



Gemeente Amsterdam

Overzicht sessies transformatiekader Buikslotermeerplein 14 en 15 dec. 2021

Deelnemers 14 dec. 2021 (Westzijde Boven 't Y)

5.1.2.e 2, e en 5.1, 2, e (MORE Architecture), 5.1.2.e 5.1, 2, e 5.1.2.e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1.2.e 5.1, 2, e 5.1, 2, e (gemeente Amsterdam), 5.1, 2, e
(CBRE/Crossroads), 2, e (Wonam), 2, e 5.1, 2, e Real Estate), 5.1, 2, e 5.1, 2, e
(Jumbo), 5.1, 2, e (Urban Interest), 5.1.2.e, e en 5.1, 2, e, e (CVvE), 5.1.2.e
5.1, 2, e 1, 2, e (Blokker), 5.1, 2, e

Deelnemers 15 dec. 2021 (Oostzijde Boven 't Y)

5.1.2.e 2, e en 5.1, 2, e (MORE Architecture), 5.1.2.e 5.1, 2, e 5.1.2.e 5.1, 2, e 5.1.2.e
5.1, 2, e 5.1, 2, e (gemeente Amsterdam), 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (Ahold
Delhaize), 5.1.2.e, e (Site), 5.1, 2, e en 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e, e en 5.1, 2, e (CVvE), 5.1, 2, e e (UN Studio),
(), 5.1, 2, e

Aanleiding en doel van de sessies

De Projectnota Buikslotermeerplein is in het najaar van 2021 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. De nota stelt Verrijken, Vergroenen, Verbinden, als visie voor het gehele Buikslotermeerplein. Dit is het eerste ruimtelijke beleidsdocument om tot transformatie van het gebied te komen. Voor het winkelcentrum Boven 't Y is het de start van gesprek om tot vuistregels voor een transformatiekader te komen. Dit kader moet functioneel zijn en faciliteren dat er met mooie projecten een goed stuk stad ontwikkeld kan gaan worden. 5.1.2.e 2, e van MORE Architecture is door de gemeente gevraagd om het proces om tot spelregels voor de ontwikkelstrategie van het winkelcentrum te komen te begeleiden. Deze twee bijeenkomsten zijn daarvoor de startsessies.

Centrale vragen

#1: Wanneer is het Buikslotermeerplein een succesvolle ontwikkeling?

- De status van de vuistregels moet helder zijn voor alle partijen.
- Pragmatisme is belangrijk. De ontwikkelwijze *Developing Apart Together* zou goed passen.
- Meenemen van bouwlogistiek en tijdelijke situaties in de fasering. Er wordt verbouwd 'met de winkel open'.
- Behoefte aan regierol van de gemeente wat betreft vuistregels en erfpachregels.
- Vuistregels moeten zorgen voor kwaliteit en verbinding. Niet blind staren op FSI en programmameters.
- Goed analyseren van de bestaande kwaliteiten en de plekken in het centrum die we logischerwijs willen activeren.

- Het moet een voorloper zijn voor binnenstedelijke ontwikkeling en verdichting, een lichtend voorbeeld voor het toevoegen van kwaliteit door te vergroenen en verdichten. Durf innovatief te zijn.
- Robuustheid en borgen van zekerheden in het ontwikkelpad.
- Zoeken naar verschillende scenario's voor kavel, geschakeld of blokontwikkeling en hiermee de initiatieven gaan testen op impact en haalbaarheid.
- De echte complexiteit zit in het proces. Het zou kunnen helpen als gemeente de voorzet doet voor de ruimtelijke kant (denk aan: setbacks en plinten). De vraag is dus ook: welke hulp van de gemeente is nodig in het proces t/m realisatie?

#2: Voor welke onderwerpen moeten er vuistregels komen?

- Waarborgen van een gelijk speelveld voor het hele gebied.
- Erfpachtregele en financiële kaders.
- Vergroenen en verduurzamen met binnenstedelijke kwaliteit.
- Sociale context meenemen.
- De FSI dichtheid. UN studio stelt dat de FSI op blokniveau groter zou kunnen, gebaseerd op benchmark studie naar andere grootstedelijke gebieden. Hierover volgt een nader gesprek met het team van ^{5.1, 2, e} en MORE, om de studie toe te lichten.
- Heldere omgang met eigendomssituatie. Air Rights of anderszins mogelijke uitruil van rechten kunnen een goede impuls zijn als praktisch instrument.
- Borgen van kwaliteit op maaiveldniveau, openbaar gebied, plinten en de eerste twee verdiepingen.
- Termijn stellen aan bouw en bouwbevegingen. Toegankelijkheid van het gebied waarborgen in alle fasen. Een ontwikkeling van kavel voor kavel betekent nu eenmaal jarenlang bouwkrane en werkzaamheden.
- Parkeren en bereikbaarheid in alle fasen, inclusief het operationaliseren van de definitieve situatie. Waar is overloopgebied nodig en hoe gaan we daarmee om? Hierin meegenomen de individuele mogelijkheden en de collectieve afspraken.
- Hierbij ook fietsparkeren meenemen. De verwachting is beperkte ruimte op plotniveau.
- Gelijkwaardigheid voor het hele gebied. Vuistregels hebben ook hun weerslag op andere deelgebieden.
- De rol van de binnenhoven.
- Niveau waarop 40-40-20 mogelijk is en eventueel de mogelijkheid van delen.
- Heldere verdeling van de verantwoordelijkheden tussen gemeente, eigenaren en CVvE.
- Binnen de kaders moet ruimte zijn voor het maatwerk om ook zelfstandig te kunnen opereren wanneer dat passend is.

Vervolg

MORE gaat aan de slag met de input en legt eind januari/ begin februari een conceptstuk voor met eerste opzet voor vuistregels. Voorstel is om de spelregels ook op te hangen aan het Verrijken, Verbinden en Vergroenen, in lijn met projectnota.

Dit concept bespreken we in twee sessies medio februari 2022 met alle initiatieven. Hierna is het voorstel de aanpak te gaan visualiseren en met de initiatieven op maquette de vuistregels te gaan testen.