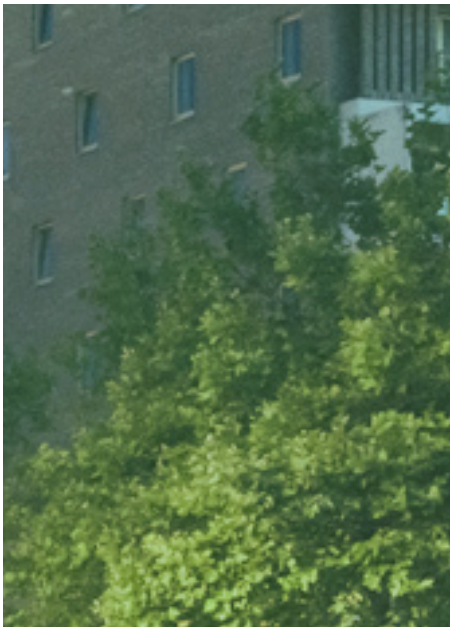
Gemeente Amsterdam







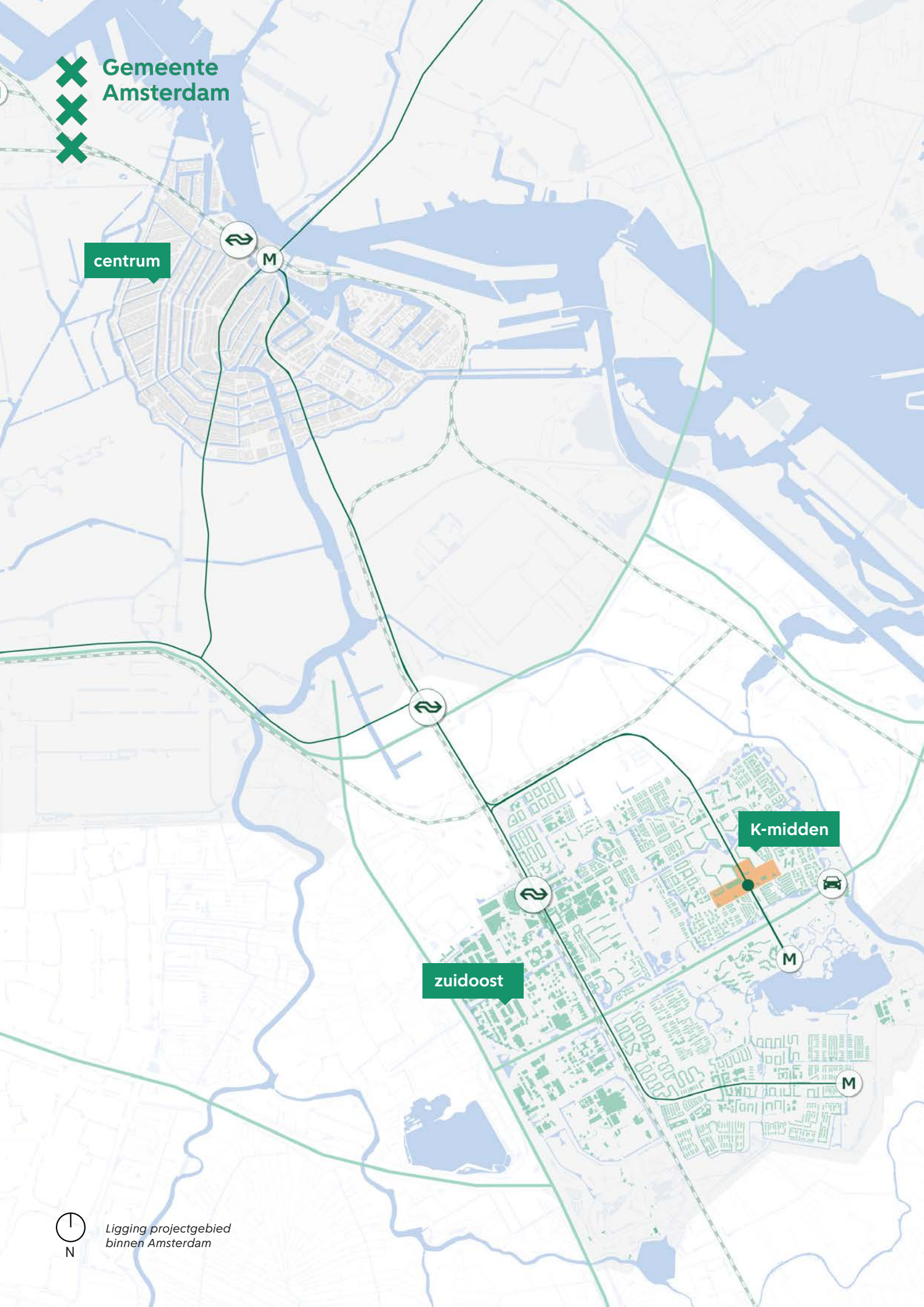




Bijlmer bios, foto door Bas Bekkens (2019)

Het nieuwe hart van Kraaiennest met OBA Next

Uitvraagdocument integrale ontwerpopgave



Ligging projectgebied binnen Amsterdam

Het nieuwe hart van Kraaiennest met OBA Next

Uitvraagdocument integrale ontwerpopgave

Colofon

Auteur:	Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Titel:	Uitvraagdocument integrale ontwerpopgave: “Het nieuwe hart van Kraaiennest met OBA Next”
Datum:	27 oktober 2026
Tekst:	Carolin Wrana – stedenbouw en architectuur Frans Boots – landschap en openbare ruimte Vincent Kompier – sociaaleconomisch
Tekeningen:	Michiel Lokhorst, Susanna Bos
Project-management:	Giso Lommers, Thomas van Swaaij
Vormgeving:	Susanna Bos
Redactie:	JaapJan Berg

Voorwoord

Amsterdam Zuidoost is volop in beweging. De afgelopen jaren zijn er veel nieuwe woningen en voorzieningen bijgekomen en de komende jaren wordt verder gebouwd aan een sterk en toekomstbestendig stadsdeel. Voor de K-buurt in de Bijlmermeer ligt een bijzonder fundament: het Stedenbouwkundig Plan (SP). Dit plan is met en door bewoners, ondernemers en andere betrokkenen uit de buurt ontwikkeld. Deze intensieve co-creatie is uniek en vormt een belangrijke basis voor de volgende stap.

Die volgende stap is ambitieus: de ontwikkeling van een nieuw hart van Kraaiennest. Een plek die betekenis heeft voor de buurt én voor heel Amsterdam. Naast nieuwe woningen komt er ruimte voor voorzieningen die mensen samenbrengen, zoals OBA Next en verschillende buurtfuncties. Dankzij de inzet van de buurt is een grootstedelijke functie zoals de OBA Next in de K-buurt geland. Daarmee krijgt het nieuwe hart van Kraaiennest niet alleen een lokale, maar ook een uitgesproken stedelijke betekenis. De ontwikkeling sluit aan bij de ambitie van het college om ongelijk te investeren voor gelijke kansen. Juist door hier extra te investeren in woningen, voorzieningen, openbare ruimte en sociaaleconomische ontwikkeling kan de K-buurt zich verder ontwikkelen tot een aantrekkelijk, levendig en inclusief stadsdeelhart.

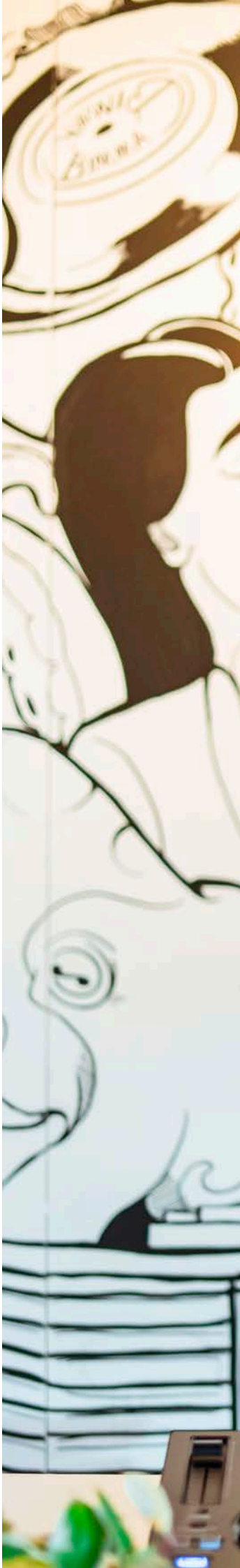




Foto door OBA Next (2025)



Kraaiennest



Inhoudsopgave

1 Introductie 8

1.1 Doel

1.2 Komst OBA Next

1.3 Ambitie

2 Opgave 16

2.1 Een integrale opgave en ontwerpbenadering

2.2 De scope: het visiegebied

2.3 Te realiseren programma

3 Principes 24

3.1 Sociaaleconomisch

3.2 Ruimtelijk

4 Context 36

4.1 Sociaaleconomisch

4.2 Ruimtelijk

5 Randvoorwaarden 48

5.1 Programma

5.2 Landschap en openbare ruimte

5.3 Stedenbouw

5.4 Architectuur

5.5 Sociaaleconomisch

6 Proces 64

Bijlagen

Fase1

Stedenbouwkundig plan K-midden

Selectieleidraad

Fase 2 (volgt later)

Uitkomst testweek

Programma van wensen gebouwen

Programma van wensen landschap

Gunningsleidraad



Foto door OBA Next (2025)

1 Introductie

Introductie

1.1 Doel

Het doel is om in de K-buurt een nieuw, aantrekkelijk en toekomstbestendig hart te ontwikkelen dat betekenis heeft voor zowel de buurt als voor heel Amsterdam. Een samenhangend geheel van woningen, voorzieningen, gebouwen, landschap en openbare ruimte moet daarbij niet alleen ruimtelijke kwaliteit bieden, maar ook bijdragen aan sociale verbinding, economische vitaliteit en gelijke kansen.

De ambitie is om alles met elkaar te verbinden: een mooi stuk stad maken dat werkt voor de buurt, aantrekkelijk is voor bezoekers en klaar is voor de toekomst. Daarom zoeken we een integraal ontwerpteam dat deze ambitie kan vertalen naar een samenhangend ontwerp voor gebouwen, landschap, openbare ruimte én de maatschappelijke en sociaaleconomische ontwikkeling van de K-buurt.

Voor deze ontwikkeling organiseert de gemeente een uitvraag in de vorm van een internationale aanbesteding. Ontwerpteams worden maximaal uitgedaagd om een toekomstbestendige visie te ontwikkelen waarin architectuur, stedenbouw, landschap en sociale meerwaarde elkaar versterken. De opgave vraagt om een integraal ontwerp dat niet alleen hoogwaardige gebouwen en openbare ruimtes realiseert, maar ook bijdraagt aan een inclusieve, aantrekkelijke en duurzame stad.

1.2 Komst OBA Next

In 2018 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om te onderzoeken of op de Zuidas een bibliotheek van de toekomst gebouwd kon gaan worden: de OBA Next. Het doel was om de Zuidas een publiek, cultureel en maatschappelijk hart te geven. Het concept combineerde een toekomstgerichte bibliotheek met een ontmoetingsplek en een innovatiemotor voor de hele OBA. Het beoogde programma richtte zich, onder meer, op het principe van een leven lang leren, digitale geletterdheid en mediawijsheid. Daarnaast zou de OBA Next de Zuidas toegankelijker en inclusiever moeten maken voor alle Amsterdammers. De nieuwe bibliotheek zou kennis, cultuur en ontmoeting gaan verbinden en bijdragen aan een meer diverse en levendige stadswijk.

In 2022 koos het toenmalige college van burgemeester en wethouders met het motto ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ echter om de nieuwe bibliotheek ofwel OBA Next niet op de Zuidas, maar in Zuidoost te bouwen. In Zuidoost ligt immers een grotere maatschappelijke opgave dan op de Zuidas. Het college zag een mogelijkheid om met de nieuwe instelling bij te dragen aan het verkleinen van kansenongelijkheid, het versterken van het toekomstperspectief van jongeren en het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid in Zuidoost. Het accent binnen de oorspronkelijke ambities van OBA Next is daarmee sterker komen te liggen op de betekenis voor de buurt én de stad: als motor voor buurtontwikkeling en tegelijkertijd als vernieuwende, grootstedelijke bestemming voor heel Amsterdam. Het oorspronkelijke idee van een digitale



DIY skatebaan

bibliotheek is daarbij enigszins bijgesteld. Een nader locatieonderzoek binnen Zuidoost heeft vervolgens geleid tot de keuze voor Kraaiennest als vestigingslocatie voor OBA Next. De centrale ligging, goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer - naast metrostation Kraaiennest - en actieve betrokkenheid van de buurt zijn bij die keuze doorslaggevend geweest. De combinatie van een sterke community en een plek midden in de wijk biedt bij uitstek een mogelijkheid om OBA Next samen met bewoners, en in het bijzonder jongeren, vorm te geven. Zo wordt deze nieuwe bibliotheek een stedelijke bestemming, maar vooral ook een motor voor leren, talentontwikkeling, cultuur en ontmoeting in Kraaiennest en heel Zuidoost.

OBA Next wordt een stadslaboratorium voor het versterken van (digitale)kansengelijkheid, burgerschap en ideeën ontwikkeling. Co-creatie en samenwerken met een brede groep aan diverse partners vormen hierbij de basis. OBA Next bestaat uit inclusieve en open ruimtes waar Amsterdammers samen leren en ontmoeten.

OBA Next is zowel een gebouw als een programma. Het gebouw wordt een laagdrempelige locatie voor ontmoeting waarmee iedereen, met accent op kinderen en jongeren uit Zuidoost én de rest van de stad de ruimte en mogelijkheden worden om hun toekomstgerichte vaardigheden te ontwikkelen. Het programma is de innovatiemotor voor de noodzakelijke vernieuwing van de programmering voor alle OBA-vestigingen in Amsterdam.

1.3 Ambitie

Stad

Amsterdam heeft de ambitie om Zuidoost te ontwikkelen tot een complete, sterke en goed verbonden stedelijke kern binnen de meerkernige stad. Dit komt overeen met de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie voor het stadsdeel. De bouw van woningen, het creëren van meer werkgelegenheid en de komst van nieuwe voorzieningen worden ingezet als middel om de leefbaarheid, kansengelijkheid, het gevoel van veiligheid, bestaanszekerheid en het toekomstperspectief van huidige en nieuwe bewoners te versterken. Naast de omgevingsvisie is het Masterplan Zuidoost 2020–2040 een belangrijke basis voor de gebiedsgerichte en integrale uitwerking van de plannen.

Voor de K-buurt in het bijzonder is deze ambitie vertaald naar de ontwikkeling van een nieuw stedelijk hart rond metrostation Kraaiennest. Dit moet een aantrekkelijke bestemming voor buurt én stad worden. Daartoe zijn, naast OBA Next, woningbouw, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en een hoogwaardige openbare ruimte voorzien. Het nieuw hart van Kraaiennest moet ruimte gaan bieden aan ontmoeting, talentontwikkeling en ondernemerschap. Het moet bovendien de kracht van de wijk, de identiteit en de diversiteit van Zuidoost verder versterken.

Buurt

De buurtbewoners willen de K-buurt graag tot de beste buurt van Nederland maken. Zij werken samen met de gemeente aan een transformatie van een nu nog monofunctionele woonwijk naar een levendige kern met een mix van wonen en werken. Het nieuwe hart van Kraaiennest mag gaan bruisen en verdichten, waarbij ook de leefbaarheid van het gebied verder toeneemt. De buurtbewoners zien een dynamisch en bijzonder plein rond het metrostation voor zich, terwijl er daaromheen meer rust heerst. Kraaiennest ontwikkelt zich zoals een gebied dat ruimte biedt aan jongeren en hun talenten. Daartoe wordt aan jongerenwoningen, bijpassende voorzieningen en een World-of-Work voor startende ondernemers gedacht.

Bij deze ontwikkelingen zijn gentrificatie, geluidsoverlast, veiligheid en parkeren elementen die om extra aandacht vragen. De buurt wil graag een ‘opstapbuurt’ zijn: een te transformeren buurt waar bestaande bewoners erop vooruitgaan in plaats van verdrongen te worden door de nieuwe ontwikkelingen.

Maatschappelijke functies
Een aantal plekken en instellingen zullen een buurt- of een stedelijke functie krijgen. Gezamenlijk worden ze een bestemming waar bewoners, ondernemers, bezoekers en maatschappelijke organisaties samenkomen. OBA Next zal een stedelijke functie krijgen, waar het Huis van de Wijk, een oefenruimte voor brassbands en het jongerencentrum vooral een buurtfuncties hebben. Gezamenlijk zullen ze bijdragen aan een plek die de identiteit en diversiteit van Zuidoost en Kraaiennest gaat versterken en ruimte biedt aan nieuwe initiatieven, talentontwikkeling en stedelijke dynamiek. Een plek die bedoeld is voor zowel buurt als stad met instellingen en hun gebruikers die de ambitie hebben om de voorhanden synergie te benutten en te versterken.



Referentie: Bryant Park,
Foto door BRAND The Urban Agency (2026).

“Wij bouwen geen gebouw. Wij bouwen de ruimte waar de toekomst wordt uitgevonden”

OBA

Amsterdam Zuidoost krijgt een bibliotheek van wereldformaat. Een plek die recht doet aan de veelzijdige geest van het stadsdeel. OBA Next wordt het nieuwe vlaggenschip van de OBA: een grootstedelijke voorziening waar kennis, cultuur, technologie en ontmoeting samenkomen. Stevig geworteld in Kraaiennest en tegelijk een bestemming voor bewoners, bezoekers en partners uit heel Amsterdam en ver daarbuiten.

OBA Next is een plek die voortdurend in beweging is. Een omgeving waar mensen worden uitgenodigd om te ontdekken.

Een bibliotheek, een lab, een podium, een maakplaats, een leeromgeving en een huiskamer voor de stad in één. Hier leer je met je hoofd, je hart en je handen. Nieuwe digitale technologie en innovatie vormen een vanzelfsprekend onderdeel van het programma om, ideeën te verkennen en samen oplossingen te bedenken voor de wereld van morgen.

Al meer dan een eeuw staat de OBA voor vrije toegang tot kennis en cultuur voor iedereen. Die missie blijft het fundament van OBA Next. Tegelijkertijd krijgt leren hier een eigentijdse invulling. Kennis ontstaat op veel verschillende manieren: in boeken en verhalen, in muziek en film, in gesprekken, programmeren, ontwerpen, ondernemen, onderzoeken en maken. Daarom biedt OBA Next een veelzijdige omgeving waarin concentratie en ontmoeting, reflectie en experiment, rust en levendigheid elkaar versterken.

Die veelzijdigheid komt ook terug in het programma. Met initiatieven als TUMO, de Codeerschool, een ondernemershub en een Roots Library rond duurzaamheid ontstaat een inspirerende omgeving waar creativiteit, technologie en maatschappelijke betrokkenheid samenkomen. De programma’s worden ontwikkeld in co-creatie met jongeren, bewoners, partners en makers uit de stad. Zo groeit OBA Next uit tot een plek waar lokaal talent zich ontwikkelt, nieuwe samenwerkingen ontstaan en bezoekers uit de hele stad zich welkom voelen.

De keuze voor Kraaiennest is daarbij vanzelfsprekend. De buurt is rijk aan jong talent, ondernemerschap en culturele diversiteit. OBA Next bouwt daarom voort op de kracht die al aanwezig is en draagt tegelijkertijd bij aan de verdere ontwikkeling van de buurt.

De bibliotheek wordt een herkenbare bestemming die mensen uitnodigt om naar Zuidoost te komen.

OBA Next leeft nu al. Sinds september 2025 wordt in het OBA Next Lab in Kraaiennest dagelijks geëxperimenteerd met nieuwe programma’s, samen met jongeren, partners en toekomstige gebruikers. Wat succesvol blijkt, krijgt vervolgens een plek in andere OBA-

Foto door OBA Next (2025)



vestigingen. in de TUMO Boxen in Noord en Nieuw-West ontwikkelt OBA Next zich stap voor stap tot een bron van vernieuwing voor de OBA én voor het bibliotheekveld.

Ook het gebouw is ontworpen met de toekomst in gedachten. Niet als een eindpunt, maar als een plek die kan meegroeien met nieuwe inzichten, technologieën en behoeften. Het gebouw ondersteunt die ontwikkeling, maakt zichtbaar wat er gebeurt en nodigt uit om steeds opnieuw te ontdekken wat een bibliotheek kan zijn.

Een verdere uitwerking van de ideeën en ambities van OBA Next wordt in een later stadium van het proces voorzien. Daarin wordt verder duidelijk gemaakt waarom OBA Next er komt, wat er gebeurt, hoe dat ruimtelijk wordt vertaald en welke eisen dat stelt aan het gebouw.

OBA Next wordt meer dan een bibliotheek. Het wordt een plek waar nieuwsgierigheid wordt aangewakkerd, talent zich ontwikkelt en mensen samen bouwen aan de toekomst van Amsterdam.

“We willen niet alleen woningen bouwen, maar ook bijdragen aan een sterke, inclusieve en dynamische buurt.”

LIEVEN DE KEY

Woningbouwcorporatie Lieven de Key

Lieven de Key is beoogd ontwikkelaar van de starterswoningen in K-midden en draagt daarmee bij aan de vernieuwing en ontwikkeling van de K-buurt als talentontwikkelbuurt voor jongeren uit Zuidoost.

Onze missie is om starters een kans te geven op de Amsterdamse woningmarkt en onze bewoners een thuis te bieden. De ontwikkeling van de buurt K-midden staat in het teken van een talentontwikkelbuurt voor jongeren. Jongeren die in K-midden wonen krijgen de kans om zich te ontwikkelen, te leren, te ondernemen en zo onderdeel te worden van de gemeenschap van Amsterdam Zuidoost. Het ontwerp moet bijdragen aan een buurt waar mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en actief kunnen deelnemen aan de samenleving. Voor Lieven de Key geldt dat we niet alleen woningen willen bouwen, maar ook willen bijdragen aan een sterke, inclusieve en dynamische buurt.

Zelfstandig wonen in Amsterdam is voor veel jongeren en starters nauwelijks mogelijk. De hoge woonlasten en schaarste op de woningmarkt maken het moeilijk om een zelfstandige woning te vinden. Lieven de Key wil in K-midden daarom betaalbare woningen bouwen voor jongeren en starters. Zodat jongeren de kans krijgen om een eigen plek te krijgen, een zelfstandig bestaan op te bouwen en zich te ontwikkelen.

Daarmee is de ontwikkeling van K-midden ook onderdeel van een grotere stedelijke opgave. Het draagt bij aan een ongedeelde en dynamische stad.

Lieven de Key bouwt voor jongeren die op zoek zijn naar woonruimte én zo onderdeel kunnen zijn van een gemeenschap. Dat vraagt om meer dan het op efficiënte wijze voorzien in enkel woningen. Die ambitie vraagt ook om gebouwen die ontmoeting stimuleren en waar bewoners van elkaar kunnen leren. Om die reden streven we in de gebouwen naar ruimte voor gezamenlijk gebruik, studie, werk, creativiteit en ontspanning.

Voor jongeren en starters biedt een betaalbare woning een goede basis om zelfstandig te kunnen wonen en om een toekomst op te gaan bouwen. De ambitie in K-midden reikt dus verder dan wonen alleen.

Er wordt gebouwd aan een omgeving waarin jongeren kunnen leren, werken, ondernemen, bewegen, ontmoeten en hun talenten kunnen ontwikkelen.

Betaalbaarheid is een randvoorwaarde voor alles wat Lieven de Key doet. We bouwen betaalbare woningen die ook op de lange termijn bereikbaar en betaalbaar blijven voor jongeren. Toekomstbestendigheid betekent voor ons dat gebouwen flexibel, duurzaam en onderhoudsvriendelijk zijn. Ze moeten lang meegaan, aanpasbaar zijn aan veranderende behoeften en de woonlasten voor bewoners beperken.

Een toekomstbestendig gebouw draagt bovendien bij aan gezondheid, comfort, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Groen, water, schaduw en verblijfskwaliteit zijn daarom ook een integraal onderdeel van de ontwerpvraag.

De K-buurt kent een sterke identiteit, een rijk cultureel netwerk en veel lokaal talent. De ontwikkeling van K-midden moet deze

Referentiebeeld: Lieven de Key (2026).



Referentiebeeld: Lieven de Key (2012).



kwaliteiten verder versterken. Nieuwe ontwikkelingen bouwen bij voorkeur voort op wat er al is en ondersteunen de sociale en economische veerkracht van de buurt.

Lieven de Key ziet de K-buurt niet enkel als context, maar als een vertrekpunt. Vooral de de gebouwplint biedt ruimte aan lokale ondernemers, makers en nieuwe initiatieven. Daarbij bouwen we voort op de kracht die al aanwezig is. De buurt wordt immers gevormd door haar bewoners, gemeenschappen, jong talent, ondernemerschap en culturele diversiteit. Nieuwe bewoners en ondernemers worden daar onderdeel van en gaan nieuwe verbindingen aan.

Gebouwplinten, collectieve ruimtes en buitenruimtes nodigen straks uit tot ontmoeting, creativiteit en samenwerking. Zo creëert de nieuwbouw ook kansen voor mensen uit Zuidoost om te werken, ondernemen en door te groeien. Wij voorzien een maatschappelijk ecosysteem met lokale, nationale en internationale initiatieven waarin voorzieningen en kansen dichtbij en toegankelijk zijn.

Lieven de Key wil in K-midden zoveel mogelijk kansen creëren voor jongeren uit de buurt en toekomstige starters. Dit sluit aan bij de ambitie voor een talentontwikkelbuurt voor jongeren. De woongebouwen nodigen uit tot ontmoeting. Bewoners kunnen een volgende stap te zetten in hun ontwikkeling en wooncarrière, opleiding en maatschappelijke ontwikkeling. Lieven de Key zorgt zo voor woonconcepten die zowel een fijn thuis bieden en als doorstroming op de woningmarkt ondersteunen.

Wij geloven dat sterke buurten ontstaan wanneer bewoners elkaar ontmoeten en betrokken zijn bij hun gebouw en hun omgeving.

Collectieve ruimtes, gedeelde voorzieningen en actieve plinten dragen bij aan ontmoeting, gemeenschapsvorming en bewonersinitiatieven.

De overgang tussen woning, gebouw, collectieve ruimte en openbare ruimte verdient daarbij bijzondere aandacht. Juist op die plekken ontstaat het dagelijks contact waarop sterke gemeenschappen gebouwd kunnen worden.

De plint biedt letterlijk ruimte aan lokaal initiatief. Het wordt daarmee een actief onderdeel van het sociale en economische leven van K-midden. Een plek bij uitstek waar bewoners, ondernemers, makers en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten.



2 Opgave

Opgave

2.1 Een integrale opgave en ontwerpbenadering

De opdracht betreft het integraal ontwerpen van het nieuwe hart van de K-buurt in Amsterdam Zuidoost. De opgave omvat de ontwikkeling van een samenhangend stedelijk gebied met, onder meer, maatschappelijke functies, publieke voorzieningen, openbare ruimte en woningbouw. De opdracht vraagt om een multidisciplinaire benadering waarin stedenbouw, landschap, architectuur, interieur, openbare ruimte, participatie en maatschappelijke inbedding in samenhang met elkaar worden benaderd. Daarbij is niet alleen ontwerpkracht van belang, maar ook het vermogen om gedurende het verdere proces samen te werken met de gemeente, stakeholders en, in het bijzonder, de buurt.

De gemeente Amsterdam zoekt een team dat:

- In staat is om ruimtelijke kwaliteit, uitvoerbaarheid en maatschappelijke en economische ontwikkeling met elkaar te verbinden.
- Zorgvuldig kan omgaan met maatschappelijke belangen en in staat is om de buurt te laten participeren in de planvorming.
- Interdisciplinair kan samenwerken.
- Beschikt over sterke ontwerpkracht.
- Beschikt over kennis van complexe woningbouwopgaves.
- Ervaring heeft met complexe binnenstedelijke opgaven.
- De sociale en economische ontwikkeling van de buurt en haar bewoners vooropstelt.
- Bereid is om gedurende het ontwerpproces veelvuldig in de buurt te verblijven.

“Eerst de mensen, dan de ruimte en pas daarna de gebouwen.”

Deze uitspraak van de Deense architect en stedenbouwkundige Jan Gehl is een belangrijke inspiratiebron voor de ontwikkeling van het nieuwe hart voor de K-buurt. In plaats van een gebouw staat veel meer het dagelijkse leven centraal. Het gaat om de manier waarop mensen bewegen, verblijven en elkaar ontmoeten. Het gaat om de manier waarop mensen gedurende die activiteiten de plek beleven. Deze focus leidt tot de volgende centrale ontwerpvraag:

Ontwerp een integraal ontwikkelconcept voor een nieuw grootstedelijk hart, geworteld in de K-buurt en van betekenis voor heel Amsterdam. Een grootstedelijke ruimte waarin **stedenbouw, architectuur, landschap, openbare ruimte én sociaaleconomische activiteit** gezamenlijk bijdragen aan een duurzame versterking van de gemeenschap van de K-buurt én aan de stad als geheel.

De ontwikkeling van dit deel van de buurt K-midden is meer dan een ruimtelijke opgave. Het is een maatschappelijke gebiedsontwikkeling. Fysieke ingrepen zijn daarbij geen doel op zich, maar een middel om duurzame sociaaleconomische ontwikkeling te realiseren. Van de deelnemende teams wordt verwacht dat zij ruimtelijke kwaliteit, economische ontwikkeling en sociale innovatie integraal benaderen.

Gebouwen gaan doorgaans langer mee dan hun gebruikers. Tegelijkertijd zijn gebouwen tijdgebonden, waarbij ze uitingen van de cultuur en de samenleving zijn waarin zij functioneren en uit voortkomen. Een duurzame ontwikkeling van de K-buurt vraagt daarom om een voortdurende wisselwerking tussen het fysieke,

sociaaleconomische en maatschappelijke domein.

We zoeken een ontwerpteam dat stedenbouw, architectuur, landschap, volkshuisvesting, openbare ruimte en sociaaleconomische ontwikkeling niet uitsluitend als afzonderlijke expertisevelden benadert. Een team dat die elementen juist als onlosmakelijk verbonden onderdelen van één ruimtelijk en maatschappelijk systeem wil hanteren. Het ontwerp dient voort te komen uit een toekomstvisie voor het gebied, waarin ruimtelijke kwaliteit, ecologische veerkracht, economische vitaliteit en sociale meerwaarde elkaar versterken. Het gaat, kortom, om een plan dat de samenhang tussen deze aspecten overtuigend laat zien en deze vertaalt naar een ruimtelijk concept dat maatschappelijke meerwaarde biedt én dat uitvoerbaar is.

2.2 De scope: visiegebied en inpassingsgebied

Achtergrond en ruimtelijke scope van de uitvraag

Kraaiennest is bestuurlijk aangewezen als locatie voor de nieuwbouw van OBA Next. Aan deze keuze ging een uitgebreid locatieonderzoek vooraf (februari 2024). Daarin werd, onder andere, het Anton de Komplein als mogelijke locatie onderzocht. Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan (SP) is vervolgens onderzocht hoe OBA Next en de buurtfuncties ruimtelijk kunnen worden ingepast in relatie tot de context.

Voor deze uitvraag onderscheiden we twee schaalniveaus: het visiegebied en het inpassingsgebied. De twee gebieden zijn nauw met elkaar verbonden, maar vragen om een verschillend detailniveau van uitwerking.

A. Visiegebied – ruimtelijke visie en samenhang

Voor het visiegebied wordt een integrale visie gevraagd op landschap, openbare ruimte, gebruik en de ruimtelijke inpassing van de volumes. De visie bouwt voort op de bestaande kwaliteiten en het huidige gebruik van het gebied. Het richt zich op het behoud, de versterking en de verbinding van deze kwaliteiten en het gebruik.

Een belangrijk element in de ontwerpopgave is het creëren van een sterke samenhang tussen het nieuwe programma en de openbare ruimte. Daarbij dienen het gebouw en het landschap elkaar zowel ruimtelijk als functioneel te versterken.

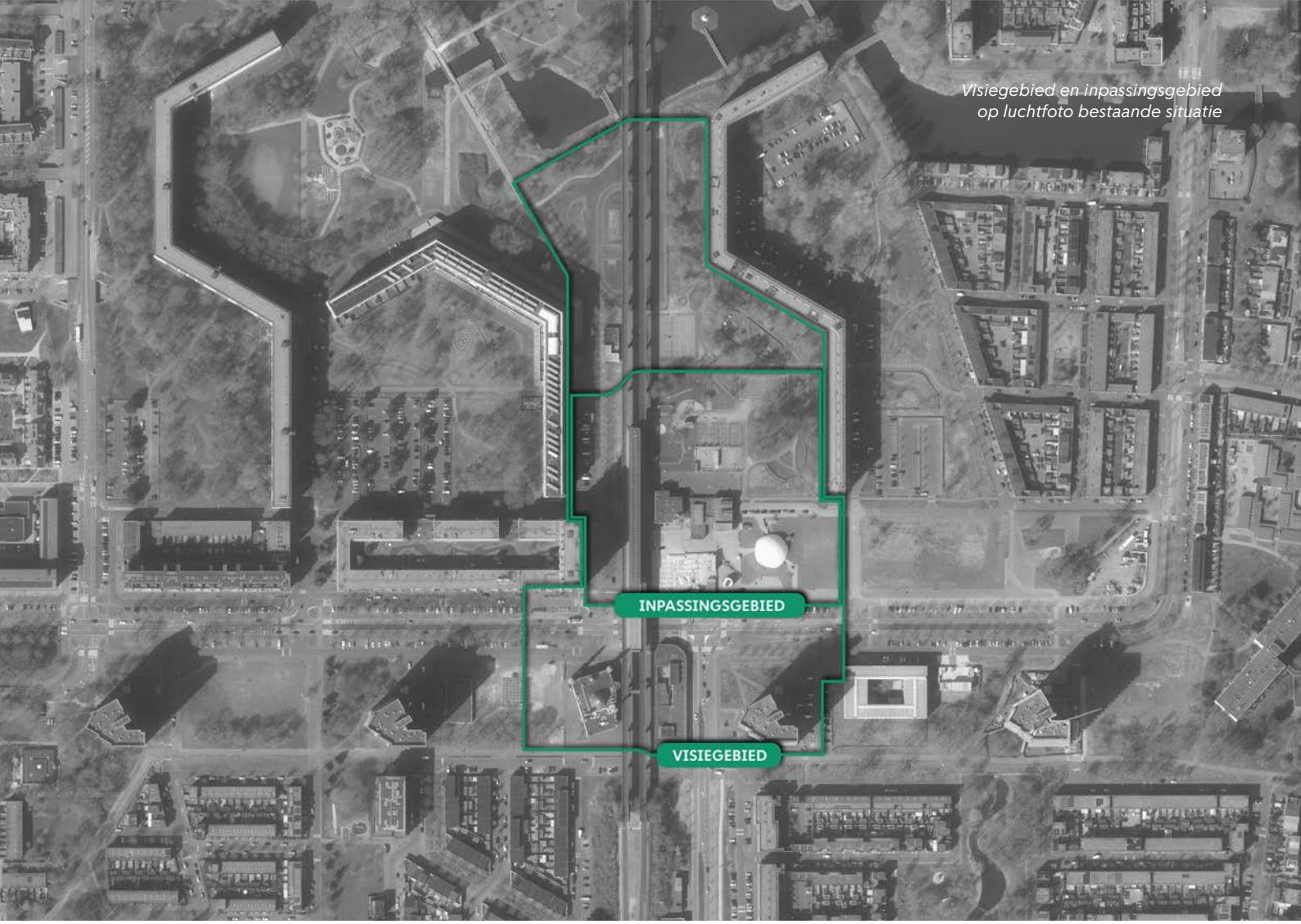
Op dit schaalniveau wordt gevraagd om inzicht te geven in de aansluiting van de gebouwencompositie en het ontwerp van de openbare ruimte van het inpassingsgebied op het bredere stedelijke en landschappelijke weefsel. Ook wordt onderzocht hoe de nieuwe volumes zich verhouden tot de bestaande bebouwing en tot de toekomstige bebouwing, zoals opgenomen in het SP.

B. Inpassingsgebied – gebouwen en verblijfsruimte

Binnen het inpassingsgebied worden de nieuwe gebouwen en de verblijfsruimte daadwerkelijk ruimtelijk ingepast. Er is binnen de gestelde randvoorwaarden ruimte voor een vrije en onderscheidende ontwerpbenadering van de gebouwencompositie, in relatie tot het landschap en de context.

Op dit schaalniveau dient de wisselwerking tussen gebouw, plint, maaiveld en openbare ruimte op verfijnde wijze te worden uitgewerkt. De ruimtelijke kwaliteit en het gebruik van de verblijfsruimte zijn daarbij integraal onderdeel van het ontwerp.

Het inpassingsgebied wordt begrensd door het Kraaiennest(fiets)pad aan de noordzijde,



Visiegebied en inpassingsgebied op luchtfoto bestaande situatie

de Karspeldreef aan de zuidzijde en de gevels van de bestaande bebouwing aan de oost- en westzijde. Dat laatste betreft de flats Kleiburg en Kruitberg.

2.3 Te realiseren programma

OBA Next

OBA Next wordt een bibliotheek van wereldformaat in Kraaiennest. Hier komt een innovatieve, adaptieve en grootstedelijke werkplaats voor leren, maken, cultuur en ontmoeting. Een programma en functie die stevig geworteld zijn in de buurt en een aantrekkelijke bestemming zijn in Amsterdam en voor bezoekers die daarbuiten wonen. Het wordt de proeftuin en het nieuwe vlaggenschip van de OBA. Een plek waar talentontwikkeling, technologie en maatschappelijke vernieuwing gaan samenkomen.

Aan de hand van de te huisvesten functies is een opzet van de benodigde ruimte gemaakt. Die gaat uit van een BVO van 7.500 m². De OBA streeft naar een gebouw dat 24/7 in gebruik is. De inschatting is dat gemiddeld 1.500 - 2.000 bezoekers per dag van het gebouw gebruik zullen gaan maken. Deze inschatting is gebaseerd op de verschillende programma's. Om het gebouw goed te laten functioneren is een footprint van ongeveer 1.800 m² nodig.

Overige maatschappelijke functies

Naast OBA Next vraagt de opgave om het invullen van het gebied met nieuw programma. Dit betreft woningen, voorzieningen (zowel commercieel als niet-commercieel) en kantoren. Deze functies worden hieronder verder toegelicht. De verdere uitwerking van omvang, exact programma en onderlinge relaties is opgenomen in hoofdstuk 5 Randvoorwaarden, onder 'Programma'.

Huis van de Wijk/Bonte Kraai
Het huidige buurthuis Bonte Kraai is een laagdrempelig buurtontmoetingscentrum waar bewoners van verschillende leeftijden samenkomen voor onder meer sport, cursussen, maaltijden, creatieve activiteiten, muziek en ontmoeting. Een nieuw en ruimer buurthuis, ofwel Huis van de Wijk, kan deze belangrijke sociale functie versterken. Dit door meer ruimte te bieden aan activiteiten, ontmoeting en initiatieven uit de buurt. Daarmee kan Bonte Kraai verder worden uitgebouwd als een plek voor verbinding, participatie en eigenaarschap.

Jongerencentrum
Voor jongeren in de K-buurt is cultuur sterk verbonden met identiteit, eigenaarschap en 'gezien worden'. Jongeren geven de buurt door middel van muziek, straattaal en ondernemerschap een eigen gezicht. Begrippen als '1104' en 'quatro' zijn voorbeelden die op organische wijze uit de buurt en de jongerencultuur zijn voortgekomen. Deze culturele ontwikkeling is niet bedacht of opgelegd. Ze groeit juist van onderop en geeft jongeren daarmee een mogelijkheid om zich met de buurt te identificeren en een eigen buurtidentiteit uit te dragen.

Er ligt de kans om de bestaande jongeren-cultuur ruimte en een podium in meerdere gedaantes te geven. In zowel de openbare ruimte als ook nieuwe voorzieningen als een jongerencentrum (dat het bestaande, tijdelijke centrum onder de metrobaan vervangt). Daarmee kan deze cultuur zichtbaarder gemaakt worden en ruimte bieden aan muziek, ontmoeting, ondernemerschap en experiment. Kraaiennest wordt een plek waar jongeren zich in herkennen, zich kunnen uiten en daadwerkelijk invloed hebben op de identiteit van hun buurt.

Het nieuwe jongerencentrum wordt een laagdrempelige en veilige plek die zich richt op jongeren in de leeftijd van 8 tot 18 jaar. Er wordt, samen met de jongeren, programma ontwikkeld.

Oefenruimte voor brassbands
Brassbands in Zuidoost zijn meer dan een muziekactiviteit. Ze vormen een onderdeel van de lokale identiteit, een plek voor jongeren om zich te ontwikkelen en dragen bij aan community vorming. Daarom is een eigen brassband-oefenruimte geen voorziening voor een specifieke groep, maar een investering in de culturele infrastructuur en jongerencultuur van Zuidoost. Het geeft ruimte aan een cultuur die al bestaat, maakt talentontwikkeling mogelijk, versterkt de verbinding tussen generaties en geeft de lokale identiteit van Kraaiennest letterlijk een plek om gehoord te worden. Er wordt gepleit om deze oefenruimte niet als louter restfunctie of een op te lossen geluidsprobleem te beschouwen. De vraag is om de ruimte als een volwaardig onderdeel van de culturele identiteit van Kraaiennest te ontwerpen. De ruimte kan bovendien ook onderdeel worden van een bredere culturele infrastructuur rond OBA Next. Een infrastructuur waarin een maakcultuur, muziek, jongeren, talentontwikkeling en ontmoeting samenkomen.

Aanvullend buurtprogramma
Naast de genoemde maatschappelijke voorzieningen bestaat ook de ambitie om vanuit de buurt aanvullend buurtprogramma te genereren. Dat heeft tot doel om het economische en sociale weefsel van de buurt te versterken. Vanuit de gemeente is hier (vooralsnog) geen financiële dekking voor. In de komende maanden, tot aan fase 2 van de uitvraag, wordt deze ambitie nader uitgewerkt. In fase 2 zal duidelijk zijn of en hoe dit element deel zal uitmaken van het nog te maken structuurontwerp.

Woonprogramma met voorzieningen
Het woonprogramma bestaat uit woningen bestemd voor woonstarters en reguliere woningzoekenden in het sociale segment met ruimte voor diverse gebouwvoorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimtes voor bewoners.

De bewoners van de nieuwe woningen in Kraaiennest zullen bestaan uit een mix van woonstarters en reguliere huurders. Beide groepen horen tot het sociale segment.
De starterswoningen worden vooral ontwikkeld voor jongeren in de leeftijdsgroep van 18-35 jaar. Zij zetten in deze levenfase vaak hun eerste stappen op de woningmarkt. Deze groep kenmerkt zich verder door redelijk uiteenlopende woonwensen, sociaaleconomische status en draagkracht. De toekomstige bewoners van de woningen zullen naar verwachting een wisselende woonachtergrond hebben, maar veelal zullen hun wortels in Amsterdam Zuidoost liggen. Het gebouw en woonconcept moeten deze diversiteit omarmen en die zichtbaar maken. Dit krijgt, onder meer, vorm door een divers aanbod aan gemeenschappelijke voorzieningen. Het draagt ook bij aan de gewenste gemeenschapsvorming door bewoners. Met diverse woningplattegronden kan tegemoetgekomen worden aan de verschillende woonwensen.

Een goed functionerend en intensief beheermodel gaat helpen bij het zelfstandig wonen waar veel nieuwe bewoners nog weinig ervaring mee hebben. De combinatie van het aantal starterswoningen en de relatieve kwetsbaarheid van een deel van de doelgroep vraagt om een juiste balans tussen dragende en vragende bewoners. Die balans wordt ook versterkt door begeleiding



Kraaiennest,
Foto door Hart van de K-buurt (2025).

vanuit het beheer en maatschappelijke voorzieningen.

Bij een verdere uitwerking van de opgave dient op stedenbouwkundig niveau ingespeeld te worden op zo optimaal mogelijke condities voor goed beheer. Op gebouwniveau dient bij het ontwerpen rekening gehouden te worden met het voorkomen van een gevoel van onveiligheid. Het gebouwontwerp moet bijdragen aan een conditie waarin op verschillende niveaus communities kunnen ontstaan, bewoners elkaar kunnen leren kennen en zich eigenaar kunnen gaan voelen van gebouw en omgeving.
De belangrijke en overkoepelende thema`s voor het woonconcept zijn daarmee: gemeenschapsvorming, eigenaarschap en zelfredzaamheid. Om dit te verwezenlijken wordt ook actief gestuurd op een bewonersgroep die goed bij elkaar past.

Compartimentering en doelgroepen
Door de verschillende bewonersgroepen zoveel mogelijk te clusteren binnen afzonderlijke gebouwdelen, woonlagen of woonmilieus, kunnen herkenbare communities ontstaan. Het kan ook eventuele risico's bij het beheer beperken.
Het aanbod kan daarbij variëren van studio's, tweekamerwoningen, driekamerwoningen, rolstoelwoningen en, eventueel, begeleid wonen.

De woningen
Eenkamer woningen/studio's (sociale huur)
De studio`s worden voornamelijk verhuurd aan jongeren in de leeftijdsgroep van 18-28 jaar die grotendeels voor het eerst op zichzelf gaan wonen. Deze bewonersgroep kenmerkt zich door een relatief hogere doorstroomsnelheid als gevolg van persoonlijke ontwikkeling, en ook door gebruik van tijdelijke jongerencontracten voor maximaal 5 jaar (met een eenmalige verlenging van maximaal 2 jaar). Dit woningtype wordt doorgaans ook gereserveerd voor de huisvesting van kwetsbare jongeren die begeleid worden vanuit de zorg. Deze groep woont verspreid door het gebouw.
In de naastgelegen kavels 2.1 en 2.2 worden eveneens ongeveer 140 studio's gerealiseerd.

Tweekamerwoningen (sociale huur)
Ook de tweekamerwoningen worden primair verhuurd aan jongeren in de leeftijdsgroep van 18-35 jaar. Doorgaans zijn deze bewoners bij de instroom wat ouder dan de jongeren die in de studio`s wonen. Bij deze groep komt samenwonen vaker voor. Verder hebben deze bewoners vaker een baan en bevinden ze zich in een meer stabiele levensfase. Deze groep bewoners woont ook langer in een woning.
In de naastgelegen kavels 2.1 en 2.2 worden eveneens 30 tweekamerwoningen gerealiseerd.

Driekamerwoningen (sociale huur)
De driekamerwoningen worden toegewezen met een reguliere huurovereenkomst middels toewijzing via het woonruimteverdeelsysteem 'Mijndak'. Dit betreft een brede doelgroep die uit zowel een- en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijden bestaat. Hieronder vallen ook kleine een- en tweeoudergezinnen.

Rolstoelwoningen
Volgens de vigerende prestatieafspraken zal een deel van de woningen geschikt gemaakt worden voor rolstoelgebruikers.

Voorzieningen bij het woonprogramma
De aan de opgave toegevoegde voorzieningen worden cruciaal geacht voor het creëren van nieuw stadsdeelcentrum dat aantrekkelijk is voor geheel Zuidoost. Een goed afgewogen en gedoseerde programmering kan risico's bij het beheer en de exploitatie verkleinen; denk aan

leefbaarheidsproblematiek en leegstand. Lieven de Key heeft deze risico's in kaart gebracht om de kans van slagen te vergroten. De combinatie NV Zeedijk en Prospect Eleven heeft daartoe een onderzoek uitgevoerd naar een aantal kaders die zijn meegenomen in de prijsvraag.

Horeca
De K-buurt ontbeert avondhoreca en ook de hoeveelheid daghoreca is beperkt. Daarmee loopt de buurt achter bij andere delen van Amsterdam. De inzet is om horeca te concentreren rond het plein, met terrassen die op het zuiden en westen georiënteerd zijn. De programmering van de horeca zal een divers karakter hebben, maar straalt wel eenheid uit.
De programmering van de horeca vraagt om specifieke ontwerpuitgangspunten waarvan de oriëntatie op het zuiden en het bieden van een goed omsloten plein cruciaal zijn. Voor aantrekkelijk horeca worden minimaal twee pleinwanden nodig geacht.

Detailhandel
In De Kameleon is al ongeveer 10.000 m² detailhandel aanwezig, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. Het toevoegen van extra detailhandel dient complementair te zijn op het aanbod van De Kameleon en ook vooral gericht de zijn op het verblijven in de middag en de avond.

Werken
In Zuidoost zijn al veel werkplekken aanwezig. Het toevoegen van extra werkplekken zal gericht zijn op de gewenste talentontwikkeling in de K-buurt. Een goede visie en een gegarandeerde afname ondersteunen deze ambitie.
Talentontwikkelcentrum
De ambitie is om van de K-buurt een 'opstapbuurt' te maken. Een buurt waar bewoners kansen krijgen om zich te ontwikkelen en een volgende stap in hun leven te zetten.
Samen met woningcorporatie Lieven de Key wordt gewerkt aan een talentontwikkelcentrum. Dit centrum helpt startende jongeren om hun talenten, creativiteit en sterke punten te ontdekken en verder te ontwikkelen.

2.4 Participatie met de buurt

De gemeente zoekt een integraal ontwerpteam dat ervaring heeft met het betrekken van bewoners, gebruikers en stakeholders en opdrachtgever. Daarbij wordt waarde gehecht aan het vermogen om te luisteren, belangen af te wegen en verschillende perspectieven te vertalen naar gedragen ontwerpvoorstellen.

De ontwikkeling vindt plaats op basis van het Stedenbouwkundig Plan (SP) K-Midden dat in februari 2026 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. Dit SP is in co-creatie met de buurt opgesteld.

De rol van de ontwerpers bij de participatie vormt in het vervolgtraject een wezenlijk onderdeel van de opdracht. Er wordt verwacht dat er bij de nadere uitwerking van het structuurontwerp wordt samengewerkt met bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden. Tijdens de prijsvraag worden jongeren eveneens betrokken door middel van een stageplek bij de drie geselecteerde ontwerpteams.

3 Principes

Women Empowerment Zuidoost

Principes

3.1 Sociaaleconomisch

De K-buurt scoort op verschillende sociaaleconomische indicatoren relatief laag. Dit geldt, onder meer, voor werkgelegenheid, inkomen en leefomstandigheden. Om hierin verandering te brengen, wordt van ieder deelnemend team een visie op de sociaaleconomische ontwikkeling van de K-buurt gevraagd als onderdeel van het structuurontwerp in fase 2.

Deze gevraagde visie komt voort uit de sociale paragraaf en de per kavel opgestelde sociaal kavelpaspoorten uit het SP. De visie laat zien hoe de ruimtelijke ontwikkeling – en daarmee de gebouwen en openbare ruimte – kan bijdragen aan de sociale, maatschappelijke en economische ontwikkeling van de K-buurt.

Het gaat nadrukkelijk niet om het toevoegen van een afzonderlijk sociaal programma aan een ruimtelijk ontwerp. Teams worden gevraagd om op integrale wijze te laten zien hoe de ruimtelijke ontwikkeling, maatschappelijke programmering, sociale- en economische infrastructuur, beheer en organisatie elkaar kunnen versterken. Vanuit deze samenhang worden de onderstaande maatschappelijke ontwerpvragen uitgewerkt:

- Gemeenschappen bouwen
- DNA behouden én versterken
- Van hardware naar social ware
- Community wealth building
- Een gezonde, verticale buurt
- Sociale cohesie en veiligheid
- Maatschappelijk vliegwiel
- Talentontwikkelbuurt

Gemeenschappen bouwen

De ontwikkeling van de K-buurt gaat niet alleen over het realiseren van woningen en voorzieningen, maar ook over het versterken en ontwikkelen van gemeenschappen. Teams laten zien hoe het ontwerp nieuwe sociale netwerken ondersteunt en bestaande netwerken versterkt. Daarbij gaat het om de samenhang tussen gebouwen, woningen, voorzieningen en openbare ruimte.

Aandachtspunten zijn:

- ontmoeting;
- gemeenschapsvorming;
- informele zorg en onderlinge ondersteuning;
- gedeeld eigenaarschap;
- behoud en versterking van sociale netwerken;
- intergenerationeel wonen;
- nieuwe woonvormen;
- doorstroming en betaalbaarheid;
- de verbinding tussen wonen en voorzieningen.

DNA behouden én versterken

De ontwikkeling van K-buurt bouwt voort op de bestaande kwaliteiten van deze buurt. Nieuwe ontwikkelingen mogen bestaande gemeenschappen en kwaliteiten niet verdringen. Ze dienen die daarentegen juist te versterken en zo nieuwe verbindingen mogelijk te maken. De teams laten zien hoe het plan voortbouwt op het bestaande DNA van de buurt.

Aandachtspunten zijn:

- culturele identiteit;
- bestaande sociale en culturele netwerken;
- religieuze netwerken;
- informele economie;
- lokale ondernemers;
- maatschappelijke organisaties;
- buitenleven;
- bestaande ontmoetingsplekken;
- bestaande vormen van gebruik en eigenaarschap.

Van hardware naar social ware

Een plein, gebouw of straat functioneert niet vanzelf als sociale plek. De maatschappelijke werking van de fysieke ruimte wordt mede bepaald door programmering, beheer, eigenaarschap en samenwerking. Teams worden gevraagd niet alleen de fysieke ruimte te ontwerpen, maar ook inzichtelijk te maken hoe het sociale systeem achter die ruimte kan functioneren.

Daarbij zijn kernvragen te beantwoorden als:

- Wie programmeert de ruimte?
- Wie beheert de ruimte?
- Wie organiseert activiteiten?
- Wie voelt zich verantwoordelijk?
- Wie is eigenaar?
- Welke partijen werken samen?
- Hoe kan de programmering in de tijd veranderen?

Community wealth building

De gebiedsontwikkeling moet niet alleen waarde creëren ín de K-buurt, maar ook zoveel mogelijk waarde creëren voor deze-buurt. Teams laten zien hoe investeringen in de gebiedsontwikkeling kunnen bijdragen aan lokaal eigenaarschap, ondernemerschap, werkgelegenheid en economische kansen voor bewoners.

Mogelijke strategieën zijn:

- lokale aannemers en leveranciers;
- lokale inkoop;
- sociale ondernemingen;
- bewonerscoöperaties;
- lokaal eigenaarschap;
- betaalbare bedrijfsruimte;
- ruimte voor startende ondernemers;
- creatieve economie;
- maatschappelijke ondernemingen;
- werkgelegenheid;
- opleidingen en leerwerktrajecten;
- circulaire economie;
- lokale dienstverlening en horeca.

Een gezonde, verticale buurt

De opgave voor het woongebouw is om het te ontwikkelen als verticale buurt. Daarin zijn ontmoeting, gezondheid en verbondenheid een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven. Herkenbare wooncluster, collectieve ruimtes, groene terrassen en daktuinen brengen de menselijke maat in het gebouw en bieden ruimte voor ontmoeting, ontspanning, beweging en gezamenlijke activiteiten. Groen is daarbij geen decoratie, maar onderdeel van een gezonde leefomgeving. Het is dichtbij, zichtbaar en toegankelijk voor bewoners.

Door deze collectieve plekken te verbinden met een levendige plint en de openbare ruimte ontstaat bovendien een sterke relatie tussen woning, gebouw en de K-buurt. Zo draagt hoogbouw niet alleen bij aan verdichting en woningbouw, maar ook aan sociale cohesie, gezondheid, inclusiviteit en gemeenschapsvorming.

Sociale cohesie en veiligheid

Sociale veiligheid wordt niet uitsluitend benaderd vanuit toezicht en controle. Een sociaal veilige buurt ontstaat door aanwezigheid, gebruik, ontmoeting, zichtbaarheid en eigenaarschap. Teams laten zien hoe het ontwerp bijdraagt aan sociale cohesie en veiligheid door de manier waarop gebouwen, plinten, openbare ruimte, functies en programmering samen functioneren. Specifieke aandacht voor het vrouwelijk perspectief is een pré.

Aandachtspunten zijn:

- levendigheid;
- actieve plinten;
- ontmoeting;
- programmering;
- sociale controle;
- zichtbaarheid;
- verschillende gebruikers gedurende de dag;
- eigenaarschap;
- verblijfskwaliteit.

Maatschappelijk vliegwiel

OBA Next kan een belangrijk maatschappelijk en programmatisch vliegwiel voor Kraaiennest gaan zijn. Teams worden gevraagd te onderzoeken hoe OBA Next kan functioneren als onderdeel van een groter netwerk van voorzieningen, functies en activiteiten. Aandachtspunt hierbij is om de naastliggende buurtfuncties te versterken in plaats van over te nemen.

Mogelijke rollen zijn:

- leeromgeving;
- incubator;
- makerspace;
- cultureel centrum;
- ondernemershub;
- ontmoetingsplek;
- kenniscentrum;
- werkplaats voor jongeren.

Talentontwikkelbuurt

K-buurt wordt ontwikkeld als een plek waar jongeren zich kunnen ontwikkelen, wonen, leren, ontmoeten, ondernemen en werken. Het thema jongeren en talentontwikkeling hoeft niet te worden vertaald naar één afzonderlijk gebouw. Teams worden gevraagd om een doorlopende talentketen te ontwikkelen waarin verschillende plekken, functies en partijen elkaar versterken.

Deze ontwikkellijn kan worden opgevat als de sequentie van wonen – ontmoeten – leren – ontwikkelen – ondernemen – werken – doorgroeien.

3.2 Ruimtelijk

In Zuidoost, en in het bijzonder in de K-buurt, is de openbare ruimte een essentieel onderdeel van het dagelijks leven en van de identiteit van de buurt. Het gaat daarbij niet alleen om de ruimte tussen de gebouwen. Het leven op straat, op pleinen en in het groen vormt een belangrijk onderdeel van het sociale leven. Gebouw en openbare ruimte zijn hier daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden; het ontwerp stopt niet bij de gevel.

Kraaiennest kent momenteel al een divers gebruik van de openbare ruimte. Sport, spel en recreatie (de atletiekbaan, speeltuin, DIY-skatebaan en nutstuinen) worden afgewisseld met dagelijkse activiteiten, zoals de weekmarkt rondom metrostation Kraaiennest. De ruimte wordt gedurende de dag steeds anders en intensief gebruikt. Soms heeft dat gebruik een formeel en georganiseerd karakter, soms is het informeel en spontaan. Juist deze dynamiek en dagelijkse ritmes zijn karakteristiek voor de K-buurt en vormen een belangrijke kernwaarde van Kraaiennest.

De opgave is niet om deze functies en vormen van gebruik te vervangen, maar om ze zorgvuldig te herschikken, met elkaar te verbinden en waar mogelijk te intensiveren. Het ontwerp moet ruimte bieden aan bestaand én nieuw gebruik en zo de openbare ruimte versterken als drager van ontmoeting, activiteit en gemeenschapsvorming.

Het SP en de aanvullende testweek hebben geleid tot onderstaande ruimtelijke principes. Deze vormen, samen met de sociaaleconomische aspecten, de basis voor de verdere uitwerking van de opgave.
De principes zijn:

- Adaptief en toekomstbestendig
- Gebouw en openbare ruimte één geheel
- Landschap en context
- Openbare ruimte als ontmoetingslandschap
- Herkenbaar en menselijk
- Eigenaarschap en maatschappelijke betekenis

Adaptief en toekomstbestendig

Het gebied en de gebouwen moeten figuurlijk kunnen meebewegen met veranderend gebruik, wijzigende behoeften en nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen.

Adaptief

- Gebouwen en openbare ruimte zijn flexibel in gebruik en kunnen verschillende vormen van gebruik en programmering faciliteren.
- Het ontwerp maakt toekomstig gebruik mogelijk waarvan het programma nu nog niet bekend is.
- De inrichting biedt ruimte voor verandering, zonder dat de ruimtelijke kwaliteit verloren gaat.
- Er is sprake van een voortdurende wisselwerking tussen gebouw en landschap. Het landschap kan het gebruik van gebouwen beïnvloeden en gebouwen kunnen andersom het gebruik en de beleving van het landschap versterken.

Toekomstbestendig

- Gebouwen en landschappelijke structuren zijn duurzaam en bestand tegen verandering in verloop van tijd.
- De gebouwen voegen zich op een vanzelfsprekende manier in het landschap en sluiten aan bij de schaal en structuur van het Bijlmermuseum.
- Akoestiek wordt integraal meegenomen. Buffers, hoogteverschillen, gebouwconfiguratie en landschappelijke elementen worden ingezet om geluid te sturen en verschillende vormen van gebruik mogelijk te maken.

Gebouw en openbare ruimte één geheel

Het gebied en de gebouwen moeten figuurlijk kunnen meebewegen met veranderend gebruik, wijzigende behoeften en nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen.

Buiten is binnen en binnen is buiten

- Het ontwerp stopt niet bij de gevel. Gebouwen, plinten, maaiveld en openbare ruimte vormen één samenhangend geheel.
- Er is een sterke relatie tussen de plint en het maaiveld.
- De gebouwen zijn zodanig gepositioneerd en vormgegeven dat zij bijdragen aan de kwaliteit en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.
- De ruimte rondom de gebouwen en de interactie met de ruimtes in de gebouwen maken integraal onderdeel uit van het ontwerp.
- De overgang tussen publieke, collectieve en meer private ruimtes is zorgvuldig vormgegeven.

Nabijheid en verbinding

- De nabijheid van verschillende functies biedt kansen voor ontmoeting, samenwerking en integratie. Dit met behoud van de eigen identiteit van de afzonderlijke functies.
- Functies worden zodanig ten opzichte van elkaar gepositioneerd dat wenselijke, onderlinge verbinding en interactie worden gestimuleerd.
- Dubbelgebruik van ruimtes wordt gestimuleerd om voorzieningen efficiënt en gedurende verschillende momenten van de dag te kunnen benutten.

Hoogbouw als gezond en groen woonlandschap

- De kwaliteit van de openbare ruimte wordt in de hoogbouw verticaal voortgezet.
- Ook de woning zelf draagt bij aan een gezonde leefomgeving, met voldoende daglicht, uitzicht, frisse lucht en een sterke relatie met buiten.
- Daktuinen, groene terrassen en collectieve buitenruimtes vormen op verschillende hoogtes een samenhangend woonlandschap en brengen licht, lucht en groen dicht bij de woning.
- Zorgvuldig ontworpen overgangen tussen privé, collectief en openbaar verbinden deze plekken met de plint, het maaiveld en het landschap van de K-buurt.
- Groen is daarbij integraal onderdeel van de architectuur én de klimaatstrategie.
- Aandacht voor daglicht, wind, geluid, luchtkwaliteit en thermisch comfort zorgt ervoor dat ook op grotere hoogte aantrekkelijke en daadwerkelijk bruikbare verblijfsplekken ontstaan.

Landschap en context

Landschap is leidend
Het landschap vormt de basis voor de ruimtelijke opzet en bepaalt mede de positionering van de gebouwen. Het ontwerp voegt zich in het bestaande landschap en versterkt de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

- Gebouwen en landschap versterken elkaar en vormen een uitnodigend en samenhangend geheel.

Verankerd in de Bijlmer
Het ontwerp bouwt voort op de ruimtelijke, landschappelijke en historische context van de Bijlmer; met bijzondere aandacht voor het Bijlmermuseum en het Bijlmerpark.

- Het ontwerp vormt een fysieke en ruimtelijke schakel tussen de verschillende onderdelen van het gebied.
- De schaal en positionering van de gebouwen staan in verhouding tot het Bijlmermuseum.
- De historische ruimtelijke grenzen en structuren van de oorspronkelijke Bijlmerbebouwing worden bewust meegenomen in het ontwerp.
- Het Bijlmerpark vormt een belangrijk adres van het gebied. De entree tot het lommerrijke landschap en bestaande zichtlijnen worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Het programma wordt ingepast in een landschappelijke en parkachtige setting.

Balans herstellen
De ontwikkeling zoekt een nieuwe balans tussen verstedelijking en de oorspronkelijke kwaliteiten van de Bijlmer.

- Het ontwerp sluit aan bij de buitencultuur en het bestaande gebruik van de openbare ruimte.
- De openbare ruimte wordt niet alleen als verblijfsruimte, maar ook als onderdeel van het programma gezien.
- Waar passend kunnen functies worden ge herpositioneerd of gedeeltelijk naar de openbare ruimte worden gebracht, zodat de relatie tussen landschap, programma en verblijf wordt versterkt.

Openbare ruimte als ontmoetingslandschap

De openbare ruimte is een inclusieve, levendige en uitnodigende plek voor ontmoeting, door verschillende gebruikers en op verschillende momenten van de dag.

Aantrekkelijk en levendig

- Het ontwerp biedt ruimte aan een diversiteit aan groepen en activiteiten gedurende de ochtend, middag en avond.
- Gebouwen en openbare ruimte hebben zowel overdag als 's avonds een herkenbare en uitnodigende uitstraling.
- Verschillende functies en gebruikers zorgen samen voor levendigheid en sociale controle.

Open en uitnodigend

- Het gebied nodigt uit tot verblijf, ontmoeting en gebruik. Tegelijkertijd voelt het veilig en vertrouwd aan.
- Er is ruimte voor verschillende manieren van gebruik: van spontaan verblijf en ontmoeting tot georganiseerde activiteiten.
- De gebouwen en openbare ruimte zijn toegankelijk en uitnodigend voor mensen van verschillende leeftijden en culturele achtergronden. Zij zijn afkomstig uit zowel de buurt als uit de rest van de stad.

Gelijkwaardig onderdeel van het ontmoetingslandschap

OBA Next en de buurtfuncties vormen elk een herkenbaar en gelijkwaardig onderdeel van het ontmoetingslandschap, ondanks hun verschillende schaal en betekenis.

- De gebouwen dragen, elk vanuit hun eigen functie, bij aan de levendigheid en aantrekkingskracht van het gebied.
- De entrees en publieke functies zijn direct verbonden met het ontmoetingslandschap.

Programmering van de openbare ruimte

- De openbare ruimte biedt ruimte aan verschillende vormen van programmering en verblijf.
- Functies kunnen, waar passend, worden herpositioneerd, met behoud van hun sociale waarde.
- De verdere invulling en programmering van de openbare ruimte wordt in samenhang met de buurt ontwikkeld.

Herkenbaar en menselijk

De gebouwen hebben een duidelijke identiteit, zijn goed vindbaar en sluiten aan bij de menselijke maat en beleving.

Eigen karakter en identiteit

- De gebouwen vormen samen een herkenbaar ensemble. Maar ze hebben elk een eigen identiteit die aansluit bij de aard, schaal en betekenis van het programma.
- OBA Next heeft als grootstedelijke functie een herkenbare en uitnodigende uitstraling.
- Het Huis van de Wijk en het jongerencentrum hebben een duidelijke identiteit als buurtfuncties.
- De oefenruimte voor brassbands heeft een herkenbare positie als functie met betekenis voor het stadsdeel.
- De verschillende identiteiten zijn zichtbaar in de architectuur, zonder dat de samenhang tussen de gebouwen verloren gaat.

Zichtbaar, vindbaar en herkenbaar

- De publieke functies onderscheiden zich ten opzichte van de omliggende bebouwing en dragen bij aan de herkenbaarheid van het gebied.
- De hoofdentrees van OBA Next en het Huis van de Wijk hebben een duidelijke relatie met het ontmoetingslandschap.
- De gebouwen dragen bij aan de herkenbaarheid van Kraaiennest als nieuwe bestemming en als aankomstpunt in Zuidoost.

Menselijke maat

- De gebouwen hebben een warme en uitnodigende uitstraling en dragen bij aan een gevoel van veiligheid en geborgenheid.
- Op ooghoogte is het ontwerp prettig en uitnodigend. Er is aandacht besteed aan materialisatie, detaillering en menselijke maat.
- De invulling en uitstraling van de plint sluiten aan op de ontwerpfilosofie van de stad op ooghoogte.

Eigenaarschap en maatschappelijke betekenis

Gebouwen en landschap ondersteunen de wensen en behoeften vanuit de buurt en geven ruimte aan ontmoeting, gebruik en initiatief. Tegelijkertijd geeft Kraaiennest betekenis aan de stad als geheel.

Eigenaarschap vanuit de buurt
Het ontwerp biedt herkenbare plekken en mogelijkheden voor bewoners en gebruikers om zich het gebied eigen te maken.

- Er zijn plekken met een duidelijke identiteit voor verschillende gebruikers en groepen.
- De openbare ruimte biedt gedurende de ochtend, middag en avond ruimte aan actief programma en verblijf, met aandacht voor sociale veiligheid.
- Binnen- en buitenruimtes bieden mogelijkheden voor collectief gebruik, zoals ateliers, zitplekken, een buurttuin en sport- en spelvoorzieningen.
- Bewoners en organisaties worden op een laagdrempelige manier betrokken bij de planvorming en de programmering van de openbare ruimte.

Betekenis voor de stad
Kraaiennest is niet alleen een plek voor de buurt, maar vormt een nieuw grootstedelijk hart met betekenis voor Amsterdam en haar bezoekers.

- Het gebied is, onder andere, via metrostation Kraaiennest direct verbonden met de stad en de regio.
- OBA Next vormt een herkenbaar stedelijk programma en draagt bij aan de herkenbaarheid van Kraaiennest voor metroreizigers, fietsers en automobilisten.
- De metrohalte wordt versterkt als plek van aankomst en vertrek en krijgt een duidelijke relatie met het nieuwe hart.
- De ontwikkeling verbindt de lokale betekenis van de K-buurt met een bredere stedelijke en regionale betekenis.



Kraaiennest,
Foto door Hart van de K-buurt (2025).

4
Context

Context

4.1 Sociaaleconomisch

Amsterdam Zuidoost heeft, ondanks een sterke sociale en culturele identiteit, te maken met hardnekkige sociaaleconomische achterstanden. Ten opzichte van veel andere inwoners van Amsterdam hebben veel bewoners in Zuidoost een relatief laag inkomen. Ook is vaak sprake van beperkte financiële zelfredzaamheid, opgebouwde schulden. Het leidt in sommige gevallen tot een stapeling van kwetsbaarheden. Veel jongeren hebben vaak te maken met werkloosheid, een laag inkomen en andere omstandigheden die hun ontwikkelkansen beperken. In de Bijlmer-Oost, waar de K-buurt deel van uitmaakt, is deze problematiek ook nadrukkelijk aanwezig.

Tegelijkertijd beschikt Zuidoost wel over een jonge, diverse en ondernemende bevolking en een sterke lokale gemeenschapskracht. Vanuit die waarneming richt het Masterplan Zuidoost zich actief op het verbeteren van wonen en leefbaarheid. Het plan is vooral gericht op het doorbreken van kansenongelijkheid en het vergroten en verbeteren van de perspectieven op het gebied van wonen en werken voor bewoners, in het bijzonder van jongeren.
De K-buurt is hierin een belangrijke aandachtpunt. In deze ontwikkelbuurt moeten fysieke vernieuwing en de groei van voorzieningen hand in hand gaan met het versterken van sociale samenhang, veiligheid, talentontwikkeling en eigenaarschap van bewoners.

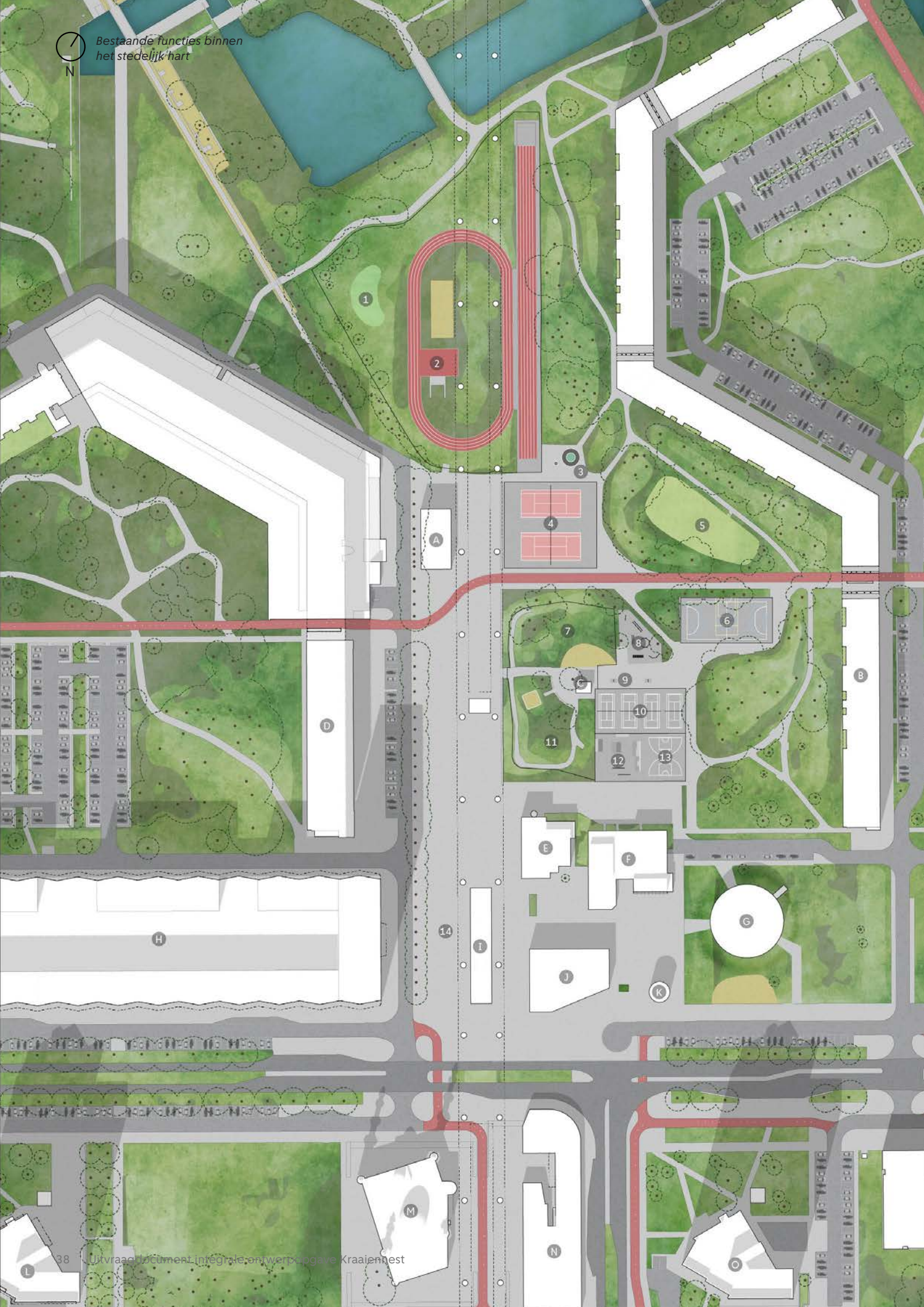
4.2 Ruimtelijk

Momenteel bepalen verschillende dagelijkse ritmes en routines in en van de buurt het gebruik van de ruimte in Kraaiennest en omgeving. Die ritmes en routines zijn divers, afwisselend en lopen soms ook door elkaar heen. Het gaat hierbij, bijvoorbeeld, om de weekmarkt, het gebruik van de (informele en formele) sport- en spelvoorzieningen, het gebruik van de speeltuin. Ook routes en bewegingen van bewoners en bezoekers die gerelateerd zijn aan het wonen, werken en winkelen in de buurt kunnen hiertoe gerekend worden. Dit alle leidt tot afwisselende verplaatsingen en vormen van verblijf in de openbare ruimte. Denk aan pieken in het winkelbezoek of aan bewoners die op een warme dag tot laat in de avond buiten verblijven.

Deze gecombineerde formele en informele activiteiten geven structuur aan de week en het gebruik van de ruimte. De dagelijkse routines rond werk, school, studie, familie, religie, zorg, winkelen en vrije tijd resulteren uit de grote en gevarieerde, culturele diversiteit die de K-buurt tekent.

Met de komst van nieuwe woningen, voorzieningen en bezoekers verandert dit gebruik. De plek zal door de veranderingen gedeeld gaan worden door huidige en nieuwe bewoners, bezoekers en gebruikers van de nieuwe functies. Een groter deel van de gebruikers van de ruimte zal afkomstig zijn uit andere delen van Amsterdam en uit plaatsen daarbuiten.

Deze ontwikkeling biedt kansen om Kraaiennest extra en nieuwe betekenis en aantrekkingskracht te geven. Tegelijkertijd is het belangrijk dat de veranderingen het bestaande functioneren van en leven in de buurt niet te zeer verdringen. Kenmerkende waarden, zoals ontmoeting, eigenaarschap, vertrouwdheid, diversiteit, informele zorg en sociale verbondenheid


N
Bestaande functies binnen het stedelijk hart
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
A
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O

dienen onderdeel te zijn van de in te zetten vernieuwing. De huidige ritmes en kwaliteiten moeten daartoe herkend, versterkt en verweven worden met de nieuwe dynamiek van de K-buurt.

De eerste fysieke stappen in de verandering van het gebruik en het functioneren van de K-buurt zijn inmiddels al zichtbaar. Door tijdelijke initiatieven als OBA Next Lab en de Paper Dome heeft Kraaiennest al nieuwe gebruikers en activiteiten mogen verwelkomen. Door deze initiatieven en programma's is een geleidelijke verbreding van de betekenis van de buurt ingezet. Bij volgende stappen in de ontwikkeling is het belangrijk om deze nieuwe dynamiek op een zorgvuldige en juiste wijze ruimtelijk en programmatisch te verweven met de bestaande routines in en gebruik van de buurt. Dan kunnen oude en nieuwe ritmes en routines elkaar op een succesvolle manier gaan versterken waardoor Kraaiennest zowel een vertrouwde als dynamische plek in Zuidoost en in Amsterdam blijft en wordt.

Toelichting op de bestaande functies:

Onbebouwd

Het gebied kent een aantal sport-, speel- en recreatieve functies in de openbare ruimte. Deze functies zijn aangeven in de tekening.

1. Golfterrein
2. Atletiekbaan
3. Fitness en Calisthenics
4. Tennis
5. Nutstuin
6. Voetbalveld
7. Spelen 4 t/m 8 jaar
8. Fitness en Calisthenics
9. Tafeltennis
10. Tennis
11. Spelen 0 t/m 4 jaar
12. DIY Skatebaan
13. Basketbaal
14. Weekmarkt
15. Voorleeshuisje

Bebouwd

Het gebied kent een diverse bebouwing met diverse functies. In de galerijflats en de vier torens langs de Karspeldreef zijn vooral woningen te vinden. Verder zijn er meerdere religieuze instellingen en een aantal tijdelijke paviljoens en gebouwen. Daaronder valt ook het buurthuis de Bonte Kraai, dat gesloopt zal gaan worden. De verschillende gebouwen (en ook de functies en status ervan) zijn aangegeven in de tekening

A. jongerencentrum/Jeugdcentrum 4EVER(tijdelijk)
B. Kleiburg galerijflat, woningen
C. Voorleeshuisje/ speelterrein
D. Kruitberg, galerijflat, woningen, atelieruimte en bovengrondse parkeergarage
E. Kraaiennest medisch centrum (wordt gesloopt)
F. Bonte Kraai (Huis van de Wijk) (wordt gesloopt)
G. Paper Dome (tijdelijk)
H. De Kameleon: winkelcentrum en woningen
I. Metrohalte Kraainnest
J. OBA Next Lab (tijdelijk)
K. WijkTransitieHub Kraaiennest (tijdelijk)
L. Kempering (woontoren)
M. Moskee Tabah
N. Lighthouse Chapel
O. Klieverink, woontoren

Tijdelijke gebouwen

Op de kavel van het voormalige winkelcentrum en de parkeergarage Kraaiennest zijn tijdelijke initiatieven gevestigd zoals OBA Next Lab en Paper Dome.

OBA Next Lab Kraaiennest

OBA Next Lab Kraaiennest (J) is een tijdelijk gebouw dat werd ontworpen door A-W-R, Matter Makers en BA-Z Studio. Het is een laboratorium voor de bibliotheek

van de toekomst. Een plek waar ook een nieuwe generatie bezoekers zich thuis kan voelen. In het paviljoen bevinden zich een bibliotheek, poppodium, het TUMO center (programmeerschool) en een maakplaats waar allerlei programma's voor jongeren worden getest. De focus ligt daarbij op vaardigheden voor nu en later.



Atletiekbaan

Paper Dome Kraaiennest
Het basketbalveld in de Paper Dome Kraaiennest (G) is een dynamische en inspirerende plek waar jongeren zich kunnen ontwikkelen en samenkomen. De Paper Dome is een ontwerp van de bekende Japanse architect Shigeru Ban.
Het veld maakt deel uit van het bredere initiatief van 3X3 Unites. Dat is een organisatie die jongeren door 3x3-basketbal wil verbinden, activeren én kansen biedt voor persoonlijke en maatschappelijke ontwikkeling.
Naast basketballen wordt de Paper Dome ook door andere groepen gebruikt.

Jongerencentrum/ jeugdcentrum 4EVER
In 2022 opende Swazoom Welzijn de deuren van het eerste tijdelijk Jeugdcentrum Kraaiennest (A). Dit is gevestigd in een tijdelijk gebouw dat onder de metrobaan ligt, tegenover de Kruitbergflat. Het huidige gebouw zal worden gesloopt. De functie keert in een nieuw, permanent gebouw terug als onderdeel van de ontwikkeling van het nieuwe hart van Kraaiennest.

WijkTransitieHub Kraaiennest
De WijkTransitieHub Kraaiennest (K) is ontstaan vanuit een bewonersinitiatief via het buurtplatform Hart voor de K-buurt. Wat begon als een kleinschalige plek in de etalage van buurthuis De Bonte Kraai groeide uit tot een eigen paviljoen op het plein naast Kraaiennest. Het circulaire paviljoen werd eerder gebruikt op de Floriade in Almere. ServiceNow schonk het gebouw voor de huidige functie. Het fungeert als laagdrempelige plek voor ontmoeting, kennisdeling, verduurzaming en bewonersinitiatieven.

Te slopen gebouwen
Twee gebouwen in het gebied zullen worden gesloopt. Dit zijn het Kraaiennest Medisch Centrum (E) en buurtcentrum Bonte Kraai (F).

Kraaiennest Medisch Centrum
Deze functie verhuist naar een nieuw gebouw op een van de kavels in K-midden.

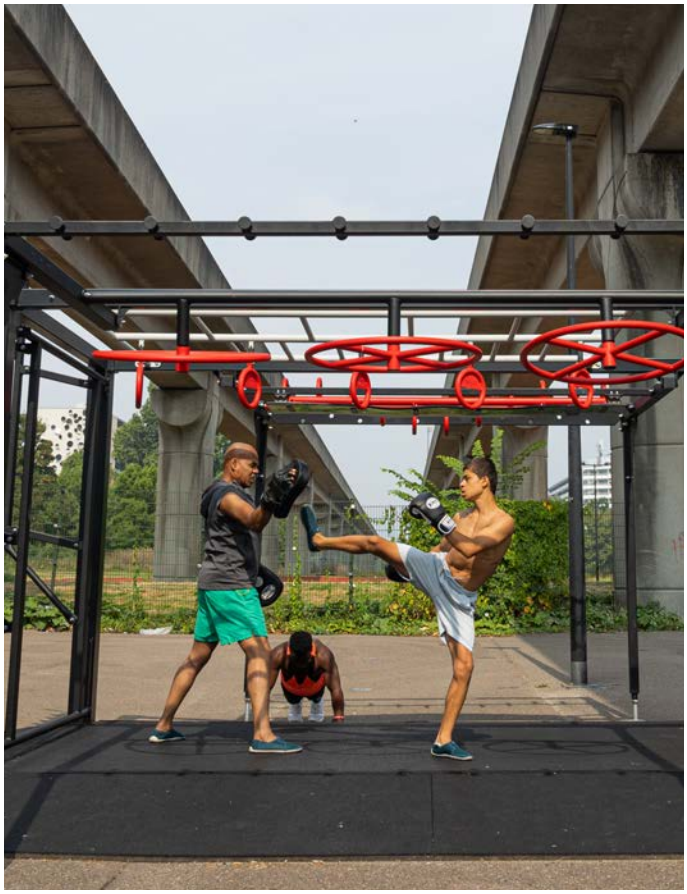
Buurthuis Bonte Kraai
Het buurthuis Bonte Kraai werd in 1984 door het architectenbureau Jonkman Zeist ontworpen. Het fungeert momenteel als een huiskamer voor de buurtbewoners.
Er wordt een divers programma aan activiteiten aangeboden. Deze functie keert onder de naam Huis van de Wijk terug in de ontwikkeling van het nieuwe hart van Kraaiennest.



Pride Zuidoost



Basketbal 3x3 Unites

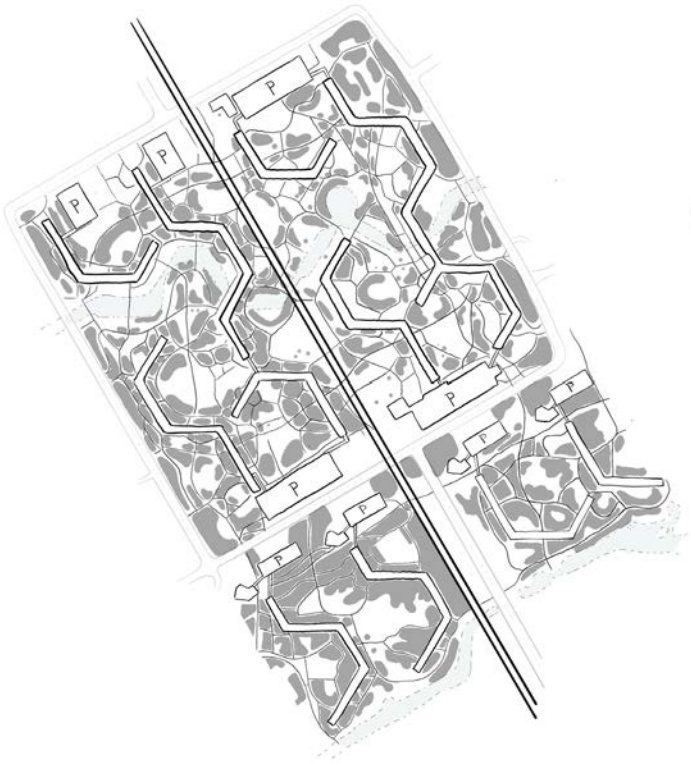


Sportcontainer

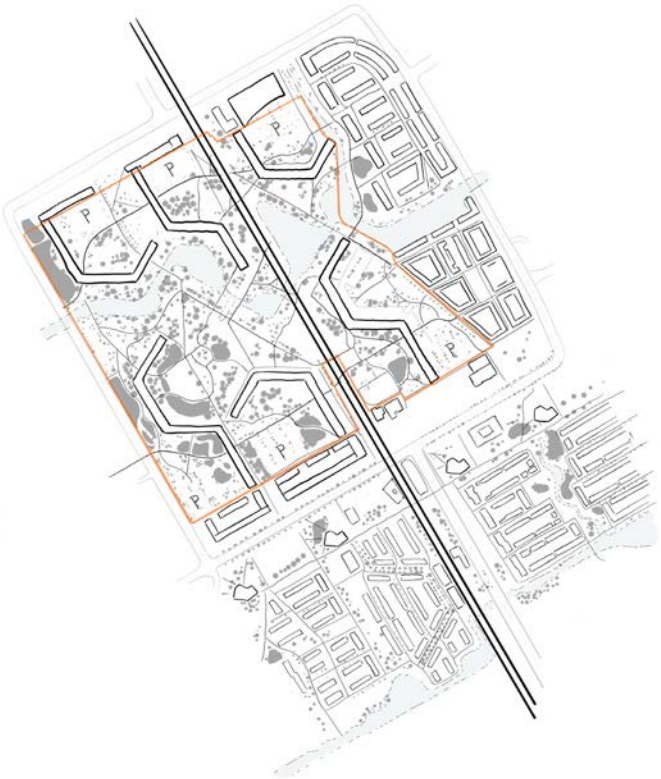
De ideale stad

De Bijlmermeer werd vanuit idealistische denkbeelden van de CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) ontworpen als een modernistisch woongebied met galerijflats. Deze werden in honingraatvorm opgesteld en waren omringd door een parklandschap in Engelse landschapsstijl. Daar tussendoor liepen meanderende fiets- en voetpaden. Verhoogde dreven en metrobanen scheidden het autoverkeer op halfhoge dreven (dijken) van de voetgangers en fietsers die zich op de begane grond (maaiveld) verplaatsten. De meanderende paden verbonden de gebouwen via groene zones. Er werd gestreefd naar een strikte scheiding van wonen, werken, verkeer en recreatie. Het groenontwerp bood met boom- en struikgroepen, die een aaneengesloten groen tapijt vormden, beschutte verblijfsplekken en een gevoel van intimiteit.

Plattegrond circa 1980



Huidige plattegrond en grens Bijlmermuseum



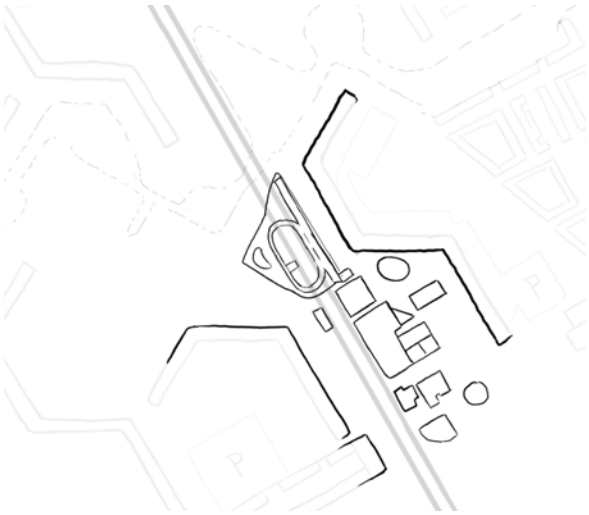
Landschappelijke ontwerpprincipes

De oorspronkelijke Bijlmer is opgezet als een samenhangend, parklandschap met bomen- en struikgroepen, meanderende paden, hoogteverschillen en een sterke functiescheiding. Het landschap liep door tot aan de gebouwen en bood rust, beschutting en een autovrije woonomgeving. Door de vernieuwing is deze initiële samenhang grotendeels verdwenen. Het landschap is meer gefragmenteerd en er is meer ruimte voor andere functies zoals sport, spel en buurtgebruik. Desondanks zijn delen van de oorspronkelijke groenstructuur, niveauverschillen en de verhoogde metrobaan nog steeds herkenbaar. Dit geldt met name voor het gebied binnen het beschermde stadsgezicht Bijlmermuseum.

Oorspronkelijke ontwerpprincipes



Huidige ontwerpprincipes

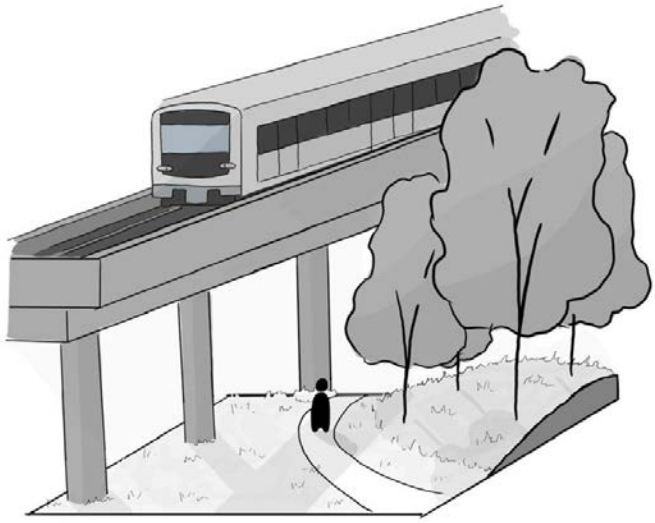


Vernieuwing

Sinds de vernieuwing, die in de jaren 90 van de vorige eeuw werd ingezet, zijn het oorspronkelijk aanzicht en ruimtelijke opzet van de Bijlmer sterk veranderd. Veel flats zijn vervangen door eengezinswoningen in laagbouw en appartementen in middelhoogbouw. Veel van het als onveilig ervaren groen, in de vorm van bosschages, is verdwenen en werd vervangen door parkeervelden en formele groenstroken. De parkeervelden vervingen deels de gesloopte, bovengrondse parkeergebouwen.

Ook de aanvankelijke en typerende functiescheiding is op veel plekken in de Bijlmer losgelaten of vervaagd. Binnen de ruit gevormd door de Karspel-, 's Gravendijk-, Groesbeek-, en Bijlmerdreef is die echter grotendeels bewaard gebleven. Het overgrote deel van het gebied binnen deze ruit is aangewezen als beschermd stadsgezicht en heeft de naam Bijlmermuseum gekregen.

Het Bijlmermuseum omvat zes gerenoveerde honingraatflats, de verhoogde metrobaan en de oorspronkelijke groen- en waterstructuur. De bescherming richt zich op het behoud van de ruimtelijke samenhang en het parkachtige karakter.



Hoogteverschillen in het landschap

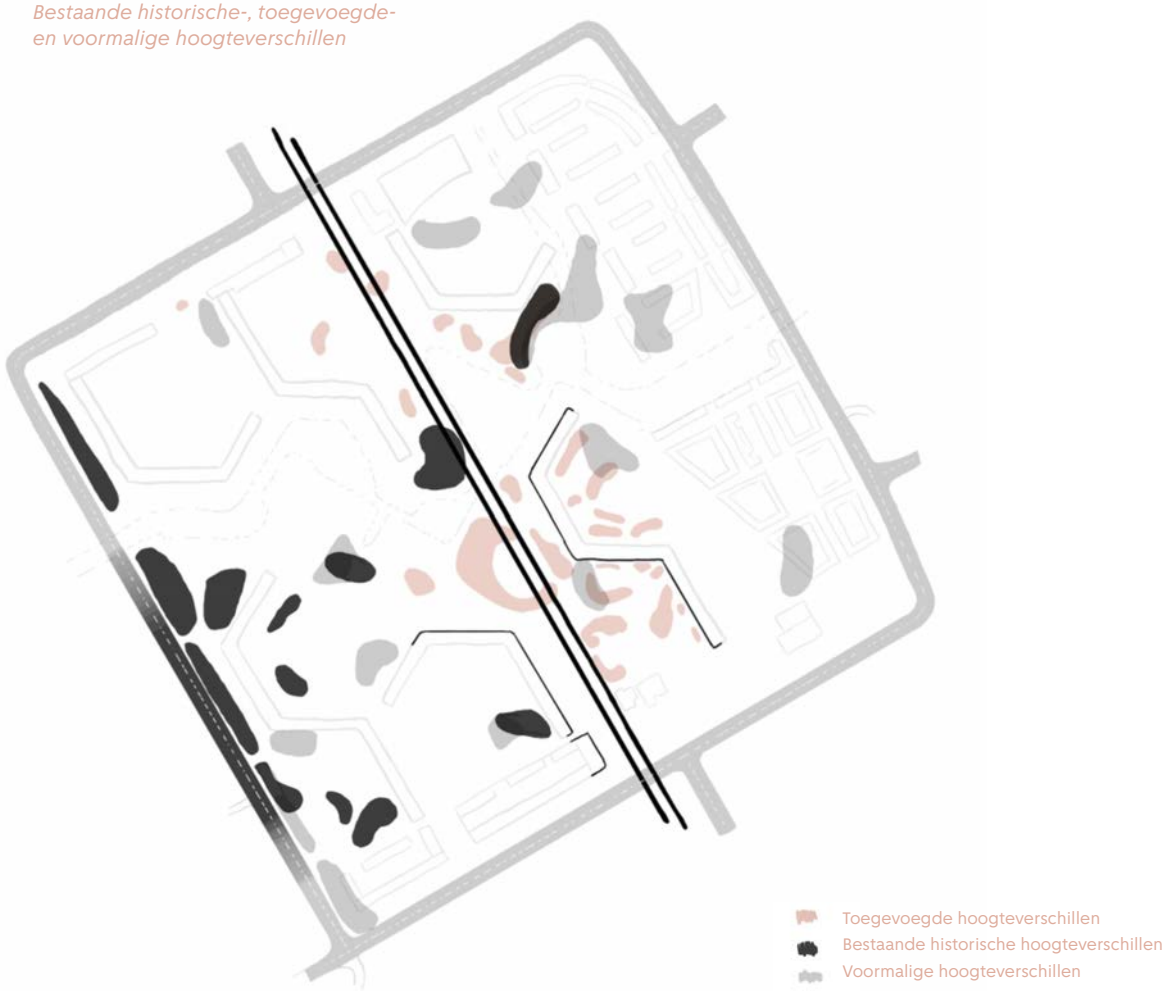
Een gelaagd landschap

Niveauverschillen speelden een belangrijke rol in het oorspronkelijke ontwerp van de Bijlmer. Met verhoogde dreven en grasheuvels werden verkeersstromen gescheiden om zo een aantrekkelijk landschap te creëren. De verschillen in hoogte waren functioneel, maar vormden ook een esthetisch waarde. Veel van de hoogteverschillen zijn inmiddels verdwenen.

Slechts enkele heuvels en de verhoogde metrobaan resteren. Bij de flat Kikkenstein is nog een oorspronkelijke rolstoeltoegankelijke entree intact gebleven.

Toch spelen deze elementen onverminderd een prominente rol in het aanzien van het landschap. De niveauverschillen zijn ook een blijvende herinnering aan de CIAM-ideologie van functiescheiding en de ambitie om een uniek woonlandschap te creëren.

Bestaande historische-, toegevoegde- en voormalige hoogteverschillen



Beschermd stadsgezicht

Een deel van het te onderzoeken gebied voor de opgave ligt in het beschermd stadsgezicht Bijlmermuseum. Het is een planologisch-juridisch afgebakend gebied waar de oorspronkelijke inrichtingsprincipes van de Bijlmermeer zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Bij eventuele herinrichting worden de ruimtelijke principes teruggebracht, binnen de huidige mogelijkheden.



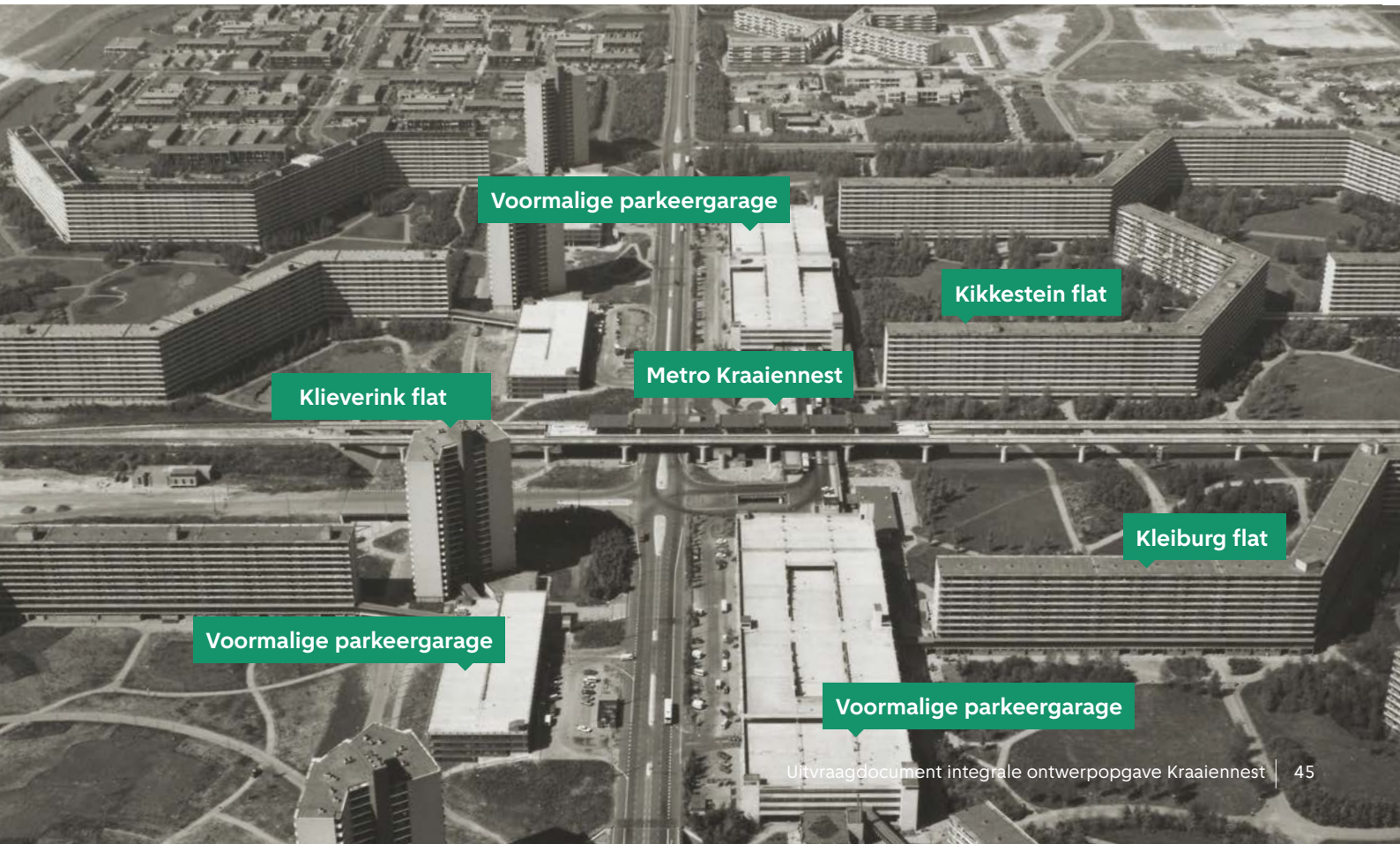
Beeld circa 1980 | Beeld circa 1990 | Huidig beeld

Verandering in beplantingsstrategie

Verandering in beplanting

De oorspronkelijke beplanting van de Bijlmer bestond uit een aaneengesloten groen tapijt van bomen- en struikgroepen. De looppaden slingerden door het groen, schijnbaar zonder duidelijke richting. Gebrekkig beheer leidde vervolgens tot wildgroei. Om de sociale veiligheid te verbeteren zijn veel bosschages verwijderd.

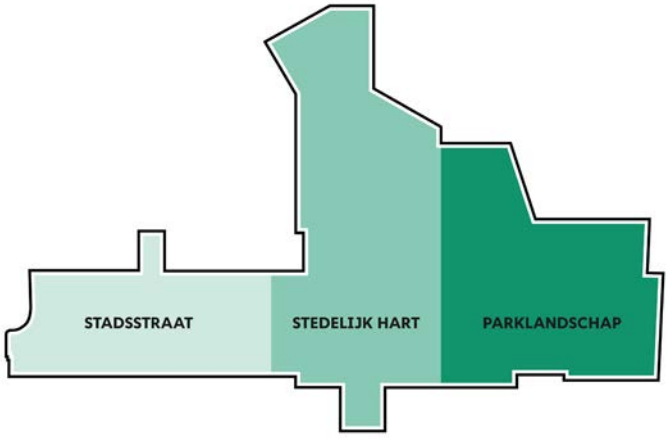
In de huidige situatie is het groen meer gefragmenteerd. Het parklandschap heeft plaatsgemaakt voor stedelijke groenstroken en kleinere, afgebakende groengebieden. Hoewel het oorspronkelijke ontwerp minder zichtbaar is, blijft het groen een belangrijke waarde voor de buurt.



SP en proces van totstandkoming

De planvorming voor de K-buurt kent een lange voorgeschiedenis. Al in 2001 werden plannen gemaakt om Kraaiennest te ontwikkelen tot een bruisend hart met een sterke wijkeconomie. Met de verlaging van de Karspeldreef en de bouw van winkelcentrum De Kameleon werd een eerste stap gezet. Veel van de toenmalige ambities kwamen, mede door economische tegenwind, niet van de grond. In 2016 werd de planontwikkeling hernieuwd opgepakt. Na een participatiestaking door de buurt in 2018 koos de gemeente voor een andere koers. Vanaf 2020 werd samen met bewoners gewerkt aan een stedenbouwkundig plan dat niet alleen gericht was op fysieke vernieuwing, maar ook op het bouwen van een leefbare buurt.

Het Stedenbouwkundig Plan is daarmee het resultaat van een langdurig proces van 'Samen stad maken'. Daarin hebben bewoners een actieve rol kregen in het bepalen van de toekomst van hun buurt. Door ideeën uit te wisselen, goed te luisteren en met veel transparantie werd gewerkt aan een breed gedragen plan. Daarbij werden ook de bewonersorganisaties versterkt. De ambitie verschoof van een monofunctionele woonwijk naar een multifunctionele stedelijke kern, met ruimte voor wonen, werken, cultuur en ontmoeting. De identiteit van Kraaiennest, jongeren en talentontwikkeling staan steeds centraal. De ontwikkeling van woningen, nieuwe voorzieningen en een levendig, groen en veilig plein moet Kraaiennest gaan versterken als een herkenbaar onderdeel van Amsterdam. Het bestaande karakter en de sociale netwerken van de buurt mogen daarbij niet verdrongen worden.



Het Stedenbouwkundig Plan voor het gehele gebied K-midden is in februari 2026 vastgesteld. Het programma voorziet in 1.250 woningen en nieuwe voorzieningen. Voor 750 woningen geldt de verdeling 40 procent sociale huur, 40 procent middeldure huur en 20 procent vrije sector. 500 woningen zijn specifiek bedoeld voor starters, bij voorkeur uit de buurt. Er komen in de K-buurt meer voorzieningen voor jongeren dan er momenteel zijn.

Resultaten:

- Het imago van de wijk verbetert, goede verbindingen (o.a. metro 53) worden behouden en er komen nieuwe economische kansen.
- Er komen extra starterswoningen waarbij er aandacht is voor sociale verbetering, talentontwikkeling en zelfredzaamheid voor jongeren.
- De buurt wordt een internationaal voorbeeld van inclusieve wijkontwikkeling, met OBA Next als vliegwiel.
- Een nog op te richten Wijk Ontwikkel Combinatie (WOC) gaat bewonersparticipatie versterken en als Learning Lab voor de hele stad dienen.



Studio 1104 , OBA Next



5 Randvoorwaarden

Randvoorwaarden

5.1 Programma

Gebouwen

In de tabel wordt het ruimtelijke programma per functie aangegeven.

Maatsachappelijke functies	m² BVO
Stedelijke functie	
OBA Next	7.500
Buurtfuncties	
Huis van de Wijk	1.300
Jongerencentrum	335
Oefenruimte brassbands	440
Aanvullende buurtfuncties	2.500
Totaal	**12.075**

Woon en voorzieningenprogramma	m² BVO	m² GO per woning
Voorzieningen	2.400 - 3.500	
Talentontwikkelcentrum	circa 700	
Horeca	circa 1000	
Detailhandel	circa 850	
Werken	circa 450	
Wonen	21.000 - 27.600	
0 - 60 x Studio		24
235 - 270 x Tweekamerwoning		ca. 45
55 x Driekamerwoning		ca. 60
5 x Rolstoelwoningen		105
1 x Gemeenschappelijke ruimte		250 – 500
Totaal	**24.500 - 30.000**	

Deelnemers worden aangemoedigd om binnen de kaders van de prijsvraag te zoeken naar innovatieve en geoptimaliseerde ruimtelijke oplossingen. De inpassing van het volume voor het woonprogramma vraagt extra aandacht.
De omvang van het uiteindelijke woon-programma is mede afhankelijk van een goede stedenbouwkundige inpassing.
Voor het woonprogramma is daarom een bandbreedte aangegeven.

Woonstichting Lieven de Key ontwikkelt en realiseert het sociale woningbouwprogramma met voorzieningen. Het woonprogramma heeft tot doel om jongeren uit de buurt te huisvesten door middel van een mix aan woningen. Horeca en detailhandel dient op de begane grond te komen, werkplekken mogen gevestigd te worden op de begane grond en op +1.

Openbare ruimte

Voorzieningen voor sport, spel en recreatie
Sport-, speel- recreatieve voorzieningen in het Bijlmermuseum worden gegroepeerd met respect voor de kernwaarden van de oorspronkelijke Bijlmer.
De volgende, bestaande onderdelen dienen minimaal teruggebracht en, zo mogelijk, geïntensiveerd en uitgebreid te worden. Vergelijkbare functies dienen in afstemming met de buurt en passend binnen de spel- en sportnorm te zijn. Zoals ook omschreven in het SP.

- Basketbalveld,
- DIY Skatebaan,
- spelen voor leeftijdsgroep 0-4 jaar,
- spelen voor leeftijdsgroep 4-8 jaar,
- 4 tennisbanen,
- Fitness en Calisthenics,
- voetbalveld,
- Golfterrein

Overige voorzieningen

- Positioneren voorleeshuisje met opslag
- Handhaven nutstuin
- Handhaven atletiekbaan
- Pleinruimte met ruimte voor verschillende groepen en verschillend gebruik en ruimte voor kleinschalige elementen
- Ruimte voor de dagmarkt
- Ruimte voor spontaan gebruik, zoals de huidige Chill & Ride
- Openbaar toilet
- Drinkwaterpunt

Parkeren

Maatschappelijke functies

Het parkeren voor auto, fiets en scooter voor maatschappelijke functies dient volgens het uitgangspunt van het SP gebouwd te worden. Zowel ruimtelijk als financieel is dat een uitdaging. Ondergronds parkeren is vanwege de hoge grondwaterstand (bijna) onmogelijk. Voor het bouwen van een kelder in de Bijlmer geldt het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. Dit betekent dat ondergronds bouwen altijd aan strenge voorwaarden over het grondwater moet voldoen. Een kelder mag geen negatieve invloed hebben op de lokale grondwaterhuishouding.

Op de begane grond van de gebouwen is de ruimte voor parkeren beperkt. Financieel is er een beperking omdat er voor maatschappelijke voorzieningen geen extra financiële middelen beschikbaar zijn om fiets parkeren inpandig op te lossen. Om te voorkomen dat de openbare ruimte wordt overbelast met fietsen is dat een belangrijke ontwerpopgave. Auto parkeren voor bezoekers van de maatschappelijke functies dient in de nabijheid, bij voorkeur in de naastgelegen openbare parkeervoorzieningen, te worden opgelost. Wat de parkeeropgave betekent voor fiets- en scooter parkeren in de openbare ruimte dient onderzocht te worden. Parkeerplekken voor fiets en scooter voor vaste, eigen gebruikers dienen in alle gevallen inpandig te worden gerealiseerd.

Aantallen autoparkeren, fiets en scooter

De aantallen voor de parkeerbehoefte voor de maatschappelijke functies dienen te worden opgelost volgens de Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.

Berekening conform Nota Parkeernorm Auto, Fiets en Scooter:

	m2	0,4/100m2	2,5/100m2	0,26/100m2
Functie	7500	Auto	Fiets	Scooter
OBA Next	350	30	187,5	19,5
Jongerencentrum	1300	2	9	1
Huis van de Wijk	440	5	33	3
Oefenruimte Brassbands	2500	2	11	1
Aanvullende buurtfuncties		10	62,5	6,5
Mindervalide parkeerplaats		4		
Totaal		**53 auto's**	**303 fietsen**	**31 scooters**

Randvoorwaarden voor het toekomstige ontwerp

N

Legenda

Gebieden

- Visiegebied & inpassingsgebied

Routes

- Fietspad
- Fietspad - ligging is ontwerpopgave
- Rijbaan
- Logistiek

Bomen

- Te behouden
- Te behouden, vervangen of verplaatsen

Functies in de openbare ruimte

Behouden:

- Atlethiekbaan
- Nutstuin

Herpositioneren:

- Herpositioneringsruimte

Bebouwing

Behouden:

1. Metrohalte + metrobaan
2. Moskee Taibah
3. Lighthouse Chapel
4. Klieverink
5. Church of Pentecost (in ontwikkeling)

Slopen:

6. Medisch centrum
7. Bonte Kraai

Tijdelijk:

8. OBA Next Lab
9. Paperdome
10. Energietransitiehub
11. Jeugdcentrum

Toekomstig:

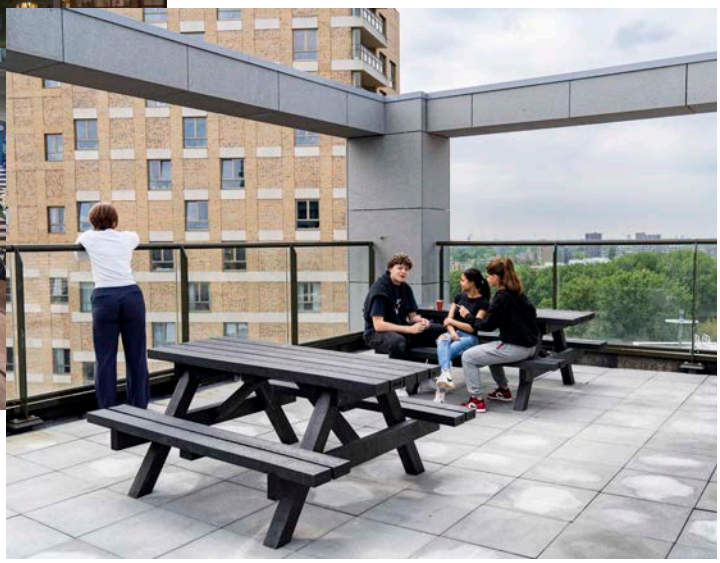
- ★ Hoogbouwaccent woonbebouwing
- Verplichte rooilijn
- Maximale rooilijn

Zones

- Grens Bijlmermuseum
- Wenstracé



Referentie: Lieven de Key (2021).



Referentie: Joke Schut (2022).

Woon- en voorzieningenprogramma
De parkeerbehoefte voor toekomstige bewoners (afkomstig van het woon-programma) dient het parkeren voor fiets en scooter inpandig te worden opgelost.
Voor het autoparkeren voor bezoekers afkomstig van het woon- en voorzieningen-programma wordt momenteel een alternatief onderzocht en in fase 2 nader toegelicht.

Aantallen autoparkeren
De aantallen voor de parkeerbehoefte voor fiets en scooter dienen te worden opgelost volgens de Nota Parkeernormen Auto. Voor bewoners is dat minimaal 0 en maximaal 1. De coöperatie kiest ervoor om geen autoparkerplaatsen voor bewoners te realiseren.

Aantallen fiets & scooter
De aantallen voor de parkeerbehoefte voor fiets en scooter dienen te worden opgelost volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.

Overig parkeerplekken voor fiets- en scooter in de nabijheid van het metrostation
Er dienen 100 fiets parkeerplekken en 10 scooter parkeerplekken te worden gerealiseerd.

5.2 Landschap en openbare ruimte

Identiteit en gebruik
Het oorspronkelijke ontwerp van de Bijlmermeer kenmerkte zich door een groen landschap met bomen, struiken en meanderende paden. Bij de huidige ontwerpopgave vormt het landschap wederom de basis voor de ruimtelijke opzet. Hoewel het groen nu gefragmenteerd is, blijft het waardevol voor ontmoeting, recreatie en de identiteit van de buurt.

Tussen Kleiburg en metrostation Kraaiennest zijn sport- en speelvoorzieningen (zoals een basketbalveld, DIY-skatebaan en atletiekbaan) als losse eilanden aangelegd. Deze faciliteiten worden intensief gebruikt. Maar de voorzieningen zijn nu te verhard en hebben

een omsloten karakter. De ontwerpopgave biedt kansen om hier een meer open en groene uitstraling te verwezenlijken. Daarbij worden voorzieningen sterker geïntegreerd in de stedelijke parkruimte. De bestaande nutstuin van bewoners blijft behouden.

Het bestaande groen is waardevol en moet zoveel mogelijk behouden blijven. Waar mogelijk wordt het verrijkt om de biodiversiteit en leefkwaliteit te vergroten. Bomen blijven behouden of worden vervangen volgens de Randvoorwaardenkaart. Nieuwe aanplant vergroot de diversiteit, bij voorkeur met inheemse soorten die de lokale ecologie versterken. Beplanting wordt zorgvuldig gekozen, met aandacht voor esthetiek, ecologische waarde en beheer. Groen is meer dan decoratie. Het draagt bij aan schaduw en verkoeling én kan een rol spelen bij de opvang (retentie) van water.

Water
De Bijlmermeer kent een relatief hoge grondwaterstand. Dit komt, onder meer, door de grote afstand tussen de bestaande watergangen. Het ontwerp moet met deze situatie rekening houden. Kelders zijn niet wenselijk.

Hemelwater wordt duurzaam afgevoerd om de rioolbelasting te verminderen. Deze duurzame afvoer versterkt ook de klimaatadaptatie en ecologische waarde. Daarmee is het gebied beter bestand is tegen extreme neerslag en droogte.

Ecologie
Het plangebied valt buiten de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur en Amsterdamse Ecologische Structuur. Het gebied maakt deel uit van het groenblauw raamwerk (Bijlmer als parklandschap). De Karspeldreef hoort bij de Hoofdbomenstructuur.

Het groenblauw raamwerk kan beter aansluiten op de nabijgelegen hoofdstructuren. In het Programma Groen Zuidoost 2030 is een groene verbinding evenwijdig aan de metrolijn opgenomen. De huidige groeninrichting, hoogteverschillen en hoge grondwaterstand bieden kansen voor een natuurinclusieve omgeving. Daarmee kan de bestaande ecologische waarde worden versterkt.

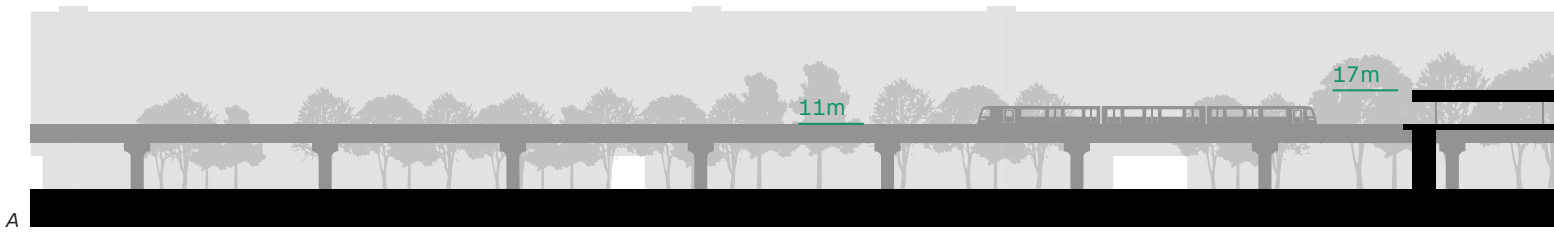
Verlichting
Door het lichtontwerp vanaf het begin mee te nemen wordt het mogelijk om overzichtelijke, herkenbare plekken met minder donkere hoeken te maken. Deze condities verhogen ook de sociale veiligheid en stimuleren het gebruik van de ruimte in de avonduren.

Een goed lichtplan accentueert routes, verblijfsplekken en sfeer. Het verbindt gebouwen ook met de openbare ruimte. Afstemming tussen gevel-, entree- en straatverlichting draagt bij aan een uitnodigende sfeer, samenhang en veiligheid.



Referentie: Exchange square UK (Darc Awards, z.d.).

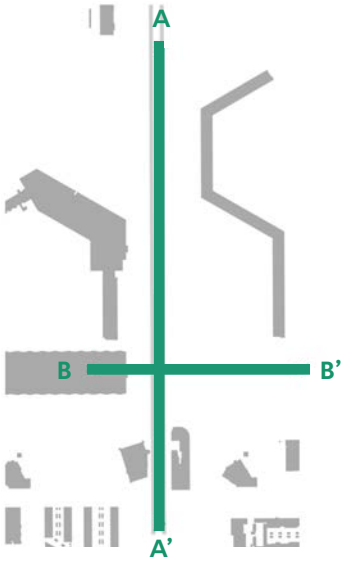
Doorsnedes plangebied





Doorsnede B


LIB: 146m t.o.v. NAP
Radar: 76-77m t.o.v. NAP
SP: 70m t.o.v. NAP
64m
32m
MV: -2.5m NAP
A'
Doorsnede A


A
B
B'
A'

Sociale veiligheid
Voldoende aandacht voor geborgenheid en overzicht, goed geplaatste voorzieningen en zichtbare routes in de openbare ruimte kunnen sterk bijdragen aan een veiliger gevoel, zowel overdag als 's nachts. Het vermijden van onveilige, donkere of grote lege ruimtes vraagt extra aandacht. Dit in het bijzonder gezien vanuit het vrouwelijk perspectief.

5.3 Stedenbouw

Het stedenbouwkundig plan kent drie zones: stadstraat, stedelijk hart en parklandschap. Het stedelijk hart is hierin een schakelpunt. Hierdoor is het aansluiten op de stadstraat of het parklandschap vanuit de context mogelijk.

Gebouwencompositie
De exacte positie en configuratie van de gebouwen is niet vastgelegd. Binnen het inpassingsgebied is ruimte om de positie voor de gebouwen te definiëren. Daarmee kunnen het landschap en de gebouwen elkaar gaan versterken. Daarbinnen krijgen de gebouwen voor OBA Next, buurtfuncties en het woon- en voorzieningenprogramma een plek. De gebouwencompositie voor OBA Next en de buurtfuncties kan bestaan uit één of meerdere gebouwen naast of los van elkaar (als een ensemble van gebouwen). Ook het woon- en voorzieningenprogramma kan uit één of meerdere gebouwen bestaan.

Bouwhoogte
De verschillende bouwhoogtes rond het metrostation Kraaiennest en de metrolijn op hoogte vormen een bijzondere ruimtelijke conditie. Dat vormt een uitdagend aanknopingspunt om hier met toekomstige bebouwing op te reageren. De bestaande bouwhoogtes variëren van 32 meter van de honingraatflats, 54 meter bij winkelcentrum De Kameleon en 64 meter van de K-toren. De bouwhoogte van de toekomstige bebouwing in het inpassingsgebied dient goed te worden afgestemd met de omgeving en met het ensemble van bebouwing van het Bijlmermuseum.

Maatschappelijke functies

Bouwhoogtes
De bouwhoogte voor de maatschappelijke functies bedraagt maximaal 40 meter en dient zich ruimtelijk te onderscheiden van de honingraatflats. Alle installaties dienen binnen deze maximale contour te worden gerealiseerd en dienen onderdeel te zijn van de architectuur. De bouwhoogte is een ontwerpopgave, maar past niet binnen de bestemmingsplannen (in het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Voor aanpassing van het bestemmingsplan is een juridische procedure nodig.

Woon en voorzieningenprogramma
De basishoogte voor de woningbouwopgave is 25 meter. De maximale bouwhoogte, voor het hoogteaccent bedraagt 75 meter inclusief eventuele ondergeschikte bouwdelen zoals dakranden en installatieruimtes. Ter voorkoming van radarverstoring geldt voor de locatie een bouwhoogtebeperking van 76-77 meter boven Normaal Amsterdams Peil (NAP). De bouwhoogte is een ontwerpopgave in relatie tot de gebouwencompositie. Het hoogste hoogteaccent dient te worden gepositioneerd op of nabij de hoek Karspeldreef/ Kleiburg.

Footprint
Maatschappelijke functies
De maximale footprint voor de maatschappelijke functies bedraagt 3.300 m2. Daarvan is de maximale footprint voor OBA Next 1.800 m2.

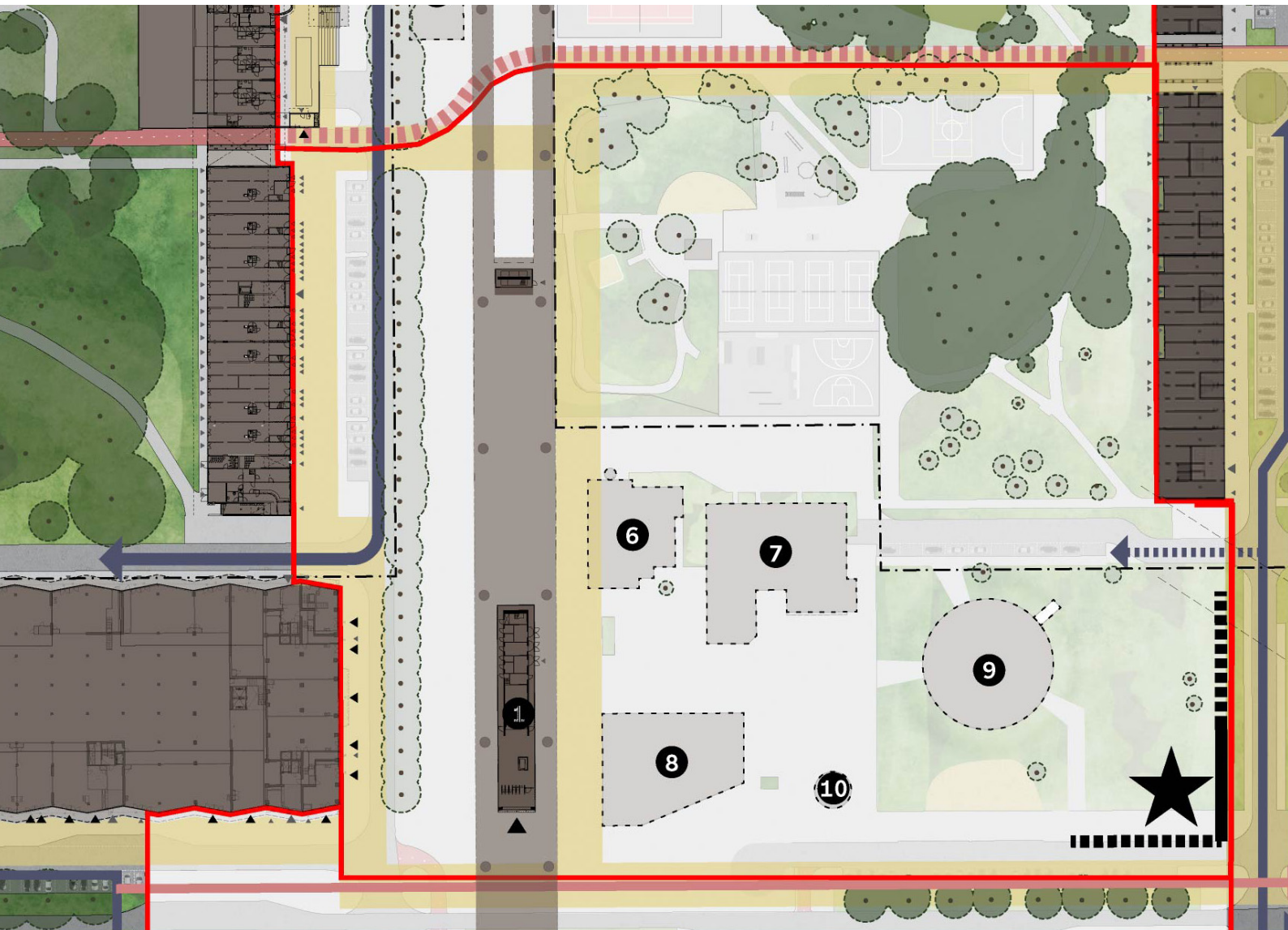
Woon- en voorzieningenprogramma
De maximale footprint voor het woon en voorzieningenprogramma bedraagt 3.000 m².

Rooilijn
Het bouwvolume dient binnen het inpassingsgebied te liggen. Binnen het inpassingsgebied is er vrijheid om verschillende aansluitingen op de openbare ruimte mogelijk te maken. De gebouwen hebben een duidelijke oriëntatie op het beoogde ontmoetingslandschap (openbare ruimte). Op de hoek Karspeldreef/ Kleiburg is een verplichte rooilijn aangeven. Langs de Karspeldreef ligt een maximale rooilijn, zoals aangegeven op de randvoorwaarden kaart op pagina 51.

Plint
De plinten, grenzend aan het ontmoetingslandschap en de straten Karspeldreef en Kleiburg dragen bij aan een levendig en aantrekkelijk beeld op ooghoogte. De plinten zijn eveneens belangrijk voor de ervaring van de menselijke maat in het gebied. Ze zijn een essentieel onderdeel van een goede overgang van gebouw naar openbare ruimte. Om deze reden vraagt de architectonische uitwerking hiervan speciale aandacht. Het woonprogramma bevat een groot aantal voorzieningen die bij voorkeur op de begane grond gesitueerd zijn. De voorzieningen dienen verder te beschikken over een groot geveloppervlak om hun zichtbaarheid vanaf de straat te vergroten. Deze opzet sluit aan bij het credo dat een sterke buurt begint bij een sterke plint. De delen voor het talentontwikkelcentrum en de werkplekken

Inpassingsgebied
voor legenda zie pagina 51

N



kunnen wel op de eerste verdieping gehuisvest worden.

Het is van belang dat de plint een uitnodigend karakter heeft. Blinde gevels moeten worden voorkomen. Aanwezige technische ruimten en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen moeten op vanzelfsprekende wijze onderdeel zijn van het gebouw. Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld.

Entrees
De positionering van de entrees is vrij. Maar de plaatsing dient wel goed afgestemd te worden met de omgeving en aan te sluiten op het ontmoetingslandschap. De entree naar de fietsparkeergarage ligt bij voorkeur aan de Karpeldreef en de zone voor laden en lossen liggen aan de Kleiburgstraat en dienen niet naast de woningentrees te worden gepositioneerd.

Omgevingsfactoren

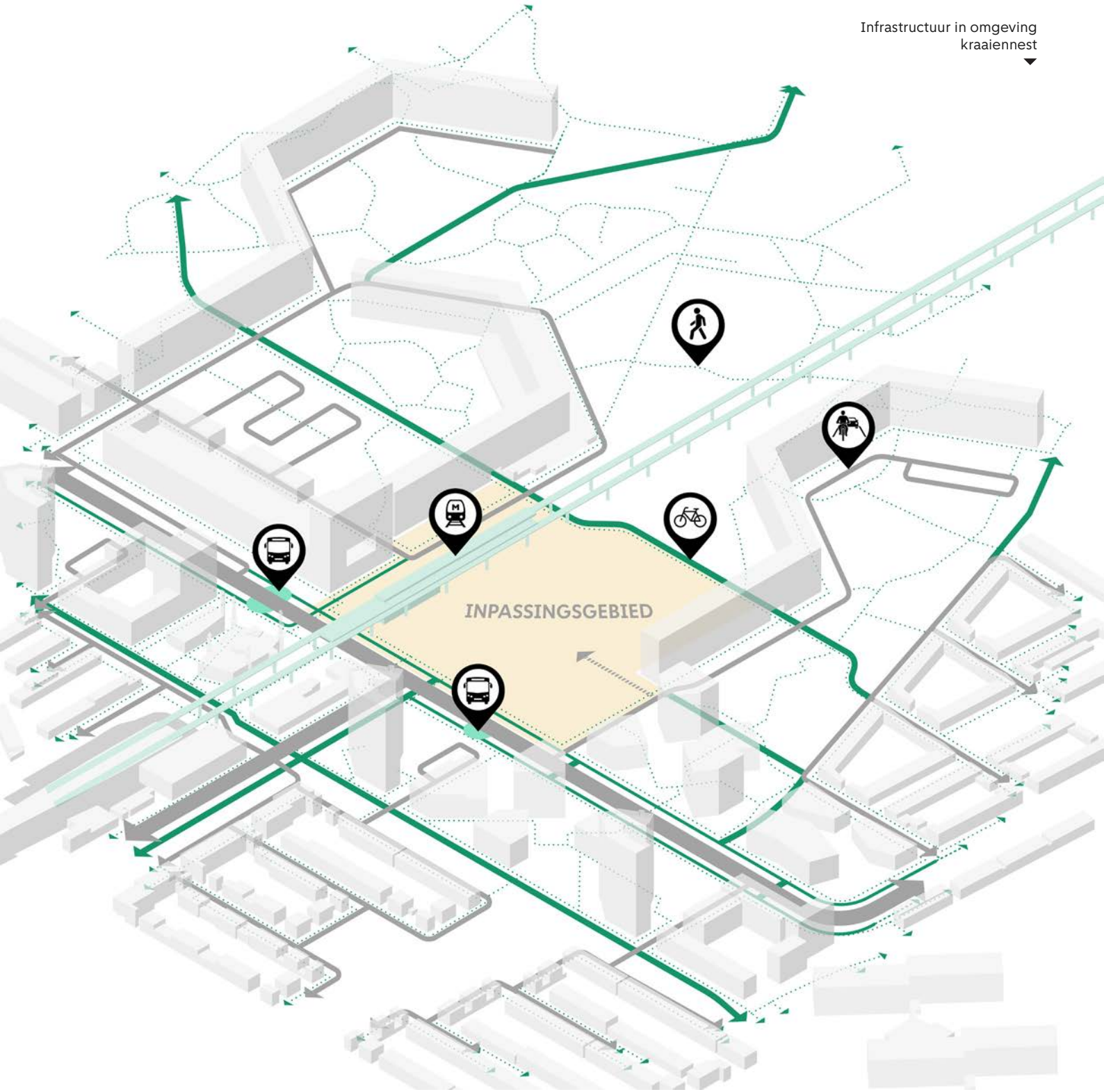
Bezonning
De bezonning en daglichttoetreding van De gebouwen is een belangrijk onderdeel van de opgave. Door gebruik te maken van nissen en uitsparingen in de bouwmassa kan het licht optimaal in het gebouw of de gebouwen doordringen. Verder is het belangrijk dat de vorm van het bouwvolume een goede bezonning van de omliggende openbare ruimte en de naastliggende bebouwing toelaat. Ook dient er rekening te worden gehouden met de bezonning van het ontmoetingslandschap. Daarin dient een gunstig gelegen zonnige hoek (sunspot) voor een terras te worden gecreëerd.

Geluid
Geluid en de daarmee samenhangende akoestische maatregelen zijn een belangrijk onderdeel van de Ontwikkelstrategie voor de K-buurt. Er dient een balans te ontstaan tussen de voor de K-buurt kenmerkende levendigheid en de behoefte aan rust.
De opgave zet in op zowel levendigheid als op een rustige leefomgeving. Het is een zoektocht naar een evenwicht tussen inclusiviteit en de behoefte aan rust.
Een bruisend plein met horeca, markt en evenementen fungeert als centrale ontmoetingsplek. De omliggende bebouwing creëert een ‘akoestische bubbel’.
De combinatie van stedelijke dynamiek en akoestisch comfort maakt deel uit van een bredere visie waarin sociale cohesie en duurzaamheid centraal staan. De focus op levendigheid sluit aan bij de behoeften van de lokale gemeenschap. Men heeft behoefte aan ruimte voor sociale activiteiten die vaak tot laat in de avond doorgaan. Door levendigheid en ontmoeten te concentreren op het plein wordt de rest van de buurt gevrijwaard van (geluid)overlast.

Wind
Voor de voorgestelde bouwvolumes dient een onderzoek naar windhinder onderzoek te worden uitgevoerd. Hierbij moet rekening gehouden worden met de toekomstige bebouwing volgens het stedenbouwkundige plan voor de K-buurt.

Logistiek en ontsluiting

Metro
De metrohalte Kraaiennest is een belangrijke verbinding met de rest van de stad. Het aankomen en vertrekken met de metro is daardoor een belangrijk onderdeel van de beleving van Kraaiennest. Er wordt daarom extra aandacht gevraagd voor het verbijzonderen of optimaliseren van het huidige metrostation als onderdeel van de ruimtelijke visie. Nadere informatie over mogelijke wijzigingen aan het metrostation volgt in fase 2 van de prijsvraag.
De metro is ook onderdeel van een apart



project, het Aanpak Metro- en Trein Stations (AMTS). Dat heeft tot doel om de routing en sociale veiligheid rond de metro- en treinstations in Amsterdam te verbeteren. Daarbij gaat speciale aandacht uit naar het vrouwelijk perspectief. Ook hierover volgt nadere info in fase 2 van de prijsvraag.

Fiets- en voetgangersverbindingen
Volgens het stedenbouwkundig plan wordt het fietspad langs de Karspeldreef in de toekomstige situatie doorgetrokken ter hoogte van het metrostation Kraaiennest. Het fietspad onder de honingraatflat Kikkenstein richting Kruitberg is een belangrijke verbinding die behouden dient te blijven. De ligging tussen de twee gebouwen kan

mogelijk worden aangepast.
Goede routes voor fietsers en voetgangers naar en rond de toekomstige gebouwen en de sport- en spelfuncties hebben een hoge prioriteit. De ontsluiting van de inpandige fietsenstalling van het woongebouw dient hierop aan te sluiten.

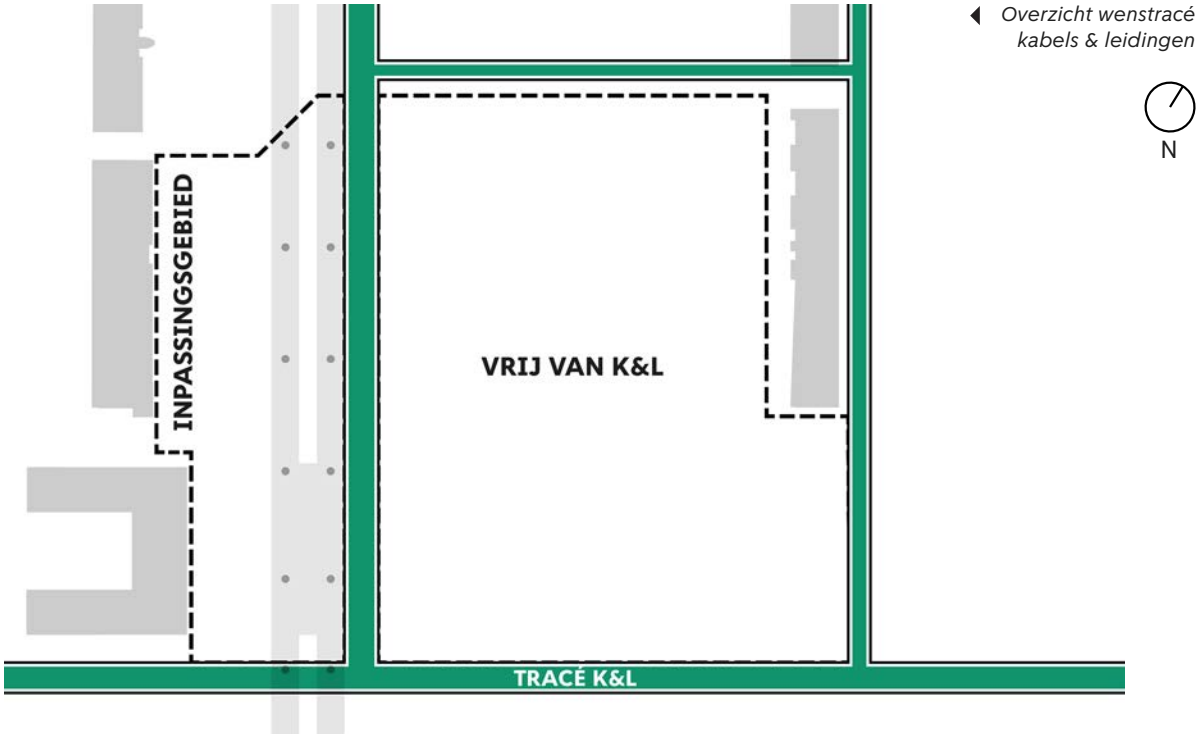
Fietsparkeren
Het stallen van de fietsen voor de maatschappelijke functies, evenals overige parkeerplekken voor fiets en scooter nabij het metrostation en het parkeren voor bezoekers van het woongebouw zijn een ontwerpopgave. De entrees dienen zo gepositioneerd te worden dat de fietsenstallingen goed gebruikt worden. Zo moet ook voorkomen worden dat fietsen en scooters in de omliggende openbare ruimte worden geparkeerd of achtergelaten.
Het fietsgebruik in Zuidoost is op dit moment laag ten opzichte van andere delen van de stad.

Het hart van Kraaiennest is goed ontsloten door openbaar vervoer. Ontwerpoplossingen moeten aantonen hoe het gehele programma voor fietsparkeren gerealiseerd kan worden, met opties voor een gefaseerde realisatie. Die fasering is afhankelijk van de daadwerkelijke behoefte.

Auto ontsluiting
De ontsluiting voor autoverkeer voor het woongebouw vindt plaats in het verlengde van Koningshoef. Het aantal gevelopeningen voor de in- en uitritten zijn beperkt en dienen onderdeel te zijn van de gevelarchitectuur.

Auto parkeren
De gemeente Amsterdam zet in op een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte die minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's op straat en in de openbare ruimte. Deze inzet zal het toekomstig ontwerp van de openbare ruimte gaan bepalen.

Laden en lossen
Het laden en lossen voor de toekomstige bebouwing (woongebouw en maatschappelijke functies) dient in de



Overzicht wenstracé kabels & leidingen

verlenging van Koningshoef te worden opgelost. Laden en lossen mag plaats vinden in de openbare ruimte. Er dient rekening te worden gehouden met draaicirkels en/of het achteruitrijden van voertuigen.

Pakketdiensten en taxi's
Ruimte voor pakketdiensten en standplaatsen voor taxi's dienen langs de Karspeldreef te worden opgelost. Deze ruimtelijke voorzieningen kunnen ook gekoppeld worden aan de zones voor het laden en lossen.

Kabels en leidingen
In het inpassingsgebied liggen veel kabels en leidingen. Het inpassingsgebied wordt zoveel mogelijk vrijgemaakt van bestaande kabels en leidingen. Aan de randen van het gebied zijn wenstracé-zones aangegeven die nodig zijn voor toekomstige- en bestaande leidingen.

Omgevingsplan
Voor het visiegebied gelden de richtlijnen van de bestemmingsplannen 'Bijlmermuseum' en 'De Nieuwe Bijlmer deelgebied winkelcentrum Kraaiennest' (zie de navolgende afbeelding op pagina 62). Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dienen één of meerdere juridisch-planologische procedures te worden doorlopen (wijziging omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Cultuurhistorie
De in hoofdstuk 4 'Context' beschreven kernwaarden voor landschap, stedenbouw en architectuur zijn van belang en voor het beoordelen van de plannen relevant. Voor de nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht Bijlmermuseum.

5.4 Architectuur

Ontwerpopgave: schaal, gebruik, innovatie en duurzaamheid

De nabijheid van het Bijlmermuseum vraagt om het ontwikkelen van een samenhangend ensemble waarin schaal, gebruik, innovatie en duurzaamheid elkaar versterken. Het ontwerp moet nieuwe relaties leggen tussen stad, gemeenschap, bewoners en bezoekers en bijdragen aan een toekomstbestendige leefomgeving.
Daarbij zijn een aantal aandachtspunten of thema's van belang:

- Schaal: verbind de grootstedelijke betekenis en herkenbaarheid van het ensemble met de menselijke maat van straten, pleinen, entrees en verblijfsruimten.
- Gebruik: ontwerp een adaptief en robuust raamwerk dat verschillende vormen van ontmoeting, cultuur, werken en leren faciliteert en kan meebewegen met veranderend gebruik.
- Innovatie: zoek vernieuwing in ruimtelijke kwaliteit, programmatische flexibiliteit, sociale inclusie en de betekenis van architectuur voor het dagelijks leven.
- Duurzaamheid: verbind circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving met sociale en economische waarde en een lange levensduur.

De plint vormt een belangrijke zone voor de interactie tussen de stad, het gebouw, bewoners en gebruikers. Hier komen buiten- en binnenruimte, openbare ruimte en het gebouw, het programma en de ontmoeting tussen mensen samen. De plint moet daarom zichtbaar, toegankelijk en uitnodigend zijn.

Het moet een bijdrage leveren aan een levendige stad op ooghoogte. Kunst kan hierbij als een katalysator ingezet worden voor identiteit, verwondering en verbinding. De menselijke beleving staat hierbij centraal. Hoe wordt een plek ervaren? Hoe draagt architectuur bij aan ontmoeting, oriëntatie, veiligheid, rust, dynamiek en verbondenheid? Het ensemble is meer dan een functioneel gegeven dat voldoet aan bepaalde eisen. De architectuur van het ensemble moet mensen ook raken en inspireren. Het moet waarde en betekenis verlenen aan de gebruikers, de buurt en de stad.

5.5 Sociaaleconomisch

Gebouwen realiseren én gemeenschappen bouwen

Het plan draagt bij aan een inclusieve ontwikkeling door middel van woningbouw en voorzieningen. Het laat zien hoe bestaande en nieuwe bewoners onderdeel kunnen worden van een samenhangend sociaal netwerk. Ook wordt inzichtelijk gemaakt hoe voorzieningen elkaar kunnen versterken op het gebied van:

- Onderwijs
- Gezondheid
- Sport
- Cultuur
- Jongerenwerk
- Buurthuisfuncties
- Religieuze organisaties
- Ontmoeting
-

De voorzieningen worden niet uitsluitend als afzonderlijke gebouwen beschouwd, maar als onderdelen van één sociale infrastructuur.

DNA van de K-Buurt behouden én verrijken

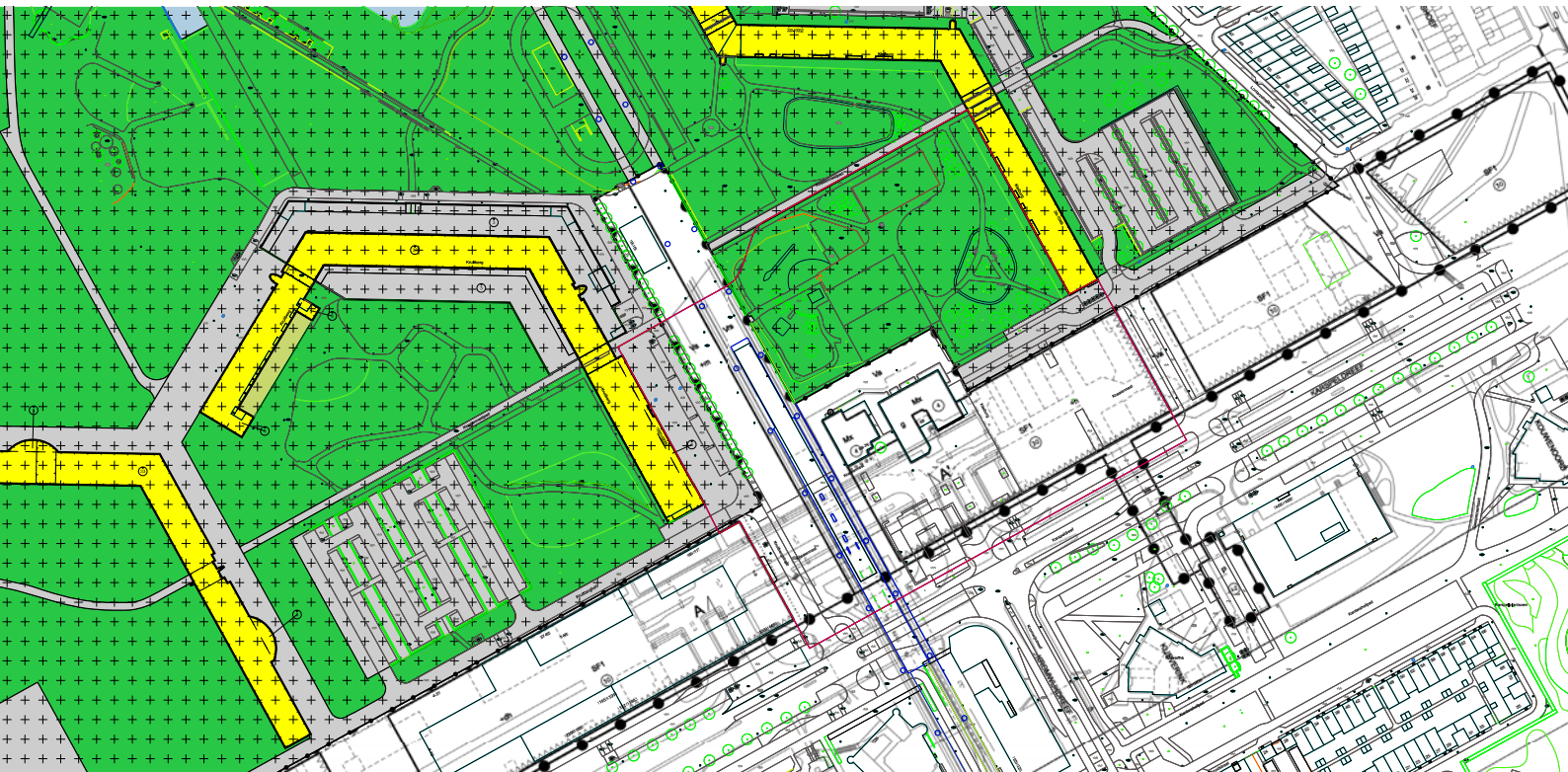
Het plan maakt inzichtelijk welke bestaande kwaliteiten en netwerken worden behouden, welke worden versterkt en waar ruimte ontstaat voor nieuwe bewoners, functies en gemeenschappen. De ontwikkeling moet bijdragen aan een inclusieve groei van de K-Buurt, Bestaande bewoners en organisaties moeten daadwerkelijk kunnen profiteren van de ontwikkeling.

Van hardware naar social ware

De voorgestelde maatschappelijke ambities moeten uitvoerbaar en duurzaam zijn.
Daarbij wordt ingegaan op:

- Partners
- Governance
- Beheer
- Programmering

Uitsnede bestemmingsplannen





Referentiebeeld: Lieven de Key (2022).

- Eigenaarschap
- Fasering
- Financiering
- Samenwerking tussen publieke en private partijen
- Betrokkenheid van bewoners en lokale organisaties

De mate van participatie en co-creatie zijn onderdeel van de uitvoeringsstrategie. De betrokkenheid van bewoners eindigt niet bij de selectie of vaststelling van het plan. Het is ook onderdeel van de verdere ontwikkeling, programmering en het beheer.

Community Wealth Building
Community Wealth Building is een economische strategie die ervoor zorgt dat geld en welvaart in een wijk of regio blijven. Het plan draagt bij aan een sterke lokale economie en maakt inzichtelijk hoe bestaande bewoners hiervan kunnen profiteren. Het gaat daarbij niet alleen om het toevoegen van economische functies, maar om de vraag waar de economische waarde van de gebiedsontwikkeling terechtkomt.

Buurt voor talentontwikkkeling jongeren
Het plan draagt bij aan mogelijkheden tot talentontwikkeling voor kinderen, jongeren en jongvolwassenen. Als aandachtspunten gelden daarbij onderwijs, sport, cultuur, ondernemerschap, werkgelegenheid, ontmoetingsplekken, begeleiding, leerwerkplekken, ruimte voor initiatief en de verbinding tussen wonen en ontwikkeling. De ruimtelijke vertaling kan bestaan uit een netwerk van verschillende plekken en functies in plaats van één afzonderlijke jongerenvoorziening.

Sociale cohesie en veiligheid
De openbare ruimte wordt ontworpen als een belangrijk onderdeel van het sociale netwerk van de buurt.
Het ontwerp laat zien hoe de openbare ruimte:

- Ontmoeting stimuleert
- Verschillende culturen en gebruikers faciliteert
- Veilig en toegankelijk is
- Ruimte biedt aan activiteiten en evenementen
- Ondernemerschap ondersteunt
- Op verschillende momenten van de dag en week betekenisvol kan worden gebruikt



Referentie: Centro Felicidad Chapinero, Bogotá

6 Proces

Proces

Voor Het nieuwe hart van Kraaiennest met OBA Next organiseert de gemeente Amsterdam een internationale prijsvraag. De aanbesteding is gericht op het kiezen van een integraal ontwerpteam. De opgave omvat een integraal ontwerp voor de openbare ruimte, de maatschappelijke voorzieningen, sociaaleconomische groei en de ruimtelijke inpassing van het woonprogramma. De samenhang tussen stedenbouw, landschap, architectuur en sociaaleconomische betekenis is hierbij van groot belang.

Prijsvraag in twee fasen

De selectie van het integrale ontwerpteam bestaat uit twee fasen:

Fase 1 - Aanmeldingsfase

Tijdens de aanmeldingsfase hebben geïnteresseerde teams de mogelijkheid om zich aan te melden voor deelname aan de procedure. Het aanmelden is gratis en alle communicatie gebeurt via het aanbestedingssysteem TenderNed. Bij deelname zijn de teams zich ervan bewust dat hun aanmeldingen openbaar zullen zijn.

Een begeleidingscommissie evalueert de inschrijvingen op basis van de minimumeisen en de volledigheid.
Een jury kiest de tien beste teams die daarna worden uitgenodigd voor een interviewronde. De jury voert interviews die bestaan uit zowel een presentatie als een gesprek. Voor de interviews worden geen nieuwe documenten ingediend.

Fase 2 - Ontwerpfase

In fase 2 ontwikkelen drie ontwerpteams een integraal structuurontwerp voor de openbare ruimte en gebouwen. Tijdens de ontwikkeling van het structuurontwerp worden er workshops georganiseerd door de teams. Aan het einde van deze fase worden de ontwerpen gepresenteerd en tentoongesteld. Het publiek wordt hierbij geraadpleegd. Voor de drie teams die deelnemen aan fase 2 is er een inschrijfkostenvergoeding beschikbaar.

In de bijgevoegde selectieleidraad wordt het proces van de aanmeldingsfase toegelicht. Voor fase 2 komt een aparte gunningsleidraad.

Voorafgaand aan start van fase 2 van de prijsvraag vindt een review door de gemeente plaats van het programma van gebouwen en openbare ruimte . Hierbij kunnen dan wijzigingen plaatsvinden.

Deelname buurt
Tijdens de selectieprocedure wordt de buurt geraadpleegd en is er ruimte voor dialoog met de ontwerpteams. In de jury zijn buurtbewoners vertegenwoordigd. Tijdens de eindpresentatie en expositie tonen de ontwerpteams de structuurontwerpen aan zowel de jury als het publiek.

Integraal ontwerpteam
De gemeente Amsterdam is op zoek naar een integraal ontwerpteam dat een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied creëert. Er worden ideeën verwacht die helpen bij het versterken van de sociaaleconomische fundamenten van de wijk. Hiermee kan de verdere groei van de K-buurt gestimuleerd worden.
Het team beschikt, naast ruimtelijke experts, ook over expertise in buurtontwikkeling.

Opdracht

Het winnende team krijgt de opdracht om de openbare ruimte van het plangebied en de gebouwen met de maatschappelijke functies te ontwerpen.

Onder de opdracht vallen de volgende onderdelen:

- De uitwerking van het structuurontwerp (SO) tot en met een uitvoeringsgereed ontwerp (UO) van de maatschappelijke functies, inclusief esthetisch toezicht tot en met de oplevering.
- De uitwerking van het SO tot en met een definitief ontwerp (DO) van de openbare ruimte, inclusief esthetisch toezicht tot en met de oplevering. Na het DO gaat de uitwerking over naar de gemeente.
- Esthetisch toezicht op de uitwerking van het SO van het woonprogramma. Het woonprogramma wordt in opdracht van Lieven de Key uitgewerkt.

Jury

De jury bestaat uit deskundigen met verschillende experts in de vakgebieden landschap, openbare ruimte, stedenbouw en architectuur, duurzaamheid, cultuurhistorie, jongerencultuur, economie en transformatiemanagement. Een of meerdere intermediairs met kennis en binding met de buurt hebben eveneens zitting in de jury.

Uitgangspunten prijsvraag:

1. **Sociaaleconomische expertise is net zo belangrijk als ontwerpexpertise**
2. **Buurt neemt deel aan de beoordeling**
3. **Jong talent een kans geven**
4. **Architectenselectie met internationale allure**
5. **Transparante selectieprocedure**
6. **Eén integraal ontwerp voor stedenbouw, landschap en gebouwen**
7. **Aantrekkelijk voor teams om mee te doen**
8. **Creativiteit van de markt maximaal inzetten**



Referentie: workshop