Gemeente Amsterdam

Versie 1.9
15 september 2025

Investeringsnota K-midden

Concept, september 2025

Samenvatting

Deze investeringsnota met bijbehorend stedenbouwkundig plan (SP) en grondexploitatie voorziet in de ontwikkeling van K-midden. Het richt zich op de transformatie van een monofunctionele woonwijk naar een levendige, multifunctionele stadswijk met ruimte voor wonen, werken en leven. De buurt krijgt een centrale rol in Amsterdam, met het iconische gebouw van OBA Next als anchor institute. In plaats van een uniforme stad wordt gewerkt aan een 'complete stad' met ruimte voor unieke wijkidentiteiten. De K-buurt focust extra op jongeren en hun talentontwikkeling, onder het motto "van woonstart naar leefstart", met behoud van het karakter van Kraaiennest. Het SP omvat de bouw van 1.250 nieuwbouwwoningen met bijbehorende voorzieningen. Meer levendigheid, veiligheid en groen zijn de doelen. Het plein naast station Kraaiennest wordt heringericht tot een ontmoetingsplek met horeca, kunst, cultuur en buurtfuncties. Er is aandacht voor werkgelegenheid, scholing, ruimte voor ondernemers. In de K- buurt vindt ontwikkeling plaats met behoud van de eigen identiteit en zonder verdringing.

De belangrijkste onderdelen zijn:

1. Bijdrage aan de woningbouwopgave: toevoeging van circa 1.250 woningen met nadruk op het sociale segment. De 500 starterswoningen zijn onlosmakelijk verbonden met de maatregelen voor de leefstart voor de jongeren die hier komen wonen;
2. Integrale aanpak: deze investeringsnota, het stedenbouwkundig plan en sociale paragraaf;
3. Duurzaamheidsambities: klimaatbestendig en klimaatneutraal;
4. Programma:
   - Circa 1.250 woningen, waarvan: 64 procent sociale huur, 22 procent middensegment en 14 procent vrije sector;
   - Voorrang voor bewoners uit Zuidoost;
   - Mogelijkheden voor bijzondere woonvormen of woonconcepten;
   - Er is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij wordt afgeweken van gemeentelijke normen in het kader van ongelijk investeren voor gelijke kansen. Daarnaast is er ruimte voor commerciële voorzieningen;
   - Inrichting openbare ruimte: bestaand groen en oppervlaktewater wordt met elkaar verbonden met aandacht voor sociale veiligheid, sport en spel in de openbare ruimte;
5. Er komen circa 575 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er is binnen het gebied ruimte voor een mogelijke uitbreiding tot 610 gebouwde parkeerplaatsen. Een deel hiervan wordt inpandig gerealiseerd op de ontwikkelkavels en er is een kavel gereserveerd voor een eventueel te bouwen mobiliteitshub.

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Locatie 4
1.2 Opgave 5
1.3 Voorgeschiedenis planontwikkeling 7
1.4 Leeswijzer 8

2 Kaders 9
2.1 Ontwikkelstrategie 9
2.2 Beleid ruimtelijke ordening 11
2.3 Sociaal-maatschappelijke analyse 14
2.4 Cultuurhistorie 15
2.5 Naar een complete stad 17
2.6 Masterplan 18

3 Stedenbouwkundig plan 20
3.1 Bebouwing 20
3.2 Programma 21
3.3 Openbare ruimte 22
3.4 Parkeren 25
3.5 Sociale paragraaf 27

4 Duurzaamheid 28

5 Participatie en communicatie 31
5.1 Wat hebben we gedaan? 34
5.2 Wat gaan we doen? 36

6 Uitvoering en beheer 38

7 Vervolg 41
7.1 Juridisch-planologisch kader 41
7.2 Ontwikkelstrategie 42
7.3 Planning 43

8 Financiën 45

9 Toekomstige aanpassingen tekst plannen 46

Bijlagen 47

Inleiding

Voor u ligt de investeringsnota K-midden met een hernieuwd stedenbouwkundig plan en bijbehorende grondexploitatie. Met dit voorstel wordt aan de gemeenteraad een herziening voorgelegd van het investeringsbesluit uit 2005 over de ontwikkeling van K-midden.

Voor K-midden hebben in het verleden veel plannen het licht gezien. Zo werd in 2001 de buurt een bruisend hart en een wijkeconomie in het vooruitzicht gesteld. De vernieuwing van de Bijlmermeer startte met het verlagen van de dreef en de bouw van onder andere winkelcentrum De Kameleon. Maar het overgrote deel van deze plannen is nog niet uitgevoerd. Na een participatiestaking door de buurt in 2018, werkte de gemeente vanaf 2020 in co-creatie met de buurt aan een Stedenbouwkundig Plan in een breder kader dan alleen fysiek, met als doel om samen een leefbare buurt te bouwen. Om daartoe te komen is begin van 2022 door College van B&W een gezamenlijke ontwikkelstrategie vastgesteld. Hierbij is besloten ten behoeve van vlotte voortgang van woningbouwontwikkeling de kavels 4, 5 en 6 aan de zuidzijde vooruit te trekken, op basis van het bestaande investeringsbesluit met de bijpassende Grondexploitatie. Deze Grex (2005) is met het MPG actueel gehouden maar is met deze investeringsnota toe aan herziening op basis van indexering.

De belangrijkste opgave is om de K-buurt te transformeren van een monofunctionele woonwijk naar een multifunctionele kern met wonen, werken en bruisend leven. De focus ligt op woningen voor jongeren en hun talentontwikkeling, de zogeheten van woonstart naar leef-start-benadering De opgave bestaat uit het realiseren van circa 1.250 woningen met de daarbij behorende commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de plinten en deze opgave in te zetten om een bruisend hart voor de K-buurt te creëren.

1.1 Locatie

Het plangebied voor K-midden ligt langs de Karspeldreef, tussen de Groesbeekdreef en de 's-Gravendijkdreef, De kern of het centrale hart van K-midden ligt aan het plein rond metrostation Kraaiennest. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door het Bijlmermuseum, aan de zuidzijde vormt het Kantershofpad de begrenzing. Het eigendom van het volledige plangebied ligt in handen van de gemeente Amsterdam.



Ligging K-midden in Zuidoost

1.2 Opgave

Doel van deze opgave is een haalbaar, weloverwogen en duurzaam plan dat bijdraagt aan de Amsterdamse woningbouwdoelstellingen. De opgave voor de K-buurt is om de wijk te ontwikkelen mét, vóór en dóór de bewoners, zodat zij zich thuis blijven voelen in hun eigen buurt. Zo kan de K-buurt een opstapbuurt blijven die de gemeenschap versterkt en in stand houdt.

Uitgangspunten:

- Voortbouwen op en versterken van wat er al is.
- De K-buurt wil de jongerentalenten-ontwikkelbuurt zijn.
- De K-buurt wil meer reuring en levendigheid.
- Toekomstbestendig maken van woningvoorraad en openbare ruimte.
- Een duurzaam plan waarbij rekening wordt gehouden met veranderingen in het klimaat, afvoer of opslag van (meer) regenwater en ruimte voor de natuur.

Programma
Om bovenstaand doel te behalen, voorziet het plan in een levendige, groene en een duurzaam gebouwde woonwijk met circa 1.250 woningen en voorzieningen. Aanvankelijk was de oorspronkelijke woningbouwopgave om tussen de 600 tot 900 woningen te bouwen. Bewonersgroep Hart voor de K-buurt (HvdK) opperde de middenweg van 750 woningen, gefinancierd volgens de 40-40-20-verdeling, met daarbovenop 500 starterswoningen onder voorwaarden (de voorwaarden: geen flexcontracten en hoofdzakelijk toegewezen aan jongeren uit de buurt). Deze starterswoningen maken deel uit van het totale sociale huursegment.

In de onderste bouwlaag, de plinten, is ruimte voor commerciële, maatschappelijke, culturele voorzieningen. Een gevarieerd woningaanbod maakt de buurt aantrekkelijk voor starters, middeninkomens en doorstromers en senioren uit de buurt. Daarnaast zijn er kansen voor bijzondere woonvormen of woonconcepten en voor zelfbouw, zoals een wooncoöperatie of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het woningbouwprogramma is als volgt verdeeld:
- circa 64 procent sociale huurwoningen.
- circa 22 procent middensegmentwoningen
- circa 14 procent vrijesectorwoningen.

Het plan bevat een schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat deze een aantrekkelijke plek wordt met veel groen. Waar je prettig kunt lopen, fietsen, spelen, ontspannen en ontmoeten. De aansluiting op het huidige groen van het Bijlmermuseum plus het groen ten zuiden van het Kantershofpad bij Karspelhof en aandacht voor klimaatbestendigheid zijn belangrijke onderdelen. De huidige sport- en speelplekken worden herpositioneerd en verbeterd.



Voorbeelduitwerking K-midden

1.3 Voorgeschiedenis planontwikkeling

De ontwikkeling van de K-buurt kent een lange voorgeschiedenis. Het behoort tot de lopende gebiedsontwikkelingen die voortkomen uit de stedelijke vernieuwing.

Al in 2001 werd de buurt een bruisend hart en een wijkeconomie in het vooruitzicht gesteld. Met de vernieuwing van de Bijlmermeer werd aangevangen met het verlagen van de dreef en de realisatie van onder andere het winkelcentrum De Kameleon. Maar het merendeel van het plan is nog niet uitgevoerd. In 2016 werd de planontwikkeling weer opgestart. Na een participatiestaking door buurtbewoners, die het niet met de gemeentelijke plannen eens waren in 2018, werkte de gemeente in co-creatie met de buurt aan een Stedenbouwkundig Plan in een breder kader dan alleen fysiek, namelijk vanuit het kader samen een leefbare buurt bouwen. Om daartoe te komen is in het begin van 2022 door College van B&W een gezamenlijke ontwikkelstrategie vastgesteld.

Vanuit deze ontwikkelstrategie is samen met de vertegenwoordigers van bewonersgroep Hart voor de K-buurt een nieuw Stedenbouwkundig Plan uitgewerkt (SP) Dit plan ligt nu ter besluitvorming voor, samen met deze Investeringsnota.

1.4 Leeswijzer

Deze Investeringsnota bestaat uit vier onderdelen: voorliggende nota, het stedenbouwkundig plan (SP) voor K-midden (bijlage 1), een bijlagenboek concept stedenbouwkundig plan K-midden (bijlage 2) en de financiële paragraaf (bijlage 3 – GEHEIM).

In voorliggende nota komt het beleid dat van toepassing is aan de orde (hoofdstuk 2), een samenvatting van het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 3), hoe de gemeente omgaat met duurzaamheid (hoofdstuk 4), welke rol participatie en co-creatie speelt (hoofdstuk 5) en over het vervolg (hoofdstuk 6 en 7). Er worden twee aparte hoofdstukken over duurzaamheid en participatie gewijd, omdat beide onderwerpen voor dit project van groot belang zijn.

2 Kaders

De ontwikkeling van het SP voor K-midden is een experiment. K-midden zelf is geen losstaande ontwikkeling. De gemeentelijke kaders en bestaande omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt, zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In deze paragraaf wordt het geldende beleid over de ruimtelijke ordening, de bestaande sociale situatie en de cultuurhistorie van het gebied beschreven

2.1 Ontwikkelstrategie

In 2016 heeft een groep bewoners van de K-buurt zich verenigd in het bewonerscollectief 'Hart voor de K-buurt' met als doel een pleidooi voor een echt "Hart voor de K-buurt", een fijn plein rondom metrostation Kraaiennest. In co-creatie hebben Hart voor de K-buurt en de gemeente Amsterdam een ontwikkelstrategie (december 2021) uitgewerkt. Deze ontwikkelstrategie, vastgesteld door de gemeenteraad, vormt het kader voor de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen voor de K-buurt. Een team van de gemeente heeft samen met buurtbewoners en buurtexperts het SP uitgewerkt, op basis van de uitgangspunten uit de ontwikkelstrategie.

De uitgangspunten uit de ontwikkelstrategie zijn:

1. De K-buurt transformeert van monofunctioneel woongebied naar multifunctioneel woon-, leef- en werkgebied; een kern in de stad met een bovenlokale relevantie en uitstraling.

2. Het hart van de K-buurt wordt gevormd door het plein bij Kraaiennest. Hier bruist het en is verdichting en verstedelijking gewenst. Aan de westzijde van het plein wordt de Karspeldreef ontwikkeld als stadsstraat aan de oostzijde van het plein wordt de Karspeldreef in een parkachtige setting uitgewerkt met bebouwing in het groen.

3. Ontwikkel de buurt vanuit het aanwezige. De buurt heeft specifieke kenmerken in bewoning en gebruik van de openbare ruimte dat versterkt en gefaciliteerd kan worden in een nieuw stedenbouwkundige uitwerking. Hierbij is het uitgangspunt dan de potentie van de jongeren in de buurt benut en betrokken wordt bij het realiseren van woningen voorzieningen en programmering voor de buurt.

4. De buurt ambieert een rol als stedelijke knooppunt in het grootstedelijk tapijt en wil een plek bieden aan de anchor instituut met als uitgangspunt 'Welcome In My Backyard'.

5. De K-buurt is een multiculturele buurt; gebruik de kennis en kunde bij het ontwikkelen van de buurt.

6. Grenzen van de GREX.



Markt bij Kraaiennest

Deze Investeringsnota heeft als basis het vastgestelde GREX uit 2016. Gedurende het proces zijn in overleg met de buurt deze grenzen plus programma aangepast

In vergelijking tot het investeringsbesluit uit 2016 zijn de GREX-grenzen opgerekt:

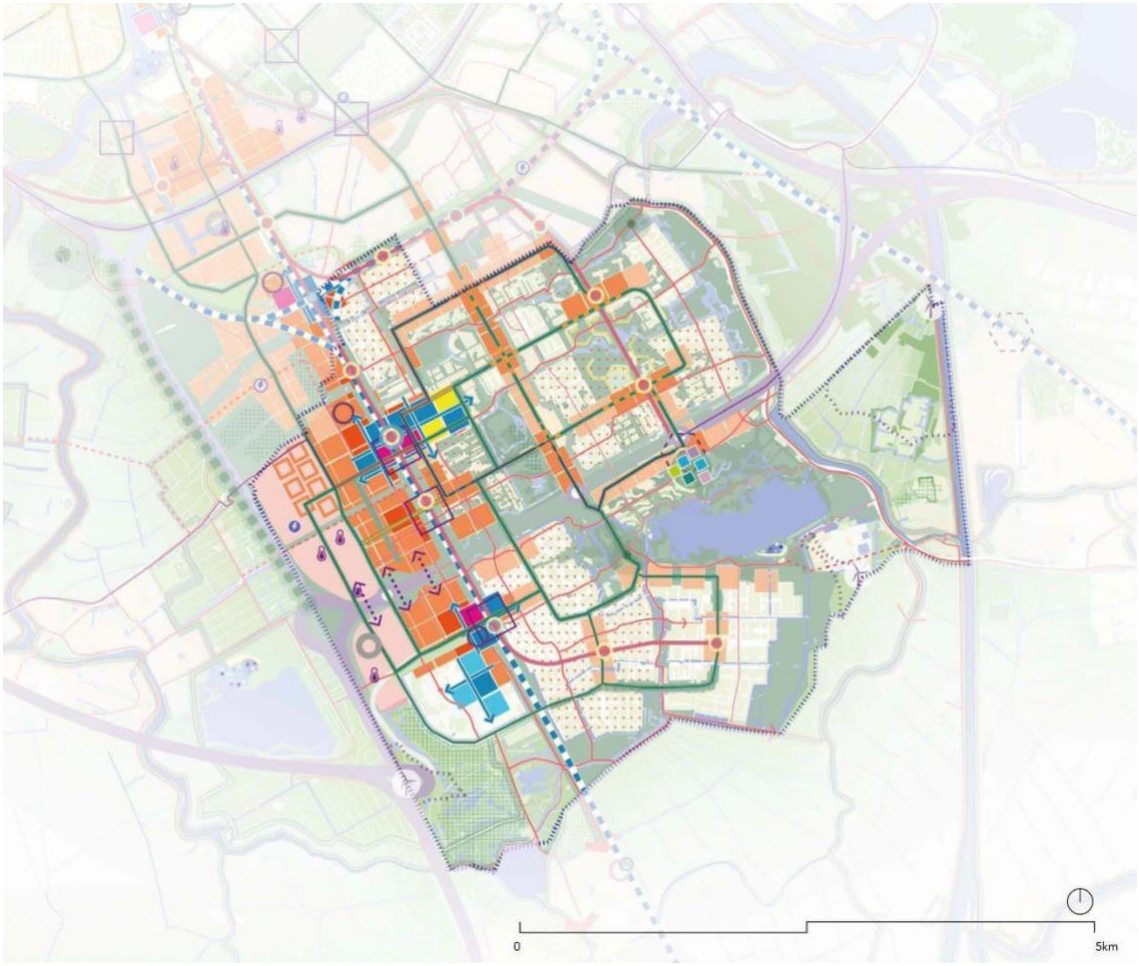
- Aan de westzijde is een deel van de Kikkensteinstraat opgenomen om de afwikkeling van het verkeer dat gebruik maakt van de uitrit van winkelcentrum Kameleon beter te accommoderen.

- Aan de noordzijde is het GREX-gebied uitgebreid met de atletiekbaan in het Bijlmermuseum om een betere aansluiting te krijgen met de ontwikkeling rondom het plein. De atletiekbaan zelf wordt opgeknapt met gelden van Sport & Bos, maar de aansluitingen worden vanuit de GREX gefinancierd.
- Aan de zuidzijde is een kavel voor een mobiliteitshub gereserveerd en toegevoegd aan het GREX-gebied.

2.2 Beleid ruimtelijke ordening

Omgevingsvisie Amsterdam 2050
In de Bijlmermeer liggen mogelijkheden voor verdichting. Langs de verschillende autodreven is ruimte voor nieuwe woningen. De fiets- en autoverkeersstructuren zijn in deze wijken nu nog van elkaar gescheiden. Auto's rijden over de dreven, fietsers over vrij liggende fietspaden die de dreven ongelijkvloers kruisen. De dreven kunnen straks een hoofdnetwerk van lanen vormen, waar verschillende soorten verkeer gebruik van maken. Bovendien kan volgens de omgevingsvisie een groot deel van het publieke leven zich er afspelen door er aangename verblijfsruimten van te maken. Dit is vooral van invloed voor K-midden als Kraaiennest het ontmoetingsplein van de K-buurt wordt.

K-midden is in omgevingsvisie aangeduid als hoogstedelijke buurt: *Ontwikkeling van woonbuurten met een hoogstedelijke dichtheid en meer ruimte voor niet-wonen. Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en grote stadsparken. Maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor nutsvoorzieningen, groen en sport zijn naast ruimte voor wonen en werken onderdeel van de opgave voor de ontwikkeling.*



Omgevingsvisie op Amsterdam Zuidoost, hoogstedelijk nabij OV-knooppunten

Agenda wonen
De gemeente Amsterdam wil meer betaalbare woningen voor lage inkomens en middeninkomens laten bouwen. Daarom bestaat voor nieuwe woningbouwprojecten de regel 40-40-20: 40 procent sociale huurwoningen, 40 procent middensegmentwoningen en 20 procent vrijesectorwoningen. Van deze verdeling wordt in dit project afgeweken. Met 64-22-14 als percentages, omdat de buurt 500 starterswoningen in het sociale segment wenst. Daarbij zijn er kansen voor bijzondere woonvormen of woonconcepten en voor zelfbouw, zoals een wooncoöperatie of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Bouwen aan de buurten van de toekomst, Ontwikkelstrategie 2035
Deze ontwikkelstrategie betekent niet alleen een inhoudelijke verschuiving naar het versterken van buurten en centra buiten de binnenstad. Het betekent ook een verschuiving in de manier waarop we aan de stad gaan werken. Nog meer dan de afgelopen periode zoeken we hiervoor de samenwerking met bewoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen en investeerders in de buurten van de stad. Zo bouwen we samen aan de buurten van de toekomst.

Parkeren

Fiets- en scooter

De ontwikkeling van K-midden moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018). Door de sterke groei van het fietsverkeer en het toenemende scootergebruik zijn er veel geparkeerde fietsen en scooters in de openbare ruimte. Om te voorkomen dat bewoners in de openbare ruimte parkeren, moet dit op eigen terrein worden geregeld. Voor scooters geldt de norm van 0,13 parkeerplaats per woning. Voor fietsen hangt dit samen met de woningoppervlakte.

De fietsenstalling moet bij voorkeur bij de entree van het woonblok komen. In de fietsenstalling moet ruimte zijn voor bezoekers die met hun fiets of scooter komen. In de openbare ruimte moeten er voor bezoekers 0,5 fietsparkeerplaats per woning komen. Om lang fietsparkeren te voorkomen plaatsen we bij voorkeur geen nietjes en rekken met aanbindmogelijkheid voor fietsen en/of scooters.

Auto

In de Nota Parkeernormen Auto (2017) staan parkeernormen voor transformatieprojecten en nieuwbouw. De nota zorgt voor gelijke parkeernormen in de hele stad. Belangrijkste uitgangspunt is dat bij nieuwbouw de bewoners en werknemers geen parkeervergunning krijgen. Ontwikkelaars moeten het minimumaantal parkeerplekken op eigen terrein realiseren. De norm voor parkeren door bezoekers is 0,1 parkeerplek per woning voor alle woningtypen (sociaal, middensegment en vrije sector).

Visie Openbare Ruimte 2025

In 2017 stelde de gemeenteraad de Visie Openbare Ruimte 2025 vast. Amsterdam heeft voor de inrichting van de openbare ruimte vijf doelen vastgesteld:

1. De openbare ruimte is ingericht op huidig en toekomstig gebruik.
2. De openbare ruimte ondersteunt de dynamiek van de stad.
3. De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht en beheerd.
4. De openbare ruimte wordt overal op verzorgd niveau onderhouden en beheerd.
5. Het inrichten en beheren van de openbare ruimte is een gezamenlijke opgave.

Deze vijf doelen werken we op hun beurt uit in een aantal ontwerpprincipes. Deze ontwerpprincipes worden toegelicht in het stedenbouwkundig plan K-midden (bijlage 1).

Puccinimethode

Vanuit de Structuurvisie Amsterdam 2040 volgt de visie op de Openbare Ruimte. Een belangrijk kader is het stedelijk kader: Puccinimethode. Bij het inrichten van de openbare ruimte wordt het operationele 'Handboek Rood' gebruikt. Voor K-midden vindt een afweging plaats welke delen van het openbaar gebied opnieuw ingericht worden en welke delen vanuit het oogpunt van duurzaamheid en materiaalgebruik nog functioneel voldoen, ook al zijn ze niet meer opgenomen in handboek Rood.

Mede afhankelijk van de verstrekking van de Rijkssubsidie in het kader van Nationaal Programma Leefbaar en Veiligheid wordt nader bekeken of alle openbare ruimte opnieuw volgens de Puccinimethode ingericht kan worden.

Masterplan Zuidoost
Er zijn veel zorgen over de leefbaarheid en veiligheid in Zuidoost. Nog steeds hebben te veel bewoners problemen rond wonen, gezondheid of inkomen. Vaak meer dan in de rest van de stad. Daarvoor is een aanpak op lange termijn nodig. Want veranderen kost tijd. Die aanpak moet leiden tot een blijvende verbetering voor de bewoners in het algemeen en voor jonge, opgroeiende bewoners van Zuidoost in het bijzonder. Daarom is het Masterplan Zuidoost opgesteld.
Het Masterplan heeft de volgende ambities:

1. inwoners worden volwaardig geaccepteerd en gerespecteerd
2. wonen en veiligheid
3. kansen voor jongeren
4. economie en ondernemerschap
5. transparante overheid

Ambitie 3 wil voor de kinderen die nu in Zuidoost worden geboren zorgen dat er in 2040 een prachtig en kansrijk stadsdeel voor ze klaarligt. Een stadsdeel waar ze al hun talenten verder kunnen ontwikkelen en dezelfde kansen krijgen als kinderen in de rest van Amsterdam.
Om deze ingewikkelde problemen aan te pakken is een overkoepelende aanpak nodig.
Een aanpak met ingrepen op verschillende niveaus, in verschillende domeinen in de levenssfeer van inwoners.
Daarbij is nodig dat we vanuit verschillende onderwerpen doeltreffend samenwerken.
De oorzaken van kansenongelijkheid worden blijvend aangepakt door met het Masterplan te werken aan:

- onderwijs.
- jeugd en gezin (opvoedondersteuning laagdrempelig en dichtbij).
- wonen.
- werk.

2.3 Sociaal-maatschappelijke analyse

De K-buurt is een gebied in transitie waar in de afgelopen 20 jaar veel mensen vertrokken, verhuisd of nieuw zijn komen te wonen. In die zin is het een jong gebied waarin nog veel te ontwikkelen is aan sociale verbanden en maatschappelijke deelname. Maar het is ook een plek waar pioniersgeest heerst en waarin nieuwe buren samen initiatieven nemen. De bevolkingssamenstelling is zeer divers in culturen en achtergronden. De statistieken laten zien dat het overgrote deel van de bewoners uit niet-westerse Nederlanders bestaat.

In de K-buurt wonen ca 7.500 mensen waarvan relatief veel tussen de 0 en 17 jaar (22 ten opzichte van 16 procent in Amsterdam. Veel van deze jongeren leven in een sociaaleconomische kwetsbare positie. 62 procent van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. In Amsterdam ligt dit gemiddelde op 39 procent. Relatief veel bewoners hebben een lage- of midden sociaal-economische status. Het aandeel eenoudergezinnen is groot. Het aandeel mensen met een uitkering en minimahuishoudens is de laatste jaren gedaald en ligt iets boven het gemiddelde van de stad.

Het gemiddelde inkomen van de K-buurtbewoner is 37.000,- euro per huishouden en is daarmee 25 procent lager dan dat van de gemiddelde Amsterdammer en ruim 3 procent hoger dan het gemiddeld inkomen in Zuidoost. Daarom is het niet vreemd dat een groot deel van de kinderen in K - buurt opgroeit in armoede. Dat hangt onder meer samen met het (zowel in relatieve als in absolute zin) hoge aantal eenoudergezinnen die vaak minimahuishoudens zijn. En met het feit dat veel bewoners geen of slecht betaald werk hebben en ook een (te) laag opleidingsniveau of te lage inzetbaarheid. Anno 2024 wonen 7460 mensen in de K-buurt verdeeld over 3547 huishoudens. 990 mensen (13 procent van het totaal aantal inwoners) worden gezien als kwetsbaar in hun sociaaleconomische positie. De K-buurt telt 1662 jongeren (0-17) en 865 ouderen (66+) het aantal jongeren neemt in de toekomst af en het aantal ouderen zal in de toekomst toenemen.
De sportdeelname is in Zuidoost lager dan gemiddeld in Amsterdam, zowel bij volwassenen als bij kinderen. Overgewicht en obesitas zijn voor een relatief grote groep kinderen en jongeren een probleem.

De Bijlmermeer kent in het algemeen risicofactoren voor het ontwikkelen van crimineel gedrag, zowel onder volwassenen als onder jongeren. Een overkoepelende aanpak gericht op jeugd, hangvolwassenen, drugspreventie en dagbesteding blijft nodig in de gehele Bijlmermeer. Verstevigen van de inzet rond jeugd en veiligheid en dit lange tijd volhouden is een voorwaarde voor:

- de leefbaarheid in het gebied.
- kansen op lange termijn voor de bewoners, jong en oud.

Op criminaliteit en overlast scoort de K-buurt bovengemiddeld (6,4) al is er ook een stijgende trend te ontdekken in de veiligheid (6,7 op een schaal van 1-10) in het gebied (cijfers 2023 Bron: onderzoek.amsterdam.nl)

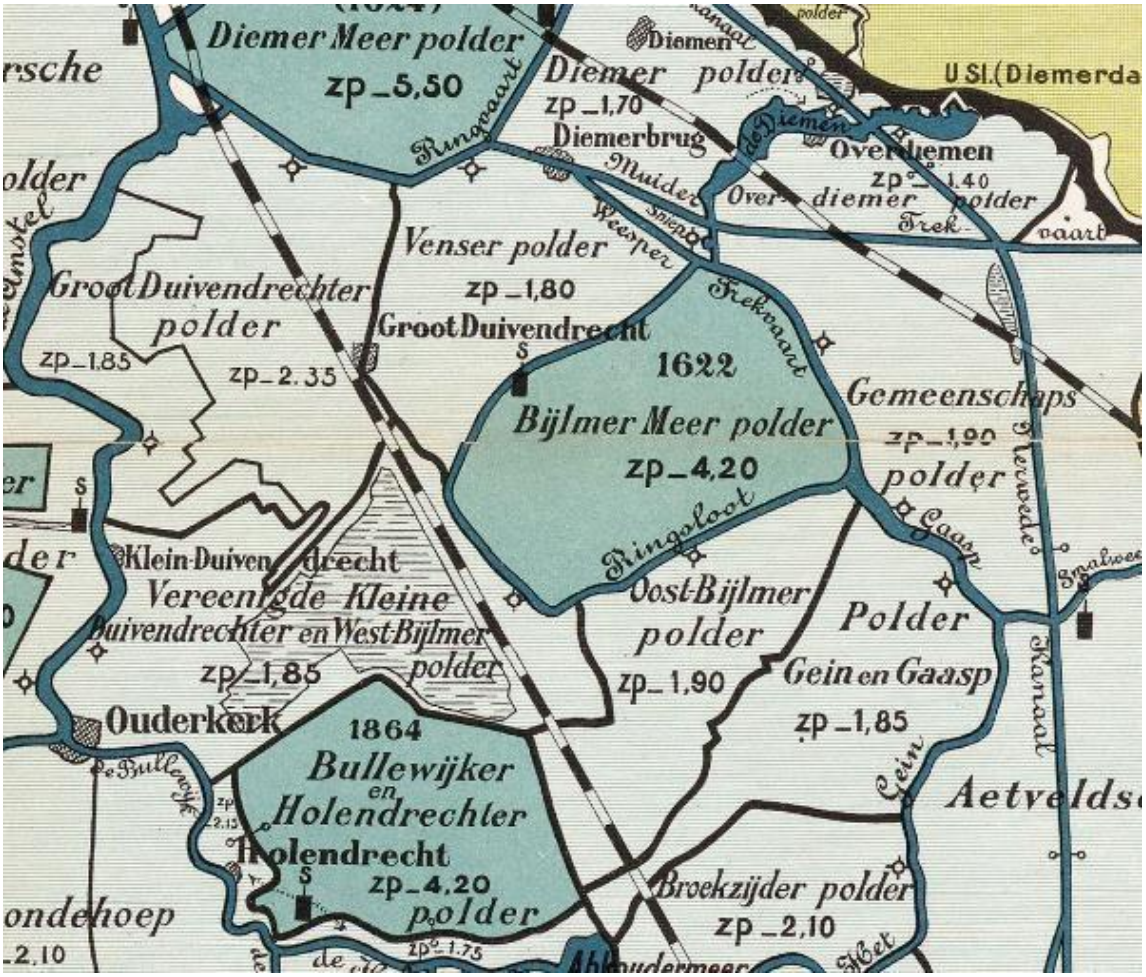
2.4 Cultuurhistorie

Bijlmermuseum
Het GREX-gebied voor K-midden overlapt deels met en grenst aan het Bijlmermuseum.

Het Bijlmermuseum is sinds mei 2019 aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het betreft een parkachtig woongebied in de Amsterdamse wijk Bijlmermeer (G/K-buurt) in Amsterdam-Zuidoost.

Dit beschermde gebied omvat het deel van de Bijlmermeer dat tussen 1969 en 1972 is gebouwd. Het wordt begrensd door de Bijlmerdreef, 's-Gravendijkdreef, Karspeldreef en Groesbeekdreef. Niet het volledige gebied binnen deze grenzen valt onder de bescherming, maar specifiek de zes overgebleven flatgebouwen — Gooioord, Groeneveen, Grubbehoeve, Kikkenstein, Kleiburg en Kruitberg — samen met de twee maal 1100 meter lange metroviaducten (brug nr. 1613) van metrolijn 53 en de parkachtige openbare ruimte.

Archeologie
De Bijlmermeer was in de middeleeuwen daadwerkelijk een meer, ontstaan uit veenriviertjes en oeverafslag als gevolg van storm en overstroming. In 1627 werd de Bijlmermeer ingepolderd en drooggemaakt, nadat de Staten van Holland daartoe in 1622 octrooi hadden verleend.



De polderkaart van W.H. Hoekwater uit 1901

Tot in de jaren zestig van de 20e eeuw was het een landelijk gebied. De bodemkwaliteit in de polder was voor landbouw ongunstig, vooral door het ontbreken van een voldoende afsluitende laag die het grondwater kon vasthouden. Hierdoor trad ziltige kwel op. Herhaalde overstromingen verslechterden de situatie verder. Om die reden werden boerderijen vooral aan de randen van de polder gebouwd, waar de bodemkwaliteit nog relatief het best was.
In de jaren zestig werd de polder bestemd voor woningbouw en werden de boeren onteigend en uitgekocht in opdracht van Amsterdam. De polder werd opgehoogd met twee meter zand, afkomstig uit de Vinkeveense plassen. Door deze ophoging zullen sporen van oorspronkelijke bewoning en bebouwing niet in de bovenste lagen van ondergrond terug te vinden zijn. Verder is er geen vermelding van oorspronkelijk bewoning gevonden.

2.5 Naar een complete stad

In stadsdeel Zuidoost worden de komende jaren een groot aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Maar met woningen alleen bouw je geen stad. Om een complete stad te maken, is het noodzakelijk om ruimte te reserveren voor voorzieningen. Een van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een goede balans tussen wonen, werken en recreëren. Bewoners hebben (maatschappelijke) voorzieningen nodig, voor hun ontwikkeling, gezondheid, ter ontspanning of als vangnet. Nabijheid van basis- en middelbare scholen, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen, kunst & cultuur, groen-, recreatie- en sportvoorzieningen zijn cruciaal voor de kwaliteit van leven. De vraag naar voorzieningen, van de huisarts tot basisschool, groeit mee met de bevolkingsgroei in het stadsdeel. Om bij te dragen aan een functioneel gemengde stad is de studie *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ* (april 2019) opgesteld. Hierin staan opgavekaarten waarop is aangegeven welke locaties geschikt zijn voor voorzieningen en voor welke locaties er al afspraken zijn, zodat daar in de planvorming rekening mee kan worden gehouden. De Strategische Huisvestingsplannen 2023-2027 zijn opgesteld voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen, onderwijs, kunst en cultuur en sport en spelen. Er wordt vooral in en rondom de stedelijke kernen buiten de binnenstad gebouwd. De druk op de binnenstad wordt hierdoor minder. Met investeringen in vooral kwetsbare buurten rondom die stadscentra wordt ruimtelijk bijgedragen bij aan meer gelijke kansen voor iedereen. We investeren dus ongelijk voor gelijke kansen en voor een duurzame toekomst voor ons allemaal. Daarnaast blijft er ruimte voor werkgelegenheid behouden door terughoudend om te gaan met de transformatie van bedrijventerreinen.

Concreet betekent dat voor K-midden dat de volgende voorzieningen deel uitmaken van het SP:

Gezondheid
- Een eerstelijns gezondheidscentrum; ter vervanging van het MC Kraaiennest.
- Een hospice; verplaatsing van Kelbergen naar K-midden.
- Een verpleeghuis in combinatie met woningen voor ouderen; uitbreiding intramurale zorg.

Jeugd
Een Ouder-Kind-Team.

Basisvoorziening
- Een Huis van de Wijk; vervanging van het huidige Huis van de wijk De Bonte Kraai met kleine uitbreiding.
- Een Jongerencentrum; permanente oplossing voor het tijdelijk jongerencentrum 4EVER aan de Kruitbergweg.

Kunst en Cultuur
- Een culturele wijkvoorziening; deze ruimte wordt ingevuld als oefenruimte voor brassbands.
- De OBA Next.

Sport en spel
- Speelplekken
- Speelvelden
- Sport in de openbare ruimte. Er wordt urban sport toegevoegd
- Georganiseerde sport; de atletiekbaan wordt opgeknapt zodat deze ook voor (niet-) georganiseerde sport gebruikt kan worden.

2.6 Masterplan

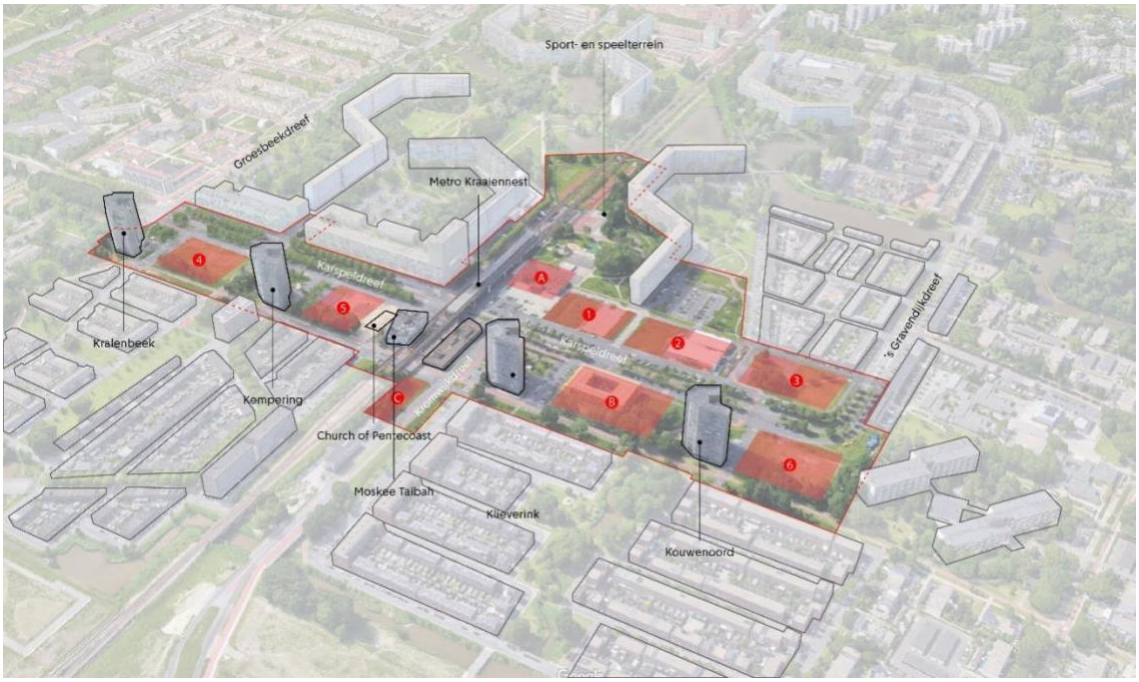
Masterplan Zuidoost
Het Masterplan Zuidoost is gemaakt door partijen die actief zijn in Amsterdam Zuidoost: bewoners, scholen, woningbouwverenigingen, welzijnsinstellingen, politie, justitie, kunst- en cultuurinstellingen, bedrijven, ondernemers, de Rijksoverheid en de gemeente Amsterdam. Samen noemen zij zich Zo=Zuidoost en investeren zij in de toekomst.
In het Masterplan staan vijf thema's centraal: participatie, onderwijs, veiligheid, wonen en werken. Per thema ontwikkelt het masterplan, waar mogelijk in samenwerking met bewoners, activiteiten en plannen om de ambities te realiseren.

Indicatoren en ambities

Meetbare maatschappelijke effecten	Nulmeting 2020		2025	2030	2040
	ZO	ASD			
Ambitie 1					
Minder ervaren eenzaamheid jongeren (18-31)	18%	11%	Dalende trend t.o.v. 2020	Amsterdams gemiddelde	Nederlands gemiddelde
Minder ervaren uitsluiting jongeren (18-31)	14%	7%	Dalende trend t.o.v. 2020	Amsterdams gemiddelde	Nederlands gemiddelde
Meer kinderen van 4-13 jaar sporten	29%	10%	Stijgende trend t.o.v. 2020	Amsterdams gemiddelde	Nederlands gemiddelde
Minder ervaren discriminatie binnen Zuidoost	24%	16%	Amsterdams gemiddelde	Nederlands gemiddeld	Nederlands gemiddelde
Ambitie 2					
Toename veiligheidsbeleving door bewoners	7% (voelt zich wel eens onveilig)	3%	Stijgende trend t.o.v. 2020	Amsterdams gemiddelde	Amsterdams gemiddelde
Rapportcijfer veiligheid door bewoners	6,4	7	Stijgende trend t.o.v. 2020	Amsterdams gemiddelde	Amsterdams gemiddelde
Afname aandeel jongeren (18-34) dat zich onveilig (soms/vaak) voelt	30%	18%	Dalende trend t.o.v. 2020	Amsterdams gemiddelde	Amsterdams gemiddelde
Afname aandeel jeugdige verdachten uit Zuidoost	3,3%	2,2%	Geen toename	Dalende trend t.o.v. 2020	Amsterdams gemiddelde
Afname aantal high impact crime index	116	100	Geen toename	Dalende trend t.o.v. 2020	Amsterdams gemiddelde
Trustindex veiligheid; meer vertrouwen bewoners in veiligheidspartners	In ontwikkeling		Meer vertrouwen dan in 2020	Meer vertrouwen dan in 2025	Amsterdams gemiddelde

3 Stedenbouwkundig plan

In 2039 wonen er ruim 4.600 bewoners in K-midden. Dat is bijna een verdubbeling van het huidige bewonersaantal. Dit wordt een nieuwe buurt met circa 1.250 woningen erbij en een centraal plein. Een fijne leefomgeving door de directe aansluiting op het Bijlmermuseum, de metro en de A9. Dit hoofdstuk is een samenvatting van het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling. Het complete plan is te lezen in bijlage 1.



Overzicht K-midden met ontwikkelkavels

3.1 Bebouwing

Door de financiële crisis is er tot nu toe niet voldoende gebouwd. Hier ligt een kans om een haalbare, weloverwogen en duurzame bijdrage aan de Amsterdamse woningbouwopgave te leveren. Met respect voor het bestaande groen en in co-creatie met de bestaande bewoners. De nieuwe bebouwing is geconcentreerd aan beide zijden van de Karspeldreef op de braakliggende kavels die vrijgekomen zijn na de sloop van de parkeergarages en het voormalig winkelcentrum Kraaiennest. Van garage Kempering staat nog een deel dat in gebruik is bij de Church of Pentecost. Ook dit deel zal worden gesloopt nadat de COP-kerk nieuwbouw heeft gerealiseerd naast de Taibah moskee. De hoogste concentratie woningen en voorzieningen ligt rond en aan het plein dat naast metrostation Kraaiennest wordt gerealiseerd. Waar aan de westkant van de Karspeldreef het accent op de stedelijkheid van de bouwblokken ligt, verschuift het accent aan de oostkant naar integratie van de bebouwing met groen en water.

Houtbouw
De nieuwbouw voor K-midden wordt zoveel mogelijk in houtbouw gerealiseerd. Hout is een hernieuwbaar en natuurlijk materiaal. Het werkt als opslagsysteem voor CO_2 doordat hout tijdens de groei CO_2 uit de lucht opneemt. Bouwen met hout kan een belangrijke bijdrage leveren aan het terugdringen van klimaatverandering.

3.2 Programma

In K-midden worden circa 1.250 woningen ontwikkeld. Een gevarieerd woningaanbod maakt de buurt aantrekkelijk voor starters, middeninkomens, doorstromers en senioren. De woningverdeling naar categorieën is als volgt: 64 procent sociale huurwoningen, 22 procent middensegmentwoningen en 14 procent vrijesectorwoningen. In de plinten (de onderste bouwlagen) is ruimte voor maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen. Daarbij wordt op een plein vormgegeven met daaraan de gebouwen voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid en de levendigheid.

Woonprogramma	aantal	gemmiddelde grootte in m² bvo	minimale grootte in m² bvo	kamers	m² bvo
starter xs	400	30	25	1	12.000
starter s	100	45	40	1 tot 2	4.500
sociaal	300	75	55	2 tot 5	22.500
midden	300	88	63	3 en meer	26.400
koop	150	120	80	3 en meer	18.000
totaal	**1.250**	**66,72**			**83.400**

Woonprogramma voor K-midden

In K-midden worden de volgende bouwblokken ontwikkeld:
- 3 bouwblokken waarvan 2 aan de westzijde naast de torens en 1 aan het plein
- aan de oostzijde bij de Gravendijkdreef: 2 opengewerkte bouwblokken
- 1 toren in het verlengde van de Kleiburgflat
- 6 losse blokken langs de Kreek
- 1 à 2 gebouwen ten behoeve van de OBA Next en buurtgebouw
- 1 gebouw als werkgebouw naast de toren Klieverink

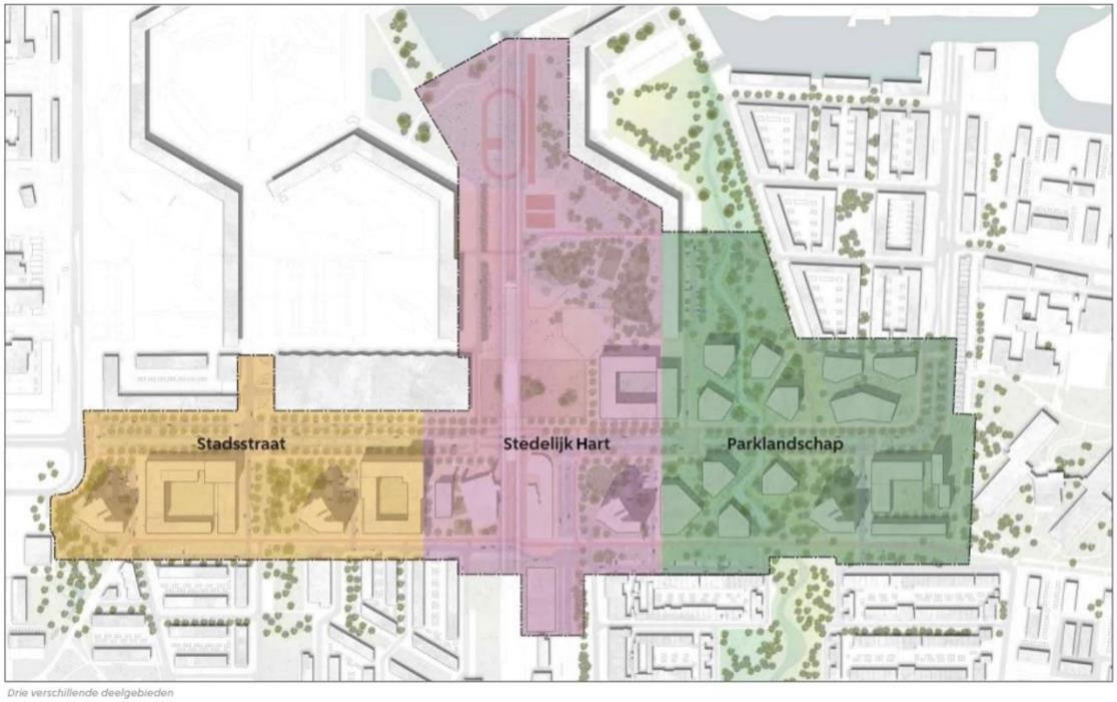
Op kavel A ten noorden van plein Kraaiennest komen 1 of meerdere gebouwen met daarin: OBA- Next, Huis van de Wijk, jongerencentrum, kunst en cultuur. Er is stedenbouwkundig ruimte om dit aan te vullen met andere functies voor de buurt. Op het plein is vooruitlopend op de komst van OBA Next het OBA Lab als tijdelijke voorziening ontwikkeld. Naast dit lab is het tijdelijke gebouw verrezen van de Paperdome, waar gesport kan worden, o.a. 3x3 basketbal. Deze twee programmaonderdelen zijn als placemaking ingezet om meer programmatische reuring op het plein te krijgen.

Functie	omvang in m² bvo	opmerking
Zorg		
Gezondheidscentrum	650	Verplaatsing van het huidige medisch centrum Kraaiennest
hospice	700	Verplaatsing van Kelbergen naar K-midden
Verpleeghuis	6.000	Uitbreiding van het aantal intramurale plekken
Jeugd		
Jongerentalent-ontwikkelcentrum	700 - 1.000	Wordt o.a. opgezet i.s.m. woningcorporatie
OKT (ouderkindteam)	650	Het huidige OKT zit nu op de Bijlmerdreef. Met een nieuwe vestiging in de K-buurt en op het Anton de Komplein is er een betere spreiding.
Basisvoorzieningen		
Huis van de Wijk	1.300	Vervanging van het huidige Huis van de wijk (De bonte Kraai 1.140 m²) met kleine uitbreiding. Wordt onderdeel van Buurtgebouw
Jongerencentrum	334	Permanente oplossing voor het tijdelijk jongerencentrum Kruitbergweg
Kunst en Cultuur		
Culturele wijkvoorziening	440	Deze is bestemd voor een oefenruimte voor brassbands
OBA-Next	max 7.500	Buurtgebouw en OBA Next komen op een kavel. Het functionele PvE wordt afgestemd en waar mogelijk worden ruimtes gedeeld
Sport en spelen		
speelplekken	500	Gefinaniceerd uit de grondexploitatie
speelveld	1.000	Gefinaniceerd uit de grondexploitatie
sport in de openbare ruimte	1.000	Oa Urban Sports. Gefinaniceerd uit de grondexploitatie
(anders) georganiseerde sport	6.676	Er is nog geen uitgewerkt ontwerp en geen afspraken over de verdeling van de kosten tussen Sport en Bos/VOR en grondexploitatie

Overzicht niet-commericiele voorzieningen

3.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte kent drie identiteiten. Het gebied rond de metrobaan is het hart van de buurt en krijgt een hoogstedelijk karakter. Dit gebied strekt zich uit van de atletiekbaan tot over de Karspeldreef, tot waar de Kromwijkdreef begint richting A9. De centrale spil is de verheven metrobaan. Aan beide zijden bevinden zich deelgebieden. Aan de westzijde een stadstraat, aan de oostzijde een parkachtige omgeving.



Drie verschillende deelgebieden

Stadsstraat
Aan de westzijde komt een stedelijke woonomgeving die zich richt op de Karspeldreef. Deze nieuwe bebouwing leidt vanuit de Gooiseweg naar het centrale plein en nodigt mensen uit zich daarheen te bewegen. Aan deze stadsstraat liggen voorzieningen in de plinten van de (nieuwe) gebouwen. Deze straat wordt groener ingericht, waar mogelijk een tweede bomenrij plus groenvakken.

Er is onderscheid tussen de toekomstige bebouwing aan de zuid- en noordzijde van de Karspeldreef. Aan de zuidzijde wordt de ruimte tussen de vier K-torenflats ingevuld, op de plek waar garages zijn gesloopt. Deze nieuwe blokken krijgen een dubbele functie:

- Ze markeren en activeren de Karspeldreef, een belangrijke gebiedsontsluitingsweg met voorzieningen en veel beweging.
- Tegelijkertijd zorgen ze voor een goede aansluiting op de zuidelijk gelegen buurten van de Bijlmervernieuwing, zoals Laag-Kralenbeek, Nieuw Kempering en Laag-Kouwenoord.

Stedelijke hart
De openbare ruimte in het hart kent twee delen: één sport- en spelgebied wat meer de tuin van de buurt, en een vertiergebied wat de huiskamer van de buurt is. Dit deel is landschappelijk ingericht en onderdeel van het Bijlmermuseum. Het andere deel is het stedelijk ingericht plein dat ruimte biedt aan diverse groepen in de wijk en deel uitmaakt van het stedelijk tapijt langs de Karspeldreef.



Reuringkaart

Parklandschap
Het oostelijk deel krijgt een landschappelijk karakter, met een groene beleving in noord-zuidrichting die het Bijlmermuseum als het ware door en over de Karspeldreef heen voortzet richting het Kantershofpad. De inrichting van het landschap versterkt dit effect, waardoor de Karspeldreef opgaat in een parkachtige omgeving. Een watergang draagt bij aan het natuurlijke karakter en zorgt voor een robuuste ecologische verbinding.

Verspreide kantoor/bedrijfsruimtes in de plinten zorgen voor levendigheid, onverwachte ontmoetingen en geven het gebied een eigen, herkenbare identiteit.

Sociale veiligheid
De Bijlmer kampt al sinds het ontstaan ervan met het imago sociaal onveilig te zijn. De grote schaal van de bebouwing, het gescheiden functiesysteem en grote hoeveelheid openbare ruimte creëerden een gevoel van niet gezien worden. Dat gevoel trok ook juist allerlei illegale praktijken aan, zoals drugs, prostitutie en vernielingen.

De Bijlmervernieuwing gaf hierop deels een antwoord door veel hoogbouw te vervangen voor grondgebonden woningen en een menselijke maat terug te brengen. Met dit stedenbouwkundig plan voltooien we de Bijlmervernieuwing voor K-midden met een verdichtingsslag die past bij de ambities van deze tijd. Met de nieuwe bebouwing vullen we de lege plekken die ontstaan zijn na de sloop van de garages. Met voorzieningen en woningen in zowel de plinten als op verdieping ontstaan er nieuwe loopstromen en zijn er meer ogen op straat. Waar de woningen aan de straat komen hebben deze, wanneer mogelijk, een eigen entree om de gebouwen een menselijke schaal te geven.

Ook is in het ontwerp voor de openbare ruimte meer aandacht en ruimte voor de voetganger en de fietser. Juist door meer kwaliteit te bieden aan langzaam verkeer kan het gevoel van sociale veiligheid worden verhoogd.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte is aandacht voor verlichting en beplanting waarbij het belangrijk is dat er goede zichten over langere afstanden zijn en er goed verlichtte routes komen.

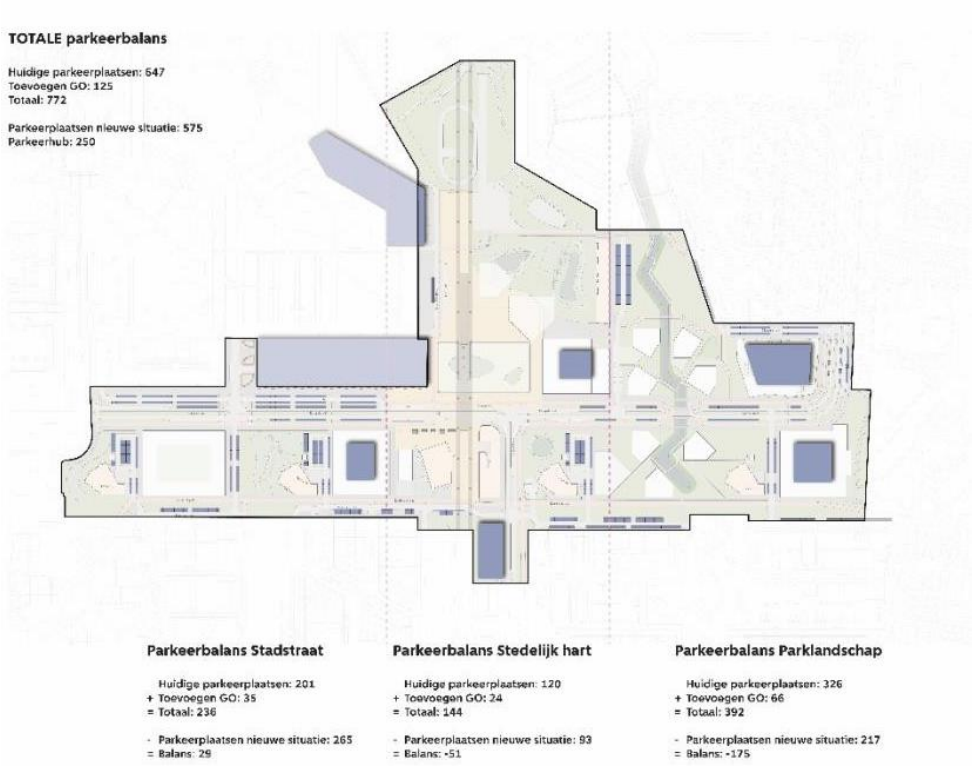


Visualisatie van de vernieuwde Karspeldreef

3.4 Parkeren

Het stedenbouwkundig plan voorziet in circa 575 parkeerplekken in de openbare ruimte.
Dat zijn 81 minder parkeerplekken in de openbare ruimte dan in de huidige situatie terwijl er 1.250 woningen bij komen.

Naast de parkeerplekken in de openbare ruimte (op straat) komen er ca. 575 plekken inpandig. 360 daarvan zijn onderdeel van ontwikkelingen. 250 kunnen, afhankelijk van exploitatie-mogelijkheden, in een mobiliteitshub gerealiseerd worden. Deze hub zal het tekort aan toe te voegen parkeerplaatsen in de openbare ruimte opvangen.



Totale parkeerbalans K-midden

Daarnaast wordt de mogelijkheid voor het beter en efficiënter benutten van de parkeerplaatsen in de parkeergarage van winkelcentrum Kameleon onderzocht.

Het stedenbouwkundig plan voor K-midden is een forse verdichting ten opzichte van de bestaande situatie. Dat heeft gevolgen voor de openbare ruimte.

De Karspeldreef die door het hele plangebied loopt wordt momenteel gekenmerkt door de ventwegen die worden gebruikt voor parkeren. Deze ventwegen zijn ooit aangelegd ter compensatie voor de gesloopte Bijlmergarages met als effect dat er veel ruimte wordt gebruikt door auto's.

Met het stedenbouwkundig plan wordt ingezet op een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte met meer ruimt voor fietsers, voetgangers en rollatorgebruikers.
Waar mogelijk worden de ventwegen verwijderd om het oversteken van de Karspeldreef voor langzaam verkeer beter te maken. Waar nu nog geparkeerd wordt op de ventwegen komen straks brede trottoirs met vrijliggende fietspaden en meer ruimte voor groen. Zo maken we beter gebruik van de openbare ruimte.

Het huidige parkeren in de openbare ruimte gaat anders worden verdeeld en er zullen parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen te vervallen. Er blijft voldoende capaciteit in de openbare ruimte voor bezoekersparkeren en plekken voor vergunninghouders maar neemt de autodominantie af en wordt de buurt een stukje autoluwer.

Voor de gewenste mobiliteitshub wordt een parkeerstrategie gemaakt voor de hele buurt. De strategie moet inzicht geven in de hoeveelheid parkeermogelijkheden in openbare ruimte, openbare garages en privé garages. Gerelateerd aan de het bestaande en toe te voegen programma.

3.5 Sociale paragraaf

Het stedenbouwkundig plan is het product van een intensieve co-creatie tussen de buurt en de gemeente, wat betekent dat de buurt in de lead was en het gemeentelijk projectteam faciliteerde. Hiermee is getracht het gat tussen de systeemwereld en de leefwereld te verkleinen. De co-creatie resulteerde ook in integrale aanpak, die is opgenomen in de sociale paragraaf. De achtergrond, totstandkoming en uitgangspunten in een aparte bijlage van de investeringsnota zijn toegelicht.

Bij de fysieke ontwikkeling van K-midden is het essentieel om sociale en andere leefbaarheidsaspecten mee te nemen. Het doel is niet alleen gebouwen te realiseren, maar ook een gemeenschap te creëren. De focus ligt op de mensen, en dan pas op de gebouwen, met de buurt in de lead. De sociale paragraaf helpt de ambitie van integrale wijkontwikkeling helder te maken en voegt de benodigde elementen toe om deze ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren. Normaal gesproken richt een stedenbouwkundig plan (SP) zich op de fysieke randvoorwaarden voor sociale ontwikkeling, zonder uitspraken te doen over partijen of programmaonderdelen buiten het fysieke bereik. Dit SP gaat een stap verder, door sociale voorwaarden en instrumenten op te nemen die nodig zijn om bepaalde doelen te realiseren, middels het Sociaal Kavelpaspoort. Door deze sociale paragraaf te integreren in het stedenbouwkundig plan voor K-midden, streven we naar een inclusieve en veerkrachtige gemeenschap waarin iedereen de kans krijgt om te gedijen en bij te dragen aan een bloeiende buurt.

Om dit te bereiken worden de volgende principes gehanteerd:

- ABCD: *Asset Based Community Development*, oftewel uitgaan van wat de buurt biedt aan kansen, talenten, relaties, mensen en daarop en daaraan bouwen.
- Co-creatie: niet 'bewoners mogen meedenken' maar een gelijkwaardige rol voor bewoners, ook om het initiatief te mogen nemen (*community driven*) en daarin ondersteund te worden.
- Inclusieve opbouw participatie: in plaats van 'betrekken' breed luisteren, diep luisteren, zelf-organiserend vermogen verhogen, transparantie.

4 Duurzaamheid

Algemeen
Duurzaamheid en toekomstbestendigheid spelen een centrale rol in de planvorming en uitvoering. Enerzijds moet K-midden zich voorbereiden op een veranderend klimaat, anderzijds moet K-midden gebouwd worden binnen planetaire grenzen zodat het niet verder bijdraagt aan klimaatverandering. Uitgangspunt van duurzaamheidsmaatregelen is dat ze ingezet worden om het woongenot en de leefkwaliteit van de buurt te versterken en dat ze bijdragen om de financiële lasten (bijvoorbeeld energielasten) van bewoners zo laag mogelijk te maken.

De relevante duurzaamheidsthema's voor het stedenbouwkundig plan worden hieronder en in bijlagen 1 en 2 beschreven. Een overzicht van randvoorwaarden en ambities is te vinden op www.amsterdam.nl/duurzaamontwikkelen. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het belangrijk dat duurzaamheidsmaatregelen op vanzelfsprekende wijze worden geïntegreerd in zowel de architectuur als de openbare ruimte.

Circulair bouwen
Kenmerkend voor de Bijlmermeer zijn de lange, horizontaal gerichte galerijflats, geplaatst in een honingraatpatroon. Het prefab bouwsysteem dat is toegepast bepaalt sterk hoe de wijk er uitziet en hoe deze ervaren wordt. Destijds speelden betaalbaarheid en bouwsnelheid een belangrijke rol in de keuze voor een geprefabriceerd betonnen bouwsysteem. In K-midden wordt op deze traditie voortgebouwd. Door opnieuw in te zetten op modulair bouwen kunnen de kenmerkende beeldkwaliteit van de Bijlmermeer versterkt worden en kunnen er efficiënte, duurzame en kwalitatief hoogwaardige gebouwen ontwikkeld worden. Modulaire bouwsystemen en prefab bouwen zorgen bovendien voor efficiënt materiaalgebruik en aanzienlijk minder bouwverkeer en minder bouwoverlast.

Voor de totale ontwikkeling wordt, conform doelstellingen Rijk (Nationale Aanpak Biobased Bouwen) en MRA (Convenant Houtbouw, concept Houtbouw Pact), gestreefd om 30% van de bebouwing, dus circa 375 woningen, in houtbouw te realiseren. Voor bebouwing t/m acht lagen is houtbouw op dit moment concurrerend met traditionele bouw, voor de lagere delen wordt daarom gestreefd om tenminste 50% van de woningen in houtbouw uit te voeren. Woningen met houten draagconstructie en biobased afwerking zijn over het algemeen toekomstbestendiger, gemakkelijker aan te passen aan veranderend gebruik en hebben een gezonder binnenklimaat.

Er wordt in K-midden ruimte gemaakt voor de circulaire economie. Circulaire bedrijvigheid in de buurt wordt aangemoedigd. Denk aan een repaircafé of circulair ambachtscentrum, tweedehands winkels en horeca met lokale producten. Dit verkleint de hoeveelheid afval, komt ten goede aan de portemonnee van de inwoners en maakt K-midden klaar voor een toekomst waarin afval zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Duurzame energie en warmte
Het stadsdeel spant zich de komende jaren in voor een sociale energietransitie. Betaalbaarheid voor de eindgebruiker is een belangrijke afweging in de keuze van een energiesysteem. Het doel is om in het stadsdeel slimme warmte- en koudevoorziening en hernieuwbare energie op te wekken door zoveel mogelijk in lokaal beheer te geven. Uitgangspunt is de bebouwing zo vorm te geven dat de warmte- en koudevraag beperkt wordt en zo min mogelijk (kostbare) installaties nodig zijn. Denk aan compacte bouwvolumes, goede isolatie, het maken van luifels en overstekken ten behoeve van schaduw en het toepassen van zomernachtventilatie voor koeling op warme dagen.

Bij de keuze van het energiesysteem voor verwarming en koeling dient uitgegaan te worden van het principe 'comply or explain'; warmte is laagtemperatuur en duurzaam, tenzij daar om zwaarwegende redenen van wordt afgeweken. Bodemenergiesystemen moeten zich houden aan het bodemenergieplan dat voor K-midden wordt vastgesteld. Aanvullend worden gebiedsbrede scenario's voor een netbewust energiesysteem ontwikkeld om het congestieprobleem voor niet-wonen programma zoals de OBA Next op te kunnen lossen met zo min mogelijk tijdelijke, kostbare ingrepen.

Natuurinclusief bouwen
Natuurinclusief bouwen versterkt de biodiversiteit van de locatie en de omgeving. Uit de quickscan natuur in het projectgebied zijn de volgende kansen voor natuurinclusief bouwen vertaald in het plan:

- Gebouwen worden zo veel mogelijk voorzien van groene gevels en met verblijfsplekken voor vleermuizen en vogels.
- Binnentuinen van bouwblokken worden groen ingericht
- Natuurdaken op meerdere lagen bieden insecten stepping stones naar omliggende groenstructuren en dienen als foerageerlocatie voor vogels.
- De buitenruimte wordt gevarieerd ingericht, met kleine 'biodiversiteitshotspots' die kruiden en struwelen bevatten. Deze bieden voedsel voor insecten en schuilplekken voor kleine zoogdieren en amfibieën.
- Minder groenbeheer en meer ecologische waarde staan centraal, met afwisselend open en gesloten beplanting
- Kades van watergangen worden ingericht als natuurvriendelijke oevers met een flauw talud en oeverplanten. Dit creëert een natuurlijke overgang van land naar water, wat gunstig is voor amfibieën en insecten zoals libellen en juffers.

Klimaatadaptatie
K-midden wordt regenbestendig ingericht met groene daken wadi's en waar mogelijk regentuinen.

Deze zorgen samen voor een regenbestendige wijk zonder extra belasting van de openbare ruimte. Groene daken bieden ook voordelen zoals meer biodiversiteit, geluidsreductie en het binden van fijnstof. Daarnaast is het afstromende water schoner.

Met een goede maaiveldhoogte kan regenwater gecontroleerd naar oppervlaktewater of bergingsvoorzieningen stromen. Bij het ontwerpen van de gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen. De eisen voor bebouwing zijn opgenomen in de Hemelwaterverordening Amsterdam.

Door het planten van droogtebestendige planten en bomen wordt droogte zo veel mogelijk voorkomen. Er wordt ingezet op het toevoegen van oppervlaktewater en regenwaterbuffers op daken en in de openbare ruimte.

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
Er wordt maximaal ingezet op gezond bewegen en schone lucht. Dit leidt tot verlenging van het aantal gezonde levensjaren, fysieke en mentale fitheid, lagere zorgkosten en hogere productiviteit.

Fietsers en voetgangers krijgen ruim baan en de openbare ruimte wordt overzichtelijk en met logische loop- en fietsroutes ingericht. De inzet is om het autogebruik zoveel mogelijk te beperken door een lage autoparkeernorm. Het parkeren van auto's gebeurt in principe op de eigen kavel. Door het toepassen van deelauto-concepten is het in sommige gevallen mogelijk om te werken met een lagere parkeernorm.

Gewoon Goed
Gewoon Goed ligt ten grondslag aan de ontwikkeling. De synergie met duurzaamheid is gezocht door te focussen op modulair en biobased bouwen. Hier is de stedenbouwkundige massaopbouw geschikt voor en modulair bouwen en past bij het karakter van de Bijlmer. Het project faciliteert modulair bouwen door vrijheid te bieden in de bouwenveloppen en een integraal proces met stedenbouw, architectuur, ontwikkelaar en bouwer te doorlopen. Het project is terughoudend met overige duurzaamheidsambities. Duurzaamheidsprestaties worden gemonitord gedurende de uitvoeringsfase.

5 Participatie en communicatie

Participatie speelt een belangrijke, zo niet cruciale rol in dit project. Omwonenden en geïnteresseerden zijn in een zo vroeg mogelijk stadium geïnformeerd en betrokken en tussendoor op de hoogte gehouden.

Na de participatiestaking van Hart voor de K-buurt in 2018 heeft het bestuur van de stad besloten dat de bewoners van de K-buurt zelf hun plan voor de K-buurt mogen maken.
De afgelopen jaren hebben de bewoners van de K-buurt onder leiding van Hart voor de K-buurt een plan uitgewerkt. Het proces om te komen tot deze producten is voor zowel de bewoners als het projectteam van de gemeente een enorme krachtsinspanning geweest.

In deze paragraaf begeleidt een tijdlijn de achtergrond van de participatie K-buurt.

2004 - 2012
In het kader van de vernieuwing van de Bijlmermeer is in 2004 een investeringsnota en SP voor K-midden vastgesteld. In de periode 2006- 2012 worden de parkeergarages en het winkelcentrum Kraaiennest gesloopt, de autodreven worden verlaagd en het metrostation Kraaiennest heringericht.

In 2008 komt de ontwikkeling van nieuwbouw door de financiële en economische crisis tot stilstand.

2016
Het Dagelijks Bestuur Zuidoost (DB) besluit de ontwikkeling van de kavels te hervatten.
De opdracht is om het eerder vastgestelde SP te actualiseren en hiervoor een participatietraject op te zetten.

Bewoners K-buurt hebben aangegeven actief betrokken te willen worden bij de planuitwerking. Naar aanleiding hiervan wordt besloten een onafhankelijk bureau een voorstel te laten maken over participatie.

2017 - 2018
In de periode juni 2017 t/m februari 2018 wordt het participatieproces doorlopen zoals beschreven in het vastgestelde participatieplan. De buurt krijgt gelegenheid om informatie op te halen en haar wensen aan te dragen. Dit wordt afgesloten met een slotbijeenkomst participatieproces.
Tijdens de slotbijeenkomst wordt door HvdK tot een participatiestaking uitgeroepen.

De buurt voelt zich niet herkend en erkend in de uitwerking van de plannen. Dit geldt voor de doelen van het participatieplan als keuze voor het bureau dat de participatie heeft uitgevoerd.
De werkwijze van het bureau zou niet geschikt zijn voor een multiculturele buurt als de K-buurt.
Ook was er veel commentaar op het gekozen plan (een greep uit hieruit: behoud levendig plein, te veel massieve woonblokken, wens voor een icon/landmark, integrale aanpak voor gebied rond metrostation en speeltuin, ontmoetingsplekken).

Begin maart 2018 spreekt HvdK in tijdens een vergadering van de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening om haar onvrede te uiten over het doorlopen participatieproces.

In maart van hetzelfde jaar zijn er gemeenteraadsverkiezingen. HvdK doet de een voorstel aan de gemeenteraad om een alternatief stedenbouwkundig plan voor te kunnen leggen vormgegeven door HvdK. Dit is aanleiding voor het bestuur om het doorlopen proces te evalueren.

Met de aanbevelingen uit de evaluatie vormt het bestuur een visie voor het vervolg van de samenwerking. Het coalitieakkoord biedt aanknopingspunten voor een doorstart met andere accenten en met ruime mogelijkheden voor meer zeggenschap voor bewoners. Nu is de buurt in de lead en het ambtelijk team faciliteert.

Aan de relatie tussen HvdK en een aantal ambtenaren van de projectgroep wordt onder begeleiding gewerkt om het wederzijds begrip en vertrouwen te verbeteren. Een mediator ("critical friend" genoemd) begeleidt gedurende het traject (tot afronding SP) de samenwerking tussen HvdK en het ambtelijk team.

2019 - 2020
Tussen juni 2019 en februari 2020 wordt gewerkt aan een afsprakenbrief, waarin samenwerkingsafspraken tussen gemeente en HvdK worden vastgelegd. Inclusief een begroting voor het maken van SP, met daarin een buurtstaffel van een uurtarief voor het betalen van bewoners.

In 2020 wordt een afsprakenbrief vastgesteld met als eindstreep het vaststellen van een SP.

In deze periode wordt met de aanpak Ontwikkelbuurten door de gemeente gefocust op de structurele fysieke en sociaaleconomische versterking van 32 buurten in Amsterdam met een concentratie van hardnekkige problemen > De K-buurt valt valt ook onder deze Ontwikkelbuurten. Bij zowel de fysieke als sociale investeringen staat participatie en zeggenschap van bewoners centraal, bewoners krijgen een centrale positie in de planvorming.
Er wordt een budget beschikbaar gesteld waar bewonersverenigingen in de K-buurt aanspraak op kunnen maken. Door de buurt is een prioriteitenlijst opgesteld voor verbeteringen in de openbare ruimte.

De samenwerking met HvdK en het zeggenschap die bewoners hadden op de vormgeving en uitvoering van de projecten heeft tot veel positieve reacties geleid.

2020 - 2021
In de periode 2020 -2022 wordt door HvdK en het ambtelijk team een herstart gemaakt in het verzamelen van informatie voor het SP. Het participatieproces wordt op een nieuwe experimentele wijze doorlopen. Door de coronapandemie wordt dit bemoeilijkt. Desondanks wordt er wekelijks (online) vergaderd.

Onder leiding van HvdK wordt er in deze periode gezamenlijk gesproken met verschillende belangengroepen uit de K-buurt. Ook worden vakspecialisten uit de gemeente als ambtelijke directies/diensten (EZ, wonen, maatschappelijke voorzieningen, verkeer enz) uitgenodigd om de verschillende wensen uit de buurt te bespreken.

2022
In maart 2022 wordt een Ontwikkelstrategie voor K-midden vastgelegd. De opgehaalde informatie en wensen van de buurt worden vertaald naar een visie- en ambitiedocument voor de K-buurt. Het geeft een plan weer dat recht doet aan het DNA van de buurt. Hiermee wordt richting gegeven voor de verdere uitwerking van het SP.

In dezelfde maand wordt aan negen buurtplatforms een certificaat uitgereikt waarmee zij onderdeel worden van de Proeftuin Buurtplatformrecht. De bedoeling van de proeftuin is uit te zoeken hoe de platforms, de gemeente en wijkpartners tot een effectieve duurzame manier van samenwerking kunnen komen.

2024
Begin 2024 kiest het College voor de K-buurt als locatie voor de OBA Next. De komst van de OBA Next vergt intensieve afstemming tussen HvdK en het gemeentelijk team. De locatie van het gebouw van OBA Next, de samenwerking met nieuwe ambtelijke directies en afspraken die hiermee samenhangen maken de samenwerking complex.

Het SP moet op enkele punten worden aangepast. Eind 2024 is er inhoudelijk overeenstemming over het SP.

In september 2024 wordt door de gemeenteraad de Participatieverordening vastgelegd
In deze participatieverordening is vastgelegd hoe de gemeente burgers betrekt bij het maken van plannen en beleid, en hoe de gemeente met buurtplatformen en met initiatiefnemers die gebruik willen maken van buurtrechten, samenwerkt aan de ontwikkeling van de stad.
De Participatieverordening vormt de basis voor afspraken tussen gemeente en de K-buurt over het vervolg van de samenwerking ten behoeve van een integrale ontwikkeling. Een integrale benadering waarin de ruimtelijke ontwikkeling samengaat met het verbeteren van de sociaaleconomische positie van bewoners.

In de beginfase van het project is een participatieplan opgesteld. Hierin is aan de hand van de participatieladder bepaald hoe verschillende doelgroepen uit de omgeving te betrekken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De doelen van participatie werden bepaald:
- verhogen van de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan voor K-midden
- vergroten van betrokkenheid, kennis en begrip voor dit project bij verschillende doelgroepen.
- opbouwen van een duurzaam netwerk van doelgroepen die in deze en in volgende fasen (een positieve) invloed kunnen hebben op de uitwerking van het plan.

Dat was echter onvoldoende. De participatiestaking door de buurt maakte pijnlijk duidelijk dat buurtbewoners niet of onvoldoende bereikt worden door de standaard gemeentelijke participatieprocedures. De participatiestaking heeft geleid tot een aanzienlijke vertraging in de planvorming. Maar het heeft wel degelijk iets opgeleverd. Samen met vertegenwoordigers en adviseurs die door de buurt zijn ingehuurd is in co-creatie met de gemeente een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt met input die niet eerder in de planvorming was opgenomen. Bovendien heeft het tot een toename van (woon)programma geleid. Uitgangspunt was dat iedereen die dat wil, invloed kan hebben op de planontwikkeling.



5.1 Wat hebben we gedaan?

Tussen 2019 en 2025 zijn verschillende doelgroepen op verschillende manieren bij de planvorming betrokken. Door de vele verschillende manieren en vormen van participeren kregen veel mensen de kans zich te laten informeren en mee te denken over de plannen. Een delegatie van buurtexperts heeft samen met het ambtelijke apparaat van Ruimte en Duurzaamheid een stedenbouwkundig plan uitgewerkt en de resultaten van dit proces zijn breed gedeeld in de buurt met vele belangengroepen.

Opgehaalde input uit de buurt
Alle deze acties gaven veel nuttige en bruikbare ideeën en meningen over het stedenbouwkundig plan voor K-midden. Hoe zijn de resultaten verwerkt in het plan?

Meer woningen
In de eerste versie van het plan werd de bouw van maximaal 750 woningen genoemd. Idee achter dit aantal was dat dit aantal genoeg zou zijn voor een goed functionerende stadswijk. De buurt wilde 500 woningen meer, maar wel onder specifieke voorwaarden, zoals toewijzing naar jongeren uit de buurt.

Meer reuring
De buurt wenst meer reuring en een echt centrum voor K-midden voor ontmoeting en vermaak.

Betaalbare en verschillende soorten woningen
Er is vaak aangegeven dat nieuwe woningen betaalbaar moeten zijn. Daarom bevat het plan een mix van verschillende woningtypen, zodat ze toegankelijk zijn voor een brede groep. De oorspronkelijke verdeling bestond uit 40 procent sociale huurwoningen, 40 procent middensegment en 20 procent vrije sector. Door toevoeging van 500 starterswoningen in de sociale categorie verschuift de verdeling naar 64 procent sociaal, 22 procent middensegment en 14 procent vrije sector.

Voorrang voor bewoners uit Zuidoost
Daarnaast werd de wens geuit om voorrang te verlenen bij woningtoewijzing aan bewoners uit Zuidoost. Hierover worden afspraken met de ontwikkelaars gemaakt, op basis van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, waar een lokale voorrangsregeling in is opgenomen. Dit betekent dat bij woningbouwprojecten die de komende jaren worden opgeleverd een kwart (25 procent) van de woningen met voorrang wordt toegewezen aan bewoners uit Zuidoost. Daaraan zijn de volgende regels verbonden:

- de huurder voldoet aan de voorwaarden die de verhuurder stelt. Denk bijvoorbeeld aan een inkomensgrens, of het betalen van een borg.
- de huurder moet kunnen aantonen in de afgelopen 10 jaar minstens 6 jaar achter elkaar in Zuidoost te hebben gewoond.
- als de huurder aan alle voorwaarden voldoet, krijgt diegene voorrang op iemand die ook aan alle voorwaarden voldoet, maar niet (of te kort) in Zuidoost heeft gewoond.

Wanneer 25 procent van de woningen met voorrang zijn toegewezen aan bewoners van Zuidoost, stopt de voorrangsregeling. Bij alle woningen die daarna worden toegewezen, krijgt iedereen die aan de voorwaarden voldoet, evenveel kans. Niet ieder project komt in aanmerking voor deze voorrangsregeling. De gemeente maakt hierover afspraken met de verhuurders. Een verhuurder moet hier vrijwillig aan meewerken.

Voorzieningen
De buurt heeft behoefte aan een stedelijk culturele voorziening en horeca, plus meer barbecueplekken, zitplaatsen en sport- en spelvoorzieningen. Een inlooppunt voor vragen over de energietransitie (hub) is opgericht op het plein. Vooruitlopend op de komst van de OBA-Next is daar ook het OBA Lab geplaatst. Deze wensen worden meegenomen in de visie voor het plein.

Er komen maatschappelijke voorzieningen, zoals een groter buurthuis (Huis van de Wijk). Hart voor de K-buurt wilde graag aparte ruimtes voor diverse culturele groepen in het buurthuis en een groter grote zaal. Dit past niet in de uitgangspunten voor efficiënt ruimtegebruik. Onderzoek van TwynstraGudde laat zien dat binnen de beoogde 1.300 vierkante meters voldoende ruimte is om deze groepen door middel van medegebruik voor hun activiteiten en grote bijeenkomsten te faciliteren. Bovendien passen aparte ruimten voor specifieke doelgroepen niet in het beleid van Amsterdam. Mede door lobby van de buurt komt de OBA-Next naar Kraaiennest als stedelijke culturele voorziening. Daarnaast is er ruimte voor onder andere een buurtkamer, jongerencentrum en oefenruimtes voor brassbands.

Winkels
Regelmatig wordt aangegeven dat er behoefte is aan winkels, zoals een supermarkt. Deze worden niet toegevoegd, omdat dergelijke voorzieningen ruimschoots aanwezig zijn in het nabijgelegen winkelcentrum Kameleon en de Amsterdamse Poort. Kortom: daar is geen marktruimte voor. Wel is er ruimte voorzien voor kleinschalige kantoren, bedrijfjes en ondernemers in de plinten.

5.2 Wat gaan we doen?

Het voorliggende plan is een uitwerking van de uitkomsten die uit de uitgebreide participatie en co-creatie zijn gekomen. Ook in de komende tijd kunnen bewoners van Zuidoost invloed uitoefenen.

Inspraak
Het voorliggende plan is een concept. In het vierde kwartaal van 2025 ligt deze concept investeringsnota en bijbehorend stedenbouwkundig plan ter inzage. De terinzagelegging is zes weken. In deze periode kunnen omwonenden en stakeholders een zienswijze indienen. Daarin kunnen zij aangeven waarom zij het wel of niet eens zijn met dit plan. Ook kunnen er suggesties en ideeën ter verbetering aangedragen worden. Als het nodig is en binnen de vastgestelde uitgangspunten past wordt het plan aangepast.

Digitale nieuwsbrief en projectwebsite
Wanneer er nieuws te melden is, wordt een digitale nieuwsbrief verstuurd. Geïnteresseerden kunnen zich hier via de projectwebsite vrijblijvend voor inschrijven. Zo blijven zij op de hoogte van de laatste ontwikkelingen, bijvoorbeeld bij start bouw of wanneer de inschrijving voor de woningen start.

Verdere betrokkenheid
Participatie in de K-buurt kent verschillende lagen, namelijk op kavelniveau en op buurtniveau, waarbij G&O verantwoordelijk is voor de woningbouwkavels. Per kavel wordt een participatieplan opgesteld dat verschillende accenten zal hebben afhankelijk van wat voor soort kavel ontwikkeld wordt.

<u>Ontwikkeling met toegelaten instelling Lieven de Key</u>
De kavels bestemd voor starterswoningen worden samen met jongeren uit de buurt ontwikkeld. Jongeren uit de buurt nemen zelf de participatie ter hand onder begeleiding van een professioneel bureau. Jongeren worden hiermee opgeleid om op termijn zelf de participatie te organiseren.

<u>CPO</u>
Het accent bij de twee CPO-kavels bestemd voor woongroepen uit de kaartenbak ligt anders. Hierbij wordt ingezet op opleiden en mobiliseren van groepen uit de Bijlmer om zich hiervoor in te schrijven. De K-buurt is als geen ander in staat om groepen te bereiken die de ambitie/lef en daadkracht hebben maar (nog) niet goed weten hoe dit aan te pakken.

<u>Tenders marktpartijen</u>
Voor de te tenderen kavels zal de rol van participatie een ander accent hebben en vooral betrekking hebben op de fase van de op te stellen bouwenvelop en bij de selectie van ontwikkelende partijen. Na selectie van de marktpartij zal de participatie met de gemeente verschuiven naar die van de te ontwikkelen partijen.

Buurtniveau

Het stedenbouwkundig plan is meer dan het ontwikkelen van kavels en inrichten van de openbare ruimte. Wat dit plan anders maakt is dat er een buurt wordt gemaakt waarbij uitgangspunt is:

- ABCD: *Asset Based Community Development*, oftewel uitgaan van wat de buurt biedt aan kansen, talenten, relaties, mensen en daarop en daaraan bouwen.

- Co-creatie: niet 'bewoners mogen meedenken' maar een gelijkwaardige rol voor bewoners, ook om het initiatief te mogen nemen (*community driven*) en daarin ondersteund te worden.

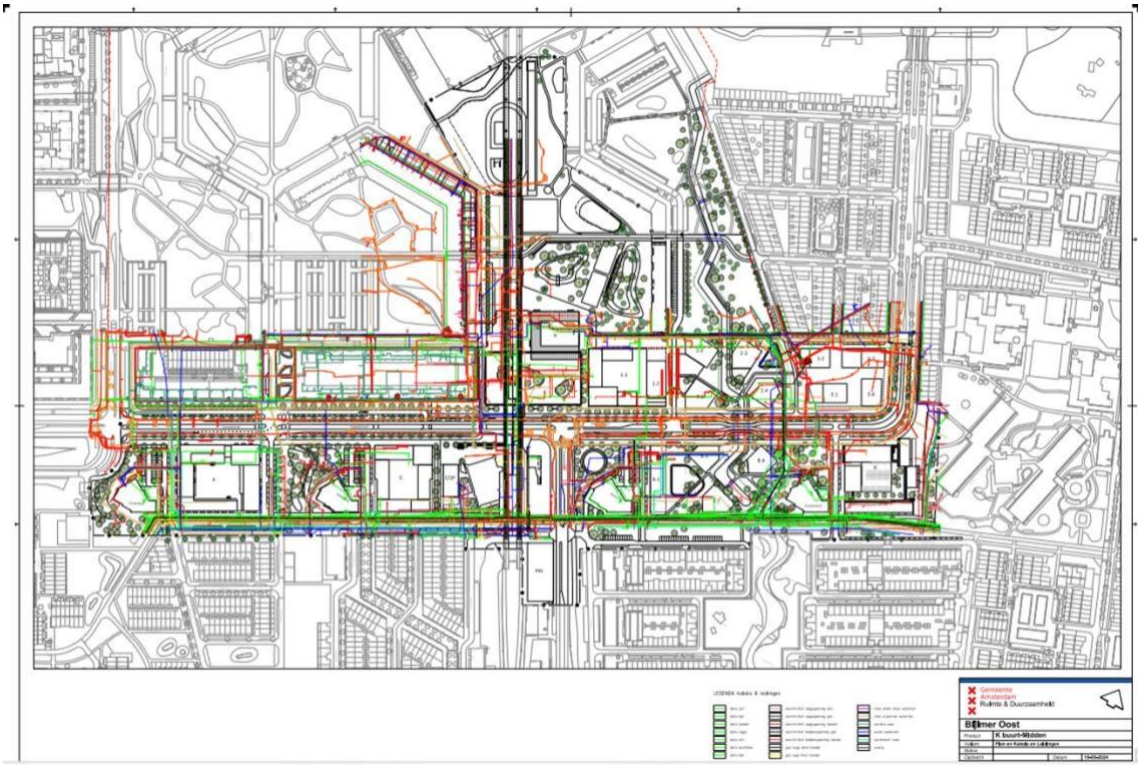
- Inclusieve opbouw participatie: in plaats van 'betrekken' breed luisteren, diep luisteren, zelf-organiserend vermogen verhogen, transparantie.

De co-creatie met de buurt gaat een volgende fase in waarbij het de wens is om toe te werken naar een Wijk Ontwikkel Coalitie (WOC), zoals toegelicht onder ad. 6. Hiermee wordt een duurzame bestendige organisatie beoogd. Masterplan Zuidoost is opdrachtgever voor het verder uitwerken van deze WOC.

6 Uitvoering en beheer

Kabels en leidingen
Bestaande situatie – het plangebied is rond 2011 bouwrijpgemaakt. Doordat de nieuwe bebouwing niet precies op de plaats van de oude bebouwing gepland is, zullen kabels en leidingen moeten worden omgelegd. De bedrijven die kabels en leidingen leggen hebben grote capaciteitsproblemen bij de voorbereiding en bij de uitvoering.

Nieuwe situatie – In het plan voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de benodigde ruimte in de ondergrond voor de distributiestroken voor de nieuwbouw. In de bouwblokken moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor inpandige installatieruimtes. Ondergrondse infrastructuur wordt gecoördineerd aangelegd. Dat levert voor alle partijen een doelmatige werkwijze op en minimale overlast voor de omgeving. Dit kan betekenen dat het nodig is dat kabels of leidingen nog voor de werkzaamheden worden aangelegd. In het plan voor de openbare ruimte wordt ook rekening gehouden met de verbinding tussen bovengrond en ondergrond. Dit geldt voor de locatie voor objecten, bomen, waterberging, enzovoort.



Inventarisatie van de bestaande kabels en leidingen die grotendeels buiten de nog te realiseren bouwblokken liggen.

BENG
Voor woningbouwprojecten in Amsterdam geldt de BENG-normering. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen.

De nieuwbouw voldoet minimaal aan de BENG eisen (Bijna Energie Neutrale gebouwen). De ambitie is om verder te gaan en de nieuwbouw energieneutraal of energieleverend te realiseren.. Sinds 1 juli 2018 mogen gebouwen bovendien niet meer worden aangesloten op aardgas.

Voor het halen van de normering BENG gelden twee mogelijkheden om de doelstelling te behalen:
1. een eigen Warmte Koude Opslag (WKO)
2. aansluiten op stadswarmte.

Open bodemenergie (WKO)
Het streven is om K-midden helemaal energieneutraal te maken, in lijn met het Amsterdamse beleid voor duurzame energie en aardgasvrij bouwen.

Nieuwbouw wordt aardgasloos gerealiseerd met lage temperatuur (LT), tenzij dit niet mogelijk is, en zonder toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties of biomassagestookte installaties. Er zijn andere vormen van energie nodig. Een van de toepassingen is open bodemenergie (WKO: Warmte Koude Opslag). In K-midden zetten we in op een WKO met regeneratie via het oppervlaktewater (TEO).

Nutsvoorzieningen
Alle woonblokken worden aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals elektra, telecom, water en riolering. In de volgende fase wordt vanuit de programmeringen van het aantal woningen de behoefte aan nutsvoorzieningen vastgesteld. Voor de coördinatie is de ontwikkeling aangemeld bij het Planvormingsoverleg K&L, zodat alle partijen geïnformeerd zijn. Voor de uitvoering zal per fase de wenstracéprocedures worden doorlopen. Waternet is verantwoordelijk voor de toelevering van drinkwater en voor het distributienet voor het vuilwaterriool en het hemelwaterriool.

Bodemverontreiniging
Er zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd door de jaren heen. In 2023 is een archiefonderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst. Hieruit blijkt dat er nabij metrostation Kraaiennest een locatie is die is verdacht van verontreinig. Daar is een bodemadvies voor afgegeven door adviseur bodem (IB). Rondom Kavel A gaat aanvullend bodemonderzoek en mogelijk sanering nodig zijn om deze bouwrijp op te leveren.

Voor de rest is het gebied opgehoogd met zand uit de Vinkeveense plassen en geldt het gebied als onverdacht.

Geotechnische situatie van de ondergrond
Het stedenbouwkundig plan bevat parkeren als onderdeel een deel van de bebouwing. Onderzocht wordt of de aanleg vanaf het maaiveld kan gebeuren. Om de grondwaterstand beheersbaar te houden wordt een waterberging in de vorm van een Kreek aangelegd zodat ophoging niet noodzakelijk is. Mocht er toch opgehoogd worden dan moet de bouwer rekening

houden met de effecten van de ophoging rondom het gebouw op de fundering. Dit omdat het extra belasting op de palen is. Ook voor de openbare ruimte, waaronder de ventweg, is aanvullend geotechnisch onderzoek nodig om na te gaan in hoeverre voorbelasting noodzakelijk is.

Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC)
In de voorbereiding en uitvoering van sloop- en saneringswerkzaamheden, bouwrijp maken en inrichting van de openbare ruimte moet aandacht worden besteed aan de eisen die worden gesteld aan Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC). De maatregelen die in dit kader worden genomen en de hieraan verbonden kosten staan in de BLVC-plannen. De partij die de opdrachtgever is voor de uitvoering van de werkzaamheden stelt een BLVC-plan op. Een door de stadsregisseur goedgekeurd BLVC-plan is vereist voor het verkrijgen van de vergunningen.

Tijdens de bouwactiviteiten is het belangrijk om aandacht te hebben voor de leefbaarheid in het gebied. Menging van bouwverkeer en overig verkeer dient vermeden te worden, evenals het kruisen van beide verkeersstromen. De verkeerssituatie moet voor iedereen duidelijk zijn, ook in de nacht. Voor de sociale veiligheid is het noodzakelijk dat de situatie geen aanleiding is voor ongewenste gebeurtenissen.

7 Vervolg

In vervolg op deze investeringsnota wordt de ontwikkeling van K-midden juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Er worden kavelpaspoorten en selectiecriteria opgesteld. De planning voor start bouw van de eerste nieuwbouwwoningen is in 2025. Dit hoofdstuk licht de planning en het vervolg toe.

7.1 Juridisch-planologisch kader

Het geldende juridisch-planologisch kader voor K-midden is het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer.) Dit bestemmingsplan is vastgesteld in juni 2007. Hierin kreeg het plangebied voor K-midden de bestemmingen 'Woningen (Wx)' en 'Verblijfsgebied (Va2)'. Binnen de bouwvlakken zijn woningen toegestaan, ook woonerven en buurtwegen zijn toegestaan. Een herziening is nodig om de ontwikkeling uit deze investeringsnota juridisch-planologisch mogelijk te maken. De bouwvlakken in het bestemmingsplan komen niet precies overeen met de bouwvlakken van het huidige stedenbouwkundige plan. Met de Omgevingswet, 1 januari 2024, kan dit op twee manieren:

1. een op ontwikkeling gericht omgevingsplan opstellen.
2. per ontwikkeling een omgevingsvergunning verlenen.

Het vast te stellen stedenbouwkundig plan zal de onderlegger zijn voor het op te stellen van bouw-enveloppen per ontwikkeling. Deze bouw-enveloppen zijn de basis voor het doorlopen van een BOPA. (Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit). Dit is een reguliere vergunningaanvraag die voor de tenderkavels vooruitlopende op de Tender door de gemeente wordt aangevraagd om de juridische kaders vast te stellen voordat de tenderprocedure gestart wordt.

De beoogde herontwikkeling van K-midden is niet (volledig) mogelijk binnen het omgevingsplan van Amsterdam. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een juridisch-planologische procedure nodig. Vanaf 1 januari 2026 lijkt het echter niet meer mogelijk om het wijzigen van het omgevingsplan via de tijdelijke standaard (TAM-IMRO) in procedure te brengen. Het wijzigen van het omgevingsplan is vanaf dan alleen nog mogelijk via de nieuwe digitale standaard (STOP/TPOD).

Gelet op het voorgaande moet voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van K-midden vooralsnog uit worden gegaan van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij deze procedure wordt een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken omgevingsplan' aangevraagd, eventueel in combinatie met de activiteit 'bouwen'. Nadat de vergunning is verleend én in werking is getreden, is het aangevraagde deel van de herontwikkeling juridisch-planologisch toegestaan.

Voor de omgevingsvergunning voor een BOPA geldt in principe de reguliere procedure. Dat wil zeggen dat het bevoegd gezag bij een complete aanvraag binnen 8 weken (+ eventueel 6 weken verlenging) de vergunning verleent (of weigert). Vervolgens is er nog bezwaar, beroep en hoger

beroep mogelijk voordat de vergunning onherroepelijk is. In sommige gevallen kan ook de uitgebreide procedure van toepassing zijn.

Een aanvraag voor een BOPA moet een concrete omschrijving van het initiatief bevatten. Het bevoegd gezag maakt op basis daarvan een uitputtende afweging van relevante aspecten op de fysieke leefomgeving. In de praktijk zal dat betekenen dat voor concrete delen van de gebiedsontwikkeling K-midden een aanvraag voor een BOPA kan worden doorlopen, eventueel in combinatie met een aanvraag voor de activiteit 'bouwen'.

7.2 Ontwikkelstrategie

Alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De kavels worden in erfpacht uitgegeven aan ontwikkelaars. Ontwikkelaars ontwikkelen hun bouwplannen voor eigen rekening en risico. De openbare ruimte binnen de plangrenzen blijft volledig eigendom en in handen van de gemeente. De inrichting van het gebied (het woonrijpmaken) is verantwoordelijkheid van gemeente Amsterdam.

Tijdelijk gebruik
Op kavel 5 is tijdelijk een stadstuin aangelegd. Op kavel 3 is een tijdelijk bomendepot voor de stad ingericht. Op kavel 1 en op het plein is een tijdelijke invulling als place making in de vorm van een sportvoorziening in een Paperdome, een Energietransitiehub en het OBA Lab. Gemeente Amsterdam stellen de betrokken partijen tijdig in kennis over beëindiging van het tijdelijke gebruik zodat deze kavels beschikbaar zijn voor de bouw van K-Midden.

Programma
Dit plan bestaat uit 9 bouwblokken, waarvan 7 voor woningbouw en 1 voor een culturele voorziening en 1 voor een mobiliteitshub. In de woonblokken komen verschillende soorten woningen van verschillende grootte. In totaal komen er circa 1.250 woningen.

Om een passend woonprogramma te bepalen, is advies gevraagd aan de directie Wonen en het W-team. De uitkomsten van participatie worden meegenomen. Ook de aanbevelingen uit het rapport *Stadsdeel Zuidoost Monitoring woningbouw naar doelgroepen & advies* van de directie Wonen uit 2021 is bestudeerd. De verdeling is volgens het beleid: 40-40-20. In K-midden is de verdeling 64 procent sociale woningbouw, 22 procent middensegmentwoningen en 14 procent vrijesectorwoningen. Deze andere dan gebruikelijke verdeling komt voort uit het toevoegen van 500 extra woningen in de sociale sector. Alleen onder de 2 blokken in de vrijesector en onder kavel 1 komen parkeergarages, onder de rest van de kavels niet. In de plinten (de onderste bouwlaag onder de woningen) komen verschillende maatschappelijke en commerciële functies. Er wordt ingezet op een gevarieerd woningaanbod met onder andere woningen voor jongeren, starters en ouderen. Dit plan biedt bovendien kansen voor jongeren en starters die op zoek zijn naar geschikte woonruimte. Omdat er een tekort is aan betaalbare koopwoningen, wordt het middensegment over eeuwigdurende middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen verdeeld. Dit biedt bewoners uit Zuidoost kans om een stap te zetten op de woningmarkt.

Selectie marktpartijen en zelfbouwers
Het sociale programma wordt gerealiseerd door woningbouwcorporaties Rochdale, Woonzorg Nederland en Lieven de Key, die ook de starterswoningen bouwt. Daarnaast zijn er twee locaties voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) op kavel 2.3 en B.4.
Voor kavel A wordt gedacht aan een internationale prijsvraag om de ontwikkeling van het cultureel – maatschappelijke gebouw(en) met de inrichting van de openbare ruimte op een hoog niveau te krijgen. Voor kavel 5, 3 en 2.4 worden meervoudig openbare tenderprocedure in de markt gezet. Uitgangspunt is om marktwoningen en sociale woningen niet samen bij een ontwikkelaar onder te brengen in een tender, maar wel ruimtelijk voldoende te mixen.

Bijzondere doelgroep(en)
Van de zeven bouwblokken voor wonen, komen twee blokken beschikbaar voor (een) bijzondere doelgroep(en). Er wordt onderzocht op welke manier deze blokken ontwikkeld kunnen worden. Op kavel 6 wordt het blok ontwikkeld voor ouderen en zorgbehoevenden door Woonzorg. Samen met Lieven de Key worden starterswoningen in het sociale segment gemaakt.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
In K-midden is plek voor maximaal twee CPO's. Voor de selectie van een CPO wordt met de zogeheten 'kaartenbak' gewerkt. Bij collectief particulier opdrachtgeverschap vormen de toekomstige bewoners met elkaar een bouwgroep. Samen bouwen ze koopwoningen en elke deelnemer is opdrachtgever. De groep heeft de volledige zeggenschap over de keuze van de architect, aannemer, het ontwerp, de planontwikkeling en de bouw van het woongebouw.

Hiermee dragen zij als de opdrachtgever ook alle risico's. Als er een kavel beschikbaar komt, maakt de gemeente dit bekend en kunnen CPO-bouwgroepen zich registeren via de kaartenbak. Zo doen ze mee aan de selectie. Voor meer informatie waaraan een CPO-bouwgroep moet voldoen en hoe de registratie van de kaartenbak werkt, zie de gemeentelijke website: (www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/)

Tenderprocedure
De overige blokken komen via een meervoudige openbare tenderprocedure op de markt. Er wordt gestreefd naar een vastgesteld juridisch kader in 2026. Gelijktijdig zijn de bouwenveloppen en de selectieprocedure beschikbaar, met hierin de stedenbouwkundige en andere randvoorwaarden voor de bouw van de woningen. Daarna kunnen de tenders starten. Zodra de fasering van het gehele plan bekend is kan inzicht worden gegeven over de fasering van de tenders.

7.3 Planning

Verwacht wordt dat de bestuurlijke besluitvorming over deze investeringsnota begin 2026 is afgerond. Vervolgens wordt dit juridisch vastgelegd. In onderstaande is uitgegaan van het opstellen van een omgevingsplan om deze ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken.

Vanwege de planning van kavel A (ontwikkeling door directie Maatschappelijke Voorzieningen) kan ervoor worden gekozen om per ontwikkeling een omgevingsvergunning te doorlopen.

Voor de kavels 4 en 6 zijn vooruitlopend op een definitief omgevingsplan al ontwikkelovereenkomsten met wooncorporaties conform het eerder genomen besluit van de ontwikkelstrategie voor K-midden gesloten.

Voor een deel van kavel 2 zijn gesprekken gestart met Lieven de Key voor het ontwikkelen van starterswoningen. De bouwkavels 1, 2, 3 en 5 worden op zijn vroegst in 2027 via een tender aanbesteed. Vooruitlopend op kavel 5 verhuist de Church of Pentecost naar een nieuwbouw en slopen we het laatste stuk Kemperinggarage waar de COP nu nog gebruik van maakt. Voor kavel A wordt nog een tenderstrategie uitgewerkt. Start bouw van de eerste woningen wordt in 2025 verwacht. Dit nadat de ontwikkelende partijen de bouwplannen hebben gemaakt en de benodigde omgevingsvergunningen zijn verleend.

8 Financiën

De kosten en opbrengsten van dit plan komen ten laste van de grondexploitatie.
Zie hiervoor de financiële paragraaf in een apart document (bijlage 2).

Overige bronnen van cofinanciering:

- Sport en Bos; onderhoudsgelden voor renoveren van atletiekbaan en aanverwante voorzieningen.
- Maatschappelijk Vastgoed; extra investering groter Huis van de Wijk/ culturele voorziening.
- Mobiliteitsfonds; aanpassing metrohalte en mobiliteitshub.
- Rijk; Woningbouw Impuls aan het Vereveningsfonds.
- Groenfonds; aanleg kreek als ecologische verbinding tussen twee bestaande watergangen.
- Rijkssubsidie voor Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

9 Toekomstige aanpassingen tekst plannen

In het Investeringsbesluit K-midden, zoals deze nu is vrijgegeven voor inspraak, zijn enkele verschillen gevonden tussen de inhoudelijke tekst van de Investeringsnota en het Stedenbouwkundig Plan. Deze worden na de inspraak in de definitieve tekst aangepast zodat beiden inhoudelijk goed op elkaar zijn afgestemd.

De gaat om de volgende onderdelen:

- Bij de lijst met voorzieningen die deel uitmaken van het stedenbouwkundig plan wordt in de concept investeringsnota op pagina 17 toegevoegd onder het kopje 'jeugd': *Jongerentalentontwikkelcentrum gericht op zelfredzaamheid van 16-27-jarigen.*
- Waar in de concept investeringsnota wordt aangegeven dat op Kavel A '1 of meerdere gebouwen' komen, wordt dit vervangen door: *Op kavel A ten Noorden van plein Kraaiennest komen de OBA Next, het Huis van de Wijk, een jongerencentrum en Kunst & Cultuur.*
- De alinea over winkels op pagina 36 van de concept investeringsnota wordt aangepast. Hierin komt te staan dat buurtgerichte winkels gewenst zijn (zie pagina 20 stedenbouwkundig plan), inzet op een breder aanbod (zie pagina 45 stedenbouwkundig plan) en de mogelijkheid voor een inpandige winkelstraat aan de oostkant van het plein wordt onderzocht (zie pagina 118 stedenbouwkundig plan).
- De participatieteksten in de concept investeringsnota komen niet overeen met de teksten in het stedenbouwkundig plan. In de definitieve investeringsnota worden de teksten vervangen door een verwijzing naar het definitieve stedenbouwkundig plan en de sociale paragraaf in het bijlagenboek.
- In de concept investeringsnota verwijst de tekst van het woonprogramma naar een verdeling 64 procent sociale huur, 22 procent middensegment en 14 procent vrije sector. Dit is anders dan in het stedenbouwkundig plan. De percentages in het stedenbouwkundig plan worden daarom aangepast.

Bijlagen

Bijlage 1: concept-stedenbouwkundig plan K-midden
Bijlage 2: bijlagenboek concept stedenbouwkundig plan K-midden
Bijlage 3: financiële paragraaf (GEHEIM)