1104

Gemeente Amsterdam

K-midden

bouwen en samen beter maken

Stedenbouwkundig plan

25 juli 2025





Foto: Michiel Wijnbergh Fotografie

Colofon
Gemeente Amsterdam in co-creatie met bewonerssamenwerkingsplatform Hart voor de Kbuurt
met bijdragen van Temp architecture urbanism

Aan de inhoud is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Wij hebben al het mogelijke gedaan om rechthebbenden op de afbeeldingen te achterhalen. Mocht ons iets zijn ontgaan bij de vermelding van afbeeldingen of heeft u andere vragen, neem dan contact met ons op.

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Planhistorie 5
1.2 Beschrijving plangebied 9
1.3 Leeswijzer 13

Deel I De mensen 15

2 De Wensen van de buurt 17
2.1 De Mensen 17
2.2 De Wensen 18
2.3 De Jongerentalentenontwikkelbuurt 22
2.4 Co-creatie 24
2.5 Ontwikkelstrategie 25
2.6 Sociale paragraaf 30

Deel II De plekken 35

3 Verbinden van het openbaar gebied 37
3.1 Huidige openbare ruimte 37
3.2 Plekken maken vanuit de omgeving 39

4 Verdichten, verbinden, verrijken 45

5 Drie identiteiten in één gebied 51
5.1 Het Stedelijk Hart 53
5.2 Het Parklandschap 75
5.3 Stadsstraat 83
5.4 Het gebied 86

Deel III De gebouwen 93

6 Wat wordt gebouwd? 95
6.1 De gebouwen in hun omgeving 95
6.2 Inpassen van de nieuwe gebouwen 97
6.3 Het programma van de gebouwen 113
6.3.1 Plintenstrategie 115
6.3.2 Uitgangspunten 116
6.3.3 Allure van de gebouwen 128
6.3.4 Huidige architectuur 130
6.4 Hoogbouw in K-Midden 140

7 Duurzaamheid 145
7.1 Algemeen 145
7.2 Circulair bouwen 145
7.3 Duurzame energie en warmte 146
7.4 Natuurinclusief bouwen 146
7.5 Klimaatadaptatie 147
7.6 Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht 147

8 Realisatie & fasering 149



Voorbeelduitwerking plangebied

Inleiding

1

1.1 Planhistorie

De K-buurt in Amsterdam-Zuidoost, is een ontwikkelbuurt aan de rand van Amsterdam waar de stad een belangrijk participatie-experiment uitvoert. Bewoners nemen het voortouw bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Dit onder de noemer ''Samen stad maken''. Met als doel om niet alleen het centrum van de stad te laten bloeien, maar nu ook de randen van de stad een ontwikkelslag te laten maken.

Al in 2001 werd de buurt een bruisend hart en een wijkeconomie in het vooruitzicht gesteld. De vernieuwing van de Bijlmermeer ving aan met het verlagen van de Karspeldreef en onder andere de bouw van het nieuwe winkelcentrum De Kameleon. Het merendeel van de plannen is echter nog niet uitgevoerd, onder andere door economische tegenspoed. In 2016 werd de planontwikkeling weer opgestart. Na een participatiestaking door bewoners in 2018, werkte de gemeente in co-creatie met de buurt aan een Stedenbouwkundig Plan (SP) dat breder keek dan naar puur fysieke maatregelen, maar ook naar hoe samen een leefbare buurt te bouwen. Om daartoe te komen is in het begin van 2022 door het College van B&W een gezamenlijke ontwikkelstrategie vastgesteld.



Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer
ism Ontwerp en productie bureau Ultro Design

SP K-midden

Om in co-creatie met de buurt dit SP te laten opstellen is gewerkt volgens de vier lijnen van Inclusieve Opbouw participatie.

1. Outreachend werken: In traditionele participatietrajecten komen mensen na een oproep voor een bijeenkomst bij elkaar, of treffen elkaar op een website.
   De ervaring leert dat deze manier van werken te vaak een zelf geselecteerd publiek oplevert. Door actief naar groepen toe te gaan die minder op komen dagen, in gesprek te gaan met hun sleutelfiguren, naar hun bijeenkomsten te gaan in plaats van omgekeerd, kan een balans hersteld worden. Er wordt nadrukkelijk gebruik gemaakt van de verhalen, standpunten en belangen van de mensen die normaal niet aan tafel zitten of online verschijnen. Immers: zonder hun inbreng lijkt het alsof deze stem niet telt. En alsof degene die de juiste wegen weten te bewandelen steeds meer invloed hebben. Hiermee kan de inbreng kantelen met als gevolg dat verdringing plaatsvindt van meningen die je te weinig hoort of ziet.
2. Diep luisteren: Wie alleen de wensen van de mensen opschrijft, gaat voorbij aan het feit dat veel mensen niet eens weten wat ze zouden kunnen wensen, of als ze meer wisten, andere zaken zouden wensen. Het is van belang hun behoeften te begrijpen.
3. Zelforganiserend vermogen verhogen: tegelijk met, en door, het participatietraject, wordt geïnvesteerd in capability en capacity ontwikkeling van de bewonerszelforganisatie. Op deze manier wordt een langjarige ontwikkelrelatie met een ontwikkelpartner aangegaan met een organisatie die tot in de haarvaten in de buurt vertakt is, volgens de principes van Asset Based Community Development (ABCD). Een beter georganiseerde buurt kan haar stem sterker formuleren, kan aan dossierkennis en -opbouw doen, het collectief geheugen zijn, een buurtcommunicatie- en informatiesysteem opgebouwd worden
4. Volledige Transparantie: Iedereen kan meekijken (ook al doet niet iedereen dat, alleen al het feit dat het zou kunnen is belangrijk en een basis voor vertrouwen). Er wordt actief naar buiten gecommuniceerd, niet alleen mondjesmaat, en/of datgene wat (wettelijk) nodig is. Er wordt meegenomen in de afwegingen, niet alleen de uitkomsten van die afwegingen gecommuniceerd.

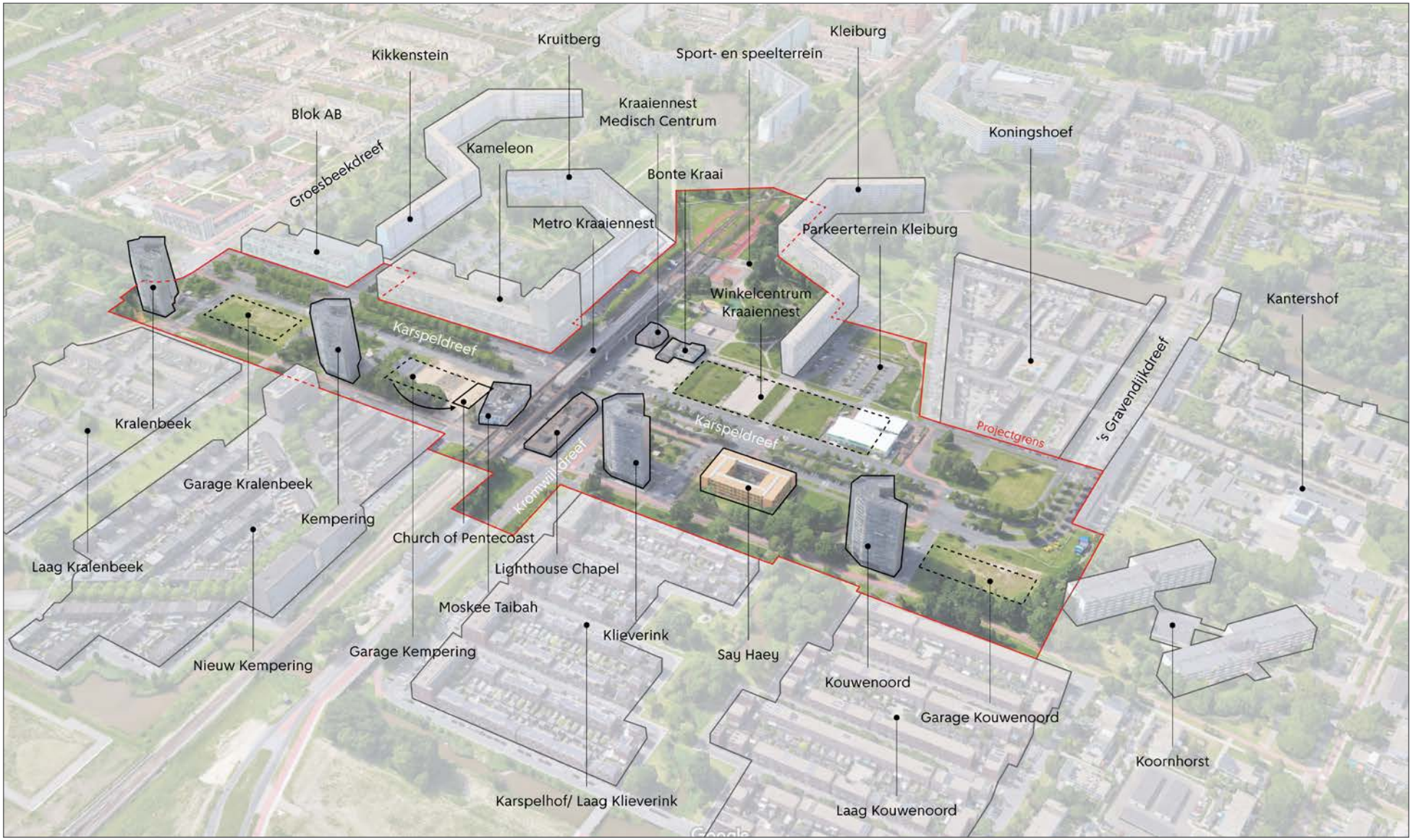
De ervaring om het SP gezamenlijk op te stellen is even waardevol als het resultaat. Het bedenken hoe de K-buurt eruit komt te zien door de bewoners leidt tot een weg die is afgelegd door de buurt en die hierdoor extra betekenis geeft en het een bouwsteen is voor een langdurig leven van de buurt. De buurt heeft het bedacht en gemaakt en gaat ervan houden en ervoor zorgen.

Belangrijke elementen die in de ontwikkelstrategie naar voren zijn gekomen en onderdeel zijn van dit SP zijn de transformatie van de K-buurt van monofunctionele woonwijk, naar multifunctionele kern met wonen, werken en leven waarin de K-buurt een anchor institute heeft in een iconisch gebouw en een rol speelt in het grootstedelijk tapijt van Amsterdam. Het concept van een stad waarin elk deel compleet moet zijn (waardoor alles een beetje gemiddelder dreigt te worden) is ingeruild voor het concept van de complete stad, waar het totaal compleet is en in overeenstemming met de omgevingsvisie gegaan wordt naar wijkidentiteiten en -speerpunten. De K-buurt legt, in overeenstemming met het masterplan, een extra focus op (betaalbare woningen voor) de jongeren van de buurt en hun talentontwikkeling. Dit noemt men: van woonstart naar leefstart:
een jongerentalentenontwikkelbuurt met behoud van het DNA van Kraaiennest, dat is omgezet in een sociaal programma.



Ligging K-midden in Zuidoost

Het plan voorziet in 1.250 woningen met bijbehorende voorzieningen; met meer ‘bruis’ en tegelijk meer veiligheid en groen. Met een plein dat niet meer in twee delen wordt gescheiden door een metrostation als muur; waar men elkaar kan ontmoeten, waar levendigheid en een divers programma is waaronder horeca, kunst- en cultuur en buurtgerichte functies. Dit alles in zowel nieuwe gebouwen als in vernieuwde openbare ruimte. Met aandacht voor bedrijvigheid, het toeleiden naar werk (scholing). Ruimte voor startende ondernemers en een goed lopend winkelcentrum. Ontwikkeling van de buurt met behoud van karakter en identiteit zonder verdringing.



Projectgebied K-midden

1.2 Beschrijving plangebied

De K-buurt is één van de buurten van de oude Bijlmermeer, nu Amsterdam-Zuidoost genaamd, rondom het metrostation Kraaiennest. K-midden grenst in het noorden aan het Bijlmermuseum met de flats Kikkenstein, Kruitberg en Kleiburg en nieuwbouwwijkje Laag-Koningshoef. Aan de oostkant wordt K-midden begrensd door de ‘s-Gravendijkdreef, aan de westkant door de Groesbeekdreef. Aan de zuidkant ligt het Kantershofpad. Door het plangebied ligt in oost-westelijke richting de Karspeldreef. De Kromwijkdreef verbindt K-midden met autosnelweg A9.

Het huidige K-midden bestaat uit de K-torenflats aan de Karspeldreef. Deze vier torens huisvesten ongeveer 600 sociale huurwoningen met in de plint kleine voorzieningen. De torens zijn in 2007 gerenoveerd. Voorheen stonden aan elk van de vier torens honingraat-galerijflats gekoppeld. Na sloop zijn deze flats vervangen door laagbouwwoningen, voornamelijk eengezinswoningen. Tussen de vier torens liggen braakliggende grasvelden waar voorheen de parkeergarages stonden. Uit de eerste plannen van de Bijlmervernieuwing zijn twee grote nieuwbouwblokken gerealiseerd. De Kameleon is het nieuwe winkelcentrum van K-midden. Op de begane grond van De Kameleon liggen dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten en winkels. Daarboven gelegen een parkeergarage voor ca. 200 auto’s. Dit blok bevat 226 woningen, die tot het sociale- en middensegment behoren.. Een tweede blok is opgebouwd uit vier bouwvolumes die - met elkaar verbonden door poorten en tuinmuren - een gesloten bouwblok vormen. In totaal zijn hier 121 woningen. In de plint aan de Karspeldreef is ruimte voor (commerciële) voorzieningen. K-midden

Verder ligt in K-midden het Medisch Centrum Kraaiennest, buurthuis de Bonte Kraai, de Taibah Moskee, de Lighthouse Chapel met religie en kinderopvang en Say Haey, een tijdelijk gebouw met 200 starterswoningen. In een overgebleven deel van de oude parkeergarage Kempering is The Church of Pentecost gehuisvest. Zij gaan een nieuw kerkgebouw naast de Taibah Moskee bouwen.

K-midden ligt aan de rand van het Bijlmermuseum. Daar vond in 1992 de vliegramp plaats. Dit gebied met de kenmerkende bouw van de Bijlmermeer –galerijflats in het groen- heeft de status van beschermd stadsgezicht. De oorspronkelijke compositie van landschap en stedenbouw zijn hier nog herkenbaar. Er zijn wensen in de buurt deze status naar het zuiden door te trekken en de 4 K-torens, als zijnde de ‘wachters van de Bijlmer’, daarin op te nemen.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 22 hectare, waarbij de grond in eigendom is van de gemeente Amsterdam of in erfpacht is uitgegeven.



De K-buurt in aanbouw



Veld voormalige garage Kralenbeek



Het plein bij Kraaiennest



Veld van voormalige garage Kouwenoord



De sloop van garage Kempering



Veld van voormalig winkelcentrum Kraaiennest



Schaalvergelijking Karspeldreef (boven) met Amstel (onder)



Methode van Jan Gehl: eerste de mensen, dan de ruimte en als laatste de gebouwen

1.3 Leeswijzer

Dit stedenbouwkundig plan is samen met de buurt opgesteld.
De structuur wijkt iets af van de normale inhoudsopgave van een stedenbouwkundig plan. Dit plan begint bij de wensen van de mensen. Jan Gehl – een beroemde Deense architect en stedenbouwkundige bekend geworden door zijn boek Steden voor Mensen - gaf aan dat het bij stedenbouwkundig ontwerpen eerst om de mensen gaat, dan de ruimten die ze gebruiken en dan pas om de gebouwen die die ruimten vormen. Andersom gaat nooit lukken. En dat bleek wel. In het vorige plan waren er meerdere stedenbouwkundige varianten waar de buurt uit mocht kiezen. Geen variant voldeed aan de behoefte van de buurt. Bij totstandkoming van dit stedenbouwkundig plan zijn de mensen centraal gesteld. Vanuit de buurt is gekeken en opgehaald welke wensen er leven. Deze zijn omgezet in behoeftes en ruimtelijk vertaald naar ruimtes, plekken, pleinen en groen. Pas daarna is gekeken welke gebouwde omgeving hiervoor nodig is, om zo de behoeftes en programma op te stellen.
Illustratief is de buurtwens naar een ruimte waar mensen samen kunnen komen om elkaar te ontmoeten. Hiervoor wil de buurt een plein: het hart van de K-buurt. Een hart wat levendig is, waar muziek wordt gemaakt of bijeenkomsten kunnen plaatsvinden. Om de overlast te beperken en om het plein af te schermen is onderzocht hoe de gebouwen het best om het plein konden worden gesitueerd, zodat een akoestische bubbel ontstaat, waardoor de woningen in de omgeving zo min mogelijk geluidsoverlast ondervinden.

Samenwerken met de buurt betekent ook dat de indeling van dit plan niet verloopt via de gebruikelijke opzet. Gebruikelijk is dat de gemeente bekijkt wat de opgave voor de buurt is. Deze wordt opgeschreven via de beleidswensen en kaders die door de gemeente worden meegegeven. In dit plan wordt eerst beschreven wat de mensen en de buurt willen en wat de wensen van de bewoners en gebruikers zijn. Daarna wordt ingegaan welke plekken hierbij horen, beschreven vanuit de openbare ruimte. Bestaande elementen zoals de Karspeldreef, maar ook nieuwe elementen als het toevoegen van een plein of een BBQ-plek of meer groen en water. Vervolgens wordt beschreven hoe gebouwen hierin passen. Dit is voor sommige bouwvlakken wat duidelijker; voor andere delen wordt dit nog nader uitgewerkt.

Het is tegelijk opmerkelijk hoeveel van de wensen en dromen van de buurt overeenkomen met het beleid van de gemeente. Een integrale ontwikkelslag: het focuspunt van het Masterplan Zuidoost, aandacht voor jongeren tot respect voor de Surinaamse mannen op het plein en andere culturele diversiteit, meer groen en meer verbinden. Een plan, waarbij de buurt voor méér woningen kiest, dan de gemeente had gepland. Een plan waar deze buurt kan uitgroeien tot een kern in de meerkernige stad. Waar de plannen afwijken wordt duidelijk gemaakt door het te toetsen aan het beleid.

Niet alleen de indeling van dit SP is anders, ook de taal is aangepast. Dit plan is – ondanks dat het is opgeschreven door ambtenaren - geschreven door en voor de buurt. Dit betekent dat er termen in voor komen als “diep luisteren” (een vorm van kwalitatief onderzoek die verder gaat dan de wensen noteren, maar de behoeften achter de wensen onderzoekt omdat velen niet eens kunnen bedenken en formuleren wat ze kunnen wensen).

Wij wensen u veel leesplezier en dat dit plan een voorbeeld en inspiratie mag zijn voor andere buurten en andere plannen. Eerst mensen, dan plekken en dan de gebouwen, andersom werkt nooit. Dat dit een bouwsteen mag zijn om - zoals de omgevingswet en de Omgevingsvisie Amsterdam aangeeft - samen stad te maken.


SNACKS

Deel I

De mensen













Leven op straat in de Bijlmer

De Wensen van de buurt

2

2.1 De Mensen

De K-buurt is een buurt met veerkrachtige mensen en een smeltkroes van culturen. Nederlanders, Surinamers, Antillianen en Ghanezen maken het grootste deel uit; ook andere nationaliteiten zijn ruim vertegenwoordigd. De Bijlmermeer huisvest meer dan 130 verschillende nationaliteiten. Veelal jong en beperkte opleidingen of met een smalle beurs, maar open en hartelijk. Deze komen op veel plekken samen: bij mensen thuis, binnen verenigingen of religieuze genootschappen. Maar ook op de markt, of op het plein. Voor groepsmannen is deze buitenplek zelfs een van de belangrijkste ontmoetingsplekken. De verbanden zijn divers en lopen door elkaar heen. Ze zijn niet allen even zichtbaar, maar hierdoor zeker niet minder belangrijk. Deze gemeenschappen vertegenwoordigen het sociaal kapitaal. Het is van groot belang om deze gemeenschappen in stand te houden. Zij geven de buurt leven. Het zijn zorggemeenschappen die zorg leveren waar instanties vaak niet komen. Stijgende huizenprijzen, de krappe woningmarkt en het toewijzingsbeleid voor woningen plus toenemende opwaardering (gentrificatie) dreigt dit stelsel te verzwakken. Vooral voor jongeren is het moeilijk om in een betaalbare woning te vinden. Deze (zorg-) gemeenschappen dreigen hierdoor uit elkaar te vallen. Dit heeft ook consequenties voor de veiligheid: menselijk gedrag wordt anoniemer; men kijkt niet meer naar elkaar om.

Veel mensen in Zuidoost, zeker hier in Kraaiennest, leven graag buiten. Op het plein komen bewoners samen. De barbecue wordt opgestookt, de muziek gaat aan. Zo genieten van de mensen van het leven, en het geeft veel gemeenschapszin en -kracht. Het zijn alleen vaak niet de mensen die in de beleids- en beslisbubbels zitten.

Bewoner K-buurt

Het behouden van de identiteit en gemeenschap in de buurt betekent dat je in de buurt oud kan worden. Er is nu al een grote groep ouderen. Dat aantal neemt toe. Het is de bedoeling om naast starterswoningen ook levensloopbestendige en ouderenwoningen te realiseren. Hierbij wordt samengewerkt met lokale gemeenschappen, de moskee, kerken en de woningbouwcorporaties. Deze woningen en voorzieningen bieden samen met het Henriette Roland Holsthuis en de Koornhorst een plek om oud te worden. Extra aandacht is nodig voor routes richting de winkels en voorzieningen. Deze dienen geschikt te zijn voor scootmobiels om veilig van de ouderencentra naar de belangrijkste voorzieningen te komen.

De K-buurt kent vele culturele en zorggroepen. Zoals het DNA van de K-buurt ook aangeeft is dit een prachtig onderdeel van de K-buurt dat gekoesterd, behouden en gefaciliteerd moet worden. Velen zijn op zoek naar betaalbare ruimte, er is veel ondernemerszin.



Ouderen in de K-buurt

K-midden is een inclusieve buurt. Hierbij hoort speciale aandacht voor kwetsbare groepen, zoals verborgen dakloosheid, vluchtelingen, ongedocumenteerden. Vanuit het principe van de “opstapbuurt” - jezelf ontwikkelen: geen verdringing maar verbetering - wordt ingezet om locaties en voorzieningen toegankelijk te houden -of te maken- voor mensen die aan de rand van de maatschappij terecht zijn gekomen. In de K-buurt zijn ze welkom. Ook de voorzieningen die hen helpen ‘’opstappen’’. Zo wordt gewerkt aan extra ondersteuning voor de Surinaamse mannen van het plein en versterking van de meerwaarde van hun aanwezigheid en hun cultureel verblijven in de openbare ruimte. Verdringing dreigt een kanteling van het normen en waardenpatroon in de buurt te brengen. Mensen die altijd doen wat ze altijd al deden en cultureel buiten verbleven, reuring gaven aan het plein, voelen zich er niet meer thuis. Zij worden uit hun eigen habitat geweerd. Om hier aandacht aan te geven wordt gedacht aan een 24-uurs- toiletvoorziening bij het buurthuis en facilitering van grassroots maatschappelijke initiatieven. Vooral initiatieven die opvang en toeleiding verzorgen voor mensen die een afstand tot de maatschappij kennen en die uitgaan van een structurele aanpak om jongeren die voor het eerst zelfstandig gaan wonen begeleiding en die hen een jumpstart in het leven geeft.

Als laatste punt - maar daarom niet minder belangrijk- de instandhouding van de gemeenschap staat of valt bij mensen die in hun buurt kunnen blijven wonen. Ze hebben hier familie en vrienden. Ze delen dezelfde verhalen. Vanuit het thema ‘opstappen’ -maar nog meer vanuit ‘gemeenschap-’ zijn betaalbare koop- of huurwoningen nodig. Hierdoor krijgen starters de mogelijkheid om in hun wijk te blijven, en/of komt doorstroming op gang waardoor bestaande betaalbare woningen beschikbaar komen en blijven de sociale netwerken in stand. Dat betekent dat informele netwerken hun kracht houden. Door intergenerationeel te bouwen en toe te wijzen kunnen families en vrienden op elkaar letten en zo nodig voor elkaar zorgen. Informele netwerken versterken de professionele. Jongeren krijgen kansen om te leren, te groeien en er hun werk in te vinden. Er is grote behoefte aan (nieuw) instrumentariumnieuwe methodes en procedures van toewijzen om het huidige toewijzingsbeleid te kunnen vormgeven.

2.2 De Wensen

De bewoners van de K-buurt zijn positief over de ontwikkelingen in de buurt. Omdat ze er ook wat voor terug krijgen. Over het algemeen woont men hier prettig. Men waardeert de buurt, op meerdere onderdelen die we voor het gemak het “DNA” van de buurt noemen. Deze ontwikkelen cultiveren en verbeteren spreekt mensen aan. Het gaat om voortbouwen op wat er al is door dat samen te doen met wat er al is (de buurt). De wensen zijn vaak integraal van karakter, soms gebied overstijgend. Neem het “K-buurt aardgasvrij”: een internationaal energievraagstuk dat lokaal wordt aangepakt. Waarbij integraal wordt gedacht en gewerkt door middel van nieuwe technieken in bestaande wijken en hiervoor connecties te zoeken op bestuursniveau, op wijkniveau en dus ook op sociaal en economisch niveau. Think global, act local.

Ondanks dat er nog een groot gevoel van sociale onveiligheid is, neemt het gevoel van overlast en onveiligheid de afgelopen jaren



Protest tegen geweld

iets af. Recent zijn er diverse geweldsincidenten geweest, onder andere vanuit de drillrap cultuur, waarbij kwetsbare jonge mensen zich genoodzaakt voelen om wapens (in plaats van woorden) te gebruiken en de lokroep van de drugseconomie niet kunnen weerstaan. De K-buurt weer perspectief geven kan alleen door meerjarig te investeren in de oorzaken van de problemen. Problemen van een buurt, die heel lang -zowel letterlijk als figuurlijk - als achterkant van de stad heeft gefunctioneerd. Problemen die moeten worden weggenomen liggen op het gebied van opvoeding, scholing, werk en inkomen en toegankelijkheid. De buurt heeft zelf, door in 2017 samen massaal op te staan, weten te voorkomen dat het gebied achter een metro-pendellijntje zou worden weggestopt. Veel van deze ontwikkeling zou anders niet mogelijk zijn geweest.

In het verleden zijn er veel afzonderlijke ruimtelijke ingrepen geweest. Die hebben niet tot het gewenste resultaat geleid. Nieuwe gebouwen zijn groot van omvang, leiden tot barrièrewerking en zetten het plein in de schaduw. De positie van de metro zorgt dat mensen vanuit het metrostation de Karspeldreef “op rollen” in plaats van het plein. Een bushalte is in een hoek gedrukt achter, wat in het algemeen wordt gezien als een onaangenaam gebouw. Nu is de kans deze opgaven integraal op te pakken en goed aan te pakken. Het plein als ‘’geheeld’’ Hart voor de Buurt speelt een centrale rol. Een plein met leven, zoals de mensen hier leven. Een huiskamer voor de buurt, om te ontmoeten en waar soms de muziek net even harder kan. Het thema ontmoeten is in heel K-midden belangrijk voor de openbare ruimte. Rondom het plein komen er plekken waarbij lekker weer de barbecue wordt neergezet en met muziek uit de auto wordt gepicknickt en feest wordt gevierd.

Als tijdelijke voorziening in de aanloop naar een definitieve plek is op verzoek van de buurt, een eerste jongerenvoorziening, een jeugdcentrum geplaatst. Door in tijdelijkheid te investeren kan geleerd worden wat uiteindelijk beter aansluit bij de situatie en behoeften. Bij het jeugdcentrum vindt dit leren nog steeds plaats. Een door bewoners zelfgebouwde skateplek blijkt echt te voorzien in een behoefte, en geeft daarmee vertrouwen dat een grotere voorziening in het kader van Urban Sports gerechtvaardigd is. Extra voorzieningen voor sporten



Tijdelijk jeugdcentrum

voor alle doelgroepen en een veilige speelplek voor kinderen is een grote wens vanuit de buurt.

Op geluidsgebied dient veel verbeterd te worden, zodat leven - ook in de avond - in de buurt mogelijk wordt. Het plein zal als een akoestische bubbel functioneren. Door de levendigheid vooral bij het metrostation te concentreren kunnen de omringende gebieden van K-buurt rustiger blijven. Zo kan het verhogen van de zo gewenste ‘’bruis’’ in de buurt hand in hand gaan met het verhogen van de veiligheid. Dit betekent



Muziek op straat bij metrostation Kraaiennest

een omslag van een denksysteem, hoe iedereen ‘te weren’ uit de openbare ruimte naar ogen en sociale controle op straat. Leven op straat hoort bij een prettige en leefbare buurt. Op dit moment wordt een aantal groepen bijna uit de openbare ruimte weggedrukt, vooral mannen van Antilliaanse en Surinaamse afkomst. Ook onzichtbare groepen, zoals LHBTI+-community en mensen die de Afrikaanse cultuur willen doorgeven en uitdragen, verdienen een plek.

Door verdringing vallen (zorg)gemeenschappen uit elkaar; een van de grote issues in de buurt. Hierdoor wordt (het gevoel van) sociale veiligheid minder. Samen met het Masterplan worden er ontwikkelmogelijkheden voor de jongeren van de buurt geschapen. Ontwikkelmogelijkheden voor jongeren staat op de allerhoogste plek op de wensenlijst van de buurt, samen met wonen in betaalbare woningen. Hiertoe worden 500 betaalbare starterswoningen gecreëerd. Te veel jongeren hebben aan de start van zelfstandig wonen moeite met zelfstandig leven en simpelweg de huur betalen. Daarom bieden we ze niet alleen een woonstart maar ook een leefstart via een samenlevingsopbouw-concept van wonen samen met ondersteuning in ondernemen en loopbanen. Er is getracht tot placemaking over te gaan door middel van een containerdorp dat startende ondernemers uit de buurt mogelijkheden geeft en een wijkeconomie helpt te gaan draaien. Het is een leertraject hoe lastig integrale ontwikkeling is en reden om de organisatie daarvan voor de komende jaren apart aandacht te geven.

Amsterdam heeft een verdichtingsopgave. Anders dan in veel andere delen van de stad, wordt dit in de K-buurt door velen niet als iets negatiefs gezien. De K-buurt snakt naar nieuwe voorzieningen, wil groeien en op de kaart staan. De K-buurt heeft na ArenaPoort de potentie om de tweede kern van Zuidoost te worden. Dit gekoppeld aan een bovenwijkse functie en aanloophaven van Amsterdam voor mensen uit Gooi en Almere, en voor mensen uit de stad die hier via metro en A9 snel kunnen zijn. Het verwelkomen van verdichting komt wel met een voorbehoud: het moet de buurt en de mensen die er nu wonen ten goede komen. Vandaar de nadruk op voorzieningen die horen bij de mensen die er al zijn, de nadruk op een systeem van toewijzing waar de extra starterswoningen en betaalbaar en voor de jongeren van de buurt zijn, vandaar de nadruk op zaken die de DNA van Kraaiennest versterken: een levendig plein niet doorklieft door een metrostation. Alleen zo kan de verdichting op steun rekenen. De buurt wil het draagvlak voor deze voorzieningen vergroten door de K-buurt de tweede entree van Zuidoost maken en de kansen die dat voor de K-buurt biedt benutten. De K-buurt niet als uithoek van Amsterdam, maar als entree, van waaruit je 24/7 met de metro naar de stad kan gaan, en waar Amsterdammers mensen van buiten de stad kunnen ontmoeten door de goede bereikbaarheid.

It always seems impossible until it’s done .

Nelson Mandela

Belangrijk blijft om een goed lopend winkelcentrum te behouden en bezoekers van buiten de buurt naar K-midden toe te trekken om zo de wijkeconomie te ontwikkelen en versterken in een tijd dat juist veel winkels sluiten omdat de online-economie steeds sterker wordt. Buurtgerichte winkels zijn gewenst, evenals horeca. Deze kunnen alleen overleven als er voldoende klandizie is. Daarom wil de K-buurt bovenlokaal relevant zijn; en met diversiteit in de branchering allure en aantrekkingskracht ontwikkelen.

De K-buurt moet een wijk worden waarnaast gewoond ook gewerkt wordt, en waar reuring/bruis is. Maar wel op zodanige manier dat het DNA van de buurt kan blijven bestaan. De ambitie is om voor de huidige bewoners kansen te vergroten en de wijk als geheel op te waarderen. Er moeten plekken zijn waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten in zowel de binnen- als de buitenruimte. Nu de Karspeldreef verlaagd is en de barrièrewerking is weggenomen, mogen nieuwe gebouwen niet zorgen voor een hernieuwde barrièrewerking. Niet door vorm maar ook niet door verschillende leefomgevingen van elkaar te scheiden. Dit vraagt om een groot aandeel sociale woningen in de nieuwbouw, zodat ook hier bestaande netwerken zich kunnen vormen en uitbreiden. Er is eveneens behoefte aan betaalbare werkruimtes. Er zijn veel startende bedrijven in de sectoren food, zorg, onderwijs, transport, mode, media, kleding, detailhandel en bouw, veelal in de vorm van zzp'er. In alle sectoren is tegelijk een enorme behoefte aan netwerk en aan capacity building.

De Karspeldreef wordt in de Omgevingsvisie aangemerkt als stadsstraat/stadslaan. Dit komt overeen met het buurtkader. Het buurtkader voorziet in meer leven en bruis, maar wel met een concentratie op het plein. Op die manier kan op en rond het centrum van de buurt meer leven op straat ontstaan en kunnen de gebieden eromheen rustiger blijven. Aan de oostzijde van het plein gaat de stadstraat Karspeldreef over naar een ontsluitingsstraat van het achterliggende gebied een meer parkachtige omgeving die aansluit bij Bijlmerweide en de overgang van Bijlmermuseum naar Gaasperdam. Dit groen kan worden gebruikt als ontspanningsruimte om in te sporten en te bewegen. Bij groen wordt gedacht aan voedselbossen of lokale landbouw. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en het tegengaan van klimaatverandering.

De files en verkeersopstoppingen op de Karspeldreef en de niet-doorlopende fietsverbindingen zijn aspecten die de buurt verholpen wil zien. De buurt denkt voor de aansluiting met de Groesbeekdreef en voor de aansluiting met de Gooiseweg aan rotondes zoals die op de noordelijker gelegen Bijlmerdreef. De buurt hoopt op betere aansluitingen en kwaliteit van OV, met betere nachtbereikbaarheid, met verhoging van frequentie van de metro, met deelmobiliteitssystemen die niet, zoals destijds carsharingproject Car-2-Go, de randen van Amsterdam links lieten liggen.

Hoewel de buurt er op diverse plekken er fysiek prachtig uit ziet -denk aan de iconische metrobaan- zijn de problemen hoog en vaak ‘’gestapeld’’. De K-buurt wil niet verder achteruitglijden. Men wil samen vooruit en werken aan inhoudelijke oplossingen die verder gaan dan een likje verf. Dus is extra investering noodzakelijk om de problemen op te lossen. De buurt is zelf hard bezig om de opgave nog iets op te plussen. De buurt steekt de handen uit de mouwen en werkt hard om de integrale aanpak permanent te borgen. Bij deze ambities horen vaak investeringen en ruimteclaims die de buurt niet zelf kan dragen en waar extra (stedelijke) investeringen voor nodig zijn. In aansluiting op de omgevingsvisie wordt ingezet op een eigen identiteit voor K-midden. Een identiteit die een rol speelt in het grootstedelijk tapijt met een cluster van woningen en programma en een wijkeconomie die elkaar synergie geven, waardoor het een jongerentalentontwikkelbuurt kan worden.

De opgave voor deze buurt past binnen de belangrijkste beleidskaders, zoals de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, het Masterplan Zuidoost 2021 – 2040 en de Stadsdonut voor Amsterdam. De inhoud van deze opgave is niet pas achteraf opgehaald door participatie. Hier is juist aan de voorkant bepaald binnen welke voorwaarden de buurt meewerkt aan de ontwikkeling van de buurt. Door de vele discussiebijeenkomsten in de afgelopen jaren is het hierboven geschetste gezamenlijk buurtverhaal opgesteld en is een buurtopgave geformuleerd met daarin datgene wat de buurt wil realiseren. Dit in aansluiting op het Masterplan Zuidoost.

2.3 De Jongerentalentenontwikkelbuurt

In het voorafgaande ontwikkelvisietraject vielen een paar zaken op om van de K-buurt een ‘’jongerentalentontwikkelbuurt’’ te maken, zoals een bovenmatig gehalte aan jongeren in de populatie. Het belangrijkste aandachtpunt in K-midden is de inzet voor de jeugd (overeenkomstig het Masterplan Zuidoost). Jongeren hebben de toekomst! Maar in de K-buurt lijkt dit niet voor alle jongeren te gelden. Dat ligt niet aan de ouders, maar aan de omstandigheden. Er zijn veel jongeren waar het gewoon prima mee gaat. Maar er zijn ook heel veel huishoudens waar jongeren opgroeien in armoede en waar geen geld is voor de basiszaken. Dat leidt tot schulden, stress en gezondheidsproblemen. Overleven in plaats van leven maakt het opvoeden zwaarder. Voor de jongeren is veel te weinig te doen. Daarbij is voor diegene die moeite hebben om zelfredzaam deel te nemen aan de samenleving weinig steun en begeleiding. Goede rolmodellen en voorbeelden zijn er, maar voor jongeren niet of nauwelijks zichtbaar. Ontwikkeling - niet alleen door educatie - maar ook doordat er mogelijkheden zijn om je in je vrije tijd of bij ontspanning te ontwikkelen en (sociale) vaardigheden op te doen, zijn er nauwelijks. Dit geldt voor alle momenten van de dag. En ook met een veilig en sociaal nachtleven. Voor een jongvolwassene en starter op de woningmarkt zonder opleiding en goed betaalde baan is een eigen kamer, plek of woning waar je kan groeien, ontwikkelen en volwassen kan worden, inmiddels een utopie. Dit alleen al leidt tot (leer)achterstanden. Om dit te doorbreken is er talentontwikkeling nodig. Plus een flink aantal betaalbare starterswoningen. Deze starterswoningen maken in combinatie met voorzieningen het voor jongeren mogelijk om een goede start van hun zelfstandige leven in de buurt te maken.. Dit biedt ook de mogelijkheid om tijdens de overgang naar volwassenheid en daarna te kunnen blijven wonen in de buurt. Eventueel waar nodig met ondersteuning. Het ontwikkelen van talent bij jongeren begint al op vroege leeftijd. Iedereen hoort erbij; niemand wordt buitengesloten. Hierbij is belangrijk dat kinderen/jongeren respect hebben voor elkaar en dat zij optimale ontwikkelingsmogelijkheden krijgen in een veilige en warme omgeving. Extra aandacht dient er te zijn voor eenoudergezinnen. It takes a village to raise a child: een ‘jongerentalentenontwikkelbuurt’ wordt vormgegeven door meer dan alleen voorzieningen. Het gaat ook om ontstressen, doordat er in deze buurt voor starterswoningen geen 5-jarige contracten worden gebruikt, zoals elders in Amsterdam gebruikelijk is. Het betreft ook het beschikbaar stellen van een deel van de extra woningen woningen voor bijvoorbeeld onderwijzers. Talenten die Zuidoost hebben verlaten kunnen op die manier terugkeren en als rolmodel fungeren. Het gaat ook om het beschikbaar stellen van een deel van de extra woningen, net als voor beroepen als onderwijzer voor talenten die weg hebben moeten gaan naar elders, maar zo terug kunnen komen en rolmodel kunnen zijn en kruisbestuiving leveren.



Jongeren maken muziek

2.4 Co-creatie

Het zelforganiserend vermogen en de buurtorganisatie in de buurt is groot. Tegenslagen hebben de buurt eerder sterker gemaakt dan verzwakt. De K-buurt is een buurt met veerkracht. Na de participatiestaking uit 2018 is door intensieve samenspraak het co-creatieproces weer vlot getrokken. De K-buurtbewoners zagen in het voorgaande participatietraject onder hun ogen gebeuren dat het mechanisme van zelfselectie duidelijk waarneembaar was. Daarom zijn zij in actie gekomen. In dit traject zijn twee belangrijke elementen anders gedaan. Zo hebben bewoners zelf de participatie uitgevoerd, waarbij is gewerkt volgens het model van inclusieve opbouwparticipatie. Bewoners weten de stille stem te vinden. Als tweede is een werkmethode van co-creatie met de gemeente opgezet. Dat heeft veel leerervaring voor Samen Stad Maken opgeleverd. Een van de belangrijkste lessen is dat het werkt om als stad langdurig te investeren in een ontwikkelpartner die goed vertakt is in de buurt, in plaats van in losse ophaaltrajecten te denken. Vernieuwend aan dit participatietraject is dat hierdoor integraler naar de ontwikkeling van de K-buurt wordt gekeken en hierop wordt ingezet. De leefbaarheid, sociale en economische doelen staan voorop, wat verder gaat dan alleen de stedenbouwkundige plannen. Aan de bewonerskant kan door goede zelforganisatie aan dossierkennis en -opbouw worden gedaan. Hierdoor zijn zij een zinvolle ontwikkelpartner voor de gemeente.



Om zoveel mogelijk mensen te betrekken - zonder dat het mensen extra inspanning of tijd kost - is Hart voor de K-buurt (HvdK) via diverse kanalen, bijeenkomsten en locaties actief op zoek gegaan naar de uiteenlopende verhalen en standpunten van buurtbewoners. Niet alleen via papier, maar met filmpjes, markten, zelf georganiseerde bijeenkomsten binnen en buiten, of bijeenkomsten die andere groepen organiseerden en waarbij aangesloten kon worden. Ook zijn partijen samen aan tafel gebracht om ‘belangencoalities’ te kunnen smeden waar eerst vooral tegenstellingen waren. De bewoners hebben daarnaast vele experts op vele gebieden geraadpleegd. Van parkeren tot onderwijs, van winkeliers tot groendeskundigen. Dit alles is online gedeeld via de buurtwebsite www.1104enzo.nl om ook weer reacties op die input te kunnen horen en om zo transparant mogelijk te werken. Ook is op zoek gegaan naar de sleutelfiguren in groepen die nog niet vertegenwoordigd waren, zoals jongeren. Dit resulteerde in een Buurtvisie door en voor jongeren. Er zijn smaakmakende groepen gehoord, zoals de kunstenaars uit Kruitberg en de mensen van het Kleiklooster. Ook is gebruik gemaakt van diverse krachten zoals Women make the City volgens het principe van de ‘Just City Index’ (JCI) en de Black Lives Matter beweging en het daaruit voorgekomen Zwart Manifest, waaruit een inspirerend kader is meegenomen voor het creëren van een rechtvaardige K-buurt. ‘’Heeft iedereen wel een plekje, en zijn die plekjes wel gelijkwaardig’’.
Zie de Ontwikkelstrategie (2022) voor meer informatie: www.bit.ly/ontwikkelstrategiekmidden

Om een aantal onderwerpen verder uit te diepen en om zo tot een stedenbouwkundig plan te komen zijn ontwerpateliers gehouden. In deze ateliers waren de gemeente en de buurt op basis van gelijkwaardigheid vertegenwoordigd. Er is door buurt en gemeente gebruik gemaakt van stagiaires, die naast hun professionaliteit binding met de buurt hadden en met frisse ideeën en vanuit een jongerengeneratie hebben bijgedragen aan het stedenbouwkundig plan. Na elke workshop is een vlog gemaakt die breed is gedeeld via de kanalen van HvdK en zijn er diverse updates en bijeenkomsten geweest van HvdK, zoals 'het wekelijkse k-buurt uurtje' (binnenloopspreekuur), 'het buurtberaad' (grotere buurtbijeenkomst met diverse onderwerpen), 'kernenraad' (halfjaarlijkse bijeenkomst van kernen/wooncomplexen).

Dit proces kent waarborgen en checks of de buurtorganisatie wel goed vertakt en genetwerkt is. Zo loopt er een procesbeleider mee, ook voor het leren van de stad, zo spreken ook de betrokken ambtenaren natuurlijk nog steeds veel bewoners en stakeholders en zo is er ook de stadsdeelcommissie. Deze commissieleden worden door veel bewoners aangesproken en kunnen daarmee het functioneren van de buurtorganisatie duiden. Met dit document is dat gesprek niet beëindigd, maar eigenlijk juist begonnen: een blijvende dialoog op buurtniveau, waarin bewoners met elkaar het gesprek blijven aangaan over wat op welke plek kan, en gewenst is. Een proces zoals dit in de K-buurt plaatsvindt - gezamenlijk een buurtvisie maken - kan bijdragen aan de sociale cohesie van een buurt. Voorwaarde is dat er resultaten worden geboekt. Liefst zichtbare, opeenvolgende resultaten, die op korte termijn bewoners, hun leven en omgeving beter maken.

Het experimentele proces van gebiedsontwikkeling dat hier is toegepast heeft geresulteerd in een plan dat recht doet aan het DNA van de buurt. Het integrale karakter van de buurt komt terug in de werkwijze: "het komt samen" (sociaal en fysiek, maar ook diverse en relevante stakeholders). De ingezette wijze van participatie met HvdK



Iconische metrobaan met atletiekbaan

is essentieel voor het slagen van de samenwerking. Een dergelijke samenwerking vergt veel van een buurtorganisatie. Niet iedere buurt in Amsterdam heeft meteen trekkers, zoals deze zich bij Hart voor de K-buurt aandienden. De organisatorische ondersteuning vanuit de gemeente maakt een wezenlijk verschil en is absoluut een voorwaarde. Men moet als gemeente niet alleen in de inhoud geïnteresseerd zijn, maar ook in de organisatorische ontwikkeling van de ontwikkelpartner willen investeren. Tijd/geld investering van ambtelijk zijnde dient aanzienlijk kan zijn. Na vaststellen van het SP wordt een evaluatie met aanbevelingen opgesteld. HvdK heeft vanuit haar rol de wil om volgens de principes van de Asset Based Community Development de opgedane kennis, coalities en organisatiekracht in te zetten bij de uitvoering van het stedenbouwkundig plan, om niet alleen tot een prachtig plan te komen maar ook tot een prachtige gerealiseerde buurt. Hiervoor is het nodig om de ontwikkelkracht te blijven waarborgen.

2.5 Ontwikkelstrategie

In de ontwikkelstrategie die aan dit SP voorafging is een aantal zaken vastgelegd die doorwerken in dit SP. Een lijst van onderwerpen is door het college van B&W vastgesteld. Deze is in 2022 door het college van B&W vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen die hierin zijn vastgelegd zijn de volgende:

Openbare ruimte

Het plein is het hart van de K-buurt. Het is de plek waar de buurtbewoners bij elkaar komen om samen te verblijven. Het verblijven in de buitenruimte past bij de culturele waarden van de verschillende bevolkingsgroepen. De buurt zet in op een plein met bruis. Er is een ontwerp gemaakt dat door de buurt en de ontwerpers wordt omarmd. Er wordt een plek ingericht waar men vanuit de auto op een mooie dag een klein feestje kan houden. We noemen dit een Show and Ride en informele BBQ plek. Om overlast voor omliggende woningen te minimaliseren zal bij bebouwing hier rekening mee worden gehouden.



Ontwikkelstrategie K-midden

Wonen

Aan de voorkant van het traject is in de Afsprakenbrief een bouwopgave voor 600-900 woningen meegegeven. Uiteindelijk zijn in de plannen ca 1.250 woningen opgenomen, waaronder een viertal zelfbouwkavels voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Wooncoöperatieven. Er worden de nodige maatregelen genomen om lokale gemeenschappen meer dan nu kans te laten maken om in aanmerking te komen voor het bouwen van deze woningen. Voorlichting en begeleiding in het voortraject, en bij de uitvraag opnemen van een extra selectiecriterium als buurtbinding, moeten dit mogelijk maken.

Vanuit de buurt kwam het voorstel, om 750 woningen te bouwen, verdeeld volgens de 40-40-20-regeling (40% dure woningen, 40% middeninkomenswoningen en 20% sociale woningen). Daarnaast stelde de buurt voor om 500 extra woningen voor jongeren toe te voegen. Deze woningen kunnen gerealiseerd worden onder bepaalde voorwaarden, zoals dat ze bijdragen aan een goede woon- en leefstart. Dit betreft onder andere de toewijzing van de woningen, het beheer en de aanvullende voorzieningen die nodig zijn.

De starterswoningen moeten het mogelijk maken dat sociale netwerken intact blijven. Hiervoor is nodig dat jongeren uit Zuidoost in Zuidoost kunnen blijven. In samenwerking met het Rijk zal een experiment worden opgestart om te verkennen hoe een hoger percentage dan 25% van de starterswoningen lokaal toegewezen kan worden aan inwoners uit Zuidoost, en meer specifiek de bewoners van de K-buurt.

Werken en voorzieningen

In het plan is plek voor twee medische centra, een basisschool, horeca aan het plein, betaalbare bedrijfsruimten, een jongerenvoorziening en een oefenruimte voor brass bands. Er is een plek gereserveerd voor een functie die branding die de buurt voor staat, kan versterken. Een functie die bijdraagt aan de ontwikkeling van jongeren. Te denken valt aan een onderwijsinstelling, of een culturele instelling in combinatie met economische ontwikkeling. Nu Zuidoost in 2040 bijna zo groot zal zijn als een stad als Amersfoort is het niet gek als er naast het schaarse aanbod aan culturele instellingen juist in de K-buurt ruimte komt voor meer cultuur (zie het door de Amsterdamse Kunstraad uitgebrachte advies, maart 2022). De opgave om een school in te passen is inmiddels komen te vervallen.

Buurthuis

Bij sloop-nieuwbouw van het bestaande buurthuis de Bonte Kraai zou de buurt volgens de huidige normering een buurthuis met een kleinere omvang terugkrijgen (binnen de huidige normen is slechts recht op een buurthuis van 400 m^2 in plaats van de huidige 1.250 m^2). Dit terwijl de buurt aangeeft dat de omvang van het huidige buurthuis van 1.250 m^2 al te klein is, en niet de behoefte voldoet. De buurt begrijpt niet dat als er 1.250 nieuwe woningen worden gebouwd het buurthuis niet kan meegroeien. Er is onder andere behoefte aan extra ruimten voor specifieke groepen. Gezien deze behoefte en het toekomstig woonprogramma wordt onderzocht wat de omvang van een nieuw passend buurthuis moet zijn. Uitgangspunt zijn de wensen van de bewoners. Het realiseren van een groter dan volgens de normen geldend oppervlak aan buurthuis vraagt om een extra financiering voor de investering en de jaarlijkse lasten. In navolging van de vaststelling van de Ontwikkelstrategie (8 maart 2022) heeft het toenmalige bestuur opdracht gegeven de haalbaarheid van een nieuw en groter buurthuis te onderzoeken. Een dekkingsvoorstel zal in de GREX worden gepresenteerd.



Buurthuis Bonte Kraai



Metrostation Kraaiennest

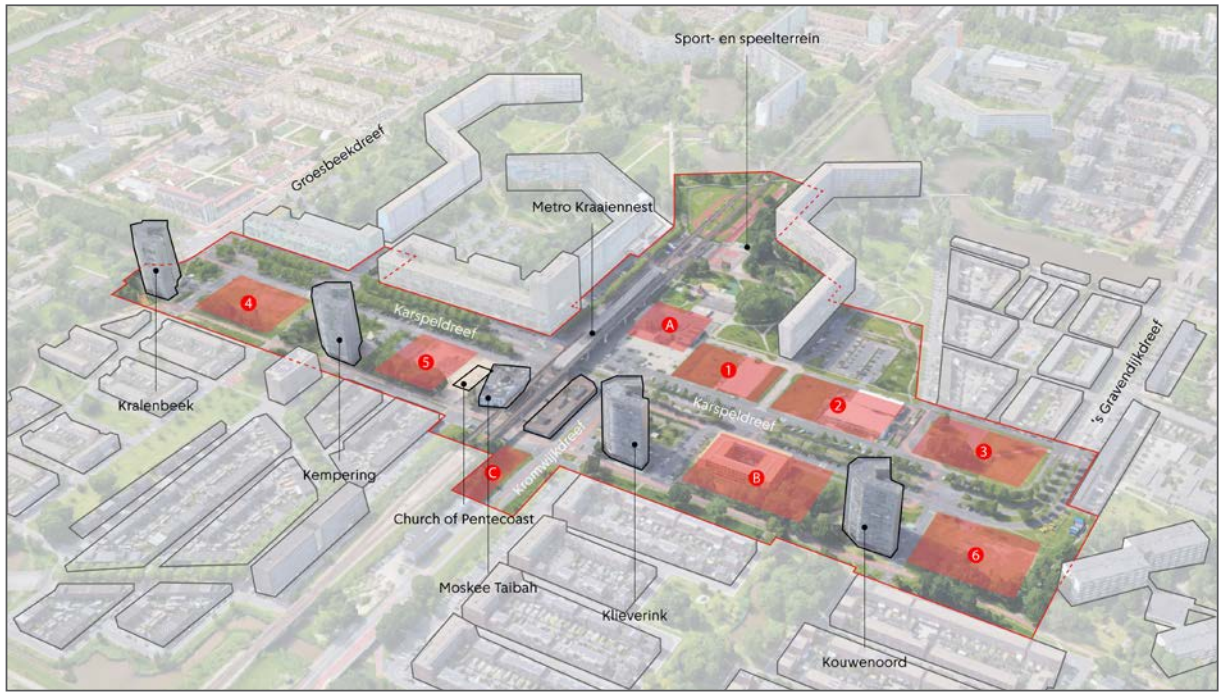
Openbaar vervoer en parkeren

Het huidige metrostation Kraaiennest ligt midden tussen het Kraaiennestplein en het winkelcentrum Kameleon en heeft een gesloten architectuur. De locatie van het metrostation is een belangrijk onderwerp voor de buurt. Verplaatsing van het station is door hoge kosten niet aan de orde. In samenwerking met HvdK en alle stakeholders (zoals Vervoersregio, Verkeer & Openbare Ruimte e.d.)

zal voor een betere inpassing van metrostation Kraaiennest op het plein worden onderzocht. Er wordt niet alleen naar het station gekeken, maar ook naar de omgeving, nieuwe ontwikkelingen in de stad en de vervoersbehoefte. Hiervoor zal in de GREX behorend bij het SP een bedrag worden opgenomen.
Bewoners pleiten voor het realiseren van een mobiliteitshub. Deze kan dienstdoen als P&R en bijdragen aan een autoluwe binnenstad. Het biedt een mogelijkheid om de parkeervraag van de bestaande en nieuwe voorzieningen op te vangen en biedt een plek voor deelconcepten.
Het College heeft aangegeven dat een mobiliteitshub na het invoeren van betaald parkeren mogelijk wordt. Betaald parkeren is oktober 2024 ingevoerd.
Een samenwerking met een marktpartij kan mogelijkheden bieden voor extra dekking van exploitatie- en beheerskosten. Een mobilteitshub past binnen de Hubvisie Amsterdam.

Ontwikkelkavels

Omdat de fysieke ontwikkeling van K-midden al tijden geen vooruitgang toont, worden de drie kavels aan de zuidzijde van de Karspeldreef zo spoedig mogelijk ontwikkeld. Er komt een sociaal programma met jongeren- en ouderenwoningen, aangevuld met medische centra en een te tenderen woonprogramma met middeldure en vrijesectorwoningen. In afwijking van de wens van HvdK heeft het College ingestemd om een verpleeghuis en ouderenwoningen samen met Woonzorg Nederland in het Strategisch Plan op te nemen. De gemeente heeft als ambitie het realiseren van een complete stad waar ruimte is voor zowel jongeren als ouderen. De broodnodige doorstroming in de woningmarkt maakt dat het nodig is om woningen te maken voor de ouderen in de samenleving.



Overzicht K-midden met ontwikkelkavels

Integrale benadering

Het plan voor de K-buurt is een integrale benadering waarin de ruimtelijke ontwikkeling samengaat met het verbeteren van de sociaaleconomische positie van de huidige bewoners. Met stadsdeel Zuidoost i.s.m. de organisatie rond het Masterplan Zuidoost en de organisatie Zuidoost City wordt een aanpak opgesteld voor maatregelen op het vlak van onderwijs, coaching en netwerken. Ook wordt extra financiering aangevraagd bij het Rijk en Europa voor extra investeringen en programmering.

Leefbaarheid (veilig en prettig leven)

Tijdens de ontwikkelstrategie is het DNA K-buurt opgesteld: een meervoudig perspectief op wat de K-buurt bijzonder maakt en het waard is te behouden. En is er een deep dive gedaan naar wat de visie van de jongeren op de ontwikkeling van de K-buurt is. Deze is hier terug te lezen.

Diverse plekken in de K-buurt lijken nu groots en leeg, uit veiligheid. De drang naar overzicht zorgt voor winderige, gure, verlaten, lege ruimte, vooral als het donker is ervaart een deel van de bewoners het als onveilig. Door meer afwisseling te maken in geborgenheid en overzicht, dus plekken te maken waar wat gebeurt, je prettig verblijft en meer levendigheid is, in combinatie met fijne routes waar je wordt gezien, kan dat het gevoel van onveiligheid wegnemen. Zowel in de ochtend, middag, avond en nacht.



Uitleg meervoudig perspectief DNA K-buurt www.bit.ly/dnakbuurtuitleg



Buurtvisie van de jongeren www.bit.ly/kmiddenbuurtvisiejongeren

Plekken om te ontmoeten

De K-buurt is een buurt waar veel culturen en groepen mensen door elkaar samenwonen. Door diverse plekken te maken van verschillende groottes, gebruik en inrichting kunnen mensen met elkaar afspreken of elkaar spontaan ontmoeten. K-midden (en de Bijlmer) kent een cultuur waarbij de openbare ruimte het gebied is waar mensen elkaar tegenkomen en bijpraten. Je spreekt niet thuis af voor een kopje koffie maar ontmoet elkaar op plekken buiten. In de zomermaanden gaat dat gepaard met eten en drinken. Dit wordt gefaciliteerd door de openbare ruimte op de juiste plekken op de juiste daarvoor in te richten. Daarbij wordt gestreefd dat mensen naar het plein te bewegen om dit sociaal samenzijn te faciliteren en dit uit de woonwijken weg te halen.

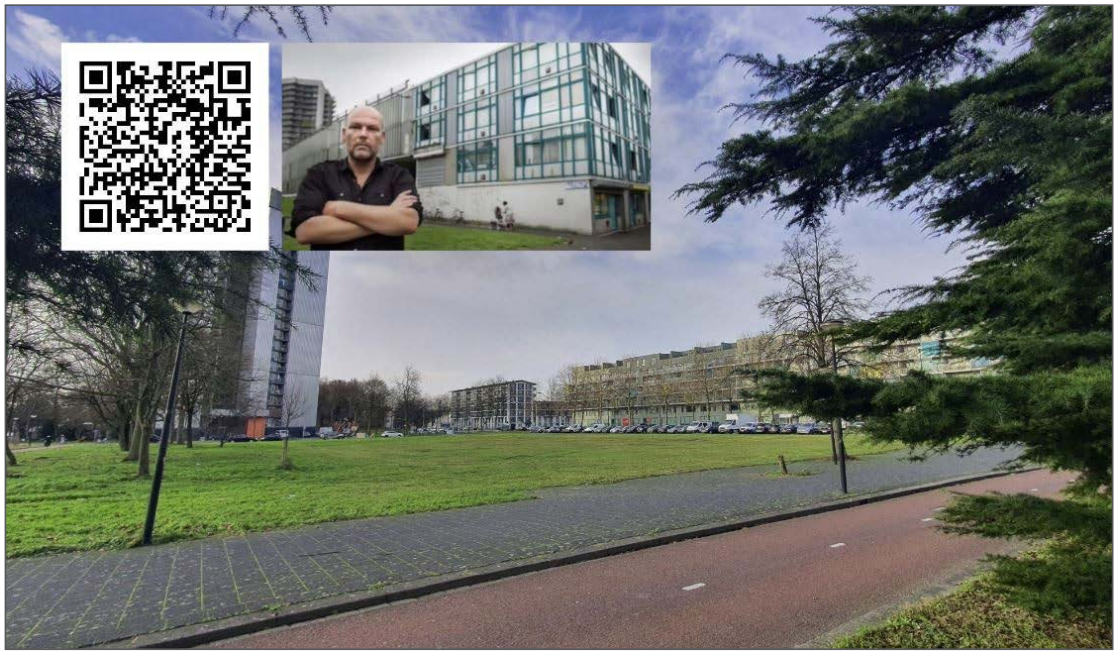
Gebouwen als schakels

Ook in de bebouwing zit verbinding. De huidige gebouwen, met name De Kameleon, worden ervaren als te groots en vormen een barrièrewerking. Nieuwe gebouwen worden kleiner van schaal en zijn een verbinding tussen de Karspeldreef en de omliggende gebieden. Zo moeten ze aansluiten op de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door een goede plint, overgang van openbaar naar prive en door de hoogte van het gebouw af te stemmen op wat er al tegenover staat. K-midden wordt omringd door systeemwijken uit de tijd van de Bijlmervernieuwing. Veelal laagbouwwijkjes die als reactie op de oude Bijlmer zijn gebouwd. De nieuwe bebouwing bestaat uit schakels die aan de kant de kleine schaal van deze wijkjes opzoekt, door daar lager te bouwen en meer aandacht aan de individuele woning te geven, en aan de andere kant richting de Karspeldreef de stedelijkheid heeft die aansluit bij de grote blokken van De Kameleon en Blok AB. Door

functies op elkaar aan te sluiten en te mixen is het aantrekkelijker en ontstaan er diverse aanleidingen om ze op diverse tijden te bezoeken. Daarbij kunnen ze ook als schakel dienen in energievraagstukken, als katalysator om omliggende wijken ook te verduurzamen, door bijv. samen een WKO te slaan.

De Karspeldreef

De Karspeldreef is een weg die veel plekken met elkaar verbindt maar door de drukte ook moeilijk oversteekbaar is en waardoor de noordelijke en zuidelijke kant twee gescheiden werelden lijken. Door prioriteit te geven aan de voetganger en ventwegen te verwijderen wordt de Karspeldreef een straat die gezelliger wordt en die verbindt. Door de Karspeldreef een nieuw profiel te geven moet er een straat ontstaan waarvan de twee zijden bij elkaar horen. Dit doen we door de ventwegen daar waar mogelijk weg te halen en de gevels van de nieuwe bebouwing naar de dreef toe te schuiven. Brede trottoirs worden fijne routes om te wandelen.
De dreef wordt zo minder voor de auto en meer voor de voetganger en fietser. Daar waar mogelijk worden bomen toegevoegd aan de bestaande bomen die de dreef begeleiden. Zo ontstaat er een robuustere groenstructuur. Om de Karspeldreef tot een geheel te maken worden er ook oversteekplaatsen verbeterd om zoals voetgangers of fietsers makkelijker van de ene naar de kant te komen.



Ontwikkelkavel bij toren Kralenbeek waar voorheen veel leven was www.bit.ly/memoriesgaragekralenbeek

Groen/blauwe netwerk

Rondom K-Midden bevinden zich delen van de ecologische hoofdstructuur van de Gemeente Amsterdam. Het groenblauwe netwerk van K-Midden is zo opgesteld dat het groen van het Bijlmermuseum zich verbindt mede door of via de groenstructuur van Kantershof en Karspelhof - ook qua natuurwaarden (op lokaal niveau) - met het nieuwe Brasapark. Hierdoor worden de natuurwaarden versterkt en levert het een positieve bijdrage aan de ecologie. Groenstructuren die worden doorgezet om zo grotere groengebieden met elkaar te verbinden. Op die manier vergroten we de leefruimte voor dieren en vogels. Ook wordt er onderzocht of een nieuwe waterverbinding mogelijk is.

Voetgangers, fietsers en scootmobielen

In K-Midden ontbreekt veelal de lokale verbondenheid voor de voetganger en de fietser. Deze blijft duidelijk achter bij de stedelijke en regionale verbondenheid voor auto en openbaar vervoer. Het gaat letterlijk om voetpaden die ontbreken en fietsroutes die onduidelijk zijn of als sociaal onveilig worden ervaren. Om tot een succesvolle ontwikkeling van K-Midden te komen is het noodzakelijk om te investeren in de lokale verkeersroutes voor langzaam verkeer in combinatie met snelle sociaal-veilige routes naar andere delen van de stad. Veel scootmobielers die een voetganger ontmoeten maken vaak even een praatje. Die moeten dan niet door een e-bike van de weg worden geduwd.

2.6 Sociale paragraaf

Inleiding

De ontwikkeling van K-midden wordt benaderd als een integrale opgave, waarin fysieke vernieuwing hand in hand gaat met sociale versterking. De fysieke ingrepen zijn een motor voor gemeenschapsontwikkeling. Ze vormen het fundament voor een leefbare, inclusieve en toekomstbestendige wijk.

Het uitgangspunt is dat een sterke buurt begint bij sterke mensen. Daarom staat de mens centraal in deze ontwikkeling: bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere lokale actoren worden actief betrokken. De transformatie van K-midden biedt ruimte om ontmoeting, eigenaarschap en samenwerking te stimuleren. Door sociale netwerken te versterken en kansen te creëren voor participatie, wordt de fysieke omgeving vernieuwd en het sociale weefsel versterkt.

Deze sociale paragraaf maakt daarmee de ambitie van integrale gebiedsontwikkeling concreet. Ze voegt de noodzakelijke voorwaarden toe om niet alleen stenen te stapelen, maar ook bruggen te bouwen – tussen mensen, generaties en perspectieven.

Door deze sociale paragraaf te integreren in het stedenbouwkundig plan, streven we naar een inclusieve en veerkrachtige gemeenschap waarin iedereen de kans krijgt om te gedijen en bij te dragen aan een bloeiende samenleving. De focus ligt eerst op de mensen, en daarna op de gebouwen, met de buurt in de lead. De sociale paragraaf helpt de ambitie van integrale ontwikkeling helder te maken op twee dimensies: fysiek en sociaal-economisch vlak. Deze benadering wordt doorvertaald tot op het niveau van de kavel en voegt de benodigde elementen toe om deze ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren. Het draagt bij aan brede welvaart in de wijk: een omgeving waarin mensen gezond, veilig en betekenisvol kunnen leven. Daarbij staat het gelijkwaardig meedoen centraal. Bewoners en betrokkenen zijn niet enkel ontvangers van verandering, maar mede-uitvoerders en vormgevers ervan. Door hen actief te betrekken in het ontwerpproces en uitvoering, wordt er gebouwd aan een gemeenschap die duurzaam is in zowel stenen als in relaties.

Het toevoegen van een sociale paragraaf aan een stedenbouwkundig plan is uniek en waarborgt de integraliteit die nodig is om de gestelde wijkontwikkeldoelen te bereiken. Normaal gesproken richt een stedenbouwkundig plan zich op de fysieke randvoorwaarden voor sociale ontwikkeling, zonder uitspraken te doen over partijen of programmaonderdelen buiten het fysieke bereik. Dit stedenbouwkundig plan gaat een stap verder, door sociale voorwaarden en instrumenten op te nemen die nodig zijn om bepaalde doelen te realiseren. Het legt de basis voor een werkwijze waarin fysieke en sociale ontwikkeling elkaar versterken. Een van de belangrijke instrumenten om dit te bereiken is het vastleggen van het Sociaal Kavelpaspoort.

Doelen

- Het langdurig borgen van de bijzondere samenwerkingsvorm die is ontstaan.
- Het maken van heldere afspraken over het borgen van de sociale doelen, die afwijken van de gebruikelijke werkwijze.
- Vastleggen van de co-creatie werkwijze in de komende fase(n).

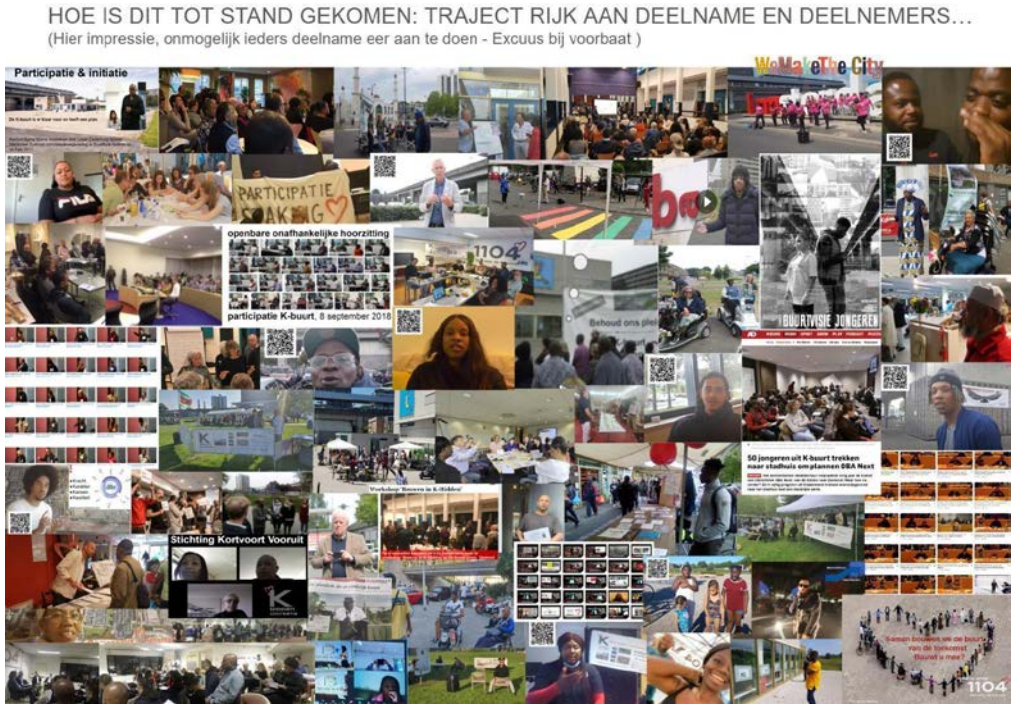
DNA K-buurt en verrijken zonder verdringen

De K-buurt kent sociale uitdagingen. Dit stedenbouwkundig plan wil verrijken zonder te verdringen. Het doel is niet om nieuwe, kapitaalkrachtige doelgroepen aan te trekken ten koste van de bestaande bewoners, maar om het sociale weefsel van de wijk te behouden en versterken. Veel huidige bewoners zijn stille krachten die hun belangen moeilijker kunnen verdedigen, waardoor zij zich moeten aanpassen aan nieuwkomers – in plaats van andersom. Dit illustreert de

keerzijde van gentrificatie: sociale én economische verdringing. Met dit stedenbouwkundige plan wordt dit fenomeen actief tegengegaan. De ontwikkeling van de wijk moet juist ten goede komen aan de huidige gemeenschap, en de kansen die ontstaan, moeten in de eerste plaats bij hen landen.

Innovatie in participatie en initiatief is key

De K-buurt heeft laten zien dat inzet op een community-driven ontwikkeling, waarbij bewoners actief deelnemen in co-creatieprocessen, een enorme impact kan hebben. Het versterken van zelforganisatie en het zichtbaar maken van die impact van bewonersinbreng is hierbij essentieel. In 2018 kreeg de buurt de status om te experimenteren met participatie, waarbij bewoners het voortouw namen, ondersteund door de gemeente. Inmiddels wordt participatie



Collage van bewonersproces

en initiatie georganiseerd door de buurt zelf, wat door het gebruik van het model van inclusieve opbouw participatie de zelforganisatie verder versterkt. Door samenwerking en wederzijds luisteren creëren we een leefomgeving die aansluit bij de behoeften van de gemeenschap, met ruimte voor de vaak over het hoofd geziene stemmen. Dit sluit aan bij het Masterplan Zuidoost en de Omgevingsvisie van Amsterdam. De lessen en praktijkvoorbeelden uit de K-buurt leveren een waardevolle bijdrage aan het bredere streven naar ‘Samen Stadmaken’ in heel Amsterdam.

Hoe is dit tot stand gekomen?

Uitgangspunten

De buurt hecht veel waarde aan het behoud van zorggemeenschappen en streeft ernaar om bij toewijzing van woningen bovenmatig voorrang te geven aan mensen met binding met de buurt en Zuidoost, om zo communities in stand te houden in plaats van te verdringen. Het doel is een ‘opstapbuurt‘ te zijn, waar huidige bewoners die hier al jaren wonen kunnen groeien en zichzelf kunnen blijven, in plaats van verdrongen te worden. De Just City index (een ontwerp- en planningsmethode die het mogelijk maakt om in co-creatie met bewoners te bouwen aan een rechtvaardige stad) is als handvat gebruikt om te beoordelen of iedereen een gelijkwaardige plek heeft. Hierbij gaat het niet om het verbeteren van de statistieken door meer mensen met betere statistische kenmerken te importeren, maar door de leefomstandigheden te verbeteren voor de mensen die hier altijd al hebben gewoond.

Voor het goede en integrale functioneren van de buurt zijn uitgangspunten geformuleerd. Een deel van deze uitgangspunten, zoals fysieke onderdelen (bijvoorbeeld vierkante meters), is vastgelegd in het SP. Echter, veel sociale uitgangspunten vragen om verdere uitwerking en toepassing in een volgende fase. Ze worden hieronder

opgesomd. Een uitgebreide beschrijving is in de bijlage Sociale Paragraaf te vinden. Daar is per uitgangspunt omschreven wat tot nu toe bereikt is, wat nog niet geborgd is, maar doel blijft en welke partij(en) met het uitgangspunt aan de slag moeten.

- DNA K-buurt en verrijken zonder verdringen.
- Diversiteit en Inclusiviteit.
- Sociale huur en Gemeenschapsvoorzieningen.
- Naast de hardware, ook de socialware.
- Community (Wealth) Building en Jongeren Talent Ontwikkelbuurt.
- Sociale Cohesie en Veiligheid.
- Geluid, nachtleven en sociaal contract in de buurt door de buurt.
- OBA Next: vliegwiel voor wijkontwikkeling.
- ABCD: Asset Based Community Development
- Co-creatie
- Inclusieve opbouw participatie

Sociaal kavelpaspoort

Net zoals een traditioneel kavelpaspoort fysieke randvoorwaarden stelt, legt het Sociaal Kavelpaspoort sociale randvoorwaarden vast. Hieronder worden de uitgangspunten toegelicht. De werkwijze is als volgt: alle uitgangspunten gelden voor alle kavels, maar er wordt in de volgende ontwikkelfase bij kaveluitgifte per kavel gekeken naar maatwerk vanuit de uitgangspunten. Dit om zo per kavel de beste integraliteit te bewerkstelligen. Participatie rondom de kaveluitgifte vindt plaats volgens principes beschreven in de Amsterdamse Participatieverordening (september 2024).
Uitwerking van de sociaaleconomische aspecten die betrekking hebben op de ontwikkeling van kavels wordt door de Wijk Ontwikkel Combinatie (WOC) uitgewerkt en uitgevoerd. Uitgebreide toelichting op de aspecten is in de bijlage te lezen.

1 op de 100 woningen een collectieve ruimte

Doel is, om op elk te bebouwen kavel het ontmoeten en de sociale cohesie te stimuleren, te faciliteren en te bevorderen. Hiertoe is vastgelegd dat bij alle (woning)bouwprojecten de ambitie is om collectieve ruimte te realiseren; collectieve ruimte beperkt zich niet tot louter sociale woningbouw. In het kavelpaspoort zal daartoe de fysieke vormgeving van de collectieve ruimte worden opgenomen.

Houtbouw een pré

In de Green Deal Convenant Houtbouw die op MRA-niveau met bouwende en ontwikkelende partijen is afgesproken dat vanaf 2025 20% van de woningproductie van hout en andere biobased materialen zal zijn. Het valt te verwachten, dat het bouwen in hout zich verder door zal zetten. Daarom wordt voor K-midden hier sterk op ingezet.

Integraal gelijkwaardige toegankelijkheid volgens NEN 9120/ Het ontwikkelen van een integraal gelijkwaardig toegankelijke buurt

Voor de toegankelijkheid van buitenruimte, gebouwen en woningen is in november 2001 het normblad NEN 9120 ontwikkeld. Het Bouwbesluit verwijst helaas niet naar de NEN 9120. Deze normering wordt pas van kracht op een bouwwerk wanneer betrokken partijen zelf de norm van toepassing verklaren. Bij elke kavelontwikkeling zal het PGZO (Platform Gehandicapten Zuidoost) worden ingehuurd als expert voor de toetsing op en begeleiding van de toegankelijkheid. Dit zal in alle sociale kavelpaspoort voor K-midden worden opgenomen.

Er worden een tweetal kavels gereserveerd voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

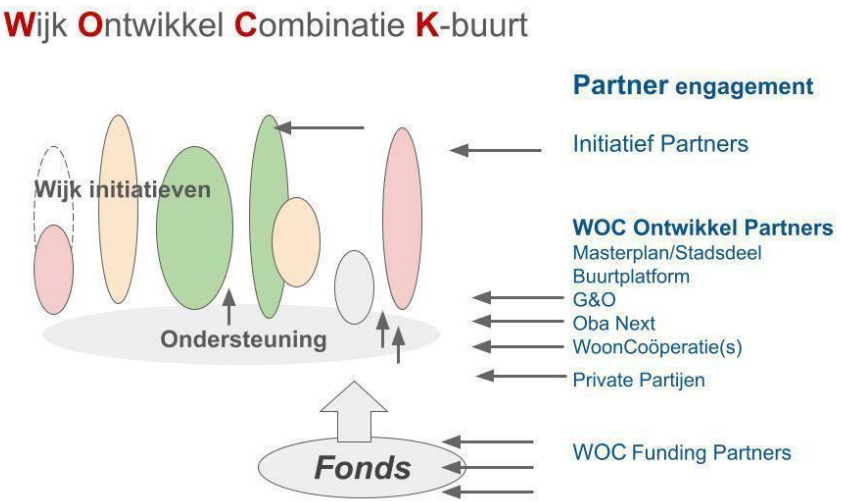
Voorlichting en begeleiding in het voortraject, en bij de uitvraag opnemen van een extra selectiecriterium als buurtbinding, moeten dit mogelijk maken. Voor het CPO-bouwen krijgen groepen uit Zuidoost educatie, voorlichting en begeleiding om organisatiekracht te ontwikkelen om gelijkwaardige kans te maken bij selectie vanuit de gemeentelijke kaartenbak voor CPO-bouwgroepen.

10% van alle woningen per segment geschikt voor rolstoelgebonden gebruikers

De wens is, om buiten de wettelijke verplichtingen en stedelijke taakstelling voor het bouwen van rolstoelgeschikte woningen 'een schepje erbovenop' te doen. Niet door iedere woning 100% rolstoelgeschikt te maken (vanuit kostenoverwegingen onhaalbaar) maar door wel meer aandacht te schenken aan een logische ruimtelijke indeling van de woningen. Daartoe zal bij elke kavelontwikkeling het PGZO (Platform Gehandicapten Zuidoost) worden ingehuurd als expert voor de toetsing op en begeleiding van de toegankelijkheid.

Medezeggenschap bewoners bij beoordeling tender

Bewoners krijgen zeggenschap bij het beoordelen van inzendingen via een tender c.q. prijsvraag. Dat kan, afhankelijk van de gekozen type tender, in de vorm van puntentelling/beoordeling op percentages, waarbij bijvoorbeeld de mate van aansluiting bij het DNA van K-midden kan worden beoordeeld door de buurt.



Processchema Wijk Ontwikkel Combinatie

Wijk Ontwikkel Combinatie; borging afspraken

Integraliteit is cruciaal voor het slagen van de gebiedsontwikkeling die hier gaande is. Er wordt gewerkt vanuit een gemeenschappelijk, buurtgedreven waardenperspectief. Voor de uitvoering van de afspraken wordt een organisatie opgezet die alle onderdelen van het plan en de belangrijkste partners bij elkaar brengt om tot een integrale ontwikkeling te komen. Deze Wijk Ontwikkel Combinatie (WOC) is, naast het Sociaal Kavelpaspoort, een belangrijk instrument om daadwerkelijk integrale wijkontwikkeling voor elkaar te krijgen.

Waarden

De ontwikkeling van de K-buurt is gestoeld op een aantal kernwaarden en werkwijzen die samen de basis vormen voor een integrale en gelijkwaardige wijkontwikkeling. Deze principes sturen niet alleen op resultaat, maar ook op de manier waarop dat resultaat tot stand komt: Het subsidiariteitsprincipe, het last mile fist principe (begin met ontwikkeling van dat wat de meest kwetsbaren bedient, doe daarna de rest) ABCD (ontwikkelen volgens de principes van Asset Based Community Development) Behoud van DNA (effectief gaat boven efficiënt), sturen op input (voor het slagen van de samenwerking is het van belang dat mensen die in de K-buurt werken de werkwijze omarmen). Geen verdringing van hen die er altijd al waren en we werken agile/adaptief (een lerende aanpak die ruimte laat voor bijstelling, groei en feedback uit de praktijk).

Hoe de WOC vorm aan zal gaan geven is aan de WOC zelf. Naast ruimtelijk uitgangspunten zoals hierboven geborgd in het sociaal kavelpaspoort is er een reeks sociaal economisch gerichte uitgangspunten, waarvan de uitwerking en uitvoering een taak van de WOC zal worden. Praktische uitwerking van deze uitgangspunten vindt in de volgende fase (na oprichting WOC) plaats. Uitwerking van de uitgangspunten is in de bijlage sociale paragraaf te lezen.


BIJLMERBIOS

Deel II
De plekken











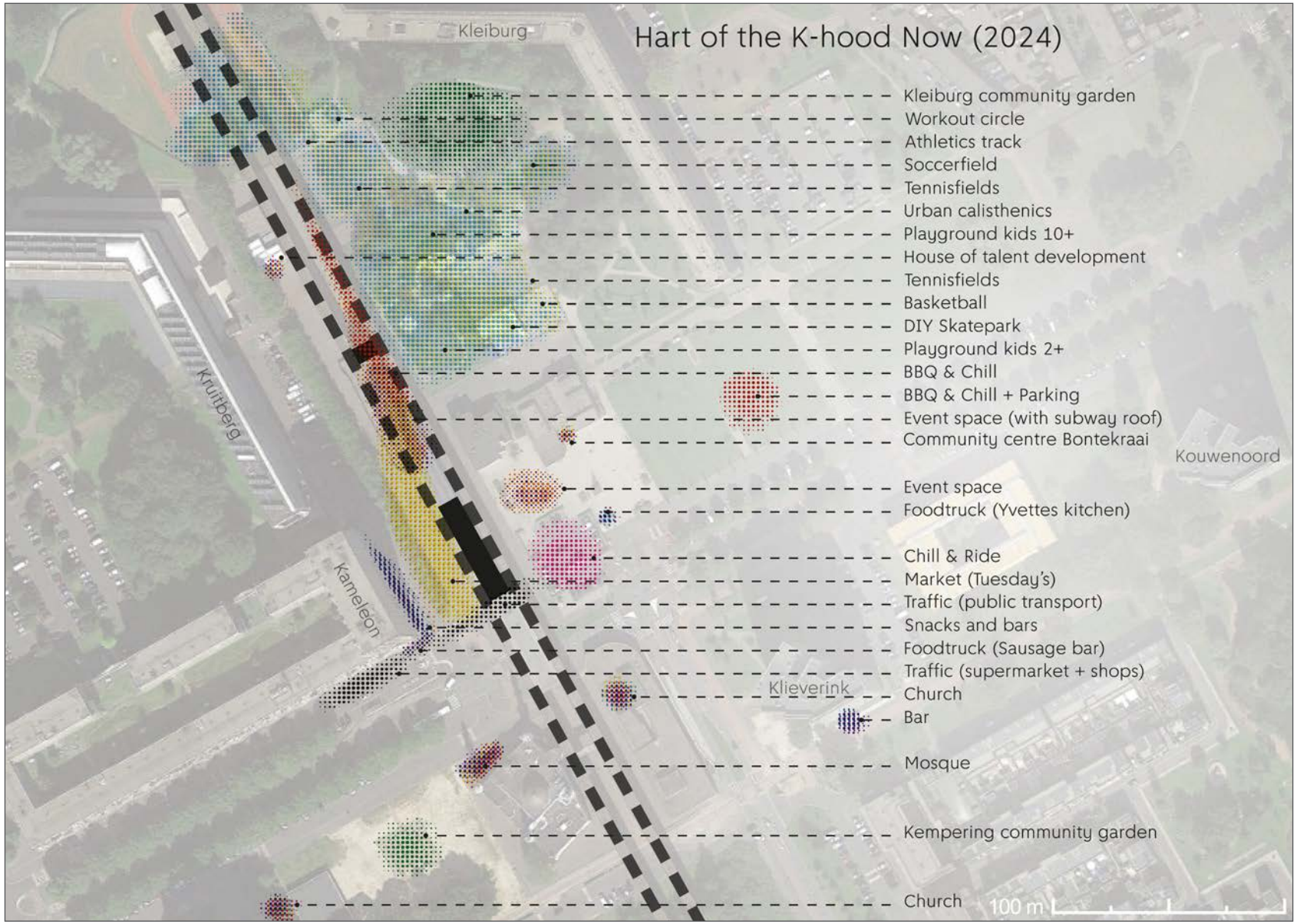
Huidige situatie openbare ruimte K-midden. Veel lege openbare ruimte, bestelbusjes geparkeerd en dominantie van auto's
bron:

Verbinden van het openbaar gebied

3

3.1 Huidige openbare ruimte

K-midden wordt gedomineerd door de auto en de grote hoeveelheid ruimte die aan de auto wordt geboden. Dit wordt vooral veroorzaakt door de ventwegen langs de Karspeldreef en de grote hoeveelheid parkeerplaatsen op het maaiveld. De ruimte en kwaliteit voor verblijven en ontmoeten blijft hierdoor achter.
De overvloed aan parkeerplaatsen zorgt er voor dat er gemiddeld genomen een lage parkeerdruk dan elders, maar de ervaring is anders. Vooral rondom het metrostation en rondom winkelcentrum De Kameleon is het druk in de openbare ruimte, zelfs als er nog ruimte in de parkeergarage van het winkelcentrum is. Een deel van de parkeerdruk wordt veroorzaakt door veel geparkeerde bedrijfsbusjes op deze ventwegen.
De Karspeldreef wordt ervaren als een barrière tussen de oorspronkelijke Bijlmer aan de noordzijde en de Bijlmervernieuwing aan de zuidzijde. Het profiel tussen de nieuwbouw van bijvoorbeeld De Kameleon en de bestaande torens is ruim 80 meter. Door het gebrek aan bebouwing ontbreekt het aan een duidelijk straatprofiel. De ruimte loopt als het ware weg; hier ontbreekt de menselijke maat.
Door de Bijlmervernieuwing is er een lappendeken aan architectonische bouwstijlen rondom K-midden ontstaan in voornamelijk laagbouw. Het resultaat voor de openbare ruimte is: weinig eenheid tussen de wijkjes. Het geeft een rommelig en ongedefinieerd karakter.



Gebruik van de openbare ruimte in K-midden

3.2 Plekken maken vanuit de omgeving

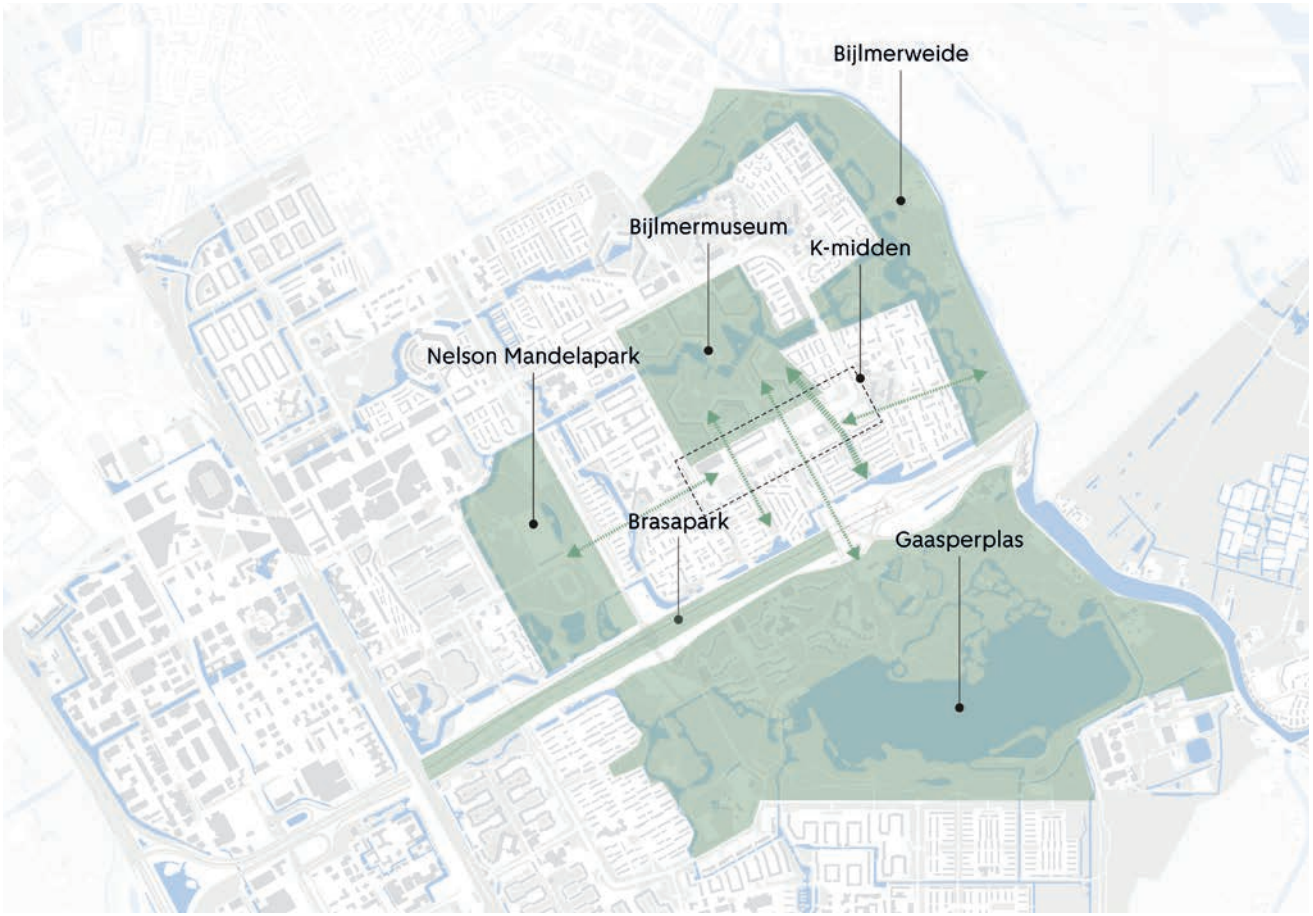
De Bijlmermeer en K-midden kennen een heldere structuur waardoor duidelijke plekken ontstaan. In K-midden kennen wij de grote flats in de parkachtige omgeving, de Karspeldreef en de monumentale metrolijn op poten.
Op een hoger schaalniveau is de Karspeldreef onderdeel van de ringstructuur in de Bijlmer die via de Gooiseweg en de Kromwijkdreef aansluiten op de omliggende wegenstructuur.
Voor de fietsers is de route aan de zuidkant een belangrijke verbinding van Diemerscheg en Bijlmerweide via K-midden naar het Nelson Mandelapark en via het Bullewijkpad richting Amstel III en Amstelscheg.
De groenstructuur sluit aan op de grotere groengebieden, Bijlmerweide, Brasapark, Nelson Mandelapark en het Bijlmermuseum.



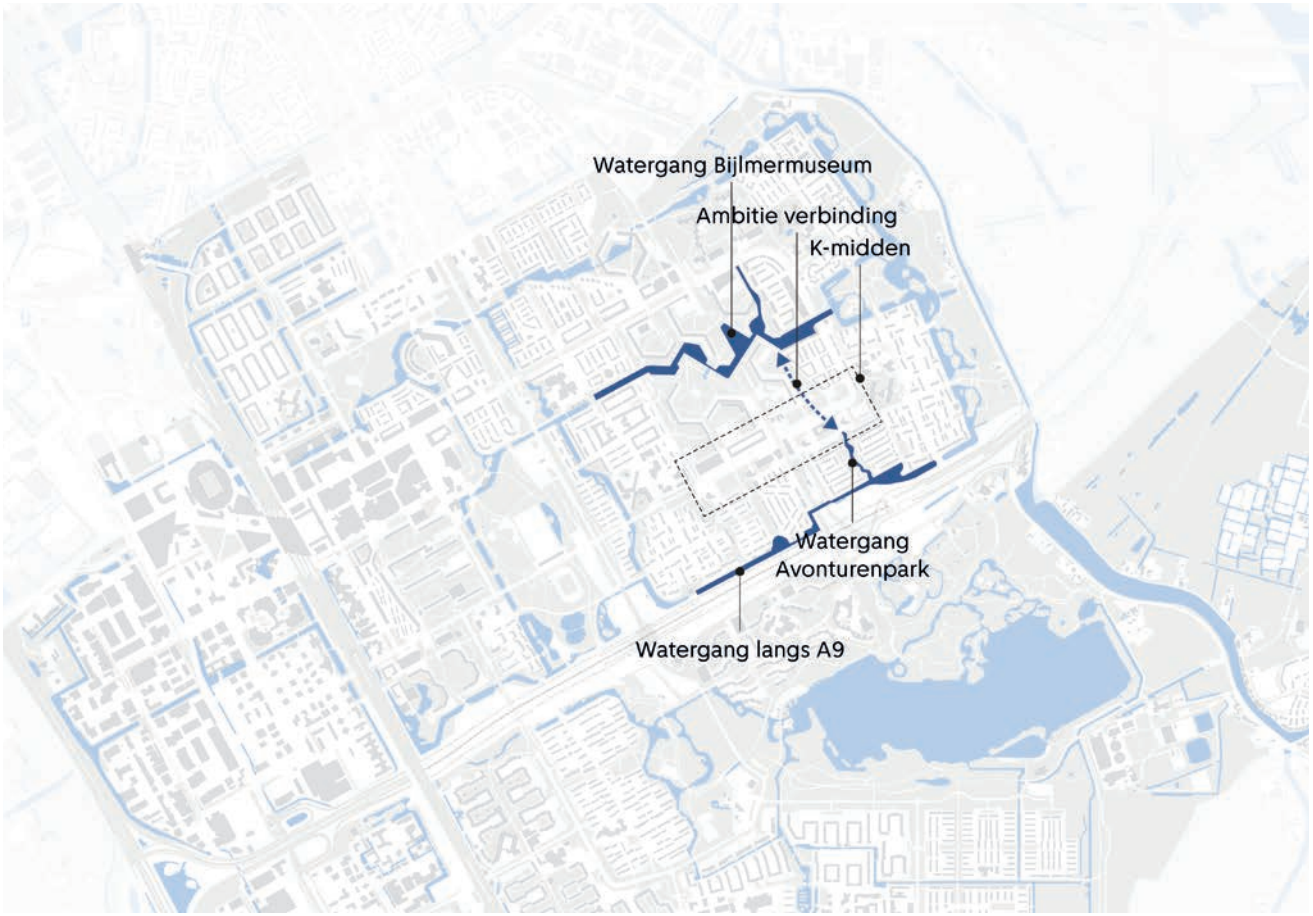
Metrobaan met ondergelegen atletiekbaan

Groen:

De Bijlmermeer is befaamd om het groene karakter. Naast het Nelson Mandelapark en de flats in het groen wordt de Bijlmermeer omringd door de Bijlmerweide, de Gaasperplas met het Gaasperplaspark en het ontluikende groen op dak van de A9-tunnel; het Brasapark. Een aantal van de groene zones om deze groengebieden met elkaar te verbinden lopen door K-midden. De belangrijkste opgave is om het groen van het Bijlmermuseum te verbinden met het Brasapark/Gaasperpark/plas en de Bijlmerweide. Hiervoor liggen kansen ter hoogte van Krombekstraat, de Kromwijkdreef en het park ter hoogte van de Koolrabistraat. Oostwest liggen groene verbindingen vooral als begeleiding van de langzaam verkeersroutes. Ook kent de Karspeldreef een groene bomenstructuur die belangrijk is om zichtbaarder te maken.



Kansen voor versterken en verbinden van groen



Kansen voor een nieuwe waterverbinding

Blauw:

Water gaat in stedelijk gebied een steeds voornamere rol spelen. Niet alleen als verbinding maar het oppervlaktewater zorgt ervoor dat bij extreme buien het water kan worden opgevangen en afgevoerd. K-midden is laaggelegen en kent geen waterpartijen. Wel ligt de hele K-buurt als een eiland omringd door water. Het is al lang de wens van de buurt om daar meer gebruik van te maken door er drijvende eilanden in te maken die mooi en functioneel van karakter kunnen zijn als broedplaats voor vogels. Beter gebruiken van het water is een belangrijke opgave. Er ligt ambtelijk een wens om het water van het Bijlmermuseum te koppelen met dat van het park bij de Koolrabistraat.



Kansen voor fietsverbindingen

Fiets- en Voetgangersverbindingen:

Door K-midden loopt ter hoogte van het Kantershofpad een belangrijke oostwest fietsverbinding vanaf De Gaasp/ Bijlmerweide via het Nelson Mandelapark tot aan de Amstelscheg. Deze route is aangemerkt als Hoofdnet Fiets en is de belangrijkste route die aansluit op het fietsnetwerk van Zuidoost om naar bijvoorbeeld De Amsterdamse Poort te gaan. Binnen dit netwerk heeft het fietspad ten zuiden van de flats Kleiburg, Kruitberg, Kikkenstein en onder de Gooiseweg een belangrijke plek. De noord-zuid verbinding richting Gaasperdammertunnel bij de Kromwijkdreef wordt binnenkort aangelegd. In noordelijke richting naar Amsterdam-centrum, -oost en Diemen verdienen de huidige verbindingen een stuk verbeterd te worden. Gekoppeld aan het fietsnetwerk ligt er een kans om groenstructuren te verbinden waardoor het ecologische en recreatieve netwerk wordt versterkt. Hoofdprioriteit zijn goede routes voor fiets, voetganger en scootmobiel naar en rond het plein. Huidige routes eindigen zomaar. Deze routes moeten verbeterd en versterkt worden. Een voorbeeld van zo'n belangrijke route is die van Koornhorst naar Kraaiennest via de Oliepalmstraat.



Voetgangersgebieden Zuidoost



Huidig gebruik (foto Karspeldreef, juli 2023)

Verdichten, verbinden, verrijken

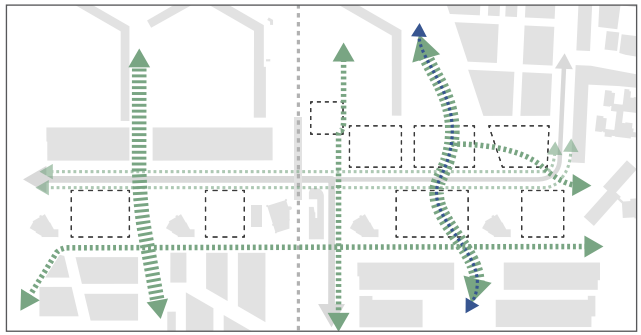
4

De ambities voor het stedenbouwkundig plan voor K-midden kennen drie hoofdthema's:

- Verdichten: het toevoegen van woningen zorgt niet alleen voor een toename van bevolking maar brengt kansen met zicht mee en zorgt voor meer draagvlak voor nieuwe en bestaande voorzieningen;
- Verbinden: zowel sociaal als fysiek versterken we verbindingen in vooral de openbare ruimte. Sociaal door te zorgen dat de openbare ruimte is ingericht op ontmoeten en verblijf. Fysiek door routes te verbeteren voor zowel mensen als natuur en de bebouwing schakels met de omgeving te laten zijn;
- Verrijken (zonder verdringen): Verdichten biedt niet alleen meer draagvlak maar geeft ook aanleiding om een gebied te verrijken. Niet in geld, maar in kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij zetten we in op een verbetering van de openbare ruimte, een breder aanbod in winkels en voorzieningen, ruimte voor ontwikkeling en biodiversiteit.

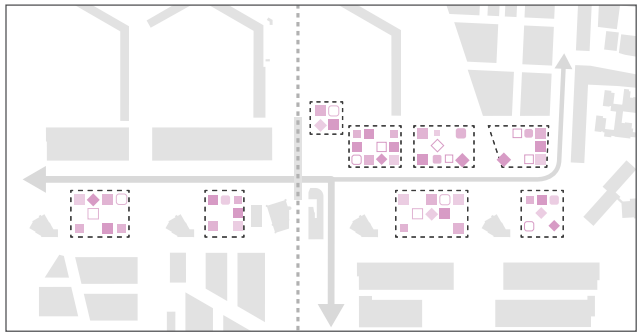
Deze worden schematisch weergegeven op de volgende pagina's en later in het plan vormgegeven.





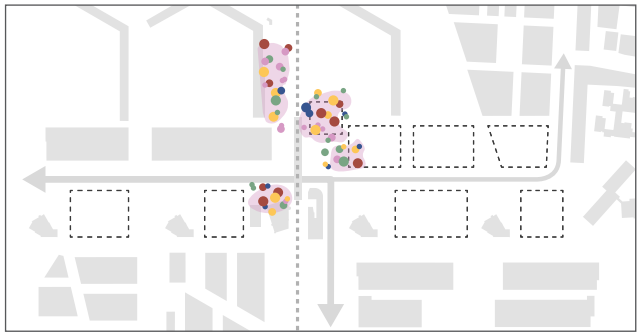
Een plek om te wonen

In K-midden worden 1.250 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad in de buurt. Door te verdichten komen er meer woningen bij en kunnen de jongeren die (veel) te lang thuis wonen eindelijk op eigen benen staan. Daar hebben ze immers hun familie, vrienden en wellicht werk. Daarbij kijken we niet naar de leeftijdsgrens zoals starterswoningen die kennen, omdat velen over die grens hen nog bij hun ouders wonen maar spreken we over starters. Daarnaast komen er nieuwe bewoners in K-midden bij die hun eigen cultuur meebrengen.



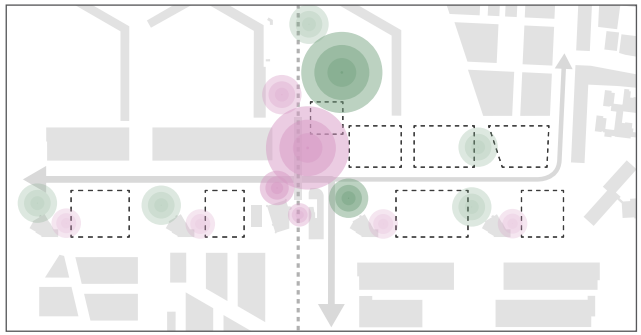
Ruimte voor voorzieningen

Verdichten is niet alleen het toevoegen van woningen. Verdichting betekent ook extra ruimte en draagvlak voor economische, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Voorzieningen die bijdragen aan een levendige wijk, waar mensen zich kunnen ontplooien en ondersteuning krijgen. Met meer mensen die zijn zaak komen bezoeken heeft de plaatselijke ondernemer meer bestaansrecht, of kunnen er leuke zaakjes worden toegevoegd.



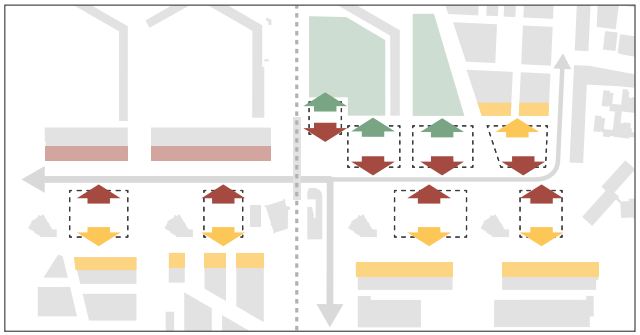
Leefbaarheid (veilig en prettig leven)

Diverse plekken in de K-buurt lijken nu groots en leeg. Dit is vaak ingegeven uit veiligheidsoverwegingen. Die drang naar overzicht zorgt voor winderige, gure, verlaten, lege ruimtes. Vooral ’s avonds en ’s nachts ervaart een deel van de bewoners dit als onveilig. Door meer afwisseling te maken in geborgenheid en overzicht, dus plekken te maken waar wat gebeurt, je prettig verblijft en meer levendigheid is, in combinatie met fijne routes waar je wordt gezien, kan dat het gevoel van onveiligheid wegnemen. Zowel in de ochtend, middag, avond en nacht.



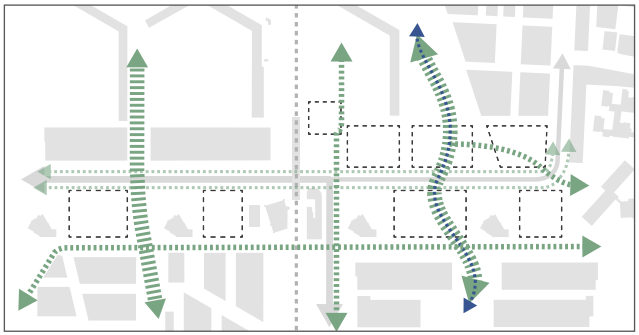
Plekken om te ontmoeten

De K-buurt is een buurt waar veel culturen en groepen door elkaar samenwonen. Door diverse plekken te maken van verschillende groottes, gebruik en inrichting kunnen mensen met elkaar afspreken of elkaar spontaan ontmoeten. K-midden (en de Bijlmer) kent een cultuur waarbij de openbare ruimte het gebied is waar mensen elkaar tegenkomen en bijpraten. Je spreekt niet thuis af voor een kopje koffie, maar ontmoet elkaar op plekken buiten. In de zomermaanden gaat dat vaak gepaard met eten en drinken. Dit wordt gefaciliteerd door de openbare ruimte op de juiste plekken daarvoor in te richten. Daarbij wordt gestreefd mensen naar het plein te bewegen om dit sociaal samenzijn te faciliteren en dit uit de woonwijken weg te halen.



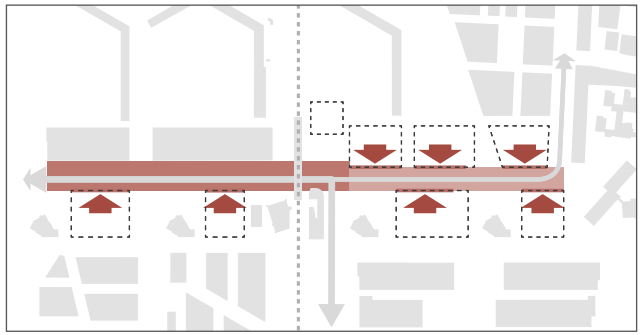
Gebouwen als schakels

Ook in de bebouwing zit verbinding. De huidige gebouwen, met name winkelcentrum Kameleon, worden ervaren als te groots en vormen een barrièrewerking. Nieuwe gebouwen worden kleiner van schaal, en vormen een verbinding tussen de Karspeldreef en de omliggende gebieden. Dit kan door de hoogte van de nieuwbouw af te stemmen op wat er tegenover staat. K-midden wordt omringd door systeemwijken uit de tijd van de Bijlmervernieuwing; veelal kleinschalige laagbouwwijken die als reactie op de grootschalige oude Bijlmerflats zijn gebouwd. De nieuwe bebouwing bestaat uit schakels die aan de kant de kleine schaal van deze wijkjes opzoekt, door daar lager te bouwen en meer aandacht aan de individuele woning te geven, en aan de andere kant richting de Karspeldreef de stedelijkheid heeft die aansluit bij de grote blokken van De Kameleon en Blok AB. Door functies op elkaar aan te sluiten en te mixen is het aantrekkelijker en ontstaan er diverse aanleidingen om ze op diverse tijden te bezoeken. Daarbij kunnen ze ook als schakel dienen in energievraagstukken, als katalysator om omliggende wijken ook te verduurzamen, door bijv. samen een WKO te slaan.



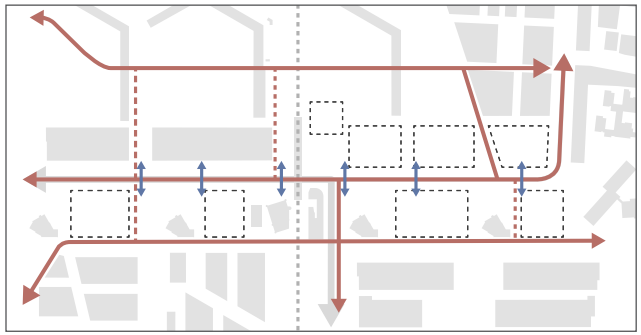
Groen/blauwe netwerk

Rondom K-midden bevinden zich delen van de Amsterdamse ecologische hoofdstructuur . Het groenblauwe netwerk van K-midden is zo opgesteld dat het groen van het Bijlmermuseum via de groenstructuur van Kantershof en Karspelhof wordt verbonden met het nieuwe Brasapark. Deze verbinding versterkt de natuurwaarden (op lokaal niveau) en levert een positieve bijdrage aan versterking van de ecologie. Groenstructuren worden doorgezet om zo grotere groengebieden met elkaar te verbinden. Daarnaast wordt er een nieuwe waterverbinding gerealiseerd. Op die manier werken we aan sterke ecologische verbindingen en vergroten we de leefruimte voor dieren.



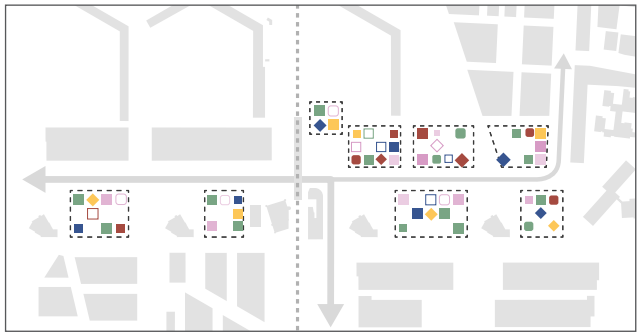
De Karspeldreef

De Karspeldreef is een weg die veel plekken met elkaar verbindt maar door de drukte ook moeilijk oversteekbaar is. Deze drukte maakt dat de noordelijke en zuidelijke kant twee gescheiden werelden lijken. Door prioriteit te geven aan de voetganger en de ventwegen te verwijderen wordt de Karspeldreef een straat die gezelliger wordt en die verbindt.
Door de Karspeldreef een nieuw profiel te geven moet er een straat ontstaan waarvan de twee zijden bij elkaar horen. Dit doen we door de ventwegen daar waar mogelijk weg te halen en de gevels van de nieuwe bebouwing naar de dreef toe te schuiven. Brede trottoirs worden fijne routes om te wandelen. De dreef wordt zo minder voor de auto en meer voor de voetganger en fietser. Daar waar mogelijk worden bomen toegevoegd aan de rijen bestaande bomen die de dreef begeleiden. Zo ontstaat er een robuustere groenstructuur. Om de Karspeldreef tot een geheel te maken worden er ook oversteekplaatsen verbeterd om voetgangers of fietsers makkelijker van de ene naar de kant te laten komen.



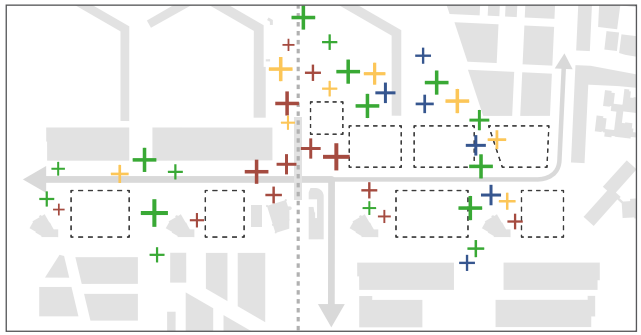
Voetgangers, fietsers en scootmobielen

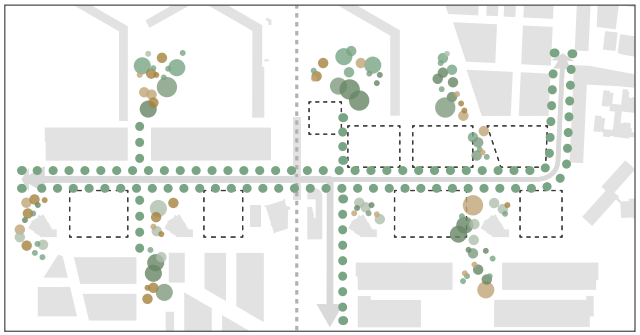
In K-midden ontbreekt de lokale verbondenheid voor de voetganger en de fietser. Deze blijft duidelijk achter bij de stedelijke en regionale verbondenheid voor auto en openbaar vervoer. Dan gaat het soms letterlijk om voetpaden die ontbreken en fietsroutes die onduidelijk zijn, of als sociaal onveilig worden ervaren. Om tot een succesvolle ontwikkeling van K-midden te komen is het noodzakelijk om te investeren in de lokale verkeersroutes voor langzaam verkeer, in combinatie met snelle sociaal-veilige routes naar andere delen van de stad. Veel scootmobielers die een voetganger ontmoeten maken vaak even een praatje. Die moeten dan niet door een snelle e-bike van de weg worden geduwd.



Leven (van jongeren) verrijken

De K-buurt is een buurt met veel jongeren. Voor deze jongeren is nog veel te weinig te doen. Ze moeten zich hier kunnen ontwikkelen en daarnaast moeten ze zich zelfstandig kunnen vestigen. Dit plan moet ze een leefstart geven. Maar jezelf ontwikkelen door opleiding of een onderneming is niet alleen voor jongeren goed. Je kennis en kunde doorgeven aan de volgende generatie is niet alleen goed voor de jongeren, maar kan ook ouderen betekenis aan hun leven geven. Verdichten biedt de kans om het gebied te verrijken door variatie te maken, nieuwe dingen toe te voegen en het bestaande te versterken. Het verrijken geldt voor de huidige bewoners en hun omgeving. Dit dient niet te worden bereikt door papieren en statistieke verrijking door ruimte te maken voor rijke nieuwe bewoners en de bestaande bewoners te verdringen, maar door het concept van een ‘’opstap buurt’’



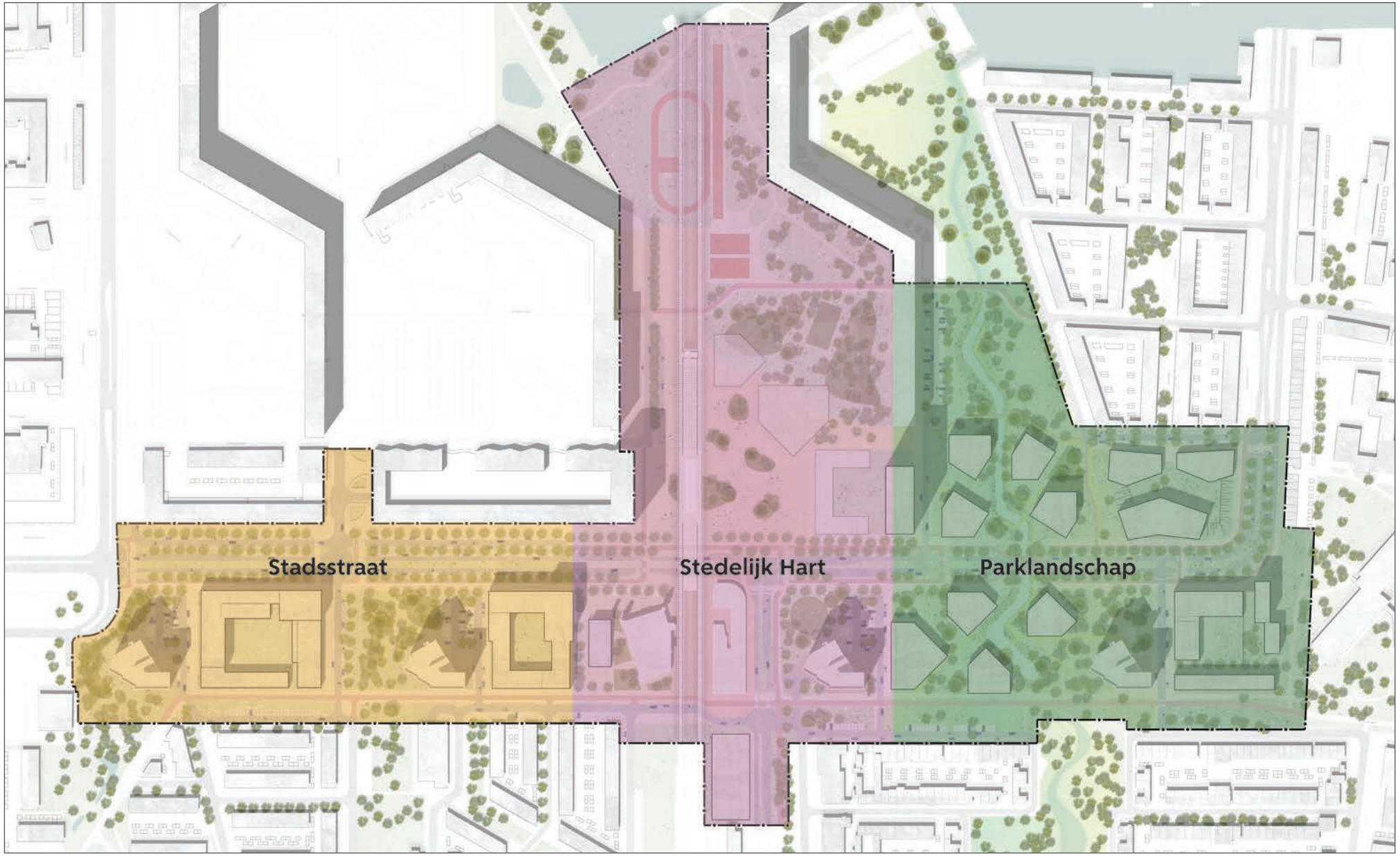


Huidige structuur verrijken

De K-buurt is als buurt heel herkenbaar met veel erfgoed: de bovengrondse metro met zijn betonnen pilaren, de honingraatflats, de vier K-torenflats als mastodonten. Maar ook immaterieel erfgoed, verhalen, verwijzingen naar de (inmiddels gesloopte) dreven, bebouwing, garages, etc. Een buurt met veel bestaande kwaliteiten: de markt, het groen, de grote speeltuin, ruimte voor streetart, de buurtfunctie van de Bonte Kraai, de bomen langs de wegen, het metrostation. Deze kwaliteiten vormen het karakter van de buurt, ze worden herkend en gewaardeerd. Dit erkennen we en willen we versterken. De waarde van het erfgoed wordt herkend en erkend en verrijkt door aanvullingen daarop.

Meer groen en biodiversiteit

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het principe ‘groen tenzij’. Dat houdt in dat er een grote toevoeging aan kwalitatief groen in de buurt komt wat ten goede komt aan hittestress, wateroverlast en biodiversiteit. Dat draagt bij aan de leefbaarheid en gezondheid van de bewoners. Vooral door de oostkant van het plan aan te passen ten opzichte van oorspronkelijke plannen kan een parkachtige beleving ontstaan waardoor veel extra kwalitatief groen kan worden toegevoegd.
Biodiversiteit betreft zowel planten als dieren, maar in de huidige situatie wordt de diversiteit in beide gevallen als beperkt en eentonig ervaren. Voor de biodiversiteit is het van belang dat er een gezonde bodem is en een aaneenschakeling in verscheidenheid van ‘groen’ (als in plekken voor organismen) en een gefaseerd maaibeleid. In het plan is het daarom gunstig dat er meer afwisseling komt van plekken in de openbare ruimte, in voorzieningen en in het ‘groen’. Hiermee wordt de buurt diverser en aantrekkelijker, niet alleen voor de mens, maar juist ook voor de andere levende organismen in de natuur.



Drie verschillende deelgebieden

Drie identiteiten in één gebied

5

Het projectgebied strekt zich uit langs de Karspeldreef over een lengte van ongeveer 840 meter. Ter vergelijking: dit is dezelfde lengte Amsteloever, vanaf het Amstelhotel langs de Amstel tot aan het Stadhuis/Muziektheater. Hart van de buurt is het gebied rond de metrobaan, waarbij de verhoogde metro als centrale spil fungeert. Dit gebied ligt tussen de Atletiekbaan en Fort Kraaiennest en het punt waar de Kromwijkdreef richting A9 begint. Aan beide zijden van de verhoogde metrobaan bevinden zich verschillende gebieden; aan de westzijde een stadstraat, aan de oostzijde ligt een parkachtige omgeving.

De openbare ruimte in het hart kent twee delen: één sport- en spelgebied, dat meer de tuin van de buurt is en een vertiergebied, dat meer de Living Room is.
Het oostelijk deel wordt een gebied met een landschappelijke oriëntatie en een noord-zuid groenbeleving die het Bijlmermuseum doortrekt over en door de Karspeldreef. De landschappelijke contouren zullen dit ondersteunen en de Karspeldreef als het ware laten opgaan in een parkachtige beleving. De spreiding van kleinschalige werkruimtes in plinten door het hele gebied zorgt voor verrassende ontmoetingen en een bijzondere identiteit.

Aan de westzijde komt een stedelijke woonomgeving die zich oriënteert op de Karspeldreef, Via dit gebied leidt het mensen vanuit de richting Gooiseweg naar het plein toe.

Er is een onderscheid te maken tussen de toekomstige bebouwing aan de zuid- en de noordzijde van de Karspeldreef. Aan de zuidzijde vult nieuwe bebouwing de lege ruimte op tussen de vier K-torenflats die is ontstaan door sloop van de parkeergarages. Deze blokken definiëren de Karspeldreef, een gebiedsontsluitingsweg waaraan voorzieningen liggen en waar de mensen het meest in beweging zijn. Anderzijds dienen ze aansluiting te zoeken met de zuidelijker gelegen wijken van de Bijlmervernieuwing: Laag-Kralenbeek, Nieuw Kempering en Laag-Kouwenoord.

De openbare ruimte is de genius loci, ofwel de geest van de plek. Het plan voor K-midden is in die zin ook een plan waar het accent sterk op de openbare ruimte ligt. Vanuit hier beleeft men de buurt. De gebouwen hebben daar een belangrijke rol in; ze definiëren deze ruimte. Vanuit de ruimte is een onderverdeling gemaakt die uitgaat van drie plekken die het plan voor K-midden definiëren:

Hoogstedelijk, het Hart van de buurt

Het hoogstedelijke gebied met het plein als centrale ruimte, het kerngebied van K-midden: het geheelde hart van de K-buurt en de verhoogde metrobaan die als spil daardoorheen ligt.

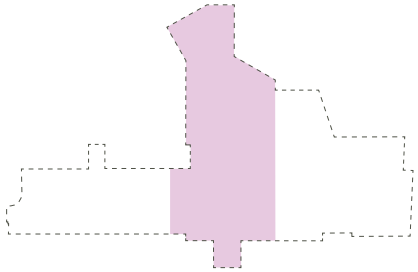
Parklandschap

In de luwte aan de oostzijde is ruimte voor een parklandschap met een groen/blauwe corridor, het Parklandschap.

Stedelijk

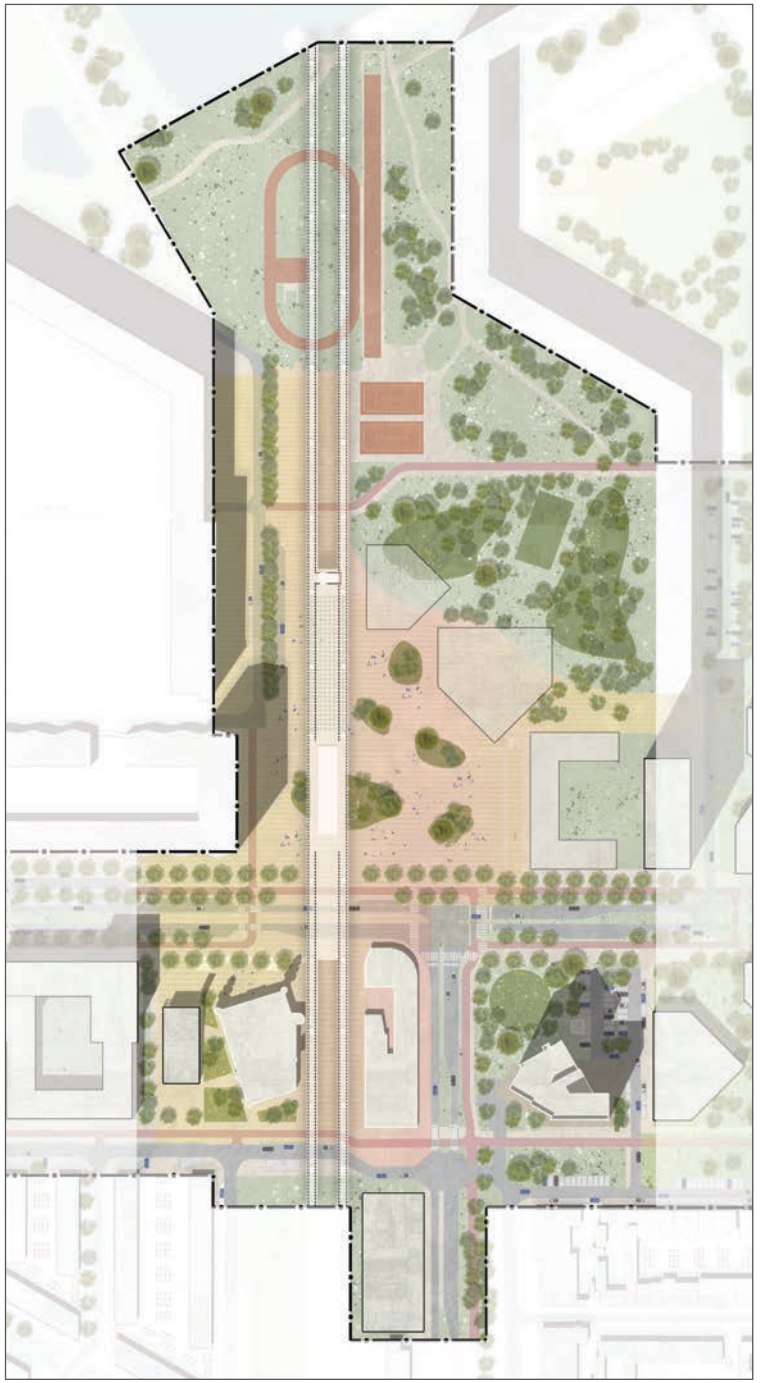
Het stedelijke gebied aan de westzijde wordt gedomineerd door het winkelcentrum De Kameleon met bouwmogelijkheden op de locatie van de voormalige parkeergarages Kralenbeek en Kempering. Door de ruimte opnieuw vorm te geven wordt dit deel een stedelijke straat.

5.1 Het Stedelijk Hart



In het kerngebied bevinden zich de meeste ingrediënten die sociaal en culturele waarde toevoegen aan de wijk. Rondom het metrostation Kraaiennest bevinden zich gebouwen met onderin de gebouwen plinten met programma met een aantrekkende werking voor de gehele stad en de regio. De openbare ruimte wordt zo ingericht, dat deze op meerdere manieren inzetbaar is voor de verschillende groepen die daar gebruik van willen maken. In het kerngebied komen veel functies en voorzieningen samen en zorgen daarmee voor een levendig deel stad, een stadskern. Hier gaan kinderen spelen, wordt gesport en ontmoeten mensen elkaar. Er is ruimte voor iedereen en voor verschillende behoeftes. Het Hart van de buurt wordt de huiskamer van K-midden.

Het plein vorm het hart van de buurt. Een plein voor de buurt maar ook voor de stad. Het plein ligt pal in het zicht als men vanaf de A9 met de auto de Bijlmermeer in komt rijden, een van de entrees van de stad. De reuring zal zich vooral concentreren op en rond het plein. ‘The Living Room’ is een inventarisatie samengesteld door de buurt om aan te geven hoeveel er op en rond het plein gebeurt en met welke ingrediënten we het plein en het speelterrein inrichten.

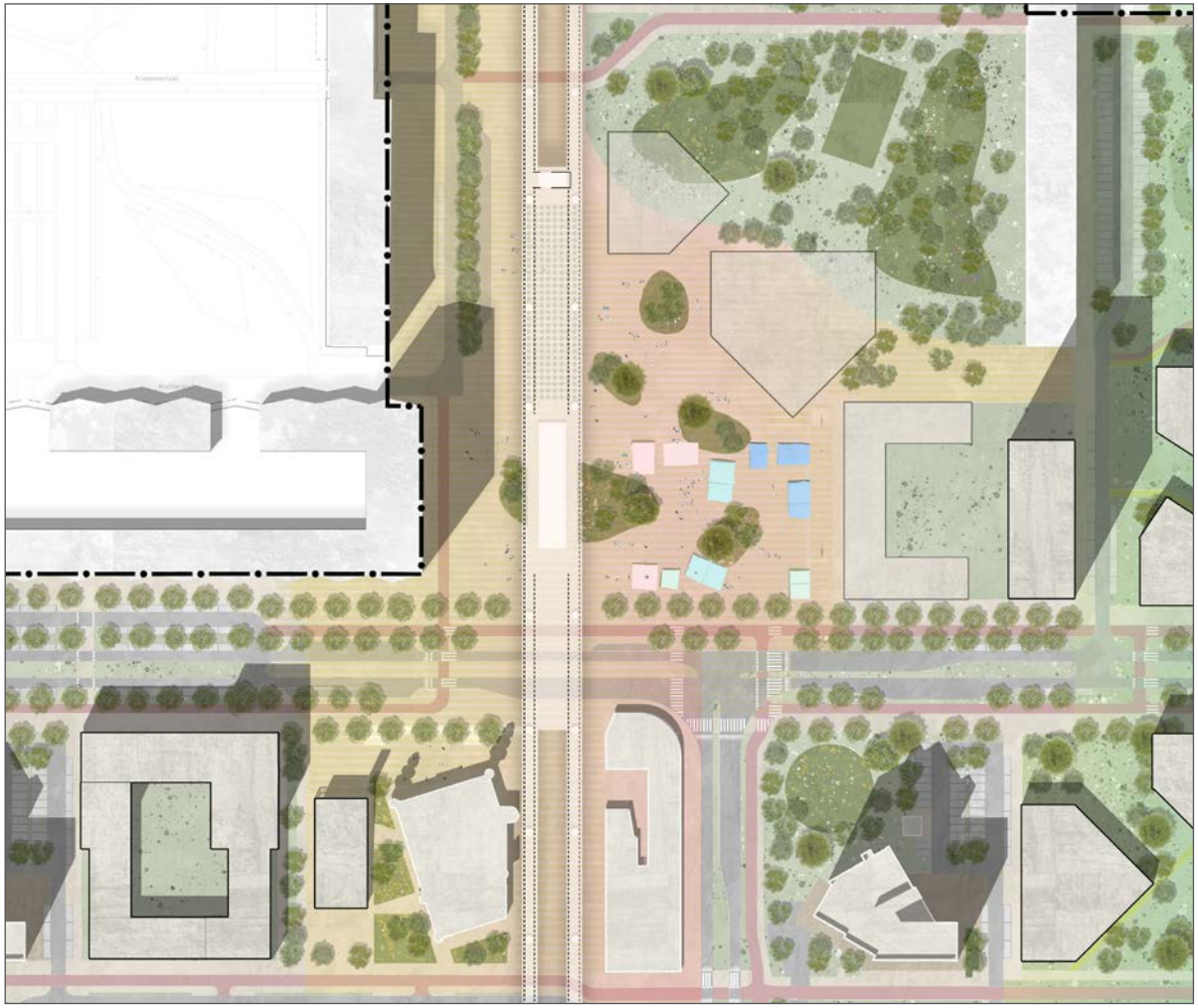


Deelgebied het Stedelijk Hart

Uitgangspunten plein

In de Ontwikkelstrategie is een hoofdvorm van het plein bepaald door de bouwvolumes zo te positioneren dat er een akoestische bubbel kan ontstaan. Met de komst van de OBA Next zal deze opzet veranderen. Er zijn wel al kaders voor het plein opgesteld:

- Het plein is een plek met reuring waar geluid gemaakt mag worden. De opstelling van de gebouwen vormt een akoestische bubbel en is zo ontworpen dat geluid van het plein beperkt overlast geeft in de woningen aan het plein en in de omgeving.
- De aantrekking van het plein ligt in de vormgeving, de activiteiten op het plein en in de omliggende plinten;
- Door de autoroute voor de Kameleon weg te halen loopt het plein door tot de Kameleon. Dit biedt ruimte voor een mogelijk terras waardoor de Kameleon meer betrokken wordt bij het plein;
- Het metrostation wordt in het ontwerp meegenomen: van barrière in een verkeersruimte naar een verbindend element aan de verblijfsruimte dat rondom geprogrammeerd kan worden en met voldoende ruimte voor fietsparkeren. Aan elke zijde wordt aandacht besteed hoe deze in te passen;
- Een goed plein biedt fijne, persoonlijke plekken om te verblijven, waar men gratis of met een consumptie kan zitten. Het is belangrijk om rekening te houden met schaduw en zon, waarbij de juiste activiteiten en horecaterrassen op de juiste plekken worden geplaatst, afhankelijk van het moment van de dag.
- Rondom het plein wordt de inrichting volgens de Puccini-methode uitgevoerd, waarbij het ontwerp voor het voetgangersgebied gebruik maakt van elementen uit het buurtpleinen-pallet. Voor het plein zelf is een afwijking van 5% ten opzichte van de Puccini-methode afgesproken. Inrichtingselementen, zoals bankjes en zitranden, worden op een mensvriendelijke manier toegepast, zoals in de rest van de buurt. Er worden geen elementen van hostile design of maatregelen tegen slapen geïntroduceerd, wat volledig in lijn is met de principes van de Puccini-methode.



Voorbeelduitwerking van het plein

Het concept voor de openbare ruimte in K-Midden richt zich op het creëren van een bruisend plein, deels gelegen onder de metrobaan, dat fungeert als een ontmoetingsplek voor zowel wijkbewoners als bezoekers. Het stedelijke hart, met het plein als een 'woonkamer', bestaat uit verschillende met elkaar verbonden zones die ruimte bieden voor diverse activiteiten, zoals sport, spel, tuinieren en ontspanning. Deze zones worden gezamenlijk met de gebruikers en buurtbewoners ontworpen en dragen bij aan een levendige en sociale omgeving.



Referentie plein: Israels Plads Copenhagen



Referentie plein: Pacific Plaza, Dallas USA



Referentie plein: Hertog Jonahs Torg Zweden



Referentie plein: MFO plein, Zurich



Aanzicht toekomstig plein vanaf het metroperron



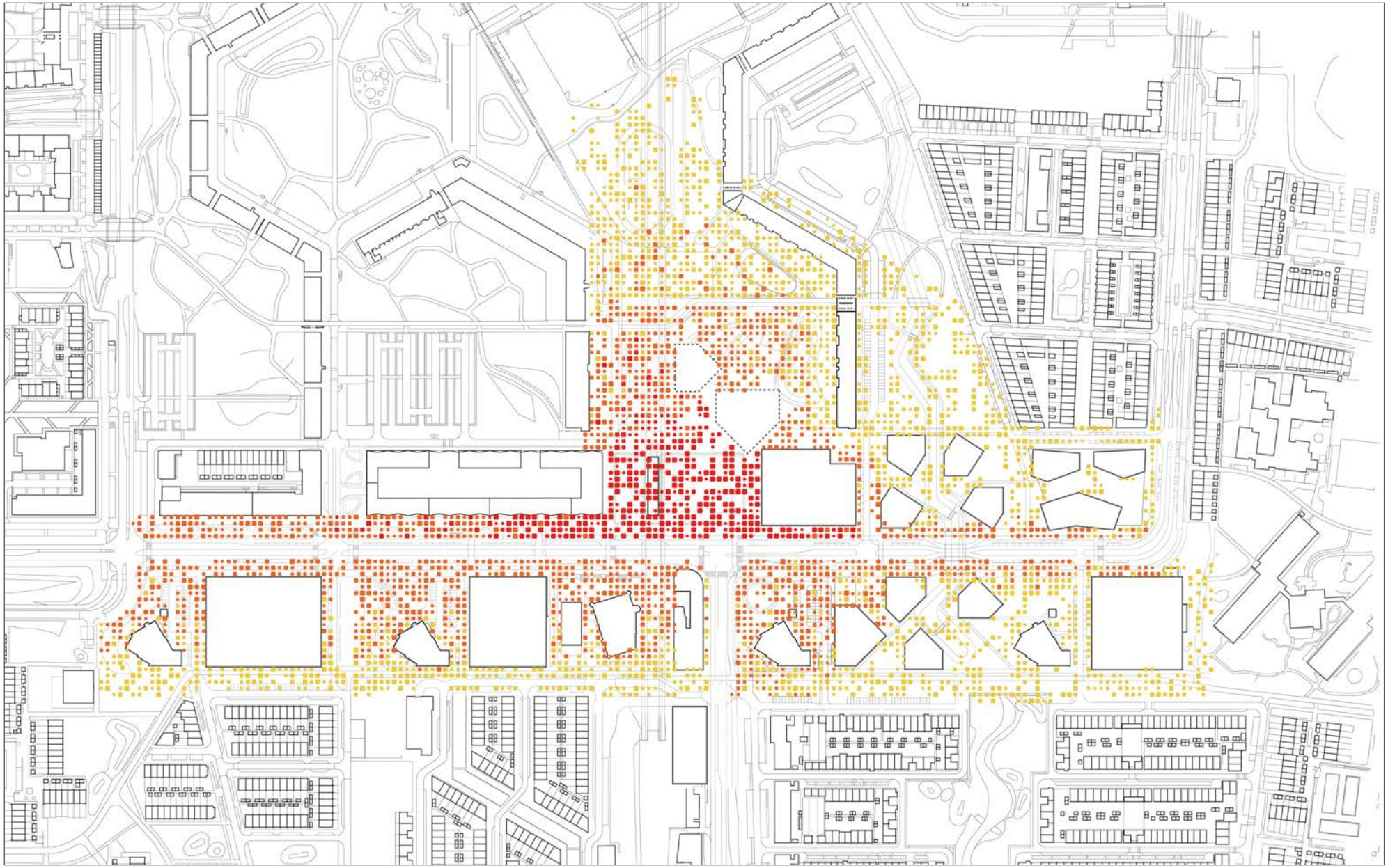
Verbeelding van de akoestische bubbel op het plein.

Geluid op het plein

In de Ontwikkelstrategie K-Midden werd benadrukt dat geluid en daartoe akoestische maatregelen belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling zouden moeten zijn.
Er dient een balans te ontstaan tussen de bij de K-buurt kenmerkende levendigheid maar ook de behoefte aan rust. Het plan weerspiegelt het streven naar inclusiviteit, waar bewoners zowel recht hebben op levendigheid als op een rustige leefomgeving.
Centraal staat een bruisend plein, dat fungeert als ontmoetingsplek, met horeca, markt en evenementen. 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 lokale gemeenschappen, met ruimte voor sociale activiteiten, die vaak tot laat in de avond doorgaan. Door levendigheid en ontmoeten te concentreren op dit plein wordt de rest van de buurt gevrijwaard van (geluids)overlast.
Voor de Ontwikkelstrategie is een akoestisch onderzoek gedaan hoe geluidseffecten effectief kunnen worden beheerst. Toen lag de oplossing in de compositie van de gebouwen. Met de komst van de OBA Next is die specifieke gebouwcompositie niet meer opportuun. De nieuwe positie van de gebouwen rondom het plein is nu nog niet duidelijk maar zal moeten bijdragen aan het akoestische comfort voor zowel reuring als rust.

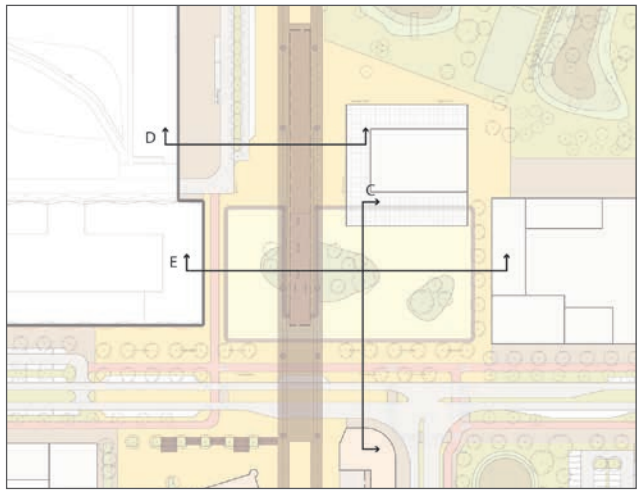


Ingrediënten voor het plein en de tuin van de buurt



Verbeelding van de rust en reuring in het gebied, Reuring centreert zich hoofdzakelijk rondom het plein.

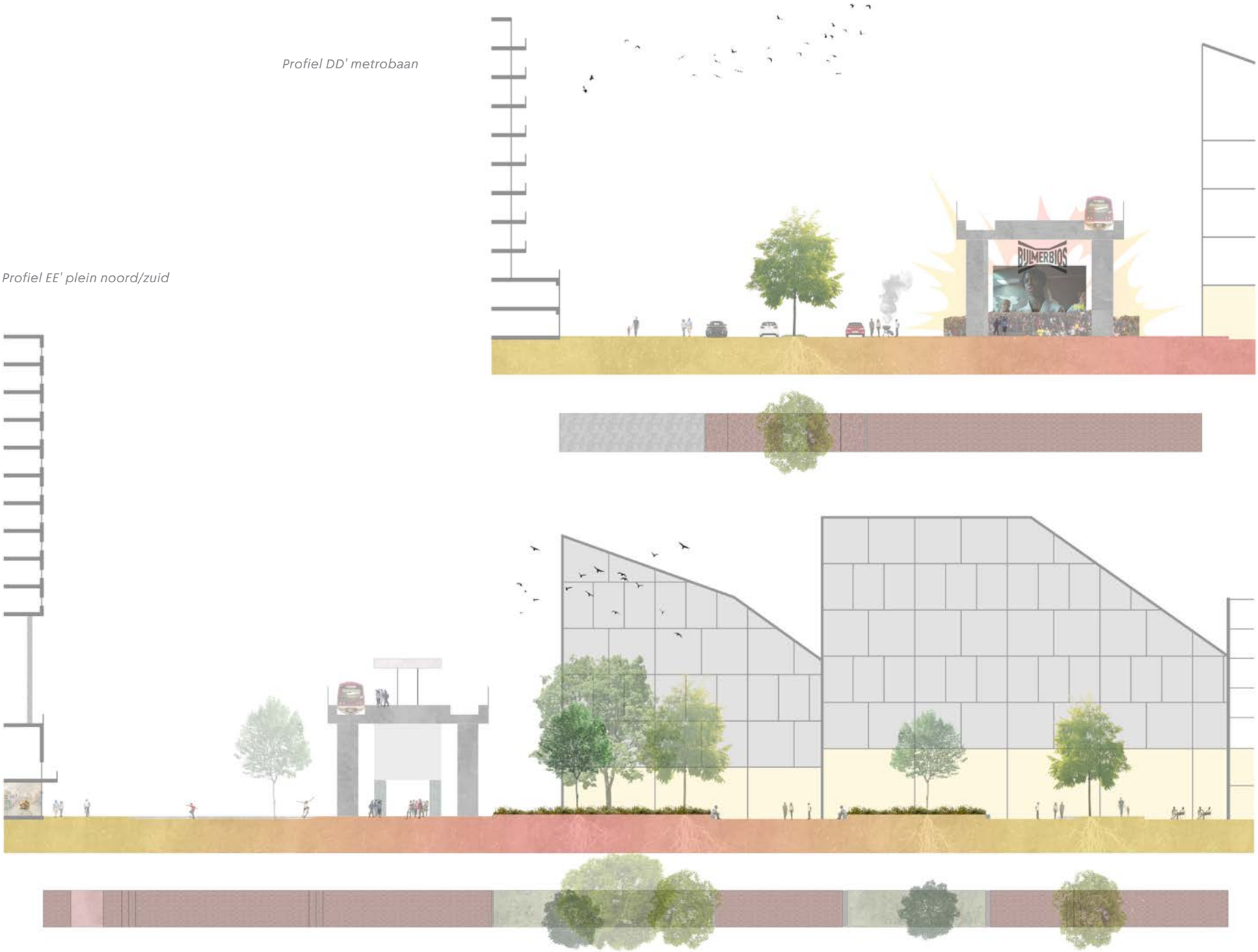
Profiel CC' plein oost/west





Profiel DD' metrobaan

Profiel EE' plein noord/zuid



Inpassing metrostation

De huidige uitgang van metrostation Kraaiennest wordt ervaren als een barrière voor het toekomstige plein. Het is de vurige wens van de buurt dat de footprint van het station wordt verkleind en het overblijvende volume transparant of open wordt gemaakt waarmee een ‘stairway to heaven’ zou ontstaan.
Een dergelijke ingreep is kostbaar en zal op de korte termijn niet worden uitgevoerd. Omdat de inpassing van het metrostation zowel nu als in de toekomst een belangrijk ingrediënt is voor het functioneren van het plein wordt er een korte- en langetermijnstrategie toegepast.
Op de korte termijn valt te denken aan het activeren van de zijkanten, zodat er levendigheid ontstaat aan het plein. Op die manier kan kwaliteit worden toegevoegd. Daarnaast is voldoende fietsparkeerruimte essentieel voor het goed functioneren van het metrostation. Het ontwerp van het plein voorziet dan ook in adequate faciliteiten voor fietsparkeren.
Voor de lange termijn zijn er studies gemaakt hoe het station kan worden aangepast zodat deze bijdraagt aan een geheeld hart en zo beter aansluit bij het nieuwe pleinontwerp. Belangrijke bevindingen zijn het verplaatsen van de metrotoe-/uitgang naar de zijkanten, zodat reizigers het plein oplopen, in plaats van de Karspeldreef oplopen, plus het openbreken van de stalen panelen en het voorzien van een transparantere of ingekorte entree. Daarmee zou de kans ontstaan om het volume vanaf de dreefzijde in te korten en komt de entree meer op het plein te liggen. De studies zijn nog schetsmatig en moet verder worden uitgewerkt in overleg met het GVB, eigenaar en belanghebbende van het metrostation.
Op de langere termijn zal er een logisch moment voordoen om het station aan te passen en te voegen naar de functionaliteit en gebruik van het plein. Dat moment is afhankelijk van onderhoudscyclus of bij capaciteitsvraagstuk.



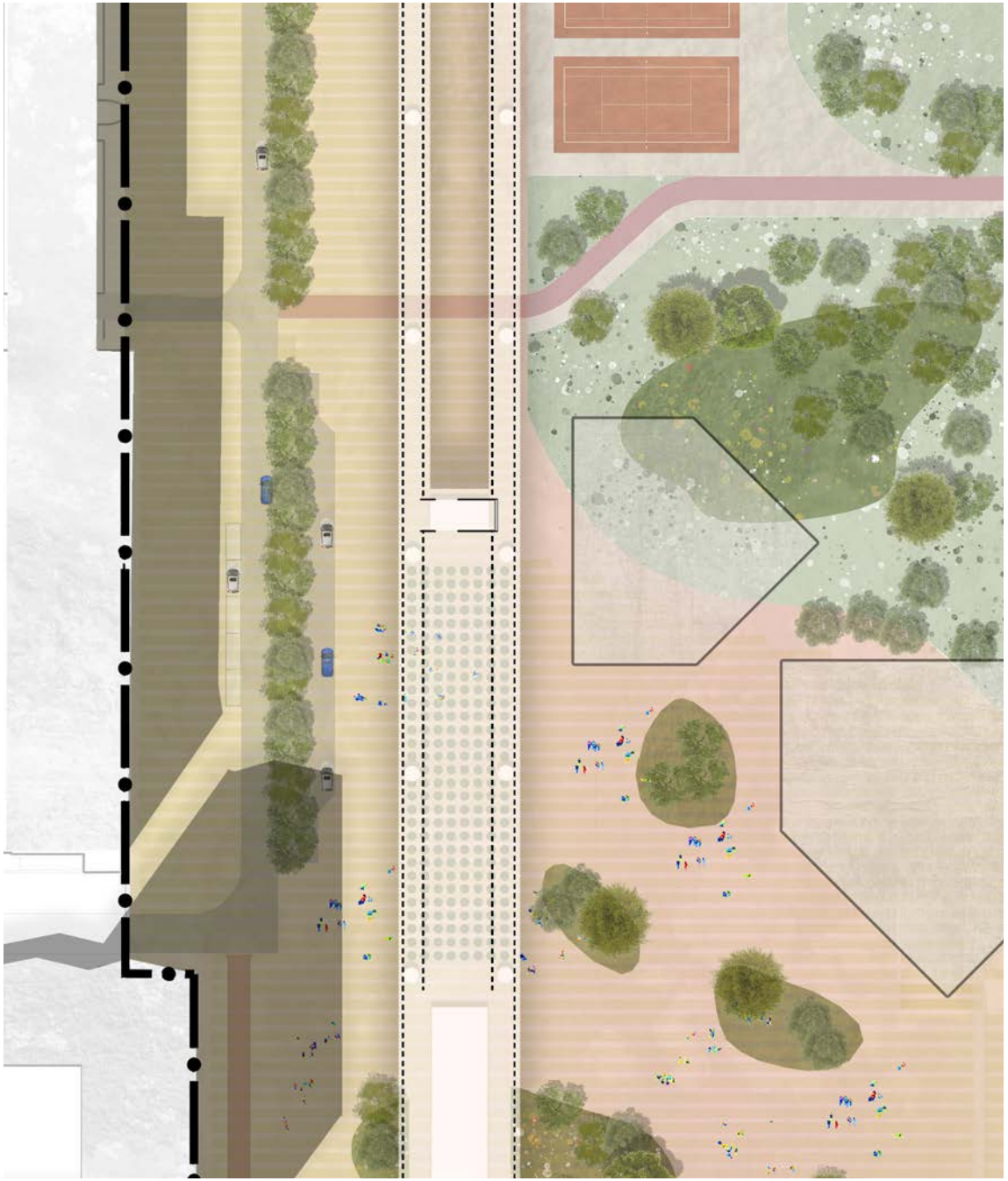
Huidig metrostation Kraaiennest



3D huidig metrostation Kraaiennest



Studie naar transformatie van metrostation Kraaiennest



Uitsnede "bijplein" onder de metrobaan

Ruimte voor evenementen

Rondom het metrostation en onder de metrobaan worden geregeld evenementen georganiseerd, zoals de Bijlmerbios, een tijdelijke openluchtbioscoop. Deze plek en het toekomstige plein lenen zich bijzonder goed voor het faciliteren van evenementen. Het plein en de omgeving worden ingericht om zowel grote georganiseerde evenementen als spontane ontmoetingen een plek te geven. De openbare ruimte onder de iconische verhoogde metrobaan leent zich goed voor evenementen. Dat laten de bewoners van K-midden met regelmaat zien. De metrobaan geeft onderdak, en is als ruimte vergelijkbaar met een oude leegstaande markthal. Het nieuwe ontwerp speelt in op deze behoefte door de ruimte in te richten voor een breed gebruik. Bijvoorbeeld door een (verplaatsbare) tribune te plaatsen die tijdens evenementen kan dienen als tribune en daarbuiten een ontmoetingsplek kan zijn. De ruimte onder de tribune kan als opslagruimte dienen bij evenementen.



Jongeren talent festival onder de Metrobaan van Kraaiennest





Referentie urban sports: Former Freight Station Hannover



Referentie speelterrein: Neandertaalmuseum Mettman



Referentie sportterrein: Bredäng Park, Stockholm



Referentie speelterrein: Springsiedlung, Berlijn

	Norm	Huidig	Toegevoegd
Speelplekken	500 m^2	0 m^2	630 m^2 *Op locatie tennisveld*
Speelvelden	1000 m^2	2880 m^2	870 m^2 *uitbreiding huidige m^2*
Sport OR	1000 m^2	6660 m^2	1000 m^2 *Baseball, Urban sports, voetbal (deels)*
Totaal	**2500 m^2**		**2500 m^2**

Quickscan speel- en sportnorm bestaand en toe te voegen m2 sport en spelen. De tabel laat zien dat bij herontwikkeling van K-midden de benodigde vierkante meters ruim worden behaald.

Sport- en speelnormenkaart

Er is momenteel een sport- en speelterrein op een bijzondere locatie, met wijkoverstijgende potentie Dit speelterrein in de omgeving van metro Kraaiennest wordt aan het centrumdeel geclusterd en is een belangrijke plek voor iedere leeftijdsgroep in de omgeving.
Er wordt opnieuw naar de behoeftes van de buurt en de wijk gekeken, waarbij de juiste sportvelden worden gerealiseerd en waar binnen de speellocatie wordt ontworpen zodat elke kind kan spelen. Vanuit de directe omgeving is behoefte om kinderen met een beperking ook een plek te geven. Inclusiviteit wordt een van de belangrijkste uitgangspunten voor de inrichting van het speelterrein.

Dit gebied wordt met de directe omgeving mee geïntegreerd. Het gebied onder de metrobaan krijgt een veel zachtere overgang naar het speel- en sportterrein en gaat als één gebied aanvoelen. Kavel A is de ontwikkelkavel waar op dit moment wordt gekeken naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van OBA Next en het huis van de wijk. Ambitie vanuit het landschap vraagt om een alzijdig gebouw waarbij elke zijde inspeelt op het programma in de openbare ruimte aan die zijde.
Zo komt er op de hoek tussen het sport- en speelterrein en de evenementenplek onder de metrobaan een openbaar toilet. Daarnaast is er gesproken om in het gebouw kleedkamers te faciliteren, zodat er ook georganiseerde sport kan plaatsvinden.

Als uitbreiding op (of vervanging van) de bestaande skatebaan is in de direct e omgeving behoefte om het omliggende gebied mee te nemen en urban sports te integreren. Dit wordt niet letterlijk genomen, maar in de vorm van meubels, die geplaatst worden onder de metrobaan of rondom het sportterrein. Het speelgebied en plein dienen wel bruikbaar en bestand te zijn voor urban sporters. Wat dit precies betekent voor het ontwerp wordt samen met deze doelgroep uitgezocht. Voor nu wordt alleen bepaald dat hier uitzondering op standaard meubels wordt toegestaan.

Volgens de Amsterdamse referentienormen voor sport dienen er drie speelplekken voor de allerkleinsten worden gemaakt en één speelveld voor de oudere jeugd. De oudere jeugd kan terecht op het speelterrein. De drie speelplekken komen zo dicht mogelijk bij de woongebouwen, verdeeld over het hele plangebied, afhankelijk van de inrichting één bij De Kameleonzijde en twee bij de kreekzone.
De referentienorm wordt binnen het project behaald wat betreft het aantal vierkante meters (m^2). In de afbeelding is een studie gepresenteerd die inzicht geeft in het realiseren van deze m^2. De concrete invulling en het ontwerp zullen volgen in de volgende fase, waarin een apart participatietraject wordt opgezet.

Bewegende stad

De meest belangrijke aspecten die nu en op de lange termijn zorgen voor een stad die uitnodigt tot bewegen.

- De Bewegende Stad geeft ruim baan aan de fietser en voetganger.
- In de Bewegende Stad is sport om de hoek.
- De Bewegende Stad is een speeltuin.
- In de Bewegende Stad wordt niet stil gezeten.

Kans voor lichtkunst

Verlichting is een belangrijk, en vaak onderschat element in het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte. Naast de standaard straatverlichting (Puccini) is er in het stedenbouwkundig plan ruimte voor een special. Bij het plein en de ruimte rondom het metrostation Kraaiennest is plek voor lichtkunst die de attractiviteit en levendigheid van het plein en de ruimte rondom het metrostation Kraaiennest in de avonduren verrijkt. Het idee is, om samen met bewoners en een lichtkunstenaar een bijzonder project te maken. De band die de stad met het Amsterdam Light Festival heeft kan worden ingezet om op plekken buiten het toeristencentrum van Amsterdam lichtkunst als middel in te zetten tijdens de fase van placemaking. Dit kan ook gekoppeld worden aan onderwijs; het Amsterdam Light Festival zet zich actief in om Amsterdamse basisschoolleerlingen te betrekken in het educatieprogramma.



178 bottles, one message, lichtkunstwerk bij Station Sloterdijk, door collectief Tijdmakers
Het werk bestaat uit 178 flessen met LED-verlichting die het aantal verschillende nationaliteiten in de stad representeren



Referentie:: lichtkunst in de openbare ruimte



Powwow Tundra's lightkunst.



Urban Sun: Daan Roosegaarde



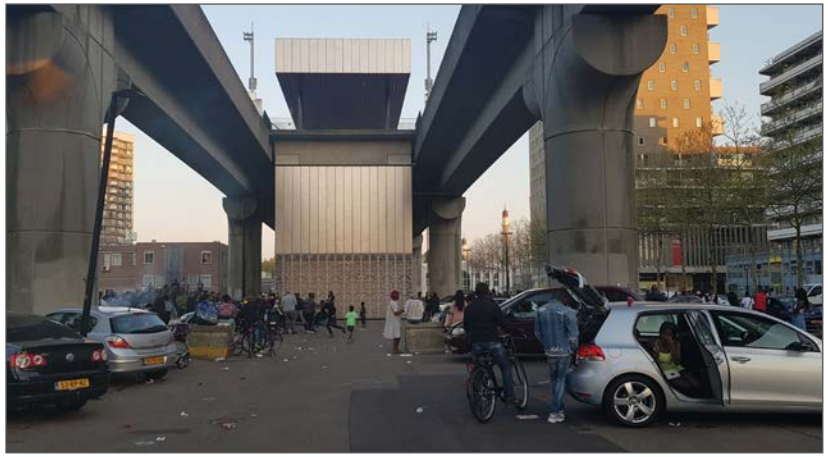
Voorgestelde locatie voor een 'Show and Ride'

Show and Ride

Een van de bijzonderheden in de K-buurt is de community spirit, het elkaar spontaan ontmoeten en het cultureel buiten verblijven. Dit uit zich vanuit de achterbak van een auto. Zodra de zon een beetje schijnt, verzamelen meerdere bewoners zich rondom hun auto, komt er een barbecue uit de achterbak en wordt er muziek gespeeld. Dit fenomeen vindt al tijden plaats en wordt door veel buurtbewoners omarmd én gewaardeerd: het behoort tot het DNA van Kraaiennest.
In het ontwerp wordt naar een locatie gezocht hoe dit te faciliteren. Beoogd wordt een parallelweg waar kort geparkeerd kan worden (meer laad- en losstrook i.p.v. parkeerplaatsen), met aan deze strook hittebestendige meubels (zodat hier een barbecue op gezet kan worden) in speelse opstellingen zodat er tegelijkertijd verschillende groepsgroottes kunnen zitten.



Afbeelding van amsterdam.nl Regels voor bbq.



Buitenleven in K-midden

Verplaatsen markt

De wekelijkse markt stond oorspronkelijk op het plein tussen de metro en winkelcentrum Kraaiennest. Door sloop en andere ontwikkelingen van afgelopen jaren is deze markt verplaatst naar de andere zijde: langs het metrostation, parallel aan de Kruitbergstraat en onder de metrobaan. In de ontwikkelingsstrategie is aangegeven dat geprobeerd wordt de markt voorlangs de metroentree, parallel aan de Karspeldreef te laten lopen. Dit om het gescheurde hart te repareren en het plein als één geheel te beschouwen. De ruimte om de markt voorlangs te laten lopen ontstaat wanneer de metroentree kan worden ingekort. Deze optie moet nog op haalbaarheid worden onderzocht.

Openbaar toilet

Een belangrijk onderdeel van het geschikt maken van deze ruimte voor meervoudig gebruik is het plaatsen van een 24 uurs genderneutraal openbaar toilet. Dit draagt bij aan een schonere en veiligere buurt. Het toilet moet plaats krijgen in één van de gebouwen die worden ontwikkeld door Gemeentelijk Vastgoed.

Tweede openbare laag op perronhoogte

De binnentuin van De Kameleon en het perron van de metro liggen op eenzelfde hoogte. Geïnspireerd hierop is besloten dat de gebouwen die aan het plein komen deze bestaande laag door te voeren en een publieke of private ruimte toe te voegen op dezelfde hoogte. Hiermee ontstaat een tweede maaiveld en een bijzondere gelaagdheid en werken openbare ruimte en gebouwen samen aan een bijzondere beleving.

Sporten in de openbare ruimte

Rondom de pijlers van de iconische metrobaan wordt veel gesport op de daar voor bedoelde veldjes. Er vindt veel urban sports plaats die de elementen in de openbare ruimte gebruiken voor sport: speelplaats Fort Kraaiennest. Dit terrein ligt op een bijzondere locatie en heeft veel potentie. De diversiteit aan voorzieningen is nu al groot. Met atletiek, tennis, voetbal, speelterrein en skatebaan heeft deze plek de buurt veel te bieden. In 2022 is er een kleinschalig skatepark geopend voor beginners. Dit is een initiatief vanuit de buurt en grotendeels uitgevoerd door vrijwilligers. Dit geeft aan dat er vanuit de buurt behoefte is en een gevoel van eigenaarschap met mogelijke ambassadeurs voor deze doelgroep. Met herinrichting van de openbare ruimte zal worden geïnvesteerd in de kwaliteit, zodat deze plek een echte buurtoverstijgende functie kan krijgen en een ontmoetingsplek voor jong en oud wordt.

Speel- en sport terrein Fort Kraaiennest

De bestaande speeltuin en sportvelden gaan we herinrichten met hoogteverschillen en natuurlijke materialen. Het creëren van een inclusieve plek is een belangrijk uitgangspunt voor de herinrichting. Met uitdagende onderdelen en toegankelijkheid voor alle kinderen, met nadruk voor kinderen met een beperking. Sportvelden krijgen een upgrade en worden getransformeerd naar de behoefte van de bewoners. Hierin wordt gekeken naar huidig gebruik en behoefte vanuit de buurt. Dit vraagt om een transformatie. De behoeften van deze doelgroep(en) wordt meer geïntegreerd in het ontwerp openbare ruimte. Er wordt, samen met de ambassadeurs van

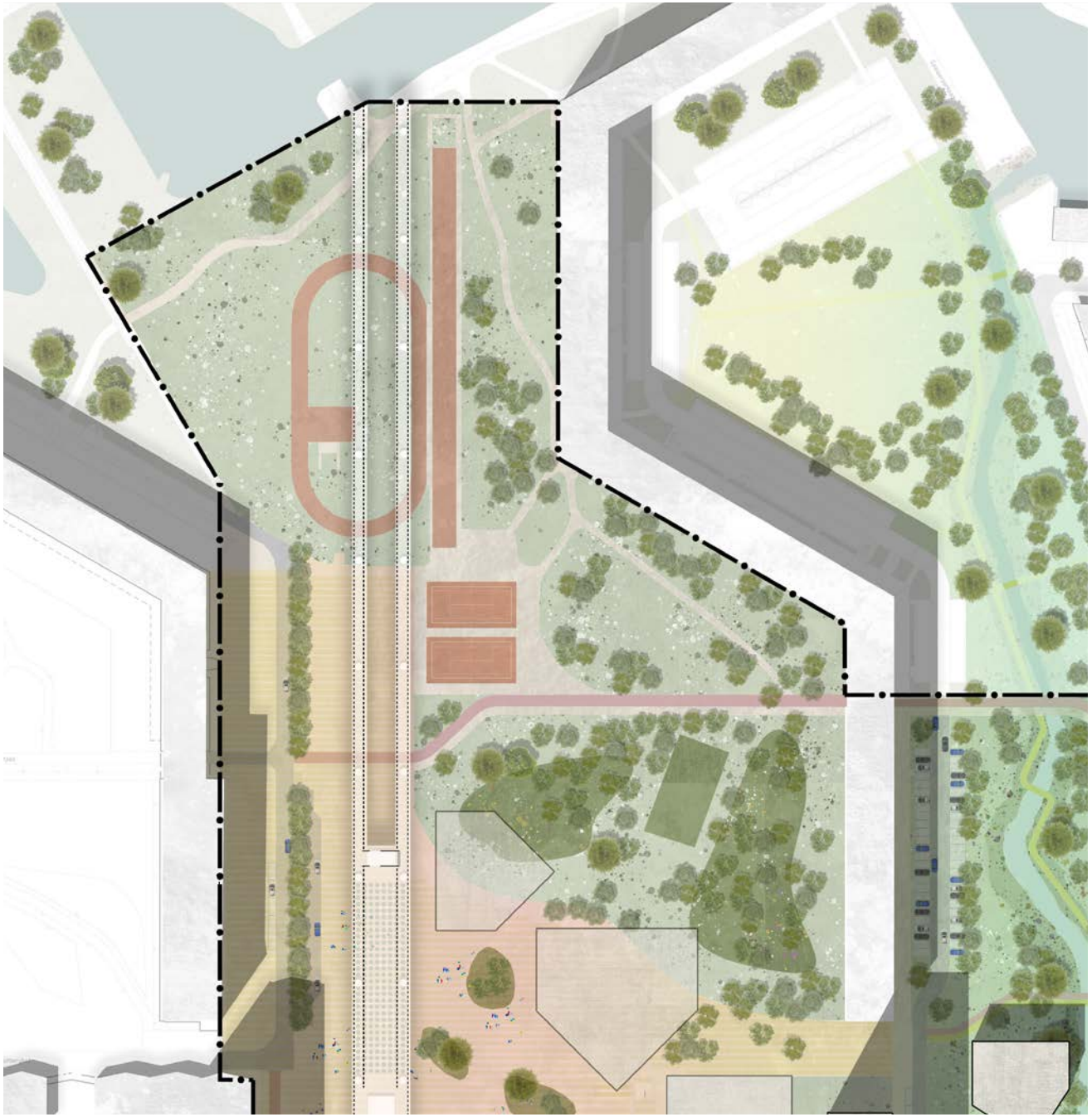


Voorbeeld openbaar toilet


De markt op de oude locatie langs de Karspeldreef


Huidige markt onder en langs de metrobaan

de betreffende sporten, gekeken naar de manier waarop dit mogelijk is. Vanuit de directe omgeving is de behoefte naar voren gekomen om bij het opnieuw inrichten van de speelplek speciale aandacht te hebben voor de toegankelijkheid van het terrein en de speelvoorzieningen zodat alle kinderen, waaronder ook kinderen met een beperking c.q. uitdaging hier de mogelijkheid hebben om buiten te spelen.
Bij de herinrichting zal goed worden gekeken naar (bestaande) initiatieven en activiteiten die deze sport- en speelplek meerwaarde geven. Zo worden er op dit moment vanuit het speeltuinhuisje voorleesmomenten en andere activiteiten georganiseerd. Ook zijn er verschillende sportactiviteiten, zoals skatelessen. Dit soort activiteiten brengen deze plek tot leven en versterken de ontmoetingsfunctie voor de buurt.
Eerste concepten zijn speciaal ontworpen meubels waarop geskatet kan worden en hoogteverschillen in het maaiveld aanbrengen waardoor de hele omgeving gaat meewerken aan sport. Dit wordt door de doelgroep samen met omwonenden verder uitgewerkt. Verder zal de locatie meer geïntegreerd worden met de directe omgeving. Het gebied onder de metrobaan krijgt een zachtere overgang naar het sport- en speelterrein zodat het meer een geheel wordt. Onder de metrobaan komt een urban zone die is ingericht om te skaten en te gebruiken als openbare verblijfsruimte.
De ontwikkeling op kavel A krijgt een alzijdige uitstraling, waarbij elke zijde inspeelt op het programma in de openbare ruimte aan die zijde. Zo komt er op de hoek tussen het sport- en speelterrein en de evenementenplek onder de metrobaan een openbaar toilet. Daarnaast is er ook over het



Voorbeelduitwerking: uitsnede Sport en speellokatie Kraaiennest.

idee gesproken om kleedkamers in het gebouw te faciliteren zodat er georganiseerde sport kan plaatsvinden.

Gezonde stad

De openbare ruimte rondom metrostation Kraaiennest krijgt een prettige verblijfssfeer en er is ruimte om te ontmoeten, sporten en spelen. Door middel van deze ingrediënten krijgen de bewoners de mogelijkheid om gezond en fit te blijven en wordt mogelijk bijgedragen aan het verminderen van bijvoorbeeld eenzaamheid. Door een mooie en prettige openbare ruimte te ontwerpen waarin iedereen zich thuis voelt wordt een vorm van eigenaarschap gecreëerd waardoor er anders met de openbare ruimte wordt omgegaan. Door middel van sociale controle blijft de omgeving schoon en wordt mogelijk zelfs verbeterd door eigen initiatieven.

Groene verbindingen

De Kansen- en Verbindingenkaart van Zuidoost toont een groene verbinding tussen het Bijlmermuseum en Gaasperpark, via Brasapark. Deze route loopt deels over de Kromwijkdreef, waar momenteel veel bomen worden aangeplant, en ook over de Karspeldreef en het plein. Deze groene verbinding draagt bij aan ecologische kwaliteit, biedt verkoeling en verbetert het woonklimaat in de hoogstedelijke omgeving.

Verbinden

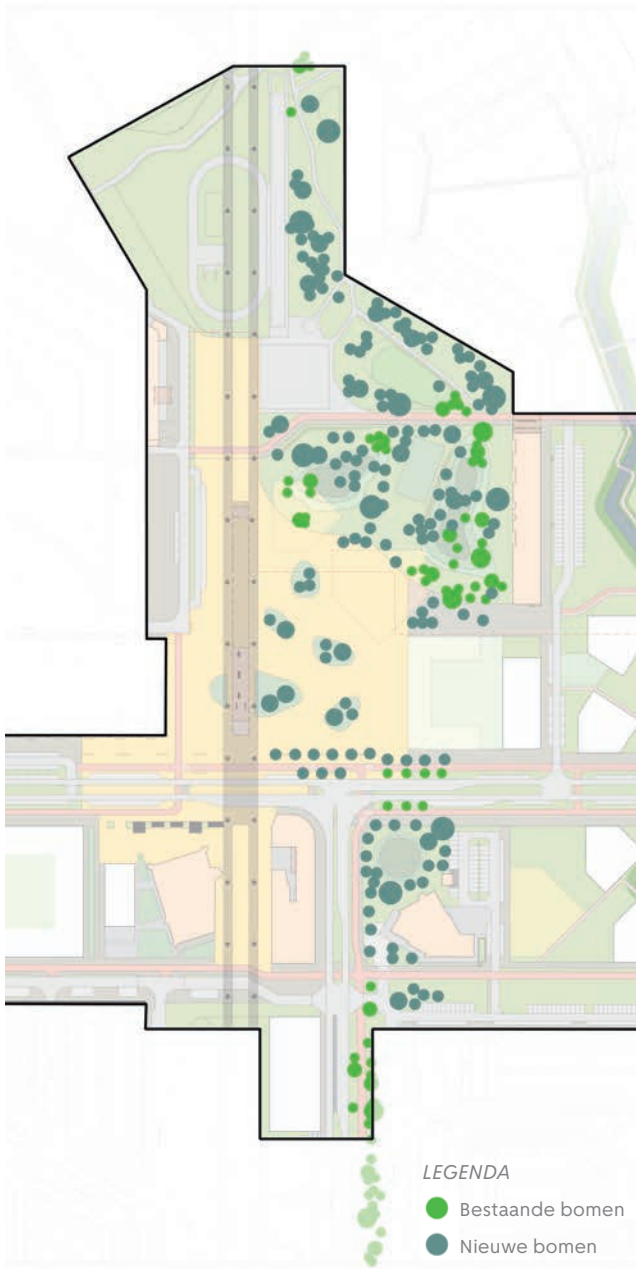
- De verschillende huiskamers verbinden als een hart van de buurt, met het (bruisende) plein als centerpiece
- Noord-zuidverbinding door uitbreiding voetgangersgebied rondom metrostation
- Inrichten op langzame verkeerstromen
- Groen- en blauw-verbinding van Kromwijkdreef naar Bijlmermuseum
- Losse gebieden verbinden door ontwerp
- Ontmoetingsplekken voor de stad

Verrijken zonder verdringen

- Cultureel kapitaal
- Ontstaan van een nieuwe stadskern
- Voor iedereen een plek + toevallige ontmoetingen
- Metrobaan als icoon neerzetten
- Creëren van een akoestische bubbel
- Ruimte voor evenementen
- Ruimte voor de markt
- Plek voor Bbq and ride / Show & Ride

Verdichten

- De bebouwing volgt de kaders voor een plein en het definieert het plein
- Stedelijke functies bundelen waardoor een stadskern ontstaat
- Functies mengen zodat er ruimtes ontstaan die op meerdere manieren te gebruiken zijn en elkaar versterken



Bomenstructuur vanaf de Kromwijkdreef via het plein naar het Bijlmermuseum.



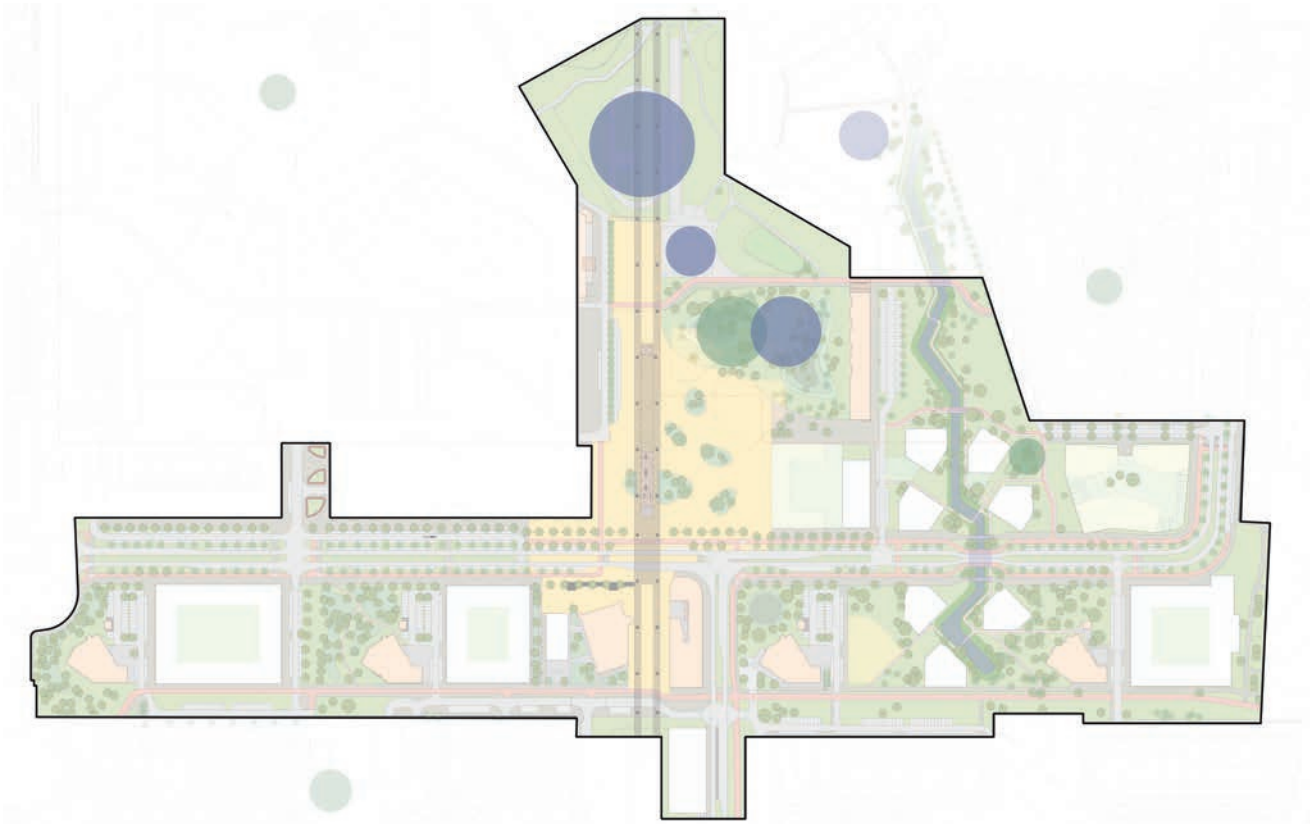
K-buurt Vrijwilligers bouwen 'geschenk voor de buurt'

Do it yourself skatepark

DIY Skatepark Kraaiennest, kranten artikel
Een initiatief uit de buurt waarin bewoners zelf aan de slag zijn gegaan om een skatepark te realiseren. Een ingredient dat meegenomen wordt in de verdere uitwerking van het sport- en speelterrein Fort Kraainenest.



DIY Skatepark Kraaiennest



Sport- en Speellocaties in de K-buurt



Atlethiekbaan Kraaiennest



Referentie speelterrein: Neandertaalmuseum Mettman



Referentie: fitness toestellen nabij speelterrein Kraaiennest



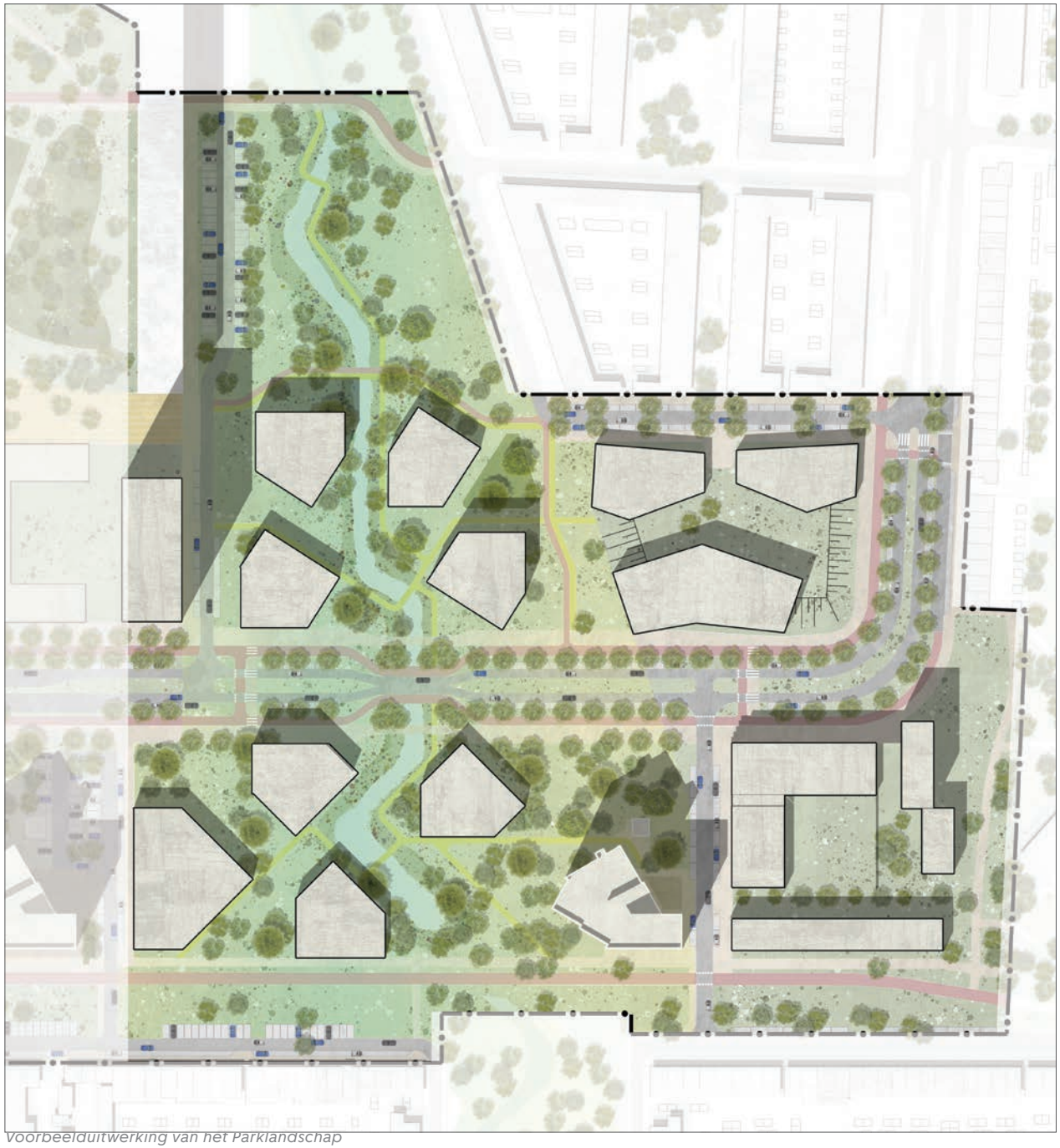
Aanzicht sportvelden vanaf de Kleiburgflat richting het cultuurverzamelgebouw



Referentie: superkilen, Kopenhagen

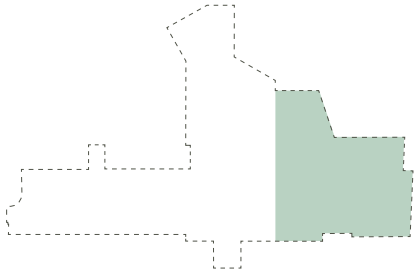


Referentie traptredes / tribune: Harrington Grove Country Club / Hassell



Voorbeelduitwerking van het Parklandschap

5.2 Het Parklandschap



De oostelijke zijde van het projectgebied kenmerkt zich door een rustigere en natuurlijkere inrichting. Dit gebied functioneert op wijkniveau en biedt recreatiemogelijkheden aan de bewoners. Naast rust geeft deze zone een impuls aan de ecologie. Door bestaand oppervlaktewater te verbinden (Grubbezee met Avonturenpark, de speeltuin aan de Klaroenstraat) en natuurvriendelijker inrichten van de oevers ontstaat een gezondere leefomgeving met kwalitatief beter water met een flinke hoeveelheid aan kansen voor ontwikkeling van flora en fauna.
In de samenwerking tussen gebouwen en landschap zullen de zichtlijnen door het gebied centraal staan. Deze zichtlijnen blijven vrij van bebouwing en bepalen de opzet van de te ontwikkelen kavels. Het landschap ondersteunt de zichtlijnen met hoogwaardig groen. Een watergang doorkruist het gebied van noord naar zuid, waarbij de vorm van de bebouwing reageert op het verloop van het water, en andersom. Deze watergang vormt een ecologische verbindingszone van hoge kwaliteit tussen het Bijlmermuseum, Karspelhof en de omliggende gebieden, zoals de Bijlmerweide en het Gaasperpark. Hiermee ontstaat een bijzondere kans om een groene bebouwde omgeving te ontwikkelen, waarbij we inzetten op een duurzame gezonde leefomgeving.

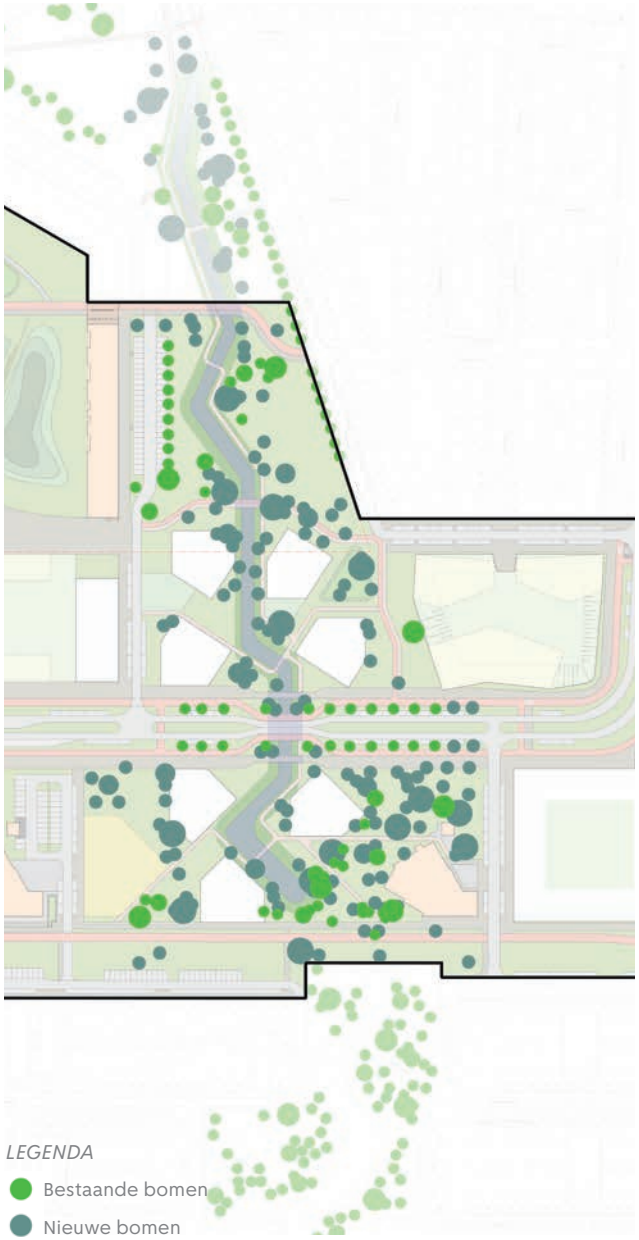
Opzet gebied

Het originele ontwerp voor het maaiveld in Bijlmermeer is gebaseerd op de Engelse landsschapstijl. Met beplanting van groepen bomen en bossages werden open en gesloten plekken gemaakt waar doorheen meanderende paden lagen. Zo ontstond een afwisselend wandelgebied met steeds andere doorzichten. Deze kwaliteiten worden gewaardeerd. De buurt wil deze graag behouden, en versterken.
Dit gebied maakt verbinding (visueel, wandelroutes en ecologisch) met de bestaande buurten en het groen, van het parkachtige Bijlmermuseum, de groene laagbouw van Kantershof en de scheg tussen Karspelhof en Laag Kouwenoord.

Het verloop van het landschap, de watergang en de positie van de gebouwen zijn tot stand gekomen door allereerst belangrijke zichtlijnen door het gebied in kaart te brengen. Deze zichtlijnen zijn doorzichten vanuit met name wandel- en fietsroutes naar omliggende groene gebieden. Hierdoor wordt de parkbeleving versterkt. Ook vanuit de Karspeldreef wordt het groen intensiever ervaren. Dit door het ontwikkelen van een brugconstructie, waardoor een momentum wordt gecreëerd om het park te kunnen beleven. De kreek is een belangrijke verbinding in het gebied, zowel voor het doorbreken van de barrièrewerking van de Karspeldreef als voor het versterken van de ecologische groenverbindingen. Het planten van diverse soorten bomen speelt hierin een grote rol. Door de bestaande bomenstructuur extra aan te zetten en te koppelen met het aansluitende Bijlmermuseum krijgen de bomen een nog belangrijkere rol. De herkenbaarheid van het Bijlmerlandschap wordt doorgezet op een diverse en ecologische wijze. Waarbij de ecologische verbindingen door het gebied worden versterk met eco/faunapassages om de omringende natuurgebieden te koppelen.

Ecologie

De waterverbinding is een belangrijke route voor dieren. Toegepaste duikers krijgen een looprichel en de bruggen krijgen een ruim talud, waardoor deze voor veel dieren begaanbaar zijn. Door de natuurvriendelijke inrichting kunnen dieren schuilen en zich ongezien verplaatsen. Door ecologisch hoogwaardige beplanting toe te voegen met een juiste opbouw van bomen, onderbegroeiing en bodembedekkers kunnen we binnen dit gebied bijdragen aan een gezondere stad voor flora en fauna. Met als resultaat: een gezondere stad voor de mensen die er wonen. In de omgeving wordt gezocht naar locaties voor voedselbossen.



Bomenstructuur vanaf Karpselhof naar Bijlmermuseum



Referentie: watergang: Weiherpark Eppingen



Referentie: inrichting groene zone i.c.m. bebouwing



Referentie: watergang: Het Gohards-park, Nantes



Referentie: ecologische zone: Forest park, Plat studio



Referentie: groene inrichting rondom watergang.



Visualisatie van de vernieuwde Karspeldreef vanuit het deelgebied Parklandschap



Bunzing



Grijze grootoorvleermuis



Nachtegaal



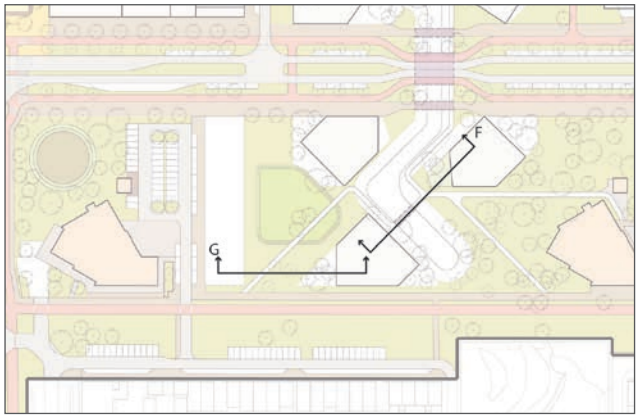
Wilde bij



Profiel GG' speelterrein parklandschap

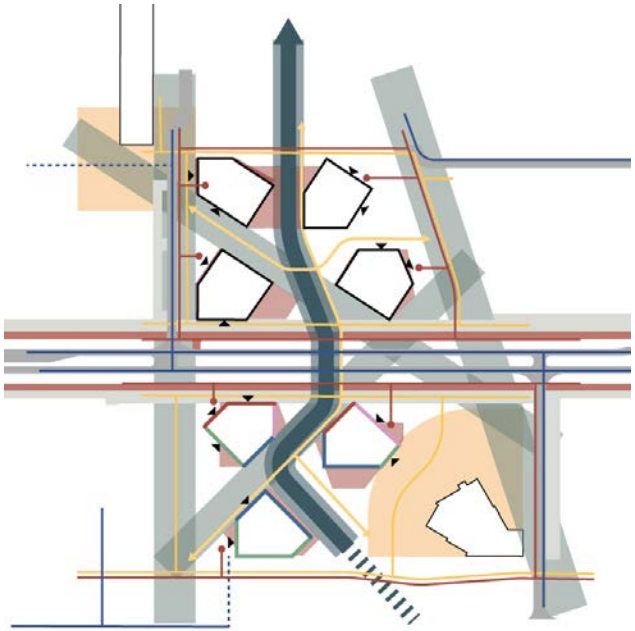


Profiel FF' parklandschap





Voorbeeld opzet natuurvriendelijke oever



Conceptschets principe zichtlijnen door het parklandschap.



Grubbezee met de hoge metrobaan



Avonturenpark te Karspelhof



Watersysteem K-buurt met de nieuwe watergang ingetekend.

Verbinden oppervlaktewater

Door het koppelen van bestaande watergangen Grubbezee met het Avonturenpark wordt bijgedragen aan een beter waterklimaat. In deze goed ingerichte natuurlijke oeverzone bevindt zich bijzonder veel leven. Met het maken van meer oppervlaktewater dragen we bij aan het klimaatbestendig inrichten. Hierdoor vangen we meer regenwater op en gaan we hittestress tegen. Dit zorgt in de meeste gevallen voor een verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater in z'n geheel. Daarnaast heeft het toevoegen van oppervlaktewater ook een zeer positief effect op het grondwater in het omliggende gebied.

Schaduwpassages

Bomen dragen bij aan een gezondere leefomgeving op allerlei vlakken. In de zomer brengen ze comfort door het creëren van schaduwpassages op plekken waar veel voetgangers komen. Schaduw is, en wordt in de toekomst, een belangrijker element doordat de gemiddelde temperatuur warmer wordt en het weer in de seizoenen extremer. Op plekken waar er ruimte is wordt de Karspeldreef, die een laanstructuur heeft, met een extra rij bomen uitgebreid. Waar de kreek de Karspeldreef kruist staan de bomen losser langs de dreef om het parkgevoel te benadrukken.
De groene ruimtes bij de twee bestaande K-torenflats krijgen een andere context en worden ingericht met een hoge ecologische kwaliteit. Door zitgelegenheid op redelijke loopafstand te plaatsen is er ruimte voor toevallige ontmoetingen en verbetert de toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden.

Verbinden

- Samenbrengen van bestaande groengebieden (hoofdgroenstructuur en ecologische hoofdstructuur)
- Koppelen bestaande waterpartijen noord-zuid
- Verbinden gebouwclusters d.m.v. groene inrichting
- Versterken fietsnetwerk en wandelnetwerk (ook kleine ommetjes) gezonde stad/ walkable city
- Opeenvolging van ontmoetingsplekken voor de buurt

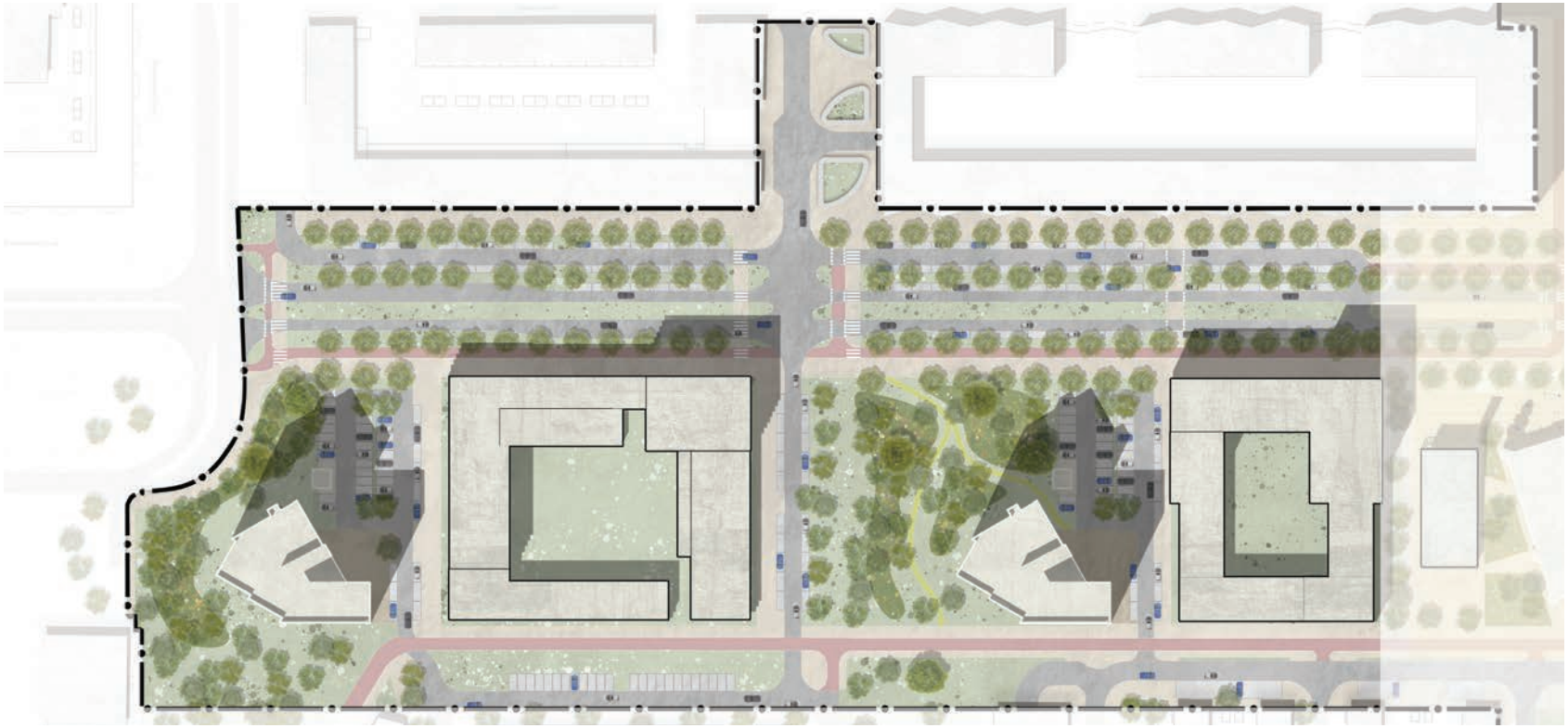
Verrijken

- Ecologisch kapitaal
- Waterbergende capaciteit binnen het gebied
- Natuurlijke oevers
- Flora en fauna
- Rust en ademruimte
- Leuke wandelroutes en hardlooproutes voor een blokje om
- Vergroten biodiversiteit

Verdichten zonder verdringen

- Bomenstructuur van de Bijlmer wordt versterkt en verdicht
- Door verdichting van bebouwing, ontstaat ruimte om te verrijken
- Groen t.b.v. tegengaan hittestress

Voorbeelduitwerking Stadsstraat



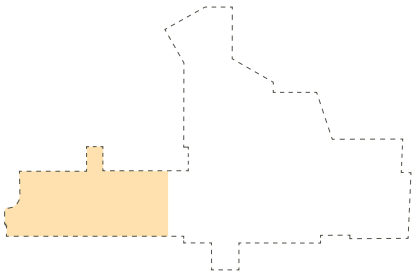


Referentie: voetgangerzone: Yannan Avenue Highwa, China



Referentie: voetgangerszone en functiescheiding

5.3 Stadsstraat



Het westelijk gedeelte van het plangebied wordt de Stadsstraat, met aan de noordzijde van de Karspeldreef het winkelcentrum De Kameleon en aan de zuidzijde het plein met de religieuze instellingen twee van de vier bestaande torenflats en twee te ontwikkelen kavels. Aan deze zijde wordt de Karspeldreef ingericht als een leefbare stadsstraat, met een prettige, groenstedelijke woonomgeving, waarbij de focus op actieve plinten in de gebouwen ligt, met ruimte voor winkelend publiek en groene verblijfsplekken.

Programma

Aan de noordzijde staat winkelcentrum Kameleon. In deze plint ligt de meeste activiteit, bijvoorbeeld een supermarkt, winkels en horecagelegenheden. Deze programmering is goed te koppelen aan het bruisende gedeelte van het toekomstige plein. Aan de zuidzijde van de Karspeldreef komt ook programma in de plinten, minder intensief maar wel actief. Dit zorgt in zekere mate voor reuring op straat om een leefbare en veilige omgeving te creëren.

Toegankelijke openbare ruimte

De inrichting binnen het gebied van Stadsstraat geeft meer ruimte aan voetganger en de fietser, maar vooral aan oudere en minder mobiele doelgroepen. Door middel van heldere functiescheiding, logische routes en ruim vormgegeven oversteekplaatsen wordt de openbare ruimte comfortabeler, en worden beide zijden van de dreef beter met elkaar verbonden.

Bestaande Groene ruimtes

De groene ruimtes bij de vier bestaande torenflats krijgen een totaal andere context en worden ingericht als kwalitatieve groenzones. Ook bieden deze schaduwrijke rustplekken in de hete zomers. Hiermee worden oudere bewoners gestimuleerd om naar buiten te gaan.

Verbinden

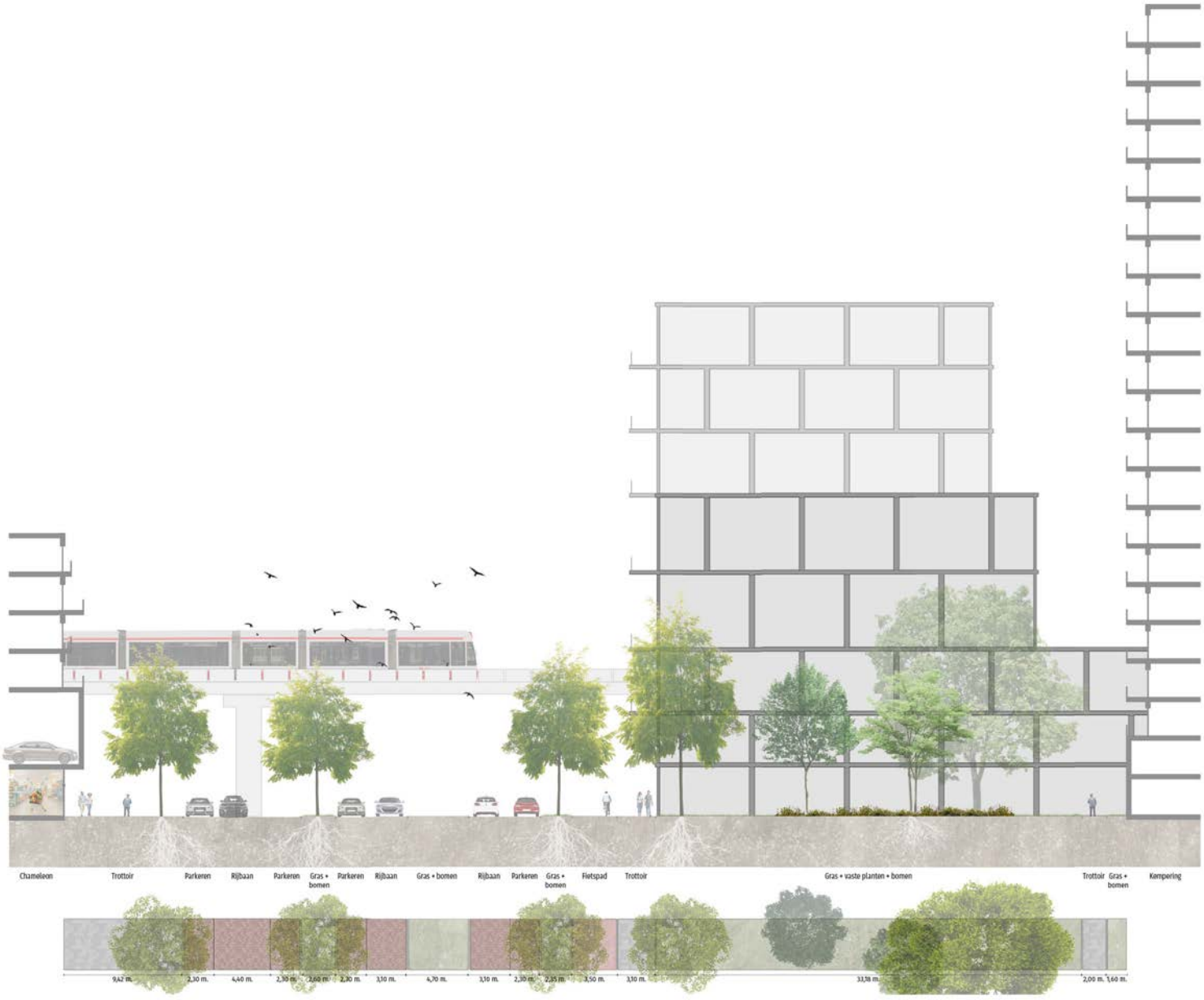
- Verbeteren verbinding noord-zuid
- Meer ruimte voor langzaam verkeer

Verrijken zonder verdringen

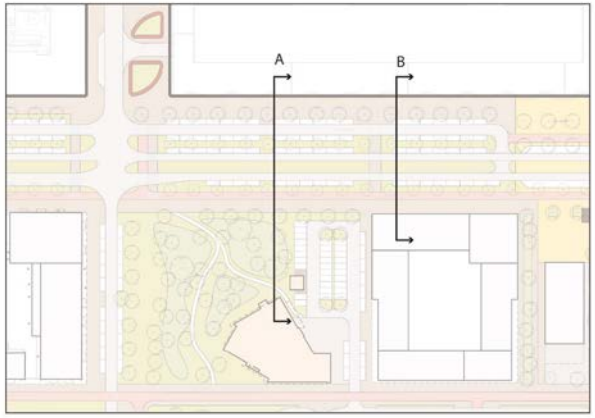
- Versterken beeld van een stadstraat, met verwijzingen naar de historie (dreef/ garages/etc)
- Activeren plinten aan weerszijden
- Groenzones bij bestaande flats parkachtig inrichten
- Minder verkeerruimte, meer verblijfsruimte
- Ingericht vanuit het “groen tenzij” principe

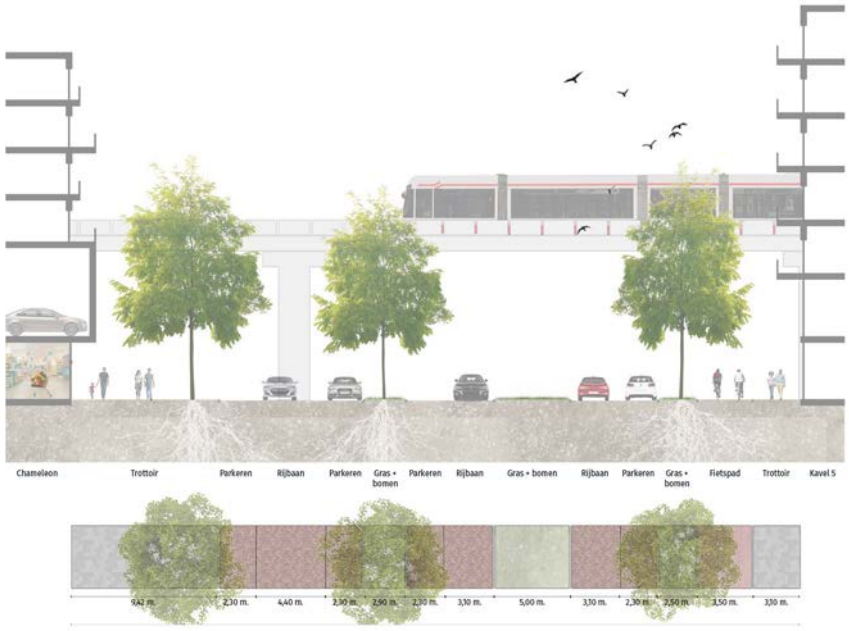
Verdichten

- Versmalling profiel, vormgeven op menselijke maat
- Waar het kan dubbele bomenrij voor een sterkere boomstructuur

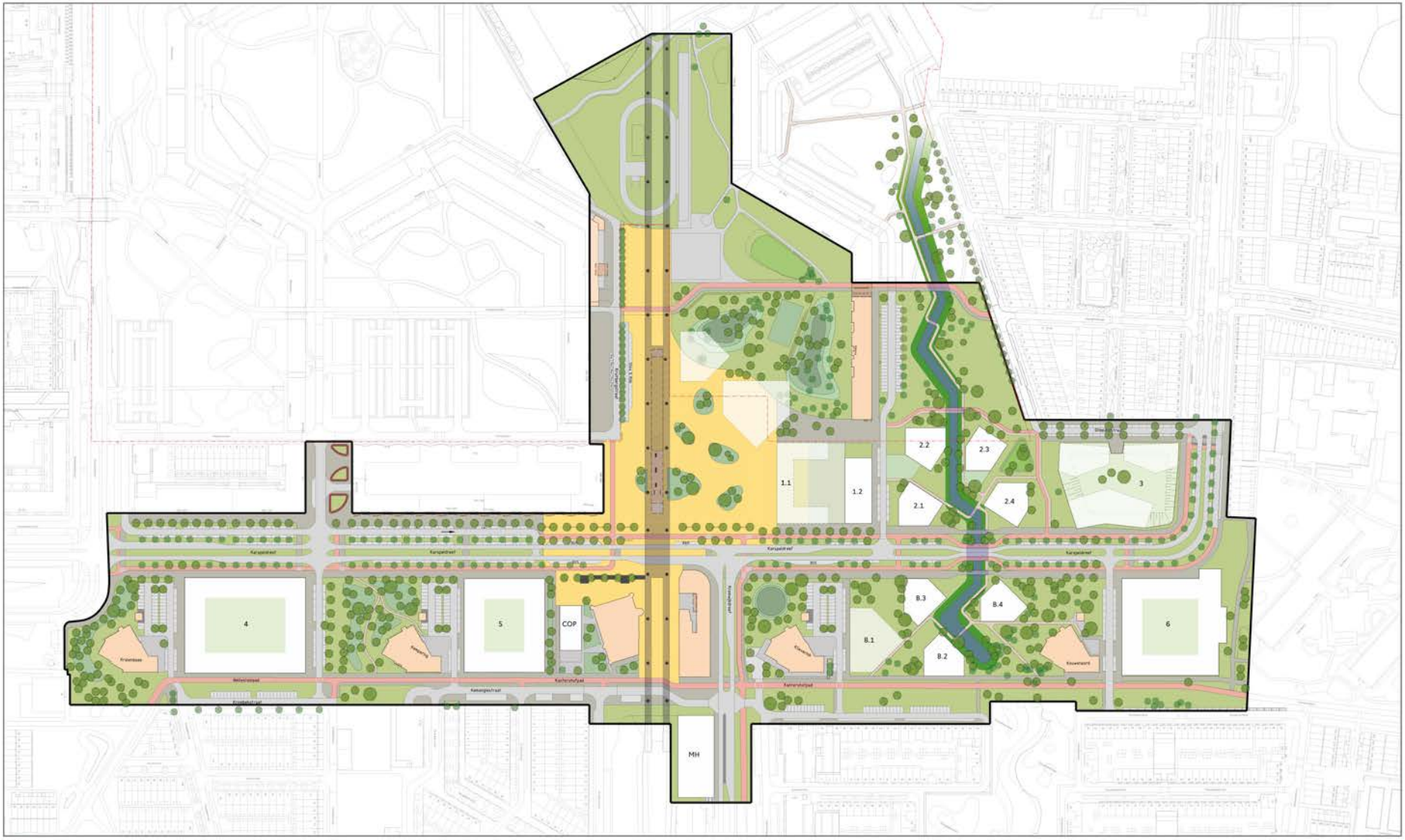


Profiel AA Karspeldreef en toren Grubbehoeve





Profiel BB Karspeldreef en kavel 5



Plankaart SP K-midden

5.4 Het gebied

Puccini

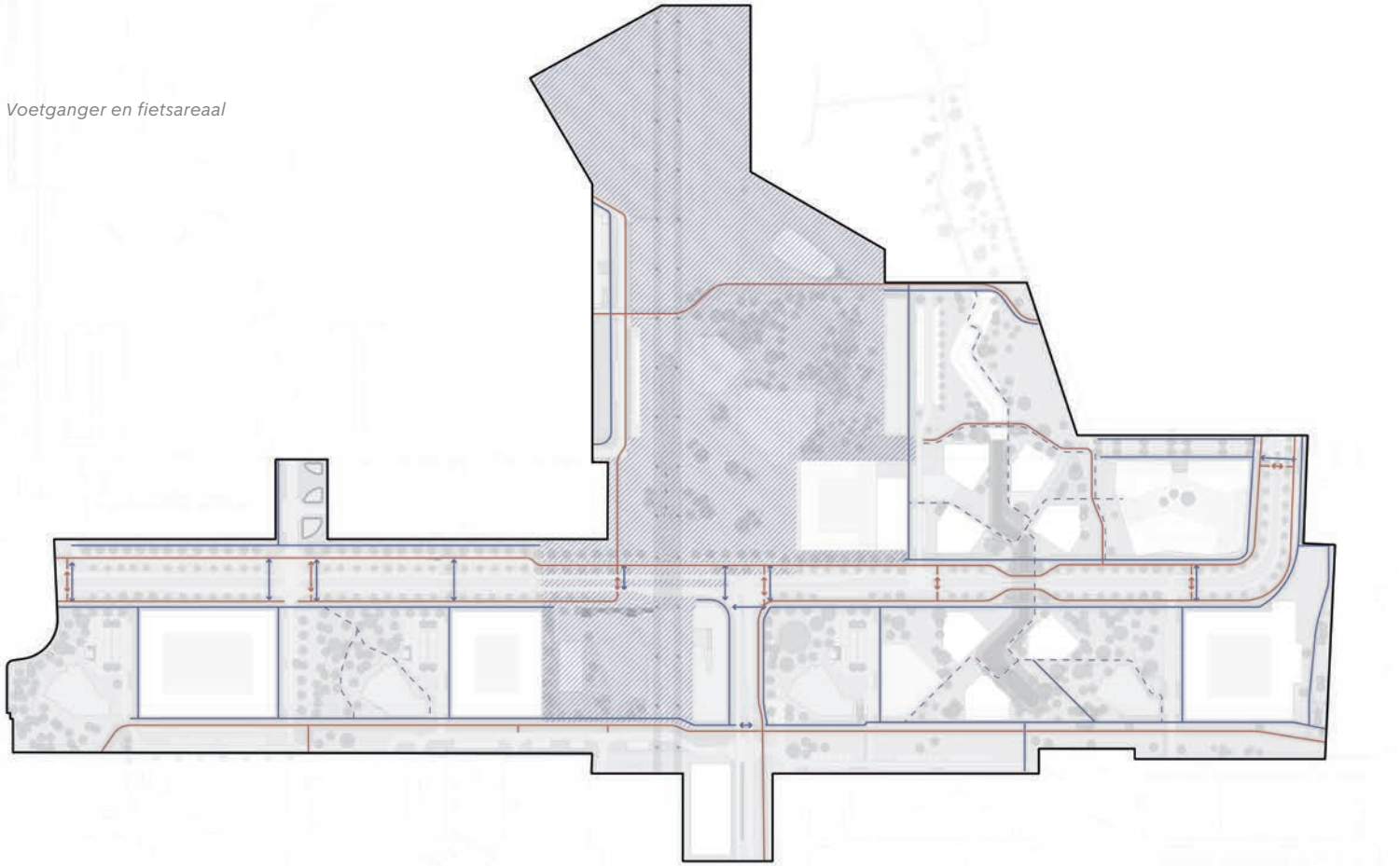
In het grootste deel van het plan wordt de Amsterdamse ontwerpstandaard Puccini toegepast. Dit wordt gezien als een ingrediënt dat rust en herkenning brengt in de openbare ruimte. Een ingrediënt dat hard nodig is om het gebied te verbinden met de verschillende bouwtypes en bouwjaren van de gebouwen.
De uitzondering binnen dit project ligt op het plein en onder de metrobaan. Met Buurtgebouw en OBA Next naast het metrostation als aantrekkende kracht heeft deze plek en het plein veel potentie om een rol te gaan spelen voor de hele stad.
Op deze locatie wordt mogelijk een uitzondering van Puccini toegestaan, er wordt ook gekeken naar het buurtpleinen-pallet voor verbijzondering. Daarnaast worden de meubels op en rondom het plein bij deze uitzondering. Hier zijn in concept-ideeën over, zoals verrijdbare elementen op het plein en hittebestendige picknicktafels rondom het plein om te barbecueën.

De verkeersroutes

De Karspeldreef is een belangrijke verkeersweg binnen het grotere verkeersnetwerk van Zuidoost. Naast de verkeersfunctie voor auto's en bussen wordt de dreef beter ingericht voor fietsers, scootmobiels en voetgangers. Deze nieuwe inrichting zal zowel de grote schaal als ook lokaal oplossingen moeten bieden. De toekomstige Karspeldreef blijft zijn eenduidige dreefstructuur behouden die zorgt voor een goede wijkonsluiting. De omgeving waarin de Karspeldreef ligt veranderd geleidelijk in de verschillende gebieden. Vanuit de Gooiseweg gezien, vanaf het kruispunt Groesbeekdreef wordt de Karspeldreef tot en met de Kromwijkdreef ingericht als een stadsstraat met veel voorzieningen in de plinten. Rondom het metrostation wordt de omgeving hoogstedelijk. De hoofdvervoersstroom buigt af en gaat over naar de Kromwijkdreef voor het meeste doorgaand verkeer richting A9. De Karspeldreef zelf loopt rechtdoor en gaat over naar een lokale ontsluitingsweg in een parklandschappelijk gebied. Er wordt gekeken naar de nieuwe verkeersroutes en doorstroming van huidig verkeer, en daarnaast met de toename van verkeer door de ontwikkelingen in dit stedenbouwkundig plan.

Er zijn een aantal belangrijke fietsroutes die vooral in oost-west- richting verbinden. Binnen dit project worden beoogd om missende schakels tussen noord en zuid te leggen en zo een volwaardig fietsnetwerk te realiseren. Aan beide zijdes van de Karspeldreef komt een fietspad, zodat alle voorzieningen met de fiets goed bereikbaar zijn. Er wordt speciaal aandacht gegeven aan de scootmobiel en de ontsluiting tussen de twee seniorencomplexen bij Koornhorst en Henriette Ronald Holst. De wandelaar wordt in de nieuwe openbare ruimte veel beter bediend. Er komen meer en ruimere trottoirs, waardoor alle voorzieningen ook te voet goed bereikbaar zijn. Er worden verbeterde routes van en naar het metrostation gerealiseerd en er komen veiligere oversteekpunten in het verloop van de Karspeldreef. De openbare ruimte wordt voor iedereen toegankelijk. Daar wordt in verdere uitwerking aandacht aan besteed. Met name de routes tussen Kantershof/Koornhorst en metrostation Kraaiennest krijgt bijzondere aandacht. Hier komt een 'rollator route' (voor mensen die slechter ter been zijn en/of sneller toe zijn aan een wandelpauze). Waarbij de routing makkelijk af te leggen is, met voldoende en goed ontworpen zitgelegenheid, die geschikt is voor oudere mensen.
Voor het bevorderen van een soepele overstap worden de posities en routingen van de huidige bushalte geanalyseerd. Daaruit is gebleken dat de bushalte op de Krombeekdreef een nieuwe prominente positie kan krijgen tegenover het metrostation. De huidige busverbindingen laten dit toe. Met deze ingreep worden de bushaltes rondom het metrostation geclusterd, en is elke halte goed zichtbaar vanuit de metro in- uitgang. Daarnaast ligt de huidige bushalte op een onbeduidend stuk straat die geen prettige wachtomgeving biedt.

Voetganger en fietsareaal



Verbinden

- Verbeteren verbinding noord-zuid van Karspeldreef
- Betere en ruimere oversteken Karspeldreef
- Meer ruimte voor voetganger en fietsers
- Scootmobielroute aan de noordzijde van de Karspeldreef tussen Henriette Roland Holsthuis en Koornhorst
- Verbeterde doorstroming autoverkeer

Verrijken zonder verdringen

- Minder verkeerruimte meer verblijfsruimte
- Waar het kan dubbele bomenrij voor een sterkere boomstructuu;
- Versterken beeld van een stadslaan
- Uitbreiding voetgangersgebied rondom metro;
- Ingericht vanuit het “groen tenzij” principe

Verdichten

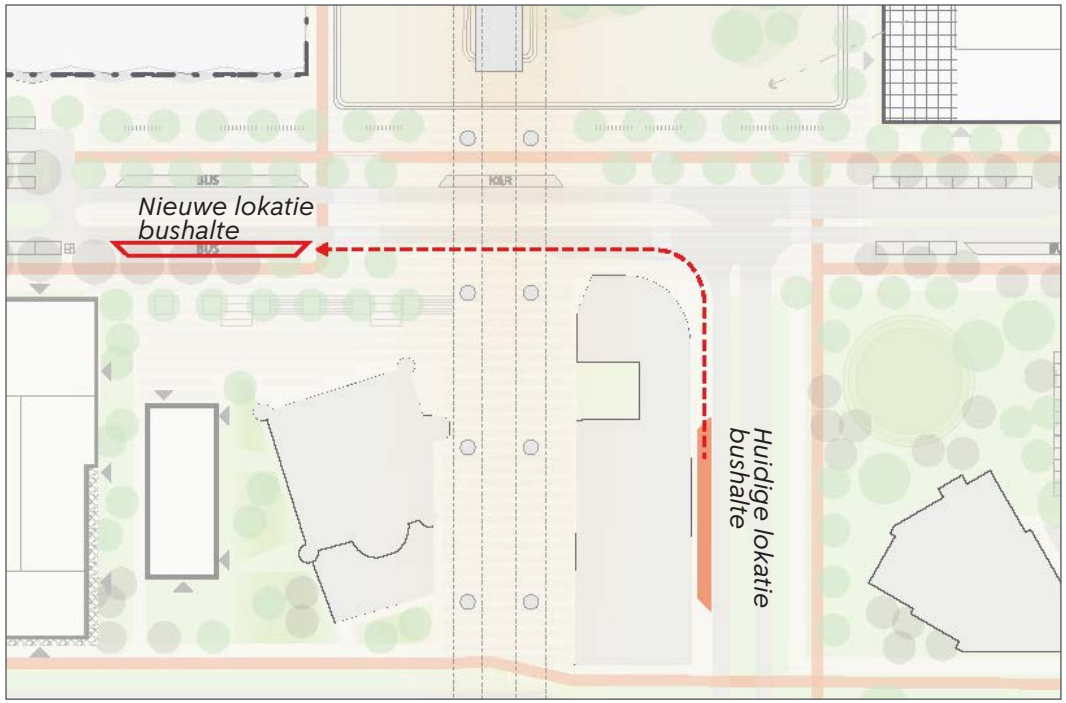
- Profiel Karspeldreef wordt aan de westkant smaller door nieuwe bebouwing



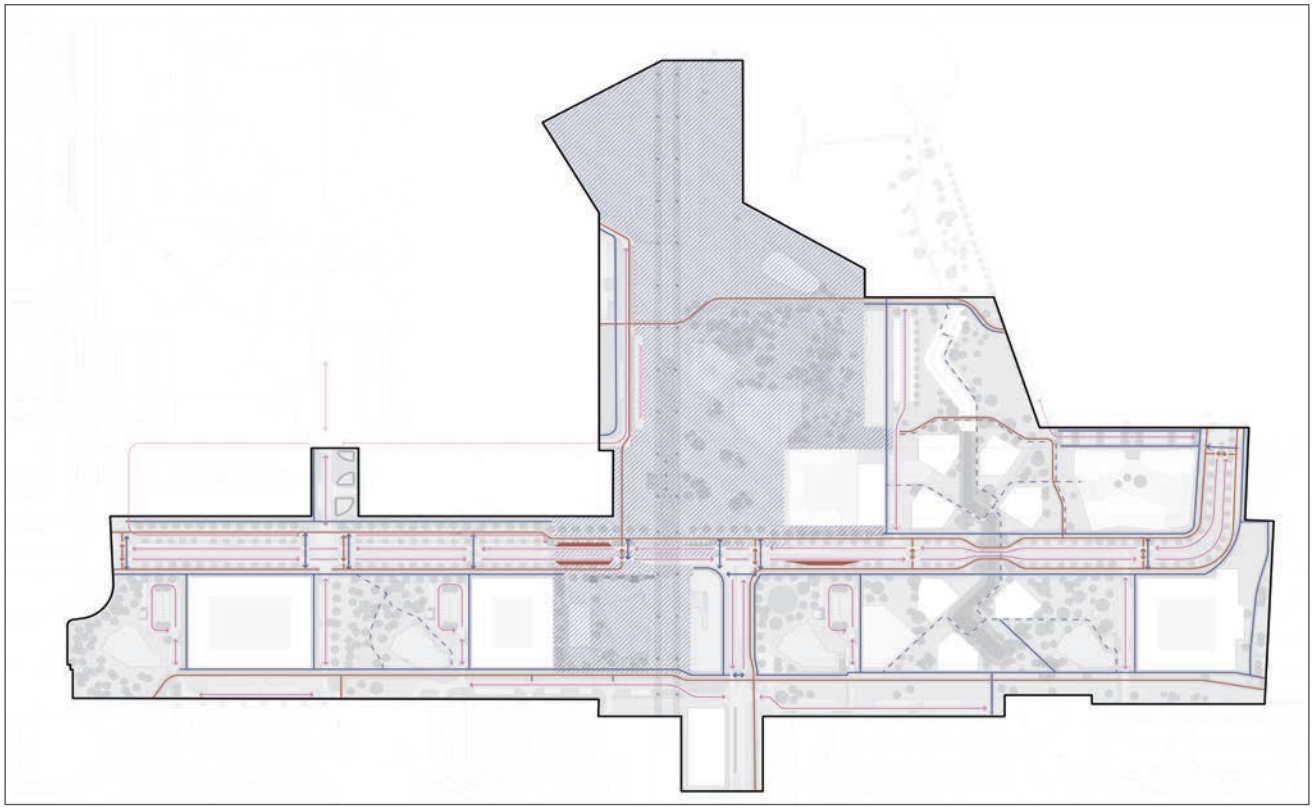
Lijnenkaart GVB



Nachtnet GVB



Voorstel verplaatsen bushalte



Aanpassingen wegenstructuur

LEGENDA

- Voetgangersgebied
- trottoir
- Struinpad
- Fietspad
- Bushalte
- Rijrichting auto's
- Oversteekplaats voetgangers
- Oversteekplaats fietsers
- Kiss & ride
- Show & ride

Verkeer

De wegenstructuur van K-midden blijft grotendeels zoals die nu is. Toch zijn er grote wijzigingen. De ventwegen gaan er, waar mogelijk, uit om de Karspeldreef minder breed te maken waardoor het een vriendelijkere straat wordt. Daardoor zijn de K-torens vanaf de dreef niet direct te bereiken maar moet hiervoor een klein stukje worden omgereden. Dat heeft als voordeel dat de Karspeldreef zelf beter door kan stromen.

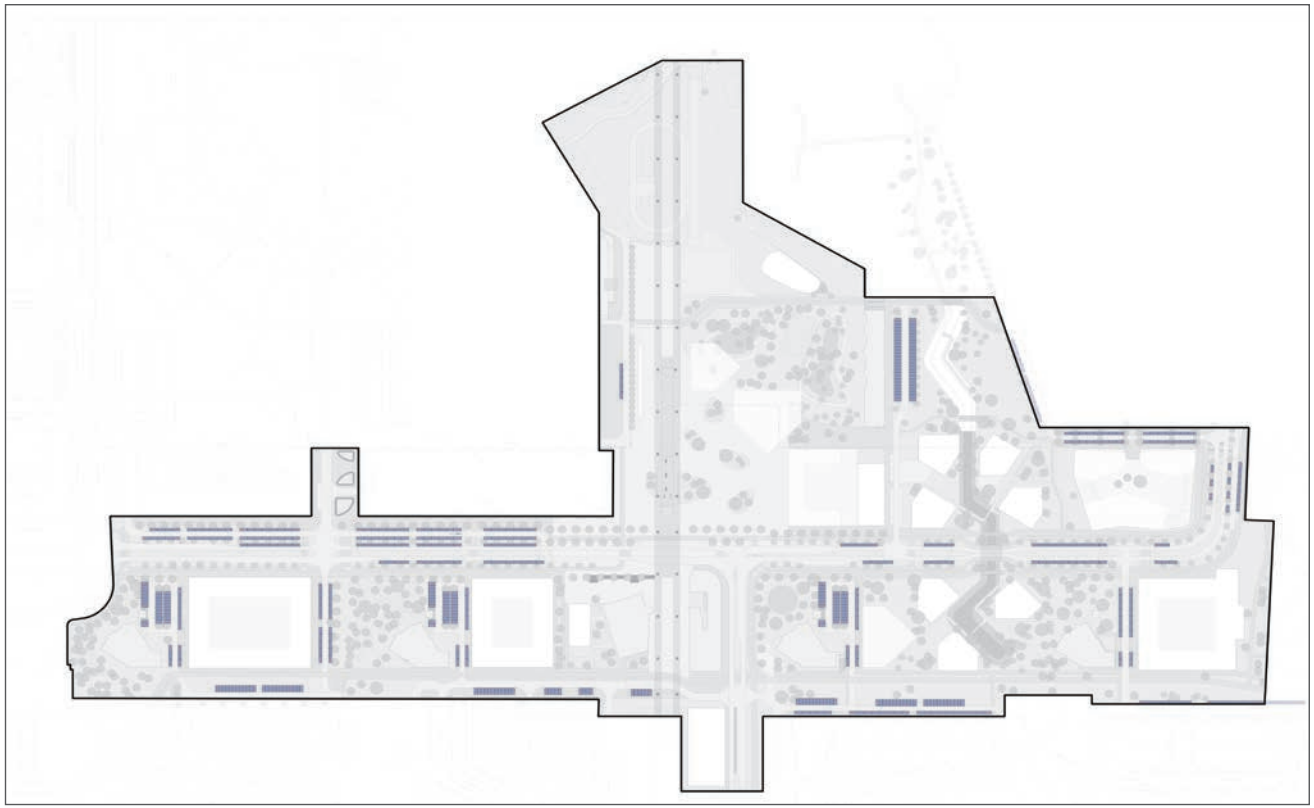
De Krombekstraat naast toren Kralenbeek wordt verlegd ter hoogte van de Kikkensteinstraat. De toren Kempering is te bereiken via de Kemangiestraat en de toren Klieverink is te bereiken via de Kleefkruidstraat. De Kouwenoordweg blijft.

Aan de noordzijde van de Karspeldreef maken we voor de auto's een knip tussen de Oliepalmstraat en Kleiburg om hier het parklandschap door te zetten naar het Bijlmermuseum.

De weg tussen de Kameleon en de metro verdwijnt zodat de het plein straks doorloopt tot de Kameleon en er één aaneengesloten voetgangersgebied ontstaat. Voorwaardelijk hiervoor is dat de Kruitberghof, de straat aan de noordkant van de Kameleon, een nieuwe inrichting krijgt om het verkeer en het laden en lossen beter af te handelen. Deze herinrichting is geen onderdeel van het stedenbouwkundig plan en wordt al onderzocht.

Parkeren

De openbare ruimte van K-midden wordt voor het grootste deel opnieuw ingericht. Dit is nodig om de buurt vriendelijker te maken voor voetgangers en fietsers. Daarmee wordt ook het parkeren in de openbare ruimte aangepakt. Op sommige plekken verdwijnen er parkeerplaatsen en op andere worden ze juist toegevoegd. Nu zijn de meeste parkeerplaatsen langs de Karspeldreef waardoor de auto in het straatbeeld overheerst. In de nieuwe situatie wordt het parkeren geplaatst waar de bestemming is.
Bij de K-torens worden parkeerveldjes aangelegd zodat deze gebruikt kunnen worden door de bewoners van de torens. Langs de Karspeldreef komt langsparkeren langs de rijbaan.

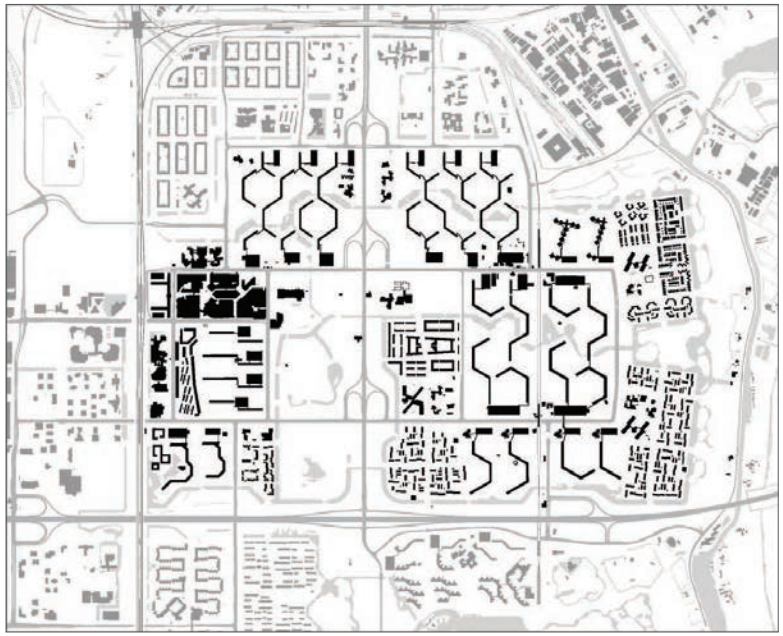


Parkeren in de openbare ruimte

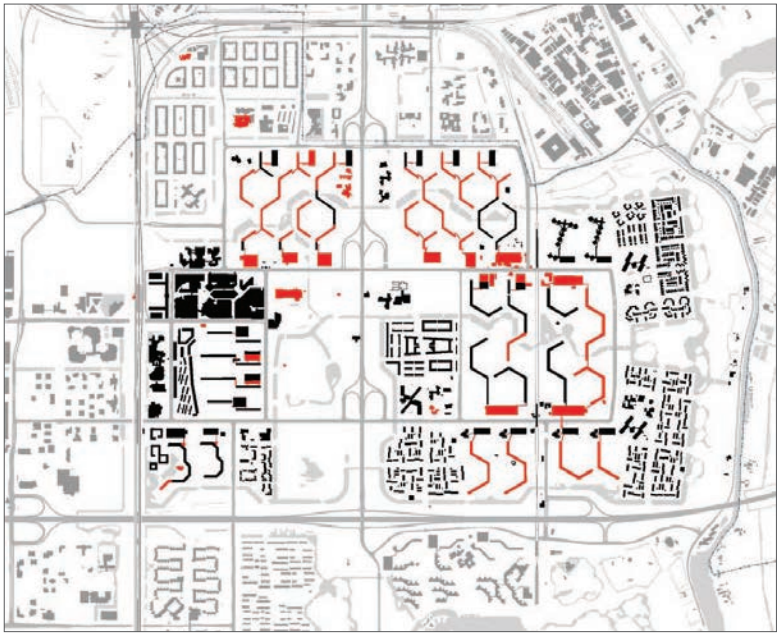


Deel III
De gebouwen

Overzicht van de Bijlmervernieuwing
Bron: Projectbureau Bijlmervernieuwing, maart 2014



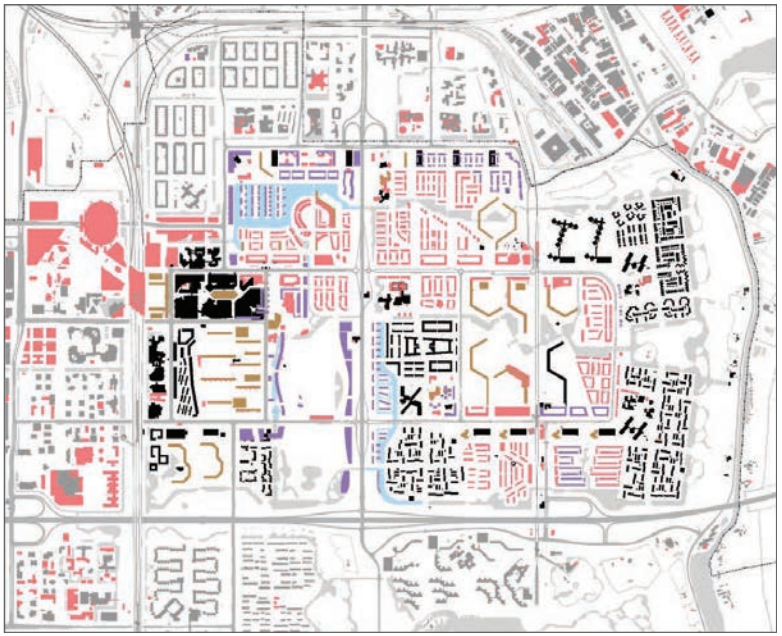
Bijlmermeer tot 1992



Gesloopt tot en met 2013 (rood)



Nieuwbouw 1992 - 2013 (rood)



Bijlmermeer 2013: nieuwbouw (rood) renovatie (bruin) nog te bouwen (paars)

Wat wordt gebouwd?

6

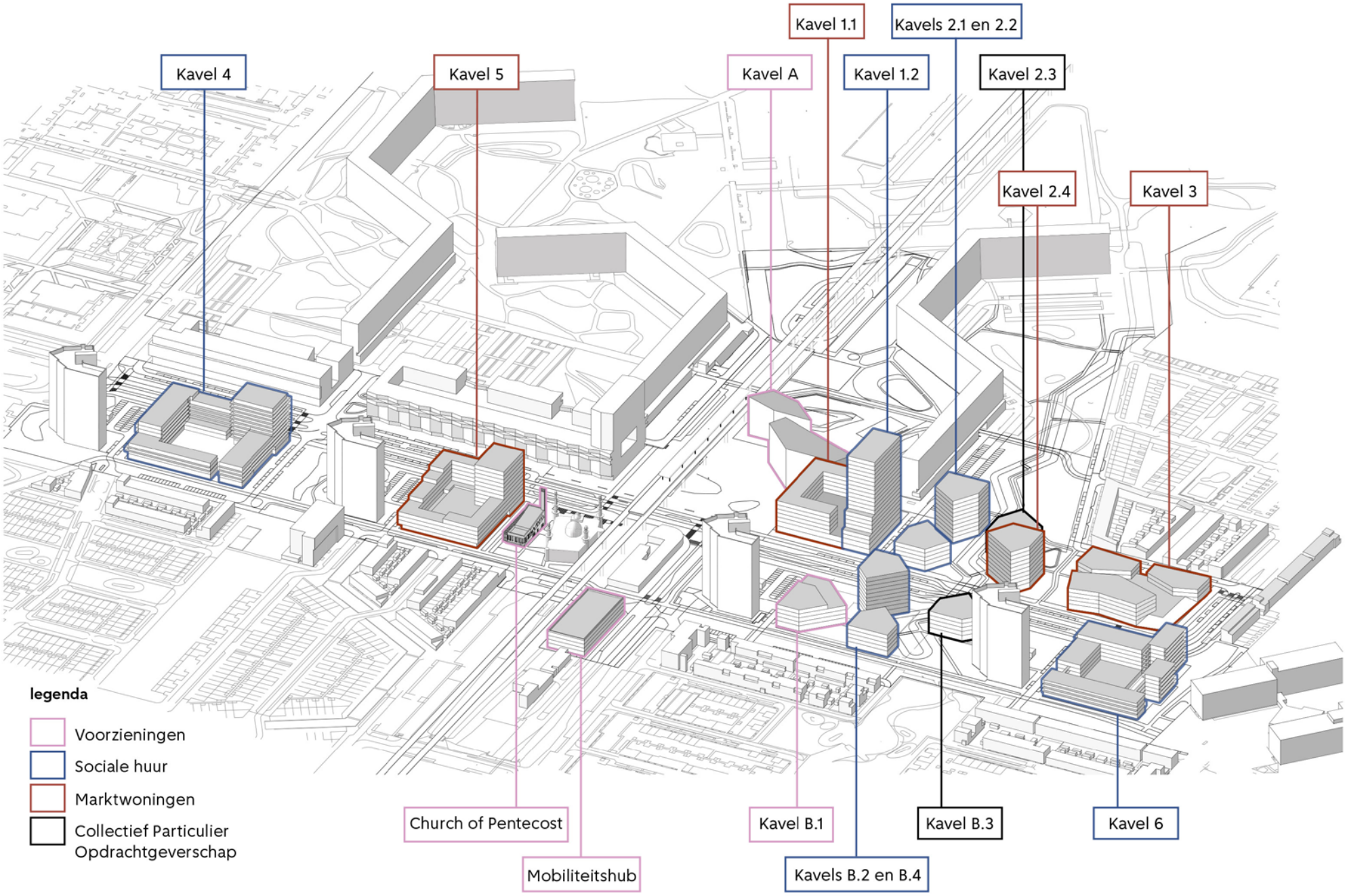
6.1 De gebouwen in hun omgeving

Al dertig jaar na de start van de bouw van de Bijlmermeer ontstaan de eerste plannen voor vernieuwing om verloedering tegen te gaan, een minder eenzijdige bevolkingssamenstelling en een prettigere woonomgeving te creëren. De grootschalige vernieuwingsopgave resulteerde in sloop van flats en parkeergarages en nieuwbouw van voornamelijk laagbouwwoningen. Er kwamen zowel koop- als huurwoningen om zo een minder éénzijdige bevolkingssamenstelling en kwalitatievere woonomgeving te maken. Herkenbaarheid en de individuele woning waren belangrijke uitgangspunten bij deze vernieuwing.



In K-midden zijn de markante K-torens langs de dreef behouden. Zij staan als wachters van de buurt langs de Karspeldreef. Ook is er een aantal flats behouden waar de oorspronkelijke Bijlmergedachte het beste is uitgevoerd. De zes hoogbouwflats Gooioord, Groeneveen, Grubbehoeve, Kikkenstein, Kleiburg en Kruitberg vormen samen met het landschap en de verhoogde metrobaan het originele stedenbouwkundige ensemble. Dit deel is officieel aangewezen als beschermd stadsgezicht en staat bekend als het Bijlmermuseum. Dit gebied valt deels in het projectgebied K-midden.

Op plekken waar is gesloopt, is een lappendeken van verschillende kleinschalige buurtjes ontstaan met ieder hun eigen architectuur en structuur. De grootschalige samenhang van landschap en stedenbouw is hier grotendeels verdwenen.
Met de nieuwe bebouwing voor K-midden wordt de leegte opgevuld, die is achtergebleven na de sloop van de garages en het voormalige winkelcentrum Kraaiennest. De gebouwen zullen schakels zijn in zowel de ontstane lappendeken als de toekomstige situatie.

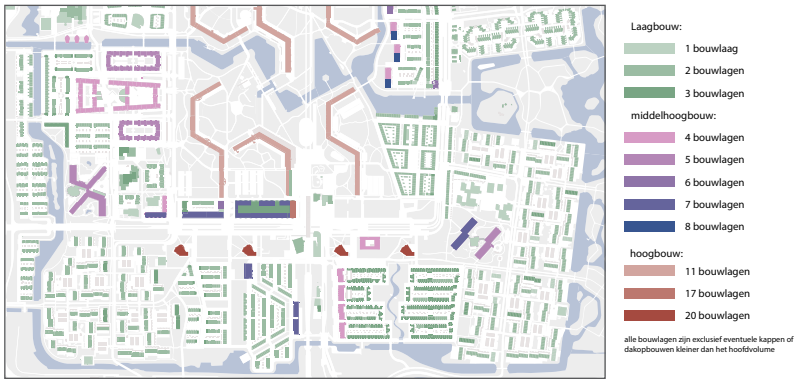


Ontwikkelkavels K-midden

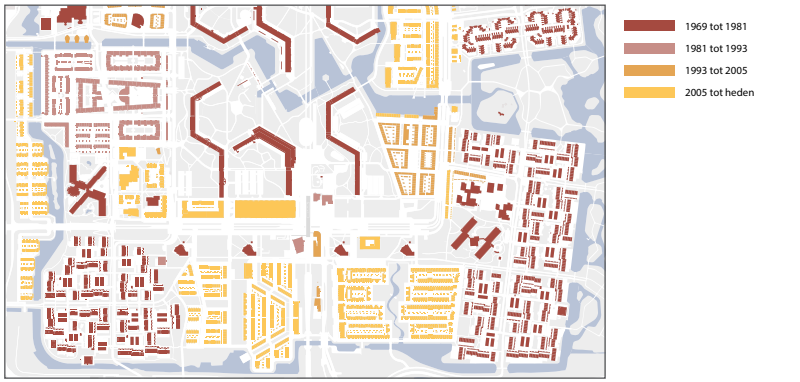
6.2 Inpassen van de nieuwe gebouwen

De ontwikkelkavels voor K-midden zijn de laatste kavels van de Bijlmervernieuwing die ontwikkeld gaan worden. Hier stonden parkeergarages die de toegang vormden tot de woonflats en –torens. Hier heeft ook het winkelcentrum Kraaiennest gestaan.
Zowel de oude als nieuwe bebouwing aan de Karspeldreef heeft een schaal die past bij stedelijkheid. De K-torens staan nu zonder context aan de lege velden en naast laagbouwbuurtjes. De nieuwe bebouwing voor de ontwikkelkavels moet helpen de context te scheppen om zo de omgeving bij elkaar te brengen. De stedelijke ambitie om binnen de bestaande stad zoveel mogelijk te bouwen gaat niet samen met de jaren negentiggedachte van de Bijlmervernieuwing. Dat houdt in, dat er in K-midden gestapelde woningen komen in plaats van eengezinswoningen. Hier komen appartemententorens en -blokken met voorzieningen in de plint.

De nieuwe bebouwing voor K-midden wordt niet gedefinieerd door één ruimtelijk systeem, maar de driedeling van het stedenbouwkundig plan (Stedelijk, Hart van de buurt, Parklandschap) is van invloed op de uitwerking van de gebouwen. Alle ontwikkelkavels grenzen weliswaar aan de Karspeldreef, dat als ruimtelijke element door de drie verschillende delen van het gebied ligt; de typologie van de gebouwen is verschillend. Het cultureel verzamelgebouw wat door de komst van OBA Next voor een groot deel zal worden ingevuld heeft in het geheel een bijzonder positie. In plaats van een plek aan de dreef ligt dit gebouw van de dreef af. Het fungeert als schakel tussen het bruisende plein en de groene tuin van de buurt.



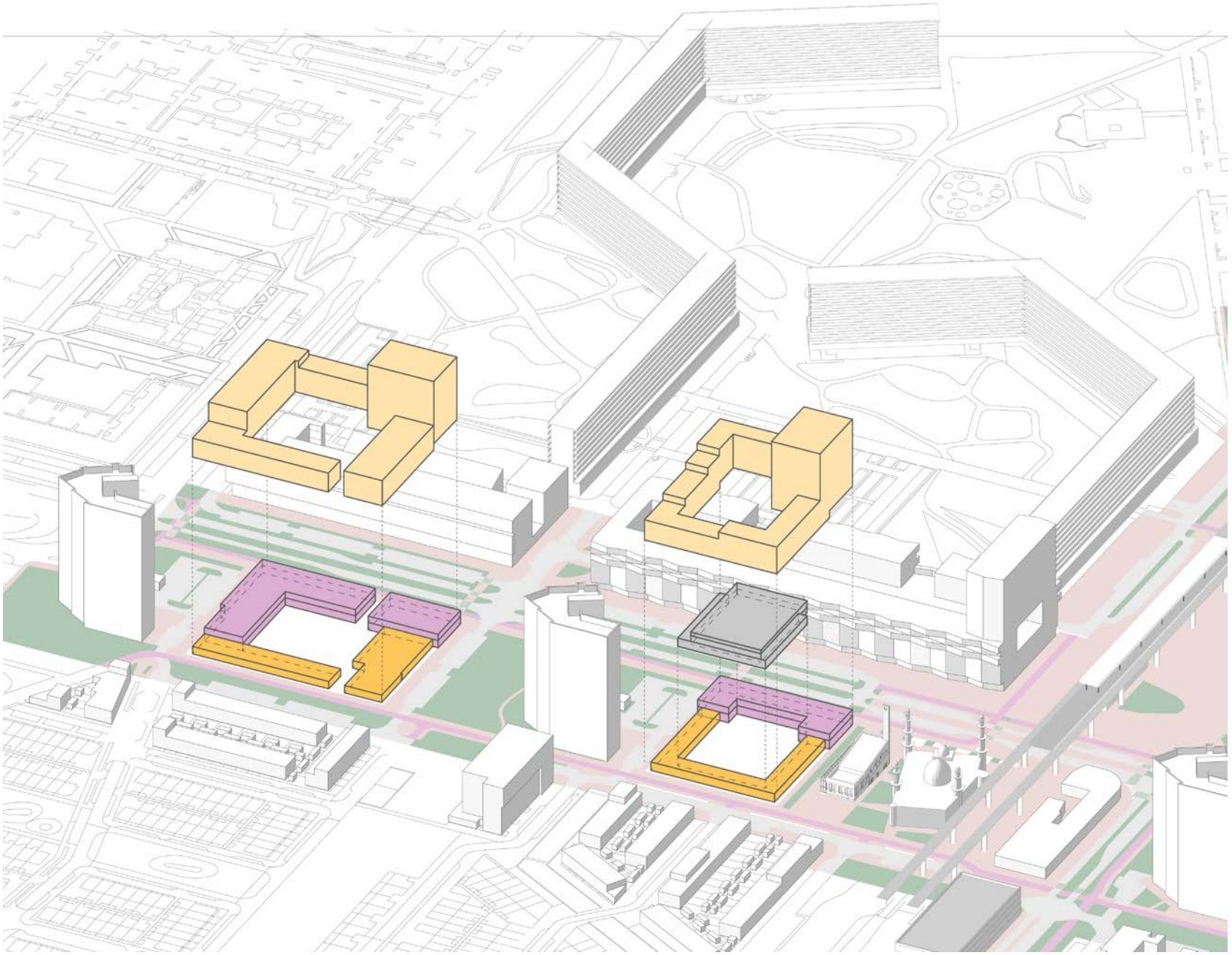
Bouwhoogte in lagen



Bouwperiode



Bezit woningcorporaties



voorbeeld inpassing kavels 4 en 5

De Stadsstraat

De Karspeldreef wordt nu gedomineerd door de K-torens. Deze wachters zijn van ver te herkennen en zijn een ijkpunt in de Bijlmermeer. Ze vormen het ritme langs de dreef. Een bloktypologie die aansluit bij de bestaande bouw van Blok AB en De Kameleon en tegelijkertijd een ensemble vormt met de toren voegen een nieuw ritme langs de Karspeldreef toe. Door aan de zuidzijde het volume lager te houden sluit het aan bij de laagbouwbuurten Laag Kralenbeek en Nieuw Kempering.
Langs de Karspeldreef is de basishoogte circa 25 meter, gelijk aan de hoogte van de bebouwing aan de overzijde van de dreef. Gezamenlijk vormen deze gebouwen het nieuwe profiel van de Karspeldreef. Op de noordoostelijke hoek hebben deze blokken een accent, dat nooit hoger is dan 40 meter, om daarmee ruim onder de hoogte van de K-torens te blijven, waardoor het kenmerkende beeld van K-midden blijft bestaan. De zuidelijke gevels zijn lager en staan in relatie met de laagbouw van de Bijlmervernieuwingswijken als Laag-Kralenbeek en Nieuw Kempering.
De blokken zijn alzijdig en als eenheid ontworpen en zijn steeds een samenspel met naastgelegen toren. Elke zijde speelt in op de omgeving. Zo vormen de blokken schakels tussen de laagbouwbuurten en de Karspeldreef.

Aan de zijde van de laagbouwbuurten wordt aan het maaiveld gewoond. De individuele woning is hier herkenbaar. Daar waar woningen aan het maaiveld liggen vormt een margestrook een buffer tussen de publieke en privéruimte. Deze margestrook wordt meeontworpen met het gebouw.

Kavel 4 is momenteel in ontwikkeling. Rochdale ontwikkelt circa 220 sociale huurwoningen. Een klein deel van deze woningen zijn voor het middensegment. In de plint aan de dreef komt ruimte voor het gezondheidscentrum dat nu aan het plein zit. Daarnaast komt er nog een ouderkindteam en een kantoorruimte voor het Oranjehuis met plaats voor opvang.

Kavel 5 wordt een tender voor woningen in het midden- en dure segment. Voor de plint wordt gedacht aan kleinschalige kantoorruimte en mogelijk detailhandel, tegenover winkelcentrum De Kameleon. In totaal kunnen hier ongeveer 150 woningen in.



The Cube student housing, Utrecht - Team V Architecture. Foto: IC



Robin Wood, Amsterdam - Marc Koehler Architects en ANA Architecten Beeld: Beauty and the Bit

Het Stedelijke Hart

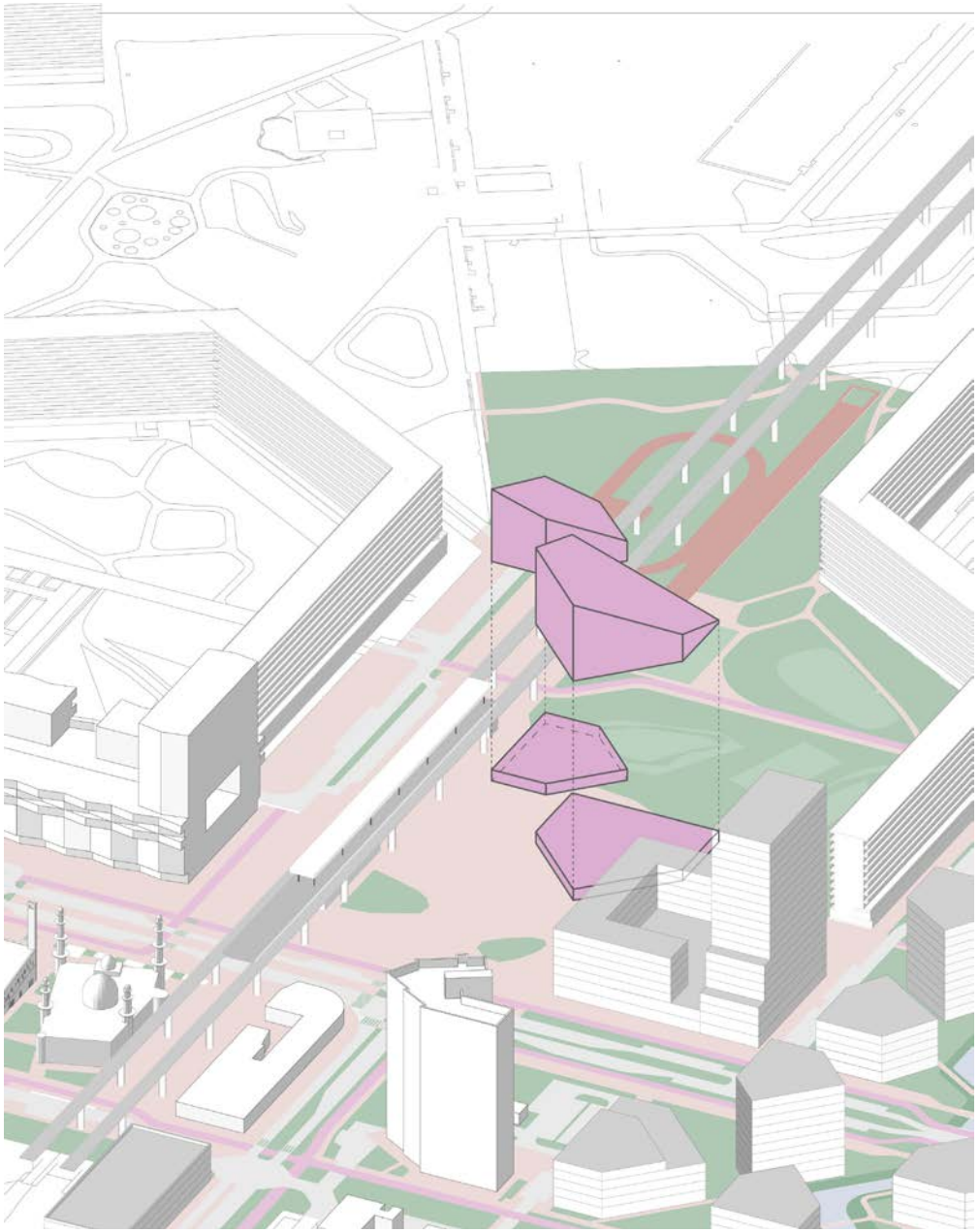
Kavel A

Kavel A is een unieke special binnen K-Midden en verwijst naar de plek waar momenteel het Gezondheidscentrum en buurthuis de Bonte Kraai staan. Kavel A is geen aangewezen plek maar een aanduiding voor het volgende programma: het nieuwe Buurtgebouw, oefenruimte voor brassband, een jeugdcentrum en de OBA Next.

Samen met het programma van Kavel 1.1 en 1.2 wordt een inpassingstudie uitgevoerd met als doel spelregels te formuleren voor een optimale wisselwerking tussen gebouwen en publieke ruimte, zowel qua ruimte als qua programma. Deze spelregels zijn onderdeel van een brede uitvraag, waarbij ontwerptalent wordt uitgedaagd om de beste voorstellen te leveren, inclusief de integratie van gebouwen en openbare ruimte.

OBA Next is de bibliotheek van de toekomst, gericht op ontmoeten en leren, met een buurtoverstijgende uitstraling. Het Buurtgebouw fungeert als huiskamer voor de buurt. Binnen dit programma is ruimte voor uitbreiding met aanvullend programma dat past bij de publieke en culturele waarden. Het is de wens van de buurt om hier twee gebouwen voor te maken zodat het Buurtgebouw herkenbaar blijft.

In Zuidoost is de publieke ruimte van groot belang voor alle culturen en religies. Het leven op straat is essentieel voor het sociale leven. Het ontwerp stopt niet bij de gevels, maar omvat ook de ruimte rondom het gebouw en de interactie met andere functies, het plein, de metro en de groene omgeving, wat zorgt voor een dynamische sfeer en versterking van de gemeenschappen.



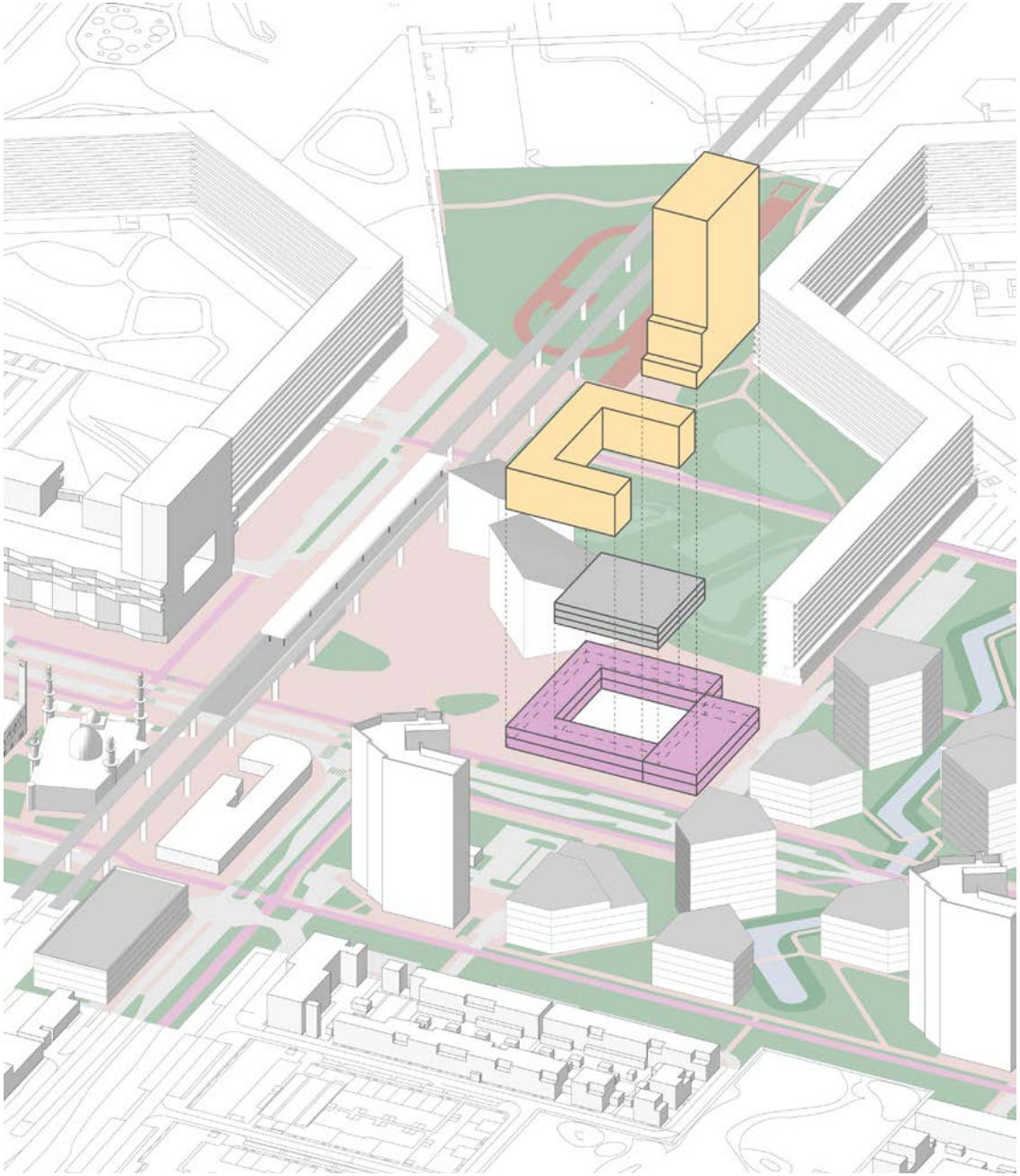
Voorbeeldinpassing van kavel A met het Buurtgebouw en de OBA Next








Drie studiemodellen voor de inpassing van OBA Next en Buurtgebouw



voorbeeld inpassing van kavel 1.1 en 1.2

Kavel 1.1 en 1.2

Kavel 1.1 vormt samen met de OBA Next en het Buurtgebouw het nieuwe hart van de buurt. Programmatisch is dit een stedelijk gebouw. Door de stapeling van verschillende voorzieningen dient dit gebouw op meerdere manieren de buurt.
De basis is een plint over twee lagen met aandacht voor de menselijke maat en schaal. Aan het maaiveld en direct aan het plein komen diverse horeca; functies die bijdragen aan de levendigheid van het plein. Op een tweede laag komen kantoorachtige ruimten. Aan de dreefzijde is ruimte voor kleinschalige kantoor- of werkfuncties met aan het maaiveld functies met publiek karakter. Daarboven wordt gewoond. De gevels van de woningen aan het plein worden zo ontworpen dat ze geschikt zijn om extra geluidsbelasting vanaf het plein aan kunnen.

In de weergave is het parkeren inpandig getekend. Dit is een oplossing waarbij er geen kostbare ondergronds parkeerbak hoeft te worden gerealiseerd en de geparkeerde auto's toch uit het zicht staan.
De weergave is een programmatisch volume. In een vervolgstudie zullen spelregels voor de inpassing van zowel het Buurtgebouw, OBA Next en kavel 1.1 en 1.2 worden opgesteld.

Kavel 1.2, gelegen in het verlengde van Kleiburg, wordt een woontoren van ongeveer 70 meter hoog. Deze toren vormt een nieuw herkenningspunt voor K-Midden, gelegen in het verlengde van de monumentale Kleiburgflat. In termen van hoogte fungeert de toren als een nieuwe "wachter" naast de bestaande vier K-torens aan de zuidzijde van de dreef. Vanuit de buurt wordt waarde gehecht om op deze manier de oude Bijlmer te markeren. In de plint is ruimte voor voorzieningen en fietsparkeren.
Tegenover de Kleiburgflat ligt de roolijn van kavel 1 terug om ruimte te maken rondom de kop van de flat die wordt gezien als best gerenoveerde flat van de oude Bijlmermeer.

Referenties voor Kavel 1.1 en 1.2



Eemerald, Amersfoort - ZEEP Architecten. Foto: -



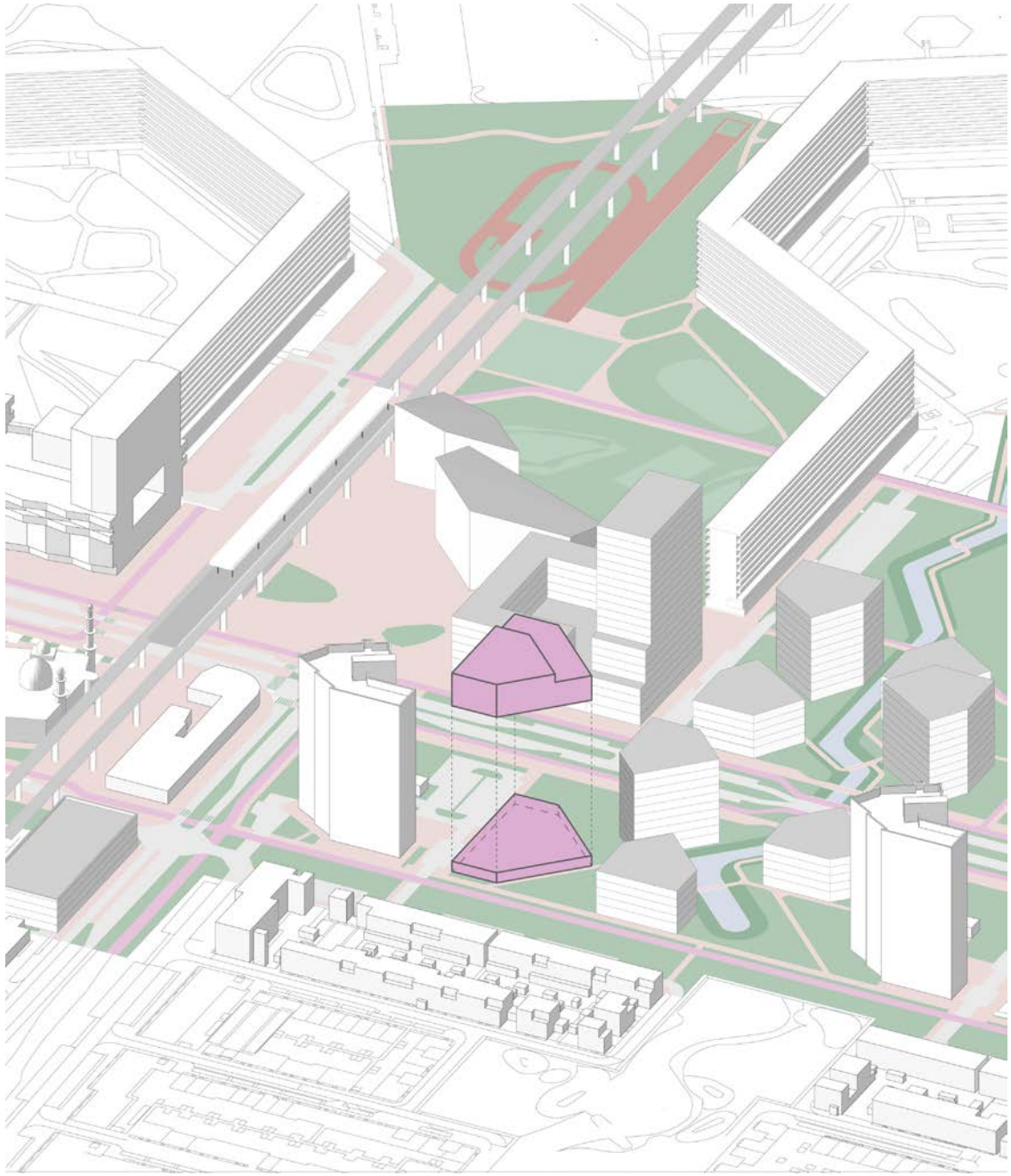
Amstel Tower, Amsterdam. Architect: Powerhouse Company. foto: Ossip van Duivenbode

Kavel B.1

Het kavel naast toren Klieverink is gereserveerd voor de toekomst en biedt mogelijkheden zodra de ontwikkelingen in K-Midden verder gevorderd zijn en het gebied tot leven komt. Met Buurtgebouw, OBA Next en gevarieerde horeca aan het plein kan deze locatie zich ontwikkelen tot een ontmoetingsplek voor recreatie, educatie en ontspanning, waar buurtbewoners en stadsbezoekers elkaar kunnen vinden.

In een bruisende buurt is er niet alleen ruimte nodig voor wonen, maar ook voor werk en creatie. Er is behoefte aan een plek waar dingen worden gemaakt en ontwikkeld, en waar kruisbestuiving tussen verschillende functies mogelijk is. Dit kavel biedt ruimte voor het aan- en afvoeren van goederen en blijft tegelijkertijd onderdeel van de dynamiek van het hoogstedelijke deel van K-Midden.

Op de grens tussen het hoogstedelijke gebied en het parklandschap is ruimte voor een bijzonder gebouw. Hoewel er nog geen concreet programma voor dit gebouw is, wordt woningbouw hier niet voorgesteld. Het gebouw zal functies huisvesten die de jongerenontwikkelbuurt versterken, zoals bedrijvigheid, maakindustrie, ateliers en studio's. De vorm van het kavel is nog niet definitief, maar het ontwerp zal een hybride karakter hebben, waarbij het stedelijke karakter van toren Klieverink en het Stedelijke Hart wordt gecombineerd met het parklandschap, de kreek en losse gebouwen.



Voorbeeld inpassing Kavel B.1

Referenties voor de kavels 2 en B



Jems Architekci, Solna 6



Marga Klompéhof, Almere. Foto: Google Maps



Jaja Architects, Sandnes



Kjellander Sjöberg, Uppsala x

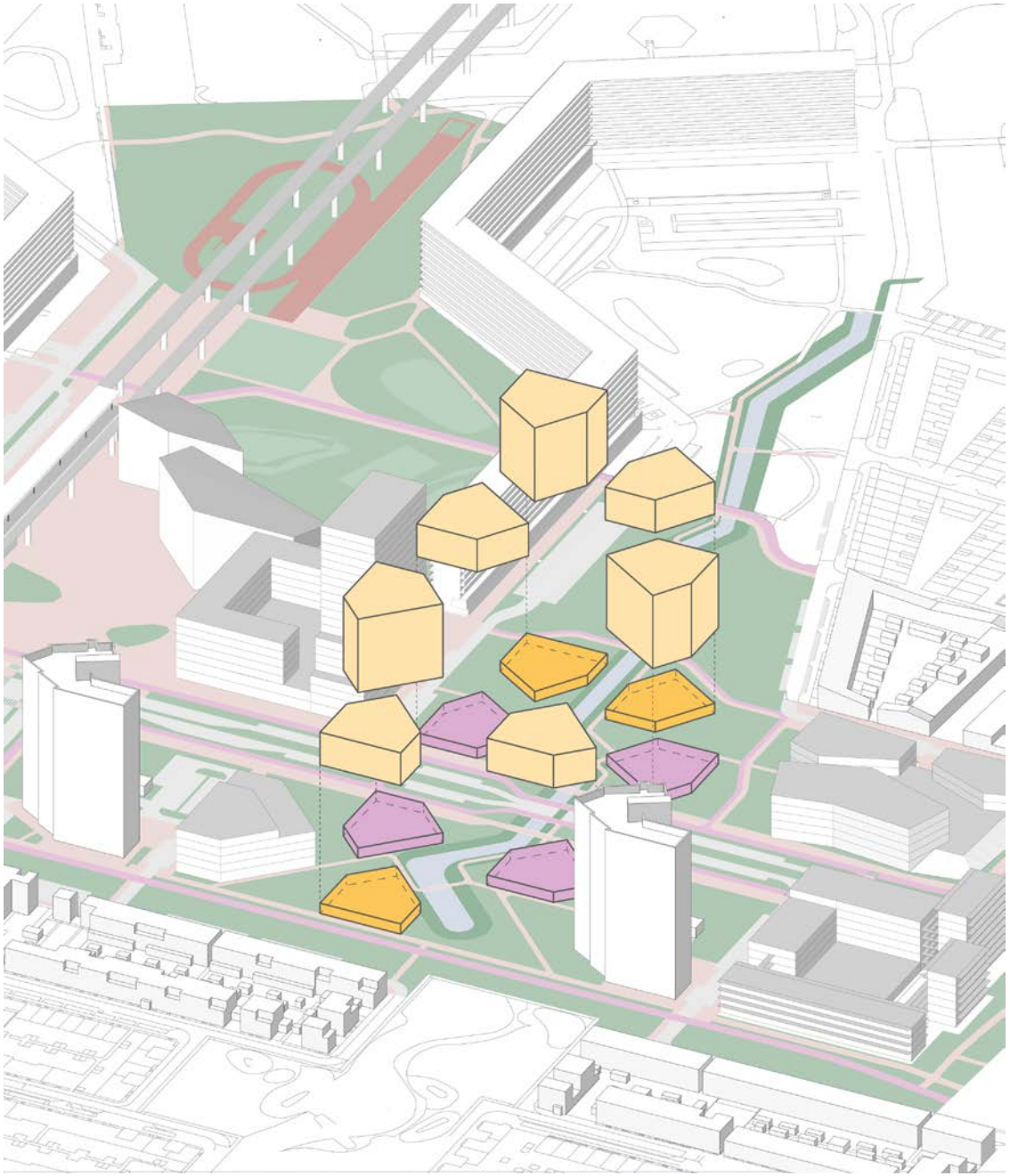


Mecanoo, Dordrecht

Het Parklandschap

Het hoofdconcept voor de bebouwing in het parklandschap bestaat uit losse bebouwing of open blokken die bijdragen aan het spel van lange en korte zichtlijnen. Een sterke, groene relatie van het gebouwde met de openbare ruimte versterkt de inbedding in een groene omgeving. Die relatie zorgt voor een beleving van een veilige omgeving door zicht op straat. Bijvoorbeeld door een goede inrichting van de tussenruimte op een dusdanige manier dat mensen zich binnen prettig voelen en niet de gordijnen overdag dicht doen en de mensen op straat zich gezien voelen.
De ruimtelijke kaders, zoals beschreven op pagina 71, bepalen de plekken waar gebouwd kan worden. De vrijstaande 'keien' hebben een footprint van maximaal 750 m^2. Deze 'keien' in het landschap zijn 5 en 10 verdiepingslagen hoog en vijfhoekig. Daarmee ontstaat er een gemeenschappelijke vormentaal.

Omdat de gebouwen onderdeel zijn van een doorwaadbaar landschap is alzijdigheid belangrijk. Het parklandschap is niet één groen grasveld, maar kent verschillende kwaliteiten. Een gebouw heeft nooit eenzelfde context rondom, maar grenst altijd aan verschillende soorten van openbare ruimte. Dat geeft aanleiding om gebouwen daarop te programmeren. Zo is het logisch om aan de Karspeldreef niet-woonprogramma op te nemen in de plint, zoals kleinschalige kantoorruimtes. Langs de kreek ontstaat een luwe binnenruimte waar de gebouwen naar elkaar toestaan. Hier zijn op de begane grond collectieve ruimte voor bewoners denkbaar, gekoppeld aan een eigen buitenruimte.



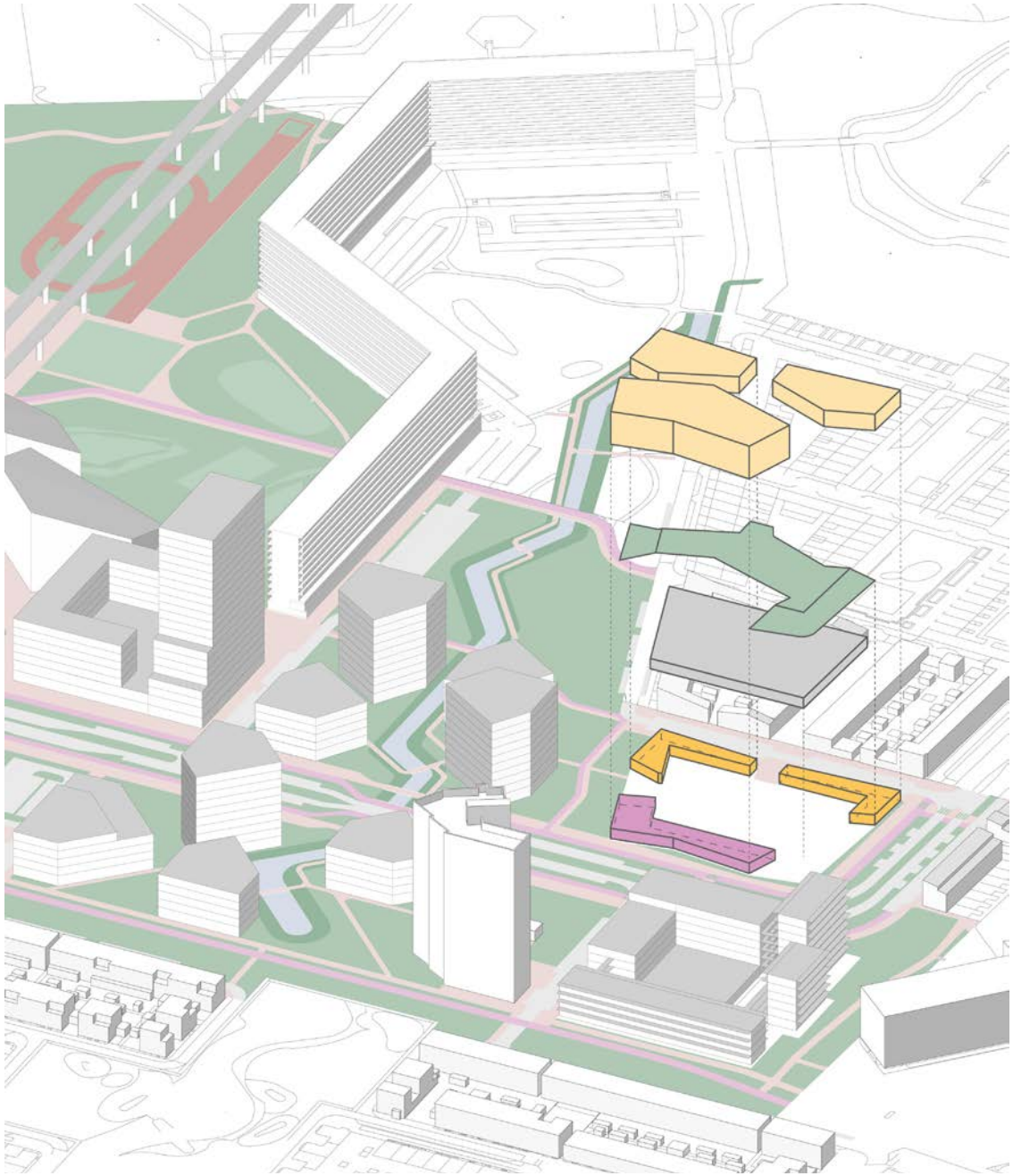
inpassing van kavels 2 en B in het Parklandschap

Kavel 3

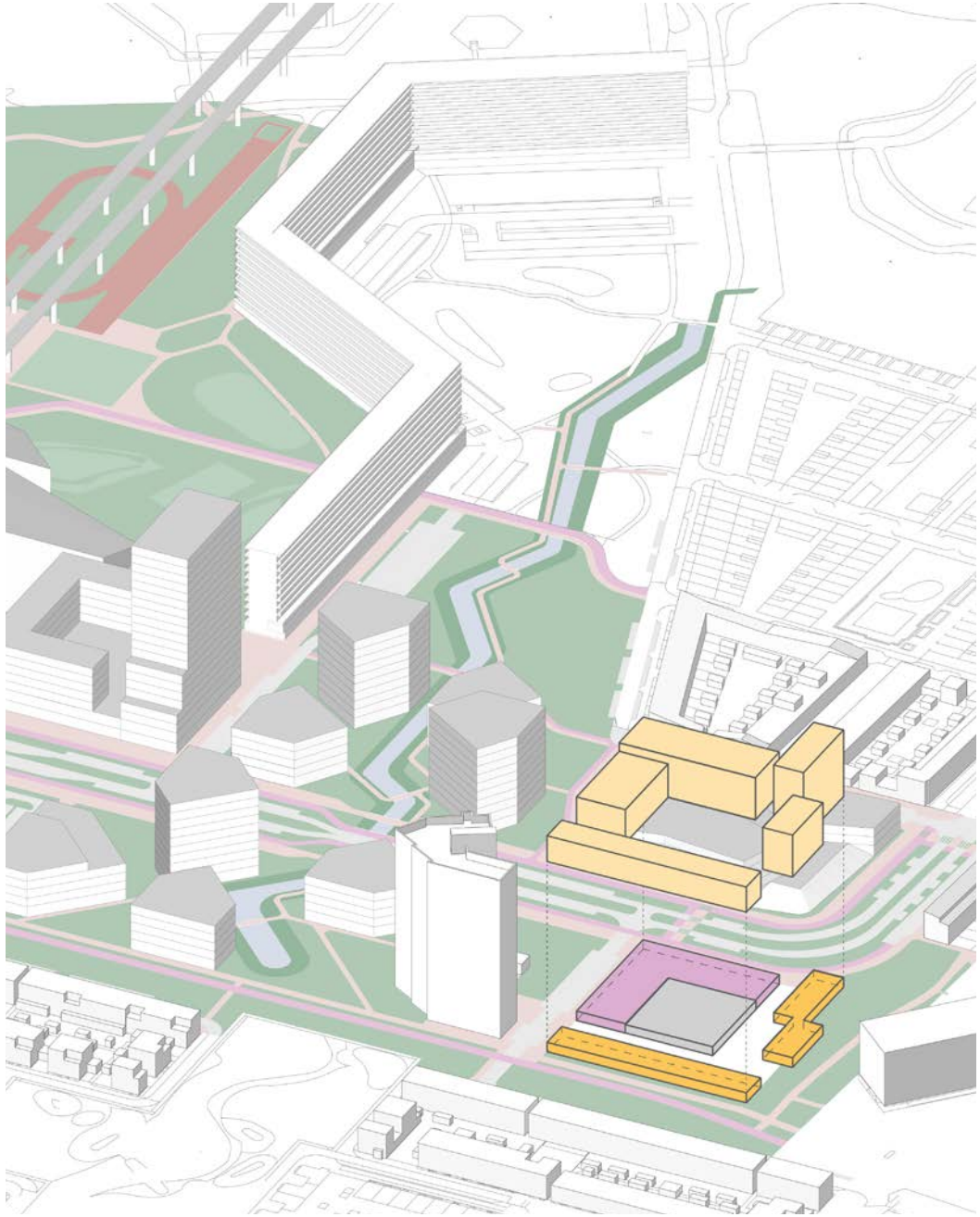
Het parklandschap loopt door kavel 3 en vormt een visuele schakel met het groen rondom Koornhorst. Om de ‘keien’ in de Kreekzone mogelijk te maken, is een parkeergarage in kavel 3 nodig om het parkeerprobleem deels op te lossen. De bebouwing op kavel 3 komt boven de garage en heeft een losse, open vormentaal die aansluit bij de 'keien' op kavel 2 en B. Door de parkeergarage in te pakken met groene taluds ontstaat een glooiend hoogteverschil, passend bij de Engelse landschapsstijl. De hoek van de Karspeldreef en de ’s Gravendijkdreef blijft behouden, zodat er een visuele groene verbinding blijft met het groen rondom Koornhorst.

Kavel 6

Op kavel 6 ontwikkelt Woonzorg een gebouw voor zowel zelfstandige als hulpbehoevende senioren, aangevuld met het te verhuizen hospice uit Kelbergen. Het gebouw heeft de structuur van een opengebroken bouwblok, waarbij het omringende groen door het gebouw heen ligt. Drie volumes hebben verschillende hoogtes, zodat ze goed reageren op de directe omgeving. Sommige volumes zijn licht verschoven ten opzichte van elkaar om de landschappelijke inbedding te versterken. In de bocht van de ’s Gravendijkdreef staat het hoogteaccent iets naar voren, waardoor de beëindiging van de Karspeldreef visueel wordt geaccentueerd.



voorbeeld inpassing van kavel 3



voorbeeld inpassing van kavel 6



Voorbeeld voor een landschappelijk blok met (semi-) publieke groene binnenkant



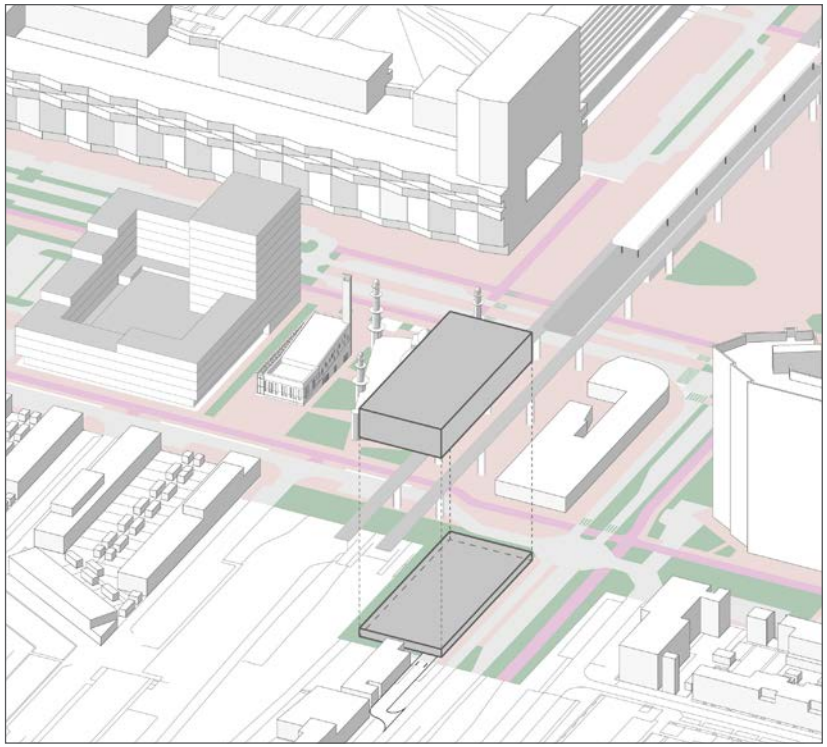
Zwicky south development, Dübendorf - Schneider Studer Primas.
Foto: Andrea Helbling



Lieven de Key, Amsterdam- Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Mobiliteitshub

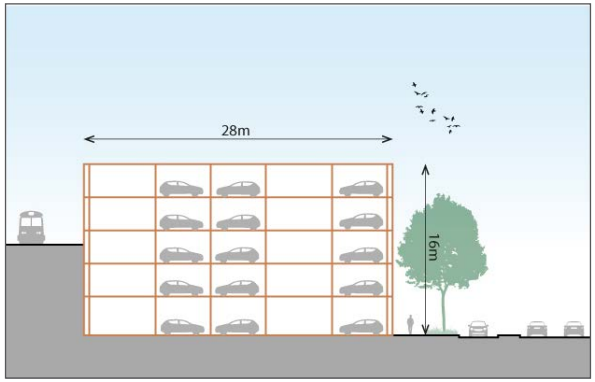
Een mobiliteitshub nabij het centrum van K-midden kan bijdragen aan afname van de parkeerdruk. Er gaat veel veranderen qua parkeren in K-midden. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht waarbij het parkeren opnieuw wordt georganiseerd. Ook is betaald parkeren ingevoerd. Daarnaast worden er woningen toegevoegd, waarvan veel in het sociale segment. Deze woningen hebben een minimale parkeernorm van 0 parkeerplaatsen per woning.
Deze hub is een ruimtelijke reservering voor deze opgave. Hoe de hub gebruikt gaat worden is nog niet duidelijk maar kan de buurt helpen om in piektijden van de Taibah-moskee, Church of Pentacost of OBA Next de parkeerdruk in de omgeving te verlichten. Daarnaast kan deelmobiliteit worden aangeboden vanuit deze hub.
De locatie ligt achter de Lighthouse Chapel aan de Kromwijkdreef.
De hub zou in het talud tegen de metrobaan aan moeten komen.
Er is ruimte voor 180 tot 200 auto's. Deze is los van andere kavels te ontwikkelen. Daarmee is de ontwikkeling van de hub flexibel in tijd.



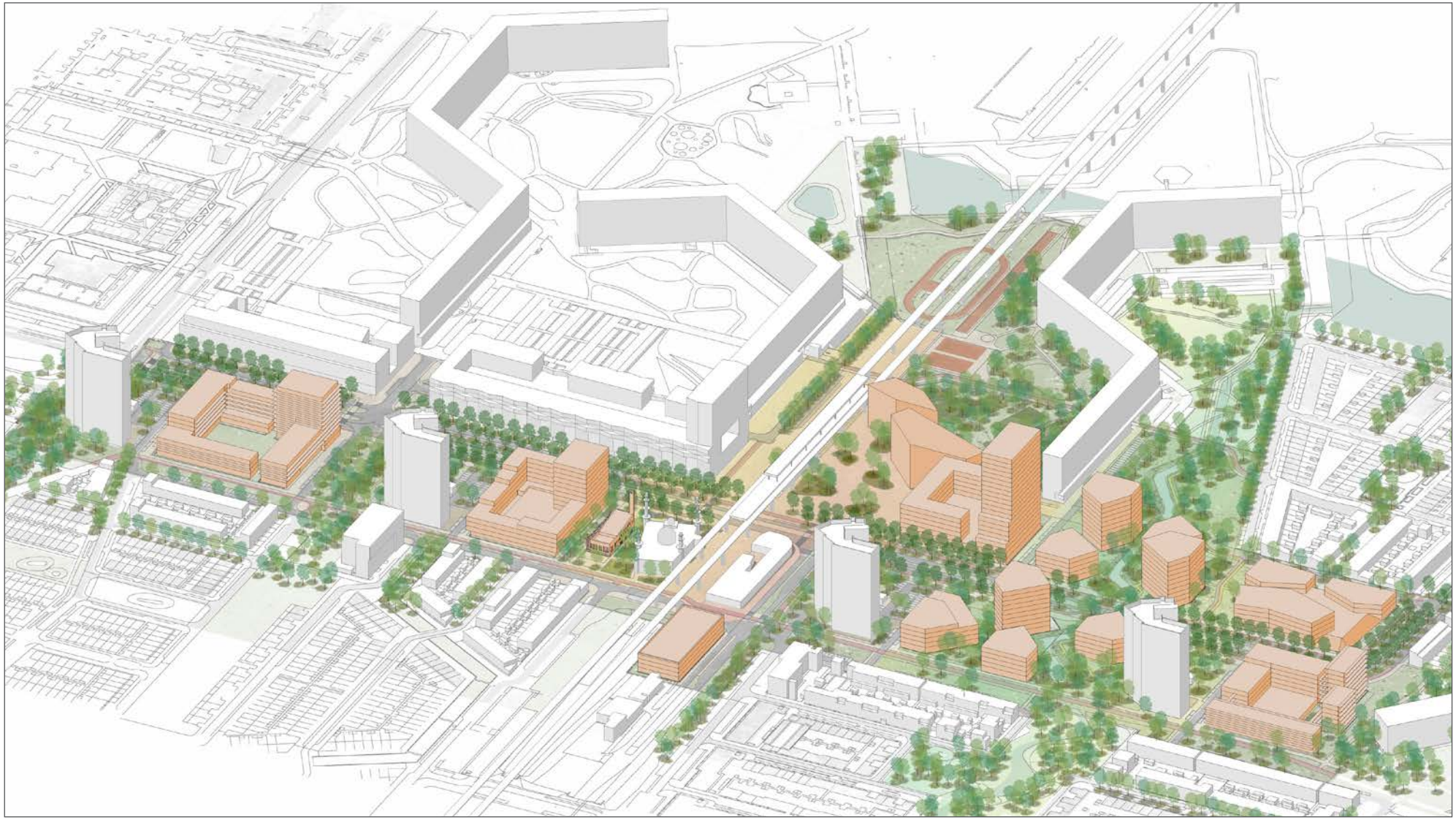
voorbeeld inpassing van de mobiliteitshub



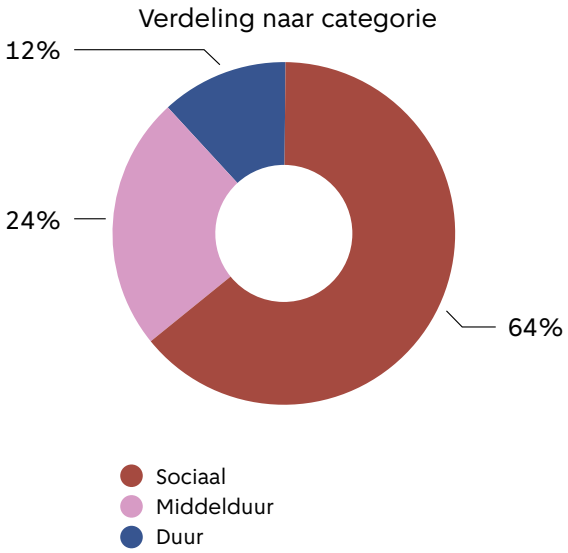
Referentie mobiliteitshub: P+R Station Driebergen-Zeist Groosman architecten. Foto: Rene de Wit

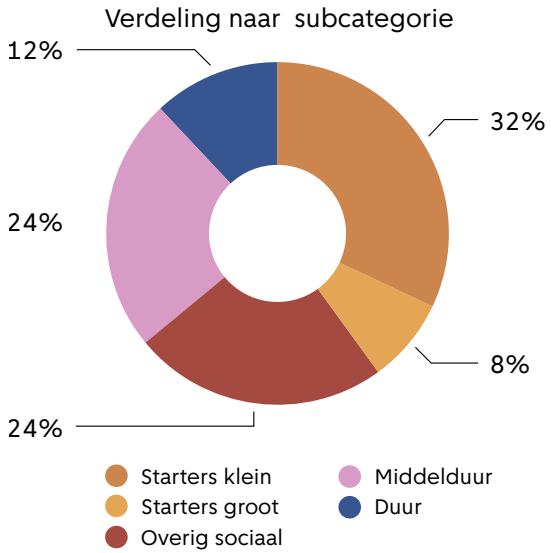


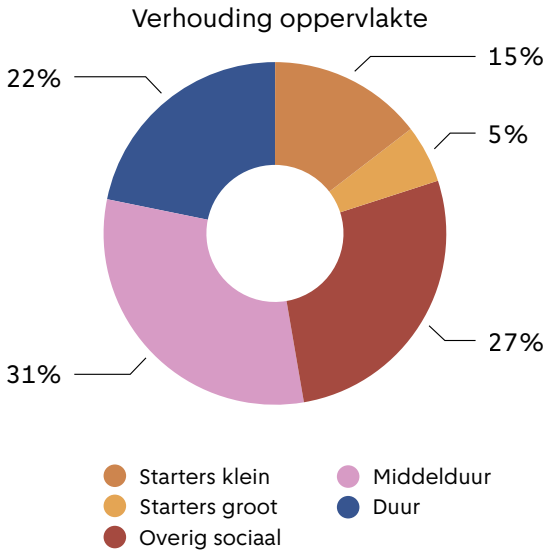
De mobiliteitshub in relatie tot het metrotalud



Voorbeelduitwerking van het totaalplan in isometrie







Verdeling van het woonprogramma naar cetagorie, subcatergorie en oppervlakte

Woonprogramma	aantal	gemiddelde grootte in m^2 bvo	minimale grootte in m^2 bvo	kamers	m^2 bvo
starter xs	400	30	25	1	12.000
starter s	100	45	40	1 tot 2	4.500
sociaal	300	75	55	2 tot 5	22.500
midden	300	88	63	3 en meer	26.400
koop	150	120	80	3 en meer	18.000
totaal	**1.250**				**83.400**

Woonprogramma voor K-midden

6.3 Het programma van de gebouwen

Woonprogramma

In de ontwikkelstrategie is afgesproken om van de K-midden een echte jongerenontwikkelbuurt te maken. 750 woningen worden volgens de normale verdeling gerealiseerd van 40/40/20 (40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector). Hier bovenop bevat het woonprogramma 500 extra woningen voor starters. In de K-buurt bestaat meer dan driekwart van de huishoudens uit een eenpersoonshuishouden of een eenoudergezin. Opleidingsniveau en jaarinkomen zijn er lager dan het Amsterdamse gemiddelde. Dit vraagt om kleinere goedkopere woningen, die bereikbaar zijn voor één basisinkomen. Het grootste deel van de woningen moet beschikbaar komen voor jongeren uit de K-Buurt, Bijlmer dan wel Zuidoost.
Zuidoost is de komende decennia een van de meest vergrijzende stadsdelen van Amsterdam. Ook in de K-buurt woont een aanzienlijk aantal ouderen. Veelal zorgt familie via informele netwerken voor hun ouderen. In lijn met de behoefte stijging in de komende jaren zijn in de plannen ouderenwoningen en verpleeghuisplaatsen opgenomen. Deze woningen en voorzieningen bieden, samen met het Henriette Roland Holsthuis en Koornhorst plekken om oud te worden. Ouderen wonen nu vaak in woningen die voor hen qua huishoudenssamenstelling te groot zijn en die eigenlijk beter geschikt zijn voor jonge gezinnen. Zo helpt dit bouwen voor ouderen niet alleen het sociale netwerk, maar kan er een verhuisbeweging op gang komen die jongeren aan een woning helpen en zo de sociale samenhang van de buurt in takt te houden.
Als onderdeel van het woonprogramma wenst de buurt per 100 woningen één collectieve ruimte, ter grootte van een woning. Dit is een heldere ambitie; per ontwikkeling is maatwerk nodig om daadwerkelijk kwalitatieve collectieve ruimten te maken. Door per uitgifte die ambitie aan doelgroepen te koppelen kan worden gestuurd op kwaliteit.

Maatschappelijk programma

In K-midden wordt het aantal maatschappelijke voorzieningen dat aanwezig is, versterkt en uitgebreid. K-buurt wil extra jongeren/ starterswoningen, met de voorzieningen een 'opstartbuurt' te kunnen zijn. Vooral voor jongeren, die er een woonstart maar ook een leefstart kunnen maken. Zie voor details de sociale paragraaf. Een goede en gezonde start aan jongeren meegeven gebeurt eigenlijk al voor de geboorte.
De eerste levensjaren leren kinderen het meest. Om hierin te voorzien is een OKT (ouder-kind team) in het programma opgenomen.
Iets oudere kinderen kunnen -onder begeleiding of zelfstandig- in het jeugdcentrum terecht, wat het tijdelijke jeugdcentrum zal vervangen. Er komt ruimte voor een talentenhuis voor jongeren van 16 tot 25/30 jaar, dat tegelijkertijd fungeert als sociaal project binnen de samenlevingsopbouw. Dit talentenhuis wordt gekoppeld aan de 500 extra starterswoningen en geeft invulling aan het jongerenondernemers-incubatorprogramma, zoals beschreven in de ontwikkelstrategie. Plus bij het Masterplan Zuidoost en het te ontwikkelen concept World Of Work en de ervaring van wooncorporaties die zich qua strategie specifiek richten op starters en jongeren. Het Jongeren Talent Centrum zal een combinatie zijn van kunst en cultuur (zoals oefenruimtes en podiumfaciliteiten) en uitvoerende sporten (zowel maatschappelijk als commercieel). Het centrum zal een goede verbinding tussen binnen- en buitenruimtes bieden, met een koppeling naar sportactiviteiten in de openbare ruimte, evenals activiteiten op het plein. Natuurlijk zijn er naast voorzieningen voor jongeren ook meer algemene voorzieningen nodig, zoals een buurthuis en culturele voorzieningen. Tevens is er aandacht voor voorzieningen voor ouderen: een grote doelgroep in K-midden. Dit leidt tot de volgende maatschappelijke voorzieningen:

Werk en commercieel programma

Er is in de buurt qua ondernemerschap veel potentie aanwezig, maar mogelijkheden om de stap te maken naar een eigen ruimte zijn er niet. Niet fysiek, maar soms is er ook niet de juiste begeleiding om te komen tot een goede onderneming. Ook ondernemen moet je leren. Met de juiste begeleiding ‘val’ je minder en is het makkelijker om de juiste wegen te bewandelen. Het ondernemerschap is in de K-buurt letterlijk op straat te zien. De ambitie is om de niches van de informele economie verder te ondersteunen, beter te faciliteren en te professionaliseren. Het uitgangspunt is dat er toekomstperspectief ontstaat voor zelfredzame ondernemers, die zowel onderdeel uitmaken van de samenleving en de formele economie, en die zo een bijdrage leveren aan het verbeteren van de buurt.
Het gaat om verschillende activiteiten, van muziek, mode, transport, catering tot aan zorg. K-midden heeft behoefte aan werk en makers, waar de bedrijfsruimte de mogelijkheid biedt voor verkoop van gemaakte

producten. Dit creëert niet alleen mogelijkheden voor ondernemers, maar fungeert ook als opstap voor buurt en bewoners. Naast individuele mogelijkheden kunnen broedplaatsen en verzamelgebouwen voor artistiek talent kansen bieden aan startend creatief talent en ambachtelijke ondernemers. Ook in deze vorm zal dit zorgen voor ontmoeting, uitwisseling van ideeën en op deze manier bijdragen aan de buurt.
Er blijkt dat er met de uitbreiding van K-midden marktruimte is van 1.000 m^2 extra detailhandel, aansluitend op winkelcentrum De Kameleon (BSP: Bureau Stedelijke Planning, 2019). Er is in de K-buurt momenteel weinig horeca. De buurt heeft grote behoefte aan nieuwe horeca, vooral aan daghoreca. Ook vraagt de buurt om toevoeging van een (grote, bekende) fastfood keten, voor snel en lekker eten; een plek die bijdraagt aan het zien en gezien worden. Het zwaartepunt van het aanvullende horeca-aanbod ligt aan het plein; binnen de 'akoestische bubbel': daar waar de drukte en bruis plaats gaan vinden.
De bebouwing biedt mogelijkheden om publiek toegankelijke dakterrassen met comfortabele windbeschutting te creëren. Op andere plekken in de buurt is (kleinschalige) horeca mogelijk. deze richt zich vooral op buurtbewoners. Uitwerking vindt plaats in de op te stellen horrecagebiedsprofielen.

Functie	omvang in m^2 bvo	opmerking
Zorg		
Gezondheidscentrum	650	Verplaatsing van het huidige medisch centrum Kraaiennest
hospice	700	Verplaatsing van Kelbergen naar K-midden
Verpleeghuis	6.000	Uitbreiding van het aantal intramurale plekken
Jeugd		
Jongerentalent-ontwikkelcentrum	700 - 1.000	Wordt o.a. opgezet i.s.m. woningcorporatie
OKT (ouderkindteam)	650	Het huidige OKT zit nu op de Bijlmerdreef. Met een nieuwe vestiging in de K-buurt en op het Anton de Komplein is er een betere spreiding.
Basisvoorzieningen		
Huis van de Wijk	1.300	Vervanging van het huidige Huis van de wijk (De bonte Kraai 1.140 m^2) met kleine uitbreiding. Wordt onderdeel van Buurtgebouw
Jongerencentrum	334	Permanente oplossing voor het tijdelijk jongerencentrum Kruitbergweg
Kunst en Cultuur		
Culturele wijkvoorziening	440	Deze is bestemd voor een oefenruimte voor brassbands
OBA-Next	max 7.500	Buurtgebouw en OBA Next komen op een kavel. Het functionele PvE wordt afgestemd en waar mogelijk worden ruimtes gedeeld
Sport en spelen		
speelplekken	500	Gefinaniceerd uit de grondexploitatie
speelveld	1.000	Gefinaniceerd uit de grondexploitatie
sport in de openbare ruimte	1.000	Oa Urban Sports. Gefinaniceerd uit de grondexploitatie
(anders) georganiseerde sport	6.676	Er is nog geen uitgewerkt ontwerp en geen afspraken over de verdeling van de kosten tussen Sport en Bos/VOR en grondexploitatie

Overzicht niet-commericiele voorzieningen

6.3.1 Plintenstrategie

Het is een grote wens, om van K-midden een aantrekkelijk stuk stad te maken. Het activeren van een levendige plint is daar onderdeel van. Het plintprogramma bestaat uit commerciële en niet-commerciële voorzieningen, zoals horeca, kantoorruimte, bedrijfsruimte, maatschappelijke voorzieningen als buurtkamer, huisartsenpost et cetera. In deze plintenstudie wordt een overzicht gegeven waar welk plintprogramma in K-midden landt. Daarbij wordt de hoofdfunctie aangegeven, maar niet welk type onderneming, bedrijf instelling in de plint zal komen, want daar heeft de gemeente geen invloed of bemoeienis over.

Te verdelen programma

In de Ontwikkelstrategie K-midden is het gewenste (commerciële) programma ieder met een eigen aantal vierkante meters (standaard, opplus en top) omschreven. Dat laatste heeft te maken met de ambitie om van K-midden méér te maken dan het programma dat voor ieder stadsdeel geldt. Het opplus-scenario gaat uit van het (sterker) investeren in de randen van de stad. In het topscenario wordt uitgegaan van de komst van een grootstedelijke functie naar de K-buurt. Dit is inmiddels ingevuld door de keuze om de OBA-next in K-midden te situeren. Bij het indelen van de plinten bijgaand kwantitatieve programma meegenomen. Er is voor alle programmaonderdelen uitgegaan van de vierkante meters voor het topscenario. Dit, om de verhouding tussen wonen en niet-wonen goed in balans te krijgen. En met de keuze van OBA voor K-midden verwachten we een aantrekkende werking van bedrijven om zich bij Kraaeinnest te vestigen.

Wat komt waar?

Bij de ruimtelijke verdeling van het programma is onderscheid gemaakt tussen programma dat reuring en bruis oplevert, als horeca, cowerkplekken en bedrijfsruimte, versus het maatschappelijk programma. Dat laatste programma is vooral aan de randen van K-midden geprogrammeerd, overeenkomstig de wensen van de buurt om zowel bruis als rustgebieden te creëren. Veel plintprogramma richt zich op de Karspeldreef, die alle kavels aan elkaar rijgt. Dit, om de reuring aan de dreef te concentreren en de rust van de achterliggende woonbuurten te garanderen.

Talentontwikkellocatie

Er is in de buurt grote behoefte om zich tot talentontwikkellocatie te ontwikkelen. Onderzocht kan worden om programma hieromtrent op meerdere kavels (kavel A, 1.1 en B.1) te laten landen, en niet alle talentontwikkellprogramma in één gebouw/kavel te concentreren. Dit om de mogelijkheid tot ontwikkeling in groei in ruimte voor te zijn.

Verhouding woningen-werkplekken

De Omgevingsvisie heeft als ambitie om voor elke nieuwe woning ook 5 m^2 aan ruimte voor werkplekken te realiseren. Dat kan zowel kantoor- als bedrijfsruimte zijn. In de ontwikkelstrategie kwam deze vraag uit op 6.000 m^2 kantoor/werkplekken.
Omgerekend naar woningaantallen in dit SP komt dit getal uit op 5 m^2 * 1.250 woningen = 6.250 m^2 kantoor/werkplekken

6.3.2 Uitgangspunten

Horeca

- De concentratie van horeca, die zich op zowel de buurt als bezoekers richt, wordt zoveel mogelijk aan het plein gecentreerd.
- Voor horeca wordt uitgegaan van diversiteit in oppervlaktes (50-100-150) waaronder fast food
- Overwogen kan worden om deze diversiteit fysiek te borgen in de bouwenvelop (geen bouwkundige, wel juridische flexibiliteit bieden)
- Horeca aan het plein kan tot en met de tweede bouwlaag ontwikkeld worden
- Op het dak van OBA Next of Buurtgebouw een (zelfstandig te ontwikkelen) horecavestiging, inclusief dakterras. Met groots uitzicht over K-midden en het Bijlmermuseum
- Aandacht schenken aan de bezonning van horeca (terrassen) en bevoorrading (achterkanten)
- Marktonderzoek voorziet weinig tot geen marktruimte voor nachthoreca. Koppeling tussen nachthoreca en andere functies, zoals cultuur biedt wellicht mogelijkheden om alsnog nachthoreca te realiseren



Kantoorruimtes

De kleinschalige kantoorruimtes die in de plinten worden ontwikkeld, richten zich op de Karspeldreef

Clustergebouw

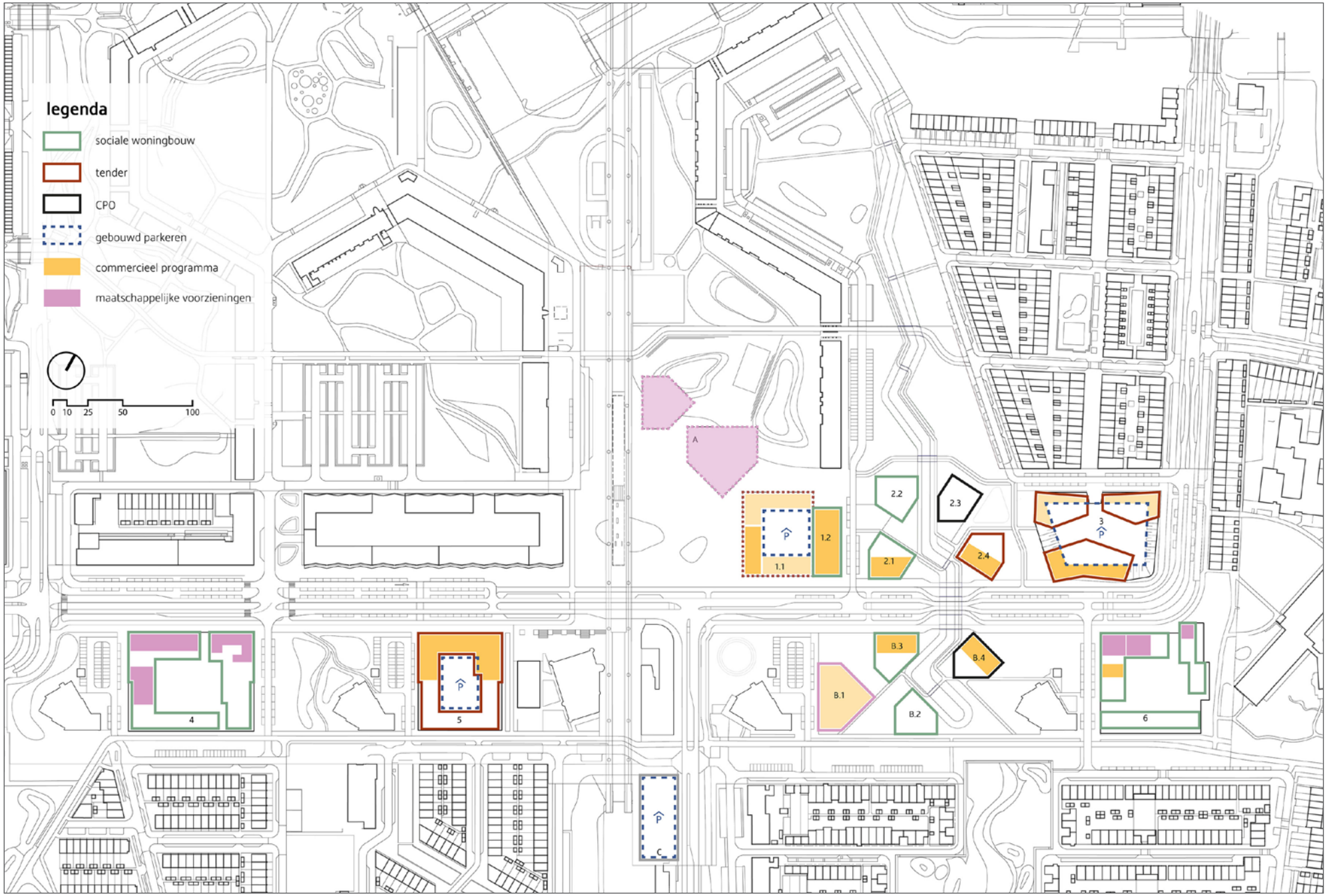
Invulling B1: accent op talentontwikkeling in programma (ruimtes) en programmering (gebruik) met o.a. maakindustrie, cultuur en kantoren. Voorbeelden:
International House, Londen en Betahaus, Berlin.

Broedplaatsen

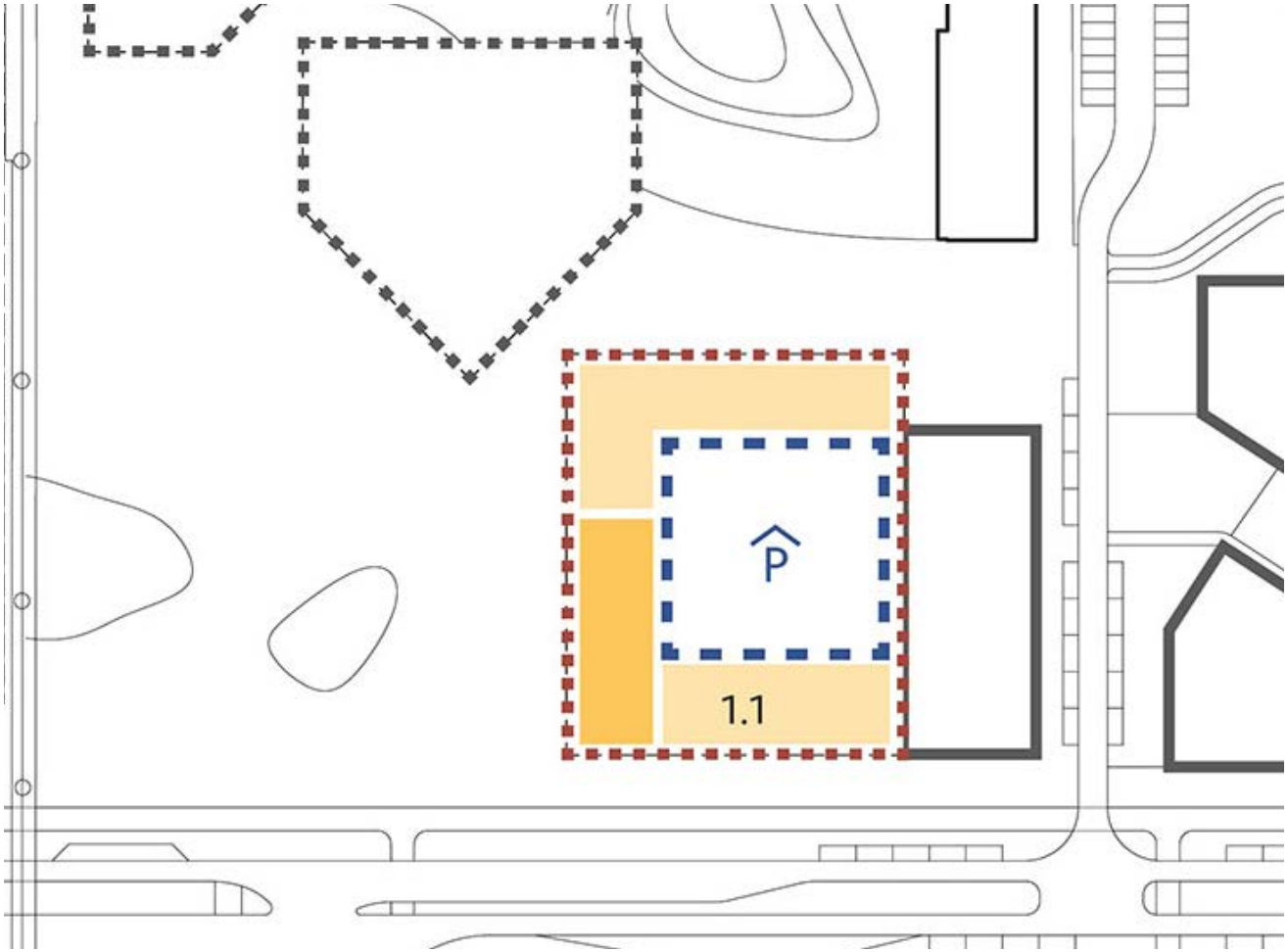
Een broedplaats is als programmaonderdeel uit te geven in een tender aan ontwikkelaar en/of woningcorporatie. Vraag vanuit Broedplaatsen is om minimaal 1.000 m^2 te realiseren, met daarnaast horecavoorziening om exploitatietechnische redenen.

Atelierwoningen

Een deel van het plintprogramma wordt ingevuld met atelierwoningen. Vooralsnog is daar één locatie voor aangewezen, maar indien behoefte groter is kan meer plintprogramma tot atelierwoning bestemd worden.



Overzichtskaart ontwikkeleenheden



Tender 1:

- Horeca: meerdere vestigingen, variërend in grootte van 50-100-150 m^2. Horecabestemming vastleggen
- Ruimte voor detailhandel
- Kantoor/werkruimte: aan noordzijde alleen 'lichte' kantoorruimte, geen werkplaatsen/maakindustrie in verband met ligging aan Bijlmermuseum
- Kantoorruimte kan ook op eerste verdieping om meer traffic op en aan plein te organiseren
- Mocht nachthoreca binnen K-midden gerealiseerd worden, dan aan het plein
- Extra aandacht voor geluidsbelasting op de gevels van woningen van geluid van het plein
- Circa 120 parkeerplaatsen over 3 verdiepingen (3X40pp)
- Bij het opstellen van de bouwenvelop wordt de mogelijkheid van een inpandige winkelstraat onderzocht

kavel	woonsegment	aantal min	aantal min	m^2 gbo/woning	m^2 bvo voorziengingen	opmerking
1.1	midden	35	35	70	2.800	over twee lagen
	doorstroom	40	40	90		
Totaal		**75**	**75**		**2.800**	

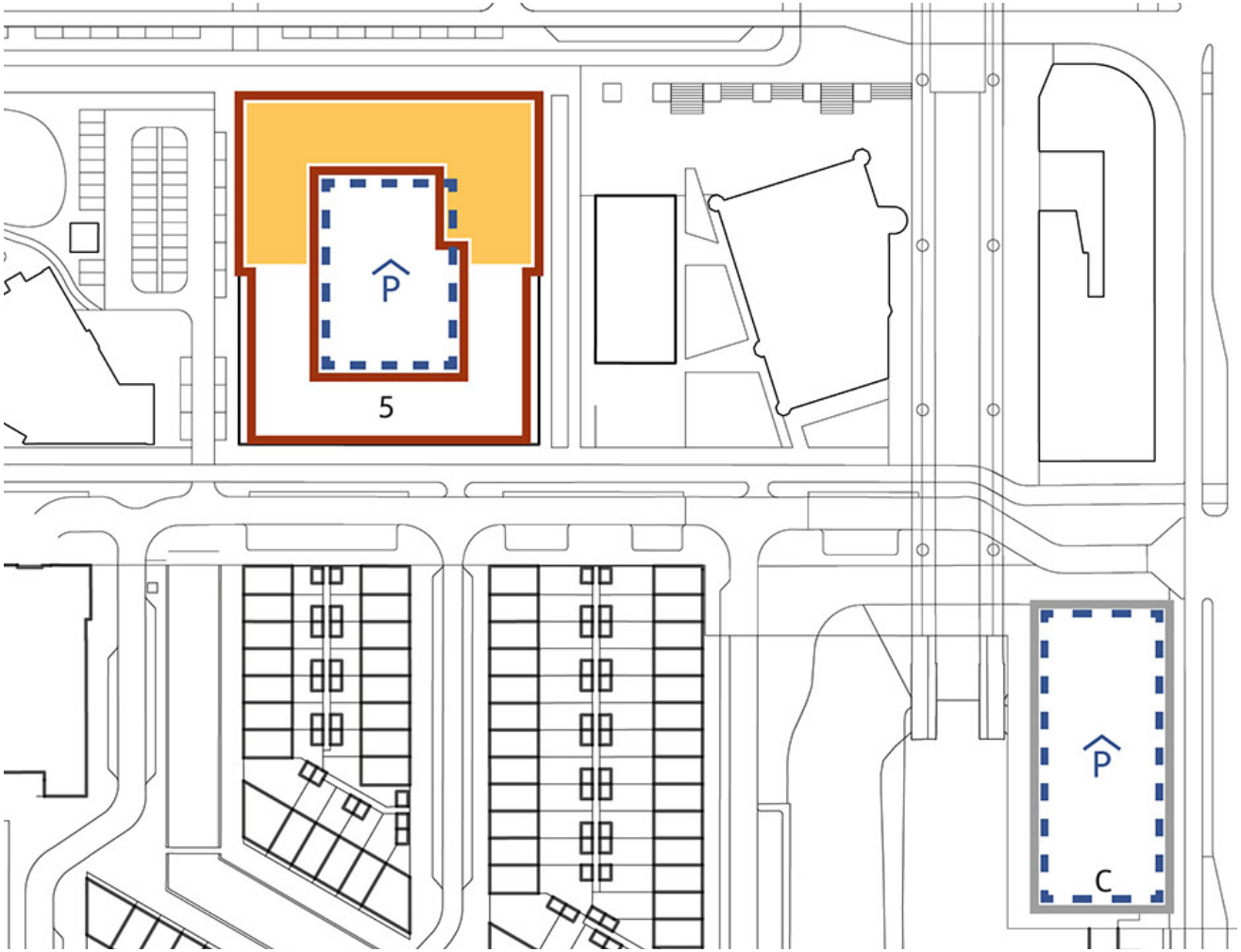
Tender 2:

- In kavel 2.4 is kleinschalige kantoorruimte en aan de Karspeldreef kleinschalige ondersteunende (eigen gebruikers) horeca mogelijk
- In kavel 3 kleinschalige, koppelbare units, gericht op de Karspeldreef
- Geen plintfuncties aan de 's Gravendijkdreef om bruis en reuring binnen K-midden te houden. Om de hoek begint de woonwijk
- Wel mogelijkheid tot werken aan huis langs Oliepalmstraat
- Voor kavel 3 wordt gedacht om een deel van het woonprogramma mede te laten ontwikkelen met een bouwgroep
- Circa 95 parkeerplaatsen mogelijk op kavel 3. Dat is inclusief parkeerplekken voor kavel 2.4. Het aantal parkeerplekken is niet toereikend voor het maximale programma. In dat geval moet er gekeken worden naar alternatieven zoals deelmobiliteit



SP K-midden

kavel	woonsegment	aantal min	aantal max	m² gbo/woning	m² bvo voorziengingen
2.4	midden	50	60	70	350
3	midden	60	70	70	500
	doorstroom	35	45	90	
Totaal		**145**	**175**		**850**

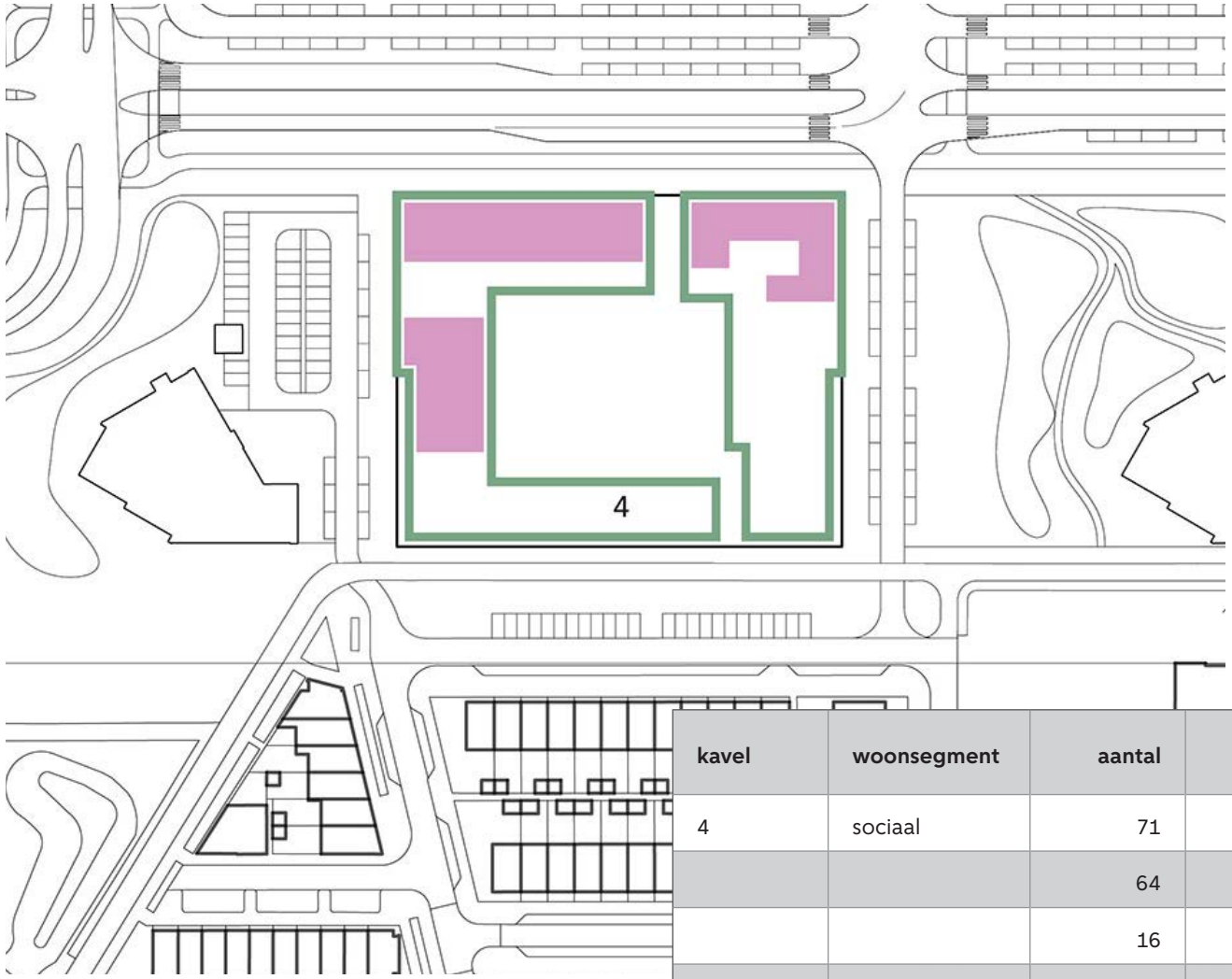


Tender 3:

- Plintprogramma aan de dreefzijde en deels in zijstraten
- Aan de Karspeldreef op de begane grond kantoren en eventueel detailhandel; op de eerste verdieping kantoren
- Ondersteunende (eigen gebruikers) horeca is mogelijk
- Hoek richting metro heeft relatie met hoogstedelijk karakter van het plein
- Circa 110 parkeerplekken over twee lagen

Tender mogelijk koppelen aan ontwikkeling van mobiliteitshub op kavel C.

kavel	woonsegment	aantal min	aantal max	m² gbo/woning	m² bvo voorziengingen	opmerking
5	midden	75	90	70	2.000	over twee lagen
	doorstroom	55	60	90		
Totaal		**130**	**150**		**2.000**	



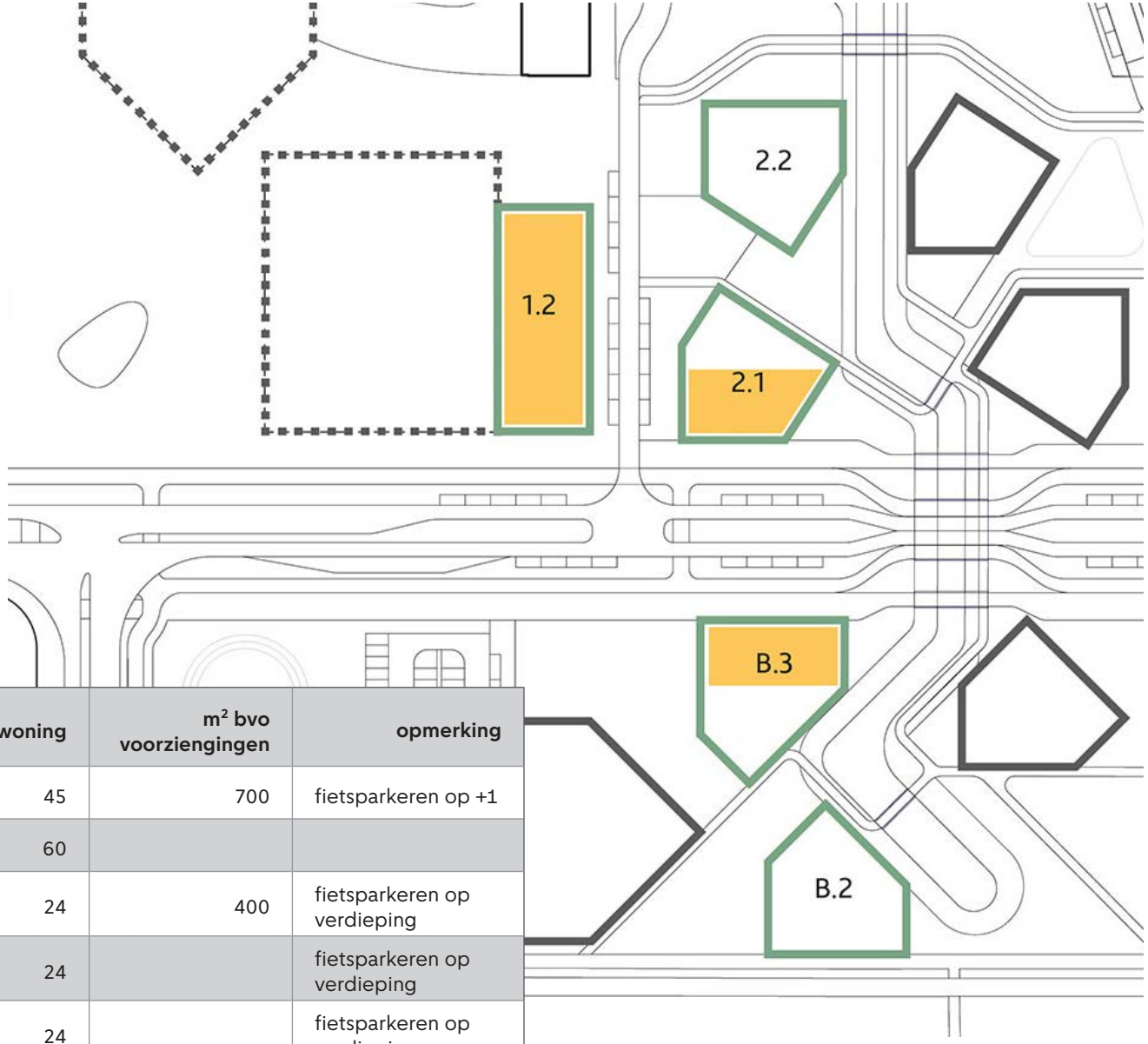
Rochdale

- Oranjehuis (woonvoorziening)
- Gezondheidscentrum
- Ouder Kindteam (OKT)
- Buurtkamer
- Geen zelfstandige horeca, behalve ondersteunend

kavel	woonsegment	aantal	m² gbo/ woning	m² bvo voorziengingen	opmerking
4	sociaal	71	45	3.500	over twee lagen
		64	70		
		16	85		
	midden	24	70		
		6	95		
	Oranjehuis	20	45		
		20	70		
Totaal		**221**		**3.500**	

Lieven de Key

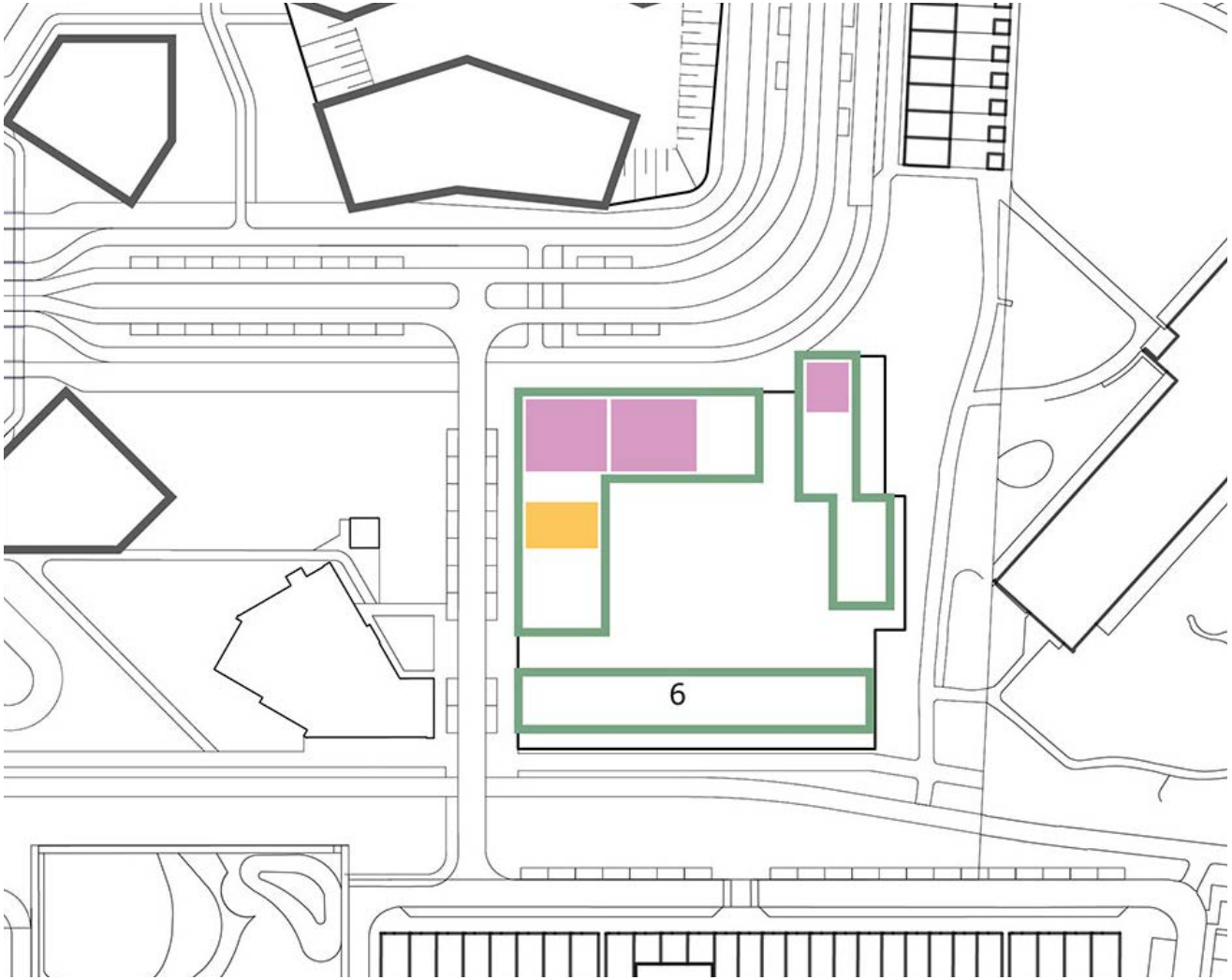
- Voorkeur voor ontwikkeling samen met B.2 en B.3
- Eén type ontwikkeling en uitstraling
- Kleinschalige, koppelbare units met mogelijk publieksfunctie
- Jongerentalentontwikkelcentrum



kavel	woonsegment	aantal	m² gbo/woning	m² bvo voorziengingen	opmerking
1.2	S	100	45	700	fietsparkeren op +1
	Sociaal	60	60		
2.1	XS	60	24	400	fietsparkeren op verdieping
2.2	XS	140	24		fietsparkeren op verdieping
B.2	XS	60	24		fietsparkeren op verdieping
B.3	XS	140	24	400	fietsparkeren op verdieping
Totaal		**560**		**1.500**	

Blok 6

- Huisartsenpost
- Hospice
- Buurtkamer
- Kleinschalige kantoorruimte
- Geen horeca (behalve ondersteunend/buurtkamer) toestaan



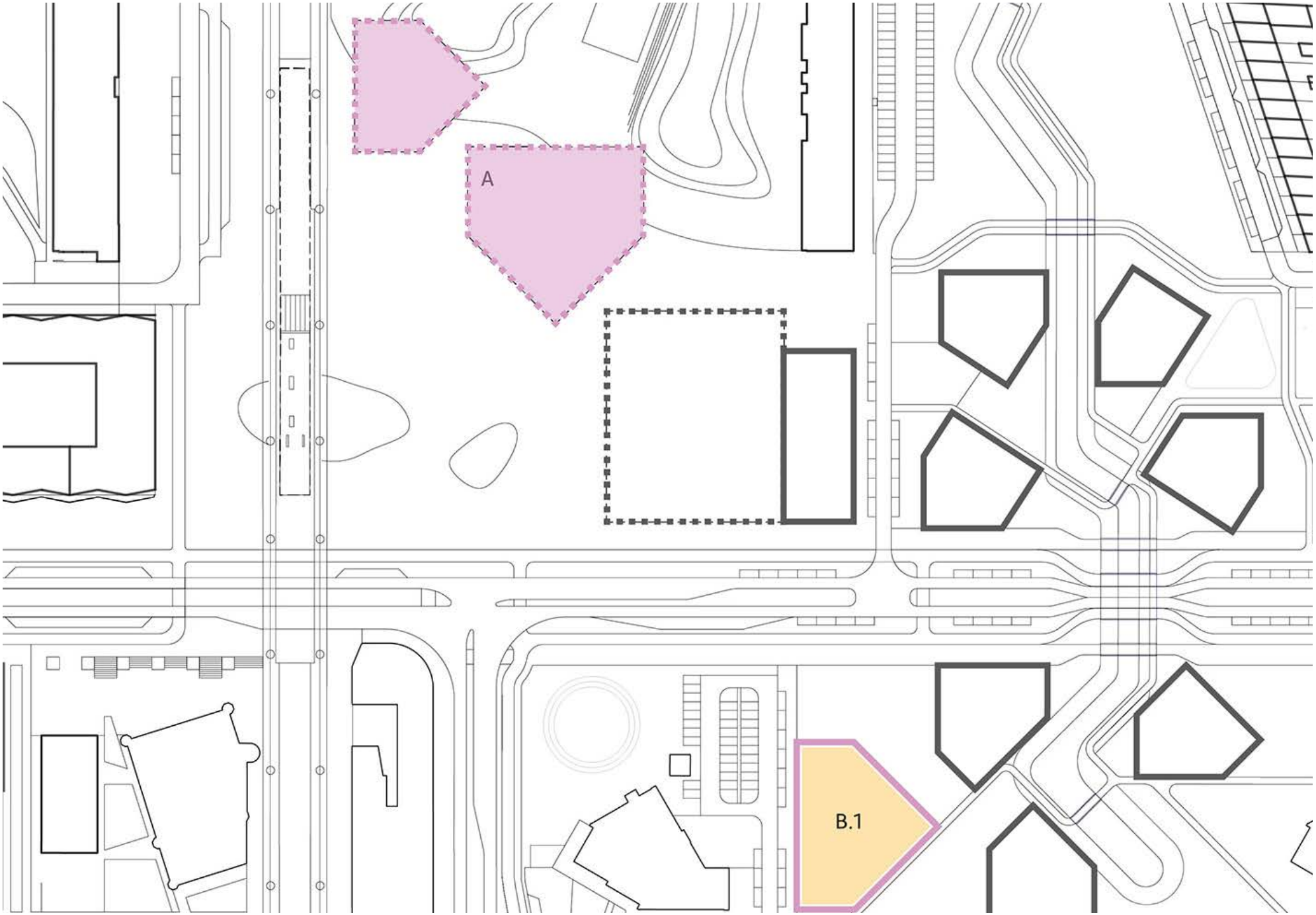
kavel	woonsegment	aantal	m² gbo/woning	m² bvo voorziengingen	opmerking
6	sociaal	50	65	3.350	2.650 intr mur. zorg
	midden	30	65		
Totaal		**80**		**600**	


2.3
B.4

CPO

- Collectief particuliere ontwikkeling. Voorkeur voor groep met binding met de buuurt
- Geen horeca, eigen gebruikers horeca mogelijk indien gekoppeld aan CPO initiatief
- Geen bedrijfsruimte/kantoorruimte, tenzij gekoppeld aan CPO-initiatief

kavel	woonsegment	aantal min	aantal max	m^2 gbo/woning	m^2 bvo voorziengingen	opmerking
2.3	doorstroom	20	25	80		parkeren opnemen in kavel 1.1
B.4	doorstroom	20	25	80	400	parkeren opnemen in kavel 1.1
Totaal		**40**	**50**		**400**	


A
B.1

Buurtgebouw

- Apart eigenstandig gebouw
- Meerdere functies die elkaar en het sociaal weefsel en DNA van de buurt versterken
- Meerzijdige oriëntatie: naar plein, naar overkapping metrostation en naar tuin van de buurt
- Horeca mogelijk in plint

OBA Next

- Apart eigenstandig gebouw
- Hoofdoriëntatie naar het plein richting metrostation
- Mogelijk ‘meerdere’ entrees om programmering binnen-buiten soepel te laten verlopen
- Zo min mogelijk entrees aan noordzijde/ Bijlmermuseumzijde
- Mogelijkheid nachtelijke openingstijden onderzoeken
- Horeca moet in plint aan de zijde van het plein

Voor beide mogelijk horeca op dak met dakterras op OBA Next of Buurtgebouw, onafhankelijk bereikbaar (ook na sluitingstijd)

kavel	voorziening	m² bvo voorziengingen	opmerking
A	OBA	8.500	nog vast te stellen
	Buurtgebouw	4.090	nog vast te stellen
Totaal		**12.590**	

B1

- Reservering voor werkfuncties als: studio's, makers space, catering etc.
- Ook ateliers mogelijk
- eventueel (gemeentelijke) broedplaats, met additionele horeca

kavel	voorziening	m² bvo voorziengingen	opmerking
B.1	Divers	8.000	nog vast te stellen
Totaal		**8.000**	

6.3.3 Allure van de gebouwen / Paragraaf Beeldkwaliteit

Kaders

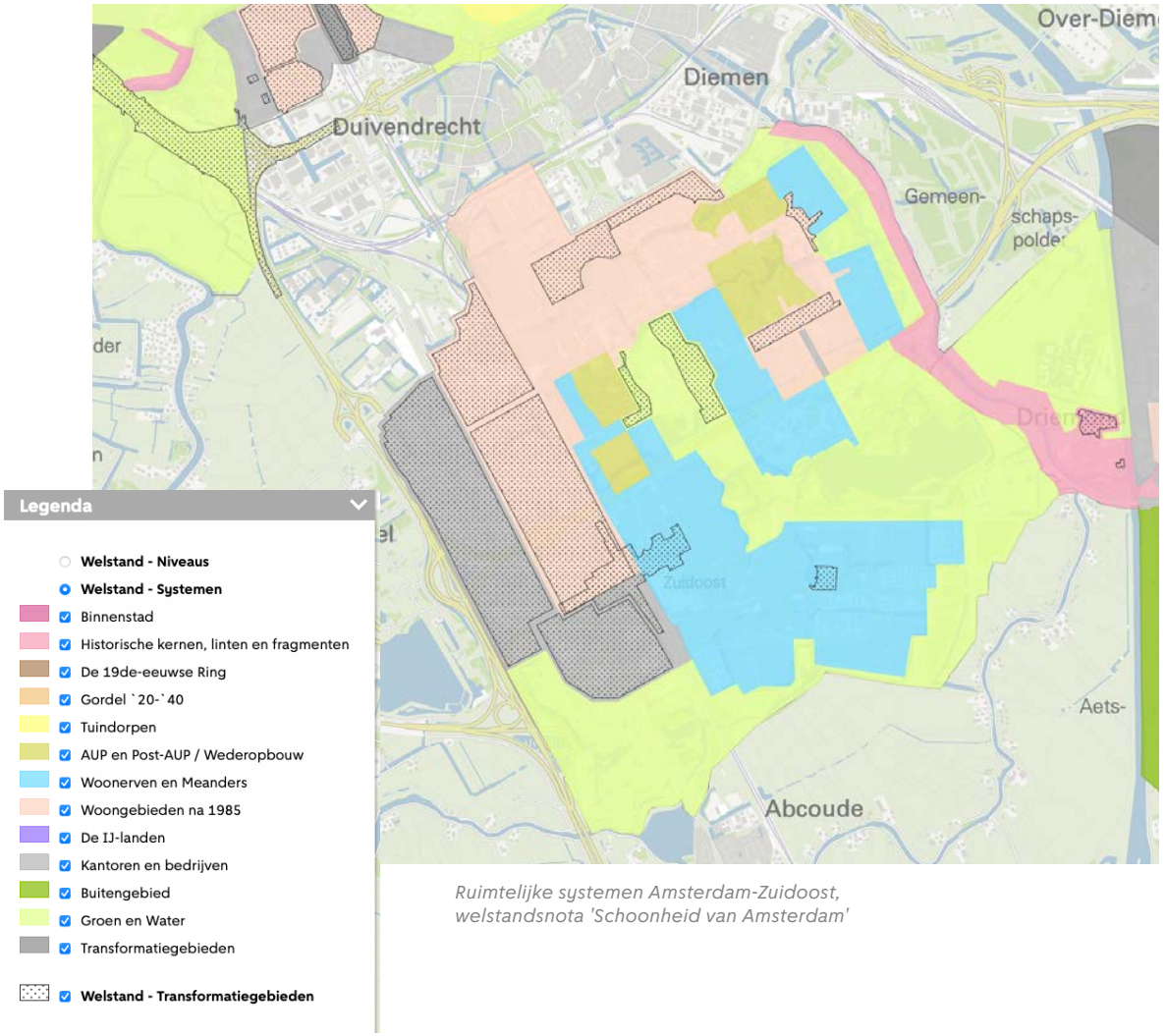
Welstand

De Welstandsnota ‘Schoonheid van Amsterdam 2016’ is het welstandskader van Amsterdam waar ontwerpen voor gebouwen aan worden getoetst. Hierin zijn verschillende ruimtelijke systemen en welstandsniveaus beschreven. K-midden valt onder het systeem ‘’woongebieden na 1985’’ en heeft als welstandsniveau ‘gewoon’. Dat houdt in dat er geen preventieve toetsing is van veel voorkomende kleine bouwplannen. Het projectgebied van K-midden is aangewezen als Transformatiegebied. Binnen de gebieden met deze aanduiding is een verandering gewenst of gaande, waarvoor de beheerscriteria van het ruimtelijk systeem geen passend kader vormen. Plannen die passen in de transformatie worden beoordeeld aan de hand van de criteria op maat, die deel uitmaken van een stedenbouwkundig kader of beeldkwaliteitsplan.
Voor K-midden is nu het Beeldkwaliteit voor de architectuur in K-midden zoals opgesteld in 2003 en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen K-midden 2001 van toepassing. Deze kaders passen niet bij de huidige plannen en ambities van zowel de stad als de buurt. Daarom moet er voor K-midden een nieuw kader worden opgesteld.

Supervisie

Voor de Bijlmermeer is een supervisor aangesteld om kwaliteit en samenhang van de stedenbouw in het gebied te bewaken en bevorderen. Het supervisieoverleg is het platform waar ontwerpen van stedenbouw, openbare ruimte, architectuur en kunst in de Bijlmer door de supervisor worden beoordeeld en (formeel) van een advies voorzien. De supervisor beziet het project in het brede kader van de gehele Bijlmermeer.

De formele rol van de supervisor geldt voor de gebieden waar een ruimtelijk kader voor is vastgesteld. Voor overige gebieden is de rol informeel. De supervisor kan ook dan meedenken en adviseren, maar er hangt dan geen formele status aan het advies.



Ruimtelijke systemen Amsterdam-Zuidoost, welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam'

Leidende principes vanuit de co-creatie

De voorgeschreven kaders zijn vanuit Gemeente opgesteld. Vanuit de co-creatie tussen gemeente en buurt zijn er vijf leidende principes opgesteld die als ‘buurtkader’ dienen voor de voor de nieuwe gebouwen in K-midden:

1) Verenigen van de omgeving

K-midden is een gebied omgeven door systeemwijken: de oude Bijlmerflats met een hoogte van 30 meter, de K-torens van 64 meter en de laagbouw van de Bijlmervernieuwing tot 10m. De ontwikkelingen van K-midden zijn schakels die de systeemwijken rondom aan elkaar verweven.

2) Referentie naar verleden en herkomst

De Bijlmermeer wordt gekenmerkt door de expressieve draagconstructie van de gevel. De nieuwe bebouwing refereert aan de historie van de plek en sluit in vormentaal aan. De nieuwe ontwikkeling refereert niet alleen naar de historie van bebouwing maar ook de herkomst en/of culturele achtergrond van de bewoners. Door hier in ontwerp aandacht aan te schenken zullen de huidige bewoners de nieuwe gebouwen toe-eigenen en verwelkomen in hun buurt.

3) Impact op de toekomst

Met het plan voor K-midden maken we een plan voor de toekomst. Dat doen we door woningen voor starters te bouwen die nu geen woning in hun buurt kunnen krijgen en graag een leefstart willen maken. De nieuwbouw draagt bij aan een duurzame toekomst. Door te sturen op de milieu-impact van toe te passen materialen in combinatie met losmaakbaarheid en aanpasbaarheid reduceren we de CO_2-uitstoot. Meer bio-based, hergebruik en modulair bouwen.
Klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zijn onderdeel van het ontwerp van het gebouw. Daarmee wordt de duurzame ambitie zichtbaar vormgegeven.



De Bijlmermeer in aanbouw. De modulaire bouwelementen zijn goed zichtbaar.



Modulaire houtbouw in uitvoering

Impact maken op de toekomst is ook een ambitie van de gemeente. Stapsgewijs moet in 2050 CO_2 uitstoot met 95% gereduceerd zijn t.o.v. de uitstoot in 1990. Daarnaast wil Amsterdam in 2030 50% minder primaire, abiotische grondstoffen gebruiken, en uiterlijk in 2050 100% circulair zijn.

4) Betaalbare woonkwaliteit

Het bouwen in de vorm van systeembouw, zoals in de oude Bijlmermeer, kan helpen om de bouwkosten te verlagen en duurzaam te ontwikkelen. Belangrijk is dat de mensen prettig en betaalbaar kunnen wonen en daarom stellen we eisen aan de woonkwaliteit. Dat gaat niet alleen over de woning maar ook over de inrichting van het gebouw (routes, stallingen, gezamenlijke plekken) en de relatie met de openbare ruimte. Denk bijvoorbeeld aan gebruikskwaliteiten per doelgroep, flexibiliteit en collectiviteit.

5) Vorm en veiligheid

Sociale veiligheid is een belangrijk thema in de buurt. In K-midden willen we gebouwen neerzetten die bijdragen aan een prettige woonomgeving en zo de sociale veiligheid verhogen. Dat doen we door in de bouwenveloppen, een set van stedenbouwkundige regels waar gebouwen aan moeten voldoen, principes op te stellen voor de relatie tussen gebouw als openbare ruimte. Groen, hoogteverschillen, margestroken zijn ingrediënten die ingezet kunnen worden om die relatie goed vorm te geven.

6.3.4 Huidige architectuur

De seriematige betonbouw van de oorspronkelijke Bijlmermeer dicteerde het stedenbouwkundige plan. Het bouwsysteem was bepalend voor de esthetiek van de bebouwing. Uiting van sterke doorlopende structuren waar de constructie van het gebouw afleesbaar is en waarbij bouwelementen zoals balkons en galerijen onderdeel zijn van het totaalontwerp.

De Bijlmervernieuwing introduceerde met eenzelfde radicaliteit als bij het oorspronkelijke plan, maar in een andere vorm- en architectuurtaal schaalverkleining. Het individu stond voorop en de menselijke maat moest weer afleesbaar zijn. Dit resulteerde in qua stedenbouwkundige schaal kleinere buurtjes met voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. En ieder buurtje met zijn eigen architectuur.

De ontwikkelkavels van K-midden liggen nu midden in die verschillende werelden van de oude Bijlmermeer en Bijlmervernieuwing. Daarvoor zijn grote contrasten in schaal kenmerkend. De toekomstige gebouwen hebben als taak die werelden en schalen bij elkaar te brengen. En eveneens eenheid uit te stralen om rust en herkenbaarheid in het gebied te brengen.



Drie van de vier K-torens die in grote mate het beeld van de buurt bepalen



Gemeentelijk monument Kleiburg, onderdeel van het Bijlmermuseum



Bijlmervernieuwing De Kameleon. Gebouwd volgens het oude bestemmingsplan



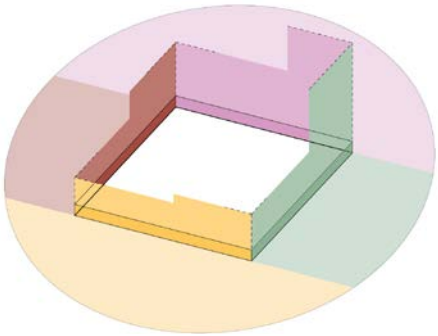
Bijlmervernieuwing Koningshoef



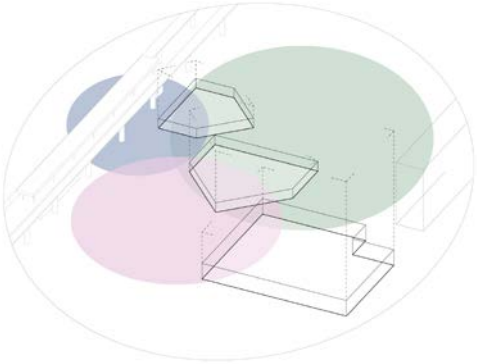
Bijlmervernieuwing Laag Kouwenoord

Drie gebieden met een eigen kernkwaliteit

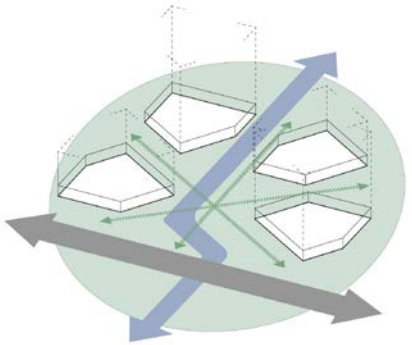
In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe de openbare ruimte een drager is van de gehele ontwikkeling van K-midden en hoe de volumes van de gebouwen worden vormgegeven. De driedeling van het gebied geeft aanleiding per deelgebied een kernkwaliteit te omschrijven voor de beeldkwaliteit:



Stadsstraat: voor de stadsstraat is het stedelijk bouwblok uitgangspunt. Dit blok vormt de schakel tussen de Karspeldreef en de laagbouwwijken. Het is alzijdig en heeft ook zo verschillende wisselwerkingen tussen gebouw en openbare ruimte. Deze blokken hebben aan alle zijden een andere omgeving waar ze op aansluiten.



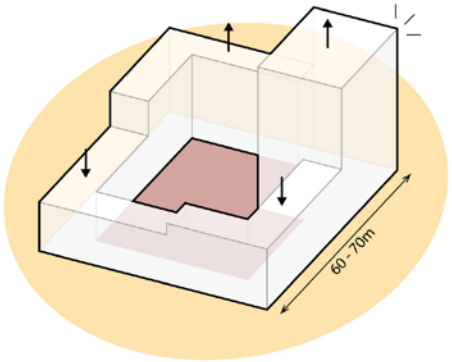
Stedelijk Hart: de kernkwaliteit van deze plek is de openbare ruimte waarbij het plein de aankomstplek van de buurt is. De gebouwen en hun functies zijn onderdeel van het plein. De bezoeker van het plein, zowel uit de buurt als de stad, voelt zich hier welkom en uitgenodigd om het plein en de aanliggende voorzieningen op verschillende manieren op verschillende tijdstippen actief of passief te gebruiken.



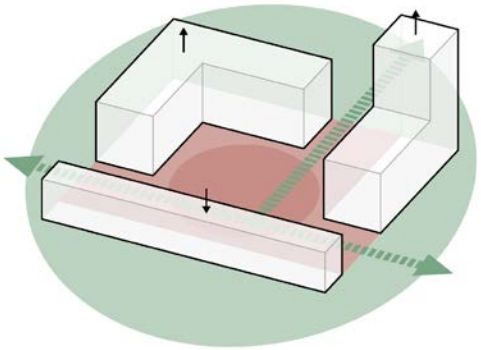
Parklandschap: de kernkwaliteit is hier het groene landschap die de orthogonaliteit van de Karspeldreef doorbreekt. Dat zich uit in groene zichtlijnen door het deelgebied heen en een nieuwe watergang voor het versterken van het ecologisch netwerk. De gebouwen in het Parklandschap staan losser en soms wat uit het gelid waardoor een samenspel tussen gebouw en landschap.

Stedenbouwkundige typologieën

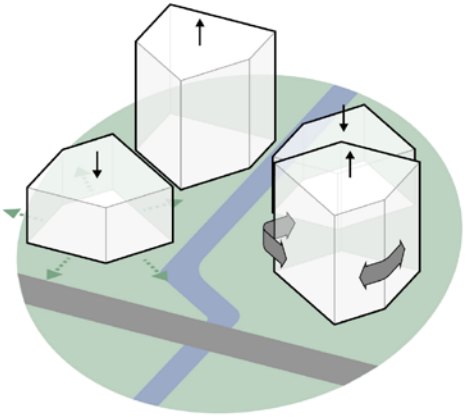
Voor de nieuwbouw zijn er drie stedenbouwkundige typologieën te onderscheiden:



Het stedelijke blok: een vrijwel gesloten volume met een eigen binnenwereld met duidelijke scheiding tussen privé en openbare ruimte. Het stedelijke blok is 60 tot 70 meter diep en verschilt in lengte. Het vult de lege ruimte tussen Karspeldreef en achterliggend gebied en vormt een schakel tussen de verschillende schalen van bebouwing. Het blok is niet éénduidig in hoogte maar kan dus verschillen. De blokken krijgen ook ieder een eigen hoogte accent.



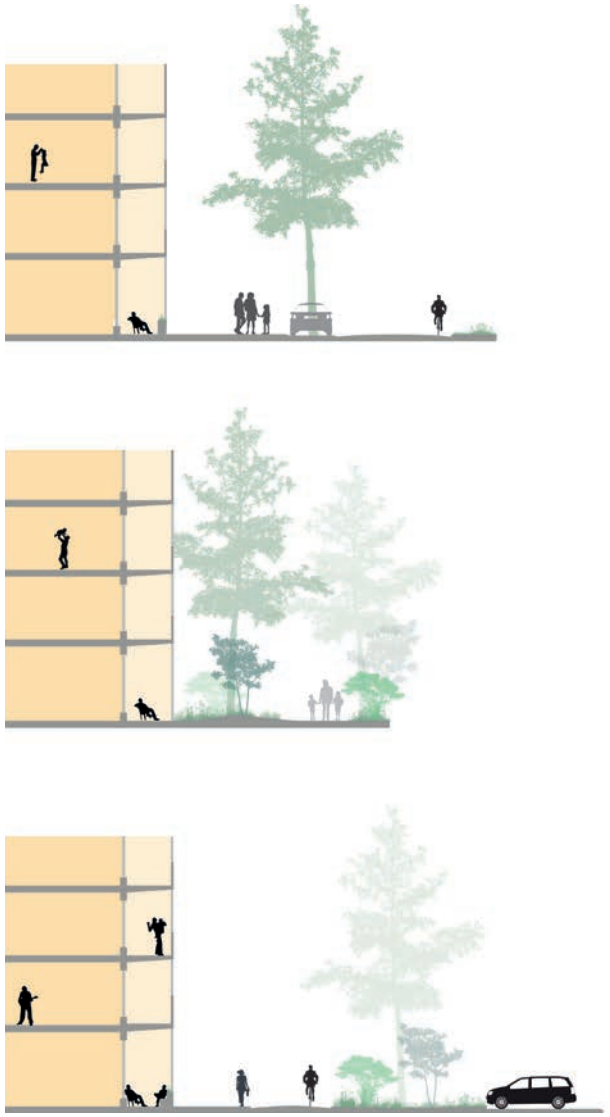
Het landschappelijke blok: Dit is een eenheid van verschillende volumes. Net als het stedelijke blok heeft dit blok een duidelijke binnen- en buitenzijde. De losse volumes reageren in vorm en hoogte op de omgeving. Openingen tussen de volumes geven ruimte om het landschap door het blok heen te laten lopen. De binnenzijde kan opengesteld zijn voor publiek om routes door het blok te maken.



Losse keien: dit zijn losse gebouwen in het landschap. Door de beperkte footprint van ca 750 m^2 zijn dit solide gebouwen zonder open binnenruimte en daardoor sterk naar het landschap georiënteerd. De footprints van de gebouwen zijn gelijkvormig en 5 of 10 lagen hoog. Doordat ze gedraaid staan in het landschap ontstaat er, ondanks de gelijke volumes, een gevarieerd spel van doorzichten en wordt de samenhang tussen de gebouwen en landschap versterkt tot één geheel.

Aansluiting openbare ruimte

In K-midden is een groot gevoel van sociale onveiligheid op straat. De beleving van de openbare ruimte wordt voor een groot deel bepaald door de eerste bouwlagen van een gebouw. Daarmee beïnvloedt het gebouw ook het gevoel van sociale veiligheid.
Om de relatie tussen de privéruimte van de woning en het publieke domein goed vorm te geven wordt er gebruikgemaakt van een tussenruimte. De tussenruimten hebben een maat van twee meter diepte en zijn zo vormgegeven dat mensen ze gaan gebruiken als verlengstuk van de woning en dus een verblijfskwaliteit bieden. Die ruimtes creëren ook voldoende afstand tussen de woning binnen en de openbare ruimte, zodat gordijnen en vitrages open kunnen blijven. De tussenruimte zorgt zo voor de juiste balans tussen privé en openbaar en draagt bij aan een gevoel van veiligheid.
De tussenruimte is als onderdeel van het gebouw vormgegeven.
Daar waar er voorzieningen in de plint zijn opgenomen die een publiek karakter hebben, is die relatie uitnodigend en open vormgegeven zodat de openbare ruimte als het ware doorloopt in het gebouw.
Entrees van de gebouwen zijn altijd gericht op de belangrijkste openbare ruimte, gekoppeld aan de belangrijkste routes. Goede vindbaarheid en herkenbaarheid van entrees dragen bij aan een verbeterd gevoel van sociale veiligheid.



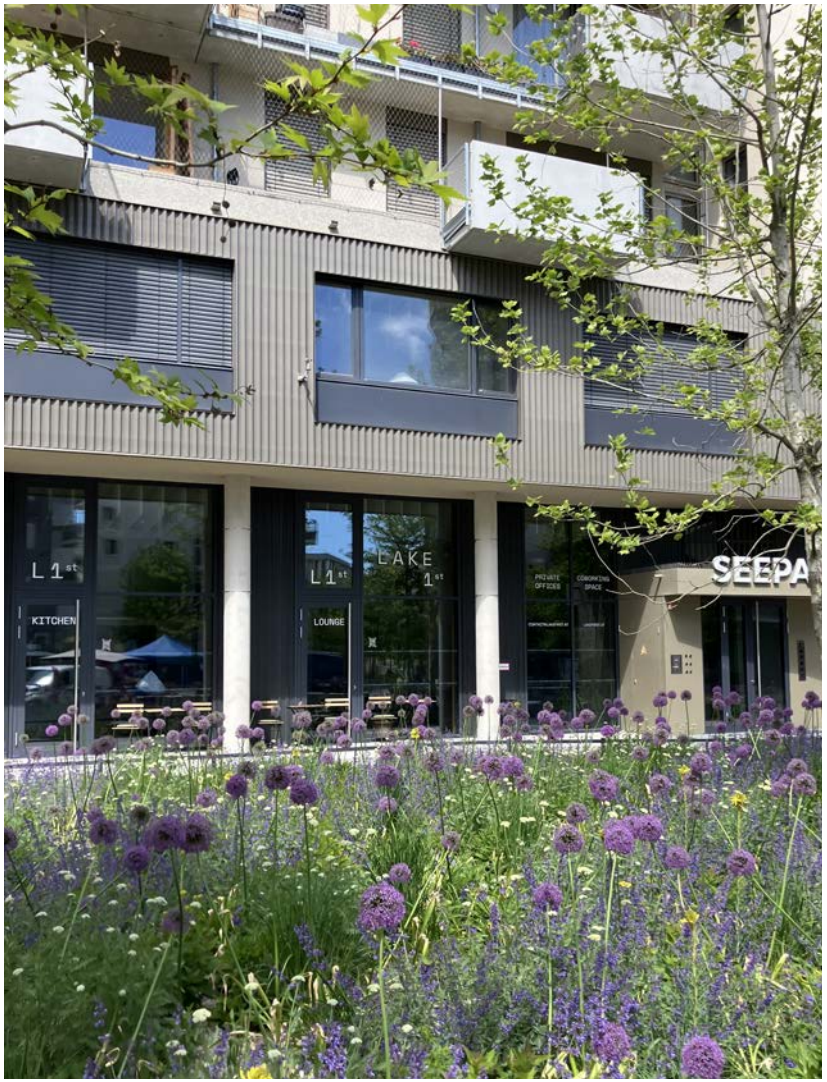
Principeprofielen van verschillende aansluitingen tussen woningen en openbare ruimte



Principeprofielen van verschillende aansluitingen tussen voorzieningen en openbare ruimte



Voorbeeld van de aansluiting van tussenruimte naar openbare ruimte
Project Rammeverk, Fragment Studio



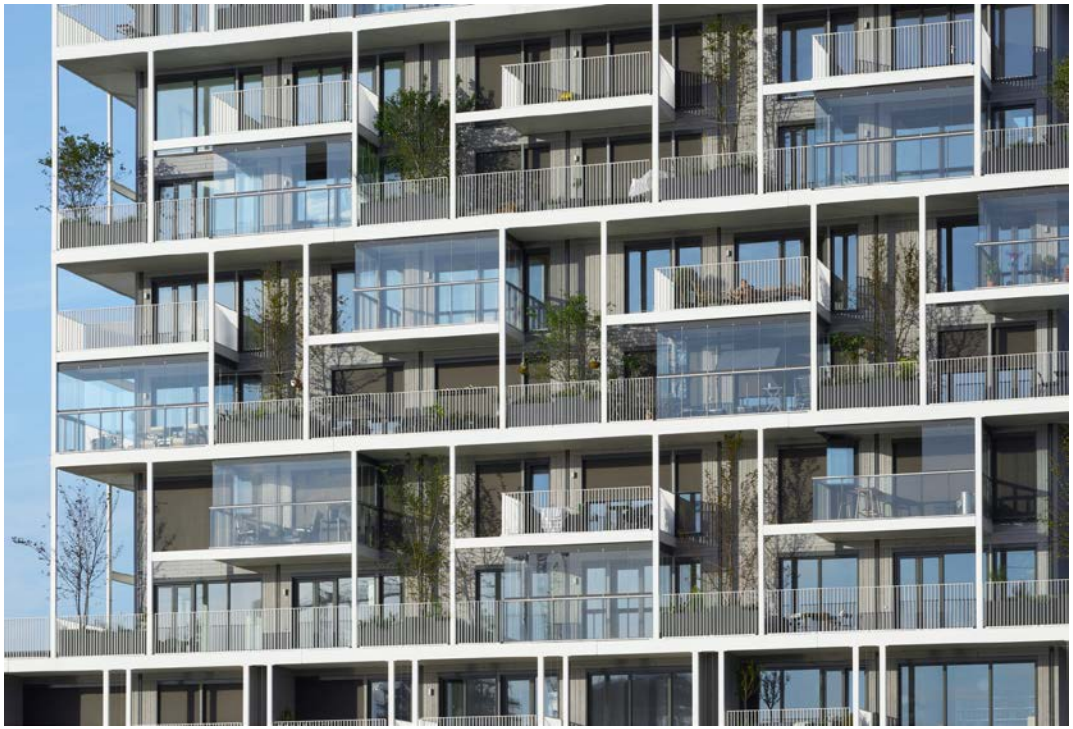
Referentiebeelden plinten en aansluiting op de openbare ruimte

Tussenzone als ontwerpmiddel voor eenheid

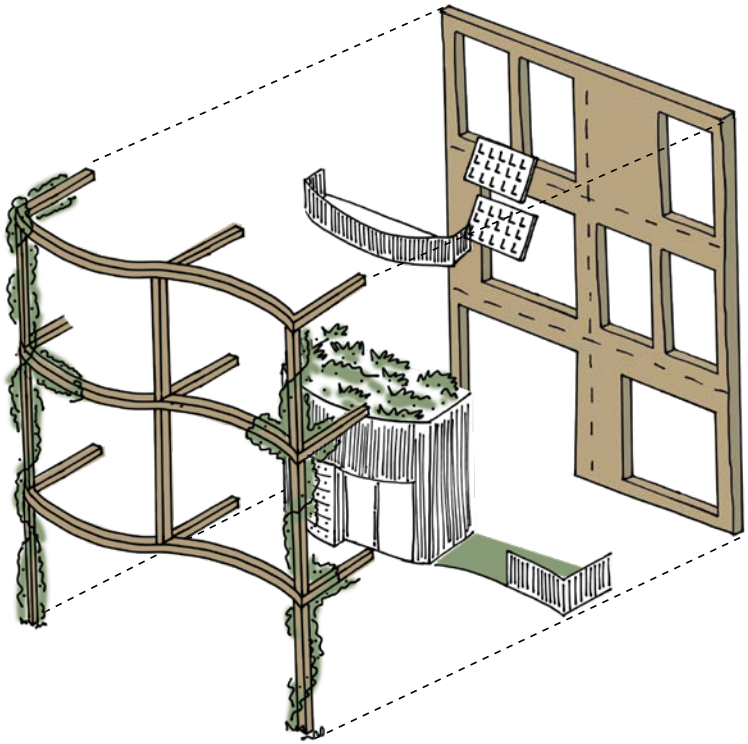
Het kenmerkende beeld van de oude Bijlmerflats zijn de langgerekte galerijen en balkons. Deze langgerekte elementen als krachtig lijnenspel vormen een tussenruimte tussen de woning en buiten. De galerij is bedoeld als plek om te ontmoeten en het balkon als eigen plek buiten, gericht op het groen.
Het element van een tussenruimte biedt ook voor de nieuwbouw kans om als ontwerpmiddel toe te passen en daarmee een hedendaagse signatuur te geven aan de bebouwing. Een eigen vormentaal die aansluit op de geschiedenis van de plek en een eigen invulling kan geven aan hedendaagse opgaven. Waarin ook de culturele achtergronden van de bewoners tot uiting kunnen worden gebracht.

De tussenzone is een ruimte waarin de relatie kan worden gemaakt tussen privé en openbare ruimte. Buitenruimtes zijn hierin opgenomen en zo onderdeel van de architectuur. Ook biedt het ruimte voor het opnemen van diverse klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen zoals gevelgroen, waterretentie, zonwering. De tussenzone geeft de mogelijkheid voor specifieke architectonische uitwerking.
De uitdaging zit in de architectonische vraag naar fraaie architectuur, misschien wat eigenwijs of frivool, maar vooral allure, als verbeelding van passende trots van de K-buurt. Met o.a. de introductie van deze tussenzone kan meer ruimte voor vorm worden gegeven aan het gebouw.

Als verwijzing naar de oude Bijlmergebouwen maakt de tussenzone ook de constructiestructuur van het gebouw zichtbaar.
Het doel is om in K-midden duurzaam en betaalbaar te bouwen. Dat kan door het bouwproces te standaardiseren. Modulaire bouwsystemen bieden daarbij uitkomst maar zijn ook sterk bepalend voor de uitstraling van de gevel.



Voorbeeld van de invulling van de tussenruimte



Schets toepassing van tussenruimte

De tussenzone wordt gezien als een schil rondom de werkelijke gebouwen en is in basis een grid. Voor de keien in het Parklandschap kan de tussenruimte meer sculpturaal worden vormgegeven om de uitzondering in het plan te benadrukken.

Installaties en architectuur

Er wordt steeds meer techniek in gebouwen gestopt om de woonkwaliteit van gebouwen te verbeteren en het klimaat inpandig op orde te krijgen. Voor de ontwikkelingen van K-midden willen we sturen op passieve en ‘low-tech’ gebouwen met bio-based materialen.
Low tech gebouwen zijn gebouwen die bewust ontworpen en gebouwd worden met eenvoudige, betrouwbare, en vaak traditionele technieken en materialen, zonder complexe of geavanceerde technologieën te gebruiken. Het idee is om gebouwen te maken die duurzaam, onderhoudsvriendelijk, betaalbaar en energie-efficiënt zijn door slim gebruik van passieve principes en natuurlijke materialen. Met passieve gebouwen zijn er dus minder installaties nodig en blijft er meer ruimte over om in te leven en worden de bouwkosten en kosten voor onderhoud lager.
Voor de noodzakelijke installaties wordt gevraagd om bij start van het ontwerp na te denken over de integratie hiervan in de architectuur. Op welke manier kan die techniek zo goed mogelijk onderdeel van het gebouw worden? De tussenzone kan hierin een rol spelen. Bijvoorbeeld door het opnemen van PV-panelen.
De gebouwen van K-midden kennen verschillende hoogtes. Er is daarmee een grote kans dat nieuwe bewoners op daken van andere gebouwen kijken. Daarom is het belangrijk dat daken worden beschouwd als extra gevel die vormgegeven dient te worden.

Materialen en detaillering

Haalbaar, betaalbaar en duurzaam zijn uitgangspunten voor de nieuwbouw van K-midden. Er wordt per bouwenvelop gestuurd op de genoemde kernkwaliteiten, principes en de samenhang met de openbare ruimte om zo tot totaalkwaliteit te komen.
Vanuit de Ontwikkelstrategie is bepaald dat houtbouw een pré is. Behalve voor de losse keien in het parklandschap, worden voor K-midden geen specifieke materialen voorgeschreven maar wordt ingezet op modulaire gebouwen die een hedendaagse representatie zijn van de bouwmethodiek van de oorspronkelijke Bijlmer. De duurzaamheid uit zich voornamelijk in keuze voor materialen met een beperkte uitstoot van CO_2, de bouwmethodiek en de losmaakbaarheid van gebouwen. De theorie 'layers of Brand' van de Amerikaanse duurzaamheidspionier Stewart Brand is een goed uitgangspunt. Stewart Brand stelt dat elke laag van een gebouw een eigen levensduur heeft en dus onafhankelijk van elkaar moet worden gemaakt. Daardoor is een gebouw makkelijker te renoveren en aan te passen. De lagen die door Brand worden omschreven zijn van klein naar groot: interieur, plattegrond, installaties, constructie, gevel en locatie.
Doordat we geen specifieke materialen voorschrijven maar uitvragen op losmaakbaarheid en materialen met een beperkte uitstoot van CO_2 is het van belang dat de overgangen en aansluitingen van verschillende materialen zorgvuldig worden gedetailleerd. Gekozen materialen zijn duurzaam te onderhouden en verouderen op een mooie manier die geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

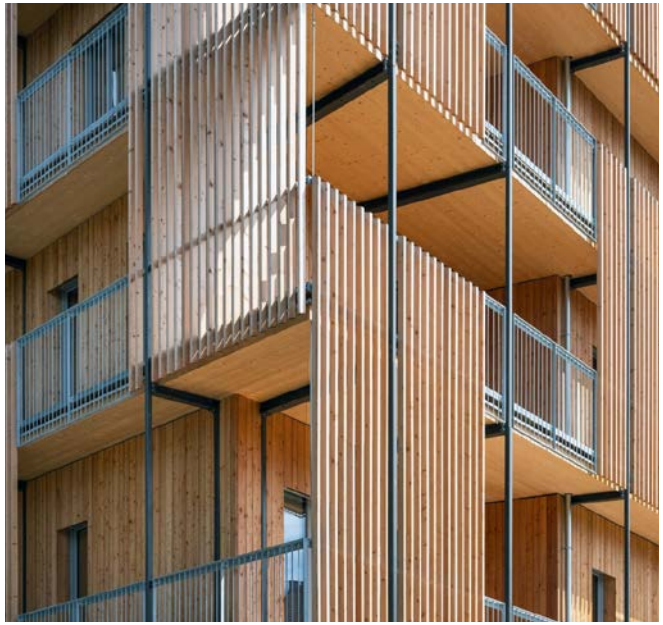
Specifiek voor de torens in het parklandschap schrijven we houtbouw voor. Een gebouw is houtbouw wanneer het, met uitzondering van de fundering, voornamelijk is opgebouwd uit houten constructie-elementen, zoals balken, kolommen en vloeren. Dit betekent dat de dragende delen van het gebouw, die de stabiliteit en stevigheid bieden, van hout zijn.
Gebouwen van hout zijn uitermate geschikt voor een parklandschap vanwege hun natuurlijke uitstraling en duurzame eigenschappen en past harmonieus in de groene omgeving van een park en creëren een warme, natuurlijke sfeer die het parklandschap aanvult. Bovendien heeft houtbouw een lage ecologische voetafdruk, omdat hout als materiaal hernieuwbaar is en minder energie vereist voor de productie in vergelijking met andere bouwmaterialen zoals beton of staal. Hout kan daarnaast uitstekend worden verwerkt met andere duurzame materialen, wat bijdraagt aan een circulaire bouwpraktijk. Het gebruik van houten gebouwen in een park bevordert dus niet alleen de visuele esthetiek, maar ondersteunt ook de ecologische en milieuvriendelijke doelstellingen van K-midden, wat het tot een ideale keuze maakt voor een groene en duurzame omgeving.



Referentie voor de 'Keien in het groen': render project Wildgroei, Utrecht
Marc Koehler Architecten



Hout als zichtbaar materiaal



Combineren met andere materialen

6.4 Hoogbouw in K-midden

De nieuwbouwplannen voor K-midden betekenen een verdichting van de buurt. Er komen veel woningen bij maar tegelijkertijd willen we de openbare ruimte beter maken.
Door met de gebouwen de hoogte in te gaan kunnen beide ambities worden waargemaakt.

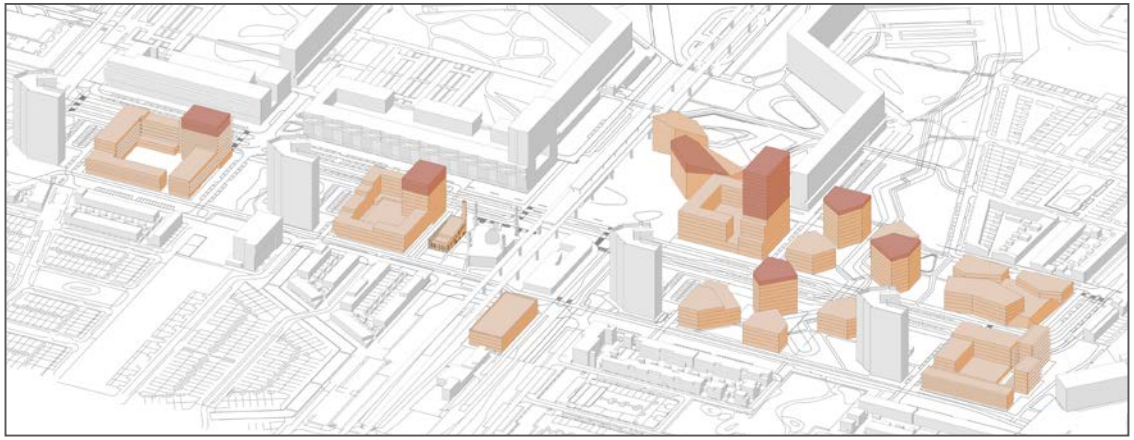
Hogere gebouwen hebben invloed op de directe omgeving met schaduw en wind. Ook op grotere afstand is er invloed. Het beeld van de buurt verandert en de buurt wordt op een andere manier herkenbaar.

In het Hoogbouwbeleid Amsterdam (2024) wordt gesproken over hoogbouw bij bebouwing boven de 30 meter. In dit stedenbouwkundig plan zijn een aantal plekken waar bebouwing wordt voorgesteld die hoger is dan 30 meter.
Hoogbouw is in K-midden niet vreemd. Er is immers al hoogbouw aanwezig. De K-torens langs de dreef zijn met hun 64 meter herkenbare bakens van de buurt, de Bijlmerflats zijn 33 meter en de Kameleon, de meest recente toevoeging, heeft een accent van 54 meter.

Om in beeld te brengen wat de invloed van de nieuwe gebouwen is, is er een Hoogbouweffectrapport gemaakt. De volledige rapportage is te vinden in de bijlage. Hier onder volgt een samenvatting:

Samenvatting K-midden Hoogbouwontwikkeling
Ruimtelijk Kader
Voor K-midden geldt hoogbouwregime 2: hoogbouw alleen op specifieke locaties, gekoppeld aan ruimtelijke elementen zoals lange straten en infrastructuur.
Nieuwbouw, en dus ook hoogbouw, moet zich op een logische manier voegen in de stedenbouwkundige opbouw van deze gebieden.
Daarmee wordt bedoeld dat hoogbouw gekoppeld moet worden aan ruimtelijke elementen die qua schaal passen bij de grotere schaal van hoogbouw.
Dat zijn de lange doorgaande straten, de winkelcentra en -pleinen en de infrastructurele elementen zoals dijklichamen. Het betekent ook dat hoogbouw ín de buurten niet mogelijk is.

Kavels met hoogbouw
Kavels 4 en 5: Deze blokken zijn gevormd op basis van de bezonning - laag aan zuidzijde (richting laagbouwbuurten), oplopend naar de Karpeldreef. Hoogteaccenten van 40m (kavels 4 en 5) en onder 30m (kavel 6) aan de Karspeldreef. Kavel 4 markeert een kruising, kavel 5 het OV-knooppunt Kraaiennest. Samen met de oorspronkelijke K-torens



De toekomstige hoogbouw ingepast in de buurt

vormen ze een nieuw ritme langs de Karspeldreef.
Kavel 1.2: Hoogste nieuwbouw van 70m in het verlengde van de Kleiburg flat, als landmark en markering van het centrum bij metrostation Kraaiennest. Bewust hoger dan de K-torens om een nieuw accent te creëren, terwijl de K-torens als wachters van de buurt herkenbaar blijven.
Kavels 2.2, 2.4 en B.3: Deze keien in het groene landschap zijn afwisselend 5 of 10 lagen hoog. Vanuit duurzaamheid wordt er rekening gehouden met extra verdiepingshoogte van 3.20 meter. De torens van 10 lagen worden ca 33 meter hoog en zijn daarmee gelijk aan de Kleiburgflat.

Impact op de omgeving

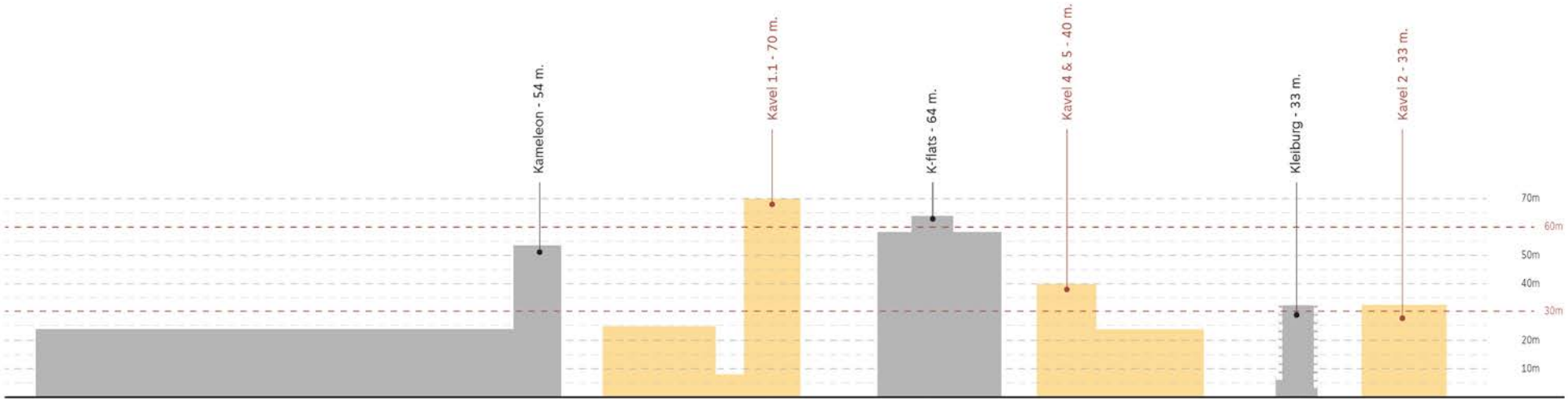
De nieuwe hoogbouw is vooral zichtbaar vanaf verhoogde locaties (Gooiseweg, Brasapark, hoge deel Karspeldreef) en open gebieden zoals Nelson Mandelapark. Vanuit het buitengebied wordt de zichtbaarheid beperkt door omringende bomen.

Bezonning en Schaduw

De bebouwing is ontworpen om schaduw zoveel mogelijk over openbare ruimte te laten vallen. Accenten staan op noordoostelijke hoeken, waardoor schaduw over de Karspeldreef valt. De 70m toren heeft een beperkte footprint en verjongt naar boven, waardoor de schaduw als een wijzer ronddraait over het Bijlmermuseum.

Impact op bestaande woningen

Relatief beperkt door al aanwezige hoogbouw. Grootste effect op Blok AB, Kameleon en deel van Koornhorst door directe nabijheid. De hoogste toren bereikt in winter ook woningen aan Lontarpalmstraat, maar de ranke vorm voorkomt aanhoudende schaduwhinder. Bij gesloten blokken krijgen sommige woningen (vooral tweezijdig georiënteerd) minder zonuren in de winter, wat aandacht vereist bij de definitieve vormgeving.



Hoogbouwschema

foto 1: park bij Krombekstraat

huidig



toekomst



foto 2: 's Gravendijkdreef

huidig



toekomst



foto 3: langs A9

huidig



toekomst



Serie fotomontages inpassing hoogbouw

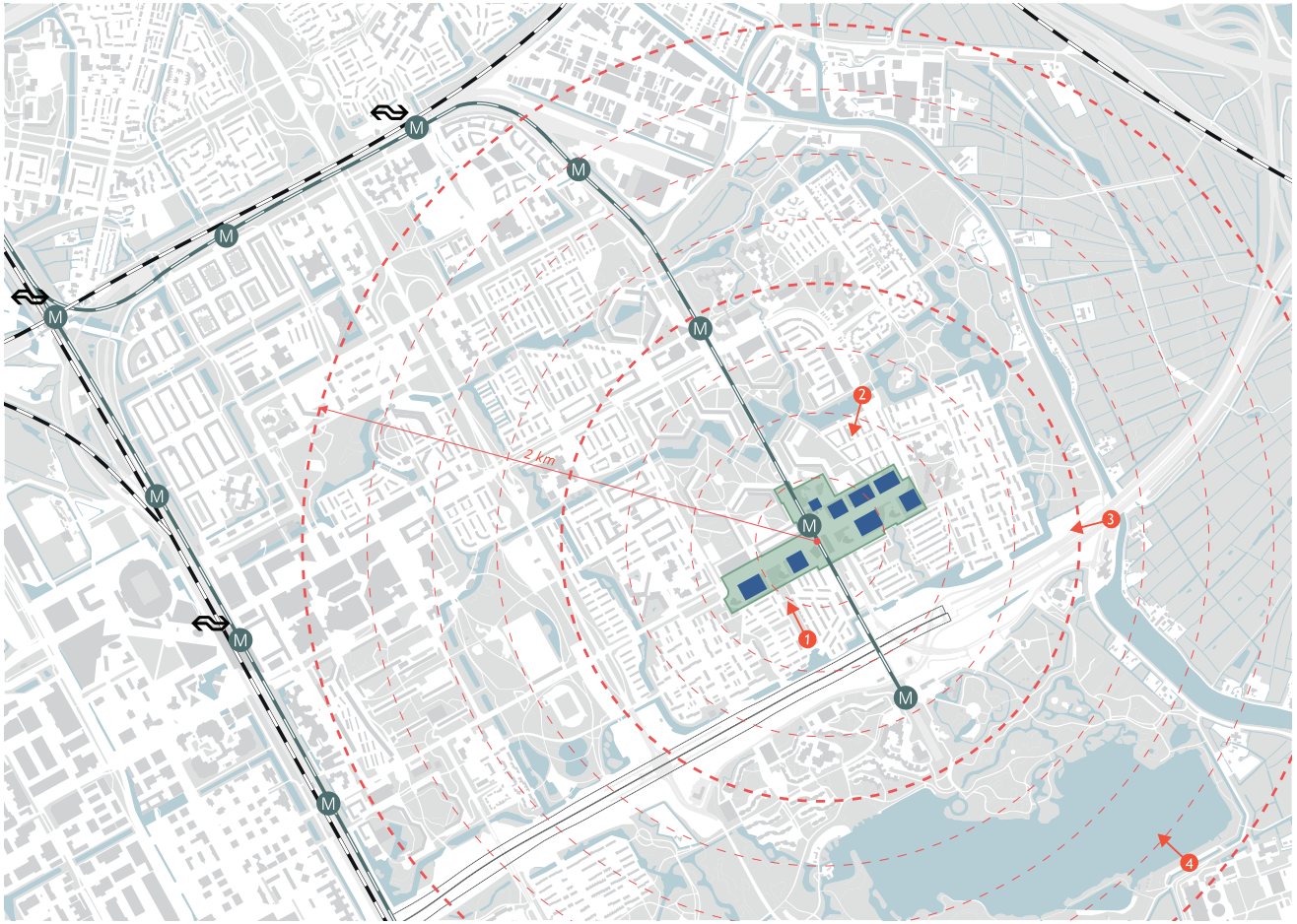
foto 4: zuidoever Gaasperplas

huidig



toekomst





Kaart: locaties fotomontages



Binnentuin op De Kameleon (NL Architects 2012) – Slimme combinatie van groen, waterberging en verblijfskwaliteit

Duurzaamheid 7

7.1 Algemeen

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid spelen een centrale rol in de planvorming en uitvoering. Enerzijds moet K-midden zich voorbereiden op een veranderend klimaat, anderzijds moet K-midden gebouwd worden binnen planetaire grenzen zodat het niet verder bijdraagt aan klimaatverandering. Uitgangspunt van duurzaamheidsmaatregelen is dat ze ingezet worden om het woongenot en de leefkwaliteit van de buurt te versterken en dat ze bijdragen om de financiële lasten (bijvoorbeeld energielasten) van bewoners zo laag mogelijk te maken.

De relevante duurzaamheidsthema's voor het stedenbouwkundig plan worden hieronder en het Bijlagenboek beschreven. Een overzicht van randvoorwaarden en ambities is ook te vinden op www.amsterdam.nl/duurzaamontwikkelen. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het belangrijk dat duurzaamheidsmaatregelen op vanzelfsprekende wijze worden geïntegreerd in zowel de architectuur als de openbare ruimte.

7.2 Circulair bouwen

Kenmerkend voor de Bijlmer zijn de lange flats in honingraatpatroon. Het prefab bouwsysteem dat is toegepast heeft mede bepaald hoe de wijk er uit is komen te zien. Betaalbaarheid en bouwsnelheid speelden destijds een belangrijke rol in de keuze voor een voornamelijk geprefabriceerd betonnen bouwsysteem. In K-midden bouwen we voort op deze geschiedenis. Door opnieuw in te zetten op modulair bouwen kunnen we de kenmerkende beeldkwaliteit van de Bijlmer



Modulaire houtbouw in hotel Jakarta (SEARCH architecten)

versterken en efficiënte, duurzame en kwalitatief hoogwaardige gebouwen ontwikkelen. Modulaire bouwsystemen en prefab bouwen zorgen bovendien voor efficiënt materiaalgebruik en aanzienlijk minder bouwverkeer en minder bouwoverlast.

Daarnaast zetten we in om tenminste 20% van de woningen, dus circa 250 woningen, met houten draagconstructie uit te voeren. Woningen met houten draagconstructie en biobased afwerking zijn over het algemeen toekomstbestendiger, gemakkelijker aan te passen aan veranderend gebruik en hebben een gezonder binnenklimaat. Voor woningbouw tot 8 lagen is houtbouw op dit moment concurrerend met

traditionele bouw, het ligt dan ook voor de hand om voor de lagere delen van het plan op houtbouw in te zetten.

Er wordt in K-midden ruimte gemaakt voor de circulaire economie. Circulaire bedrijvigheid in de buurt wordt aangemoedigd. Denk daarbij aan een repaircafé of circulair ambachtscentrum, tweedehands winkels en horeca met lokale producten. Dit verkleint de hoeveelheid afval, komt ten goede aan de portemonnee van de inwoners en maakt K-midden klaar voor een toekomst waarin afval zoveel mogelijk wordt voorkomen.

7.3 Duurzame energie en warmte

Het stadsdeel spant zich de komende jaren in voor een sociale energietransitie. Betaalbaarheid voor de eindgebruiker is een belangrijke afweging in de keuze van een energiesysteem. Het doel is om in het stadsdeel slimme warmte- en koudevoorziening en hernieuwbare energie op te wekken door zoveel mogelijk in lokaal beheer te geven. Uitgangspunt is de bebouwing zo vorm te geven dat de warmte- en koudevraag beperkt wordt en zo min mogelijk (kostbare) installaties nodig zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan compacte bouwvolumes, goede isolatie, het maken van luifels en overstekken ten behoeve van schaduw en het toepassen van zomernachtventilatie voor koeling op warme dagen.

Bij de keuze van het energiesysteem voor verwarming en koeling dient uitgegaan te worden van het principe ‘comply or explain’; warmte is laagtemperatuur en duurzaam, tenzij daar om zwaarwegende redenen van wordt afgeweken. Bodemenergiesystemen moeten zich houden aan het bodemenergieplan dat wordt vastgesteld voor K-midden.

7.4 Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen versterkt de biodiversiteit van de locatie en de omgeving. Uit de quickscan natuur in het projectgebied zijn de volgende kansen voor natuurinclusief bouwen vertaald in het plan:

- Gebouwen worden zo veel mogelijk voorzien van groene gevels en met verblijfsplekken voor vleermuizen en vogels.
- Binnentuinen van bouwblokken worden groen ingericht
- Natuurdaken op meerdere lagen bieden insecten stepping stones naar omliggende groenstructuren en dienen als foerageerlocatie voor vogels.
- De buitenruimte wordt gevarieerd ingericht, met kleine ‘biodiversiteitshotspots’ die kruiden en struwelen bevatten. Deze bieden voedsel voor insecten en schuilplekken voor kleine zoogdieren en amfibieën.
- Minder groenbeheer en meer ecologische waarde staan centraal, met afwisselend open en gesloten beplanting
- Kades van watergangen worden ingericht als natuurvriendelijke oevers met een flauw talud en oeverplanten. Dit creëert een natuurlijke overgang van land naar water, wat gunstig is voor amfibieën en insecten zoals libellen en juffers.





Voorbeeld van een daktuin



Voorbeeld van een regentuin

7.5 Klimaatadaptatie

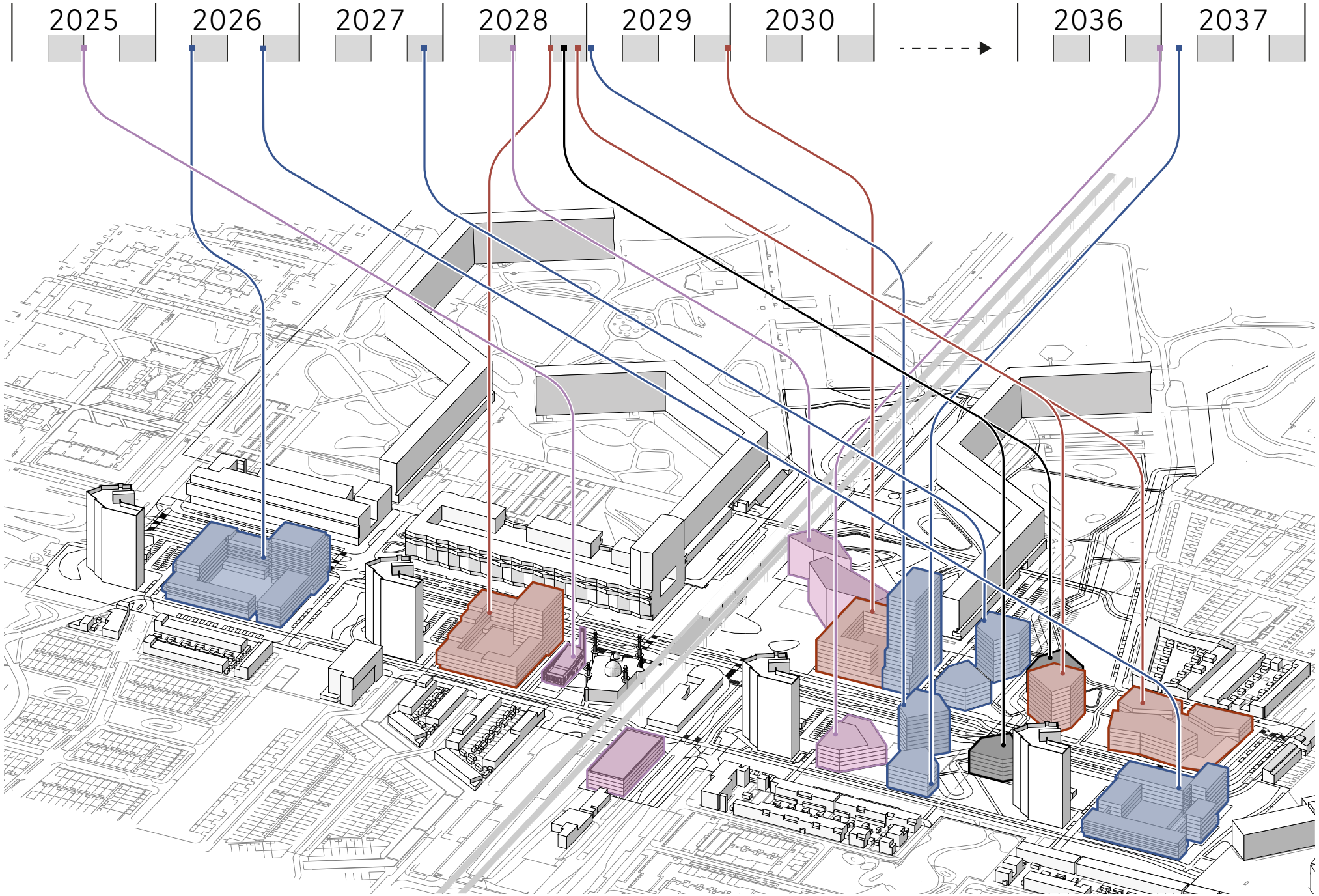
We richten K-midden regenbestendig in met groene daken en regentuinen. Groene daken en regentuinen zorgen samen voor een regenbestendige wijk zonder extra belasting van de openbare ruimte. Groene daken bieden ook voordelen zoals meer biodiversiteit, geluidsreductie en het binden van fijnstof. Daarnaast is het afstromende water schoner. Met een goede maaiveldhoogte kan regenwater gecontroleerd naar oppervlaktewater of bergingsvoorzieningen stromen. Bij het ontwerpen van de gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen. De eisen voor bebouwing zijn opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

We voorkomen zoveel mogelijk droogte door het planten van droogtebestendige planten en bomen. Ook wordt er ingezet op het toevoegen van oppervlaktewater en regenwaterbuffers op daken en in de openbare ruimte.

7.6 Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

We zetten maximaal in op gezond bewegen en schone lucht. Voldoende beweging en schone lucht leiden tot verlenging van het aantal gezonde levensjaren, fysieke en mentale fitheid, lagere zorgkosten en hogere productiviteit.

Fietsers en voetgangers krijgen ruim baan en de openbare ruimte wordt overzichtelijk en met logische loop- en fietsroutes ingericht. De inzet is om het autogebruik zoveel mogelijk te beperken door een lage autoparkeernorm. Het parkeren van auto’s gebeurt in principe op de eigen kavel. Door het toepassen van deelauto-concepten is het in sommige gevallen mogelijk om te werken met een nog lagere parkeernorm.



Fasering van de ontwikkelingen.

Ontwikkelstrategie 8

Alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De kavels worden in erfpacht uitgegeven aan ontwikkelaars. Ontwikkelaars ontwikkelen hun bouwplannen voor eigen rekening en risico. 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 gemeente Amsterdam.

Tijdelijk gebruik

Op kavel 5 is tijdelijk een stadstuin aangelegd. Op kavel 3 is een tijdelijk bomendepot voor de stad ingericht. Op kavel 1 en op het plein wordt gewerkt aan een tijdelijke invulling als placemaking in de vorm van een sportvoorziening in een Paperdome, een Energietransitiehub en een OBA-LAB. Gemeente Amsterdam stellen de betrokken partijen tijdig in kennis over beëindiging van het tijdelijke gebruik zodat deze kavels beschikbaar zijn voor de bouw van K-Midden.

Programma

Dit plan bestaat uit 9 bouwblokken, waarvan 7 voor woningbouw en 1 voor een culturele voorziening en 1 voor een mobiliteitshub. In de woonblokken komen verschillende soorten woningen van verschillende grootte. In totaal komen er circa 1.250 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 we bestudeerden de aanbevelingen uit het rapport Stadsdeel Zuidoost Monitoring woningbouw naar doelgroepen & advies van de directie Wonen uit 2021. De verdeling is volgens het beleid: 64 procent sociaal, 24 procent middensegment en 12 procent vrije sector. Alleen onder de 2 blokken in de vrijesector en onder kavel 1 komen parkeergarages. 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 jongeren starters en ouderen. Dit plan biedt bovendien kansen voor jongeren en starters die op zoek zijn naar geschikte woonruimte. Omdat er een tekort is aan betaalbare koopwoningen, verdelen we het middensegment over eeuwigdurende middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen. Dit biedt bewoners uit Zuidoost kans om een stap te zetten op de woningmarkt.

Selectie marktpartijen en zelfbouwers

Het uitgangspunt is dat de wooncorporaties Woonzorg Nederland en Rochdale de sociale woningen ontwikkelen in K-midden. Voor het vervolgproces met deze corporaties gaan we een intentieovereenkomst aan. Kavel 1 en 2 met sociale huurwoningen is beschikbaar voor een Lieven de Key. Daarnaast zijn er 2 plekken voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) op kavel 2 en 3. Voor kavel A wordt gedacht aan een internationale prijsvraag om de ontwikkeling van het cultureel – maatschappelijke gebouw(en) met de inrichting van de openbare ruimte op een hoog niveau te krijgen. Voor kavel 5, 3 en 2

worden meervoudig openbare tenderprocedure in de markt gezet. Uitgangspunt is om marktwoningen en sociale woningen niet samen bij een ontwikkelaar onder te brengen in een tender, maar wel ruimtelijk voldoende te mixen.

Bijzondere doelgroep(en)

Van de 7 bouwblokken voor wonen, komen 2 blokken beschikbaar voor (een) bijzondere doelgroep(en). We onderzoeken op welke manier we deze blokken gaan ontwikkelen. Een blok voor ouderen en zorgbehoevende dat ontwikkeld zal worden door Woonzorg op kavel 6. Samen met Lieven de Key woonstichting wordt voor een ander blok gekeken om specifiek starterswoningen te creëren.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

In K-midden is plek voor max 2 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.(www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/)

Tenderprocedure

De overige blokken komen via een meervoudige openbare tenderprocedure op de markt. Selectiecriteria die we belangrijk vinden zijn bijvoorbeeld:

- Sociale veiligheid
- Circulariteit
- Duurzame mobiliteit

We willen dat er medio 2026 een vastgesteld juridisch kader is. En we willen dat gelijktijdig de bouwenveloppen 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



Tijdelijke OBA-Lab.



Binnenkant Paperdome.



Energie transitiehub.

Tijdlijn tot Vaststelling SP K-midden

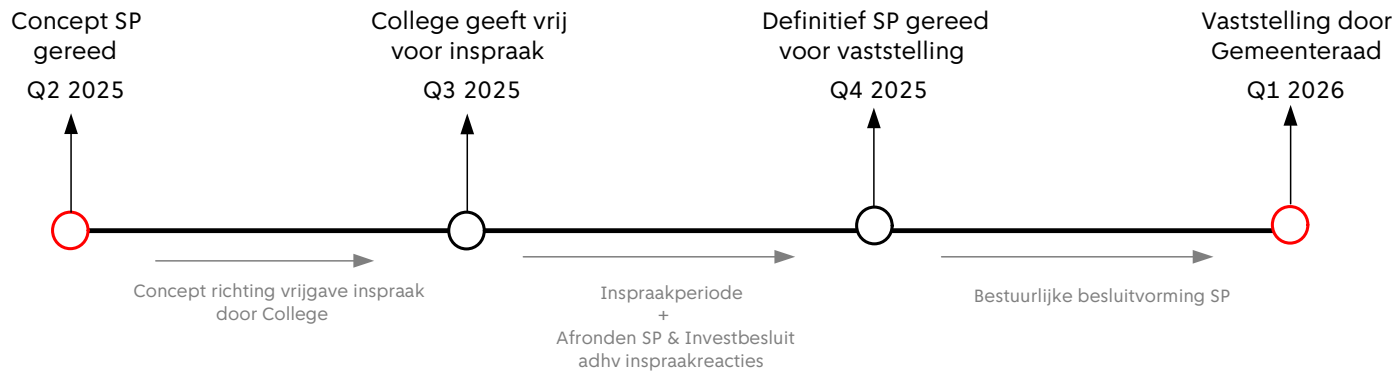




Foto: Michiel Wijnbergh Fotografie