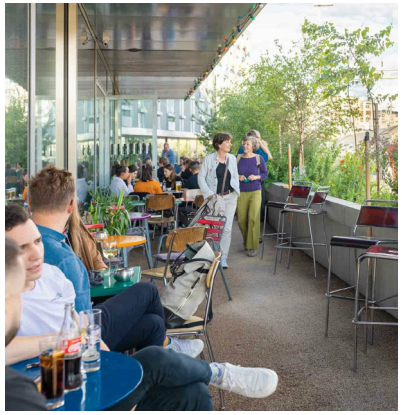
‹
sport in publieke ruimte



groene publieke ruimte als verbinder
Fareground, Austin



sport als verbinder ›
Paulo Mendes da Rocha + MMBB, Sao Paulo



horeca in de plint ›
Enzmann Fischer, Zürich

8. Collectieve en maatschappelijke voorzieningen

Ambitie

Een stadshart is gevarieerder dan alleen winkels en woningen. Een programmamix is wenselijk en kan zowel in de plint als op hoogte worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een divers programma met waardevolle publieke en maatschappelijke voorzieningen voor bewoners en bezoekers. De initiatiefnemers worden uitgedaagd de kans hiervoor te onderzoeken en onderdeel te maken van hun voorstel.

Voorbeelden van publieke en maatschappelijke voorzieningen:

- bibliotheek als stadshuiskamer (OBA NEXT Noord);
- gezondheidscentrum / eerstelijns zorgvoorzieningen;
- welzijnsvoorziening (huis van de wijk, buurtkamer);
- woonbehandelvoorziening (jongeren, ouderen, daklozen);
- voorschool, kinderdagverblijf;
- kleinschalige culturele buurtvoorzieningen (incl broedplaatsen);
- sportvoorzieningen;
- grote culturele publiekstrekkers.

Daarnaast zijn er volop kansen voor een aanvullend en innovatief publiek programma, denk bijvoorbeeld aan:

- flexibel geprogrammeerde buitenruimte ;
- daken kunnen publiek gemaakt worden doormiddel van een rooftop-bar of uitzichtpunt;
- het optoppen van de Opgang met één of meerdere volumes met een cultureel of sport programma is een mogelijkheid;
- er is de kans om co-working functies te realiseren in de plint (bijvoorbeeld rondom het HEMA-plein);
- de cross-over van jeugdcultuur en retail kan op het Buikslotermeerplein vorm krijgen. In de workshops kwamen kansen voor jeugdcultuur/ programma's voor jongeren / nachtclub / underground cultuur veelvuldig ter sprake;
- programma's gerelateerd aan leisure, sport, horeca en of entertainment;
- vanuit de markt is er een kans voor kantoorprogramma op deze locatie.

Regel

8.1 Het aantal m² BVO detailhandel mag op gebiedsniveau dalen, maar niet stijgen (uitzonderingen zijn mogelijk; worden uitgewerkt in kavelpaspoort).

8.2 Maatschappelijk programma is geen onderdeel van het detailhandel programma en kan dus toenemen.

8.3 Initiatieven met een voorstel voor een hoogte accent boven de 70m realiseren minimaal 1.000 m² BVO maatschappelijk programma.

Referentie



Rooftop bar
Rooftop Farm, Rotterdam



Sport
Saclay, Mouto, Paris

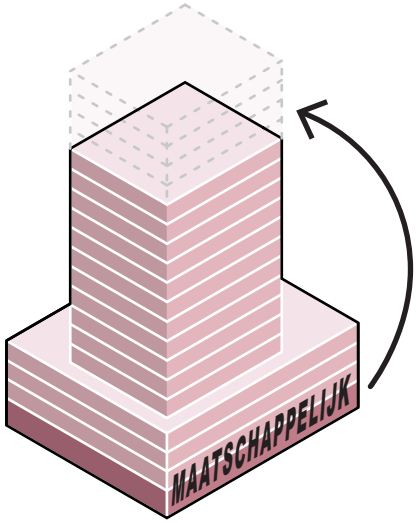


Cultuur
Dansschool, Amsterdam-Noord



Entertainment
Poolcentrum

Diagram



9. Tijdelijke situatie

Ambitie

De transformatie van het Buikslotermeerplein zal een langjarige operatie zijn. Niet alles wordt tegelijkertijd gerealiseerd. Een initiatief nu moet een initiatief in de toekomst niet belemmeren. Dat betekent dat elke eigenaar minimaal tot 14,4m hoog kan bouwen. Initiatieven dienen op de erfgrens naar de buren volwaardige (gesloten) wachtgevels te realiseren in de stedelijke plint. Het is niet toegestaan om achtergevels met een mindere kwaliteit te maken.

De transformatie is een periode van constante veranderingen. Het handhaven van de kwaliteit in het gebied gedurende deze periode is van belang, voor zowel de bezoekers en toekomstige bewoners, alsook voor de ondernemers en de gebiedseigenaren. Hierbij gaat het om de bereikbaarheid, het beperken van overlast en de kwaliteit van de openbare ruimte. ‘Prettig doorwinkelen’ moet het uitgangspunt zijn tijdens de realisatie van initiatieven in het plangebied.
Gedurende de transformatie wordt de overlast en mogelijke schade voor bezoekers, bewoners, ondernemers en eigenaren geminimaliseerd. De gekozen bouwmethodiek kan uitkomst bieden in het reduceren van overlast en het ‘prettig doorwinkelen’ veraangenamen. Voor supermarkten en winkels wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van tijdelijke parkeervoorzieningen en locaties voor noodwinkels tijdens de transformatie.
De binnenhoven kunnen worden gebruikt voor de bouwlogistiek.

*Het opstellen van een BLVC-kader, in samenwerking met de CV gebeurt na fase 3.

Referentie



Prettig doorwinkelen in de tijdelijke situatie
Transformatie Galeries Modernes, KAAN architecten, Rotterdam

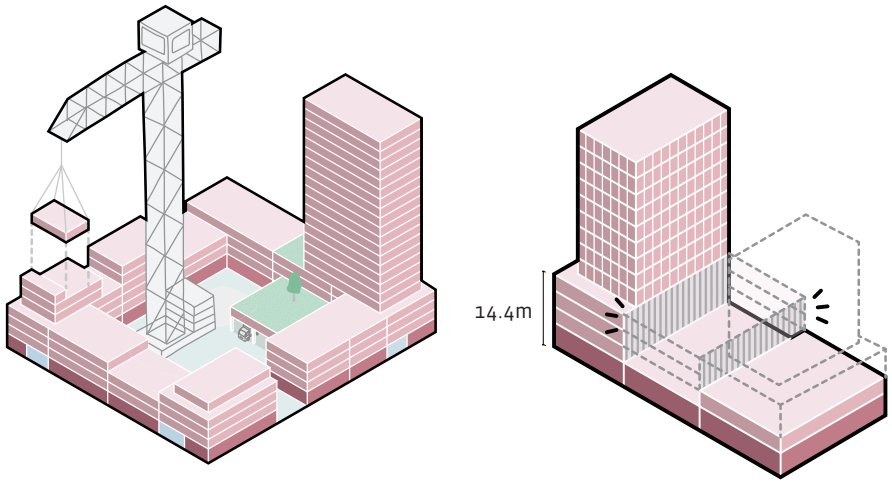


Elke eigenaar kan tot minimaal 14.4m bouwen
Bouwplaats Antwerpen

Regel

9.1 Elke eigenaar mag tot ten minste 14,4m hoog bouwen (tenzij anders omschreven in een privaat rechtelijk afspraak), tot een maximum van 276.000m2 BVO in het gebied.
9.2 Wachtgevels worden gerealiseerd tot een hoogte van 14,4m.
9.3 Wachtgevels worden zo veel mogelijk vermeden en waar nodig kwalitatief vormgegeven.
9.4 Bij transformatie verdwijnt de rechthoekige luifel per initiatief. De initiatiefnemer neemt in zijn voorstel op hoe om te gaan met de aansluiting met de bestaande luifel van de buren. Dit voorstel voor deze nieuwe situatie moet akkoord krijgen van de buren.
9.5 De initiatiefnemer zorgt ervoor dat de luifel bouwkundig wordt ondersteund, afgedicht en afgewerkt waar nodig. Dit geldt ook voor de aansluiting aan de achterzijde van panden.

Diagram



10. Betekenisvolle transformatie

Ambitie

Het Buikslotermeerplein is geen eiland. Het wordt volwaardig onderdeel van de ontwikkeling van het Centrumgebied Amsterdam Noord, met de omliggende wijken als naaste en goede buur. De ontwikkelingen dragen bij aan en versterken de relatie tussen wat is en wat gaat komen.

De buurt wordt betrokken bij de planvorming. Het vervolg van het participatietraject met omwonenden werd opgestart na de zomer van 2022. Het initiatief ligt hiervoor bij de gemeente. Daarnaast treedt de gemeente op in de onderlinge afstemming van de verschillende initiatieven.

Ook initiatiefnemers in het gebied zoeken elkaar op. ‘Buren’ met plannen organiseren workshops om plannen met elkaar af te stemmen en daarmee de kwaliteit van het gebied te vergroten. De CV en de gemeente faciliteert waar nodig (dit wordt nader uitgewerkt). Voor het informeren van buurtbewoners over een initiatief ligt de verantwoordelijkheid bij de desbetreffende initiatiefnemer (zie regel 11.4).



Stadsgesprek, 29 oktober 2022

11. Bestaande stad

Ambitie

De transformatie van het Buikslotermeerplein zal de aankomende jaren tot een flinke verandering van het gebied zorgen. Conform de Omgevingsvisie wordt Amsterdam binnen de ring verdicht en ontwikkelt het Buikslotermeerplein zich tot één van de nieuwe kernen. Het is belangrijk dat iedere ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande omgeving (ijkpunt is september 2024). Binnen het transformatiegebied liggen drie woongebouwen, maar ook aan de randen van het transformatiegebied wordt gewoond. Dit kan consequenties hebben voor de ontwerpopgave. Afstemming en afspraken met de bestaande bewoners, ondernemers en gebiedseigenaren met betrekking tot bijvoorbeeld bezonning, windklimaat, privacy en bereikbaarheid van de winkel zijn van belang. Wij adviseren in het beginstadium van het ontwerpproces contact te zoeken en houden met de buren. Een opengesprek draagt bij aan constructieve planvorming.

Regel

11.1 De initiatiefnemer treedt in overleg met bewoners, wanneer die in het blok aanwezig zijn (voor bloknummering zie p. 8) en andere eigenaren in het blok. Overleg start in de SO-fase van het ontwerptraject. Specifieke afspraken worden vastgelegd in het kavelpaspoort.

11.2 De initiatiefnemer bekijkt wat de impact van de gewenste ontwikkeling is op de bestaande situatie en houdt hierbij rekening met bezonning, windklimaat en privacy. De uitkomst is onderdeel van het Kavelpaspoort.

11.3 Voor de start van een bouwproject wordt er onderzoek naar de staat van de belendende panden gedaan om eventuele schade achteraf goed in beeld te hebben.

11.4 De initiatiefnemer zal overlast tijdens de uitvoering zo veel mogelijk proberen te beperken en zal omwonenden, ondernemers en gebiedseigenaren hierover actief informeren.

11.5 Elk initiatief hoger dan 25m toont door middel van windhinderonderzoek aan dat er sprake is van een aanvaardbaar windklimaat.

Beeldkwaliteit

Ambitie

Na overeenstemming over de vuistregels en de parkeerafspraken wordt gestart met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. Dit gebeurt in overleg tussen de gemeente en de architecten gelieerd aan de initiatieven.

Het BKP heeft de ambitie om juist ook te laten zien hoe het gebied over de tijd transformeert. Voorzien is daarom een BKP op hoofdlijnen waarin vooral die aspecten geborgd zijn die essentieel zijn om de gewenste kwaliteit te realiseren. De integratie van duurzaamheids oplossingen, pv-panelen en technische voorzieningen worden opgenomen in het BKP.

M&A en CRK worden in een vroege fase betrokken bij de planvorming. Het winkelcentrum is een transformatiegebied. Het BKP wordt specifiek voor de ontwikkeling van het betreffende gebied opgesteld. Na vaststelling van het BKP wordt dat het toetsingskader.

Duurzaamheid

Het Buikslotermeerplein zal de komende jaren transformeren naar een duurzaam stuk stad. Initiatiefnemers en gemeente werken samen om deze ambitie vorm te geven.

Vergroening is het belangrijkste duurzaamheidsthema in dit gebied. Om te komen tot een significante vergroening zijn er regels opgenomen voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve ontwikkeling. Zo wordt een dakpakket van minimaal 60 cm voor de groene daken voorgeschreven en wordt er gewerkt aan een visie voor de vergroening van de openbare ruimte.

Daarnaast is ingezet op het duurzaam gebruik in de toekomst. Hogere verdiepingsvloeren in de stedelijke plint en het koppelbaar maken van kleine woningen maken een flexibel gebruik in de toekomst mogelijk.

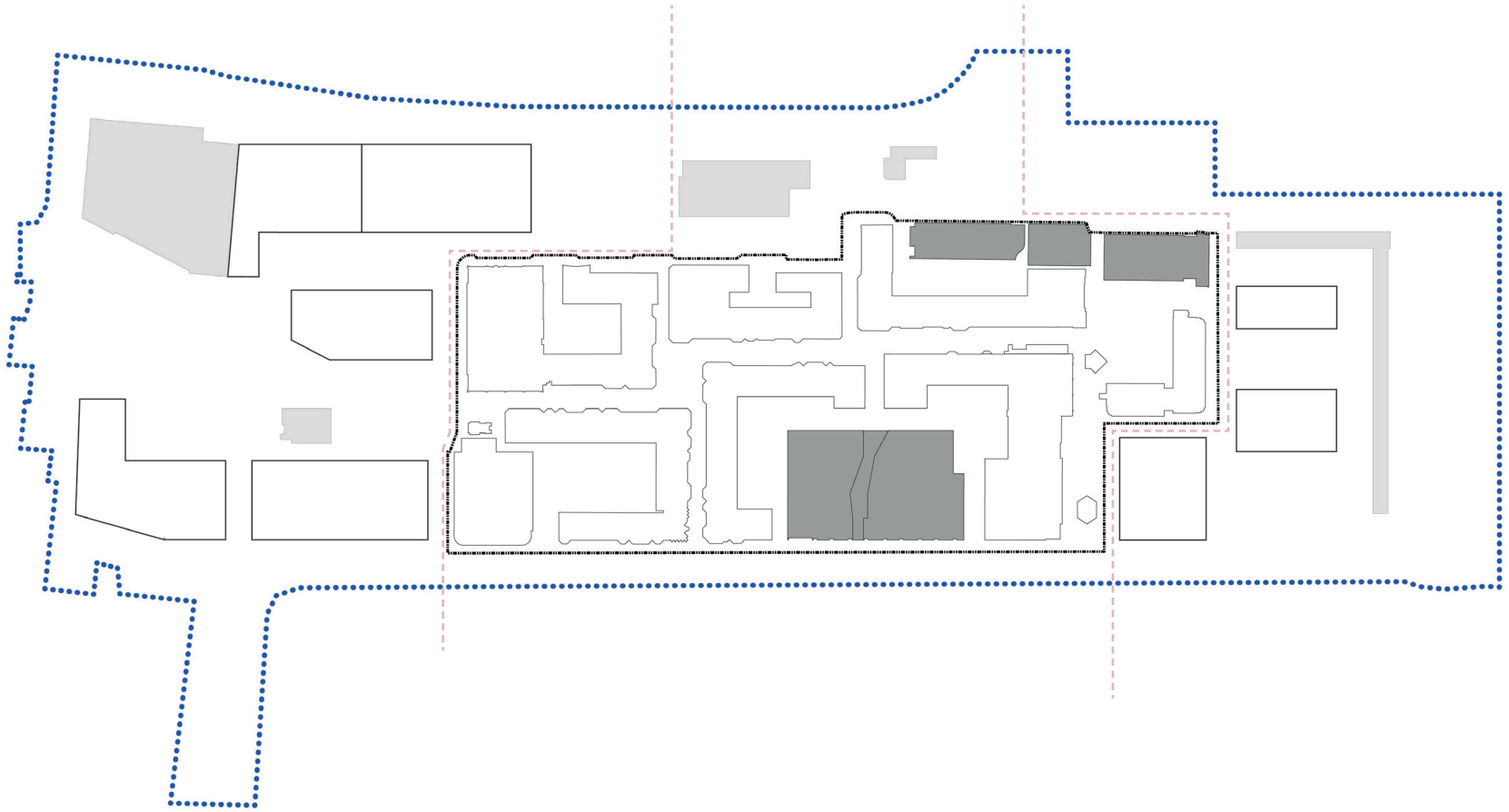
Voor de overige duurzaamheidsonderwerpen zoals energie- en milieuprestatie, mobiliteit en afval geldt het reguliere Amsterdamse en landelijke beleid. De gemeente daagt initiatiefnemers uit om in het vervolgtraject duurzaamheidsambities verder uit te werken en te concretiseren zodat deze worden opgenomen in het bouwplan. Deze duurzaamheidsambities worden in de afsprakenbrief concreet gemaakt.

Bijlagen

Bijlagen Vuistregels winkelcentrum Buikslotermeerplein

1. Deelgebieden Buikslotermeerplein
2. Tijdlijn herontwikkeling Winkelcentrum BSMP
3. Initiatief en ontwikkelpotentie
4. Kaart rooilijn winkelcentrum Buikslotermeerplein
5. Dakpakket Groene daken
6. Relevante beleidsdocumenten per onderwerp
7. Begrippenlijst

1. Deelgebieden Buikslotermeerplein



Deelgebied A Centrumplein

Deelgebied B Winkelcentrum

Deelgebied C Olof Palmeplein

Plangebied Buikslotermeerplein

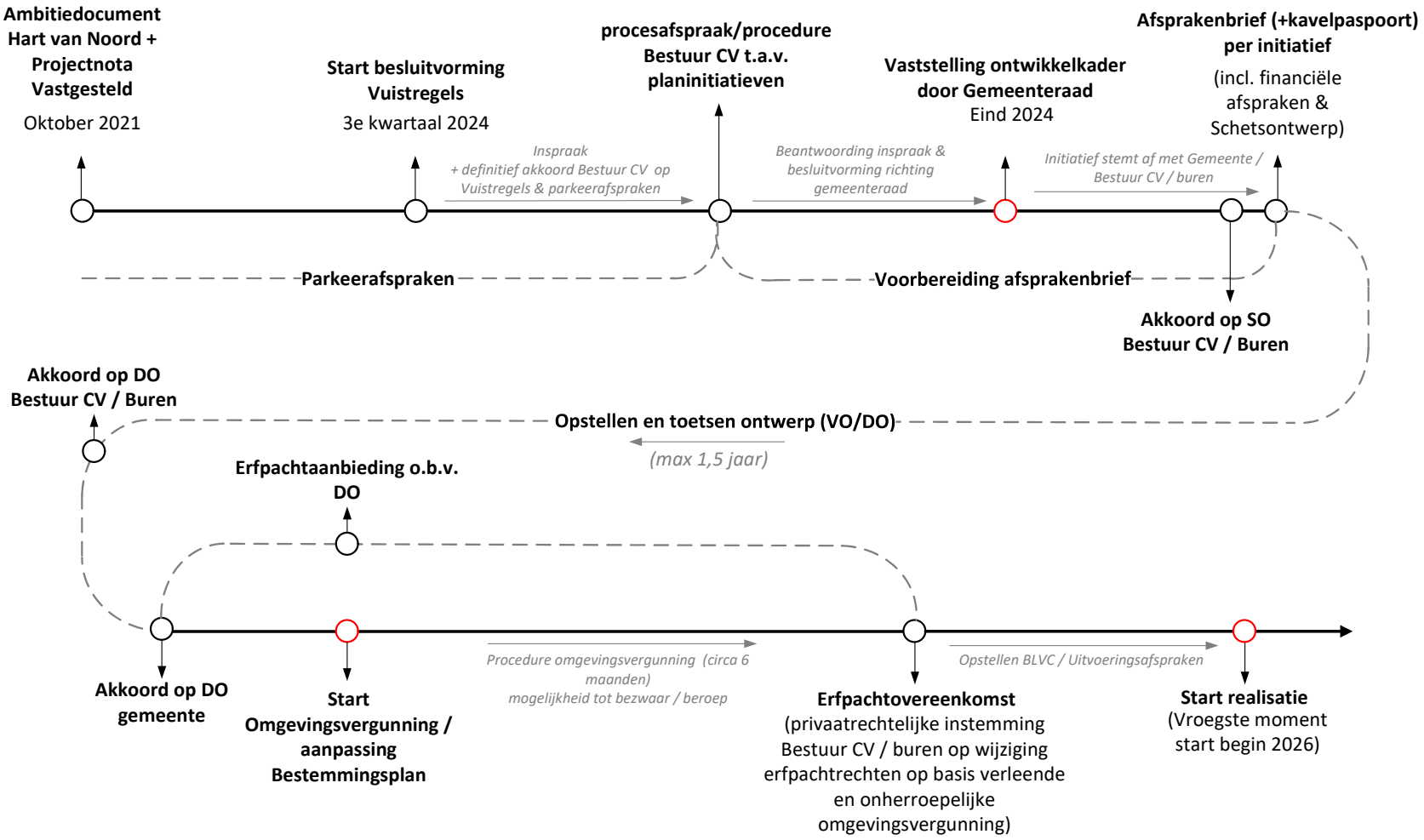
Deelgebiedgrens

Grex winkelcentrum

Onderdeel van de transformatie in het winkelcentrum

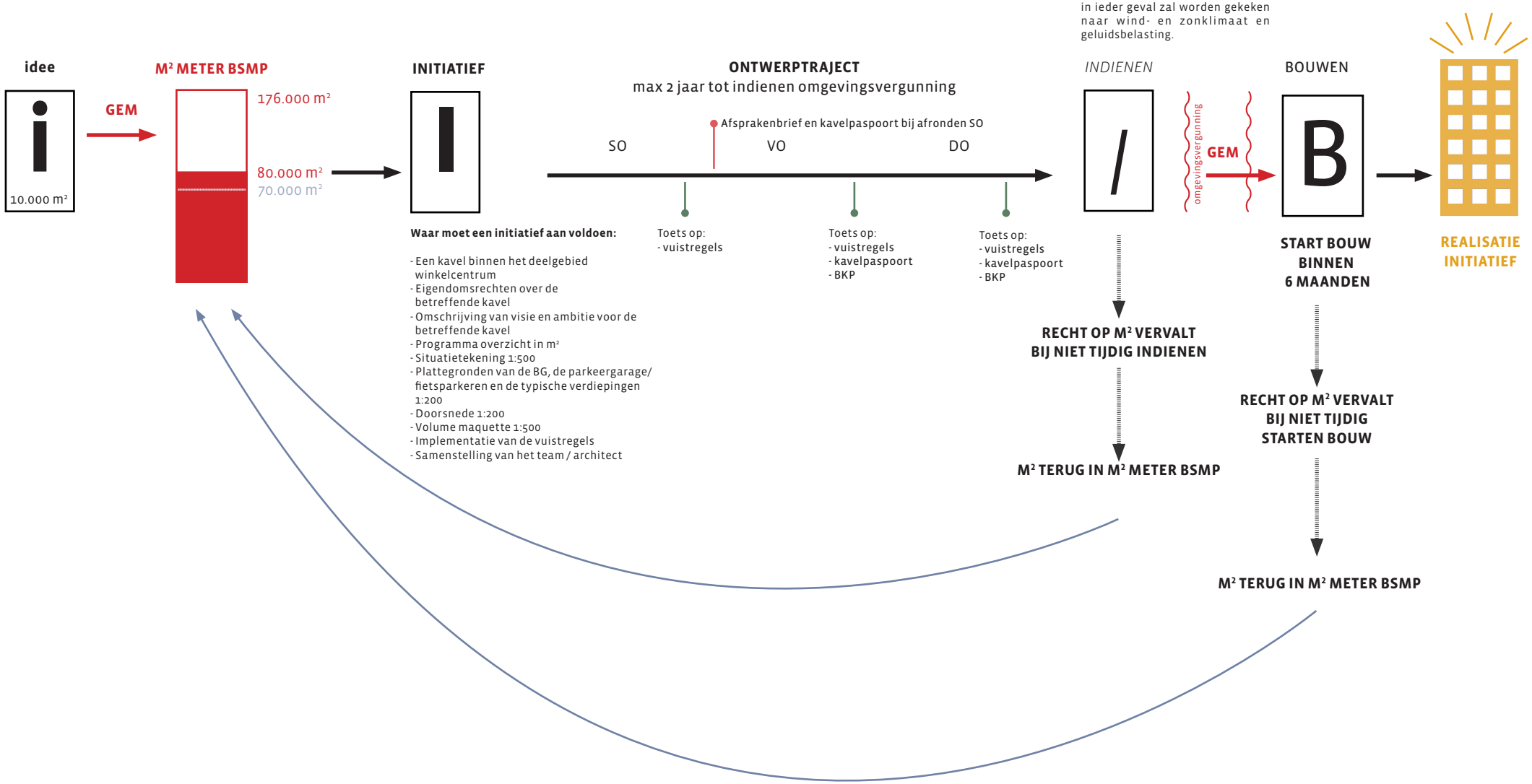
Onderdeel van het winkelcentrum, maar niet van de transformatie.

2. Tijdlijn herontwikkeling Winkelcentrum BSMP

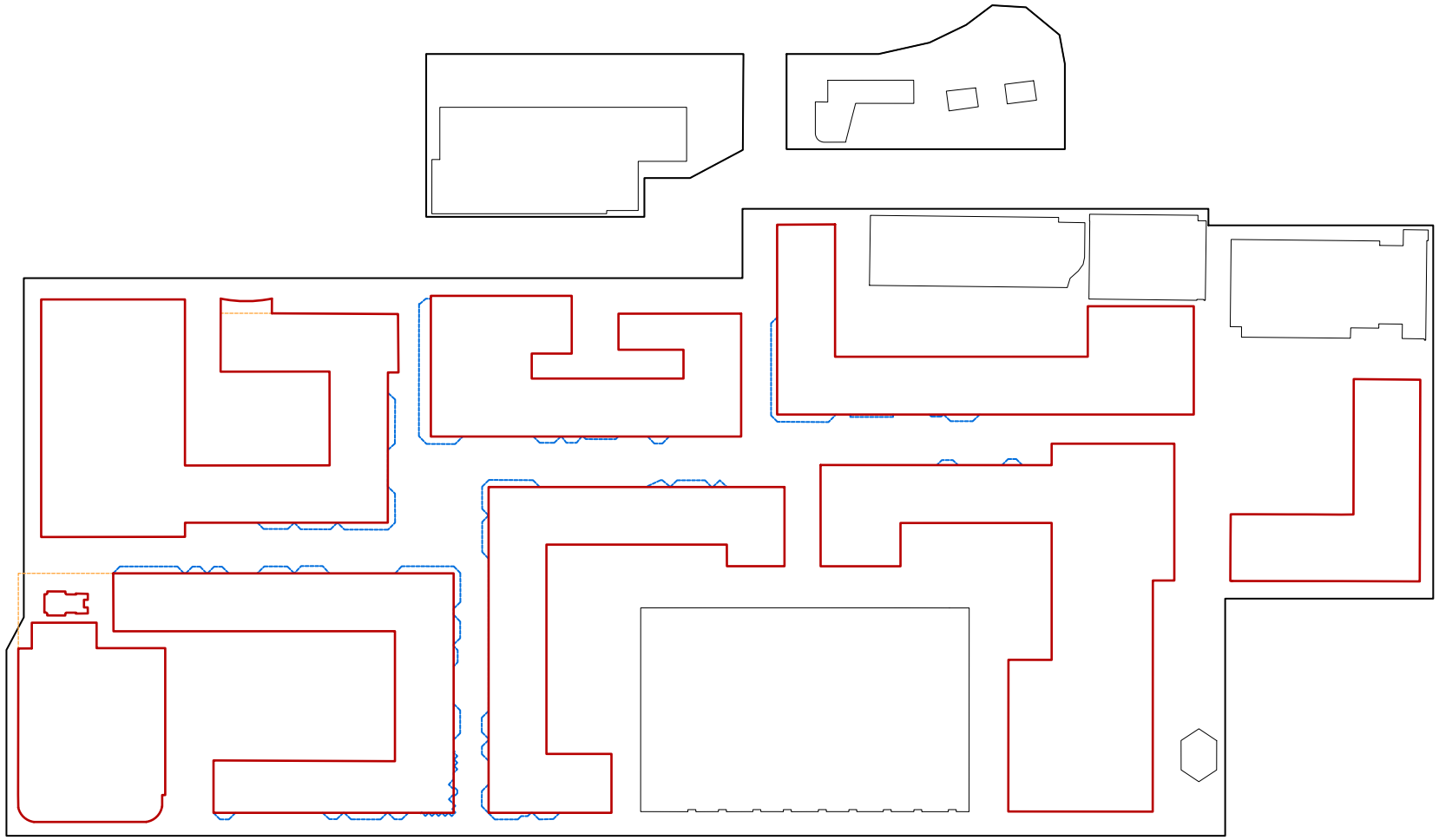


Conceptplanning onder voorbehoud bestuurlijke besluitvorming

3. Initiatief en ontwikkelpotentie

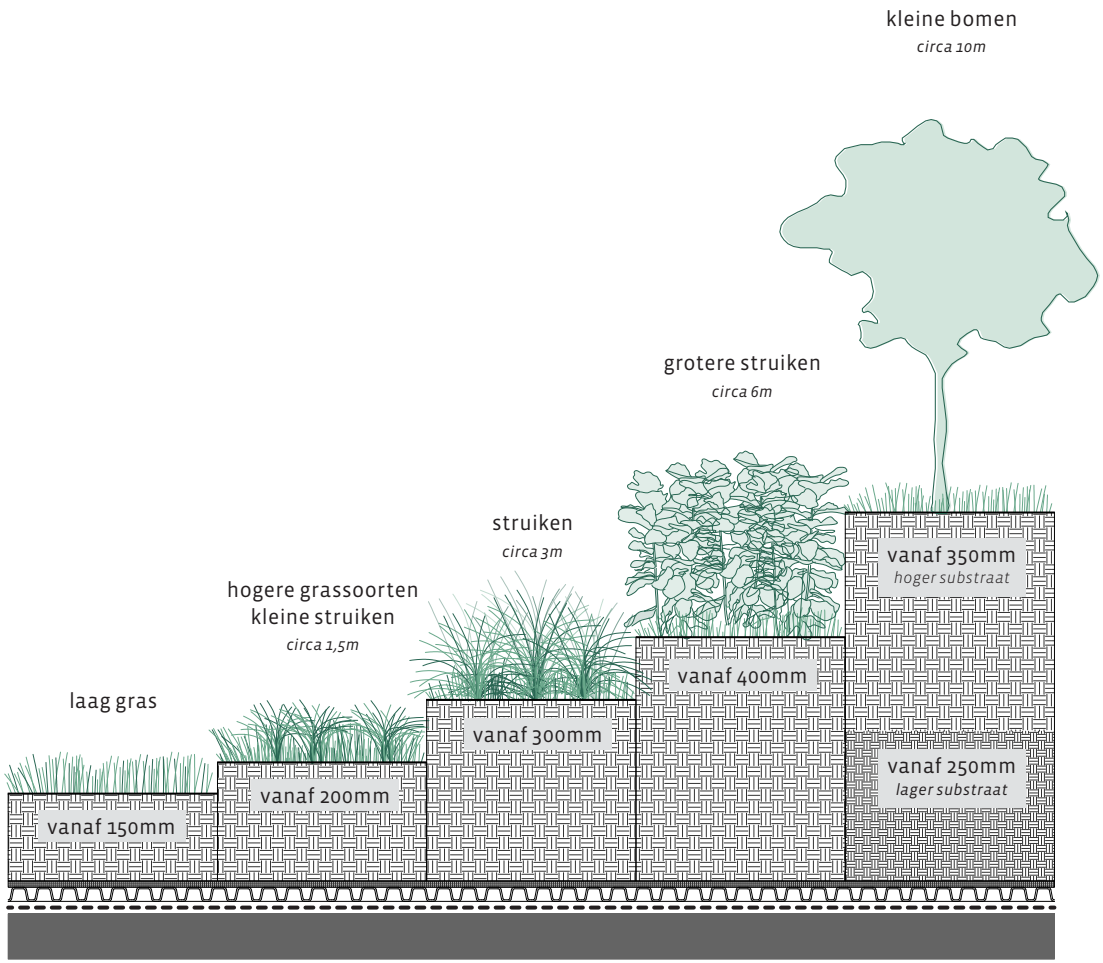


4. Kaart rooilijn winkelcentrum Buikslotermeerplein



Rooilijn na transformatie
Erkers
Kans verstevigen straatprofiel dmv herdefiniëren rooilijn

5. Dakpakket groene daken



maten betreft dikte substraatlaag

6. Relevante beleidsdocumenten per onderwerp

Inclusieve stad

- Referentienormen Maatschappelijke Voorzieningen, groen en spelen (2018)
- Woonagenda 2025 (2017)
- Samenwerkingsafspraken 2020-2023 met AFWC en Huurderskoepels

Duurzame stad

- Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal (2019)
- Transitievisie Warmte (2020)
- Amsterdam Circulair 2020-2025 (2020)
- Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam (2020)

Vitale stad

- Kantorenplan 2019-2026 (2019)
- Detailhandelsbeleid 2018-2022 (2018)
- Marktvisie Amsterdam 2018 – 2026
- Agenda Amsterdam Autoluw (2020)
- Overnachtingsbeleid (2017)
- Ruimte voor de voetganger (2020)
- Nota Deelmobiliteit (2019)
- Agenda Autodelen (2019)
- Nota parkeernormen auto (2017)
- Nota parkeernormen fiets en scooter (2018)

Gezonde stad

- Nota Volksgezondheid Amsterdam (2017)
- Sportvisie 2025 (2016)
- Actieplan Schone Lucht (2019)
- Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit (2010)
- Amsterdams Geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder (2019)
- Actieplan Geluid 2020-2023 (2020)

Leefbare stad

- Visie Openbare Ruimte 2025 (2017)
- Ecologische visie (2012)
- Groenvisie (2020)
- Nota Duurzaam Landschap (2019)
- Hoogbouwbeleid Amsterdam (2024)

7. Begrippenlijst

Beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitsplan (BKP) geeft aanbevelingen en richtlijnen om de gewenste kwaliteit te waarborgen voor de vormgeving van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Bouwblok
Een bouwblok wordt gevormd door een schakeling van gebouwen die op enige manier samen een blok vormen. Dit kan zowel een gesloten blok zijn als deels open (zoals op het Buikslotermeerplein). De vuistregels maken onderscheid in 7 bouwblokken. In de kansenkaart zijn de blokken aangegeven en genummerd

CRK
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen 'Welstand').

Deelgebied
Een deelgebied is een onderdeel van een groter plangebied. Voor de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein (plangebied) wordt onderscheid gemaakt in de onderstaande deelgebieden:

- Deelgebied A Centrumplein
- Deelgebied B Winkelcentrum
- Deelgebied C Olof Palmeplein

Het plangebied Buikslotermeerplein wordt als zodanig omschreven in de Projectnota (2021). De vuistregels gelden uitsluitend voor het deelgebied Winkelcentrum

Initiatief
Een initiatief is een ruimtelijk voorstel om een ontwikkeling in gang te zetten. Binnen de Vuistregels Winkelcentrum Buikslotermeerplein wordt een initiatief als zodanig gekwalificeerd als aan de onderstaande punten duiding kan worden gegeven:

- een kavel binnen het deelgebied winkelcentrum;
- eigendomsrechten over de betreffende kavel;
- omschrijving van visie en ambitie voor de betreffende kavel
- programma overzicht in $m^{2;}$
- situatietekening 1:500;
- plattegronden van de BG, de parkeergarage/fietsparkeren en de typische verdiepingen 1:200;
- doorsnede 1:200;
- volume maquette 1:500;
- implementatie van de vuistregels;
- samenstelling van het team / architect.

Inrichtingsplan
Het inrichtingsplan beschrijft de vormgeving van de openbare ruimte.

Kansenkaart
In een kansenkaart worden ambities voor een toekomstige ontwikkeling samengebracht en gevisualiseerd.

Kavel
Een kavel is een kadastrale aanduiding van een stuk land.

7. Begrippenlijst

Kavelpaspoort
Het kavelpaspoort bestaat uit een plattegrond en doorsnede (schaal 1:200) waarin voor een initiatief wordt gedefinieerd:

- rooilijn en afmetingen;
- setback;
- hoogte;
- envelop;
- aantal verdiepingen;
- indicatie entree(s);
- indicatie entree en positie fietsparkeren;
- zoekgebied technische ruimtes;
- groene zones / daken;
- definitie programma (m^2);
- eventuele uitzonderingen op de vuistregels.

Ontwikkelkader
Het ontwikkelkader (OWK) geeft kaders voor de (her)ontwikkeling van programma, infrastructuur en de openbare ruimte. Daarnaast is het ontwikkelkader de onderlegger voor planologische procedures om de integrale kwaliteit en de uitvoerbaarheid van een gebiedsontwikkeling te waarborgen.

Het OWK voor het Buikslotermeerplein bestaat uit:

- Vuistregels
- Parkeerovereenkomst
- Procesafspraken

Plangebied
Het plangebied is een terrein waar vanuit de gemeente samenhangende opvattingen of regels voor zijn vastgelegd. Een plangebied kan bestaan uit verschillende deelgebieden met weer verschillende opvattingen en regels.

Rooilijn
De rooilijn vormt de grens tussen de openbare ruimte en een aangrenzend eigendom. De rooilijn is de uiterste bouwgrens die niet overschreden mag worden.

Vuistregels
De vuistregels zijn algemeen geldende kaders die van toepassing zijn op de ontwikkeling. De opgestelde vuistregels gelden voor het deelgebied B Winkelcentrum en zijn het ruimtelijke onderdeel van het ontwikkelkader.

MORE

Onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming

MORE Architecture, 2024
i.o.v. Gemeente Amsterdam

Team:
Daan Roggeveen, Ties Kweekel, Elodie Michel, Morgane Garnier, Amelie Burgniard,
Nicolas Stanislas, Miguel Cerezo Diaz, Amelie Gaillet, Pedro Figueiredo

more@more-architecture.com
www.more-architecture.com