Stand van Zaken planvorming K-Midden

d.d. 13 oktober 2021



Gemeente
Amsterdam

Inhoud

Inleiding	3
Ambities HvdK	8
Ruimtelijke ingrepen op dit moment	9
Opgave	10
Ruimtelijk kader	20
Openbare ruimte	30
Het Kraaiennestplein	33
Conclusie	37

Inleiding

Ligging plangebied

De K-buurt is één van de buurten van de Bijlmer rondom het metrostation Kraaiennest. K midden is het gedeelte dat aan de noordkant wordt begrensd door het Bijlmermuseum met de flats Kikkenstein, Kruitberg en Kleiburg en het nieuwbouwwijkje Koningspalmplein. Aan de oostkant door de 's-Gravendijkdreef, aan de westkant door Groesbeekdreef. Aan de zuidkant loopt het Kantershofpad. Door het plangebied loopt de Karspeldreef in oost-westelijke richting. De Kromwijkdreef verbindt K-Midden met de A9.
In het plangebied liggen naast het metrostation ook het winkelcentrum Kameleon, diverse maatschappelijke voorzieningen waaronder De Bonte Kraai en speel en sport voorzieningen.
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 17 hectare, waarbij een groot gedeelte van de grond in eigendom is van de gemeente Amsterdam.

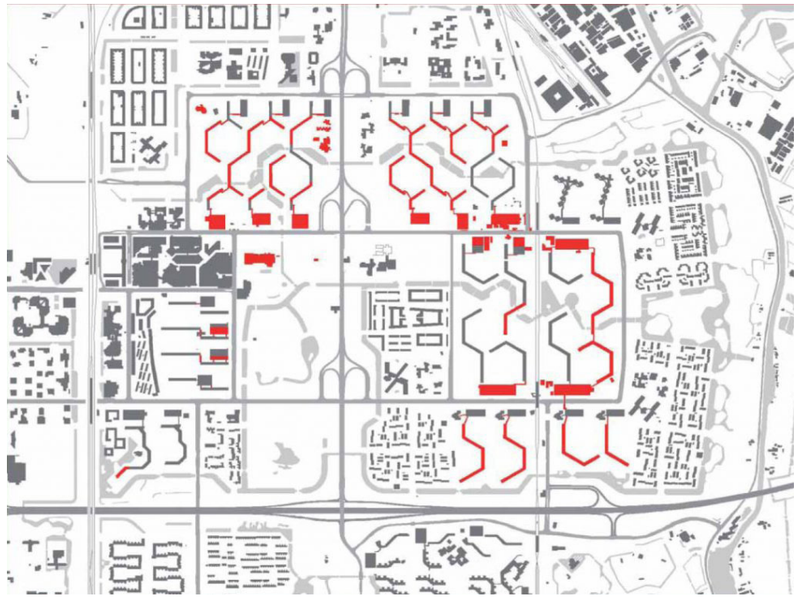


K-Midden in de Bijlmer

Voorgaand proces

K-Midden is het gebied aan de Karspeldreef waaraan het voormalig winkelcentrum Kraaiennest en de parkeergarages van de flats en torens stonden. In de jaren ‘90 startte de gemeente Amsterdam met de vernieuwing van de Bijlmermeer. Daarbij werden hoogbouw en parkeergarages op grote schaal gesloopt om plaats te maken voor een gevarieerder woningaanbod en bevolkinssamenstelling te creëren.

Voor de K-Buurt bestond de vernieuwing uit de sloop van parkeergarages en het Winkelcentrum Kraaiennest aan de Karspeldreef. De dreef zelf werd verlaagd om de barrierewerking tussen de verschillende buurten op te heffen.
Buurthuis de Bonte Kraai is nog een restant van de oude Bijlmer.
In 2004 is K-Midden begonnen met de vernieuwing door voor de buurt een stedenbouwkundige plan (SP) op hoofdlijnen op te stellen. In de jaren 2006 tot 2012 is voortvarend begonnen met de uitvoering hiervan. De garages en het winkelcentrum werden gesloopt, het metrostation werd heringericht, de dreven werden verlaagd. Tevens werden de twee blokken aan de noordoostzijde van de Karspeldreef opgeleverd met daarin het nieuwe winkelcentrum. Echter door de financiële & economische crisis kwam de woningbouw tot stilstand. In 2016 is de ontwikkeling van K-midden hervat om te komen tot invulling van de overige bouwrijpe kavels aan de Karspeldreef. Vanaf juni 2017 t/m februari 2018 is samen met de buurt gewerkt aan de herijking van het SP en een ontwerp bestemmingsplan. Echter bij de slotbijeenkomst van het participatieproces werd door de inmiddels georganiseerde bewonersgroep ‘Hart voor de Kbuurt’ (HvdK) een participatiestaking uitgeroepen. Maart 2018 besluit het DB van stadsdeel Zuidoost in te stemmen met de uitwerking van het SP in de door bewoners gekozen voorkeur voor de variant ‘Sociaal en Open’. Tijdens de vergadering spreekt HvdK onvrede uit over het doorlopen participatieproces. 2019 levert HvdK een procesvoorstel om te komen tot een SP. Dit leidt tot de afspraak om dit gezamenlijk op te pakken.

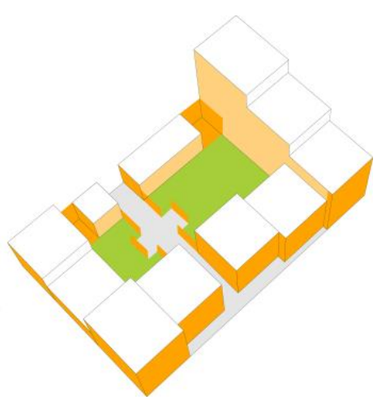


Sloopkaart Bijlmer Vernieuwing



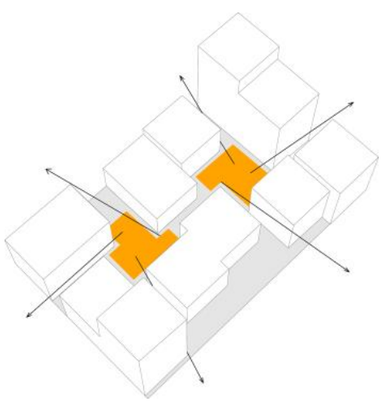
Nieuwbouwkaart Bijlmer Vernieuwing





Twee modellen SP 2018. Onder Sociaal en Open, boven Intiem en Besloten

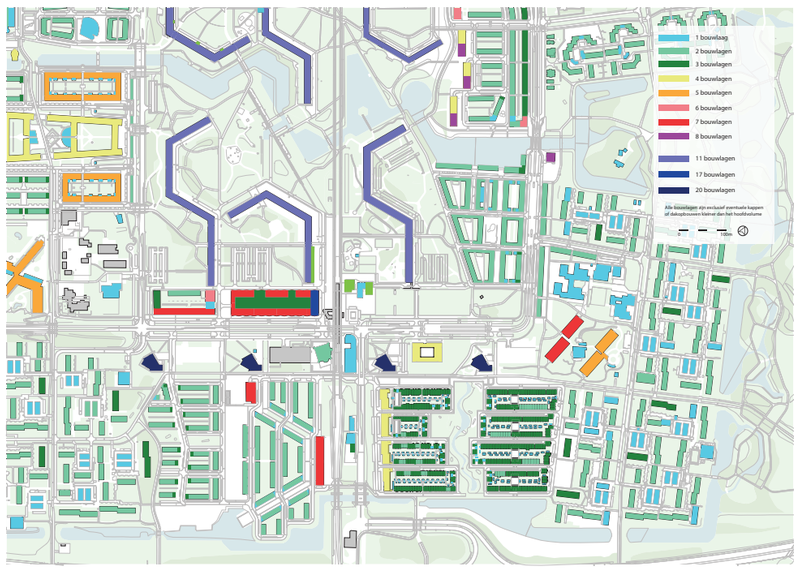




Opdracht

Juli 2020 maken HvdK en de gemeente onder andere de afspraak om Hvdk 1 jaar door de gemeente te ondersteunen om een herijkt SP op hoofdlijnen te maken .
Afgesproken wordt om een stedenbouwkundig plan (SP) voor de ontwikkeling van K-Midden met tenminste 600-900 woningen en voorzieningen passend binnen een mutifunctuionele wijk (woningen/werken/leven) inclusief een schetsontwerp voor de openbare ruimte waarvan het definitieve concept, met daarbij de doorlopen participatie, en welk aan het gemeentebestuur van Amsterdam ter goedkeuring kan worden voorgelegd. Daarbij wordt afgesproken dat het SP dient te passen in het gemeentelijk beleid en kaders aangevuld met afwijkingen van beleid inclusief de financiële implicaties die Hart voor de K buurt direct aan het bestuur en de Gemeenteraad zal kunnen voorstellen voor de besluitvorming.

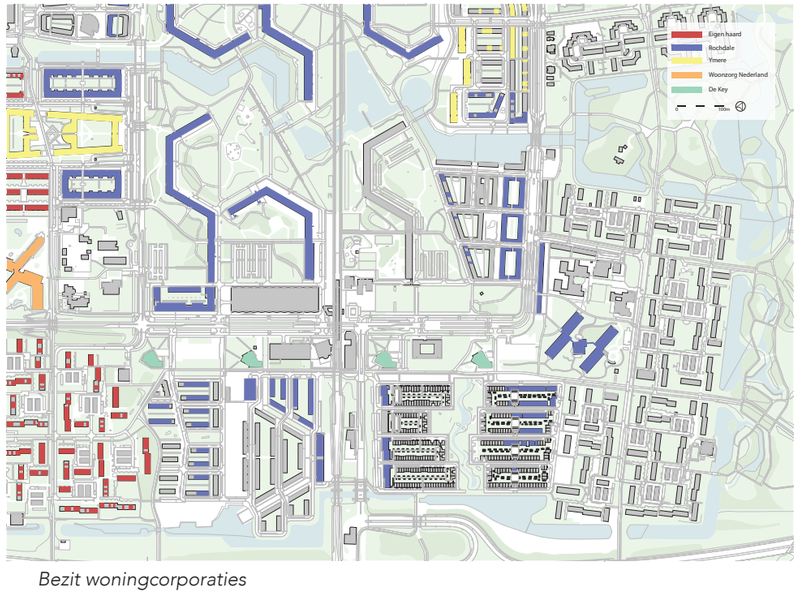
Deze notitie geeft de stand van zaken tot nu toe in de realisering van dit SP door de HvdK.



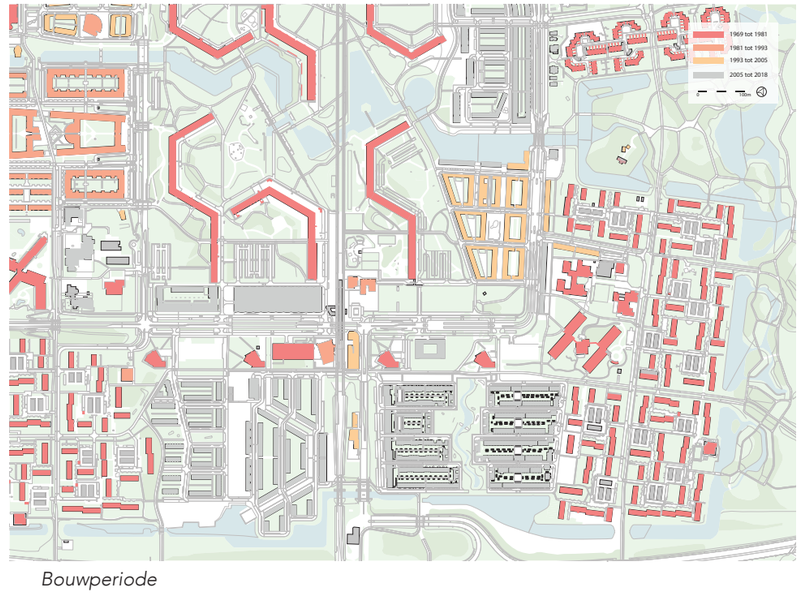
Bouwhoogte in lagen



Dichtheden



Bezit woningcorporaties

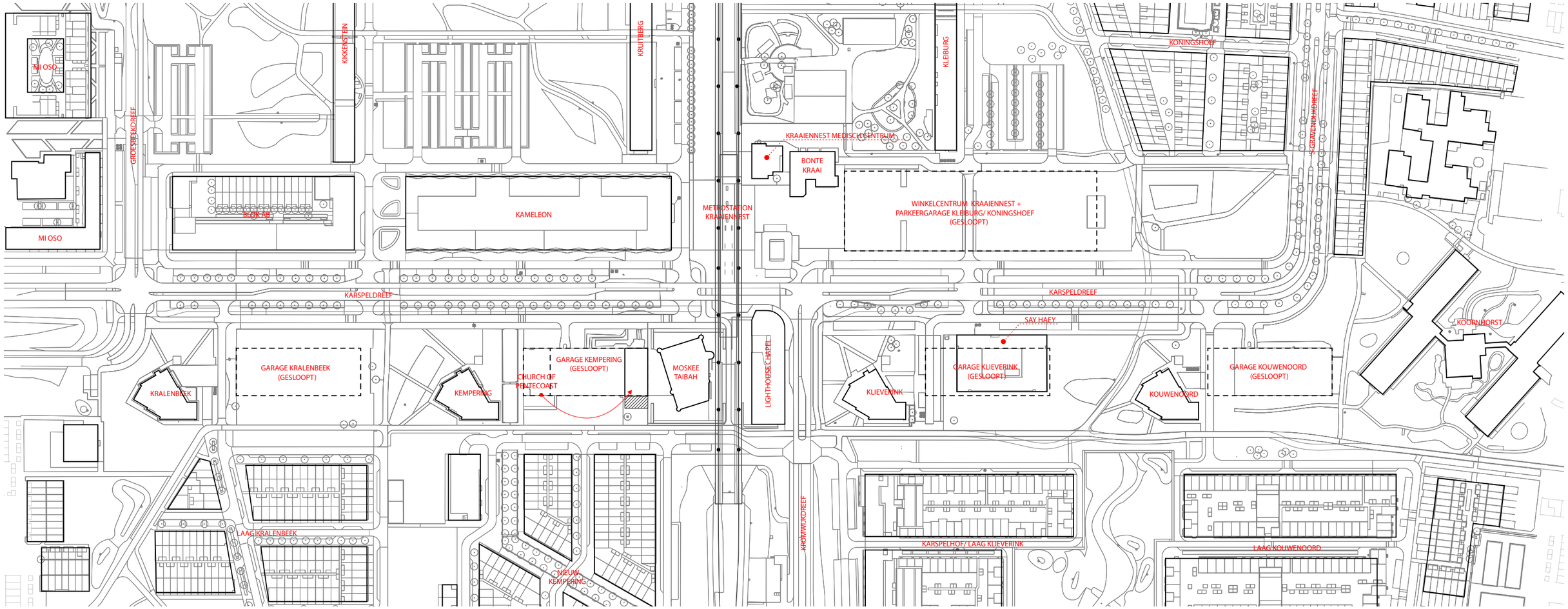


Bouwperiode

Het huidige K-Midden

Het huidige K-Midden bestaat uit de overgebleven K-torens aan de Karspeldreef. De torens huisvesten 595 woningen en in plint kleine voorzieningen. De torens zijn gebouwd in 1975 en gerenoveerd in 2007. Daartussen liggen lege velden waar de voormalige parkeergarages stonden.
Uit de oude plannen zijn twee blokken gerealiseerd:
1) Blok AB van Dick van Gameren architecten, 2009. Blok AB is opgebouwd uit vier bouwvolumes die, met elkaar verbonden door poorten en tuinmuren, een gesloten bouwblok vormen. In totaal zijn er 121 woningin in voornamelijk appartementen en aan de noordzijde, gericht op de groene ruimte rondom de flat Kikkenstein, grondgebonden woningen. In de plint aan de Karspeldreef is ruimte voor (commerciele) voorzieningen.
2) De Kameleon van NL Architects, 2012. Dit gebouw is het nieuwe winkelcentrum van K-Midden. Op de begane grond zijn dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten en winkels. Daarboven is een parkeergarage voor ca. 200 auto's. De bovenste vier lagen van het blok bevatten 168 woningen. Aan de zijde van de metro staat een schijf met 10 lagen als een landmark met nog eens 58 woningen. De woningen behoren tot het lage en middensegment.
De Church of Pentecoast is nog gehuisvest in een deel van de oude Kemperinggarage. Zij gaan een nieuwe kerk bouwen naast de moskee.

Verder staan er nog:
- de flats Kleiburg, Kruitberg en Kikkenstein
- Medisch Centrum Kraaiennest
- buurthuis de Bonte Kraai
- de Taibah Moskee (2006, Paul Haffmans)
- de Lighthouse Chapel, religie en kinderopvang
- Sayheay, 200 tijdelijke jongerenwoningen

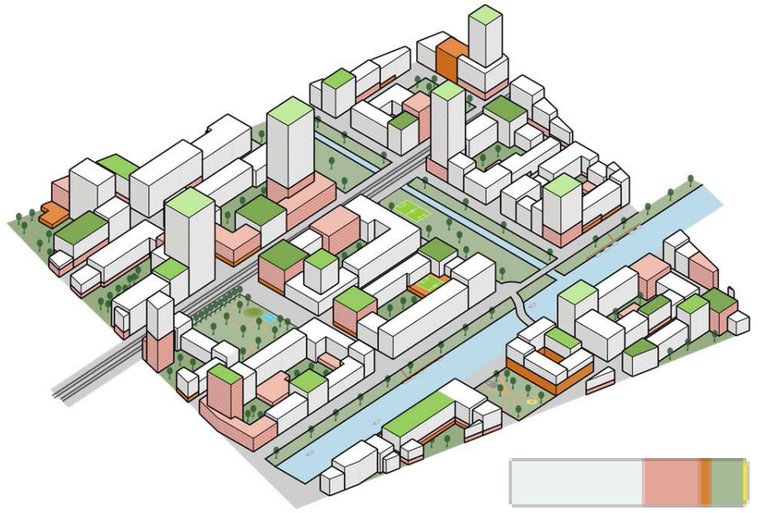


De huidige situatie K-Midden

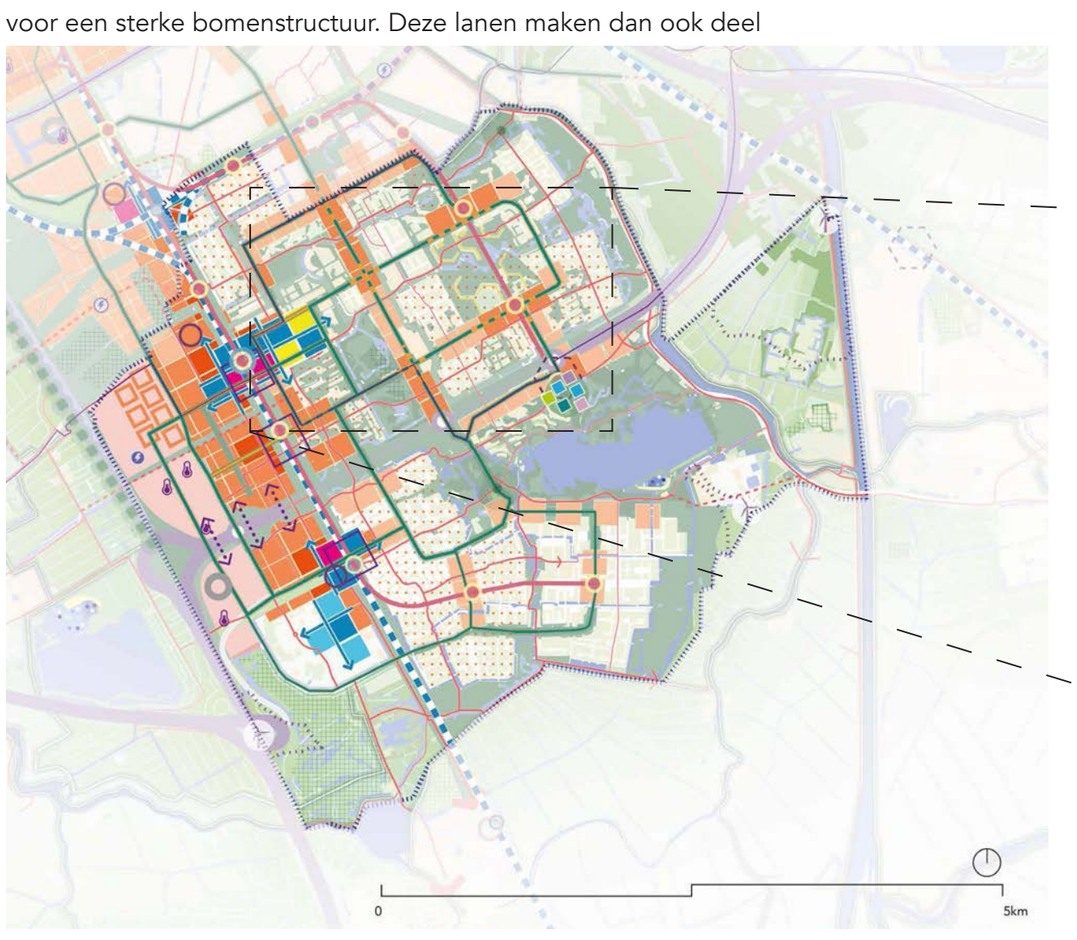
K-Midden in de Omgevingsvisie

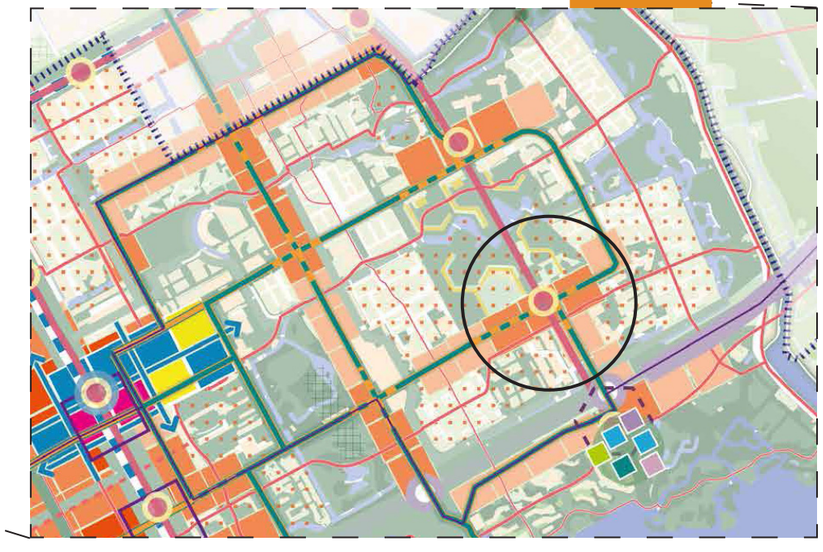
In de omgevingsvisie is K-Midden aangemerkt als hoogstedelijke buurt. Nieuwe kwaliteit langs doorlopende straten en lanen. Die nieuwe kwaliteit bestaat uit een redelijk hoge tot hoge dichtheid met veel ruimte voor niet-wonen, groen in pocketparkjes en grotere stadsparken.
Daarmee worden het sociaal veilige straten en lanen met ruimte voor publieksfuncties en vormen ze vanzelfsprekende verbindingsroutes in het gebied zelf en met de gebieden eromheen. Daarnaast is er in deze bestaande stadswijken een verdichtingsopgave in en rondom stedelijke centra en in de omgeving van ov-knooppunten. Tegenover gerichte verdichting staat behoud van bestaande luwe en groene kwaliteiten in andere buurten.

De Karspeldreef is aangewezen als stadslaan waar ter hoge van K-Midden een ontbrekende schakel zit. In de stadslanen is ruimte voor een sterke bomenstructuur. Deze lanen maken dan ook deel uit van de hoofdbomenstructuur. In de profielen is ruimte voor verschillende modaliteiten, waaronder in ieder geval ongemotoriseerd verkeer en ov. Hoogwaardig openbaar vervoer (snel en dus een beperking van de oversteekbaarheid van de laan) neemt hier vaak een belangrijke plek in om ook de delen van de stad die verder liggen van bestemmingsgebieden dichterbij te halen. De voorzieningenstructuur is langs de lanen anders dan langs de stadsstraten. Als ze er zijn, dan vooral op kruispunten en hoeken en minder fijnmazig. Aan de lanen moet vooral goed gewoond kunnen worden. Dat vraagt om een zorgvuldige overgang van de private woonruimte naar de publieke ruimte van de laan.



Schematische weergave van een hoogstedelijke buurt





K-Midden in de Omgevingsvisie

Ambities Hart voor de Kbuurt

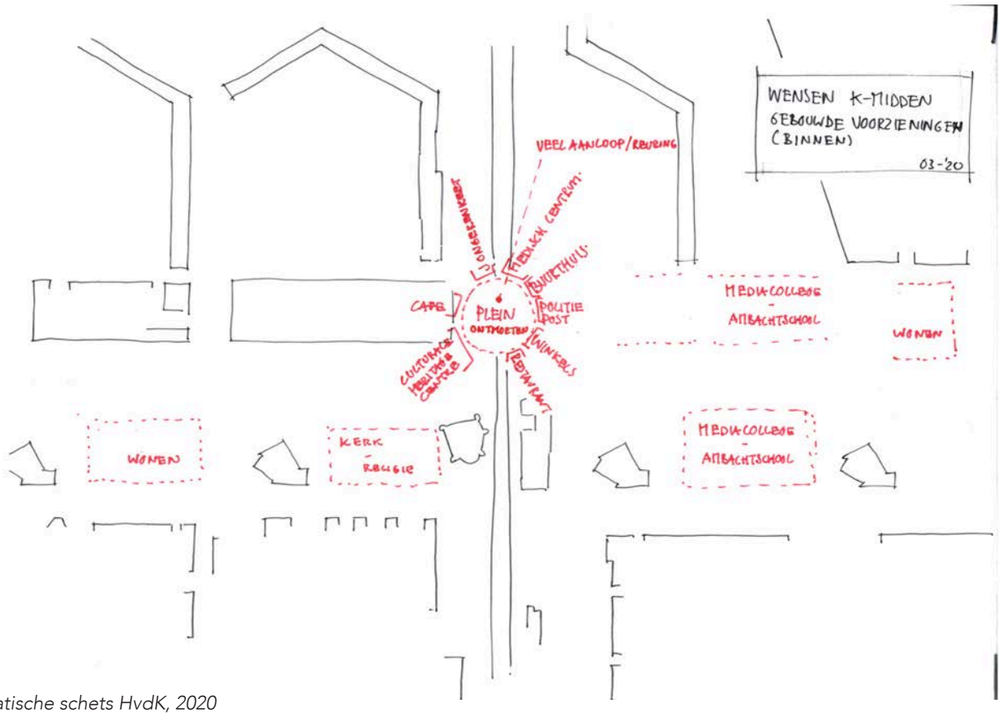
In 2016 verenigde ‘Hart voor de Kbuurt’ zich en gaf een krachtig signaal af dat men niet vanuit een bouwopdracht wil ontwikkelen. HvdK zet zich in voor een leefbare buurt. Het middelpunt van deze buurt dient een plein te worden, dat levendig is met groen en horeca. Belangrijk daarin is aandacht voor groen en ontmoeting in de openbare ruimte en de inrichting onder de metrobaan en de markt.

Naast de ambitie voor dit hart heeft HvdK de ambitie de K-buurt op te waarderen en dat het een rol gaat spelen in het ‘stedelijke tapijt’ van Amsterdam. De K-buurt is nu voornamelijk een woonbuurt met een centrum op wijkniveau. Er is een winkelcentrum De Kameleon met supermarkten, diverse zorgvoorzieningen en religieuze instellingen. De K-buurt moet een meer gemengde wijk worden waar naast wonen ook wordt gewerkt en waar reuring/bruis is. Maar wel op een manier dat het DNA van de buurt kan blijven bestaan. De ambitie is om voor de huidige bewoners kansen te vergroten en de wijk als geheel op te waarderen.

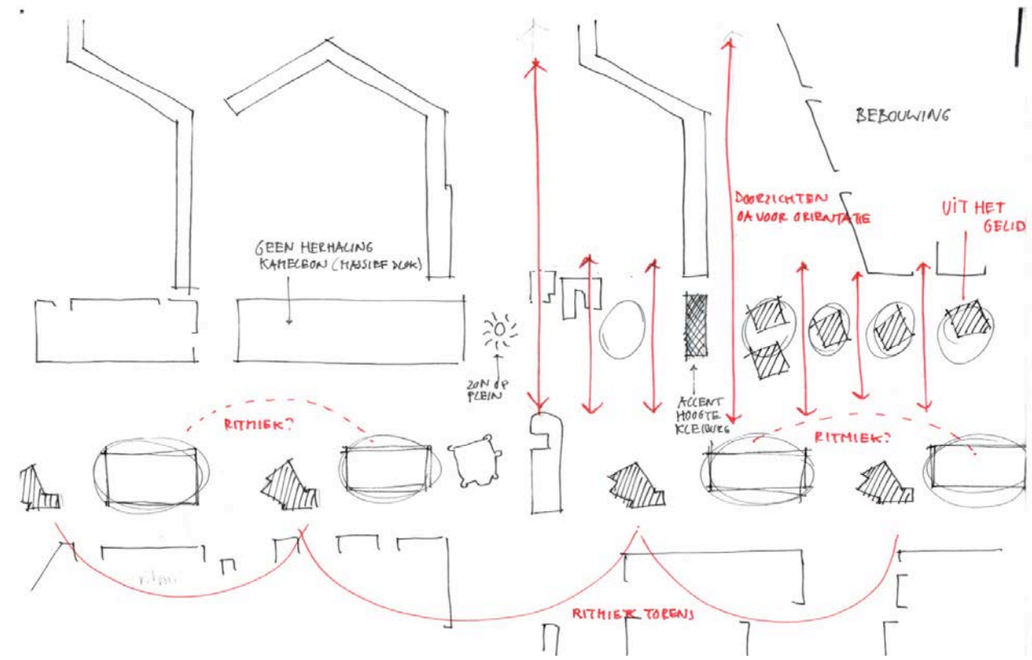
Er moet ruimte zijn waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten in zowel binnen- als buitenruimte. De woningvoorraad die wordt gemaakt zal aansluiting moeten vinden bij de huidige bewoners. Dat houdt in dat er grotendeels sociale woningen moeten komen.

Tevens is de ambitie om van de K-buurt een ‘opstapbuurt’ te maken. Dit houdt in dat voorzieningen worden opgeschaald om zo de kansen voor huidige bewoners (en nieuwkomers) te vergroten. Een buurt waar mensen de ruimte krijgen zich te ontwikkelen, jong talent de ruimte heeft en nieuwkomers de ruimte krijgen de buurt zich eigen te maken, waarin bewoners een volgende stap in hun leven kunnen maken. Voor de K-buurt is het thema dan ook ‘talent ontwikkeling’. Er is in de buurt veel interesse voor de ‘urban culture’. Er worden muziek, videoproducties, en festivals gemaakt die deze cultuur uitdragen. Het is een cultuur die vooral online leeft en geen representatie kent in de traditionele media. Ondanks dat dit vooral online zich afspeelt zijn hier ook ruimtelijke behoeften. Denk hierbij aan een breder aanbod aan voorzieningen, welke laagdrempelig is gericht op jongeren. Hierbij wordt gedacht aan studio’s, werk- en ontmoetings- en opleidingsruimte, dan wel een combinatie hiervan, zodat dit kan uitgroeien tot een eigen creatieve industrie.

De ambitie van opstappen geldt ook voor de woningmarkt. De K-buurt dient een buurt te zijn waarin jongeren een volgende stap kunnen zetten wanneer ze op zich zelf gaan wonen en tegelijk in de nabijheid van hun ouders kunnen blijven om die te ondersteunen wanneer dat nodig is. Vanuit de buurt is er behoefte aan woningen voor mensen uit de buurt zodat de sociale cohesie in takt blijft. In het thema van ‘opstappen’ zijn ook betaalbare koopwoningen nodig. Daarmee krijgen starters de mogelijkheid om een woningen in hun wijk te kopen en blijven de sociale netwerken in stand. Dat betekent dat informele netwerken hun kracht houden. Door intergenerationeel te bouwen en toe te wijzen kunnen families en vrienden op elkaar letten en zo nodig voor elkaar zorgen. Informele netwerken versterken de professionele. Jongeren krijgen kansen om te leren en door te groeien en er hun werk in te vinden.



Programmatische schets HvdK, 2020



Ruimtelijke uitgangspunten HvdK, 2020

Ruimtelijke ingrepen op dit moment

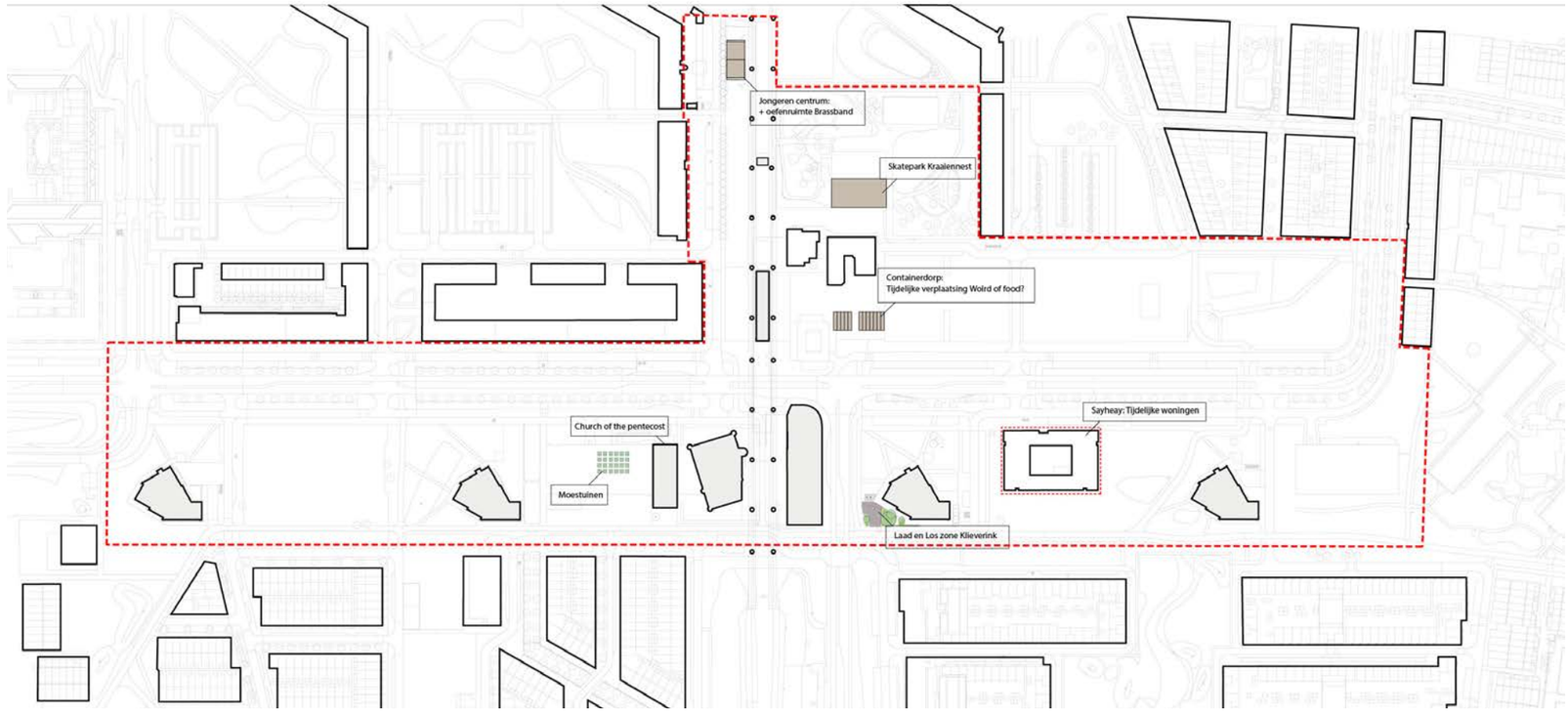
Het duurt nog wel even tot er echt gebouwd wordt. Dit geeft gelegenheid tot tijdelijke ainvullingen, met als doel de uiteindelijke behoeften te toetsen en te experimenteren. Een tijdelijk programma kan het gebied alvast het eerste zetje geven.

Op de bouwkavel van de voormalige garage Kempering is door bewoners een moestuin aangelegd.

Bijna onder de metrobaan bij de atletiek baan is een tijdelijk jongerencentrum neergezet. Hier kan onder andere een brassband oefenen.

Op het plein Kraaiennest wordt onderzocht of hier een tijdelijke plek voor ondernemers kan worden gerealiseerd. Ondernemers uit de buurt die door kunnen doorgroeien naar de nieuwbouw zodra die er staat. Deze tijdelijke plek zal bestaan uit zeecontainers. Het heeft de werktitel WorldofWork. Onderzocht wordt of een combinatie met het tijdelijk te verplaatsen WorldofFood mogelijk is.

In speeltuin Kraaiennest is als experiment een geasfalteerd veldje geprepareerd voor skaten. Onder begeleiding worden hier objecten gefabriceerd.



Overzicht van tijdelijke en lopende ontwikkelingen



Tijdelijke moestuin op de locatie van de oude Kemperink garage



Voorstel tijdelijk containerdorp WoF-WoW, LEVS Architecten



Tijdelijk Jongerencentrum in aanbouw

Opgave

De K-buurt moet een meer gemengde wijk worden waar naast wonen ook wordt gewerkt en waar reuring/bruis is. Maar wel op een manier dat het DNA van de buurt kan blijven bestaan. De ambitie is om voor de huidige bewoners kansen te vergroten en de wijk als geheel op te waarderen.

Er moet ruimte zijn waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten in zowel binnen- als buitenruimte. De woningvoorraad die wordt gemaakt zal aansluiting moeten vinden bij de huidige bewoners. Dat houdt in dat er grotendeels sociale woningen moeten komen.

Ook is er behoefte aan betaalbare werkruimtes. Er zijn veel startende bedrijven in de sectoren zorg, onderwijs, transport, detailhandel en bouw, veelal als zzp-er.
Bewoners zijn positief over de ontwikkelingen in de buurt. Ondanks dat er nog een groot gevoel van sociale onveiligheid is neemt het gevoel van overlast en onveiligheid nemen de afgelopen jaren iets af.

Programma			
Wonen	min.	max.	max.+
Woningen aantallen	600	900	1.250
Woningen m²	55.400	84.047	83.108
Voorzieningen (in m² bvo)			
Maatschappelijk	8.200	11.350	11.350
Economisch	5.000	6.500	6.500
Parkeren	4.740	8.760	8.100
Totaal m² bvo	**73.350**	**110.657**	**109.058**



Totaalprogramma scenario Max+ voor K-Midden in bruto vloeroppervlak op schaal van de buurt

Woonprogramma

De opgave was om 600-900 woningen in K-Midden toe te voegen. De dienst Wonen adviseert voor K-Midden een gevarieerd scenario; met meer inzet op goedkope voorraad. Uitgangspunt is 50% goedkoop – 35% middelduur – 15% duur. Hierdoor komen er ruime mogelijkheden voor mensen die start willen maken op de woningmarkt en worden er extra 1- en 2-kamerwoningen toegevoegd. Deze zijn onder andere geschikt voor jongeren. In dit programma dient er ook ruimte te zijn voor een klein deel koopwoningen.

Hart voor de Kbuurt stelt voor om 750 woningen te maken volgens het 40/40/20 verdeling. Daarbovenop wil HvdK 500 woningen extra voor jongeren. Een flink deel daarvan moet beschikbaar komen voor jongeren uit Zuidoost. Ook wordt ingezet op begeleiding bij de eerst stappen in de woningmarkt. Niet alleen een woonstart maar ook een leefstart. Hierbij sluiten we aan bij het in de buurt al aanwezige tijdelijke woonconcept van HVO Querido voor jongeren met verschillende kwetsbaarheden en het Masterplan Zuidoost. HvdK wil een deel van deze woningen 'zelf' bouwen door woonco-operaties op te richten, zo mogelijk met corporaties om de noodzakelijke expertise toe te voegen.
Beide programma's leveren ongeveer hetzelfde bouwvolume op, omdat de jongeren woningen over het algemeen kleiner zijn dan de andere woningen.

Speciale doelgroepen

De belangrijkste doelgoep zijn de jongeren. Jongerenwoningen in combinatie met de voorzieningen moeten het mogelijk maken voor jongeren om een goede start te maken met hun zelfstandige leven in de buurt. Een mogelijkheid om te kunnen blijven wonen in de buurt tijdens de overgang naar volwassenheid en daarna. Dit kan met eventuele begeleiding waar ook ruimte voor wordt gecreëerd in het plan.

In de K-buurt zijn veel eenouder gezinnen. Dit vraagt om kleinere goedkopere woningen, die bereikbaar zijn voor één basisinkomen.

Zuidoost is de komende decennia een van de meest vergrijzende stadsdelen van Amsterdam. Ook in de K-buurt woont een aanzienlijk aantal ouderen. Hun familie zorgt veelal via informele netwerken voor hen. In de plannen zijn twee medische centra opgenomen die beschikbaarheid van basiszorg in de buurt garanderen. Zij werken samen met een hospice. Deze medische centra hebben beiden een ander specialiteit zodat het aanbod elkaar aanvult. In de plannen zijn ouderenwoningen en verpleeghuisplaatsen opgenomen. In lijn met de behoeftestijging in de komende jaren. Deze woningen en voorzieningen bieden samen met het Henriette Roland Holst huis en de Koornhorst plekken om oud te worden in deze buurt. Rochdale wil op basis van het concept van de Wooncirkel komen tot een dekkende aanpak voor alle kwetsbare bewoners. Daarin worden bewoners en professionals samengebracht, zodat aansluiting ontstaat met met lokale gemeenschappen zoals de moskee en kerken. Extra aandacht is gegeven aan sociale veiligheid en (korte) de routes richting de winkels en voorzieningen.

Voor alle doelgroepen is collectief bouwen een optie.

Maatschappelijke voorzieningen

In K-Midden zijn er al een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Denk aan De Bonte Kraai, Medisch centrum Kraaiennest, Gezondheidsscentrum Koornhorst, Leger des Heils, HVO Querido, Buurtteam Amsterdam en de Rechtsbijstandwinkel. Ook zijn er diverse religieuze instellingen, 2 basisscholen (Samenspel) en een kinderopvang. Er is een broedplaats. Ook is er achter het buurthuis een variëteit van mogelijkheden voor sport en spel in de openbare ruimte. De belangrijkste maatschappelijke voorzieningen die worden toegevoegd zijn als volgt:

Buurthuis

Het huidige buurthuis de Bonte Kraai wordt vervangen. Dit biedt een kans om een nieuw concept hiervoor te ontwikkelen. Het moet multifunctioneler worden dan het bestaande gebouw en daardoor betere bruikbaar zijn voor verschillende typen gebruikers. Ambitie daarbij is een combinatie van een huis van de wijk met naast een ontmoetingsfunctie en een recreatief aanbod ook een educatief aanbod met kennis en vaardigheden (voor volwassenen). Doelstelling is dat er extra ruimte kan komen voor een inloop dagbesteding voor diverse doelgroepen.

IKC (basisschool)

In de K-buurt worden bijna de alle scholen vernieuwd. Daarbij is een goede spreiding nodig. De gewenste schaal is 400 leerlingen en 17 groepen. De groei van het aantal huishoudens maakt een extra school nodig. Het zijn scholen met een brede invulling. Een Integraal Kindcentrum, met basisonderwijs, kinderopvang, voorschoolse opvang Buitenschoolse opvang en een nabijheid van andere voorzieningen. De nabijheid van het OKT is gewenst. Volgens met Matsrepolan Masterplan is het gewenst dat ook sport en spel en cultuur in de onmiddellijke nabijheid van dit cluster is gehuisvest.

Woonadvies 'Buurtscenario'

	%	max.	max.
Sociaal	50	300	450
Midden	35	210	315
Duur	15	90	135
Totaal		**600**	**900**

Woonwens HvdK

	%	aantal
Sociaal	40	300
Midden	40	300
Duur	20	150
Jongeren		500
Totaal		**1.250**

Opleiden en ondernemen

Er is veel ondernemerschap onder jongeren uit de buurt, dit is een kans in de ontwikkeling van de buurt. In het plan worden er mogelijkheden gecreëerd voor flexibele betaalbare werkruimtes die ook goed door jonge ondernemers gebruikt kunnen worden. Onderzocht wordt om een voorpost van het beroepsonderwijs in de buurt

te laten landen om jongeren te begeleiden naar banen waar het werkperspectief heel goed is (bv. techniek).

Jongerencentrum/Talentenhuis

Het jongerencentrum/Talentenhuis is een aantrekkelijke, laagdrempelige en positieve plek in de buurt. Deze dient aan te sluiten bij wat jongeren in de buurt nodig hebben en wat hen aanspreekt. De gedachtenvorming over inrichting, uitvoering en programmering is nog in ontwikkeling. Het tijdelijke jongerencentrum is daarvoor de pilot. Het komt het tegemoet aan de behoeften van diverse doelgroepen (kinderen, lvb, meiden, mentale gezondheid). Andere creatieve (bv. muziek, dans, mode, (social) media) en sportactiviteiten voor jongeren. Aansluiting wordt gezocht bij de nieuw te ontwikkelen sportfuncties en bij onderwijsinstellingen die in de buurt willen investeren (o.a. ROC).

Ouder- en Kindteam (OKT)

Het Ouder- en Kindteam (OKT) is specifiek gericht om de gezinnen en kinderen een goede basis te geven voor hun lichamelijke en sociaal psychologische ontwikkeling. Zij werken samen met de buurtteams en de zorgverleners. Oom het basisonderwijs is een belangrijke partner. Clustering met deze partijen is gewenst. werkt samen met verschillende partijen aan de gezamenlijke opgave om met alle jongeren die er komen zowel te werken aan (identiteits) ontwikkeling en toekomstperspectief als aan het oplossen van problemen als die er zijn.

Ouderenzorgcluster

Op loopafstand van het winkelcentrum is ruimte voor een cluster van moderne ouderenzorgvoorzieningen. Het bestaat uit zelfstandige wooncluster (voor diverse doelgroepen) en verpleeghuisplaatsen. De bestaande voorzieningen (Roland Holsthuis en Koornhorst) zijn aan vernieuwing toe. Dat is ook beter mogelijk na toevoeging van de nieuwe cluster. Een hospice wil graag uit een ander deel van de K-buurt aansluiten. Een van de gezondheidscentra kan eraan worden toegevoegd.

Nieuwe woonvormen en innovatieve zorgverlening zijn nodig, vanuit een meer intergenerationele aanpak en de versterking van lokale sociale netwerken. Dit biedt ook weer kansen voor de Opstapbuurt: zorg is een belangrijke werkgever in Zuidoost.

Referentienorm

In Amsterdam willen we een volwaardige buurten realiseren. De Referentienorm is daarbij de meetlat. Voor alle belangrijke voorzieningen is aan de hand van het aantal toe te voegen woningen bepaald wat de extra hoeveelheid benodigde voorzieningen is. Er kunnen lokaal ook tekorten zijn en soms gaat het om het verplaatsen van bestaande voorzieningen. In bijgaande tabel voldoet het minimale programma aan deze norm.

Maatschappelijk programma		
oppervlak bvo	min	max
1. Jongeren en talenten ontwikkeling		
Jongerencentrum	375	400
Kunst en cultuur: uitvoerend	150	200
Sport binnen (maatsch./comm.)	180	400
Onderwijs gericht op jongeren (ROC/ VO/ Mediacollege)	0	400
Subtotaal	***705***	***1.400***
Sport in de 2 gymzaallocaties	pm	pm
Relatie met horeca/ commercieel	pm	pm
2. Gezinnen en gezond opgroeien		
Ouder Kind team (OKT)	650	650
Buurtteam	230	230
Bestaande gezondheidscentrum	650	650
Subtotaal	***1.530***	***1.530***
PO school	3.770	3.770
3. Woonzorgcirkel met ontmoeting en zingeving		
Deel Huis van de wijk (35%-65%)	200	400
Dagbesteding (WLZ/inloop)	100	250
HOED/ Huisartsen onder 1 dak	350	550
Plint verpleeghuis/ hospice (A)	400	850
Sport en revalidatie (fysio/fitness)	200	400
Subtotaal	***1.250***	***2.450***
Verpleeghuis/ zorgwoningen (minus plint A)	4.400	6.350
Hospice (6-8 appartementen indicatief)	450	600
Relatie met horeca/ commercieel	pm	pm
Aanvullende commerciele functies	pm	pm
4. Loopbaanontwikkeling en Wijkeconomie, samenleving en cultuur		
Deel Huis van de wijk (35%-50%), ondernemershuis/ incubator	100	200
Dagbesteding Meedoen	150	250
Additioneel ontmoeten: evenementenruimte	500	750
Sociale ondernemingen/ werkplaatsen	pm	pm
Ateliers/ Broedplaats/ K&C voorzieningen	200	1.000
Subtotaal	***950***	***2.200***
Relatie met horeca/ commercieel	pm	pm
Wonen werkenden in zorg en onderwijs	pm	pm
Totaal	***4.435***	***7.580***
Totaal incl. PO school	***8.205***	***11.350***

In kleur: referentienorm/zekere oppervlaktes (groen), indicatieve oppervlaktes (oranje), grove schattingen (rood)

Economisch programma

In K-midden is een grote informele economie in de buurt. De ambitie is om de informele economie formeel te maken en beter te faciliteren. Het gaat dan om heel verschillende activiteiten, van muziek en catering tot aan zorg. De bewoners van de buurt zijn ondernemend en doen dat nu vooral binnen hun eigen sociale netwerken. De uitdaging is om dit introverte gebeuren, extravert te maken. Zichtbaar en daardoor meer kansen te geven. De bewoners van de buurt zijn ondernemend. Indien er mogelijkheden zijn fungeren deze als opstap voor de buurt en de bewoners.
Er zijn veel jongeren die bezig zijn met (sociale) media, video's en het maken van muziek of clips, of die bezig zijn met kleding of persoonlijke verzorging, of een combinatie van dit alles. Deze jongeren zouden in deze buurt een plek moeten hebben om te groeien in het ondernemerschap. Een opleiding en ondersteuning voor startups kunnen hier aan bijdragen. Bovendien is het internationale karakter een belangrijk deel van de identiteit. De buurt kent mensen uit veel verschillende culturen die elkaar kunnen ontmoeten.

Bedrijfsruimte

Ook is het grote behoefte aan betaalbare bedrijfsruimte. Betaalbare en geschikte ruimtes voor starters en kleine zelfstandigen worden idealiter ondersteund met ruimtes voor onderlinge ontmoeting en mogelijkheden tot studieruimte, flexwerkplekken, het organiseren van workshops. Een relatie met de Talentenfuncties en het Huis van de wijk kan het maatschappelijk en het economisch programma verbinden en innovatieve ruimte bieden aan een tussengebied om de overstap te kunnen maken. Ondergeschikte horeca past in het concept van zo'n bedrijfsverzamelgebouw.
Broedplaatsen, verzamelgebouwen voor artistiek talent, bieden ruimte aan startend creatief talent en ambachtelijke ondernemers. Ruimte voor creatief talent in de buurt, kan bijdragen aan de revitalisering .
K-Midden heeft behoefte aan productiebedrijven. Zo biedt je kansen voor een productieve wijk, waar je in de bedrijfsruimte ook de mogelijkheid biedt voor ondergeschikte detailhandel. Hier kan de ondernemer zijn zelf gemaakte artikelen verkopen en creëer je reuring en economische activiteit.
Een van de uitgangspunten bij het bepalen van de toevoeging aan economische programma is het aantal nieuwe woningen. In dit plan kunnen ongeveer 500 nieuwe woningen gerealiseerd worden. In de Structuurvisie (2011) staat de ambitie om voor iedere nieuwe woning in dit gebied ook 5 m^2 werkplekken te realiseren.

Dat kan zowel kantoor- als bedrijfsruimte zijn. Als we die systematiek gebruiken komen we uit op 2.500 m^2.
Niet alleen de Structuurvisie geeft aanleiding tot toevoeging van werkruimte in dit gebied. Het is bekend dat er vraag is naar werkplekken, ook Hart van de K-Buurt geeft dit aan. Zo neemt het aandeel werkplekken in Zuidoost toe. Dit draagt bij aan meer sociaaleconomische kansen voor inwoners. De leefbaarheid in gemengde wijken is beter. Het biedt ruimte om te werken of ondernemen in de buurt. Om dit aan te zwengelen is de eerste genoemde tijdelijke invulling een goede aanzet. De lessen daaruit kunnen worden toegepast in een definitieve invulling. De samenwerking met een beroepsonderwijsinstelling (HBO/ROC) is zeker bij het opstarten een wezenlijke meerwaarde.

Detailhandel

Er blijkt dat er met de uitbreiding van K-Midden marktruimte is 1.000 m^2 detailhandel aansluitend op De Kameleon (Bureau Stedelijke Planning, 2018). Buiten het detailhandelcluster De Kameleon is er geen ruimte voor zelfstandig functionerende detailhandel. Buiten De Kameleon is er alleen mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel binnen andere functies.
In het winkelcentrum zijn nu veel grote ruimtes. Die zijn vaak te groot voor startende ondernemers. Kleine ruimtes voor ondernemers zijn er bijna niet in de K-buurt. Het aanbod sluit niet aan bij de vraag.

Horeca

Er is nog weinig horeca in deze buurt. BSP geeft aan dat er ruimte is voor 500 m^2 horeca, met name daghoreca, niet zijnde fastfood. Tijdelijke foodtrucks of het tijdelijk initiatief van de containers kunnen alvast een positieve invloed hebben op het gebied. De beste locatie hiervoor is rond het hart van de buurt (ook rond de speelsport activiteiten buiten). Zorg dat het een aanvulling is op het huidige aanbod.
Ook is er ruimte voor een grotere betaalbare ruimte met een brede bestemming die ook voor feesten en partijen gebruikt kan worden; al dan niet in combinatie met horeca. Daarnaast is er een grote behoefte aan horeca en werkruimtes voor catering bedrijven of cloud-restaurants (maaltijden die worden bezorgd).

Economisch progamma	
Kantoorruimte	Kleinschalige kantoorruimtes en concepten met gedeelde werkplekken toevoegen. ca 1.000m^2
Bedrijfsruimte	Op begane grod toevoegen van 2.000m^2 bedrijfsruimte, verschillende ruimtes vanaf 50 tot 250m^2. Ook 500m^2 muziek/videostudio's , kan op verdieping
Detailhandel	Dagelijkse detailhandel, max. 1.000m^2
Horeca	Daghoreca 500m^2, geen fastood, verschillende vestigingen tussen de 70 en 200m^2
Cultuur	Broedplaatsen en plekken voor cultuur gerelateerde activiteiten 500

Selecteer horeca op basis van sociaal ondernemen of sociale firma. Dit kan het buurtgerichte karakter ondersteunen, waarmee de horeca ook als een soort 'wijkonderneming' kan opereren.

Culturele voorzieningen

Grootstedelijke museale functies landen in veel gevallen op locaties waar al een aantrekkingskracht is op bezoekers uit binnen- en buitenland. Voor zo'n vestigingsstrategie wordt vaak gekozen omdat de consument steeds vaker verschillende bezoekdoelen combineert: naast het winkelen, bezoekt men de horeca in combinatie met het museum. Gezien de buurt K-Midden in 2018 geen aantrekkingskracht heeft op bezoekers, lijkt deze typische woon- en in de toekomst ook werkbuurt zich niet lenen voor het toevoegen van trekpleisters voor bezoekers. Het stadsdeel winkelcentrum ArenaPoort heeft deze potentie wel. Er is wel behoefte aan cultuur op wijk- of buurtniveau, passend bij de opstapbuurt. Een plek is op te treden of kennis te maken met cultuur in de eigen buurt en wellicht later te ontwikkelen tot een talent voor een groter publiek op een andere locatie in de stad. De K-buurt zet de bestaande identiteit in om een actief en geïnteresseerd publiek van buiten de wijk te trekken. Dat kan in kleinschalige en flexibele kunst-, en cultuurvoorzieningen. Dit publiek heeft interesse in de basis van de urban en hip hop cultuur en wil die ook uitdragen en versterken. Daarmee kan de wijk ook deel uitmaken van het netwerk van professionelere stedelijke voorzieningen dat in Zuidoost aan het ontstaan is. Hierbij passen kleinschalige en flexibel schaalbare voorzieningen van verschillende aard (onderwijs, cultuur, kunst, sport) zowel binnen als buiten, die fungeren als ontmoetings-, werk-, en optreedlocaties en voor evenementen. Die open en toegankelijke vormen passen bij de opstapfunctie die de wijk wil bieden.

Proces

Om de ambities van HvdK, het programma en de ruimtelijke wensen te vertalen naar een ontwerp is er een reeks thematische workshops gehouden. HvdK heeft bij voorgaande plannen al tal van workshops gehouden maar vanwege de aard van dit proces was het nodig om naar elkaar toe uit te spreken wat de verwachtingen en wensen zijn. In de tabel is een overzicht weergegeven van de thema's.

Een belangrijke uitkomst voor de ruimtelijke uitwerking voor K-Midden is de uitgangspuntenkaart. Hierin zijn zowel vanuit gemeente als HvdK waardevolle elementen vastgelegd. HvdK heeft op eerdere versies reactie gegeven. Input die haalbaar en realistisch zijn, zijn overgenomen.

Belangrijke discussies van de workshops gingen over de ruimtelijke uitwerking van het stedenbouwding plan en de uitwerking voor het plein.

WORKSHOPS K-MIDDEN

Workshop	Doel	Omschrijving
1.Plein, het hart van de buurt	Het vastleggen van de uitgangspunten voor het plein om een schetsontwerp te kunnen maken voor het SP. Invulling van de plinten met voorzieningen	De grootste wens vanuit de buurt is een centrale plek voor ontmoeten. Een plein bij de metrohalte is de aangewezen plek is om het plein te ontwikkelen. Voorstudies naar de mogelijkheden van de verschillende wensen moeten worden ingepast in het stedenbouwkundig plan. Deze workshop is een verdiepingsslag naar de inrichting van het plein. Hoe verbindt het plein de buurt? Wat is de relatie met de metrohalte, de Kameleon en het Bijlmer Museum?
2.Stedenbouwkundig kader K-midden	Formuleren van uitgangspunten voor een stedenbouwkundig concept. Vlekkenplan met spreiding voorzieningen, dichtheden, stedenbouwkundige accenten.	Hart voor de K wil van de Kbuurt een opstapbuurt maken. Een buurt waar bewoners een volgende stap kunnen maken in hun leven. Dat kan een stap naar een volgende of eerste woning zijn maar ook een stap in carrière door educatie. Voorzieningen en de juiste woontypologie spelen daarbij een belangrijke rol. Daarnaast wil HvdK de buurt een rol laten spelen in het 'grootstedelijke tapijt' van Amsterdam, ofwel er is een ambitie om de buurt op de kaart te zetten door middel van een stedelijke functie. Voorzieningen en de juiste woontypologie spelen daarbij een belangrijke rol. Daarnaast wil HvdK de buurt een rol laten spelen in het 'grootstedelijke tapijt' van Amsterdam, ofwel er is een ambitie om de buurt op de kaart te zetten door middel van een stedelijke functie. Al deze voorzieningen en woningen moeten een plek krijgen in het stedenbouwkundige kader voor Kmidden. Welke uitgangspunten zijn er voor dit gebied? Welke ambities en wensen zijn er? En zijn deze te verenigen met elkaar?
3.Voorzieningen en werk	Vaststellen van de benodigde voorzieningen voor Kmidden	Met de nieuwe ontwikkelingen komen ook nieuwe/opgewaardeerde voorzieningen. Er ligt nu een programma op basis van kengetallen welke voorzieningen en hoeveel m2 BVO er moeten worden gemaakt. Zijn deze voorzieningen allemaal in de buurt nodig of kunnen ze ook elders in de wijk? Welke voorzieningen vullen elkaar aan en zijn interessant om te clusteren? En waar in buurt moeten deze een plek krijgen? Hoe zijn deze voorzieningen onderdeel van een blok of gebouw? In het thema van opstapbuurt passen ook voorzieningen voor ontwikkeling. Welke voorzieningen zijn dit? Welke partijen kunnen we daaraan koppelen?
4.Functie van de Karspeldreef	welke kansen zijn er voor de Karspeldreef?	De Karspeldreef is een verbinding van de K-buurt met de rest van Zuidoost. De ontwikkelingen voor de K-buurt staan aan deze dreef en bepalen daarmee het profiel. De Karspeldreef wordt in de Omgevingsvisie aangeduid als stadsslaan. Welke rol speelt de Karspeldreef voor de K-buurt? Is het een verbindend element tussen de noord- en zuidzijde of is de ruimte hiervoor te groot? Is er ruimte voor verblijfsfuncties of is het enkel een verkeersruimte? Zijn er reserveringen voor de toekomst waar we rekening mee moeten houden?
8.Wonen in de K-buurt. Voor wie bouwen we?		De ambitie van Hart voor de Kbuurt is om woningen te bouwen voor de huidige bewoners zodat jongeren in hun buurt op zichzelf kunnen gaan wonen of dat mensen in de buurt van hun ouders kunnen blijven om zorg te verlenen. Momenteel is het aandeel sociaal relatief hoog (XX%) ten opzichte van de stad. In welk segment moeten de nieuwe woningen worden gebouwd? Zijn er specifieke doelgroepen die een plek moeten krijgen? Welke woningstrategie past het best bij de 'opstapbuurt' die Hart vd Kbuurt wil zijn? Dienst Wonen heeft twee scenario's: het Amsterdamse scenario volgens het beleid van 40-40-20 en een buurtscenario met een verdeling van 50-35-15. Wat voor een invloed heeft dit op de GREX? Kunnen we zorgen voor een doorstroming?
5.Typologie van bebouwing	Vaststellen van ontwikkelruimte om zo tot een opzet van verkaveling en vlekkenplan te komen. Op welke wijze kan het gevraagde programma (wonen, werken, voorzieningen) worden gehuisvest?	De ontwikkelingen voor de K-buurt staan aan weerszijden van de Karspeldreef. Daarmee wordt het profiel van de dreef bepaalt. De bebouwing reageert ook naar de andere zijden waarmee de bebouwing een verbinding is tussen de dreef en de gebieden naar de noordzijde met het Bijlmermuseum en aan de zuidzijde de laagbouw van Nieuw Kempering. Welke bebouwingstypologie past het best bij de ambities voor Kmidden? Hoe wordt parkeren goed opgelost? Wat is de balans tussen openbare ruimte en privé domein? Waar is ruimte voor zelfbouw (CPO, COOP, Samen in het Klein) en experiment (bijzonder huisvesting)?
6.Mobiliteit (fietsnetwerken, autoparkeren, autodelen, knelpunten, openbaar vervoer)		Het oorspronkelijke ontwerp van de Bijlmer was voor de moderne stadsmens met auto. De inrichting met vrije autobanen en veel ruimte voor parkeren in de openbare ruimte nodigen uit om de auto te gebruiken. Het fietsnetwerk ligt los van de dominante structuur voor de auto. Het is onderdeel van het wonen en het groen wat een grote kwaliteit is. Daarnaast kan Kmidden ook entree zijn voor heel Amsterdam vanuit het Gooi. Is dit een kwaliteit die moet worden uitgebuit om Kmidden een rol in de regio te laten spelen? En kan het stedenbouwkundig plan helpen om een verandering te bewerkstelligen waarin het autogebruik en -bezit vermindert en het fietsen wordt gestimuleerd en welke rol kan de metrolijn spelen in de ontwikkeling van de buurt? Parkeerbeheerplan?
7.Duurzaamheid (natuurinclusief bouwen, energie, rainproof, ecologie, circulair)		Gebiedsontwikkeling kan niet meer zonder het integreren van duurzaamheid. Vanuit de gemeente zijn daar eisen over opgesteld met betrekking tot natuurinclusief bouwen, energie, rainproof. Welke kansen liggen er nog meer voor de K-buurt? Is een collectieve WKO interessant?
9.Sport en spel in de wijk		Hoe wordt sport en spel geïntegreerd in het SP? Er ligt een kans om sport en spel te integreren in het stedenbouwkundig plan. https://www.buitenspeelkaart.nl Sociale grenzen speelgebieden, koppeling groenvisie Bijlmer Museum, Inclusiviteit

Overzicht van de workshopthema's

Om inzicht te krijgen in de ruimtelijke opgave voor K-Midden heeft R&D een ruimtelijke modellen uitgewerkt waarin het programma in bvo op hoofdlijnen is vormgegeven. Daarin is uitgegaan van een eenvoudige gesloten bouwblokken die passen binnen de beschikbare bouwvelden.

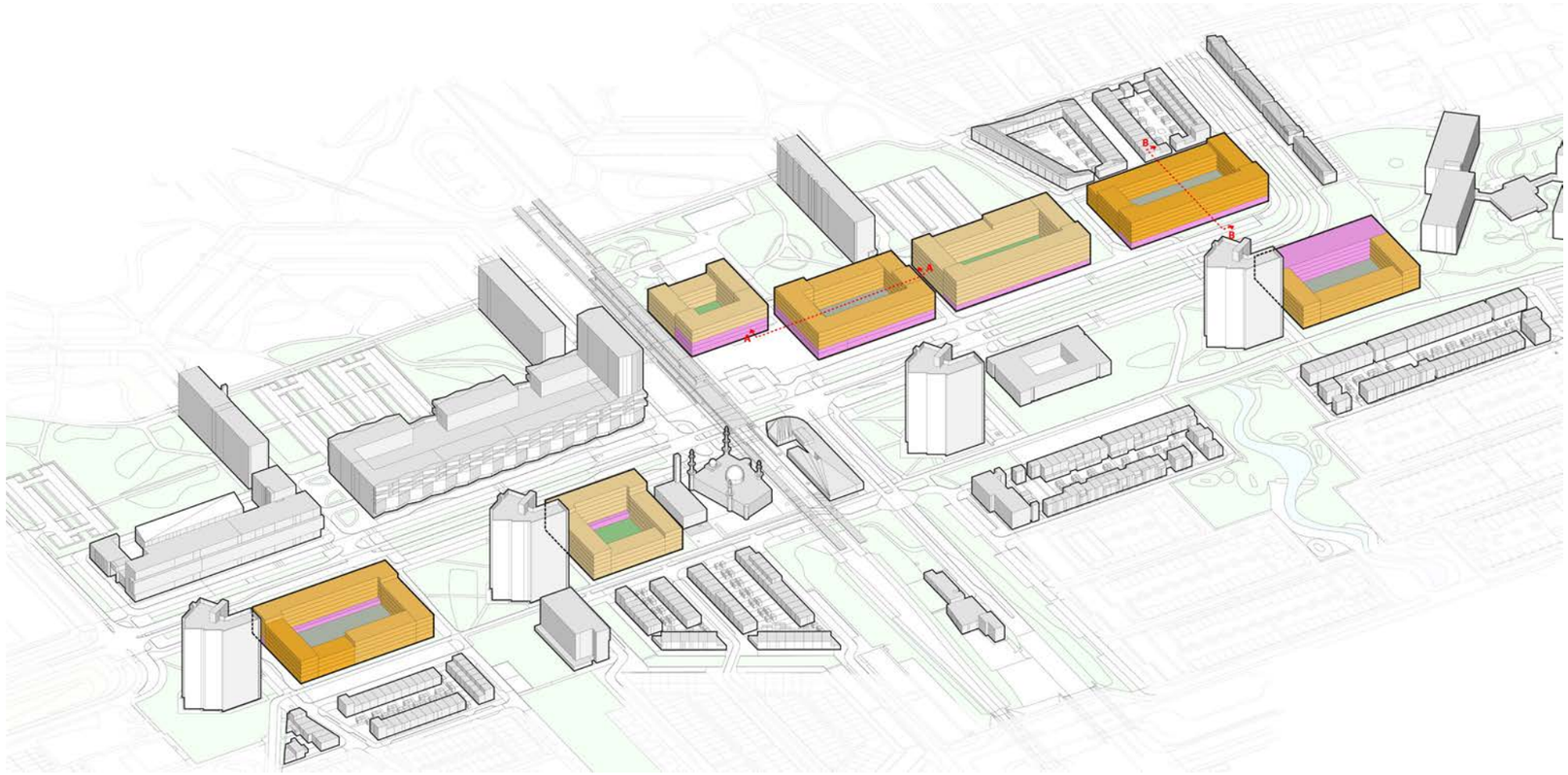
Ook is er door R&D onderzocht hoe om te gaan met de K-torens. Deze staan nu vrij in het veld maar de omgeving gaat veranderen. Het onderzoek ging over de vraag hoe de torens van nieuwe context kunnen voorzien zodat ze kunnen worden opgenomen in de nieuwe plannen.

Het resultaat van één van de eerste workshops is de uitgangspuntenkaart. Hierop hebben zowel HvdK als de Gemeente belangrijke elementen aangegeven die terug moeten komen in het ontwerp voor K-Midden. Om de discussie op gang te brengen heeft R&D een 3-tal modellen getekend op basis van de eerste versie van de uitgangspuntenkaart:

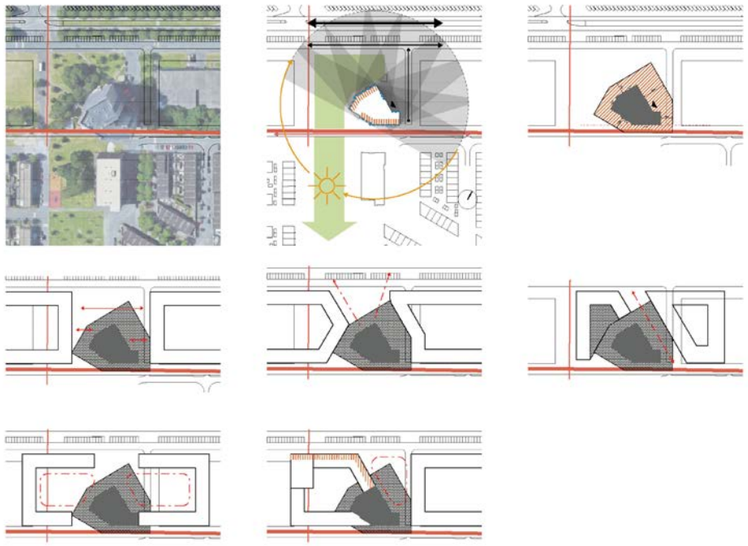
1) (half-) gesloten bouwblokken
2) kleine blokken
3) organische vormen

De uitgangspuntenkaart is nog niet vastgesteld. Er zijn nog enkele discussie's die lopen. Zo wil HvdK de as van het oostelijk deel van de Karspeldreef verleggen om aan de noordzijde meer ruimte te creëren en moet de kruising met de Kromwijkdreef worden aangepast, moet de Lighthouse Chapel wijken voor een andere functie en moet het metrostation bij voorkeur verplaatst worden. Ook wil HvdK een buurt-mobiliteitshub die een oplossing moet bieden voor de (toenemende) parkeerproblematiek.

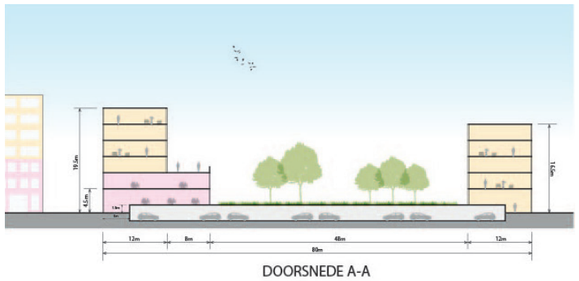
Naar de kosten en effecten van aanpassingen aan de Karspeldreef lopen onderzoeken. Ook naar de mobiliteitshub lopen onderzoeken. HvdK moet een gesprek voeren met de eigenaren van de Lighthouse Chapel om hun idee uit te leggen voor het uitkopen van het gebouw. Wat betreft het metrostation lopen onderzoeken naar aanpassing van de entree. Het verpaatsen is te kostbaar.



Studie naar volume en programma



Studie naar de inpassing van de bestaande torens

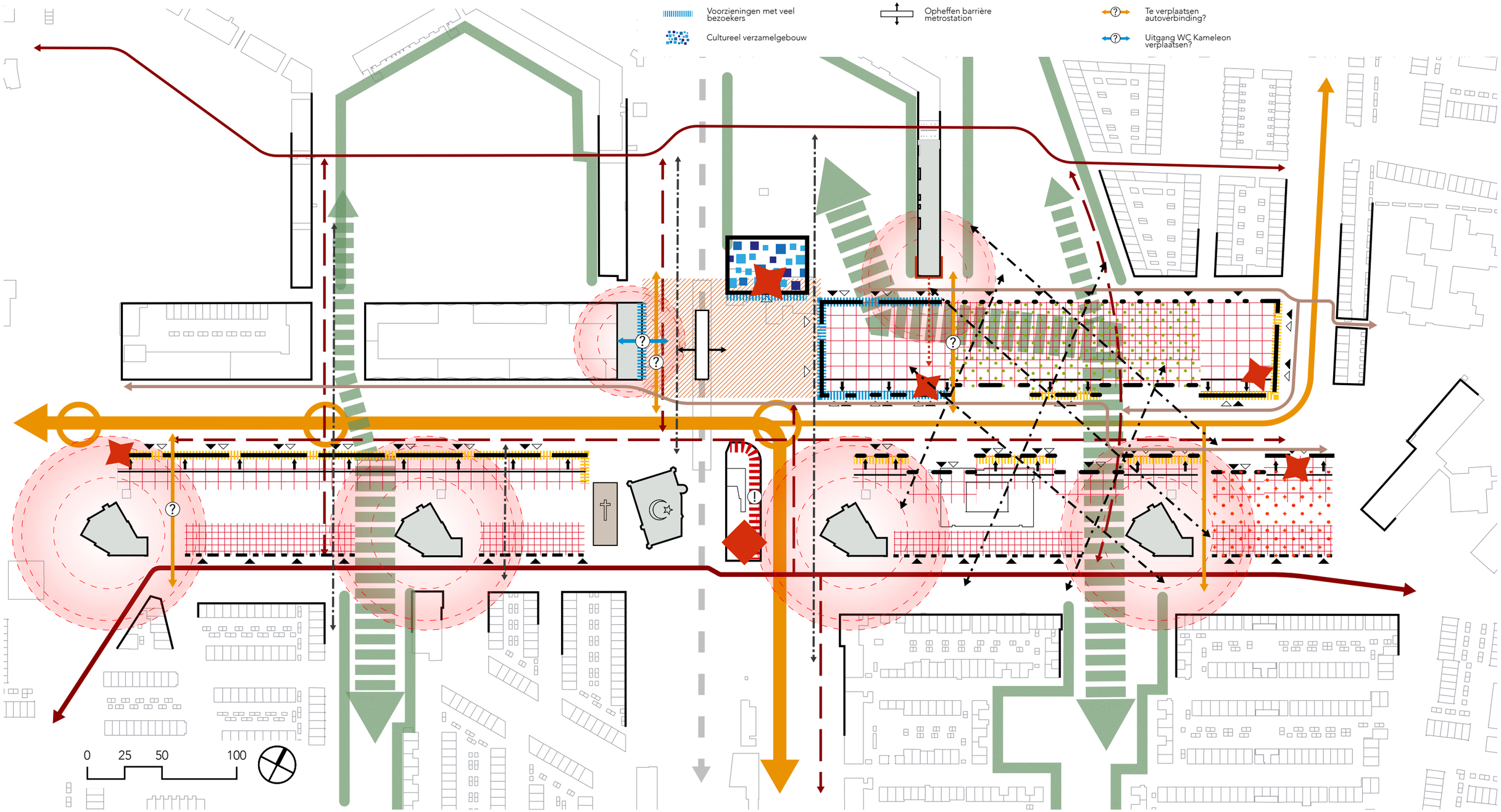


Doorsneden horende bij de studie naar volume

Uitgangspuntenkaart

Legenda

- Locatie plein, het hart van de buurt
- Grote stedelijke bebouwing
- Kleinere bebouwing (aansluitend bij laagbouw)
- Bebouwing in groen
- Ruimte voor expriment
- Voorzieningen met beperkt bezoekers
- Voorzieningen met veel bezoekers
- Cultureel verzamelgebouw
- Rooilijn verschuiven
- Langere rooilijnen
- Onderbrekingen in rooilijn
- Lossere bebouwing
- Toegangen tot woningen
- Toegangen winkels, bedrijven of voorzieningen
- Opheffen barrière metrostation
- Route auto
- Aanpassing kruising
- Hoofdnet fiets
- Wandel- en scootmobielroute
- Zichtlijnen/verbindingen voetganger
- Groenverbindingen
- Te verplaatsen autoverbinding?
- Uitgang WC Kameleon verplaatsen?
- Iconen van Kmidden
- Bestaande hoogteaccenten
- Accent
- Relatie accent
- Markering entree Kmidden
- Verbetering blinde gevel



Uitleg legenda Uitgangspuntenkaart

Locatie plein, het hart van de buurt

Het plein is het centrale punt van Kmidden waar de buurt bij elkaar komt. Verbonden aan de metro, de belangrijkste uitvalswegen en het winkelcentrum wordt deze plek aangevuld met voorzieningen.

Grote stedelijke bebouwing

Langs de Karspeldreef is ruimte voor grotere volumes die passend bij de stedelijke ambities.

Kleinere bebouwing
(aansluitend bij laagbouw)

Om aan te sluiten bij de laagbouw van de buurten 'achter' de Karspeldreef is hier een tussenschaal gedacht. Om zo een koppeling te maken tussen de grotere bebouwing van de Karspeldreef en de kleine bebouwing van de woonbuurten.

Bebouwing in groen

De bebouwing aan de noorzijde staat aan het Bijlmer Museum wat is gedefinieerd als beschermd stadsgezicht. Groen is voor deze bebouwing een belangrijk thema.

Ruimte voor expriment

Binnen het plan voor Kmidden is veel ruimte voor experimenten. Zo ook voor typen van ontwikkelen. Daarvoor is het kavel ten oosten van Kouwenoord geschikt. Een voorbeeld van een expriment is de coöperatie.

Voorzieningen met beperkt
bezoekers

Voorzieningen als detailhandel en horeca hebben veel aanloop. Dit zijn bedrijven die in het dagelijkse gebuik veel worden bezocht. Daarom worden deze zoveel mogelijk rondom het plein geplaatst om zo het levendige hart van de buurt te maken.

Voorzieningen met veel
bezoekers

Voor voorzieningen en bedrijven die minder bezoekers trekken of vanwege privacy geen prominente plek willen, kunnen elders aan of vlakbij de Karspeldreef terecht.

Cultureel verzamelgebouw

Als centrale plek voor de buurt, op de kop van het plein, moet een gebouw komen waar allerlei culturele, sportieve en artistieke ontmoetingen kunnen plaatsvinden. Het gebouw representeert het hart voor de Kbuurt, is een schakel tussen het urbane leven op het plein en de groene oase van het Bijlmer Museum. Het is de hoeder van de buurt.

Rooilijn verschuiven

De Karspeldreef kent een ruim wegprofiel. Door de bebouwing zoveel mogelijk naar de straat te schuiven moet er een compactere straat ontstaan waarbij de relatie tussen de bebouwing aan weerszijden wordt versterkt.

Langere rooilijnen

De grotere gebouwen aan het westelijke deel van de Karspeldreef worden gekenmerkt door langere aanéén-gesloten gevels.

Onderbrekingen in rooilijn

De gebouwen aan het oostelijk deel van de Karspeldreef worden gekenmerkt door meer onderbrekingen. Zo ontstaat er meer relatie tussen de Karspeldreef en het achterliggende gebied.

Lossere bebouwing

Aan het park van het Bijlmer Museum is lossere bebouwing met veel groen denkbaar voor een meer parkachtige setting.

Toegangen tot woningen

Woningen hebben een eigen of een collectieve toegang vanuit de openbare ruimte. Ook aan de Karspeldreef zijn toegangen tot de woningen wenselijk.

Toegangen winkels, bedrijven of
voorzieningen

Toegangen van winkels, bedrijven en voorzieningen zijn goed zichtbaar en hebben voornamelijk een plek aan de Karspeldreef en het plein.

Opheffen barrière
metrostation

Het metrostation staat nu als een blok op het plein waardoor er een tweedeling is ontstaan. Onderzocht wordt of er aanpassingen aan het station kunnen worden gedaan om de barrière te verminderen en zo het plein weer te helen.

Route auto

De Karspeldreef is een belangrijke ontsluitng van de Bijlmer richting de A9. Vooral westelijk van de Kromwijkdreef is de verkeersintensiteit hoger vanwege die ontsluitingsfunctie. De oostelijke route richting de woonbuurten heeft een lagere intensiteit.

Aanpassing kruising

Om de doorstroming op de Karspeldreef te verbeteren wordt er onderzoek gedaan naar verschillende kruisingen. Hierbij wordt gedacht aan rotondes of verkeerspleinen.

Hoofdnet fiets

Ten zuiden van de Karspeldreef loopt een fietsroute die onderdeel is van het Hoofdnet Fiets. Dit is een belangrijke fietsverbinding tussen oost en west.

Wandel- en scootmobielroute

Voor de bewoners van Koornhorst is een comfortabele route naar het plein belangrijk. Nu maken zij vooral gebruik van de Oliepalmstraat.

Zichtlijnen/verbindingen voetganger

Zichtlijnen en goede routes voor langzaamverkeer versterken de relatie tussen beiden zijde van de Karspeldreef.

Groenverbindingen

De originele Bijlmer is een groene wijk. Door bestaande groenstructuren te versterken en te verbinden ontstaat er een robuuste groen netwerken.

Te verplaatsen
autoverbinding?

De Karspeldreef kent veel afslagen door toedoen van de ventwegen. Door de ventwegen op te heffen en op andere plekken de autoverbindingen met achterliggende buurten te leggen ontstaat er een duidelijkere inrichting van de Karspeldreef.

Uitgang WC Kameleon
verplaatsen?

Door het Winkelcentrum Kameleon te herstructureren kan er aan de zijde van het plein een entree worden gemaakt. Daarmee ontstaan er logische routes tussen de Kameleon en de voorzieningen aan het plein.

Iconen van Kmidden

Kmidden kent enkele iconische gebouwen. Enkele zijn nieuw en sommige zijn van de oude Bijlmer. De oude Bijlmericonen moeten in het stedenbouwkundige plan voor Kmidden van een nieuwe context worden voorzien.

Bestaande hoogteaccenten

Een aantal iconen werken op een hoger schaalniveau. De torens van de Kbuurt zijn zichtbaar tot ver in het buitengebied van Amsterdam.

Accent

Op strategische plekken worden accenten gemaakt die bijdragen aan de leesbaarheid van het gebied. Accenten kunnen bijzondere functies zijn (het cultureel verzamelgebouw) maar ook gebouwen die in zichtlijnen staan zijn aangemerkt als accent. Accenten kunnen zijn vormgegeven als hoogbouw of verbijzondering in de architectuur.

Relatie accent

Accenten kunnen een relatie hebben met bestaande bebouwing. Een doorzetting of reflectie van Kleiburg is hiervan een voorbeeld.

Markering entree Kmidden

Om de entree van Kmidden vanaf de Kromwijkdreef zichtbaar te maken is een volume denkbaar. Samen met de flat van Kraaiennest vormt deze een poort naar het gebied.

Verbetering blinde gevel

Het gebouw van de Lighthouse Chapel, op de hoek Karspeldreef-Kromwijkdreef, heeft een geheel dichte en monotone gevel. Daardoor draagt het niet bij aan de levendigheid in de buurt.







De drie ruimtelijke modellen op basis van de uitgangspuntenkaart met daaronder referentiebeelden. Vlnr: (half-) gesloten blokken, kleine blokken en organisch

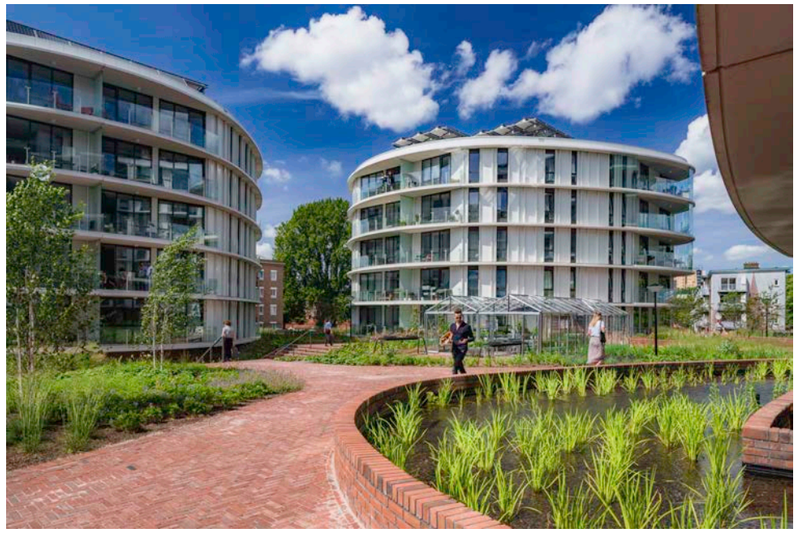








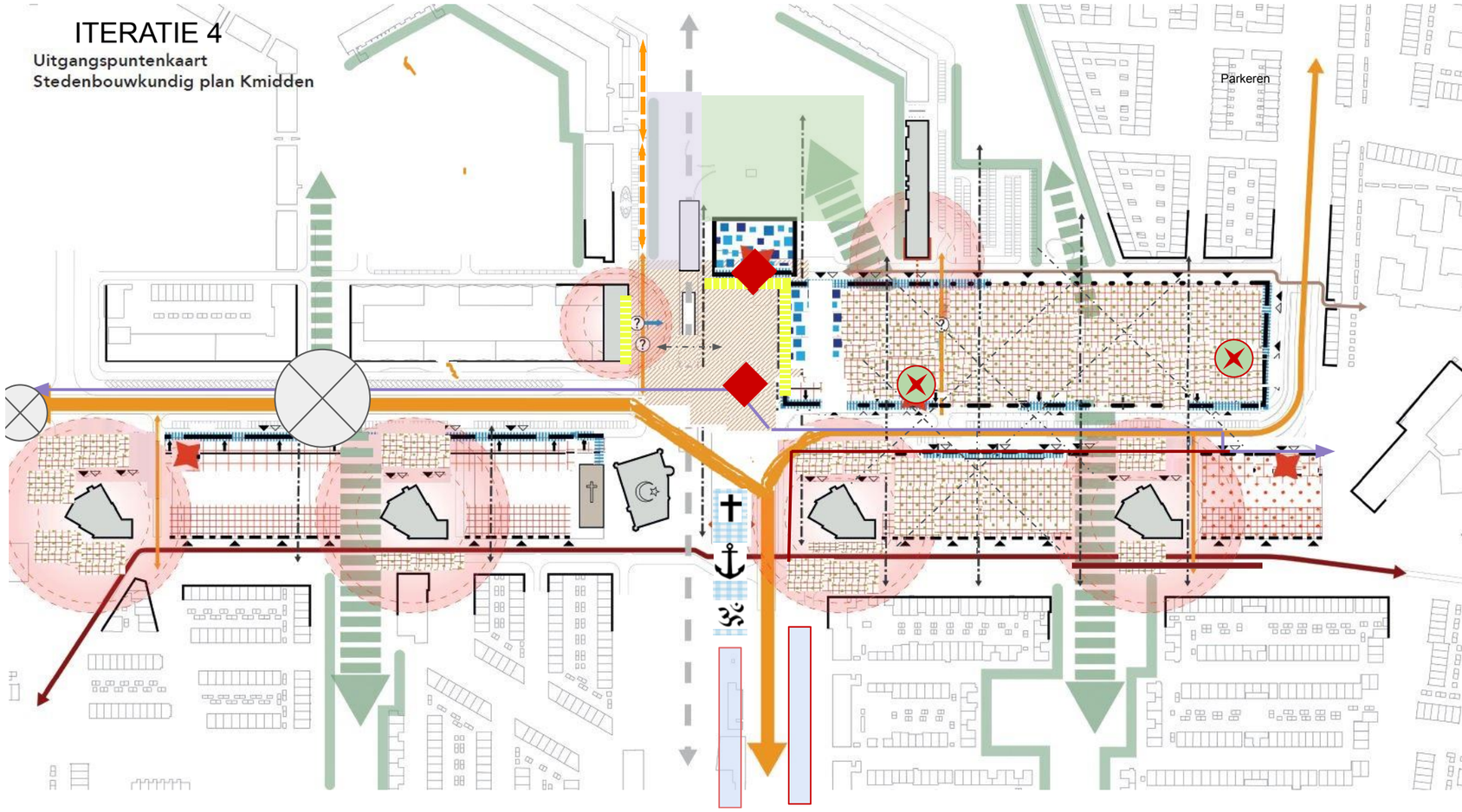




revisie vanuit HvdK op de uitgangspuntenkaart



Schetsen van HvdK



Aanpassingen op de eerste versie Uitgangspuntenkaart vanuit HvdK



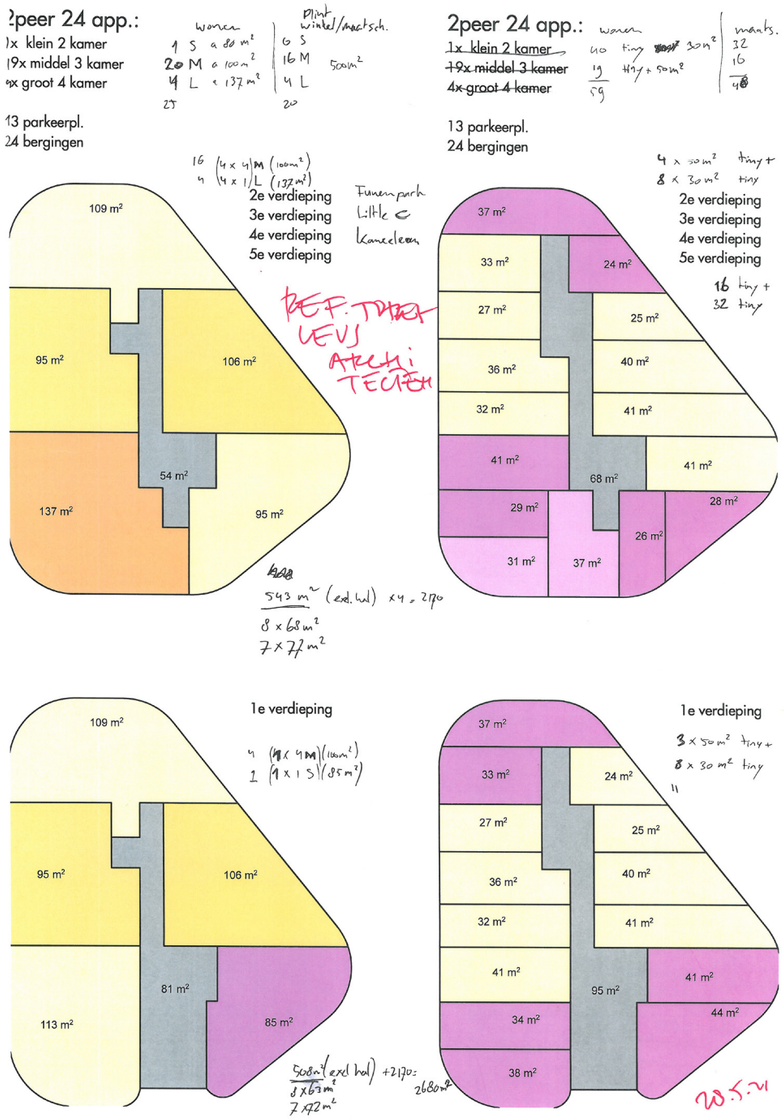
Voorbeeld vanuit HvdK voor torens in het groen





Studie HvdK naar gebouwen met ronde vorm

In samenwerking met architectenbureau Peter Dautzenberg en Partners (PD+P) heeft HvdK een rekenmodel gemaakt op basis van de uitgangspunten en hun revisie hierop.
Als referentiegebouw is hiervoor het gebouw 2Peer van LEVS op Cruquius gekozen. Dit gebouw reflecteert de vorm die wordt gezocht bij het wonen in een groen landschap. Het gebouw heeft een footprint van ca. 600m^2. PD+P laat zien dat de plattegrond geschikt is voor verschillende soorten woningen. Van ruimte ééngezinswoningen tot studio's voor jongeren.
Het parkeren en de bergingen zouden opgelost kunnen worden door het maken van een halfverdiepte kelder.
De focus van deze modellen ligt op de inpassing van vierkante meters bruto-vloeroppervlak voor wonen. Het inpassen van het voorzieningenprogramma is in deze modellen niet meegenomen.



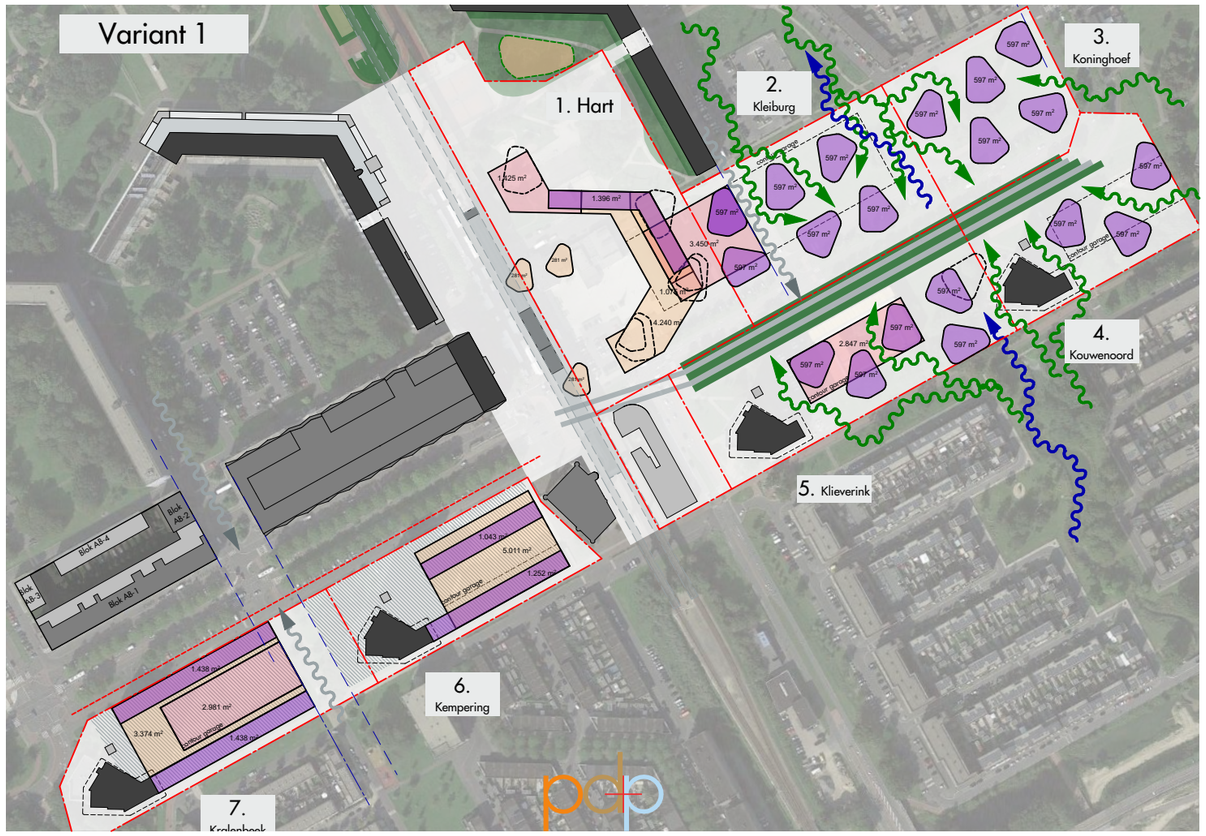
Studie naar plattegronden met verschillende type woningen (PD+D)

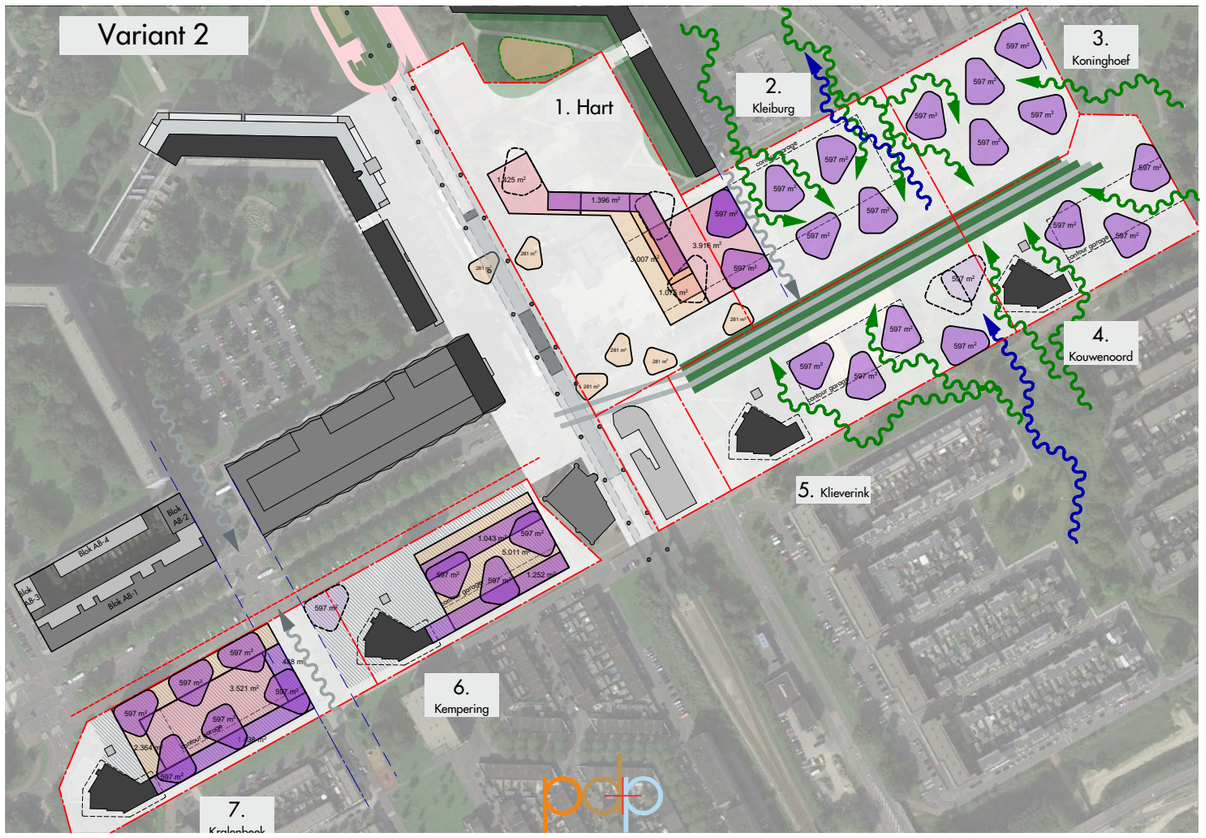






Referentieproject 2Peer, LEVS, 2020





Variant 1	Torentjes in het groen / blokken in stadsstraat				Gemiddelde bvo per woning:	106 m²
Blok	Woningen per laag	Aantal woonlagen	bvo m²/ woning	hectare	woningen gepland	woningen per hectare (land)	bvo m²/ blok
1 Hart				2,8025	245	87,422	10172
1 Tiny	20	7	39		140		5453
1 Tiny +	15	7	45		105		4719
2 Kleiburg				1,5388	225	80,285	33581,25
1 Woontoren	5	20	149		100		14925
5 Blokjes levs	5	5	149		125		18656
3 Koningshoef				1,0644	135	48,171	18357,75
3 Blokjes levs	5	5	149		75		11194
2 Blokjes mix	6	5	119		60		7164
4 Kouwenoord				1,2873	80	28,546	11044,5
2 Blokjes levs	5	5	149		50		7463
1 Blokjes mix	6	5	119		30		3582
5 Klieverink				1,9254	130	46,387	18507
4 Blokjes levs	5	5	149		100		14925
1 Blokjes mix	6	5	119		30		3582
6 Kempering				1,1698	104	37,110	10116,399
1 Blok AB-1	13	5	92		65		5969
1 Blok AB-1	13	3	106		39		4148
7 Kralenbeek				1,5676	160	57,092	12702,514
1 Blok AB-1	16	6	106		96		10210
1 Blok AB-1	16	4	39		64		2493
Totaal				11	1.079		114.482

Variant 2	Torentjes in het groen / blokken met torentjes in stadsstraat				Gemiddelde bvo per woning:	130 m²
Blok	Woningen per laag	Aantal woonlagen	bvo m²/ woning	hectare	woningen gepland	woningen per hectare (land)	bvo m²/ blok
1 Hart				2,8025	245	87,422	10172
1 Tiny	20	7	39		140		5453
1 Tiny +	15	7	45		105		4719
2 Kleiburg				1,5388	260	92,774	32537
1 Woontoren	6	20	119		120		14328
2 Blokjes levs	5	5	149		50		7463
3 Blokjes mix	6	5	119		90		10746
3 Koningshoef				1,0644	195	69,581	25521,75
3 Blokjes levs	5	5	149		75		11194
2 Blokjes tiny	12	5	119		120		14328
4 Kouwenoord				1,2873	110	39,251	14626,5
2 Blokjes levs	5	5	149		50		7463
1 Blokjes tiny	12	5	119		60		7164
5 Klieverink				1,9254	130	46,387	18507
4 Blokjes levs	5	5	149		100		14925
1 Blokjes mix	6	5	119		30		3582
6 Kempering				1,1698	78	27,832	29221
1 Blok AB-1	13	3	92		39		3581
1 Blok AB-1	13	3	106		39		4148
3 Blokjes tiny	12	5	119		180		21492
7 Kralenbeek				1,5676	182	64,942	25790,794
1 Blok AB-1	16	2	106		32		3403
6 Blokjes levs	5	5	149		150		22388
Totaal				11	1.200		156.376

Uitwerkingen van de rekenmodellen

Ruimtelijk kader

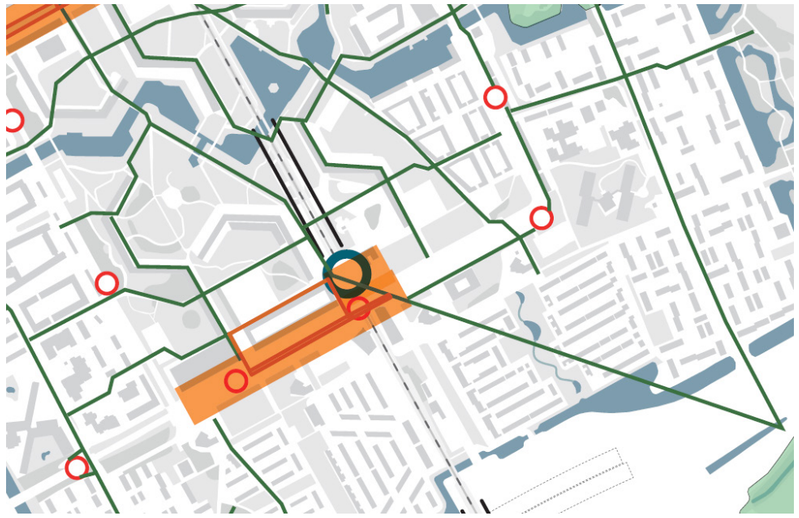
Kansen en verbindingen

De Kansen en Verbindingen studie voor Zuidoost laat zien dat er ook voor K-Midden verbeteringen mogelijk zijn.
De kaarten voor (Hoofd-)groenstructuren laten zien dat er kansen liggen op schaal van de wijk als ook op lokale schaal. De K-Buurt kent veel groen maar er zijn nog enkele ontbrekende schakels waarmee de structuren robuster kunnen worden. De ingrepen kunnen varieren van het maken van sterke bomenlanen tot het koppelen van parken en groengebieden.
In het fietsnetwerk liggen er vooral kansen om routes beter te maken. De routes zijn er al maar zijn niet altijd continu. Herkenbaarheid van de routes is een ingreep die hier mogelijk is.

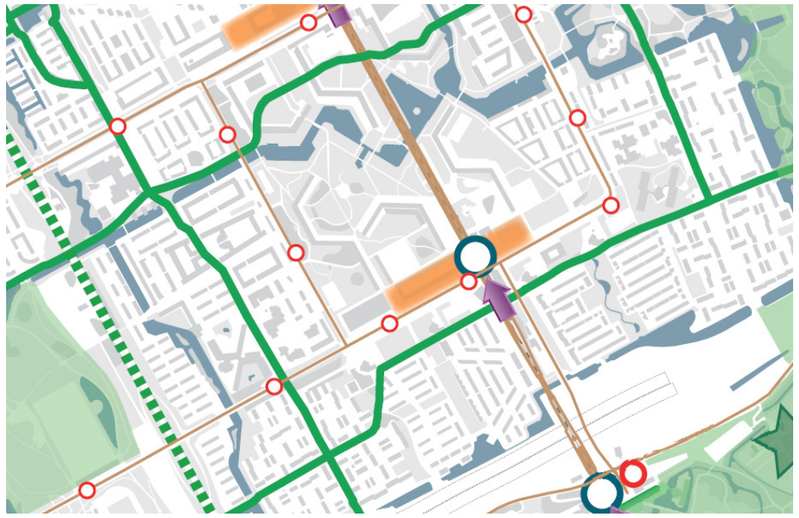
Er is een beslissing genomen om de HOV van Bijlmer Arena naar IJburg niet via de Karspeldreef langs K-Midden te laten rijden, maar via de Langbroekdreef langs de Gaasperplas. Wanneer de HOV via de Karspeldreef zou gaan wordt een gebied met straks 1.250 extra woningen sterker onderdeel van het stedelijk netwerk. Deze beslissing terugdraaien zou voor K-Midden een grote kans zijn.



Hoofd groenstructuur



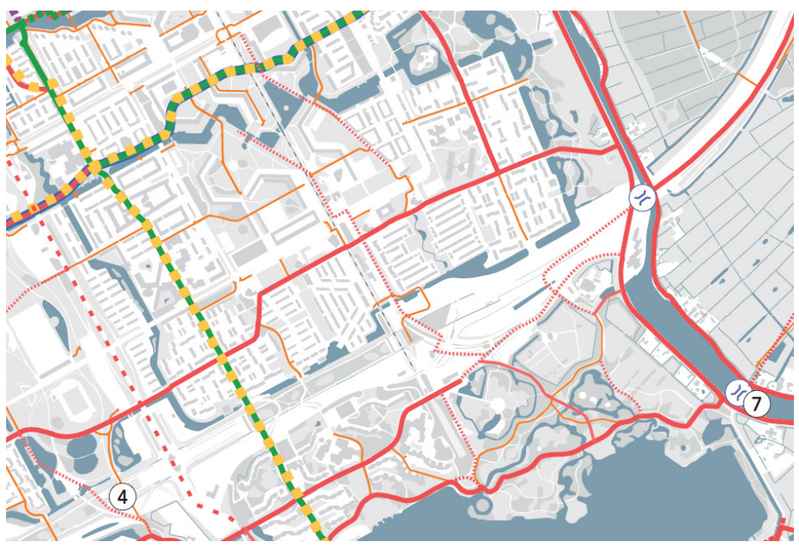
Voetgangers



Voorzieningen



Groen en groenstructuren



Fietsnetwerk



Openbaar vervoer

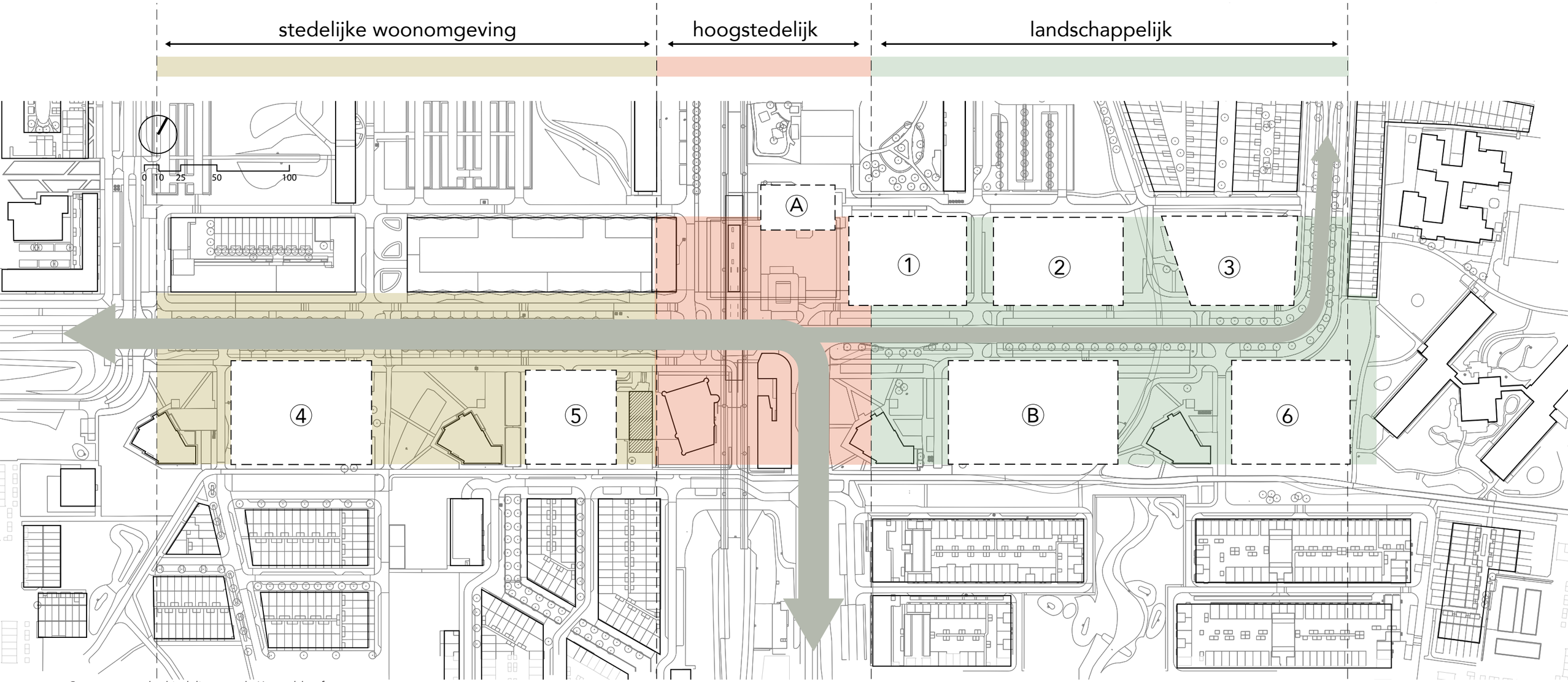
Driedeling van de Karspeldreef

De revisie van HvdK heeft geholpen in een concept voor het ruimtelijk kader voor K-Midden vorm te geven op een wijze die voor zowel Gemeente als HvdK werkbaar is.

De Karspeldreef is op te delen in drie verschillende gebieden. Het deel waar de Kameleon en blok AB staan is te kenmerken als stedelijk. De bestaande blokken zijn groot, hoog en dicht. De plinten naar de Karspeldreef zijn gevuld met voorzieningen. Dit deel van de Karspeldreef wordt ook een intensiever gebruikt als verbinding tussen de Bijlmer en de A9*. Hier passen blokken met een stedelijke uitstraling (kavels 4 e 5). Hoge dichtheid gemixt met voorzieningen. De blokken zijn compact en hebben in de binnenkant de mogelijkheid om parkeren op te lossen.
Aan de Karspeldreef lopen de blokken op tot ca. 7 lagen met in de plinten voorzieningen. De zuidzijde zijn er aan het maaiveld woningen met, waar mogelijk, entrees om zo de relatie te maken met de laagbouwbuurt. De blokken zijn hier ca. 4 lagen hoog.

Het middendeel is aangemerkt als hoogstedelijk milieu. Dat uit zich in een hoge mate van voorzieningen gericht op dagelijks gebruik gesitueerd rondom het nieuwe plein als kern van de buurt. Het plein wordt gevormd door de gevel van de Kameleon, de gevel van een nieuw blok (kavel 1) waarin zowel voorzieningen als woningen en parkeren worden opgenomen en aan de kop van het plein komt een cultureel verzamelgebouw als schakel tussen het plein en de sport- en speel voorzieningen ten noorden van het plein (kavel A).

De oostzijde van de Karspeldreef is de luwe kant. De verkeersintensiteit ligt hier lager omdat deze route vooral gebruikt wordt door bewoners. Hier is de wens vanuit HvdK om gebouwen een meer landschappelijke inpassing te geven, in de gedachte van principes van de oude Bijlmer (kavel 2, 3, 6 en B).



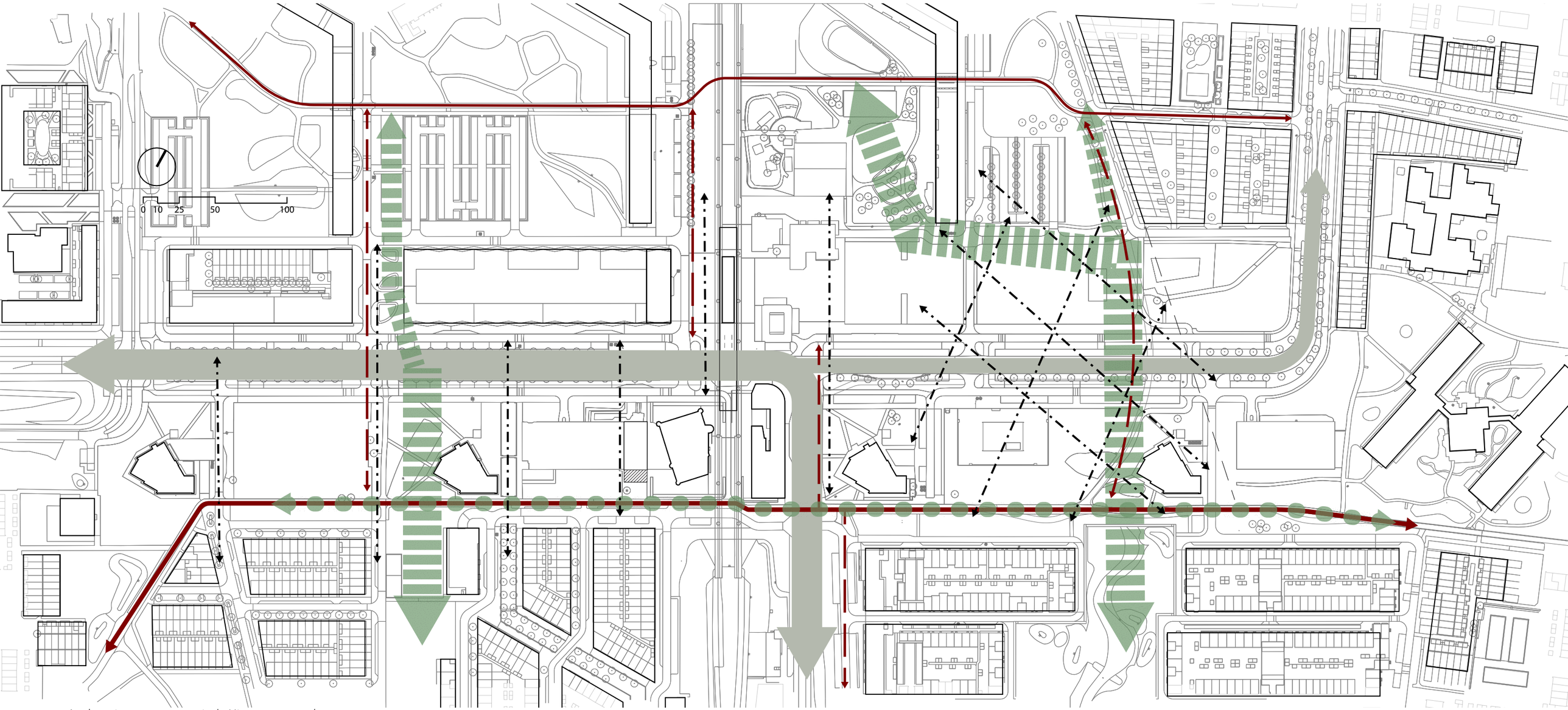
Concept voor de driedeling van de Karspeldreef

*bron: https://maps.amsterdam.nl/verkeersprognoses/

Aanknopingspunten Uitgangspuntenkaart

Voor het ruimtelijke concept zijn er een aantal structurerende elementen uit de Uitgangspuntenkaart uitgelicht. Allereerst is er de Karspeldreef als ader door de buurt. Dit is een sterke as, aangemerkt als stadslaan in de omgevingsvisie, die functioneert als ontsluiting voor de buurt en de Bijlmer. Hieraan komt het plein met de meeste concentratie voorzieningen. Verbetering van het profiel moet er voor zorgen dat weerszijden van de straat een sterkere relatie met elkaar hebben.
Aan de noord- en zuidzijde lopen evenwijdig aan de dreef fietsroutes. De zuidelijke route is aangemerkt als hoofdnetfiets. Dat betekent dat deze route een belangrijke verbinding is in het fietsnetwerk van Zuidoost. Tussen deze fietsroutes kunnen de noord-zuid verbindingen worden versterkt.
Gekoppeld daaraan ligt er ook een kans om groenstructuren te verbinden waardoor het ecologische en recreatieve netwerk wordt versterkt.

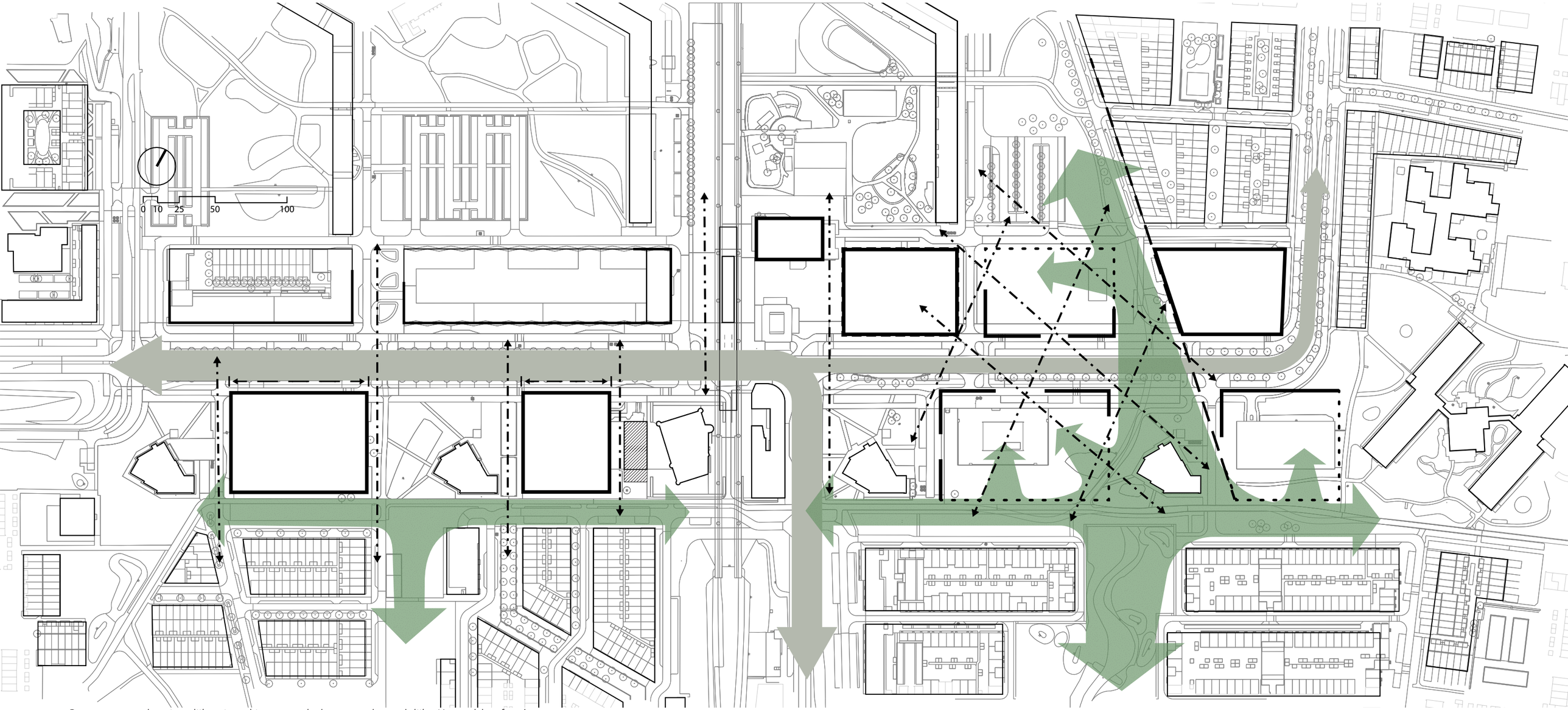
Het is voor HvdK belangrijk dat er zichtlijnen door het gebied heen lopen. De Kameleon wordt door de buurt ervaren als een kolos die de relatie tussen het Bijlmermuseum, de Karspeldreef en de K-torens belemmert. Aan de oostzijde zijn de velden nog leeg en is het hier mogelijk om langs zichtlijnen te maken.



Aanknopingspunten vanuit de Uitgangspuntenkaart

Concept voor ruimtelijke uitwerking

Het ruimtelijke concept voor K-Midden gaat uit van stedelijke gebouwen aan de Karspeldreef met het accent op de westelijke zijde. Gebouwen aan de dreef kennen een stevige gevel met in de eerste bouwlaag, de plint, voorzieningen. Daar waar de groene verbinding komt tussen park en Bijlmer Museum ontstaat er een clash tussen de stadslaan van de Karspeldreef en de groene as. Hier breken de blokken open en waad het groen door de blokken. Door het openbreken van de blokken kunnen zichtlijnen ontstaan over de hele diepte van het gebied. De groene verbinding krijgt een parkachtige uitstraling met een vrijliggend fietspad, wandelpaden en mogelijk een nieuwe watergang. De groene ruimtes die tussen de gebouwen ontstaan krijgen een semi-openbare uitstraling met informele routes door het gebied. De woonsfeer overheerst in deze ruimtes waardoor een veilige openbare ruimte wordt gewaarborgd. Hierdoor ontstaat aanleiding om afwijkende typologie toe te passen waarin de stedelijke uitstraling richting de dreef mogelijk is en waar tegelijkertijd een groene parkachtige setting denkbaar is.



Concept voor de ruimtelijke uitwerking: een clash tussen de stedelijke Karspeldreef en het groen

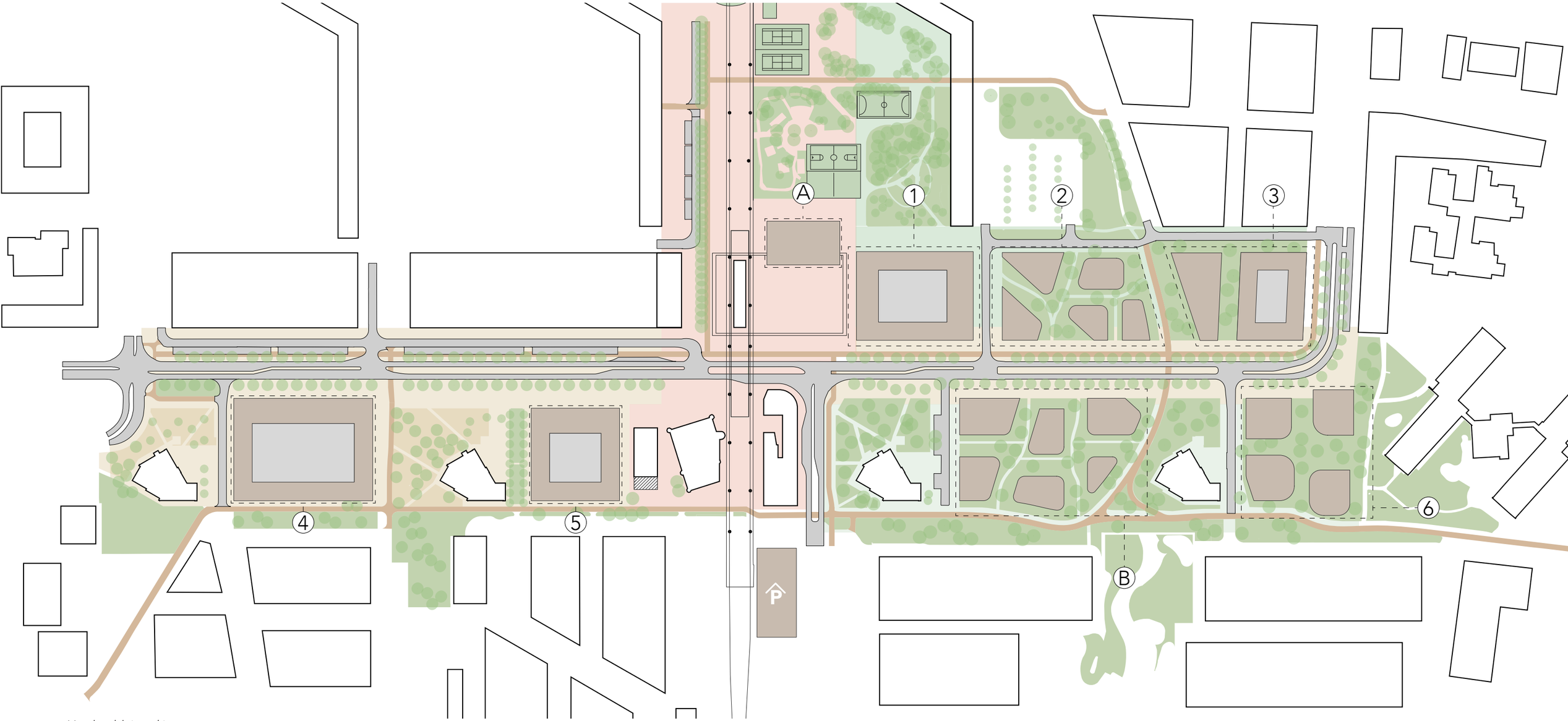
Voorbeeld uitwerking

De ontwikkelruimte in K-Midden bestaat in eerste instantie uit de velden waar voorheen de garages en het winkelcentrum Kraaiennest stonden, de kavels 1 tot en met 6.
Daarnaast zijn er nog kavels die al in gebruik zijn, kavels A en B. Op kavel A staan nu het Medisch Centrum en buurthuis de Bonte Kraai. Op kavel B staat Sayhaey, een tijdelijk woongebouw voor werkende jongeren en studenten.

De kavels A en B worden in de planvorming meegenomen om zo te komen tot één ontwerp voor K-Midden. Kavel A is nodig om de juiste voorzieningen aan het plein te maken waardoor het de centrale plek van de buurt kan worden. Dit kavel vormt zo een schakel tussen het plein en het sport en spel aan de zijde van het Bijlmermuseum. Het kavel zal bestaan uit één gebouw waarin allerlei culturele en educatieve functies voor de buurt in kunnen verzamelen om zo een gebouw voor de hele buurt te worden. Het buurthuis kan een nieuwe plek krijgen in dit culturele verzamelgebouw. Voor de gebruikers van het Medisch Centrum moet een alternatief worden geboden.

Op kavel B staat nu Sayheay, een gebouw met ca 200 jongerenwoningen. Sayheay heeft een contract voor 10 jaar. Afhankelijk van de ontwikkelstrategie en fasering zijn er meerdere scenario's mogelijk wanneer hier ontwikkeld gaat worden.

Kavel 1 bestaat uit een solide blok waar een groot aandeel van de commerciële voorzieningen voor K-Midden inzit. De eerste twee lagen rondom het blok kan worden gevuld met voorzieningen die gericht zijn op dagelijks gebruik zoals detailhandel en horeca aangevuld met ruimte voor werken. Onderzocht moet worden of hier ook een supermarkt in kan. De binnenzijde van het blok is bedacht voor parkeren in ca. 3 lagen. Bovenop dit blok komen woningen.



Voorbeelduitwerking

In diezelfde typologie zijn de kavel 3, 4 en 5 bedacht. Stedelijke blokken met in de plinten zoveel mogelijk voorzieningen naar de Karspeldreef en parkeren inpandig opgenomen. In deze voorbeelduitwerking is kavel 3 vormgegeven aansluitend het laagbouwblok aan de 's Gravendijkdreef. Op dit kavel is ook ruimte opgenomen voor een basisschool. Op deze plek komt de school midden in de nieuwe ontwikkelingen te staan, gekoppeld aan de groene verbinding tussen Bijlmer Museum en het park ten zuiden van de flat Kouwenoord. In de plinten van de gebouwen aan Karspeldreef in de nabijheid van de school kan het OKT een plek krijgen, samen met het Buurtteam. Zo ontstaat een cluster van kind- en gezin voorzieningen.
Over kavel 3 is nog discussie met HvdK. Zij zien voor de school een locatie in kavel 6 zodat het concept van de losse bebouwing in het groen kan worden doorgezet.

Als alternatief voor een deel van de voorzieningen van het Medisch Centrum kan kavel 5 uitkomst bieden. Voor dit blok wordt gestudeerd op de inpassing van Woonzorg Nederland. Zij zoeken ruimte voor 80 units voor intramurale zorg met aanvullende ruimte voor zorg en ontmoeten en 80 woningen voor zelfstandige ouderen in de goedkope en middeldure sector. Bij dit programma past ook een zorgcluster en een deel van de ontmoetingsfuncties voor ouderen.

Het concept van de kruising tussen het groen en de Karspeldreef moet tot uiting komen in de typologie van de kavels 2 en B. Losse bebouwing die naar buiten toe zijn georiënteerd staan hier in een groene omgeving. Daar waar gevels aan de Karspeldreef staan zijn de gevels stedelijk en voorzien van plinten met functies. Binnen in de blokken is de sfeer groen en ontspannen. Aan het groen wordt gewoond. De gebouwen zijn hier organisch gevormd, naar de wens van HvdK. Het binnengebied is openbaar maar als niet-bewoner ben je hier te gast.
Qua uitvoerbaarheid zijn er een veel vraagtekens bij dergelijke typologie. Vanuit ruimtelijke kwaliteit vragen we als gemeente ontwikkelende partijen om (fiets-)parkeren en bergingen op eigen terrein op te lossen. Bij deze typologie kan dit alleen inpandig. Dat heeft als gevolg dat hier ontwikkeld moet worden voor een soort woningen waarbij de parkeernorm 0 is. Dat zijn veelal sociale woningen maar voor corporaties is deze typologie te duur om te bouwen. De footprint van dergelijke gebouwen zijn klein waardoor het complex is om hierin parkeren, voorzieningen en stijgpunten te organiseren op een wijze waarbij de buitenzijde een aantrekkelijke en kwalitatieve gevel krijgt.

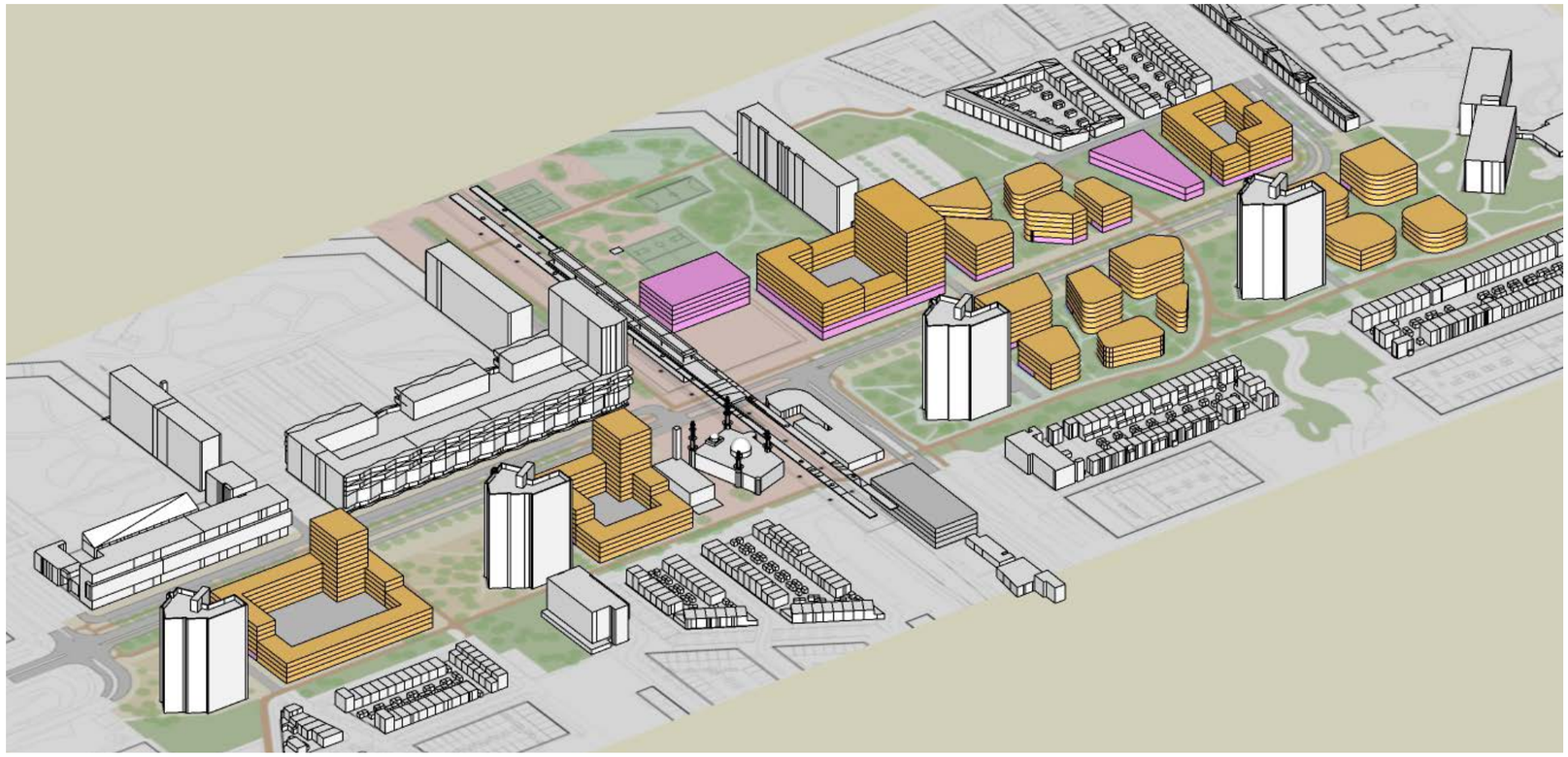
Kavel 6 wordt gezien als een kavel waar het experiment kan plaatsvinden. Daarbij valt te denken aan bijzondere vormen van (particuliere) ontwikkelingen en wonen. Ook hier komt de relatie tussen het groen aan de zuidzijde, richting het fietspad, sterk tot uiting in de typologie en architectuur van de gebouwen.

De kaart geeft een voorbeelduitwerking weer die naar wens is van HvdK. Bij de bewoners leeft de wens van groene gebouwen, bij voorkeur torentjes, in een groene omgeving. De Gemeente kan zich vinden in het ruimtelijke concept maar is zich bewust van de complexiteit die een dergelijke typologie met zich mee brengt

Volume

Op basis van de voorbeelduitwerking is er gerekend aan het volume dat is getekend. Op het parkeren na past het programma zoals weergegeven op pagina 10 in de voorbeelduitwerking.
In de losse gebouwen in het groen is geen parkeren opgenomen. Mede daarom komt het parkeren nog niet uit.
De mobiliteitshub is hierin buiten beschouwing gelaten omdat hier nog meer onderzoek naar moet worden gedaan. Het aantal parkeerplaatsen in de hub is dus nog niet duidelijk.

Deze doorrekening is op hoofdlijnen. Studie naar de blokken moet meer detail geven.



3D weergave van de voorbeelduitwerking







boven: referenties voor het cultuurgebouw aan het plein







boven: referenties voor stedelijke blokken aan de Karspeldreef





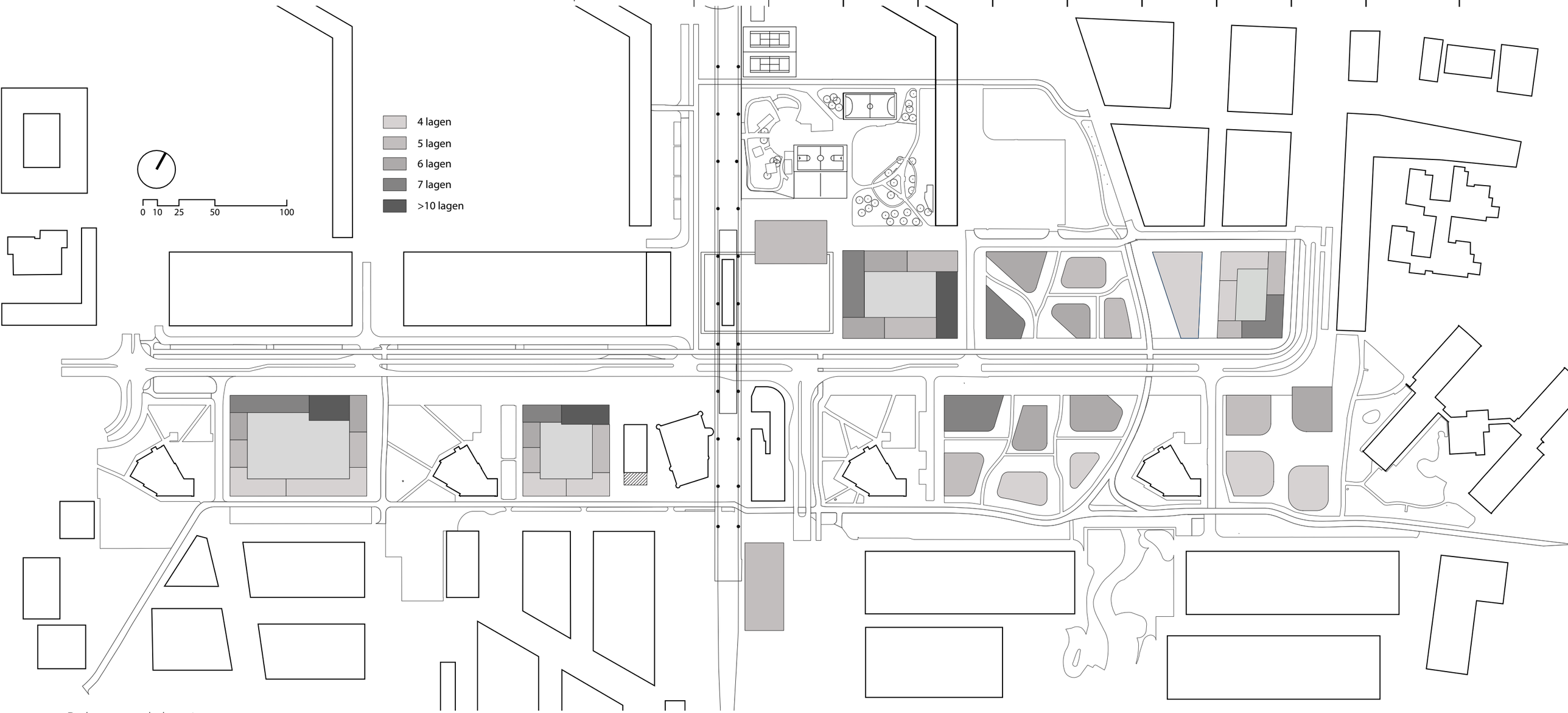


boven: referenties voor gebouwen met organische vorm in het groen

Relatie gebouw-maaiveld

Deze kaart laat zien hoe de gebouwen aan de openbare ruimte staan. Aan de Karspeldreef worden zoveel mogelijk plinten met voorzieningen gemaakt terwijl aan de buitenranden meer gewoond wordt op de begane grond.

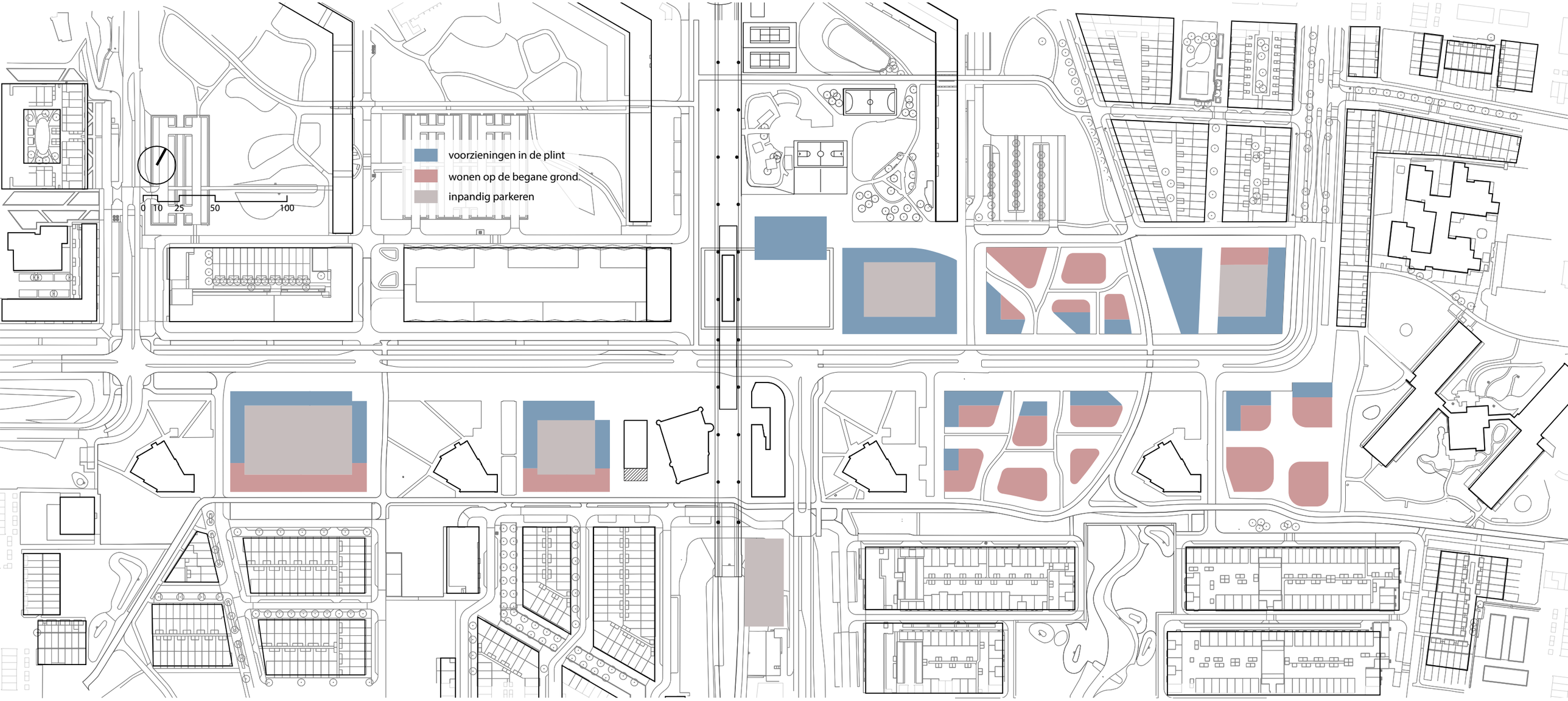
programma in bvo (in m²) per blok											
blok	1	2	3	4	5	6	A	B	**Totaal**	Nodig volgens programma	verschil
bvo totaal	**25.686**	**17.051**	**13.429**	**23.049**	**25.878**	**16.291**	**4.500**	**23.019**	**148.903**	119.448	29.455
bvo wonen	14.404	16.126	8.318	18.465	6.165	15.526		21.827	**100.831**	83.108	17.723
bvo voorzieningen	5.600	925	3.921	1.591	6.830	765	4.500	1.192	**25.324**	23.500	1.824
plint	2.800		2.520	1.591	1.215		1.500		**9.626**		
Voorzieningen op etage	2.800		1.401		5.615		3.000		**12.816**		
bvo parkeren	5.682		1.190	2.993	1.351				**11.216**	12.840	-1.624



De hoogte van bebouwing

Voorzieningen

De spreiding van het niet-woonprogramma voor K-Midden is weergegeven in onderstaande kaart. Rond het plein zijn de voorzieningen gericht op dagelijks gebruik en reuring. Samen met de Kameleon ontstaat hier een nieuw centrum voor de buurt.
Aan de overzijde bij blok 5 vormt zich een zorgcluster, gekoppeld aan woningen van Woonzorg NL.



Functies op de begane grond

De openbare ruimte volgt de driedeling zoals in het voorgaande hoofdstuk.

Stedelijke woonomgeving

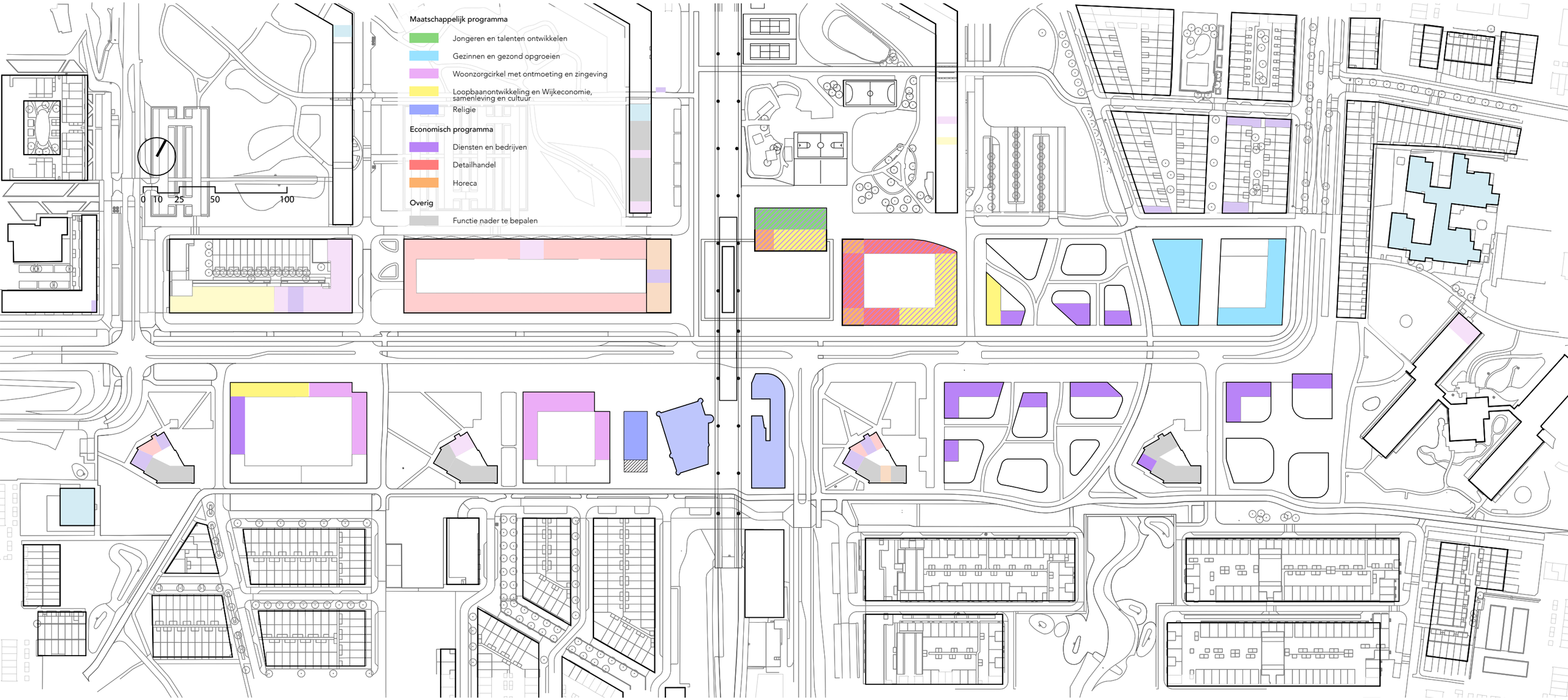
Het zuid-westelijke deel van de Kaspeldreef ontstaat een stedelijke woonsfeer die reageert op de bestaande bebouwing van het gebied. De openbare ruimte sluit hierop aan met een stedelijke en groen inrichting, duidelijke functiescheiding van verkeerstromen en op de juiste plekken een goede doorstroom van verkeer.
Meer ruimte voor voetgangers en fietsers.

Hoogstedelijk

Rondom het metrostation en verhoogde metrobaan bevindt zich het centrum gebied van Kraaiennest. In de huidige situatie vinden hier veel evenementen plaats en het is een belangrijke plek waar mensen uit de buurt samenkomen. Deze levendigheid wordt
ondersteund en versterkt in de inrichting van de openbare ruimte.
De verhoogde metrobaan loopt als een zeer bijzondere en sterke structuur door het gebied heen en wordt als zodanig mee ontworpen in het ontwerp openbare ruimte.

Landschappelijk

Het noord-oostelijke deel van de Kaspeldreef heeft een verloop van hoogstedelijk naar een landschappelijk karater en wordt doorsnede met een sterke groene structuur. De Kaspeldreef houdt het levendige karakter van de stedelijke woonomgeving. De rest van de omgeving krijgt een groen landschappelijke invulling met veel ruimte voor sport en beweging en informele wandelroutes die het gebied aan het Bijlmer museum verbindt.

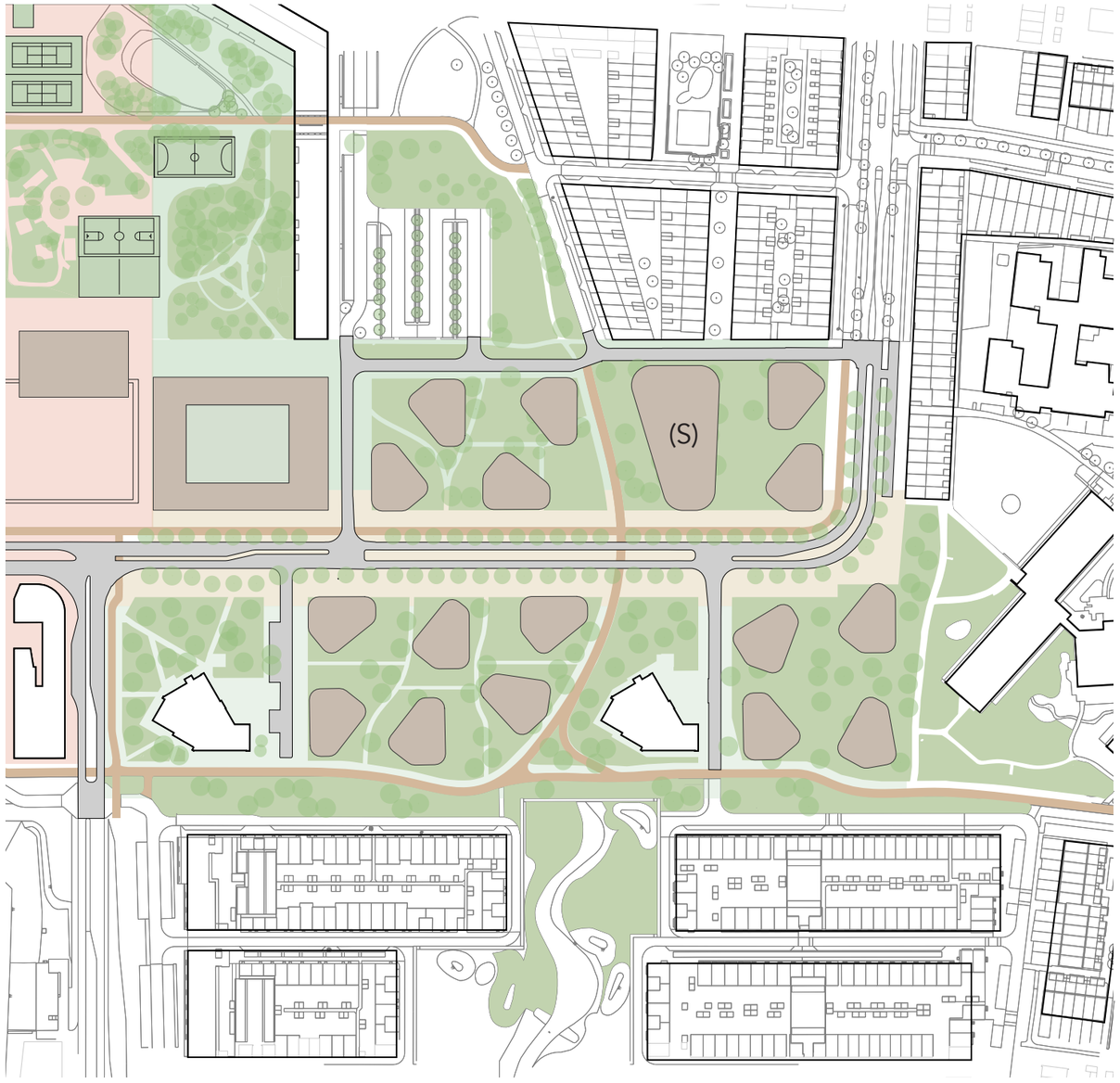


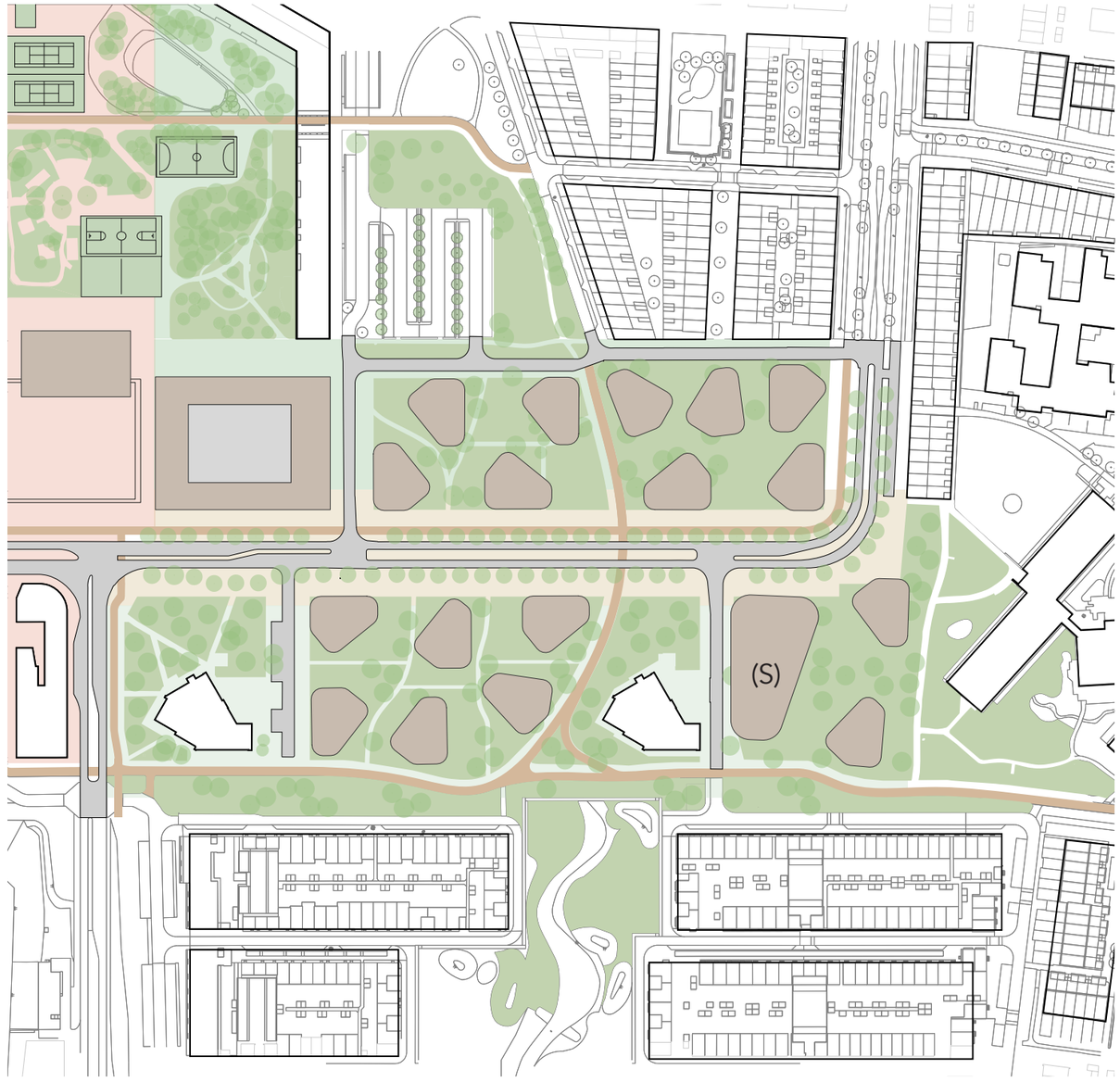
Spreiding van de soorten voorzieningen

Alternatieve uitwerking

In de alternatieve uitwerking is het referentieproject van HvdK ingepast op een wijze de aansluit bij de gedachte van HvdK over dit deel van Kmidden.

De alternatieve uitwering is er in twee varianten. Het verschil zit in de locatie van de basisschool (S). Het heeft de voorkeur vanuit de school om in kavel 3 te zitten vanwege de meer centrale ligging in de buurt. Dat houdt in dat hier, naar wens van HvdK, de gebouwen in een groene omgeving niet kunnen worden doorgezet. Zij zien in kavel 6 een alternatieve locatie voor de school.



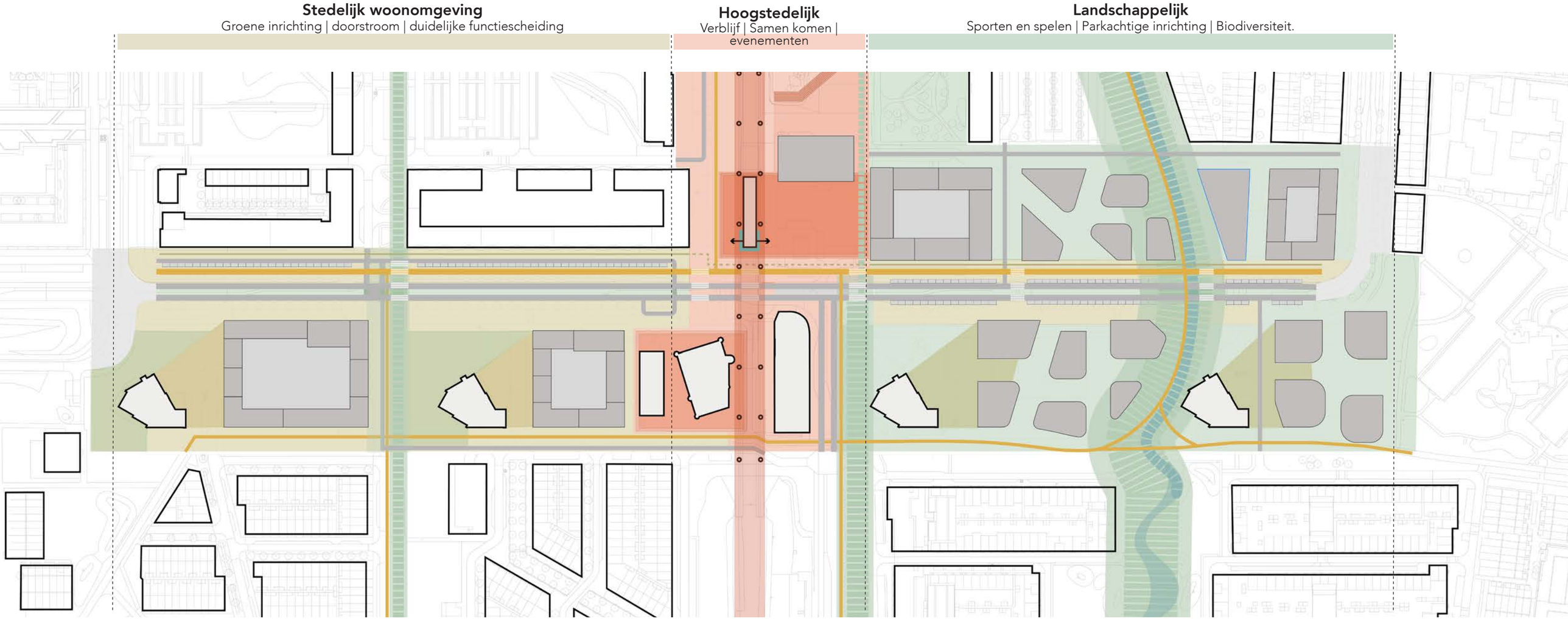


Openbare ruimte

Hoofddoel

Het Kraaienplein moet de kloppende hart van de K buurt worden. Om het plein te vormen worden twee nieuwe gebouwen toegevoegd; aan de noordkant een multifunctioneel en bijzonder gebouw, met semiopenbaar functies in de onderste lagen en op het dak en aan de oostkant een gebouw met een actieve plint aan het plein. Wat het gebruik van het plein betreft ligt het accent in de lokale behoefte maar sluit niet een verder reikende functie uit. Daartoe wordt de bestaande gebruiksaspecten meegenomen en beter gefaciliteerd in de nieuwe situatie. Er komen ook functies bij, ook in relatie tot de nieuwbouw. De inrichting biedt flexibel gebruik.

- Plein tussen winkelcentrum en nieuwbouw;
- Nieuwbouw met actieve plinten, ook met sociaal/cultureel component (inclusief bestaande functies);
- Het plein is een multiculturele verblijfsplein, met een inrichting die flexibel gebruik toelaat;
- Op het plein is ruimte voor georganiseerd en ongeconditioneerd buurtgerichte activiteiten;
- Ruimte onder viaduct wordt ingericht voor (sub) culturele activiteiten;
- Geheel is voetgangersgebied met waar nodig gedoogbeleid voor autos (venstertijden);
- Metrogang ligt ‘centraal’ en zo transparant mogelijk (stairway to heaven) op het plein;
- Aanwezige trappen westzijde als onderdeel van het plein;
- Middag zon wordt op plein gereflecteerd via gebouw;
- Geluidsbelasting van bestaande aanliggende gevels minimaliseren door;
  stedenbouwkundige configuratie, en verder verholpen met andere middelen;
- Bijzonder trekpleister, bv water feature;
- Integraal beheerplan maken, inc verantwoordelijkheid voor (sub) culturele activiteiten;
- Routes maken die aantrekkelijk zijn voor senioren.



Concept voor de openbare ruimte

Stedelijk woonomgeving

Groene inrichting | doorstroom | duidelijke functiescheiding





Ingangen flats in nieuwe context







Groene stedelijke straat



Landschappelijk

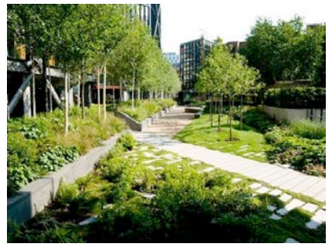
Sporten en spelen | Parkachtige inrichting | Biodiversiteit.





Natuurlijke speelelementen





Kleinschalige groene binnen gebieden

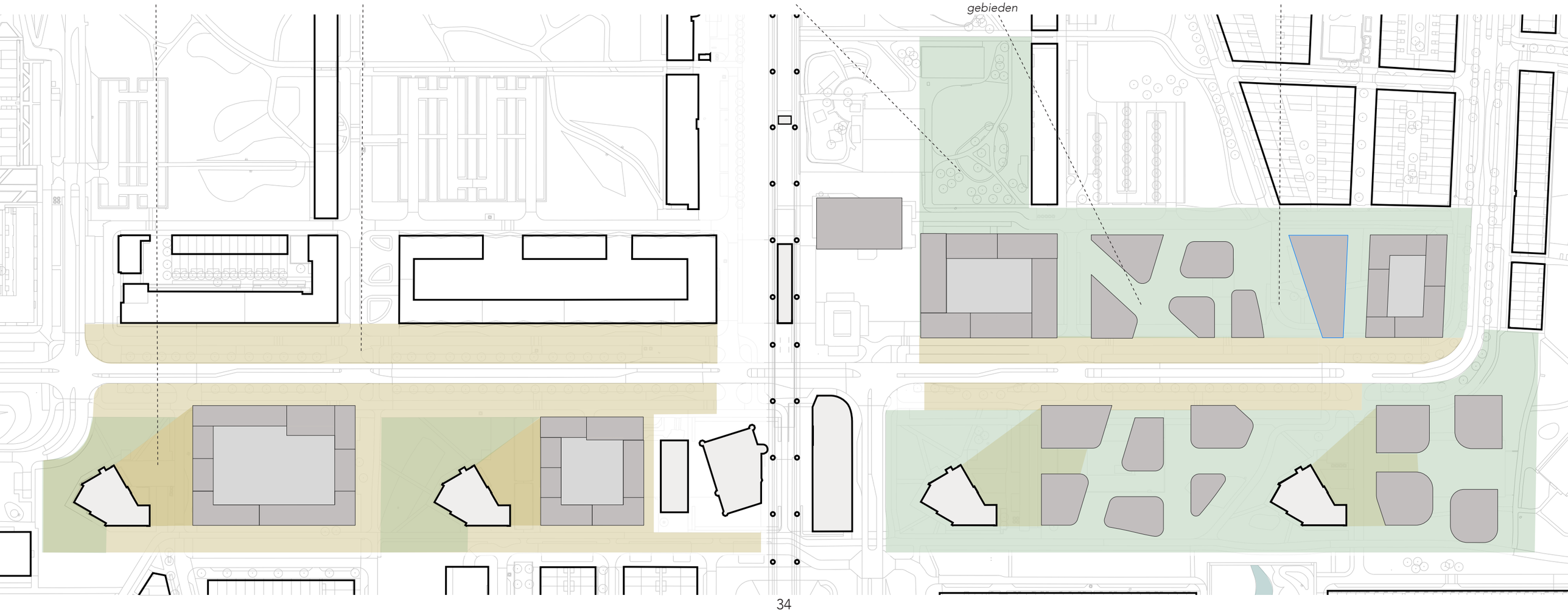




Landschappelijke inrichting







Hoogstedelijk

Verblijf | Samen komen | evenementen



Dubbelgebruik d.m.v. skate elementen



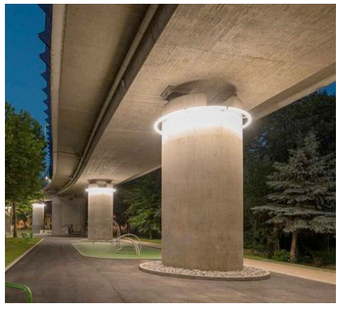
Bestaande evenementen zoals Bijlmerbios



Huidige markt faciliteren



Lichtkunst onder de metrobaan



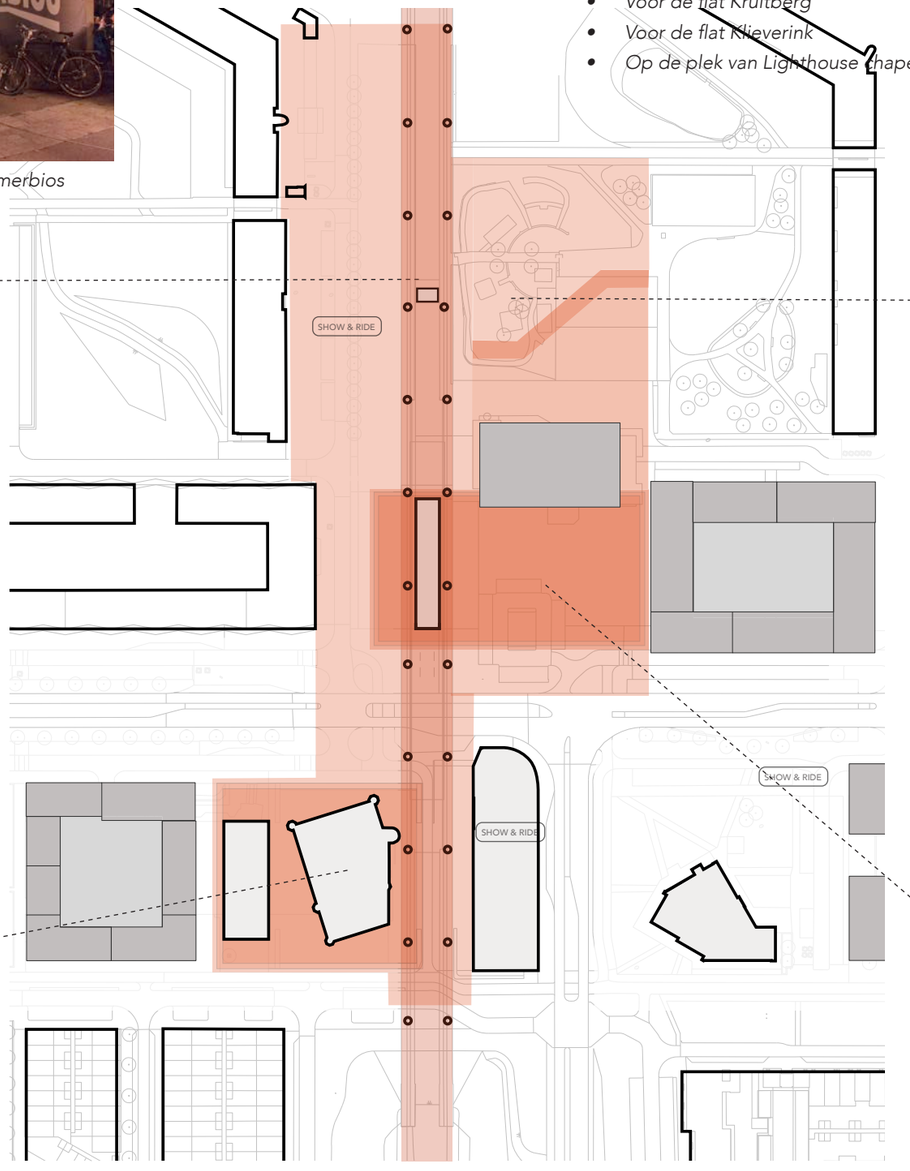


Locatie Moskee Taibah &
Church of the pentecost

SHOW & RIDE

Met show and ride locaties wordt ingespeeld op de aanwezige cultuur in K-midden. Een plek voor samenkomst en het laten zien van je auto.
Dit fenomeen krijgt een plek in het ontwerp OR.
Mogelijke locatie voor Show & Ride zijn:

- *Voor de flat Kruitberg*
- *Voor de flat Klieverink*
- *Op de plek van Lighthouse Chapel (reserveplek)*

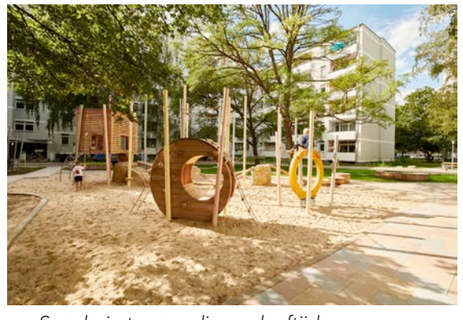




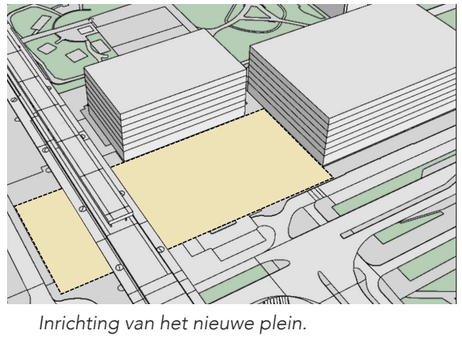
Ruimte voor urbansports



Zachte barriere tussen sport en spelen d.m.v. tribunes



Speelruimte voor diverse leeftijden



Inrichting van het nieuwe plein.

Het Kraaiennestplein

Uitrol kerngebied

- Groene gebied met sport en spel noodzijde;
- Herinrichting in samenhang met kerngebied en groen/ sportgebied naar het noorden;
- Verbonden als groen route naar park Gaasperplas.

(mogelijk) Flankerende strategieën

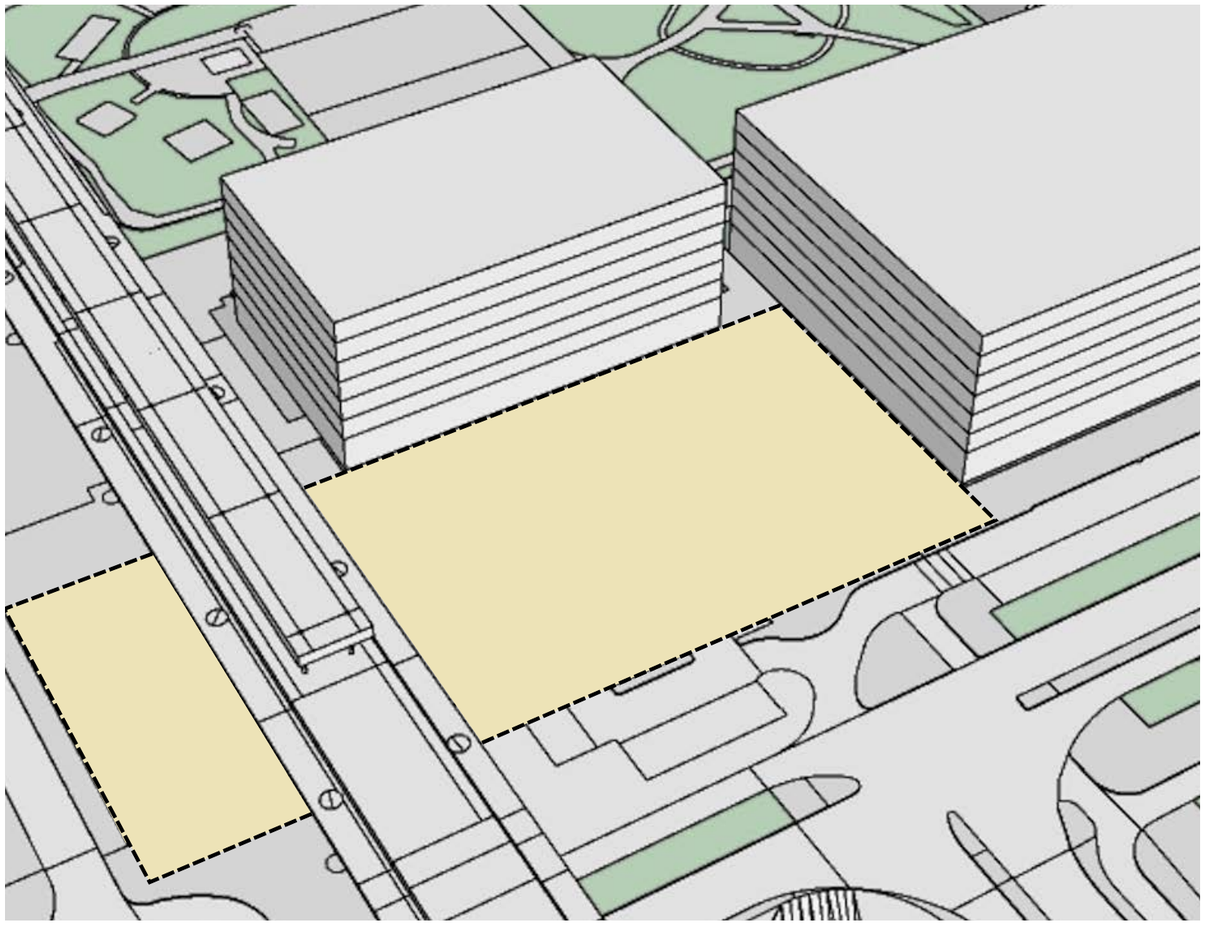
- Bebouwing; ontwikkel oostzijde eerst en verplaats functies;
- Metrostation herinrichten;
- Voetgangersruimte rondom winkelcentrum verruimen, voetgangersruimte zuidzijde (moskee, kerk, etc) op dezelfde wijze behandelen;
- Autovrij maken deel Kruitbergstraat (voetgangerszone laden en lossen toegetsaan in venstertijden);
- Meer allure Kromwijkdreef ; stedenbouw en openbare ruimte;
- Mobiliteitsplan; integraal plan met informele taxis, betaald Parkeerregime, park en ride, parkeer nieuwbouw.

Uitgangspunt: Akoestiek

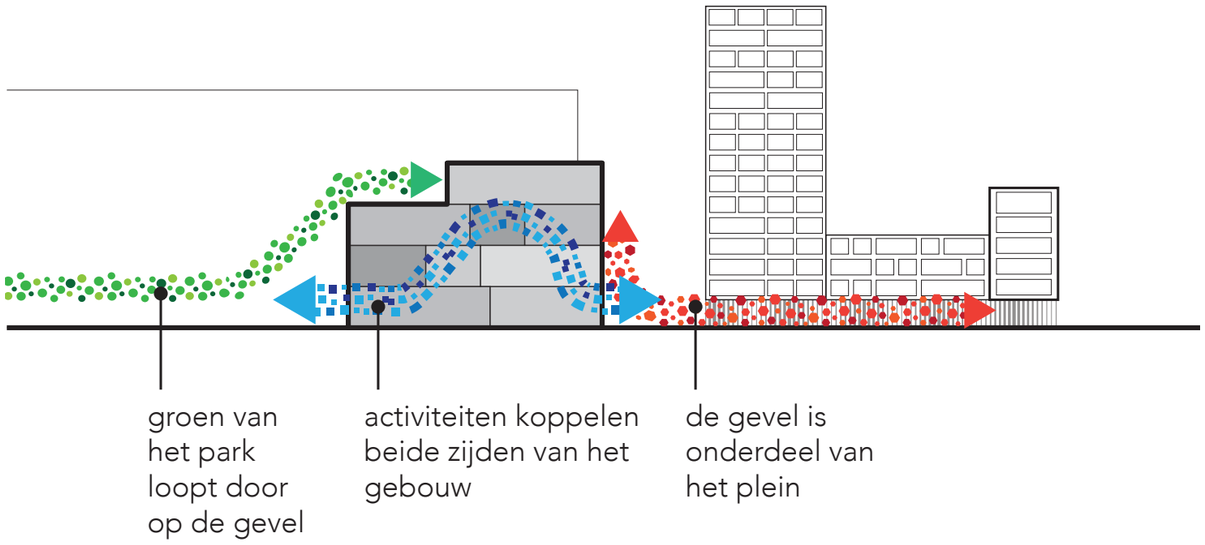
Het is de ambitie van HvdK om van het plein een plek te maken waar bruis en reuring is. In de plinten komen de functie die mensen aantrekken. Op het plein is de markt, ontmoeten mensen elkaar en vinden evenementen plaats. Groepen moeten elkaar op het plein kunnen ontmoeten, daarbij moet geluid gemaakt kunnen worden. Om de overlast daarvan te beperken is er studie gedaan naar de positionering van de bebouwing. Op welke wijze moeten de gebouwen worden neergezet om het effect van een bepaald volume vanaf het plein op de omliggende gevels van bestaande gebouwen beperkt te houden. Model 1 komt het beste uit de studie. Daarbij steekt het gebouw op kavel A net voorbij de hoek van kavel 1 waardoor het geluid wordt opgebroken voordat het de gevels van de Kleiburg en Kruitberg bereikt.

Aanvullende maatregelen zoals absorberende of geleidende elementen kunnen het geluid nog meer dempen.

Concept plein



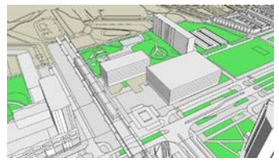
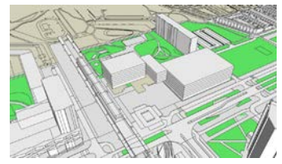
Locatie plein t.a.v. metrostation kraaiennest en nieuwe bouwvolumes



Concept voor het Cultureel Verzamelgebouw als schakel tussen plein en park

De basis voor de inrichting van het plein is een flexibel gebruik waarin iedereen zijn eigen plek kan maken. Door middel van mobiele elementen kunnen kunnen mensen hun eigen plek samenstellen op grote en locatie. Hierdoor ontstaat een plein die door meerdere goepen tegelijk gebruikt en aangepast kan worden. Het plein wordt omrand door traptredes die een duidelijk kader geven. Dit kader loopt om de uitgang van het metrostation heen waardoor dit onderdeel van het plein wordt en het gebouw de kameleon de ruimtelijke plint van het plein wordt. De materialisatie van het plein krijgt een sobere uitstraling en wordt verhard met bijvoorbeeld geel asfalt.

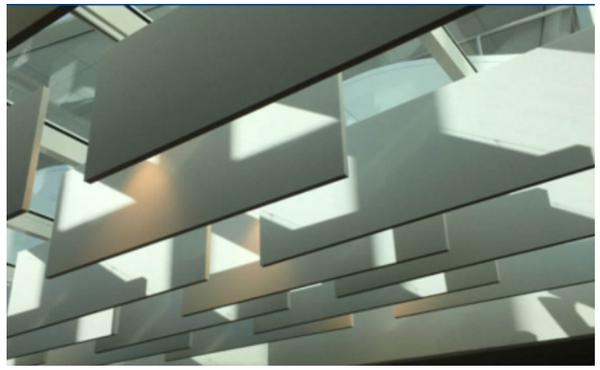


	huidige situatie	model basis	model 1	model 2	model 3
Kleiburg westgevel	47 dB(A)	46 dB(A)	43 dB(A)	46 dB(A)	43 dB(A)
Kruitberg oostgevel	52 dB(A)	52 dB(A)	51 dB(A)	52 dB(A)	52 dB(A)
Kameleon	51 dB(A)	51 dB(A)	51 dB(A)	51 dB(A)	51 dB(A)
Toren Klievering	45 dB(A)	45 dB(A)	46 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)
SayHaey	44 dB(A)	43 dB(A)	43 dB(A)	41 dB(A)	43 dB(A)

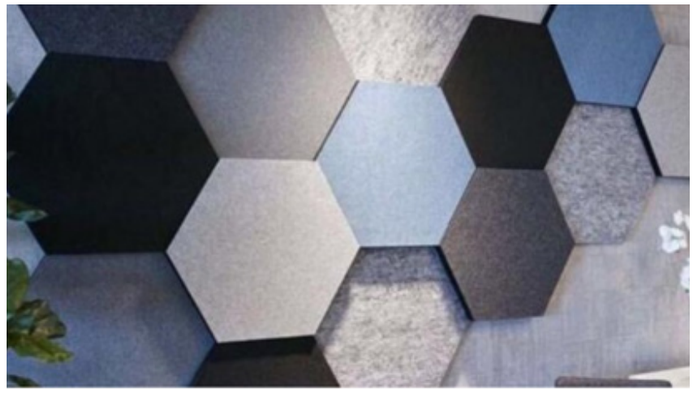
studie formatie volumes en geluid
geluidproductie van 95 dB(A) (ghettoblaster op het plein)








Elementen in de openbare ruimte die geluid geleiden.

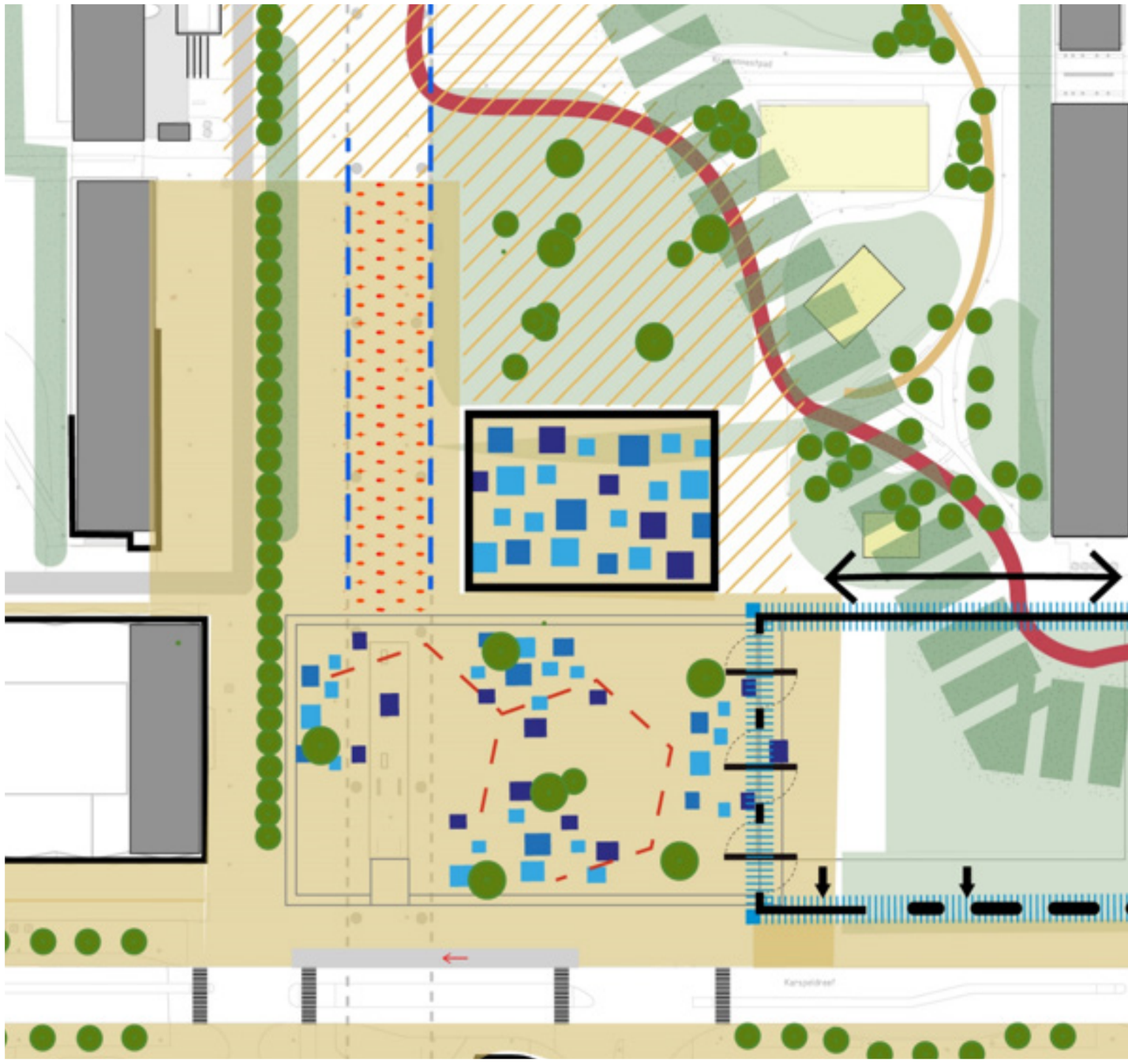



Materialen en structuren die geluid absorberen

Observaties

Het opstellen van een SP onder leiding van de bewoners is een prettige opgave, maar ook een experiment wat wij zijn aangegaan om meer te leren over proces en participatie. Dit heeft gevolgen voor het proces en de inhoud van de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan. Het is niet gelukt om binnen de afgesproken tijd een volwaardig SP af te hebben. Wel zijn er over inhoud en proces goede discussies ontstaan. De inzet en deskundigheid van de bewoners is zeer groot over de eigen omgeving en duidelijk aangaande de wensen, maar het is moeilijk om van HvdK te verwachten dat zij alle aspecten kunnen overzien van een ingewikkeld proces om te komen tot een stedenbouwkundig plan. In de praktijk heeft dit er toe geleid dat de gemeente penvoerder is van de ideeën van HvdK-buurt. En dit leidt wel eens tot discussie. Want de betrokken ambtenaren nemen voorstellen niet één op één over, omdat is afgesproken dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid en de kaders. Waar discrepantie is tussen het beleid en de













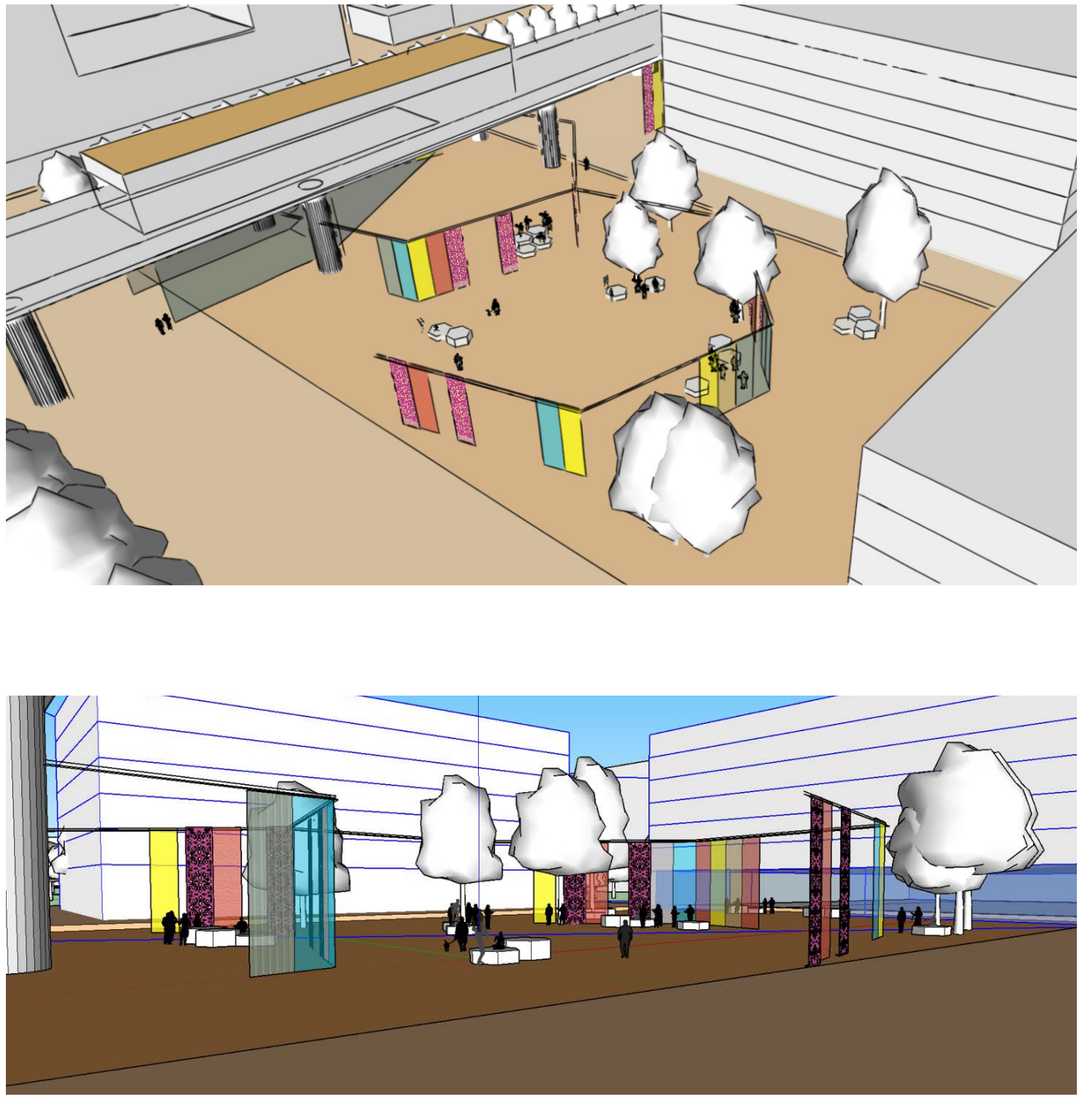




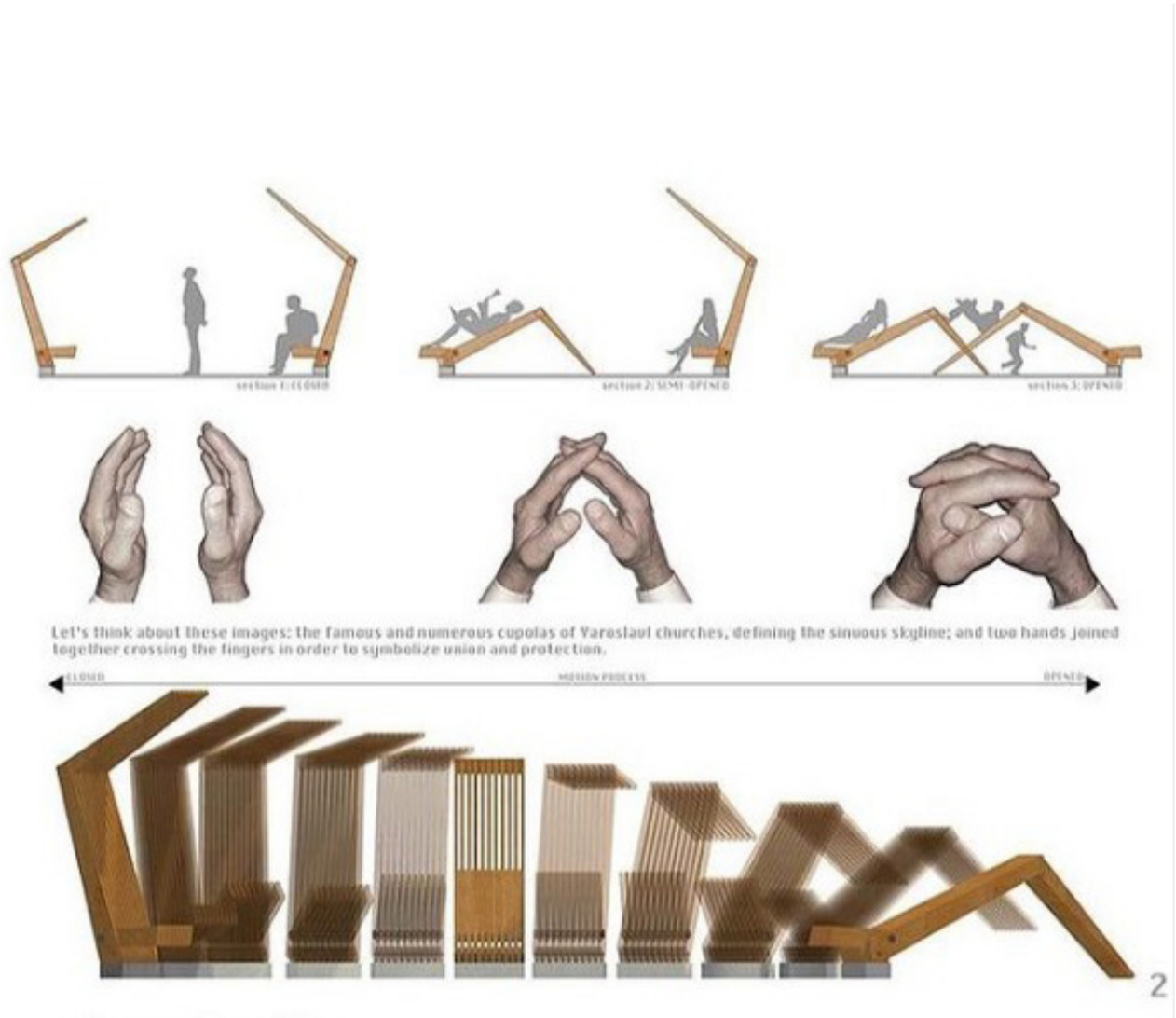


Voorbeelden van flexibele elementen in de openbare ruimte

Impressies



Conceptschetsen van het plein met flexibele schermen



Referentie van aanpasbaar meubilair (concept)

Conclusie

wensen van de buurt liggen onder andere op de volgende punten: aantal woningen, het realiseren van een parkeerhub, het terugdringen van de automobiliteit, meer ruimte fietser, voetganger en ov en de aandacht voor de duurzaamheidsopgave. Hierdoor zal Hart van de K-buurt zich niet volledig herkennen in de voorgelegde uitwerkingen. Uitwerkingen van de gemeente worden bekeken met gezonde argwaan. Het is de vraag of HvdK-buurt hetgeen nu voorligt ervaart als hun eigen product of een product van de gemeente. Er wordt veel geïnvesteerd in een goede relatie in dit samenwerkingsverband en betrokkenen weten elkaar ook goed te vinden. Het blijft echter een kunst om in een goede relatie ook een diepgravende discussies te houden, om zo te komen tot inhoudelijke voortgang. Dit is een proces wat tijd vraagt. Begrijpelijk vanuit het voorafgaande proces is meer gestuurd op relatie dan op resultaat. Daardoor is er binnen de deadline van 1 jaar alleen deze stand van zaken opgeleverd en is nog niet gekomen tot een volwaardig SP. De inschatting is dat dit ook niet binnen enkele maanden kan worden opgeleverd, waardoor de geschiedenis zich kan herhalen: er wordt een stedenbouwkundig plan opgeleverd op het moment van een wisseling van het politieke bestuur. De vraag hierbij is of er voldoende betrokkenheid en geduld is om gezamenlijk dit proces af te maken. Of dat betrokkenen afhaken, omdat het proces niet snel genoeg gaat.
Bij de verdere uitwerking van het tussenproduct zijn er de benodigde aandachtspunten om tot uitvoering te komen. In ieder geval dient duidelijk te worden gemaakt dat in de SP fase een aantal zaken via stedelijke agenda's geborgd moeten worden en dat in die zin er geen ruimte is dit als ' experiment' door te zetten. Het moet leiden tot een goed plan waar en HvdK en Gemeente mee verder kunnen. Belangen zijn in een aantal gevallen groter dan HvdK-buurt. Ingrepen dienen ook op bovenlokaal niveau kansen en verbindingen te leggen. Zo dient bijvoorbeeld HvdK de relatie en positie van het Bijlmermuseum scherper te worden onderzocht.

In deze fase is er nog weinig aandacht geweest voor de financiele implicaties. De wensen zijn groot. Maar het trekken van een lijn op papier heeft bij de uitvoering in de praktijk grote financiële consequenties. Een aantal technische, financiële en programmatische onderleggers dienen scherper te worden getoetst. Grote ingrepen zijn onder andere, het verleggen van de kruising Karspeldreef-Kromwijkdreef, de verschuiving van de weg profielen van de Karspeldreef, de mogelijke ingreep ten aanzien van de Lighthouse Chapel en de aanpassing van het metrostation. Daarbij zijn er weinig opbrengsten gezien het grote sociale en maatschappelijke programma. Ten aanzien van het sociaal programma is verder nog op te merken dat dit moeilijk wordt om dit te realiseren gezien de bouwkosten van de typologische voorkeursvariant, de torentjes in het groen, van de HvdK-buurt. Deze typologie hebben een kleine footprint waardoor het moeilijk wordt om te komen tot een programmatische plint en een goede parkeerbalans en parkeeroplossing.

Aanbevelingen

Het nu gevoerde proces en overeenstemming over de uitgangspuntenkaart lijkt een stand van zaken in de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Maar is een resultaat waar partijen trots op mogen zijn en op verder kunnen bouwen. Dit mag gevierd worden. Borging door bestuurlijke vaststelling en het gezamenlijk herzien van de afspraken over het vervolg is op zijn plaats. Het niveau van uitwerking nu vast stellen als een projectplan. De kunst is om dit product nog meer aan te laten sluiten bij de taal van de buurt. Aanbeveelt wordt om met HvdK samen een ijzersterk verhaal op te bouwen door middel van video of muziek, animaties, drones, etc wellicht ook aan de hand van leidende thema's plein, park en parels: Maak het tof en beeldend juist ook voor leek!
De crux van een succesvolle voortgang is deels ook psychologisch van aard: als markering, en als onderdeel van de ontwikkelstrategie: betrokkenheid en uiting in deels reguliere deels alternatieve ontwikkelmodellen (o.a. wooncooperatie). Dit zou weleens een exemplarisch plan kunnen worden waarin ambities van samen stad maken zoals in de omgevingsvisie verwoord als voorbeeldproject genoemd gaan worden.