Gemeente Amsterdam

Investeringsnota Nelson Mandelabuurt

Samenvatting

Deze investeringsnota met bijbehorend stedenbouwkundig plan en grondexploitatie voorziet in de ontwikkeling van de Nelson Mandelabuurt. Dit is een nieuwe woonwijk in het centrumgebied van Zuidoost. Het is een levendige, groene en duurzame buurt met circa 700 woningen en een alles-in-1-school. Een fijne leefomgeving door de directe aansluiting op het Nelson Mandelapark. Park en woonwijk versterken elkaar door verbetering van de sociale veiligheid in de omgeving en versterking van de kwaliteit van het bestaande landschap. Een gevarieerd woningaanbod maakt de buurt aantrekkelijk voor starters, middeninkomens en doorstromers. In de plinten (de onderste bouwlaag) is er ruimte voor maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen. Daarnaast komt er een mobilityhub. Het is ook een unieke buurt, want deze wijk wordt bijna helemaal met hout gebouwd.. Hout is een hernieuwbaar en natuurlijk materiaal. Het werkt als CO_2-opslagsysteem. Zo levert deze ontwikkeling zowel een bijdrage aan de Amsterdamse woningbouwopgave, als aan het terugdringen van klimaatverandering. Het voorliggende plan is een uitwerking van de uitkomsten die uit de uitgebreide participatie en inspraak zijn gekomen.

De belangrijkste onderdelen zijn:

1. bijdrage aan de woningbouwopgave: een nieuwe woonwijk met circa 700 woningen.
2. win-winsituatie: de nieuwe woonwijk zorgt voor verbetering van de sociale veiligheid in en rondom het Nelson Mandelapark. Andersom biedt het park de woonwijk en haar bewoners een groene leefomgeving met veel ontmoetingsplekken en sportfaciliteiten. Zo versterken park en woonwijk elkaar.
3. integrale aanpak: naast deze investeringsnota, waar het stedenbouwkundig plan voor de Nelson Mandelabuurt onderdeel van is, is er een visie voor het Nelson Mandelapark en een plan voor het Bijlmer Sportpark. Deze afzonderlijke onderdelen zijn steeds op elkaar afgestemd waardoor er een integrale aanpak en toekomstbestendig plan voor het gehele gebied is. Hierbij zijn het Kwakoe festival en de nieuwe woonwijk gelijkwaardig.
4. duurzaamheidsambitie: de Nelson Mandelabuurt wordt een woonwijk die vrijwel volledig in hout is gebouwd.
5. programma:
    - circa 700 woningen, waarvan: 40 procent sociale huur, 40 procent middensegment en 20 procent vrije sector.
    - het middensegment bestaat uit 50 procent koop en 50 procent huur.
    - voorrang voor bewoners uit Zuidoost.
    - mogelijkheden voor bijzondere woonvormen of concepten en ruimte voor zelfbouw.
    - er is ruimte voor maatschappelijke- en commerciële voorzieningen.
    - een alles-in-1-school (primair onderwijs).
6. inrichting openbare ruimte: we creëren een doorgaande parkstructuur waardoor het park als het ware met ‘groene vingers’ in de woonwijk doordringt.
7. er komen circa 250 parkeerplaatsen, waarvan een deel inpandig en 164 in de openbare ruimte, en een mobilityhub met een parkeervoorziening voor de buurt en deelmobiliteit.

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Locatie 5
1.2 Opgave 6
1.3 Voorgeschiedenis planontwikkeling 7
1.4 Leeswijzer 8

2 Kaders 9
2.1 Beleid over de ruimtelijke ordening 9
2.2 Sociaal-maatschappelijke analyse 11
2.3 Cultuurhistorie 12
2.4 Naar een complete stad 12

3 Stedenbouwkundig plan 14

4 Duurzaamheid 16
4.1 Convenant houtbouw 16
4.2 Duurzaamheidsbeleid 17

5 Participatie en communicatie 21
5.1 Wat hebben we aan participatie gedaan? 21
5.2 Hoe zijn de resultaten van de participatie verwerkt in het plan? 23
5.3 Wat deden we nog meer? 24

6 Uitvoering en beheer 27

7 Vervolg 31
7.1 Juridisch-planologisch kader 31
7.2 Ontwikkelstrategie 31
7.3 Planning 33

8 Financiën (KABINET) 34

Bijlagen 35

1 Inleiding

Voor u ligt de investeringsnota Nelson Mandelabuurt met een hernieuwd stedenbouwkundig plan en bijbehorende grondexploitatie. Hiermee leggen we voor dit project een investeringsbesluit (fase 3) voor aan de gemeenteraad. De naam 'Nelson Mandelabuurt' is een werktitel. Samen met de bewoners uit Zuidoost gaan we nog een goede en passende naam voor deze woonwijk kiezen.

Voor de Nelson Mandelabuurt zijn al eerder plannen gemaakt. Hierin was de nieuwe woonwijk onderdeel van een overkoepelend herinrichtingsplan voor het Nelson Mandelapark. Maar door de financiële crisis is de woningbouw er tot nu toe niet gekomen. Door de toenemende woningvraag in Amsterdam ligt hier een kans om de geplande woningen alsnog te bouwen. Hierin voorziet deze investeringsnota met een hernieuwd plan. Dit plan is een uitwerking van de uitkomsten die uit de uitgebreide participatie en inspraak zijn gekomen.

Volledig in houtbouw
De Nelson Mandelabuurt wordt een buurt die vrijwel volledig in hout is gebouwd. We spreken van houtbouw als alle onderdelen van de draagconstructie van hout zijn. Hout is een hernieuwbaar en een natuurlijk materiaal. Het werkt als CO_2-opslagsysteem doordat bomen tijdens de groei CO_2 uit de lucht opnemen. Zo levert dit plan een belangrijke bijdrage op het gebied van duurzaamheid en aan de ambities die recent zijn vastgelegd in het Green Deal convenant Houtbouw van de Metropool Regio Amsterdam.

Win-win situatie
Het hernieuwde plan gaat alleen om de nieuwe woonwijk en niet om het park. Voor het park is er een afzonderlijke visie. Ook is er een afzonderlijk traject om het sportpark te intensiveren en meer te integreren. Wel draagt de bouw van circa 700 woningen bij aan de begrenzing van het park en zorgt het voor verbetering van de sociale veiligheid in en rondom het park. Dit komt door:

- intensiever gebruik van park en sportfaciliteiten.
- meer 'ogen op straat'.
- meer levendigheid in en rondom het park.
- betere verbindingen.

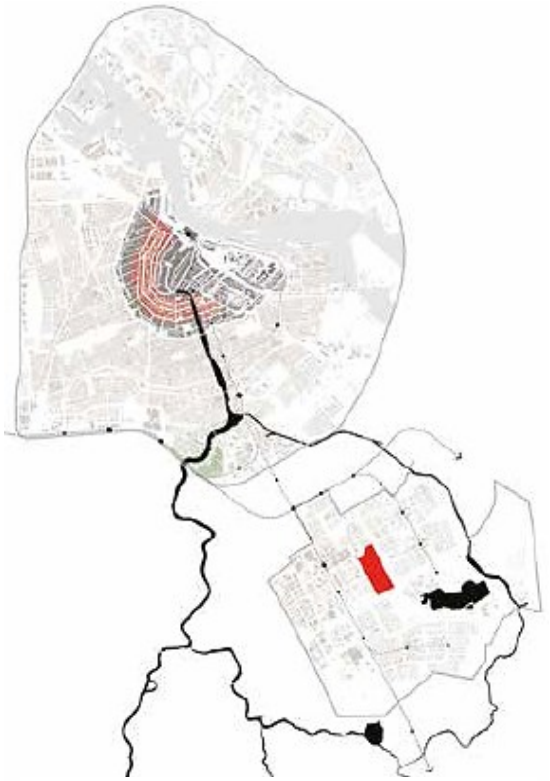
Tegelijkertijd is de nabijheid en het gebruik van het park een enorme meerwaarde voor de nieuwe woonwijk. Toekomstige bewoners wonen op een prachtige locatie waar het bruist tijdens het Kwakoe festival in de zomer en met:

- veel groen.
- uitzicht op het park.
- een alles-in-1- school, veel sportfaciliteiten en een breed aanbod voorzieningen (geen commerciële, maar wel maatschappelijke voorzieningen).
- veel openbare ontmoetingsmogelijkheden.

Zo versterken park en woonwijk elkaar en past dit plan bij de opgaven en ambities van deze tijd.

1.1 Locatie

Het plangebied voor de Nelson Mandelabuurt ligt tussen het Nelson Mandelapark en de verhoogde Gooiseweg. Het Nelson Mandelapark ligt in het gebied Bijlmer Centrum. Het vormt samen met Arenapoort het toekomstige centrumgebied van stadsdeel Zuidoost. De Gooiseweg is een belangrijke verkeersontsluiting voor Zuidoost en is direct verbonden met de Rijkswegen A10 en A9. Via fiets- en looppaden op maaiveldniveau is de locatie verbonden met de K-buurt aan de andere kant van de Gooiseweg en de H-buurt aan de andere kant van het park. De Karspeldreef doorsnijdt de kavels. De Gooiseweg ligt ongeveer 6 meter hoger dan het maaiveld en 3 meter hoger dan de Karspeldreef. Aan de Gooiseweg ligt een tankstation. Daar is rekening mee gehouden in de verkaveling. Aan de noordkant grenst de locatie aan de buurt Vogeltjeswei. Aan de zuidkant vormt het nieuwe Brasapark de grens van het plangebied. Het hele plangebied voor deze ontwikkeling is eigendom van de gemeente.



Afbeelding 1.1
In rood de locatie van het Nelson Mandelapark ten opzichte van het centrum van Amsterdam.



Afbeelding 1.2 Globale begrenzing van de voor de Nelson Mandelabuurt bestemde bouwkavels.

1.2 Opgave

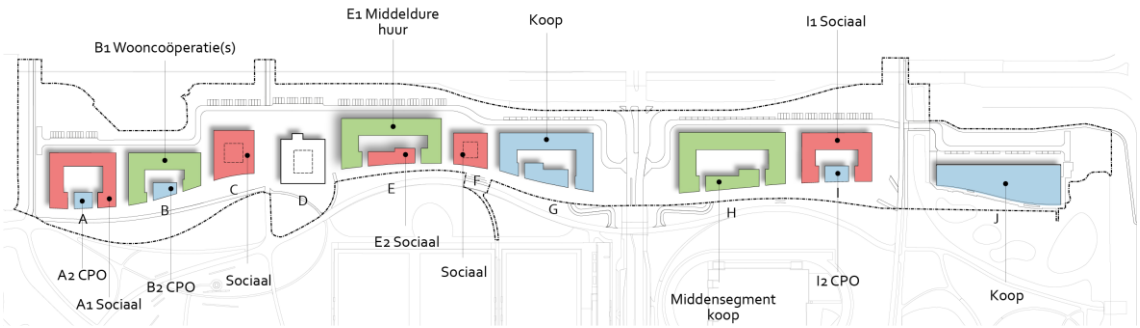
Het doel is een haalbaar, weloverwogen en duurzaam plan dat bijdraagt aan de Amsterdamse woningbouwopgave. Met respect voor het bestaande groen en de bewoners van Zuidoost. Daarnaast maakt dit project het centrum van de Bijlmer af.
Voor de uitwerking van het plan stelden we een aantal kernambities op:

- het plan voorziet in de bouw van een nieuwe woonwijk, aanvullend op de bestaande buurten van Zuidoost.
- het Kwakoe festival blijft behouden in het park.
- in het nieuwe plan gebruiken we zo goed mogelijk de bestaande kwaliteiten van het park (groen, sport, ecologie, water, recreatie). Deze versterken we waar nodig en waar dat kan.
- het is een toekomstbestendig plan waarbij we er rekening mee houden dat de Gooiseweg een stadsstraat wordt met een lagere maximumsnelheid. De bebouwing moet daar dan óók goed op aansluiten.
- het is een duurzaam plan waarbij rekening wordt gehouden met veranderingen in het klimaat, afvoer of opslag van (meer) regenwater en ruimte voor de natuur.

Programma
Om bovenstaand doel te behalen, voorziet het voorliggende plan in een levendige, groene en in hout gebouwde woonwijk met circa 700 woningen en een alles-in-1-school. In de onderste bouwlaag (de plinten) is ruimte voor maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen. Een gevarieerd woningaanbod maakt de buurt aantrekkelijk voor starters, middeninkomens en doorstromers. Daarnaast zijn er kansen voor bijzondere woonvormen of woonconcepten en voor zelfbouw, zoals één of meerdere wooncoöperatie(s) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het woonprogramma is verdeeld in:

- circa 40 procent sociale huur.
- circa 40 procent middensegment.
- circa 20 procent vrije sector.

Het plan bevat ook een schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. We richten de openbare ruimte zo in dat het een aantrekkelijke plek wordt met veel groen. Waar je prettig kunt lopen, fietsen, spelen, ontspannen en ontmoeten. De aansluiting op het park en aandacht voor klimaatbestendigheid zijn hier belangrijke onderdelen van.



Afbeelding 1.3 Het woonprogramma van de Nelson Mandelabuurt

1.3 Voorgeschiedenis planontwikkeling

De Nelson Mandelabuurt is een project met een lange voorgeschiedenis. Het behoort tot de lopende gebiedsontwikkelingen die voortkomen uit de stedelijke vernieuwing.

Stedelijke vernieuwing
Begin 2003 schreef stadsdeel Zuidoost een meervoudige opdracht uit voor het ontwerp van het Bijlmerpark – in 2014 omgedoopt tot het Nelson Mandelapark. In juli 2003 werd het ontwerp van Mecanoo Architecten gekozen. Dit bureau kreeg samen met bureau Juurlink en Geluk de opdracht om het winnende ontwerp uit te werken tot Masterplan. Het stadsdeel vertaalde dat naar het in 2005 vastgestelde Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) met een grondexploitatie. In dit SpvE staan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling van het park. Hoofdlijn van dat SpvE was het herinrichten van het park met nieuwe groenvoorzieningen, sportvoorzieningen en nieuwe woningen aan de oostelijke en westelijke randen van het park. Vervolgens is in 2007 een definitief ontwerp voor het park vastgesteld. Ook stelde het bestuur in 2007 het bestemmingsplan 'de Nieuwe Bijlmer' vast. Daar zijn zowel het park als de woningbouw onderdeel van. Hiermee zijn de uitgangspunten van het SPvE ook juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

Uitstel woningbouw
Het herontwikkelde Nelson Mandelapark is in 2011 opgeleverd en in gebruik genomen. Hierbij zijn de kavels aan de oostflank van het park bouwrijp gemaakt. Daarna is de ontwikkeling van de woningen aan de randen van het park uitgesteld tot na 2015. Dit vanwege de economische situatie in Nederland. Het project is stilgelegd en de grondexploitatie is in 2013 met een raadsbesluit afgesloten.

Herstart planvorming
Met de toegenomen druk op de Amsterdamse woningmarkt besloten we in 2017 de planvorming opnieuw op te pakken. De gemeenteraad stelde 'Koers 2025' vast. Daarin benoemde de raad de woningbouwlocatie aan de oostkant van het Nelson Mandelapark als een van de 12 kansrijkste locaties voor versnelde woningbouwproductie. Daarop hebben we het SPvE grondig bijgewerkt om de woningbouw aan te laten sluiten bij de veranderende omgeving, nieuw beleid en bij de uitkomst van de participatie. Daardoor kwam er een nieuw stedenbouwkundig plan.

De toekomst van het Nelson Mandelapark
Na 3 jaar voorbereiding en uitgebreide participatie lagen er in 2020 plannen voor de woningbouw en een kwaliteitsverbetering van het park. Een belangrijke wijziging ten aanzien van de woningbouw is dat we alleen de oostkant ontwikkelen. Naarmate de plannen verder vorm kregen, ontstond er echter twijfel of de woningbouw, het Kwakoe festival – dat sinds 1983 in het park plaatsvindt – en alle (sport)voorzieningen in het park naast elkaar kunnen bestaan. Om zich te beraden op deze kwestie stelde het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost de vaststelling van de plannen uit.

Integrale aanpak
Het dagelijks bestuur wil het gebied van Nelson Mandela Park en -buurt integraal aan gaan pakken. Zij gaven begin 2021 opdracht, naast deze investeringsnota voor de Nelson Mandelabuurt, om een visie voor het Nelson Mandelapark op te stellen. Dit zorgt voor een

integrale aanpak binnen het stadsdeel. Hierbij staat het maatschappelijk belang van het stadspark centraal en dient ervoor om:

- een visie en transitieplan voor een toekomstbestendig Kwakoe festival op te stellen.
- het sportpark te intensiveren en meer te integreren in het park: de herinrichtingsopgave van het sportpark waarbij het uitgangspunt is dat het toegankelijker wordt en zo meer onderdeel van het Nelson Mandelapark.
- dit in samenhang te bezien met de resterende parken in Zuidoost.

Deze investeringsnota maakt de woningbouwplannen mogelijk. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de visie voor het Nelson Mandelapark en met het Kwakoe festival. Maar geen van beide is onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Wel deden we historisch onderzoek naar de identiteit van het Kwakoe festival als (cultureel) erfgoed.

Na het vaststellen van het investeringsbesluit werken we het schetsontwerp voor de openbare ruimte verder uit in een voorlopig en definitief ontwerp. Parallel aan de vaststelling van het investeringsbesluit, wordt het gewijzigde welstandkader en beeldkwaliteitsplan vastgesteld.



Afbeelding 1.4 Bron: Mecano

1.4 Leeswijzer

Deze investeringsnota bestaat uit 3 onderdelen: voorliggende nota, het stedenbouwkundig plan (SP) voor de Nelson Mandelabuurt (bijlage 1) en de financiële paragraaf (bijlage 2 – GEHEIM .

In voorliggende nota leest u over het beleid dat van toepassing is (hoofdstuk 2), een samenvatting van het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 3), hoe wij omgaan met duurzaamheid (hoofdstuk 4), welke rol participatie speelt in dit project (hoofdstuk 5) en over het vervolg (hoofdstuk 6 en 7). We wijden 2 aparte hoofdstukken aan duurzaamheid en participatie omdat beide onderwerpen erg belangrijk zijn in dit project.

2 Kaders

De Nelson Mandelabuurt is geen losstaande ontwikkeling. De gemeentelijke kaders en bestaande omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt, zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In deze paragraaf beschrijven we het geldende beleid over de ruimtelijke ordening, de bestaande sociale situatie en de cultuurhistorie van het gebied.

2.1 Beleid over de ruimtelijke ordening

Omgevingsvisie Amsterdam 2050
In de Bijlmer zijn mogelijkheden voor verdichting. Langs meerdere dreven is ruimte voor nieuwe woningen. De fiets- en autoverkeersstructuren zijn in deze wijken nu nog van elkaar gescheiden. Auto's rijden over de dreven, fietsers over vrij liggende fietspaden die de dreven ongelijkvloers kruisen. De dreven kunnen straks een hoofdnetwerk van lanen vormen, waar verschillende soorten verkeer gebruik van maken. Bovendien kan volgens de omgevingsvisie een groot deel van het publieke leven zich er afspelen door er aangename verblijfsruimten van te maken. Dit is met name van invloed voor de Nelson Mandelabuurt als de Gooiseweg te zijner tijd een stadsstraat wordt.

Koers 2025: Ruimte voor de stad
We hebben het doel vastgesteld om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen in de stad mogelijk te maken. Op welke plekken dit kan gebeuren staat in Koers 2025. Dat is een integrale en stadsbrede inventarisatie van woningbouwlocaties. Het gaat om nieuwbouwprojecten en om transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed.

Agenda wonen
Wij willen meer betaalbare woningen voor lage inkomens en middeninkomens laten bouwen. Daarom bestaat voor nieuwe woningbouwprojecten de regel 40-40-20: 40 procent sociale huur, 40 procent middensegment en 20 procent vrije sector. Deze verdeling houden we in dit project ook aan. Daarbij zijn er ook kansen voor bijzondere woonvormen of woonconcepten en voor zelfbouw, zoals één of meerdere wooncoöperatie(s) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Parkeren
<u>Fiets- en scooter</u>
De ontwikkeling van de Nelson Mandelabuurt moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018). Door de sterke groei van het fietsverkeer en het toenemende scootergebruik zijn er veel geparkeerde fietsen en scooters in de openbare ruimte. Deze parkeerplekken nemen steeds meer ruimte in beslag. Om te voorkomen dat bewoners in de openbare ruimte parkeren, moet dit op eigen terrein worden geregeld. Voor scooters geldt de norm van 0,13 parkeerplaats per woning. Voor fietsen hangt dit af van de woningoppervlakte.
De fietsenstalling komt bij de entree van het woonblok. In de fietsenstalling moet ook ruimte zijn voor bezoekers die met hun fiets of scooter komen. In de openbare ruimte moeten er voor

bezoekers 0,5 fietsparkeerplaats per woning komen. Om lang parkeren te voorkomen, plaatsen we bij voorkeur geen nietjes en rekken met aanbindmogelijkheid.

Auto

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

Visie Openbare Ruimte 2025

In 2017 stelde de gemeenteraad de Visie Openbare Ruimte 2025 vast. Amsterdam heeft voor de inrichting van de openbare ruimte 5 doelen vastgesteld:

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

De 5 doelen werkten we op hun beurt uit in een aantal ontwerpprincipes. Deze ontwerpprincipes lichten we toe in het stedenbouwkundig plan Nelson Mandelabuurt (bijlage 1).

Masterplan Zuidoost

Er zijn veel zorgen over de leefbaarheid en veiligheid in Zuidoost. Nog steeds hebben te veel bewoners problemen rond wonen, gezondheid of inkomen. Vaak meer dan in de rest van de stad. Daarvoor is een aanpak op lange termijn nodig. Want veranderen kost tijd. Die aanpak moet leiden tot een blijvende verbetering voor de bewoners in het algemeen en voor jonge, opgroeiende bewoners van Zuidoost in het bijzonder. Daarom hebben we het Masterplan Zuidoost opgesteld. Het Masterplan wil voor de kinderen die nu in Zuidoost worden geboren zorgen dat er in 2040 een prachtig en kansrijk stadsdeel voor ze klaarligt. Een stadsdeel waar ze al hun talenten verder kunnen ontwikkelen en dezelfde kansen krijgen als kinderen in de rest van Amsterdam. Om deze ingewikkelde problemen aan te pakken is een overkoepelende aanpak nodig. Een aanpak met ingrepen op verschillende niveaus, in verschillende domeinen in de levenssfeer van inwoners. Daarbij is nodig dat we vanuit verschillende onderwerpen doeltreffend samenwerken. We pakken de oorzaken van kansenongelijkheid blijvend aan door met het Masterplan te werken aan:

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

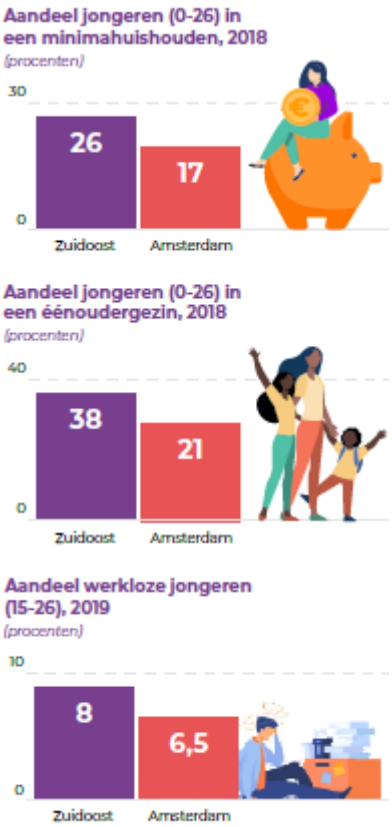


Afbeelding 2.1 Bron: Verkenning kansenongelijkheid 2019

2.2 Sociaal-maatschappelijke analyse

Bijlmer Centrum is een gebied in transitie waar in de afgelopen 20 jaar veel mensen vertrokken, verhuisd of nieuw gekomen zijn. In die zin is het een jong gebied waarin nog veel te ontwikkelen is aan sociale verbanden en maatschappelijke deelname. Maar het is ook een plek waar pioniersgeest heerst en waarin nieuwe buren samen initiatieven nemen. De bevolkingssamenstelling is zeer divers in culturen en achtergronden. Het overgrote deel (71 procent) van de bewoners bestaat uit niet-westerse Amsterdammers.

Het gemiddelde inkomen van de Bijlmer Centrum-bewoner is 25 procent lager dan dat van de gemiddelde Amsterdammer en ruim 11 procent lager dan het gemiddeld inkomen in Zuidoost. Daarom is het niet vreemd dat een groot deel van de kinderen in Bijlmer Centrum opgroeit in armoede. Dat hangt onder meer samen met het (zowel in relatieve als in absolute zin) hoge aantal eenoudergezinnen die vaak minimahuishoudens zijn. En met het feit dat veel bewoners geen of slecht betaald werk hebben en ook een (te) laag opleidingsniveau of te lage inzetbaarheid. Venserpolder en de H-buurt zijn de grote uitschieters wanneer we kijken naar gezinnen met meervoudige problemen. Het zijn ook de buurten waar op de schaal van Zuidoost de mensen relatief veel overlast en onveiligheid voelen. En waar zowel volwassenen als kinderen vaker te maken hebben met gezondheidsproblemen. De sportdeelname is in Zuidoost lager dan gemiddeld, zowel bij volwassenen als bij kinderen. Overgewicht en obesitas zijn voor een relatief grote groep kinderen en jongeren (33 procent) een probleem.



Afbeelding 2.2 Sociaaleconomische situatie in Zuidoost. Bron: Masterplan Zuidoost 2021-2040.

Veel inwoners van Bijlmer Centrum willen meedoen in de samenleving, maar weten niet altijd goed hoe. Relatief veel mensen hebben te maken met gezondheids- of taalproblemen die het goed en zelfstandig deelnemen beperken. Een deel van de divers samengestelde bevolking is georganiseerd in informele netwerken. Die zijn niet (snel) zichtbaar voor de overheid en komen al helemaal niet terecht in statistieken. Dat geldt bijvoorbeeld voor vrijwilligerswerk, maar ook voor het aantal bewoners dat mantelzorg verleent.

Veel bewoners in Bijlmer Centrum moeten lange tijd van een minimuminkomen rondkomen. Of ze hebben (ook) te maken met schulden: betalingsachterstanden van huur, energie of zorg komen veel voor. Armoedebestrijding en verbeteren van de sociaaleconomische positie van de bewoners blijft ook voor de komende jaren een dringende taak. De resultaten van de laatste jaren rond leefbaarheid, jeugd en veiligheid zijn bemoedigend, maar het gebied blijft kwetsbaar. We moeten hier aandacht aan blijven besteden. Problemen achter de voordeur zijn niet gemakkelijk, snel (en blijvend) oplosbaar en zijn in dit gebied talrijk. Dit vraagt steeds om extra inzet.

Bijlmer Centrum kent op afstand de meeste risicofactoren van Amsterdam voor het ontwikkelen van crimineel gedrag, zowel onder volwassenen als onder jongeren. Een overkoepelende aanpak gericht op jeugd, hangvolwassenen, drugspreventie en dagbesteding blijft nodig in heel Bijlmer Centrum. En dan vooral in de H-buurt, Venserpolder en Amsterdamse Poort. Verstevigen van de inzet rond jeugd en veiligheid en dit lange tijd volhouden is een voorwaarde voor:

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

2.3 Cultuurhistorie

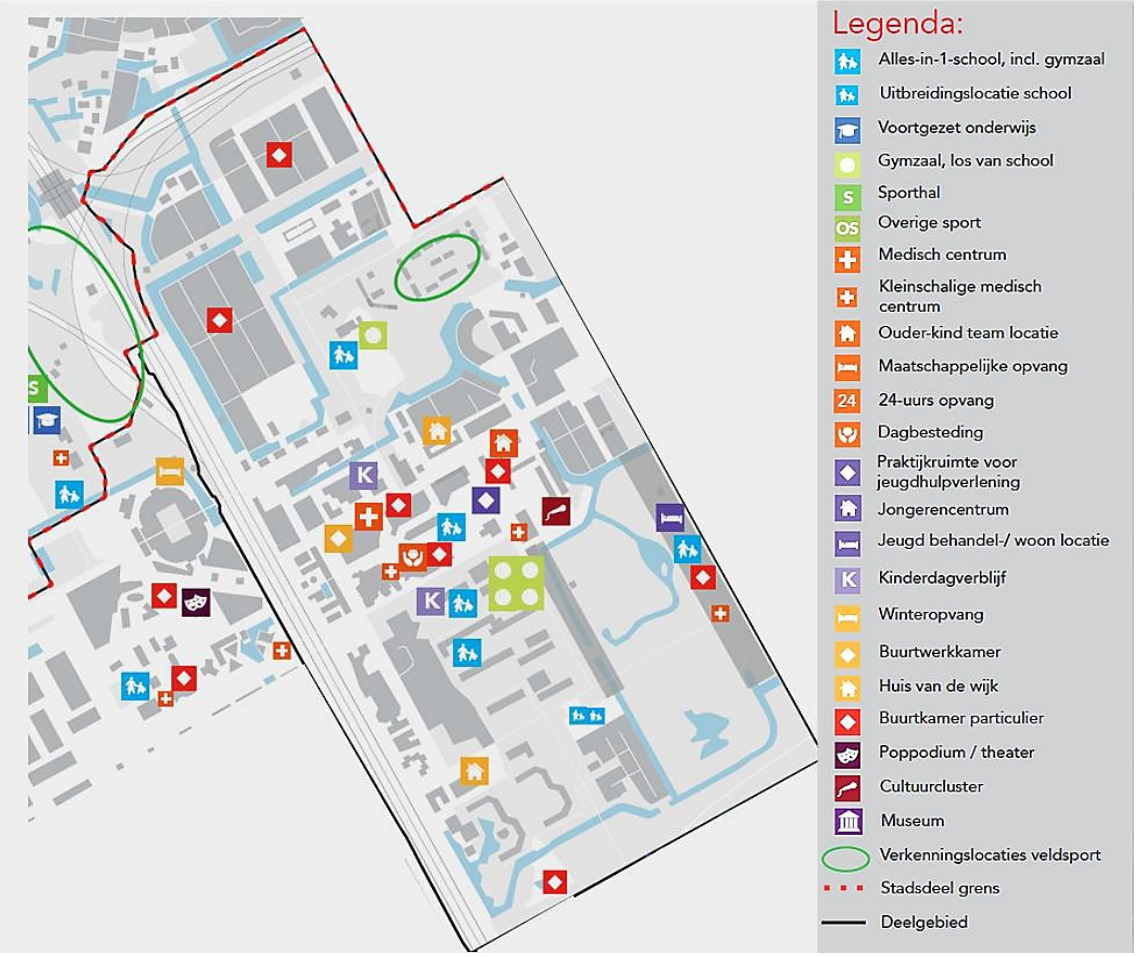
Monumenten en Archeologie (MenA) stelde in 2017 een beknopte beschrijving op van de ontstaansgeschiedenis van het Nelson Mandelapark. Hierin staat een overzicht van de aanwezige bovengrondse cultuurhistorische waarden. Deze cultuurhistorische verkenning bevat vooral adviezen met betrekking tot beheer en behoud van het park. Hoofdlijn van de adviezen is dat we er goed aan doen om bij het Nelson Mandelapark de oorspronkelijke uitgangspunten en de bedoelingen die Mecanoo met het parkontwerp had als leidraad te gebruiken voor het beheerplan voor het park. Dit is ook relevant voor de ontwikkeling van de Nelson Mandelabuurt. Want het voormalige Bijlmerpark is door het ontwerp van Mecanoo uit 2007 veranderd in een stadspark met een groot aantal voorzieningen. Typerend voor zo een stadspark is dat stad, stadsplein en park moeiteloos in elkaar overlopen. De woningbouw aan de rand van het park heeft hierbij vanaf het begin een belangrijke rol in het ontwerp. Net als het Bijlmerpark Theater en de ontwikkeling van Cluster 6. De bebouwing zorgt voor een duidelijke begrenzing van het park en voor aansluiting tussen park en stad. Een belangrijke inspiratiebron hiervoor was het Central Park in New York City.

2.4 Naar een complete stad

In stadsdeel Zuidoost worden de komende jaren een groot aantal nieuwe woningen gerealiseerd. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van de Nelson Mandelabuurt. Maar met woningen alleen bouw je geen stad. Om een complete stad te maken, is het noodzakelijk om ruimte te reserveren voor voorzieningen. Een van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een goede balans tussen wonen, werken en recreëren. Bewoners hebben (maatschappelijke) voorzieningen nodig, voor hun ontwikkeling, gezondheid, ter ontspanning of als vangnet. Nabijheid van basis- en middelbare scholen, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen, kunst & cultuur, groen-, recreatie- en sportvoorzieningen zijn cruciaal voor de kwaliteit van leven. De vraag naar voorzieningen, van de huisarts tot basisschool, groeit mee met de bevolkingsgroei in het stadsdeel. Om bij te dragen aan een functioneel gemengde stad is de studie *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ* (april 2019) opgesteld. Hierin staan opgavekaarten waarop is aangegeven welke locaties geschikt zijn voor voorzieningen en voor welke locaties er al afspraken zijn, zodat daar in de planvorming rekening mee kan worden gehouden. Zie hiervoor bijlage 4. Dit rapport krijgt momenteel een update.

Onderstaande kaart geeft inzicht in de maatschappelijke voorzieningen die op basis van de studie een plek moeten krijgen in Arenapoort en Bijlmer Centrum. De opgave voor maatschappelijke voorzieningen is bezien op de schaal van Bijlmer Centrum, omdat Arenapoort hier onderdeel van is

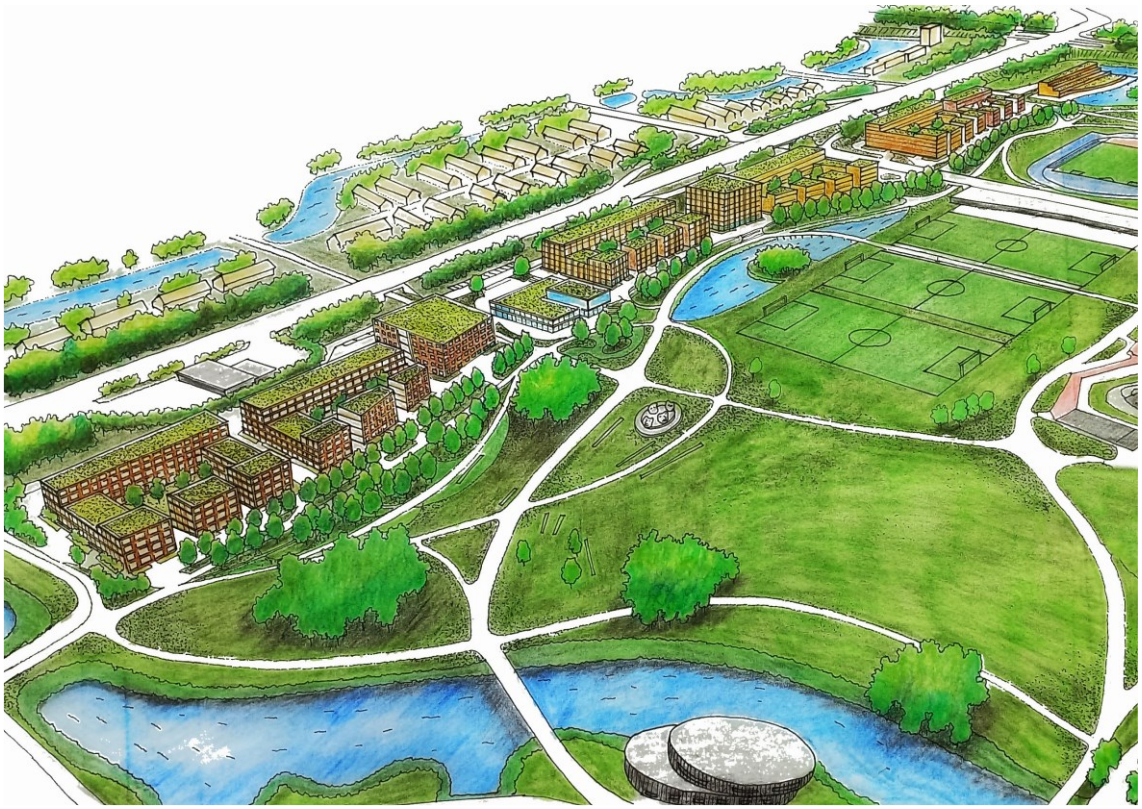
en er een centrumfunctie in vervuld. De voorzieningen in Arenapoort bedienen ook de bewoners van Bijlmer Centrum en vice versa.



Afbeelding 2.3 Voorzieningenkaart Arenapoort en Bijlmer Centrum.

In de Nelson Mandelabuurt komt een alles-in-1-school. En in de onderste bouwlaag (de plinten) komen verschillende ruimtes voor voorzieningen, zowel maatschappelijk als commercieel.
Ook ligt er door de bouw van circa 700 woningen een opgave van 3500 m2 sportvoorzieningen. Dit vangen we op door intentensivering van het Bijlmer Sportpark. De plannen hiervoor staan in de visie voor het Nelson Mandelapark. Daarnaast kijken we op de schaal van Zuidoost naar het invullen van de sportopgave.

3 Stedenbouwkundig plan



Afbeelding 3.1 stedenbouwkundig plan Nelson Mandelabuurt

In 2030 wonen er ruim 2100 Amsterdammers in de Nelson Mandelabuurt. Dit is een nieuwe buurt in het centrumgebied van Zuidoost met circa 700 woningen en een school. Een fijne leefomgeving door de directe aansluiting op het Nelson Mandelapark. Dit hoofdstuk is een samenvatting van het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling. Het complete plan vindt u in bijlage 1.

Bebouwing

Dit stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van de Nelson Mandelabuurt. Door de financiële crisis is deze nieuwe woonwijk er tot nu toe niet gekomen. Hier ligt dus een kans om een haalbare, weloverwogen en duurzame bijdrage aan de Amsterdamse woningbouwopgave te leveren. Met respect voor het bestaande groen en de bestaande bewoners. Dit bereiken we door een levendige, groene en in hout gebouwde woonwijk te bouwen. Vanwege de ligging tussen het Nelson Mandelapark en de Gooiseweg krijgt de wijk een specifieke stedenbouwkundige opzet. Die bestaat uit een gevarieerde blokkenstructuur met een verzameling van verschillende volumes. Aan de kant van het park zijn de bouwvolumes klein. Deze kant heeft een groen karakter, de sfeer van het park dringt door in de woonblokken. Aan de kant van de Gooiseweg zijn grotere volumes en voelt het meer stedelijk.

Houtbouw
De Nelson Mandelabuurt is uniek, want het wordt een buurt die vrijwel volledig in hout is gebouwd. Hout is een hernieuwbaar en natuurlijk materiaal. Het werkt als opslagsysteem voor CO_2 doordat hout tijdens de groei CO_2 uit de lucht opneemt. Bouwen met hout kan hierdoor een belangrijke bijdrage leveren aan het terugdringen van klimaatverandering.

Programma

In de Nelson Mandelabuurt komen circa 700 woningen en een alles-in-1-school. Een gevarieerd woningaanbod maakt de buurt aantrekkelijk voor starters uit Zuidoost, middeninkomens en doorstromers. We verdelen de woningen volgens het huidige beleid: 40 procent sociale huur, 40 procent middensegment en 20 procent vrije sector. In de plinten (de onderste bouwlaag) is er ruimte voor maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid en de levendigheid van de wijk.

In de Nelson Mandelabuurt komen 10 bouwblokken:

- 6 grote blokken met een footprint van circa 2300 m2 en met binnenhoven
- 3 compacte blokken met een footprint van circa 1300 m2, waaronder de school.
- 1 blok met terrasopbouw van circa 1600 m2.

Openbare ruimte


Dortheavej Residence
Bjarke Ingels Group


Robin Wood – Marc Koehler Architects


Entreegebouw
centrumeiland
Studio 3D Prins


Dirk Verwoerd
architectuurfotografie

Het plangebied ligt naast het Nelson Mandelapark. Met het ontwerp voor de openbare ruimte versterken we de kwaliteit van het bestaande landschap. Dat doen we door een doorgaande parkstructuur te creëren. Hierdoor worden het park en de bebouwing een sterkere eenheid. Het plan besteedt veel aandacht aan regenwaterberging en infiltratie. Zo krijgen de gebouwen groene daken en rondom regentuinen. We plaatsen nieuwe bomen in de openbare ruimte om het windklimaat en geluidsklimaat op locaties te verbeteren. Daarnaast gebruiken we nieuwe bomen om de kwaliteit en de structuur van de openbare ruimte te verbeteren.

4 Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in dit project. De Nelson Mandelabuurt wordt de eerste woonwijk van deze omvang in Nederland die vrijwel volledig in hout is gebouwd. Daarnaast richten we de buurt klimaatbestendig in. In dit hoofdstuk leest u over de houtbouwambities van de Metropoolregio Amsterdam, het Amsterdamse duurzaamheidsbeleid en hoe wij hiermee omgaan.

4.1 Convenant houtbouw

Recent is voor de Metropoolregio Amsterdam het Green Deal convenant Houtbouw 2021-2025 vastgesteld. Uitgangspunt van dit convenant zijn de houtbouwambities zoals vastgelegd in de concept Green Deal Houtbouw tijdens de State of the Region van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in december 2020. De betrokken partijen in het convenant zijn onder andere:

- De gemeenten in de MRA
- de provincies Noord-Holland en Flevoland
- de rijksoverheid
- ontwikkelaars
- institutionele beleggers
- woningcorporaties en bouwers
- kennisinstellingen

Deze partijen verklaren in het convenant als gezamenlijk doel om houtbouw in dit gebied fors te vergroten. Vanaf 2025 willen ze jaarlijks minimaal 20 procent van de hele woningproductie in de MRA in houtbouw uit laten voeren. (Zie bijlage 7.)

De partijen verklaren met dit convenant zich te richten op:

- de afname van uitstoot volgens de Parijse klimaatdoelen.
- het innoveren en effectiever maken van de ontwikkel- en bouwketen.
- het versnellen van de woningbouwproductie.
- het moderniseren van de werkgelegenheid in de bouw.

Zij beschouwen houtbouw als onderdeel van het overkoepelende begrip *biobased* bouwen (met natuurlijke materialen bouwen). Voor dit convenant spreken partijen steeds over houtbouw als het meest aansprekende en effectieve middel voor verduurzaming en het vergroten van de circulariteit.

Kenmerken van houtbouw
Hout is een hernieuwbaar en natuurlijk materiaal. Het werkt als CO_2-opslagsysteem doordat hout tijdens de groei CO_2 uit de lucht opneemt. Daarnaast vermijden we CO_2-uitstoot met houtbouw ten opzichte van bouwen met beton en staal. Houtbouw zorgt voor minder overlast op de bouwplaats en voor minder bouwtijd door een grote mate van prefabricage. Daarbij zijn houten constructies herbruikbaar. Ook wordt het materiaal gewaardeerd om zijn esthetische kwaliteiten. Meer over de voordelen van houtbouw leest u in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1).
Technisch adviseur houtbouw

In de Nelson Mandelabuurt worden de houtbouwambities in praktijk gebracht. Het is zeldzaam om dit op de schaal van een volledige woonwijk te doen. Om deze ambitie waar te maken, zit er een technisch adviseur houtbouw in het supervisieteam. Deze adviseur beoordeelt en adviseert over de technische kwaliteit van houten gevelafwerkingen en (constructieve) houtbouw-elementen.

4.2 Duurzaamheidsbeleid

Omgevingsvisie 2050
De stadsbrede duurzaamheidsaanpak staat in de Omgevingsvisie 2050. Deze aanpak moet leiden tot het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Amsterdam wil een duurzame stad zijn, voor nu én voor de generaties na ons. Een groene, gezonde en welvarende stad voor iedereen die hier woont, werkt of op bezoek komt. De stad moet groeien binnen planetaire en sociale grenzen door de ecologische voetafdruk te verkleinen. Het duurzaamheidsbeleid voor gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende thema's:

- duurzame energie
- uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
- klimaatadaptatie
- groen en natuurinclusief
- circulaire economie

Aan de hand van deze thema's voeren we de ontwikkeling van duurzame woningbouw in de Nelson Mandelabuurt uit.

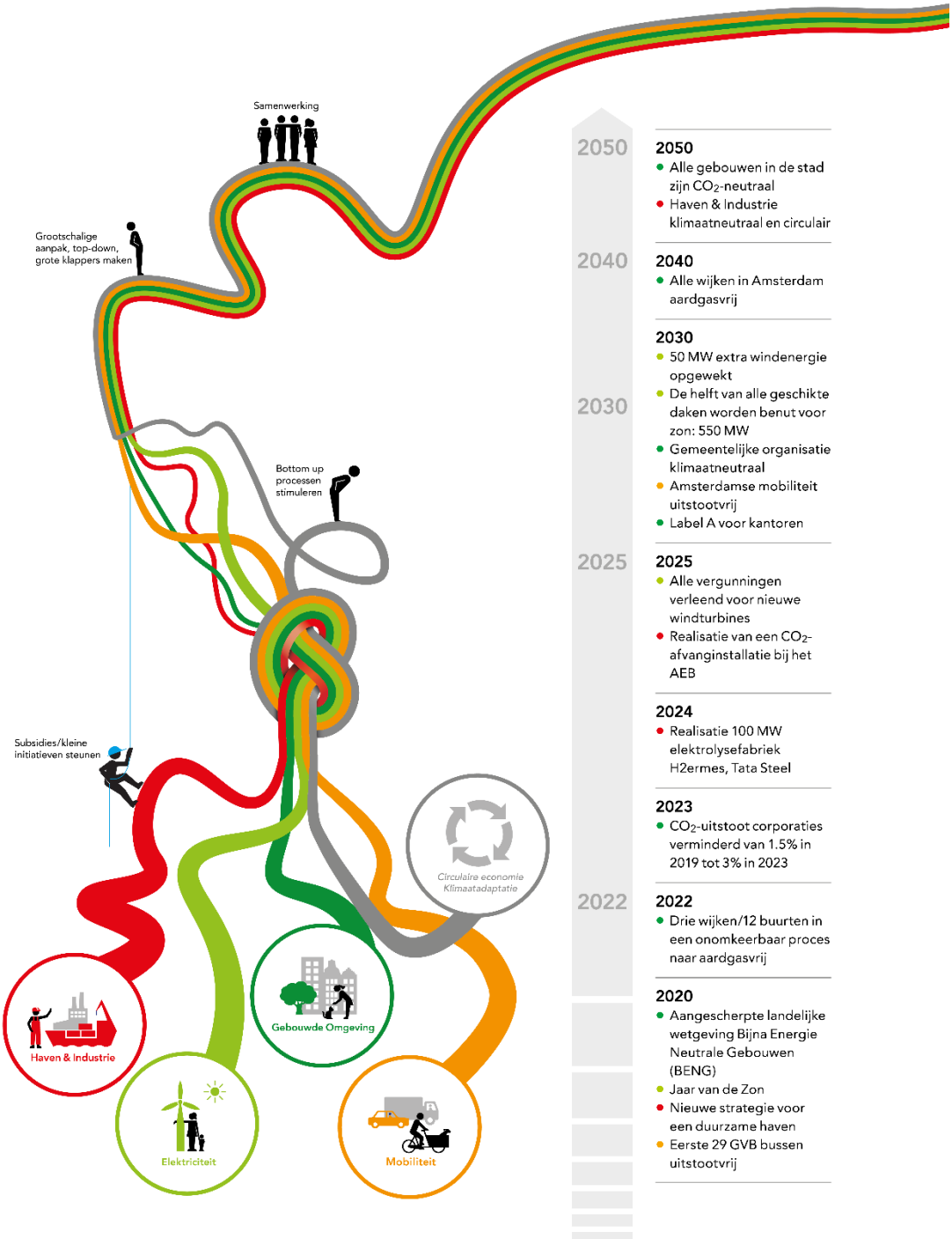
Duurzame energie
Amsterdam wil in 2030 55 procent en in 2050 95 procent minder CO_2 uitstoten ten opzichte van 1990. De stad moet bovendien voor 2040 aardgasvrij zijn. Deze doelen staan in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050.

Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG-systematiek voor de energieprestatie van gebouwen volgens de NTA8800. Wij willen de landelijke BENG-normen met ingang van de Omgevingswet aanscherpen. Nieuwbouw biedt de unieke kans om gebouwen energieneutraal (BENG 2< 0), of energieleverend te bouwen. In het gebied Bijlmer Centrum, en dus ook bij deze ontwikkeling, werken we hier dan ook aan (zie ook: 'Blik op de Bijlmer'). De Nelson Mandelabuurt ontwikkelen we aardgasvrij en er wordt gebruik gemaakt van lokale duurzame bronnen voor collectieve lage temperatuur warmte en koude voorziening.

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
Om vanaf 2030 alleen nog uitstootvrije mobiliteit toe te staan, moeten we duurzame vormen van mobiliteit stimuleren. Voor het projectgebied is het belangrijk dat voetgangers en fietsers nog meer prioriteit krijgen, wat nadeliger voor autoverkeer mag zijn. Om elektrisch (deel)vervoer in het plangebied mogelijk te maken, is het belangrijk dat er voldoende duurzame infrastructuur en energiebronnen aanwezig zijn. Het gaat daarbij om voldoende oplaadmogelijkheden in de openbare ruimte en in de privégarages op eigen terrein. In de uitwerking van het elektriciteitssysteem worden energieopslag en smart grid-systemen (slim energie uitwisselen, opwekken en opslaan) met elkaar geïntegreerd. Ook betrekken we het elektriciteitsverbruik van elektrisch vervoer hierbij. Deeloplossingen voor elektrische mobiliteit moedigen we aan. Want dit biedt schone alternatieven voor mobiliteit zodat het autobezit vermindert. Dit bespaart ook ruimte

op straat. Ontwikkelaars kunnen vragen om de norm voor reguliere autoparkeerplaatsen te verlagen als ze kiezen voor een (uitstootvrij) deelauto-concept.

Klimaatbestendigheid
Extreme klimaatomstandigheden en verdere verdichting vragen om extra inspanningen om de leefbaarheid in de stad te behouden. Voor de bebouwing en de openbare ruimte in het plangebied betekent dit dat we maatregelen moeten nemen. Dit om hittestress te voorkomen en om te gaan met periodes van hevige regenval, droogte en overstromingen. Lees hierover meer in de volgende alinea's.



Afbeelding 4.1 Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050.

Rainproof
Bij gebiedsontwikkeling houden we rekening met meer extremen in neerslag, zowel wateroverlast als watertekort. Met het programma Amsterdam Rainproof kiezen de gemeentelijke diensten, stadsdelen, corporaties, bedrijven, ondernemers en bewoners voor 1 gezamenlijke aanpak. De Hemelwateringverordening schrijft de hemelwaterberging van minimaal 70 liter/m2 bebouwde kavel voor. Dit wordt mogelijk aangescherpt naar 79 liter/m2. Daarnaast gelden er regels en voorwaarden voor het afvoeren van hemelwater in de bodem of naar oppervlaktewater. In de openbare ruimte van de Nelson Mandelabuurt zorgen de regentuinen en waterpartijen voor de opvang van regenwater en voor extra buffering. Verder houden we rekening met het 'Omgevingsprogramma riolering'.

Hitte en droogte
Het gebied rondom het Nelson Mandelapark is gevoelig voor hittestress. Daarom, en vanwege de toenemende droogte, variëren we met zoveel mogelijk hoogwaardig groen. Het aanplanten van groen en het inpassen van bomen in de tussenstraten zorgt voor koeling door schaduw en de afgifte van waterdamp. Hiermee voorkomen we stedelijke hitte-eilanden. Groen helpt naast verkoeling ook bij waterberging, betere isolatie van woningen en is ook onmisbaar in een gezonde, veerkrachtige stad met een grote biodiversiteit.

Overstromingen
In het gebied is de kans op een overstroming klein, maar de gevolgen kunnen groot zijn. Door een goede inrichting van de ruimte kunnen we de schade zoveel mogelijk beperken. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen als het verhoogd aanleggen van elektrische apparatuur, het gebruiken van waterresistente materialen voor de vloer of aangepaste drempelhoogtes.

Groen en natuurinclusief
De ontwikkeling van het plangebied heeft een enorme potentie om het groenblauwe netwerk en de biodiversiteit in Zuidoost te versterken. Dat komt door de ligging. Het is onderdeel van de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur en het ligt naast het Nelson Mandelapark en noordelijk van het Brasapark. Via het Brasapark is er een directe verbinding met de Gaasperplas.

Bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte houden we rekening met de huidige en potentiële biodiversiteit in het gebied. In de overgang van bebouwing naar landschap leggen we groen, bestrating en regentuinen aan in overleg met de stadsecoloog. De openbare ruimte is hoofzakelijk groen en zet de Engelse landschapstijl van het park voort. Hierdoor ontstaan ruimtes die deels open en deels begroeid zijn. De grote mate van afwisseling zorgt ervoor dat we een verscheidenheid aan plekken toevoegen, rekening houdend met ecologie en biodiversiteit.

We vragen ontwikkelaars om gebouwen natuurinclusief te ontwerpen, verwerkt in een groenplan en in overleg met een stadsecoloog. Daarmee heeft het een gunstige invloed op de biodiversiteit. Groene gevels en daken helpen hierbij. Hetzelfde geldt voor het maken van broedgelegenheden. Voor inspiratie verwijzen wij naar het document 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën'. Belangrijk is maximale benutting van het dak voor gecombineerde hemelwateropvang, groen en zonnepanelen.

Circulaire economie

Amsterdam wordt in 2050 een volledig circulaire stad, waar grondstoffen en materialen oneindig worden hergebruikt. De strategie moet zorgen voor een aanzienlijke vermindering van het gebruik van nieuwe grondstoffen en materialen en zo bijdragen aan een duurzame stad. De aanpak hiervoor staat in de Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025.

We leggen de materialen van de openbare ruimte en gebouwen vast in een materialenpaspoort. Zo kunnen we uitwisselen van materialen en recyclen beter mogelijk maken. Verder richten we ons op flexibel bouwen en het flexibel inrichten van het gebied. Zo kunnen we goed inspelen op de voortdurende veranderingen in de stad. Door verplaatsbare niet-dragende binnenwanden kunnen gebouwen bijvoorbeeld flexibel worden ingericht. Daardoor blijven ze aansluiten bij de wensen van gebruikers en bewoners. En zijn ze relatief makkelijk aan te passen wanneer deze wensen of gebruikers veranderen. Houtbouw is hier bij uitstek geschikt voor.

Social Return

Een onderdeel van duurzaamheid is Social Return. In Zuidoost wordt volop ingezet op verbetering van de leefsituatie van bewoners. Met nadruk op onderwijs, jeugd en gezin (opvoedondersteuning, laagdrempelig en dichtbij), wonen en werk.

We willen meer kansen geven aan kwetsbare inwoners. In 2021 is er een nieuwe leidraad Sociaal opdrachtgeverschap geschreven om meer te bieden aan Amsterdammers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Daarmee helpen we opdrachtnemers van de gemeente om te helpen iets sociaals terug te doen voor de stad. Bij opdrachten voor de openbare ruimte boven de €221.000 geldt een social return verplichting van 5 procent van de totale opdrachtwaarde. Ook voor de bouwkavels stimuleren we ontwikkelaars om iets terug te doen voor de stad.



Afbeelding 4.2 Amsterdam Klimaatneutraal 2050.

5 Participatie en communicatie

Participatie speelt ook een belangrijke rol in dit project. Omwonenden en geïnteresseerden zijn in een zo vroeg mogelijk stadium geïnformeerd en betrokken en tussendoor op de hoogte gehouden. Uitgangspunt was dat iedereen die dat wil, invloed kan hebben op de planontwikkeling. Het ging hierbij zowel om de Nelson Mandelabuurt als om het Nelson Mandelapark.

In de beginfase van het project stelden we een participatieplan op. Hierin hebben we aan de hand van de participatieladder bepaald hoe we verschillende doelgroepen uit de omgeving betrekken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Ook bepaalden we de doelen van de participatie:

- verhogen van de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan voor de Nelson Mandelabuurt en van het Nelson Mandelapark.
- vergroten van betrokkenheid, kennis en begrip voor dit project bij de doelgroepen.
- opbouwen van een duurzaam netwerk van doelgroepen die in deze en in volgende fasen (een positieve) invloed kunnen hebben op de uitwerking van het plan.

Participatieniveau
Om deze doelen te bereiken, kozen we voor de Nelson Mandelabuurt ervoor om bewoners te laten adviseren. Voor het park kozen we ervoor om bewoners te laten coproduceren.

5.1 Wat hebben we aan participatie gedaan?

Tussen mei en augustus 2019 betrokken we verschillende doelgroepen op verschillende manieren bij de planvorming. Door de vele verschillende manieren van participeren kregen veel mensen de kans zich te laten informeren en mee te denken over de plannen. Daarnaast waren er een aantal communicatiemomenten in 2020 en 2021. Hieronder staat een overzicht van wat we tot nu toe hebben gedaan:

2019

28 februari	Technische sessie stadsdeelcommissie
	1-op-1 gesprekken bewonersverenigingen/VvE's omliggende wijken
	1-op-1 gesprekken actiegroep 'Handen af Mandelapark'
7 mei	Openbare inloopbijeenkomst
mei t/m augustus	Informatiepunt in het park
	Parkwandelingen (4x)
	Ontwerpmiddag met basisscholen Rozemarn en Achtsprong
	Werkateliers (2x)
	Bewonersenquête
	Bezoek vergadering bewonersvereniging Huntum
10 december	Slotbijeenkomst

2020

januari	Verspreiding boekje nieuwe plannen
juli	Nieuwsbericht uitstel planning Nelson Mandelapark

2021

27 oktober	Online bewonersbijeenkomst met uitleg van de plannen en beantwoorden van vragen vanuit het (online) publiek. De video bleef daarna (ondertiteld) beschikbaar om na te kijken. Ook maakten we een schriftelijk verslag met de meest gestelde vragen. Deze is online gedeeld.



Opgehaalde input uit de buurt

Alle deze acties gaven veel nuttige en bruikbare ideeën en meningen over het stedenbouwkundig plan voor de Nelson Mandelabuurt en de kwaliteitsverbetering van het park. We maakten een overzicht van de wensen en zorgen die we tijdens de inloopbijeenkomst op 7 mei 2019 en via de online vragenlijst hoorden. Ook maakten we een overzicht van wat we hoorden tijdens de parkwandelingen en de werkateliers en de ontwerpsessie met kinderen. Zie hiervoor het rapport in bijlage 5. Al die input gebruikten we om een nieuwe versie van het plan te maken.

5.2 Hoe zijn de resultaten van de participatie verwerkt in het plan?

Hieronder leest u hoe we het stedenbouwkundig plan veranderden naar aanleiding van alle input.

Minder woningen
In de eerste versie van het plan stonden 1000 woningen tussen het Nelson Mandelapark en de Gooiseweg. We dachten dat dit een goed functionerende stadswijk naast het park kan opleveren. We hebben van veel mensen gehoord dat zij dit te veel vinden. Dat nemen we serieus. In het plan dat vrijgegeven is voor inspraak, brachten we het aantal woningen daarom omlaag naar circa 700. Met circa 700 woningen, aangevuld met voorzieningen, kunnen we op deze plek nog steeds een mooie stadswijk maken.

Lagere woongebouwen
De wens voor lagere woningbouw hebben we ook veel gehoord van bewoners. Doordat er minder woningen komen, worden de gebouwen smaller en minder hoog. De gebouwen aan de kant van het park worden in het voorliggende plan 4 verdiepingen hoog. Dat is ongeveer 12 meter. Aan de kant van de Gooiseweg worden de gebouwen maximaal 5 of 6 verdiepingen hoog in plaats van 8. Dat is 18 tot 21 meter, wat zo'n 6 meter minder is dan eerst. Er komt 1 hoogteaccent in de buurt, dit gebouw wordt maximaal 7 verdiepingen hoog.

Betaalbare en verschillende soorten woningen
Ook hoorden we vaak dat de woningen betaalbaar moeten zijn. In het plan komt daarom een mix van verschillende soorten woningen. Zo zijn de woningen betaalbaar voor een brede groep. We gaan uit van 40 procent sociale huurwoningen, 40 procent middensegment en 20 procent vrije sector.

Voorrang voor bewoners uit Zuidoost
Daarnaast hoorden we vaak de wens om voorrang te geven aan bewoners uit Zuidoost. Hierover maken we indien mogelijk afspraken met de woningcorporatie. Daarnaast stimuleren we dat ontwikkelaars bij woningbouwprojecten in het middensegment die de komende jaren worden opgeleverd een kwart (25 procent) van de woningen met voorrang toewijzen aan bewoners uit Zuidoost. Daaraan zijn wel regels verbonden, zoals:

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

We maken hierover afspraken met de verhuurders. Een verhuurder moet vrijwillig meewerken.

Voorzieningen
We hebben van bewoners gehoord dat zij onder andere graag een pierenbadje en horeca in het park willen en meer barbecueplekken, zitplaatsen en sport- en spelvoorzieningen. Deze wensen zijn meegenomen in de visie voor het Nelson Mandelapark.
Winkels

Ook horen we regelmatig dat mensen winkels willen, zoals een supermarkt. Deze komen er niet. Dat komt doordat deze voorzieningen er al veel zijn in de dichtbij gelegen Amsterdamse Poort. Wel komen er maatschappelijke voorzieningen, zoals een alles-in-1-school. Daarnaast is er ruimte in het plan voor onder andere een buurtkamer.

Park
Doordat er minder woningen komen, zijn de gebouwen smaller. Hierdoor blijft aan de oostkant van het park meer ruimte over voor groen dan in de eerste versie van het plan. We planten hier extra groen en bomen. Ook willen we beter groen terugplaatsen dan er nu staat. De kwaliteit van het park wordt dan beter. De vijver aan de oostrand langs de sportvelden blijft. Ook de sportvelden die er nu liggen en het Kwakoe festival blijven gewoon bestaan. We willen het Bijlmer Sportpark en het Nelson Mandelapark wel meer met elkaar verbinden. Vanuit de gemeentebrede opdracht om de sportparken toegankelijker te maken en meer bij te laten dragen aan de omgeving Dit kan door een pad tussen de sportvelden aan te leggen en de hekwerken weg te halen.

Hoe ziet de Nelson Mandelabuurt er straks uit?
Samengevat gingen we bij de verdere planuitwerking uit van circa 700 woningen. De **gemiddelde** bouwhoogte ging terug naar 5 woonlagen. We werkten aan betaalbare woningbouw en voorrang voor buurtbewoners. Daarnaast voegden we commerciële en maatschappelijke functies aan het plan toe. Hieronder ziet u de veranderingen van het plan in de tijd.



Ontwerp van Mecano uit 2007
Woningbouw aan beide kanten park



Versie plan mei 2019
1000 woningen aan oostkant park



Versie plan december 2019
700 woningen

5.3 Wat deden we nog meer?

Het voorliggende plan is een uitwerking van de uitkomsten die uit de uitgebreide participatie en de inspraak zijn gekomen. Want ook nadat het concept werd vrijgegeven voor inspraak, konden bewoners van Zuidoost invloed uitoefenen.

Inspraak
In de eerste helft van 2022 lag de concept-investeringsnota en bijbehorend stedenbouwkundig plan ter inzage. Dit duurde 6 weken. In deze periode konden omwonenden en andere stakeholders hun mening geven in een zienswijze. In een zienswijze konden zij aangeven waarom zij het niet eens zijn met dit plan en ideeën aandragen om het te verbeteren. We ontvingen 23 meningen. Een aantal daarvan hebben tot wijzigingen van het plan geleid. Zie ook de Nota van Beantwoording (bijlage 3). Het gaat om de volgende wijzigingen:

- parkeren: er komen meer parkeerplaatsen op straat, in totaal worden dit 164 parkeerplaatsen in plaats van 110. En de ontwikkelaar van blok H moet hieronder ruimte creëren voor deelmobiliteit met een parkeervoorziening voor de buurt. Zie bladzijden 15 en 18 in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1).
- verdeling woonprogramma: er komt meer menging en variatie doordat de locaties zijn bepaald voor 3 CPO's (collectief particulier opdrachtgeverschap) en één of meerdere wooncoöperatie(s). Hiervoor is een onderscheid gemaakt tussen blok A1 en A2, B1 en B2, en I1 en I2. De kleinere blokken A2, B2 en I2 zijn bestemd voor CPO's. Blok B1 is bestemd voor de wooncoöperatie(s). Zie bladzijden 15 en 29 in het stedenbouwkundig plan.
- viaducten onder de Gooiseweg: het opknappen van deze viaducten wordt meegenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte. Hiervoor is de plangrens gewijzigd. Dit is op elke tekening gedaan. Zie bijvoorbeeld bladzijden 5 en 12 in het stedenbouwkundig plan.

Wijzigingen naar aanleiding van de ambtelijke toetsing

- school: het schoolgebouw krijgt aan de kant van de Gooiseweg 3 bouwlagen. Aan de kant van het park blijft de hoogte gelijk, namelijk 2 bouwlagen. Dit zorgt ervoor dat alle onderdelen van de school in het gebouw passen. Tegelijkertijd past het gebouw zo goed in de omgeving.
- openbare ruimte: in de het schetsontwerp zijn plekken aangewezen voor energievoorziening en fietsparkeren bij de school. Ook het gewijzigde volume van de school zorgt ervoor dat de openbare ruimte rondom de school iets is veranderd.
- houtbouw: de eisen en ambities zijn scherper geformuleerd (zie hiervoor hoofdstuk 3 in het stedenbouwkundig plan). Ook is op bladzijde 25 tekst toegevoegd met een nadere toelichting op onze inspiratiebronnen voor het plan. Het betreft **geen** inhoudelijke wijzigingen.
- aantal woningen: er passen maximaal 725 woningen, in plaats van de eerder gestelde 700. De bouwvolumes blijven gelijk, de gebouwen worden dus niet hoger of breder. Uit een nieuwe berekening bleek dat hier circa 25 meer woningen in passen. In de uitwerking van de bouwenveloppen zal duidelijk worden wat het precieze aantal zal zijn, en of dit hoger of lager dan 700 is.
-

Update bewonersboekje
In januari 2020 is een boekje verspreid onder 25.000 huishoudens in de omgeving van het Nelson Mandelapark. Hierin leggen we uit wat er naar aanleiding van de participatie aan de plannen is veranderd. Inmiddels is dit boekje niet meer actueel. Daarom maakten we een nieuwe versie. We publiceerden dit digitaal op de website. Daarnaast is een beperkt aantal boekjes gedrukt en verspreid tijdens de informatiebijeenkomst in maart 2022 en op het Bijlmerplein onder het genot van een kopje koffie, thee of limonade.

Digitale nieuwsbrief en projectwebsite
Wanneer er nieuws te melden is, versturen we een digitale nieuwsbrief. Geïnteresseerden kunnen

zich hier vrijblijvend voor inschrijven via de projectwebsite. Zo blijven zij op de hoogte van de laatste ontwikkelingen, bijvoorbeeld bij start bouw of wanneer de inschrijving voor de woningen start. Deze nieuwsbrief heeft na 2 maanden al meer dan 400 abonnees. Bovendien houden we de projectwebsite up-to-date met actuele afbeeldingen, een tijdlijn/planning en downloads van de belangrijkste (openbare) documenten.

Verdere betrokkenheid
We vinden het belangrijk om bewoners, ondernemers, stakeholders en andere geïnteresseerden te blijven betrekken. Daarom vragen we hen om advies of om mee te denken bij belangrijke beslissingen. Dit doen we bijvoorbeeld bij de nieuwe naam voor de buurt en de invulling van de onderste bouwlaag (de plinten). Ook onderzoeken we de mogelijkheid om tijdens de tender de keuze voor de ontwikkelaar mede te laten bepalen door een burgerjury. Deze bestaat uit personen die wonen, werken of op een andere manier verbonden zijn met Bijlmer Centrum en de omgeving van het Nelson Mandelapark.

Advies WomenMakeSoutheast
We vroegen ook advies aan de vrouwenadviesraad van WomenMakeSoutheast. Dit is een beweging die vanuit vrouwelijk perspectief adviseert over en meewerkt aan beleid en gebiedsontwikkeling in Zuidoost. Ze ontstond vanuit WomenMakeTheCity. WomenMakeTheCity is ontstaan vanuit het idee van voormalig wethouder Marieke van Doorninck om vrouwen een stem te geven in het opstellen van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Om maatwerk te kunnen leveren voor stadsdeel Zuidoost is er een Vrouwenadviesraad opgericht. Die bestaat uit 12 vrouwen van verschillende afkomsten, leeftijden, opleidingsniveaus en uit verschillende delen van Zuidoost. Zij zorgen er met hun adviezen voor dat de belangen van groepen die buiten de norm vallen worden meegenomen.

In het advies van de vrouwenraad zijn 4 thema's onderscheiden: voorzieningen, programma, ontwerp en mobiliteit. Deze thema's zijn beoordeeld aan de hand van de Just City Index. Dit betekent dat de thema's getoetst zijn aan waarden en indicatoren die de vrouwenraad belangrijk vindt voor een rechtvaardige stad.

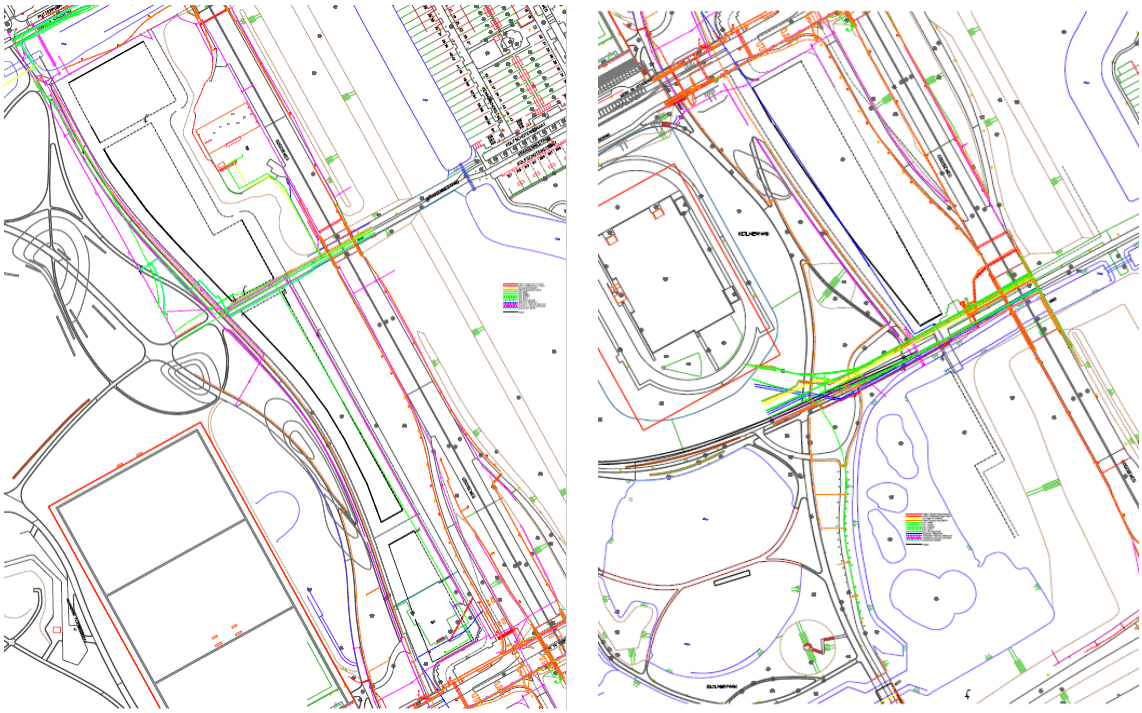
De waarden waaraan de thema's getoetst zijn, hebben ze voorafgaand per thema bepaald. Dit houdt in dat de vrouwenraad per thema heeft besproken in hoeverre het plan voldoet aan de verschillende waarden. Per thema zijn steeds 6 waarden gekozen. Voor het thema voorzieningen waren dat bijvoorbeeld: welvaart, betrokkenheid, acceptatie, identiteit, eerlijkheid en mobiliteit. Vragen die hierdoor naar voren kwamen, zijn: vinden ze dat de voorzieningen een bijdrage leveren aan de welvaart in de wijk? Vinden ze dat het plan eerlijke kansen biedt voor iedereen? Vinden ze dat bewoners genoeg betrokken zijn bij het ontwerp?

In de conclusie doet de vrouwenraad een aantal aanbevelingen per waarde. De belangrijkste aanbevelingen komen overeen met de belangrijkste zienswijzen die tijdens de inspraakperiode werden ingediend. Zie hiervoor de Nota van Beantwoording (bijlage 3). Daarnaast deed de vrouwenraad een aantal aanbevelingen die we meenemen in het vervolgproces.

6 Uitvoering en beheer

Kabels en leidingen

Bestaande situatie – het plangebied voor de Nelson Mandelabuurt bevindt zich grotendeels op een locatie die rond 2011 al bouwrijp is gemaakt. Hierdoor hoeven we kabels en leidingen nauwelijks te verwijderen of te verleggen voor de nieuwbouw.



Afbeelding 6.1 inventarisatie van de bestaande kabels en leidingen die grotendeels buiten de nog te realiseren bouwblokken liggen.

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

BENG

Voor woningbouwprojecten in Amsterdam geldt de BENG-normering. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Het uitgangspunt is om gebouwen energie neutraal te bouwen. Als dat onmogelijk is, dan zo energie neutraal mogelijk. Daarnaast geldt sinds 1 juli 2018 voor gebouwen dat deze niet meer op aardgas aangesloten kunnen worden. Voor het halen van de

normering BENG geldt dat er nu 2 mogelijkheden zijn om deze energieneutrale doelstelling te behalen:

1. een eigen Warmte Koude Opslag (WKO)
2. aansluiten op stadswarmte. Zuidoost is geen concessiegebied. De aansluitverplichting op stadswarmte vervalt dan indien een duurzamer systeem aangeboden wordt (5% hoger op BENG 3). Het ontwikkelen van een collectieve WKO, per kavel, ligt in dit geval voor de hand.

Open bodemenergie (WKO)

De ambitie is om de Nelson Mandelabuurt volledig energieneutraal te realiseren. Dit is conform het beleid van Amsterdam ten aanzien van Duurzame energie en aardgasvrij. Nieuwbouw wordt aardgasloos gerealiseerd met lage temperatuur (LT), tenzij dit niet mogelijk is, en zonder toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties of biomassagestookte installaties. We hebben daarom andere vormen van energie nodig. Een van de toepassingen is open bodemenergie (WKO: Warmte Koude Opslag). In de Nelson Mandelabuurt zetten we in op een WKO met regeneratie via het oppervlaktewater (TEO). Volgens het laatste onderzoek van IF Technology uit december 2021 is dit mogelijk. Zie hiervoor bijlage 6. De gemeente stimuleert een gemeenschappelijke duurzame energie oplossing met alle ontwikkelende partijen in de volgende fase.

Nutsvoorzieningen

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

Bodemverontreiniging

Het projectgebied Nelson Mandelapark is middels een verkennend bodemonderzoek in twee fases onderzocht door HB Adviesbureau. Eind 2021 is het gebied ten noordoosten van de Karspeldreef onderzocht en in 2022 het zuidoostelijk gelegen gedeelte. Uit de analyseresultaten is gebleken dat er geen tot lichte verontreinigingen in de onderzochte boven- en ondergrond zijn aangetoond. Dit komt overeen met de verwachting op basis van voorgaand bodemonderzoek, het vooronderzoek en de Bodemkwaliteitskaart. Er zijn derhalve geen beperkingen aanwezig voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De bodemkwaliteit is voldoende in kaart gebracht en aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het terreindeel, grenzend aan de Karspeldreef, dat tijdelijk als werkterrein is verhuurd, is niet onderzocht in bovengenoemd bodemonderzoek. Bij oplevering van dit terrein zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de activiteiten tijdens de huurperiode de milieuhygiënische kwaliteit niet nadelig hebben beïnvloed.

In het gebied is de Japanse Duizendknoop gesignaleerd. Met de sanering daarvan is reeds begonnen.

Het overige gedeelte van het plangebied is openbaar gebied dat onder onze verantwoordelijkheid valt. Voor dit gebied hebben we een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek kwam een aantal aandachtspunten naar voren, die te maken kunnen hebben met een brandweerkazerne die daar eerder stond. Deze aandachtspunten onderzoeken we in de volgende fase verder om te bepalen in hoeverre we moeten saneren.

Geotechnische situatie van de ondergrond
Het uitgevoerde geotechnisch onderzoek voor de woningbouw Gooise Kant (aan de andere kant van de Gooiseweg) toont globaal tussen NAP -5 en -8 m een samendrukbare laag van klei en



Afbeelding 6.2 links opslagterrein Dura Vermeer, rechts depot VWS bij de A9. Bron: Globespotter.

veenlagen. Omdat een deel van het gebied als gronddepot of bouwterrein dienstdoet, zullen de zettingen vanwege de voorgenomen maaiveldophoging op deze locaties beduidend minder zijn. Zie onderstaande luchtfoto's.

Het stedenbouwkundig plan bevat parkeerkelders onder een deel van de bebouwing. We moeten onderzoeken of de aanleg hiervan vanaf het maaiveld kan gebeuren. Dat is vooral belangrijk voor een grondwaterneutrale kelder. De verdiepte parkeerkelders zullen komen ter plaatse van blok G en H. Daar wordt het maaiveld maximaal opgehoogd (gemiddeld 3,5 tot 4 meter). Als uitgangspunt voor de ontwikkelaars geldt dat de vloer van de parkeerkelder maximaal half verdiept, dan wel op maaiveldniveau (=parkniveau) komt. Door middel van grondwatermonitoring en een geohydrologisch advies worden de uitgangspunten en maatregelen verder gespecificeerd in 2023. De ophoging rondom het gebouw kunnen we gefaseerd uitvoeren en consolideren tijdens de bouw. Voor een groot deel van het volume van de parkeerkelders is dan geen voorbelasting of grondwerk nodig. De bouwer moet wel rekening houden met de effecten van de ophoging rondom het gebouw op de fundering. Dit omdat het extra belasting op de palen is. Ook voor de openbare ruimte, waaronder de ventweg, is aanvullend geotechnisch onderzoek nodig om na te gaan in hoeverre voorbelasting noodzakelijk is.

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

Tijdens de bouwactiviteiten moeten we ook aandacht hebben voor de leefbaarheid in het gebied. We moeten een menging van bouwverkeer en overig verkeer vermijden, evenals kruisingen van beide verkeersstromen. De verkeerssituatie moet duidelijk zijn voor iedereen, ook tijdens de nachtelijke uren. Voor de sociale veiligheid is het noodzakelijk dat de situatie geen aanleiding is voor ongewenste gebeurtenissen.

Voor de bouw zetten we in op een slimme en duurzame bouwlogistiek en het gebruik van schone bouwwerktuigen. Zie hiervoor de Uitvoeringsagenda Stedelijke Logistiek Amsterdam 2016.

7 Vervolg

In vervolg op deze investeringsnota maken we de ontwikkeling van de Nelson Mandelabuurt juridisch-planologisch mogelijk. Ook stellen we de kavelpaspoorten en de selectiecriteria op. De planning is dat de bouw van de woningen in 2026 start. In dit hoofdstuk leest u hier meer over.

7.1 Juridisch-planologisch kader

Het geldende juridisch-planologisch kader voor de Nelson Mandelabuurt is het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in juni 2007. Hierin kreeg het plangebied voor Nelson Mandelabuurt de bestemmingen 'Woningen (Wx)' en 'Verblijfsgebied (Va2)'. Binnen de bouwvlakken zijn woningen toegestaan, ook woonerven en buurtwegen zijn toegestaan. Een herziening is nodig om de ontwikkeling uit deze investeringsnota juridisch-planologisch mogelijk te maken. De bouwvlakken in het bestemmingsplan komen namelijk niet precies overeen met de bouwvlakken van het huidige stedenbouwkundige plan. Dit kan op 2 manieren:
een op ontwikkeling gericht omgevingsplan opstellen.
per ontwikkeling een omgevingsvergunning verlenen.

In overleg met Grond en Ontwikkeling is besloten om de afwijkingen van het huidige bestemmingsplan mogelijk te maken door middel van de afgifte van omgevingsvergunningen (bopa's). In 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De software om een omgevingsplan op te stellen is echter nog niet functioneel.

In eerste instantie zullen de niet-getenderde ontwikkelaars (de woningbouwcorperatie) een aanvraag voor een omgevingsvergunning (bopa) indienen. Voor de latere fase van de ontwikkeling van dit project zal er wel getenderd worden. Voordat deze tender wordt uitgezet, zal de gemeente zelf een omgevingsvergunning (bopa) aanvragen, zodat de tender aangeboden kan worden met een onherroepelijk ontwikkelkader."

7.2 Ontwikkelstrategie

De grond in het plangebied is eigendom van de gemeente. De kavels A, C, F en I worden in erfpacht uitgegeven aan Eigen Haard die de 40 % sociale huur woningen zal realiseren. De kavels voor de middeldure huur- en koop woningen en vrije sector koopwoningen worden middels tenders op de markt gezet. De CPO's kavels en of woningbouwcoöperaties worden in de markt gezet volgens het stappenplan zelfbouw van de gemeente Amsterdam. De openbare ruimte binnen de plangrenzen blijft volledig eigendom en in handen van de gemeente. De inrichting van het gebied (het woonrijpmaken) is verantwoordelijkheid van de gemeente.

Tijdelijk gebruik
Diverse stroken grond in het plangebied zijn nu nog tijdelijk verhuurd aan een tweetal bedrijven voor de opslag van materialen. Ook is een stuk grond tijdelijk in gebruik gegeven voor het houden van een bloemen- en moestuin en dient een gedeelte als opslag terrein voor gronddepot en bomen voor de gemeente Amsterdam is er een tijdelijk hockeyveld aangelegd. Al deze huur -en gebruiksrechten worden uiterlijk per 31 december 2023 beëindigd. Voor het hockeyveld is een nieuwe plek gevonden. Dit neemt de gemeente mee in de totale sportopgave van Zuidoost. De betrokken partijen zijn tijdig in kennis gesteld over beëindiging van het tijdelijke gebruik zodat deze kavels beschikbaar zijn voor de start van het bouwrijp maken en de bouw van de Nelson Mandelabuurt.

Programma
Dit plan bestaat uit 10 bouwblokken, waarvan 9 voor woningbouw en 1 voor een alles-in-1-school. In de woonblokken komen verschillende soorten woningen van verschillende grootte. In totaal komen er circa 700 woningen. Om een passend woonprogramma te bepalen, hebben we ambtelijk advies gevraagd aan de directie Wonen en het W-team. We luisterden ook naar de uitkomsten van de participatie en inspraak. En we bestudeerden de adviezen uit het rapport *Stadsdeel Zuidoost Monitoring woningbouw naar doelgroepen & advies* van de directie Wonen uit 2021. De verdeling is volgens het beleid: 40 procent sociaal, 40 procent middensegment en 20 procent vrije sector. Alleen onder de 2 blokken in de vrijesector komen parkeergarages. Daarnaast vragen we de ontwikkelaar onder blok H om ruimte te creëren voor deelmobiliteit met een parkeervoorziening voor de buurt. In de plinten (de onderste bouwlaag onder de woningen) komen verschillende maatschappelijke en commerciële functies. We zetten in op een gevarieerd woningaanbod met onder andere woningen voor ouderen en grotere woningen voor gezinnen. Dit plan biedt bovendien kansen voor jongeren die nog thuis wonen en starters uit Zuidoost die op zoek zijn naar hun eerste woning. Omdat er een tekort is aan betaalbare koopwoningen, verdelen we het middensegment over middeldure huurwoningen en koopwoningen. Dit biedt bewoners uit Zuidoost kans om een stap te zetten op de woningmarkt. Om dit mogelijk te maken, wijken we af van het beleid. Volgens het beleid zijn deze koopwoningen namelijk alleen mogelijk bij een plan met minstens 800 woningen. We willen dat er circa 145 koopwoningen in het middensegment komen.

Selectie marktpartijen en zelfbouwers
Het uitgangspunt is dat Woonstichting Eigen Haard op 4 blokken sociale huurwoningen ontwikkelt en afneemt. Daarnaast zijn er 3 plekken voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en is er een blok beschikbaar voor één of meerdere wooncoöperatie(s). Met uitzondering van de blokken met sociale huurwoningen Eigen Haard en de school komen alle blokken via een meervoudig openbare tenderprocedure op de markt. Voor de CPO's en de woningcorporaties wil dat zeggen dat er een aparte tenderprocedure wordt gevolgd volgens het stappenplan zelfbouw van de gemeente Amsterdam

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
In de Nelson Mandelabuurt is plek voor 3 CPO's. Voor de selectie van een CPO werken we met een kaartenbak. Bij collectief particulier opdrachtgeverschap vormen de toekomstige bewoners met elkaar een bouwgroep. Samen bouwen ze koopwoningen en elke deelnemer is opdrachtgever. De groep heeft de volledige zeggenschap over de keuze van de architect, aannemer, het ontwerp, de planontwikkeling en de bouw van het woongebouw. Hiermee dragen zij als de opdrachtgever ook alle risico's. Als er een kavel beschikbaar komt, maakt de gemeente dit bekend en kunnen CPO-

bouwgroepen zich registeren voor de kaartenbak. Zo doen ze mee aan de selectie. Voor meer informatie waaraan een CPO bouwgroep moet voldoen en hoe de registratie van de kaartenbak werkt, verwijzen wij naar de website van de gemeente over zelfbouw. (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw)

Tenderprocedure
De overige blokken komen via een meervoudige openbare tenderprocedure op de markt. Selectiecriteria die we daarin opnemen zijn onder andere:

- sociale veiligheid
- circulariteit
- duurzame mobiliteit

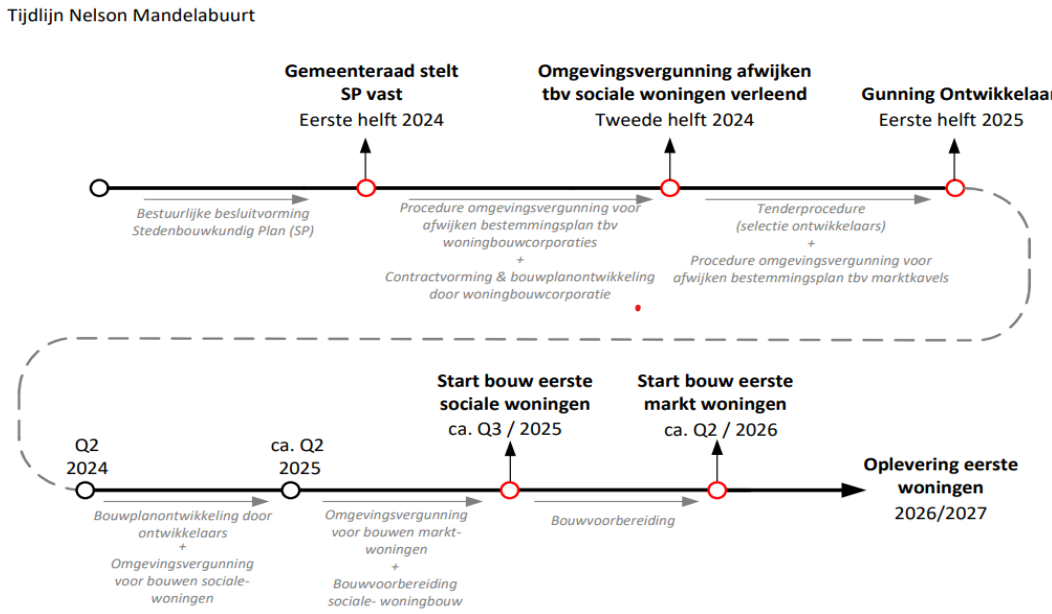
We willen dat gelijktijdig de kavelpaspoorten en de selectieprocedure beschikbaar zijn, met hierin de stedenbouwkundige en andere randvoorwaarden voor de bouw van de woningen. Daarna kunnen we de tenders starten. Zodra we de fasering van het plan weten, kunnen we ook inzicht geven over de fasering van de tenders.

7.3 Planning

We verwachten dat de bestuurlijke besluitvorming over deze investeringsnota in het eerste kwart van 2024 klaar is.

Daarna starten we met bouwrijpmaken. Vervolgens besteden we de bouwkavels aan via een tender. We verwachten dat de start van de bouw van de eerste woningen in 2026 plaatsvindt. Dit zullen de blokken van Eigen Haard met de sociale huurwoningen zijn.

In onderstaande tijdlijn staan het planvormingsproces en de momenten van inspraak als we kiezen voor het opstellen van een omgevingsplan.



Afbeelding 7.1 Tijdlijn Nelson Mandelabuurt

8 Financiën (KABINET)

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

Bijlagen

Bijlage 1:	concept-stedenbouwkundig plan Nelson Mandelabuurt
Bijlage 2:	financiële paragraaf (KABINET)
Bijlage 3:	Nota van Beantwoording (juli 2022)
Bijlage 4:	rapport 'Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ. De opgave voor ruimte en plekken voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de Bijlmer, Gaasperdam, Amstel III, Arenapoort, De Nieuwe Kern en Amstel Businesspark zuid tot 2030' (april 2019)
Bijlage 5:	rapport 'Participatie gebiedsontwikkeling Nelson Mandelapark' (september 2019)
Bijlage 6:	Quickscan WKO en TEO Nelson Mandelabuurt (december 2021)
Bijlage 7:	Convenant 'Green Deal Houtbouw. Duurzaam uit de crisis 2021-2025' van de Metropoolregio Amsterdam (oktober 2021).
Bijlage 8:	advies expertiseteam Ruimtelijke Ordening (november 2021)
Bijlage 9:	advies Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (mei 2017)