

Ontwikkelkader Buikslotermeerplein

Onderwerp Kavel Blokker / Prowinko - Uitgangspunten en doelstellingen
Auteurs 5.1, 2, e^{5.1, 2, e} (Gemeente Amsterdam), 5.1, 2, e (MORE Architecture)
Datum 7 juni 2022

Uitgangspunten

We weten dat er op het Buikslotermeerplein stevig verdicht gaat worden. Dat is positief: door het verdichten kunnen we extra woningen creëren, en kan het winkelgebied een kwaliteitsimpuls krijgen.

We willen er echter voor zorgen dat de verdichting niet ten koste gaat van de kwaliteit in het gebied. We hebben daarom richtlijnen nodig om kwaliteit te handhaven – in het belang van het winkelend publiek, bezoekers, bewoners en omwonenden.

De belangrijkste kwaliteiten die we in het gebied willen handhaven zijn:

1. Stedenbouwkundige kwaliteit
 - Compositie van de torens. We streven naar een goede stedenbouwkundige compositie: torenlandschap met een unieke kwaliteit van licht, lucht en ruimte die door haar opzet ook toekomstbestendig is.
 - De torens van UN Studio zijn als ensemble ontworpen; de vraag is hoe de 'Blokker-toren' zich tot dat duo verhoudt.
 - De twee lijken nu samen een 'entree' te vormen, maar zijn dat niet.
2. Kwaliteit op maaiveld
 - Verblijfskwaliteit op maaiveld niveau moet goed zijn, juist ook vanuit het perspectief van het winkelend publiek
 - Beperken windhinder: setbacks boven de plint, voldoende afstand is noodzakelijk
 - Voldoende daglicht / zonlicht op straatniveau: voldoende afstand is noodzakelijk
3. Woonkwaliteit
 - Er ontstaat op het Buikslotermeerplein een landschap met torens. De voornaamste kwaliteit van wonen op hoogte is het uitzicht. Dit uitzicht moet in alle gevallen gegarandeerd worden.
 - Bij een woning met uitzicht moet de privacy gegarandeerd worden
4. Flexibiliteit naar de toekomst toe
 - De ruimtelijke configuratie moet een ander type woningen naar de toekomst toe mogelijk maken. Transformeren van plattegronden / woningtypen moet mogelijk zijn zonder kwaliteitsverlies.
 - Flexibiliteit in ontwikkeling moet mogelijk zijn.

In de vuistregels willen we daarom voorkomen dat torens met hun lange zijde tegenover elkaar worden gepositioneerd. Daar komt de onderstaande Vuistregel vandaan.

Vuistregel 4: Hoge Accenten

Ambitie:

We streven naar **gevarieerd stadsbeeld**, met verschillen in hoogte tussen de torens. 5.1, 1

Regel:

We zorgen ervoor dat de **woonkwaliteit uitzicht en privacy** in het wonen in hoogbouw worden

5.1, 1, C

Opties

We denken dat de wijze waarop de volumes van Prowinko en Blokker nu tegenover elkaar geplaatst zijn, aangepast moet worden om aan de bovenstaande uitgangspunten te voldoen.

We denken ook dat er ruimtelijke oplossingsrichtingen zijn om deze uitgangspunten te realiseren. Bijgaand hebben we zeven oplossingsrichtingen geschetst. Sommige oplossingen vereisen samenwerking met andere partijen, andere vragen om andere vormen van creativiteit.

Wij beseffen terdege dat deze situatie een ingewikkelde puzzel is. Wij willen zo snel mogelijk komen tot het concreter invullen van de initiatieven, en hopen dat de bijgaande opties partijen helpen een stap vooruit te maken in het ontwikkelproces. We werken graag samen met partijen om deze opgave samen verder uit te werken.

De situatie bij het HEMA-plein met de twee torens lijkt maatgevend te worden voor de rest van het gebied: met andere woorden hier moeten we het goed doen om geen precedent te scheppen voor de rest van het gebied.