VN2026-007592
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 23 juni 2026

Portefeuille

Agendapunt B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

1. In te stemmen met het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden
2. Kennis te nemen van het advies van de Stadsdeelcommissie over het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden
3. In te stemmen met de DB-reactie van het DB op het advies van de stadsdeelcommissie inzake het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden
4. In te stemmen met doorgeleiding van de DB-reactie naar de Stadsdeelcommissie

Kernboodschap

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost stemt in met het voorlopig ontwerp (VO) voor de openbare ruimte van H-buurt Midden. Dit ontwerp vormt de basis voor de inrichting van de openbare ruimte in deze nieuwe buurt, die gerealiseerd wordt tussen de Karspeldreef en het Bullenwijkpad. Dit project omvat 500 woningen, waarvan 24% sociale huurwoningen, 60% middensegment huur/koop en 16% marktkoopwoningen. Daarnaast voorziet dit project in 1.550 m2 commerciële ruimten, 1.700 m2 kleinschalige bedrijfsruimten en 1.350 m2 aan maatschappelijke voorzieningen. Het VO is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met buurtbewoners en sluit goed aan op de behoefte van omwonenden: een mix van kleurrijk groen, sport-, spel- en ontspanningsvoorzieningen.

Bestuurlijke achtergrond

De basis voor dit plan is gelegd in de volgende besluiten:

- Sloopbesluit garage Hakfort door gemeenteraad (2017);
- Principenota H-buurt, verkenning van kansen (2019);
- Investeringsbesluit H-buurt Midden (2022);
- Bestemmingsplan H-buurt Midden (2024);
- Stadsdeelcommissieadvies advies d.d. 9 juni 2026.

Het Masterplan Zuidoost: Het plan sluit aan op het Masterplan Zuidoost. Door het verbeteren van de openbare ruimte wordt de veiligheid op straat verbeterd. Het toevoegen van voorzieningen bedient de buurt en creëert ruimte voor werkgelegenheid en ondernemerschap. En door het toevoegen van een gevarieerd woningbouwprogramma ontstaan er betere doorstroommogelijkheden voor mensen die al in de buurt wonen en op zoek zijn naar andere woonruimte.

Gebiedsopgaven Bijlmer Centrum: Het plan draagt bij aan de opgave 'Prettig wonen in de H-buurt' door het toevoegen van woningen, voorzieningen en een verbeterde openbare ruimte.

Bestuurlijke prioriteit

Hoog

Wettelijke grondslag

Conform het ondermandaatregister, onderdeel 21 Inspraak, initiatief en burgerparticipatie, punt V.1 is het Dagelijks Bestuur gemandateerd tot het uitvoeren van de Inspraakverordening bij het verlenen van inspraak van beleidsvoornemens van de bestuurscommissies. Dit ter uitvoering van taak 21. Inspraak, initiatief en burgerparticipatie, punt 21.4. het organiseren en uitvoeren van communicatie, inspraak en participatie bij de inrichting [] van de openbare ruimte, groen, parken en wegen.

Onderbouwing besluit

In 2022 heeft de gemeenteraad het Investeringsbesluit voor de realisatie van project H-buurt Midden genomen en in november 2024 is het Bestemmingsplan voor H-buurt Midden onherroepelijk geworden. Tezamen met het vastgestelde stedenbouwkundig plan voor H-buurt Midden wordt hiermee de bouw mogelijk gemaakt van 500 woningen in verschillende segmenten, aangevuld met voorzieningen in de plinten. Het programma is verdeeld over 2 bouwkavels aangeduid met de blokken A/B en C/D. Daarnaast bouwt de gemeente zelf een huis-van-de-wijk op het centraal gelegen plein. Voorliggend voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden voorziet in een maaiveldontwerp voor de openbare ruimte van dit project. Het ontwerp is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met actief betrokken buurtbewoners. Nadat bouwkavels A/B en C/D als ook het huis-van-de-wijk gebouwd zijn, zal de openbare ruimte worden ingericht conform dit ontwerp.



Ad 1) In te stemmen met het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden in stadsdeel Zuidoost

Instemming met dit voorlopig ontwerp openbare ruimte geeft invulling aan de wensen van buurtbewoners voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, met ruimte voor sport- en spelmogelijkheden op het centrale plein en langs het Bullewijkpad, met behoud en versterking van groenvoorzieningen. Na vaststelling van het voorlopig ontwerp openbare ruimte kan gestart worden met de wenstraceprocedure t.b.v. het tijdig verkrijgen van capaciteit op het energienet voor de te realiseren woningen en voorzieningen in dit project. Tegelijkertijd worden de verschillende bouwblokken via tenders aangeboden. Naar verwachting wordt medio 2027 duidelijk hoe deze inschrijvingen invulling geven aan het uiteindelijke bouwplan.

Het huidige plein behoudt een centrale plek in het voorlopig ontwerp en het Bullewijkpad wordt vormgegeven als een levendige boulevard, waar voetgangers en fietsers zich vrij kunnen bewegen, gescheiden van gemotoriseerd verkeer. Hoge gevels van de begane grond met actieve functies zorgen voor levendigheid en gezelligheid, met name langs de boulevard en aan het plein. Een goed

ontworpen aangrenzende openbare ruimte met 'pockets' biedt ruimte voor ontspanning, sport- en spel en kan door meerdere doelgroepen tegelijkertijd gebruikt worden. Bomen en struiken worden zo ingepast dat er een groene buffer ontstaat tussen de huidige en nieuwe bebouwing. Dat zorgt voor een aangenaam leefklimaat, ook op hete zomerse dagen. Door het gebied rainproof in te richten, wordt overlast van hevige regenbuien tot een minimum beperkt.

De belangrijkste onderdelen van dit voorlopige ontwerp openbare ruimte zijn:

Groen en ecologie

Omwonenden hebben tijdens de participatie aangegeven zo veel mogelijk groen te willen behouden en dit aan te vullen met kleurrijk groen, bijvoorbeeld bomen die in de herfst/winter mooi verkleuren. Hier is invulling aan gegeven in het voorlopig ontwerp. Alle bomen die gekapt moeten worden t.b.v. de bebouwing en nieuwe openbare ruimte, worden gecompenseerd in het plangebied, o.a. met deze verkleurende bomen uit de 1e categorie.

Sport en Spel

Gezien de nabijheid van sportfaciliteiten in het Nelson Mandelapark en het Brasa Park, zijn in dit project geen grootschalige sportvoorzieningen nodig. Wel hebben omwonenden behoefte aan enkele sportvoorzieningen, welke onder het viaduct van de Karspeldreef worden gerealiseerd zodat men daar droog kan sporten. Het centraal gelegen plein wordt op dit moment structureel gebruikt voor sport- en spel door bewoners van de H-buurt, niet alleen door direct omwonenden. In diverse participatieronden hebben zij aangegeven hoe zij het plein gebruiken en hoe het plein toekomstbestendig ingericht kan worden. Zo is in het voorlopig ontwerp een ruimte opgenomen voor o.a. 3x3 basketbal en een groot klimtoestel. Ook het 'waterplein' kan gebruikt worden als speel locatie en in de diverse 'pockets' langs het Bullewijkpad komen elementen die uitnodigen voor sport- en spel, zoals houten palen en grote keien. Deze 'pocket's' zijn inkepingen in het openbare groen, vormgegeven met een zitrand en een kleinschalig programma zoals bovenstaand. Hiermee lenen deze ruimten zich voor ontmoeting en sport- en spel.

Verkeer en parkeren

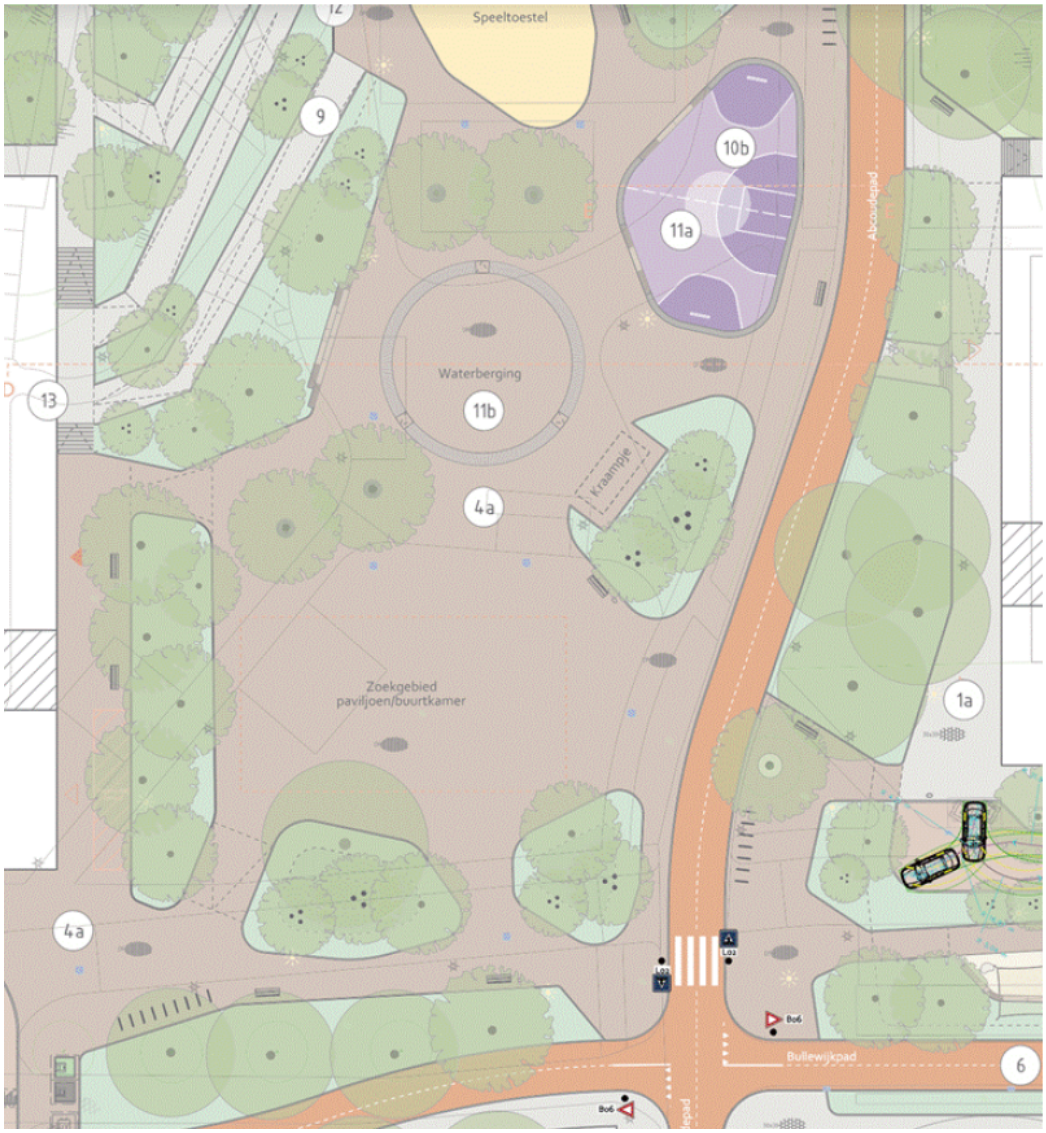
Alle huidige verkeersstructuren blijven min of meer in stand. Alleen ter hoogte van het plein wordt een knip gemaakt voor autoverkeer, zodat deze niet langs het centrale plein kunnen rijden, maar via de wegen Hakfort en Huigenbos langs de gelijknamige woongebouwen rijden. Hierdoor wordt sluipverkeer voorkomen en ontstaat een kindvriendelijke omgeving. Bestaande Fietsnet+ paden Abcouderpad en Bullewijkpad blijven behouden en de voetgangersstuctuur langs het Bullewijkpad wordt versterkt met een prettige route door een groen landschap.

Vrijwel alle parkeerplaatsen die aanwezig waren in parkeergarage Hakfort, zijn reeds gecompenseerd met de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het parkeerveld aan de Karspeldreef (nabij blok B) wordt uitgebreid en tussen blok A en Heesterveld worden enkele parkeerplaatsen toegevoegd. Bewoners van de nieuwe woongebouwen en ondernemers van de plinten, dienen gebruik te maken van de achterliggende parkeergarages, welke op maaiveldniveau worden ontwikkeld door de ontwikkelaars. Deze parkeergarages, welke niet openbaar toegankelijk zijn, zijn daarmee uit het zicht onttrokken. Daarboven realiseren de ontwikkelaars binnentuinen t.b.v. de nieuwe bewoners.

Snackkraam

Op het centrale plein bevindt zich momenteel een snackkraam, welke hier staat o.b.v. een standplaatsvergunning. Het projectteam heeft de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd met

de exploitant over voortzetting van de snackkraam op het toekomstige plein, maar ook in de tijdelijkheid tijdens de bouwwerkzaamheden. In het voorlopig ontwerp is ruimte gemaakt in het midden van het plein, direct ten noorden van het nieuw te ontwikkelen huis-van-de-wijk, zoals weergegeven op onderstaande uitsnede van het voorlopig ontwerp (aangeduid als 'kraampje'). Ook wordt de exploitant een tijdelijke locatie aangeboden direct grenzend aan het plein, tot het moment dat alle bouwwerkzaamheden zijn afgerond en de definitieve snackkraam gerealiseerd kan worden.



Ad 2) Kennis te nemen van het advies van de Stadsdeelcommissie over het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden

De Stadsdeelcomissie is van mening dat de openbare ruimte met zorg wordt ingericht, het ontwerp er mooi uitziet met ruimte voor groen, sport en spelvoorzieningen. De Stadsdeelcommissie adviseert het Dagelijks Bestuur om bewoners actief te blijven informeren over het vervolgproces, uitgangspunten voor een groen en aangenaam leefklimaat leidend te laten zijn en te onderzoeken of bij de uitvoering ook opdrachten kunnen worden verleend aan lokale ondernemers.

Ad 3) In te stemmen met de DB-reactie van het DB op het advies van de Stadsdeelcommissie inzake het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden

Het Dagelijks Bestuur is van mening dat buurtbewoners al zeer acties betrokken zijn in de tot stand koming van dit voorlopige ontwerp. Via verschillende ontwerpsessies, onder leiding van het buurtplatform H-buurt, hebben zij input gegeven die grotendeels is verwerkt. Het voorlopig ontwerp zal later worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Dit betreft vooral een technische uitwerking, waarbij het niet gebruikelijk is om buurtbewoners actief te betrekken. Wel is het Dagelijks Bestuur van mening dat het belangrijk is om buurtbewoners periodiek te blijven informeren over de voortgang van dit project. Het is helaas niet mogelijk om lokale ondernemers een rol te geven in de uitvoering van het ontwerp, omdat dit door wet- en regelgeving is beperkt tot raamcontracten.

Ad 4) In te stemmen met doorgeleiding van de DB-reactie naar de Stadsdeelcommissie

De reactie van het Dagelijks Bestuur op het advies van de Stadsdeelcommissie wordt doorgeleidt naar de Stadsdeelcommissie.

Advies en afstemming

Gedurende het gehele proces van het opstellen van het voorlopig ontwerp openbare ruimte is actief afgestemd met de relevante beleidsafdelingen, waaronder V&OR, OVL, IB, R&D, Ecologie, Waternet, het BAP, het Toetsteam Openbare Ruimte, het Gebiedsteam en Veiligheidsteam van het Stadsdeel Zuidoost.

Het projectteam heeft gedurende de ontwikkeling van het voorlopig ontwerp ook actief afgestemd met bewoners en het (nog in oprichting zijnde) buurtplatform.

Tenslotte is de uitwerking van het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte specifiek afgestemd met het Beheeroverleg (BAP) en het Toetsteam. Hun adviezen zijn integraal meegenomen in deze besluitvorming.

Duurzaamheid

De Gemeente Amsterdam onderzoekt op verschillende schaalniveaus hoe een plan voor de openbare ruimte in de toekomst zo klimaatbestendig en duurzaam mogelijk kan worden gemaakt. Hiervoor heeft de Gemeente de praktische methode Klimaatadaptief Ontwerpen ontwikkeld, waarvan een aantal maatregelen in dit project wordt toegepast. Deze maatregelen omvatten onder andere regentuinen om hemelwater op te vangen, vast te houden en te laten infiltreren; het ophogen van het maaiveld om de hoge grondwaterstand aan te pakken; een groenplan met nieuwe bomen die schaduw bieden; en planten die geschikt zijn voor zowel droge als natte omstandigheden. Het project integreert klimaatadaptatie niet alleen in het landschapsontwerp, maar ook in het stedenbouwkundig ontwerp.

De openbare ruimte wordt ingericht volgens de Puccini-methode, met gangbare, mooie en duurzame materialen die aansluiten op de omgeving. Het project houdt ook rekening met de fauna door maatregelen te nemen voor vleermuizen, bevordert de biodiversiteit via het beplantingsplan en meubilair zoals schanskorven, en maakt gebruik van gecertificeerd hout voor voetgangersbruggen en banken.

Participatie

Buurtbewoners hebben tijdens de vaststelling van het Investeringsbesluit H-buurt Midden de gemeente opgeroepen om actief betrokken te worden in de ontwikkeling van het voorlopig ontwerp openbare ruimte. Met hulp van het (in oprichting zijnde) buurtplatform H-buurt, zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd waarbij buurtbewoners input konden geven. Die input is verwerkt en tijdens navolgende bijeenkomsten ter controle voorgelegd aan de betrokken buurtbewoners. Via een

aantal rondes is op deze wijze invulling gegeven aan wensen van de buurt. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar in de grote hoeveelheid bomen die behouden blijft, aangevuld met nieuwe kleurrijke boomsoorten, behoud van de snackkraam op het plein, een 3x3 basketbalveld, diverse speelvoorzieningen en sportvoorzieningen onder het viaduct van de Karspeldreef.

Financiële onderbouwing

De kosten en opbrengsten van dit plan worden verwerkt binnen de grondexploitatie en ook betaald vanuit deze grondexploitatie. Voor het bouwrijp maken van de kavels en de definitieve inrichting van de openbare ruimte zijn kostenramingen opgesteld. Deze ramingen worden in de vervolgfase, richting het definitief ontwerp, verder geactualiseerd en uitgewerkt. Dit betekent dat de kosten volledig gedekt worden vanuit de grondexploitatie waarbinnen voldoende budget is voor de inrichting openbare ruimte.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

nvt

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-034094	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)
AD2026-034097	260326_HMI_VO_Plankaart openbare ruimte.pdf (pdf)
AD2026-034098	250120_HMI_Participatie presentatie_klein.pdf (pdf)
AD2026-035549	Reactie DB op adviesaanvraag SDC - VO H-buurt Midden.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord