Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel:	Zuidoost
Onderwerp adviesaanvraag:	Voorlopig Ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden
Portefeuille:	Grond en Ontwikkeling, Openbare Ruimte en Groen
Meegestuurde stukken:	Presentatie participatie, ontwerp openbare ruimte, DB voordracht
Procesbegeleider:	Iris Odau, Theo van Veenendaal (project)
Datum weekstart/staf:	12 mei 2026
Datum stadsdeelcommissie:	26 mei 2026, 9 juni 2026
Datum dagelijks bestuur:	19 mei 2026
Registratienr. (optioneel):	…

Over adviesaanvragen door het DB: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 19, lid 2) vraagt DB de stadsdeelcommissie (SDC) om advies als het voornemens is gebiedsopgaven met belangrijkste vierjaren doelstellingen vast te stellen, alsmede de zo nodig jaarlijkse herijking daarvan, of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Awb of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is;
- (art. 19, lid 6) legt DB significante ruimtelijke herinrichtingsprojecten tijdig voor advisering voor aan SDC;
- (art 31, lid 2) informeert DB SDC vooraf over inzet van financiële middelen en SDC wordt in gelegenheid gesteld daar advies over uit te brengen, waaronder voorstellen voor een andere inzet.

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5)
Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie:
Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie

1. Advies te geven aan het DB over het vaststellen van het Voorlopige Ontwerp voor de openbare ruimte H-buurt Midden.

Het VO vloeit voort uit de investeringsnota H-buurt Midden. In 2022 heeft de gemeenteraad het Investeringsbesluit voor de realisatie van project H-buurt Midden genomen en in november 2024 is het Bestemmingsplan voor H-buurt Midden onherroepelijk geworden. Tezamen met het vastgestelde stedenbouwkundig plan voor H-buurt Midden wordt hiermee de bouw mogelijk gemaakt van 500 woningen in verschillende segmenten, aangevuld met voorzieningen in de plinten. Het programma is verdeeld over 2 bouwkavels aangeduid met de blokken A/B en C/D. Daarnaast bouwt de gemeente zelf een huis-van-de-wijk op het centraal gelegen plein.

Vanuit de grondexploitatie ontstaat de mogelijkheid om de openbare ruimte te verbeteren. Het ontwerp hiervoor is tot stand gekomen na een uitgebreid participatietraject met bewoners in de H-buurt. Het ontwerp sluit goed aan op de behoefte van omwonenden: een mix van kleurrijk groen, sport-, spel- en ontspanningsvoorzieningen en veel ruimte voor voetganger en fietser. Het huidige plein behoudt een centrale plek in het VO en het Bullewijkpad wordt vormgegeven als een levendige boulevard, waar voetgangers en fietsers zich vrij kunnen bewegen, gescheiden van gemotoriseerd verkeer. Hoge gevels van de begane grond met actieve functies zorgen voor levendigheid en gezelligheid, met name langs de boulevard en aan het plein. Een goed ontworpen aangrenzende openbare ruimte met ‘pockets’ biedt ruimte voor ontspanning, sport- en spel en kan door meerdere doelgroepen tegelijkertijd gebruikt worden. Bomen en struiken worden zo ingepast dat er een groene buffer ontstaat tussen de huidige en nieuwe bebouwing. Dat zorgt voor een aangenaam leefklimaat, ook op hete zomerse dagen. Door het gebied rainproof in te richten, wordt overlast van hevige regenbuien tot een minimum beperkt. Het nieuwe ontwerp voor de openbare ruimte zorgt op een hoger schaalniveau ook voor een kwalitatieve verbinding tussen station Bullewijk en Amstel III enerzijds en het Nelson Mandelapark anderzijds.

Het voorlopig ontwerp wordt in een later stadium nog uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp (DO).

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur

Beoordeling

De stadsdeelcommissie is van mening dat het fijn is de openbare ruimte die ontstaat, of anders overblijft, na de realisatie van 500 woningen en diverse maatschappelijke en commerciële ruimten met zorg wordt ingericht. De ruimte zal niet alleen worden vernieuwd, maar ook worden verbeterd, zo blijkt uit de plannen.

Het ontwerp ziet er mooi uit, met ruimte voor groen, sport, en spelvoorzieningen.
Er is nadrukkelijk rekening gehouden met voetgangers en fietsers en er is gedacht aan toekomstbestendigheid en een aangenaam leefklimaat.

Het participatieplan dateert uit januari 2025, terwijl de (laatste) bewonerssessie in juni 2024 is geweest.
Dit is al een behoorlijke tijd geleden en het is niet duidelijk voor de stadsdeelcommissie of en hoe de inbreng van bewoners in de huidige plannen is meegenomen.

De financiële ruimte om de openbare ruimte in te richten is volledig afhankelijk van de realisatie van de bouwplannen H-midden en het antwoord op de vraag op de gemeente Amsterdam de exploitatie (grondopbrengst) weet te realiseren die het heeft begroot. Omdat er geen enkele onderbouwing of voorcalculatie aan de stadsdeelcommissie is overgelegd kan de stadsdeelcommissie de aannemelijkheid of anders realiteitszin van de investeringsnota ook niet nader beoordelen.

De plannen H-midden zijn eerder aan de stadsdeelcommissie voorgelegd maar over een cruciale aanpassing is de stadsdeelcommissie niet geconsulteerd. De kavels met daarop de bouwblokken C en D (totaal 90 woningen) zullen niet door een gevestigde woningcorporatie tot ontwikkeling worden gebracht maar door een woon coöperatie en over die aanpassing had de stadsdeelcommissie ook graag willen adviseren.

Advies

- De stadsdeelcommissie te informeren op welke wijze bewoners en gebruikers van de (omliggende) ruimte betrokken en goed geïnformeerd zullen gaan worden bij het maken van het definitieve ontwerp en bij de uitvoerende fase.
- Bewoners en gebruikers goed te informeren van het proces, planning, mogelijkheden en momenten tot invloed uitoefenen, participeren, en ook van contact of aanspreekpunt, vragen of klachten tijdens het proces.
- Bewoners en gebruikers ook bij de nu volgende fasen actief te betrekken en (opnieuw) te horen en input en ideeën te laten geven.
- De uitgangspunten van een groen aangenaam leefklimaat, voorzieningen en ruimte voor spel en een welkome (niet vijandige) openbare ruimte leidend laten zijn.
- Bewoners en gebruikers uit de omgeving bij zowel ontwerp als uitvoering ook de gelegenheid te geven actief (d.w.z. hoog in de participatieladder) te participeren en daar mooie, passende, vormen voor te vinden.
  In die participatie te denken aan bijvoorbeeld:
  Actief keuzes voorleggen aan (panels of doelgroep van) bewoners
  Rekening houden met diversiteit aan gebruikers en ook de verschillende wijze waarop zij mondig zijn.
  Op onderdelen het opdrachtgeverschap echt bij bewoners te leggen.
  Onderdelen te laten ontwerpen of medeontwerpen door ondernemers/kunstenaars uit de buurt, al dan niet in actieve community samenwerking met kinderen of andere groepen bewoners.
- Te onderzoeken of:
  Opdrachten in de uitvoering (ook) kunnen worden verleend aan ondernemers uit de buurt; of opdrachten uit te voeren op een wijze waar bewoners, betrokken gebruikers uit de buurt actief bij betrokken kunnen zijn als makers;

Reactie DB:

Reactie van het dagelijks bestuur aan de stadsdeelcommissie

Het dagelijks bestuur dankt u voor uw advies.

In het SDC advies worden meerdere adviezen gegeven, maar tegelijkertijd ook vragen gesteld over de financiële haalbaarheid van het gemaakte ontwerp en wijziging van de tender van kavel C/D. Daarover het volgende:

- Ten tijde van het Investeringsbesluit in 2022, heeft het projectteam aan de gemeenteraad inzichtelijk gemaakt wat de beoogde opbrengsten en uitgaven van het project zouden worden. Dit is verwerkt in een geheime financiële onderbouwing, hetgeen gebruikelijk is. Daaruit volgt dat de beoogde opbrengsten voldoende zijn om de verwachte kosten voor de openbare ruimte te kunnen dekken. Zowel de opbrengsten als kosten worden vanaf dat moment jaarlijks gecorrigeerd met inflatie, dus ook deze uitgaven in de toekomst zijn gedekt, mede door met inflatie stijgende inkomsten. Via een tenderprocedure wordt exact het beoogde bouwprogramma uitgevraagd. Het is dan ook niet mogelijk dat er minder woningen worden gebouwd, waardoor de opbrengsten dalen terwijl de uitgaven gelijk blijven. Er zijn momenteel geen redenen om aan te nemen dat de financiële uitvoerbaarheid ter discussie staat.
- Door voortschrijdend inzicht is besloten het wooncoöperatief niet te combineren in 1 van de grote blokken A of B, maar als een standalone ontwikkeling te faciliteren. Hierdoor heeft het winnende wooncoöperatief zelf de volledige zeggenschap en eigenaarschap over hetgeen ontwikkeld wordt en is het niet afhankelijk van een ontwikkelende partij waarin de wooncoöperatie de woningen TurnKey (gebruiksklaar) afneemt van de ontwikkelaar in bijvoorbeeld een specifieke verdieping van één van de bouwblokken. Door heel kavel C/D aan de wooncoöperatie te gunnen, is deze bovendien in staat meer (90 i.p.v. 40) woningen te realiseren. Voorafgaand aan dit besluit heeft overleg met team Zelfbouw plaatsgevonden, die een consultatie heeft gedaan onder ingeschreven wooncoöperatieven. De uitkomst daarvan was positief. De verdeling van het programma in aantallen sociale, middeldure huurwoningen, betaalbare koopwoningen en vrije sectorwoningen blijft gelijk conform de door de gemeenteraad vastgestelde investeringsnota.

• De stadsdeelcommissie te informeren op welke wijze bewoners en gebruikers van de (omliggende) ruimte betrokken en goed geïnformeerd zullen gaan worden bij het maken van het definitieve ontwerp en bij de uitvoerende fase.

Bewoners zijn via diverse ontwerpsessies reeds actief betrokken bij de totstandkoming van voorliggend VO. Daarin was veel ruimte voor bewoners en specifiek ook kinderen van omliggende scholen om aan te geven wat voor sport- en speelvoorzieningen zij graag terugzien in de openbare ruimte. Deze input is voor een groot deel meegenomen in het ontwerp. De wensen zijn afgewogen ten opzichte van de beperkingen van het gebied, zoals aanwezige kabels en leidingen en het budget. De bijlage "participatie presentatie" is niet zozeer een participatieplan, maar juist een overzicht van wat is opgehaald aan wensen uit de buurt en of/hoe deze zijn verwerkt in het VO. Dit is ook aan bewoners gepresenteerd en getoetst op volledigheid. Daar kwamen geen nieuwe aanpassingen uit voort. Dit betekent dat bewoners reeds zeer intensief betrokken zijn geweest bij de ontwikkeling van dit VO. De uitwerking van dit VO naar DO betreft slechts een technische uitwerking. Het is niet gebruikelijk dat bewoners hierin betrokken worden. Het ontwerp zal namelijk ook niet meer wijzigen, hoogstens veranderen maatvoering en materialisering in beperkte mate.

• Bewoners en gebruikers goed te informeren van het proces, planning, mogelijkheden en momenten tot invloed uitoefenen, participeren, en ook van contact of aanspreekpunt, vragen of klachten tijdens het proces.

Bewoners hebben reeds veel invloed gehad op het VO. Er volgen geen mogelijkheden meer om hier op een later moment invloed op uit te oefenen. Uiteraard worden bewoners actief betrokken bij, en geïnformeerd over, de voortgang van het bouwproces en het uitvoeren van werkzaamheden uit de openbare ruimte.

• Bewoners en gebruikers ook bij de nu volgende fasen actief te betrekken en (opnieuw) te horen en input en ideeën te laten geven.

De bouwkavels worden in 2026 getenderd. Dit is een proces waar bewoners geen invloed op hebben en wat aan strenge regels moet voldoen. Bewoners worden t.z.t. geïnformeerd over winnende inschrijvingen, ontwerpen etc. Pas na oplevering van de nieuwe woningen, wordt de openbare ruimte ingericht conform het VO. Ook daarover worden bewoners actief geïnformeerd.

• De uitgangspunten van een groen aangenaam leefklimaat, voorzieningen en ruimte voor spel en een welkome (niet vijandige) openbare ruimte leidend laten zijn.

Het VO wordt uitgevoerd zoals dat nu ontworpen is. Daarin zijn de bedoelde uitgangspunten goed verwerkt. Het ontwerp voldoet daarmee aan alle huidige beleidskaders en zal resulteren in een prettige openbare ruimte voor een ieder. Het VO is ook getoetst en akkoord bevonden door het gemeentelijke Beheer en door het Toetsteam die toezien op o.a. de genoemde uitgangspunten.

• Bewoners en gebruikers uit de omgeving bij zowel ontwerp als uitvoering ook de gelegenheid te geven actief (d.w.z. hoog in de participatieladder) te participeren en daar mooie, passende, vormen voor te vinden. In die participatie te denken aan bijvoorbeeld: Actief keuzes voorleggen aan (panels of doelgroep van) bewoners, Rekening houden met diversiteit aan gebruikers en ook de verschillende wijze waarop zij mondig zijn. Op onderdelen het opdrachtgeverschap echt bij bewoners te leggen. Onderdelen te laten ontwerpen of medeontwerpen door ondernemers/kunstenaars uit de buurt, al dan niet in actieve community samenwerking met kinderen of andere groepen bewoners.

Het dagelijks bestuur vindt het belangrijk dat bewoners meedenken over hun openbare ruimte. Bij de totstandkoming van dit VO hebben zij een zeer actieve rol gespeeld , van jong tot oud en met aandacht voor hoe bewoners nu al gebruik maken van het huidige plein en welke wensen er zijn voor toekomstig gebruik. Dit proces is gemodereerd door de CLT H-buurt en actieve buurtbewoners. Daarmee heeft het projectteam reeds een hoge mate van participatie in handen van de buurt gegeven. Iedereen heeft uitgebreid de mogelijkheid gekregen om input te geven. Ook de bewoners die doorgaans minder mondig zijn. Veel van deze wensen zijn opgenomen in het plan. Zo komt er op het centraal gelegen plein veel ruimte voor sport- en spel. Er is open ruimte waar buurtbewoners zelf activiteiten kunnen organiseren. Dit was ook een nadrukkelijke wens van betrokken bewoners. Daarnaast is ruimte opgenomen voor bijvoorbeeld 3x3 basketbal en worden er onder de Karspeldreef sportvoorzieningen (fitness) voor ouderen gerealiseerd. Daarnaast is er door de buurt input gegeven op de pockets aan de boulevard en het groen en type bomen.
De door u gevraagde mate van participatie is niet mogelijk bij een VO openbare ruimte, anders dan de participatie die al heeft plaatsgevonden en hierboven is omschreven.

• Te onderzoeken of: opdrachten in de uitvoering (ook) kunnen worden verleend aan ondernemers uit de buurt; of opdrachten uit te voeren op een wijze waar bewoners, betrokken gebruikers uit de buurt actief bij betrokken kunnen zijn als makers.

Uitvoering van het VO openbare ruimte vindt plaats via raamcontracten die de gemeente heeft met aannemende partijen. Het is niet mogelijk om daarvan af te wijken door wet- en regelgeving. Zodra de openbare ruimte is opgeleverd, staat het het stadsdeel vrij om, waar wenselijk, ondernemers en bewoners te ondersteunen in bijvoorbeeld initiatieven tot sport en spel en (betaalde)opdrachten daartoe te beleggen bij lokale ondernemers. Dit kan mogelijk georganiseerd worden vanuit het Huis van de Wijk, dat centraal op het plein gerealiseerd zal worden.