

19-03-2025, Toetsing huidig Ontwerp aan Vuistregels 28 September 2024		5.1, 2, f ^{hotel Plot}	Opmerkingen
1	Openbare ruimte		
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 erfpachtaanbieding. 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.		
2	Stedelijke plint		
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.		
3	Binnenhoven		
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.		

5.1, 2, f

5.1, 2, f

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.
4	Hoge Accenten
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 276.000m ² BVO in het gebied en al 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
5	Woonkwaliteit
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 50m ² 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 architectonische 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 ontwerp opgave 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
6	Flexibel casco
6.1	Woningen kleiner dan 40m ² GO zijn zo ontworpen dat ze in de toekomst zonder constructieve ingreep gekoppeld kunnen worden.
7	Groene daken

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.
8	Colletieve en maatschappelijke voorzieningen
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
9	Tijdelijke situatie
9.1	Elke eigenaar mag tot ten minste 14,4m hoog bouwen (tenzij anders omschreven in een privaot 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 bureen. Dit voorstel voor deze nieuwe situatie moet akkoord krijgen van de bureen.
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.
11	Bestaande Stad
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.

5.1, 2, f