Gemeente Amsterdam

December 2024

Samenvatting
Ontwikkelkader winkelcentrum Boven 't Y.

Er zijn veel partijen betrokken bij de ontwikkeling van winkelcentrum Boven 't Y op het Buikslotermeerplein. In totaal zijn er ongeveer 60 vastgoedeigenaren, samen vertegenwoordigd in de coöperatieve vereniging van eigenaren. Zij beslissen zelf of en wanneer zij hun eigen kavels ontwikkelen. We willen het Buikslotermeerplein de komende jaren veranderen naar een bruisend hart van Noord, waar mensen winkelen, wonen, werken en ontspannen. Het ontwikkelkader bepaalt hoe het winkelcentrum er in de toekomst met alle nieuwbouw uit gaat zien. Dit is een samenvatting van de belangrijkste punten.

Woningen

- Er kunnen naar verwachting ongeveer 1900 woningen komen.
- Minimaal 20% van de woningen wordt sociale huurwoning, minimaal 40% middeldure huur- en koopwoningen, minimaal 20% en maximaal 30% vrije sector woning.

Groen

- We willen meer groen in het winkelcentrum. Dit doen we in de openbare ruimte, maar ook op de kavels zelf. Het groen op kavels zelf zijn bijvoorbeeld groene daken.
- We maken met de coöperatieve vereniging van eigenaren een visie voor de openbare ruimte. Hoe we de openbare ruimte aanpakken gaan we nu samen met hen onderzoeken. Dit hangt af van hoe de bouwontwikkelingen verder gaan.

Bereikbaarheid en parkeren

- Het winkelcentrum blijft in de toekomst goed bereikbaar met openbaar vervoer, te voet, te fiets en met de auto.
- In plaats van op de grote parkeervelden in de buitenlucht parkeren bezoekers in parkeergarages rond het winkelcentrum. Er komen 2 nieuwe parkeergarages bij om dat mogelijk te maken. We volgen hierbij stedelijk beleid uit de nota ‘Parkeernormen Auto’.

Vuistregels

Samen met de collectieve vereniging van eigenaren hebben we vuistregels gemaakt. Dit zijn spelregels die bepalen hoe het winkelcentrum er in de toekomst met alle nieuwbouw uit gaat zien. De vastgoedeigenaren die willen ontwikkelen moeten zich hieraan houden. We delen de vuistregels op in 3 onderdelen, namelijk verrijken, vergroenen en verbinden. Aan de andere zijde leest u meer over de vuistregels.



Vuistregels - verrijken

1. Openbare ruimte
De opzet van straten en pleinen in het winkelcentrum blijft hetzelfde. De straten in het winkelcentrum moeten voldoende ruimte bieden voor ontspanning, winkelen en groen.

2. Begane grond
De winkels blijven in de toekomst op de begane grond. Er komen veel ramen. Dit zorgt voor voldoende licht en ruimte op straat. Vanuit de (nieuwe) woningen kijken de bewoners op straat.

3. Binnenhoven
De binnenhoven blijven in gebruik voor laden en lossen. Als er een gebouw komt in een binnenhof, dan moet het dak groen zijn.

4. Hoogteaccent
Als een onderdeel van een gebouw hoger dan 25 meter is, spreken we over een hoogteaccent. De gevel van hoogteaccenten ligt altijd iets naar achteren vergeleken met het gebouw. Hierdoor voorkomen we windhinder.

5. Woonkwaliteit
Er komen verschillende soorten woningen in het gebied. Deze moeten betaalbaar, flexibel en duurzaam zijn. Ook proberen we elke woning buitenruimte te geven. Dit kan ook gezamenlijke buitenruimte zijn. We willen dat de woningen in de hoogbouw genoeg uitzicht hebben en licht krijgen. Daarom moet er genoeg ruimte tussen gebouwen worden gehouden. Dit zorgt ook voor zon op de straten en pleinen.

6. Flexibel casco
Een gebouw met een flexibel casco is zo gemaakt dat de eigenaar het makkelijk kan aanpassen. Bijvoorbeeld als we van een kantoor later woningen willen maken. Of dat we van 2 kleine woningen 1 grote woning kunnen maken.

Vuistregels - vergroenen

7. Groene daken
De daken van de lage verdiepingen en binnenhoven worden groen. De daktuinen zijn een ontmoetingsplek voor bewoners en biedt ruimte voor diverse plant- en diersoorten. We willen ook bomen in de straten planten. Dit groen voorkomt onder andere grote hitte in de zomer en overlast door zware regenval.

Vuistregels - verbinden

8. Maatschappelijke voorzieningen
We stimuleren de eigenaren van de gebouwen om publieke en maatschappelijke voorzieningen te maken. Dit doen we bijvoorbeeld door het verplichten van maatschappelijke voorzieningen in gebouwen die hoger zijn dan 70 meter. U kunt denken aan een gezondheidscentrum, kinderdagverblijf of sportvoorzieningen.

9. Tijdelijke situatie
De aannemers maken tijdens de bouw waar mogelijk gebruik van de binnenhoven voor het aan- en afvoeren van materialen. Zo proberen we overlast voor bezoekers, bewoners en ondernemers zoveel mogelijk te beperken.

10. Betekenisvolle transformatie
Buikslotermeerplein ligt midden in Amsterdam Noord. We moeten afstemmen met de ontwikkelingen in de omgeving.

Vervolg

Het Ontwikkelkader Winkelcentrum is op 11 december 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. De eigenaren in het winkelcentrum kunnen nu hun plannen verder uitwerken.



Dit is een uitgave van gemeente Amsterdam, Gebiedsontwikkeling Amsterdam Noord, Projectteam Buikslotermeerplein.

AMS-903p1mpx-nl-NL-0524-2