Gemeente Amsterdam

informatiebijeenkomst

kiosk

Bullewijk







Aan deze (tussen) presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het project kiosk Bullewijk is nog in ontwikkeling. De presentatie is informatief en wervend bedoeld. De informatie is niet uitputtend en kan op onderdelen nog wijzigen. Definitieve informatie volgt bij de start van de openbare selectieprocedure.

Programma

15.00 - 16.00 Presentatie – Q&A

1. Omgeving kiosk Bullewijk
2. Spelregels ontwikkeling
3. Vervolgproces

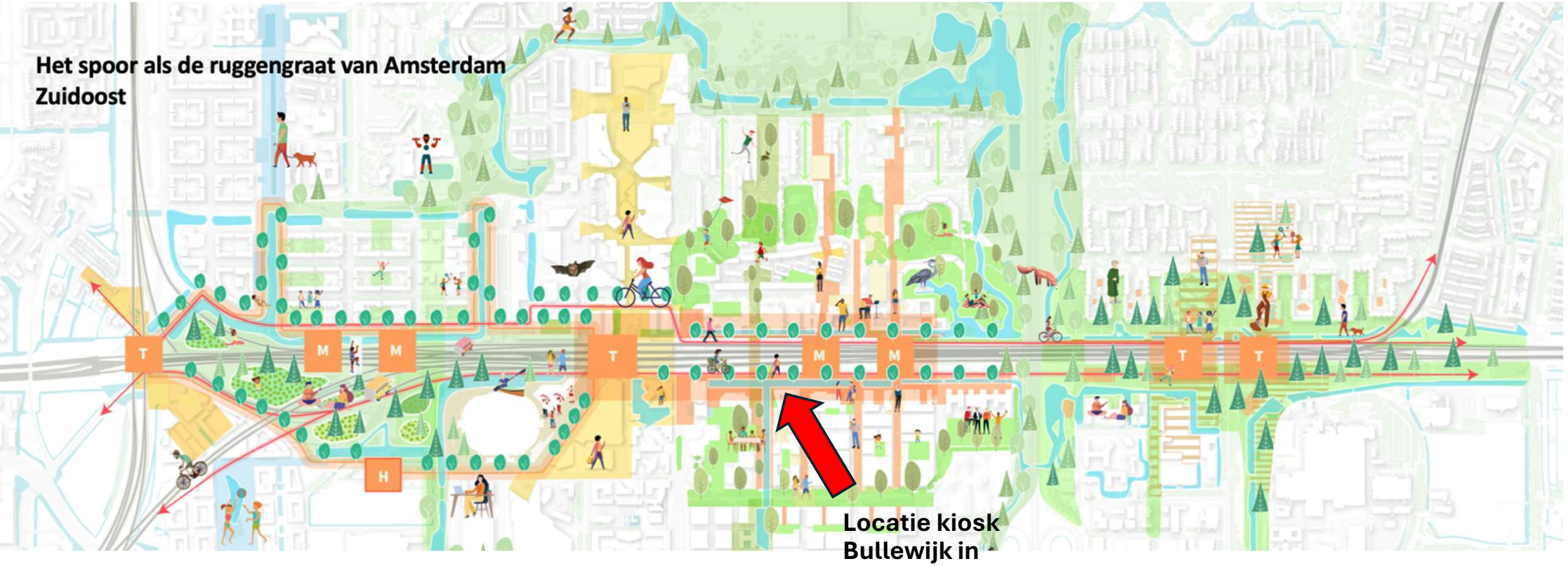
16.00 - 16.30 Locatie bezoek (loopafstand)

17.00 - 20.00 Buurtbijeenkomst Amstel III

Context kiosk Bullewijk

SPOOR VISIE

Lange termijn visie SPOOR: Verbinding, (veilig) Verblijven, Variatie



SPOOR VISIE

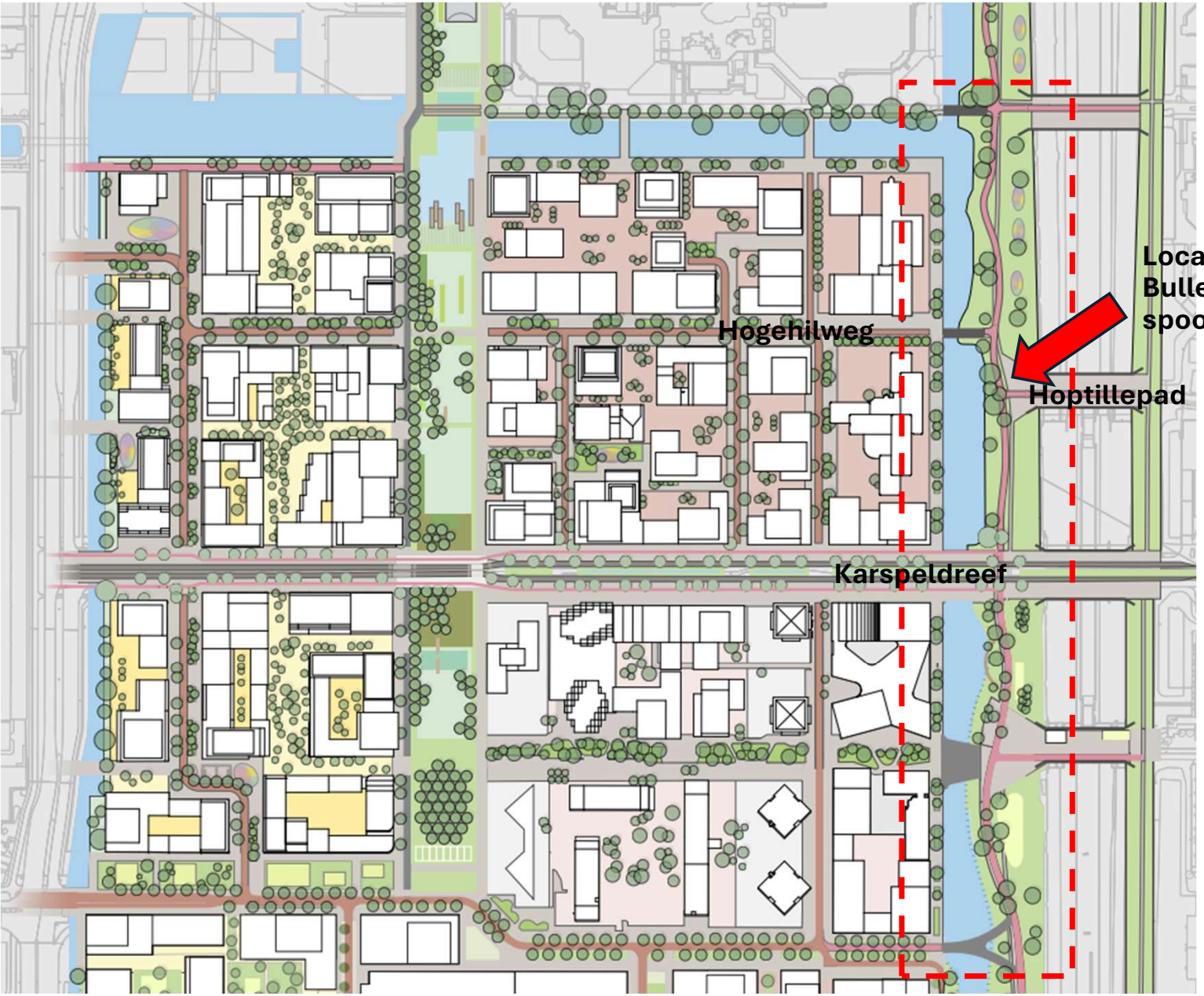
Studie R&D: activeren van de spoorzone met openbare ruime interventies en 'paviljecten' (objecten en paviljoens)





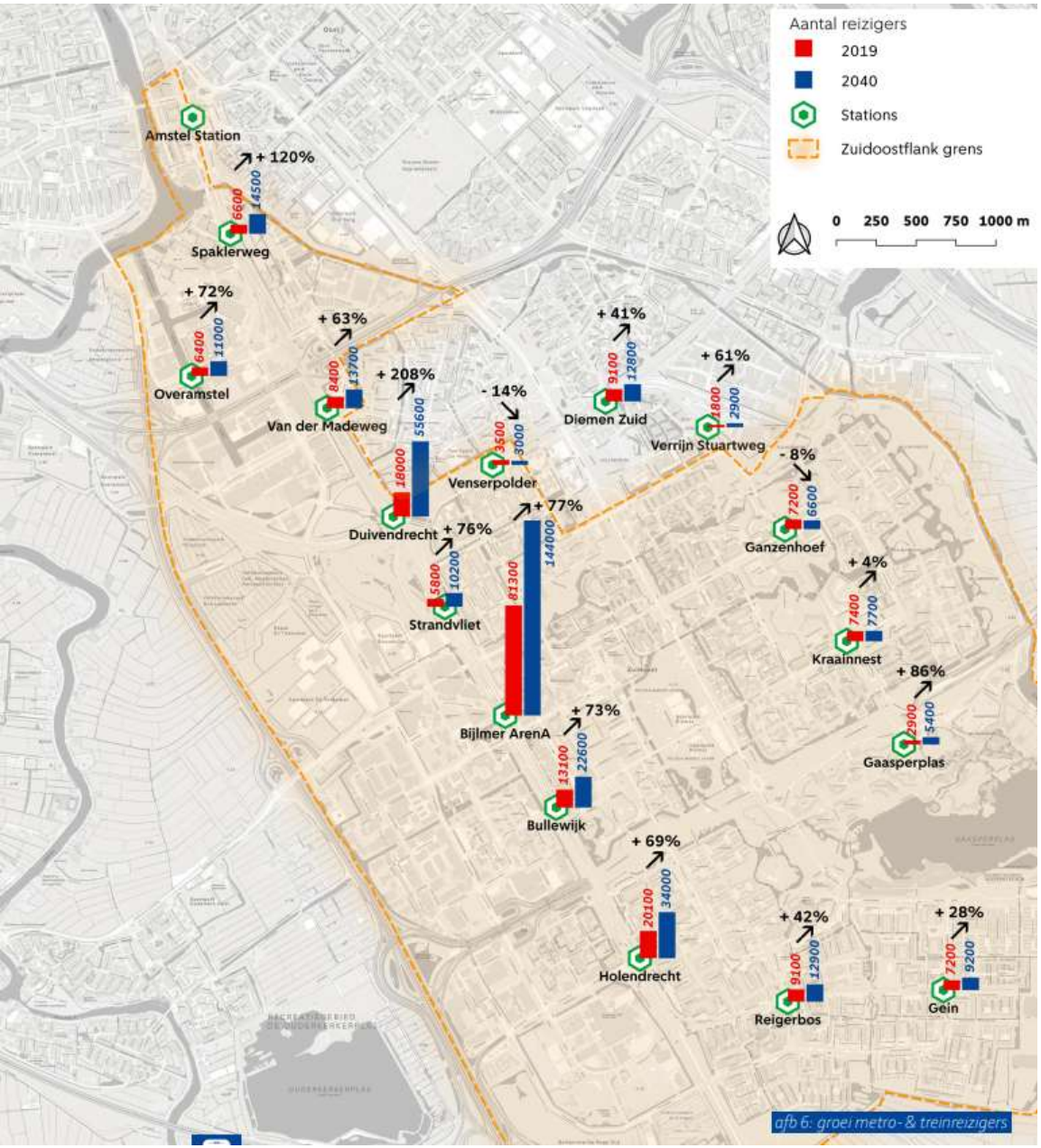
De visualisaties van het drievoudige ruggengraat (triple-spine) zijn ontwikkelt tijdens het research by design
"Het spoor als de ruggengraat van Amsterdam Zuidoost"





VISIE OPENBARE RUIMTE AMSTEL III - ECOLOGISCHE PRINCIPES SPOORZONE:

- **Oeverzone**: Wordt natuurvriendelijk ingericht. Onder bruggen worden faunarichels geplaatst om barrières voor dieren te voorkomen.
- **Tussenliggende zone – kiosk Bullewijk**: Hier komen functies zoals voet- en fietspaden, sport- en spelvoorzieningen en hubs (paviljoens/kiosken). De zone moet sociaal veilig zijn, met verlichting die ecologie niet verstoort. Extra groen wordt toegevoegd daar waar mogelijk.
- **Spoortalud**: Gericht op ecologie, zonder menselijk gebruik. Beplanting wordt gelaagd en ecologische verbindingen worden versterkt met faunarichels en takkenrillen. Dit is grond van ProRail, en de maatregelen zijn aanbevelingen. Het beleid richt zich op bloemrijk grasland, natuurvriendelijke oevers en ecologisch beheer.



Indicatie aantal reizigers noordelijke opgang Bullewijk (cijfers Verkeers Model Amsterdam)

Reizigers per etmaal o.b.v. toename inwoners en arbeidsplaatsen van vastgesteld programma, instappers en uitstappers.
ca. 40%-60% verdeling noordelijke en zuidelijke opgang:

2019: ca. 5200 reizigers / etmaal (referentie jaar)
2030: ca. 6100 reizigers / etmaal (+ 17%)
2040: ca. 7000 reizigers / etmaal (+33%)

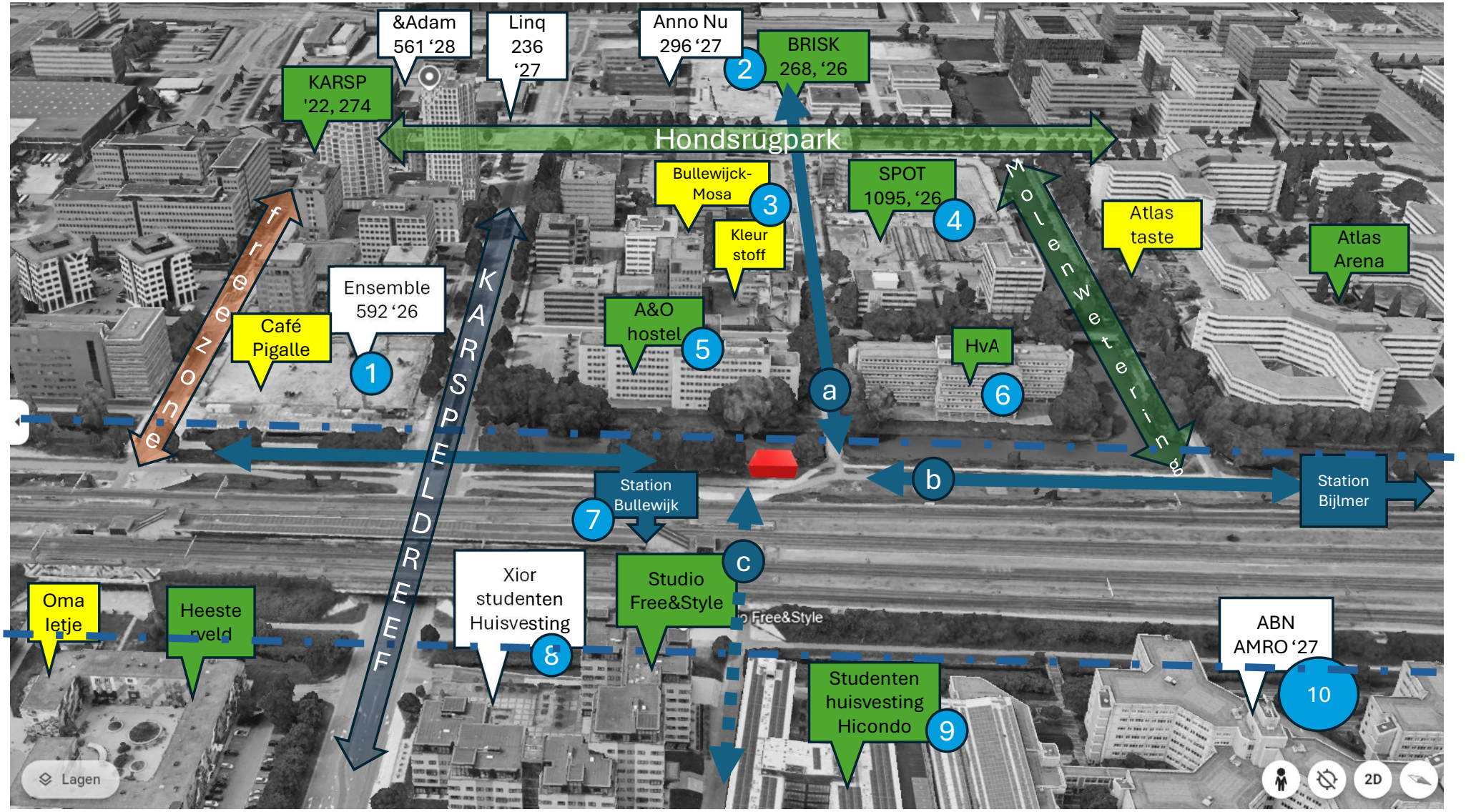
2040: ca. 9000 reizigers / etmaal (+73%)
[Op basis van extra voorzien programma 30.000 inwoners en 10.000 arbeidsplaatsen]

Bron afbeelding: Nota van Uitgangspunten AMTS
amsterdam.nl/projecten/metrostationszuidoost/

Locatie kiosk Bullewijk in spoorzone



Karspeldreef

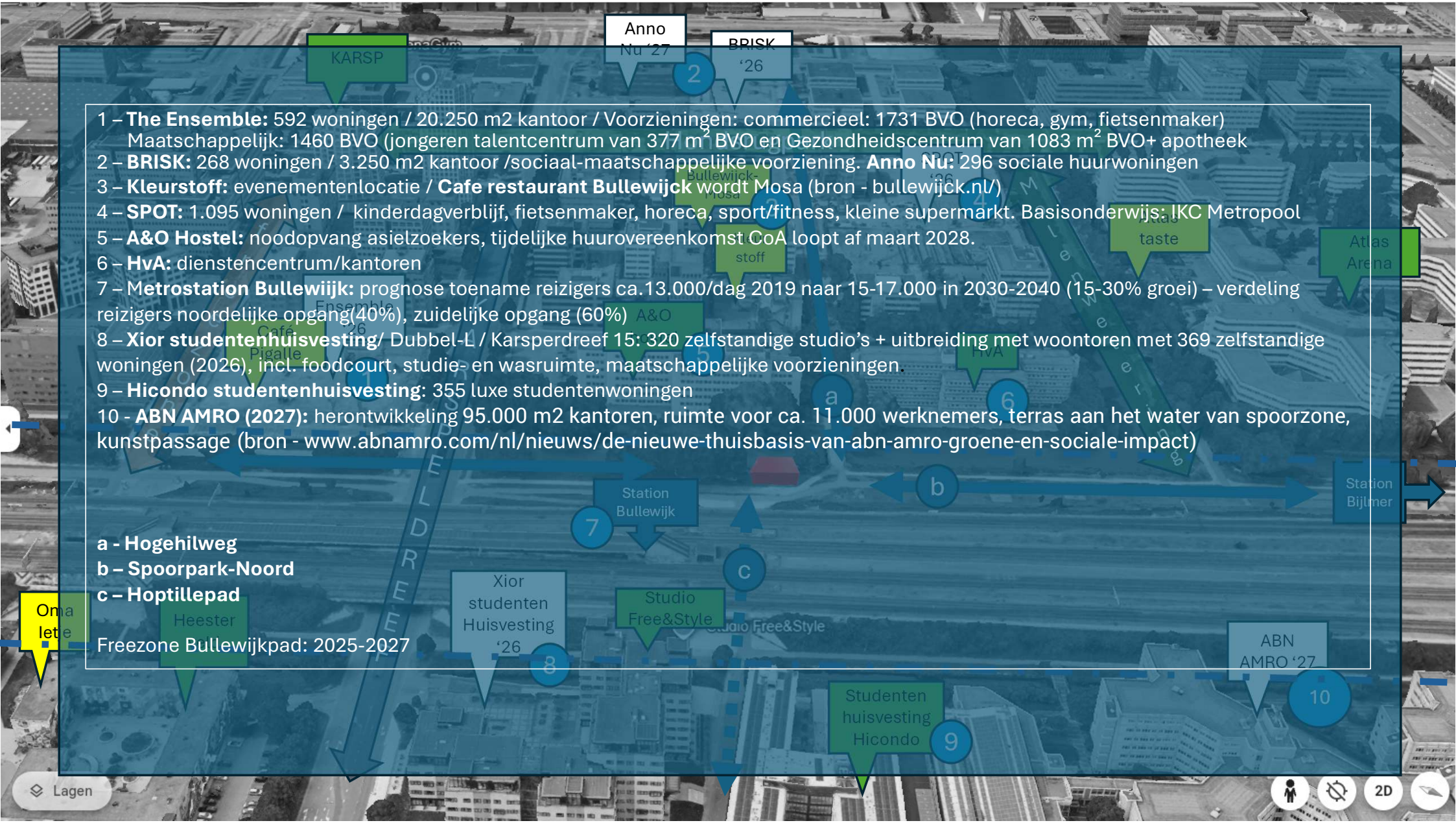


Kiosk Bullewijk

Opgeleverd

In ontwikkeling

Horeca
(deels in ontwikkeling)

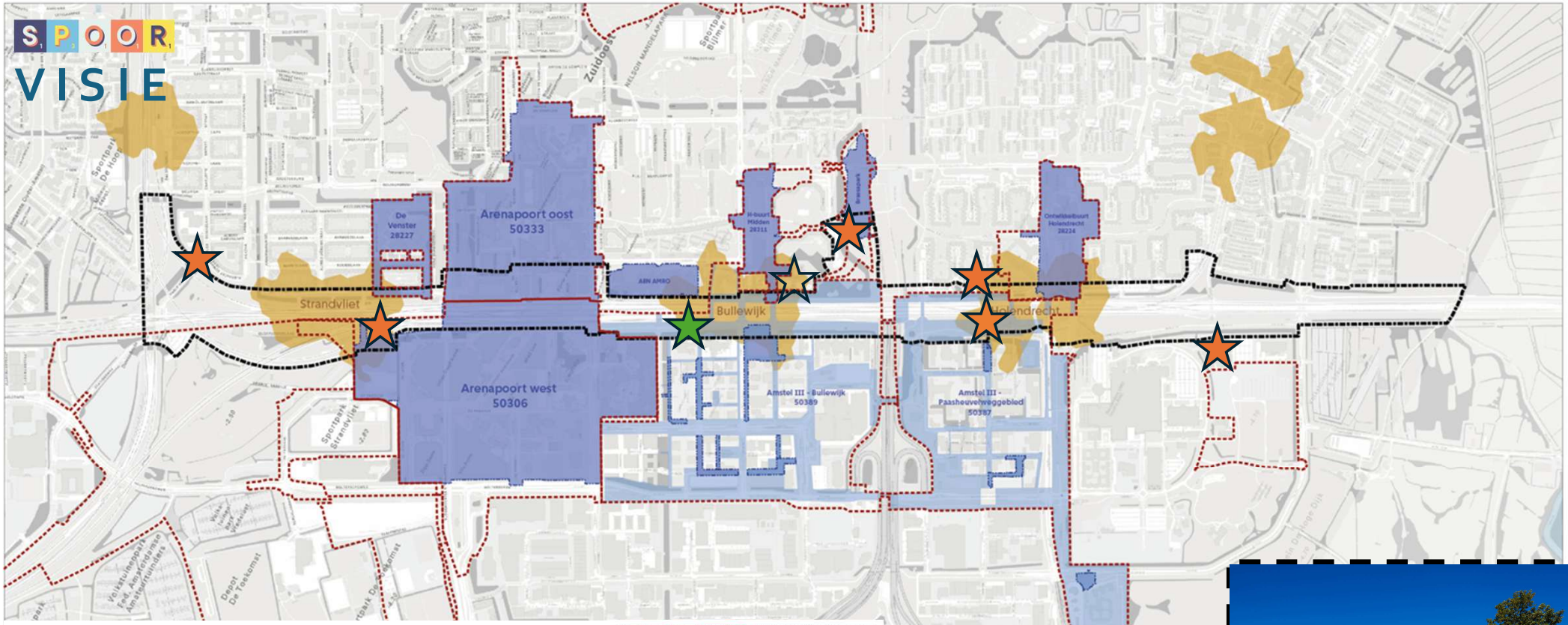


1 – **The Ensemble:** 592 woningen / 20.250 m2 kantoor / Voorzieningen: commercieel: 1731 BVO (horeca, gym, fietsenmaker)
Maatschappelijk: 1460 BVO (jongeren talentcentrum van 377 m^2 BVO en Gezondheidscentrum van 1083 m^2 BVO+ apotheek
2 – **BRISK:** 268 woningen / 3.250 m2 kantoor /sociaal-maatschappelijke voorziening. **Anno Nu:** 296 sociale huurwoningen
3 – **Kleurstoff:** evenementenlocatie / **Cafe restaurant Bullewijck** wordt Mosa (bron - bullewijck.nl/)
4 – **SPOT:** 1.095 woningen / kinderdagverblijf, fietsenmaker, horeca, sport/fitness, kleine supermarkt. Basisonderwijs: IKC Metropool
5 – **A&O Hostel:** noodopvang asielzoekers, tijdelijke huurovereenkomst CoA loopt af maart 2028.
6 – **HvA:** dienstencentrum/kantoren
7 – **Metrostation Bullewijk:** prognose toename reizigers ca.13.000/dag 2019 naar 15-17.000 in 2030-2040 (15-30% groei) – verdeling reizigers noordelijke opgang(40%), zuidelijke opgang (60%)
8 – **Xior studentenhuisvesting**/ Dubbel-L / Karsperdreef 15: 320 zelfstandige studio's + uitbreiding met woontoren met 369 zelfstandige woningen (2026), incl. foodcourt, studie- en wasruimte, maatschappelijke voorzieningen.
9 – **Hicondo studentenhuisvesting**: 355 luxe studentenwoningen
10 - **ABN AMRO (2027):** herontwikkeling 95.000 m2 kantoren, ruimte voor ca. 11.000 werknemers, terras aan het water van spoorzone, kunstpassage (bron - www.abnamro.com/nl/nieuws/de-nieuwe-thuisbasis-van-abn-amro-groene-en-sociale-impact)

a - Hogehilweg
b – Spoorpark-Noord
c – Hoptillepad

Freezone Bullewijkpad: 2025-2027

SPOOR VISIE



Meerdere paviljoens met eigen vormgeving
Beeldtaal Zuidoost als verbindend element:





Projectgrenzen (in het ontwerpproces)
Gedefenieerde projecten
3 mins loopafstand
GREX grenzen
Spoorzone

SC : 1:15000

Oma letje (voorloper) – Heesterveld community - Ymere

Gemeente actueel: Bullewijk – noordelijke opgang

Potentiële locaties paviljoens / kiosken – (deels) al in ontwikkeling door diverse partijen



Kiosk, metrostation Bullewijk_noordelijke opgang
(Momentopname, kaart HOBU 2024)





Kom naar de Bullemarkt!

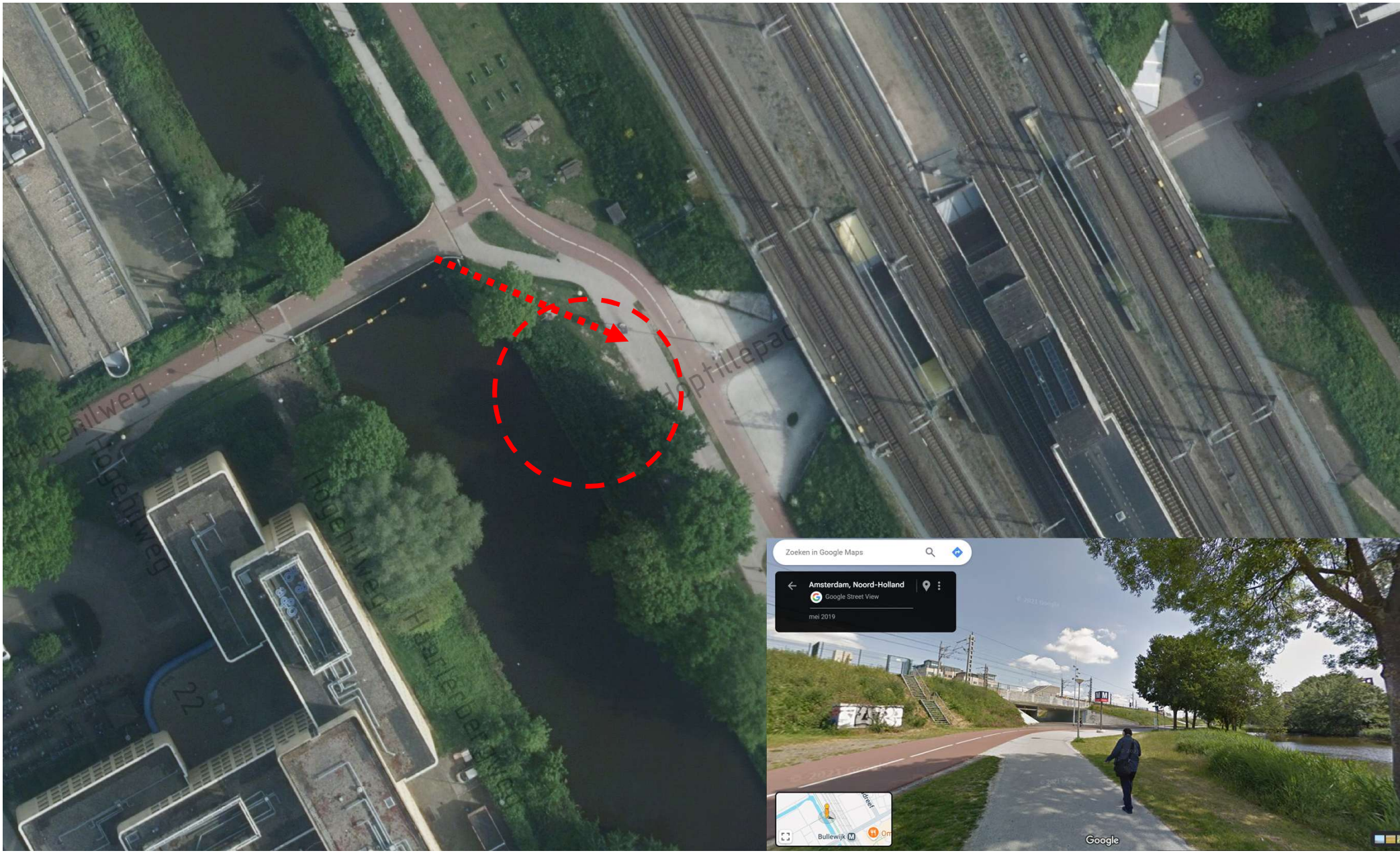
Sinds de lancering in 2023 groeit de Bullemarkt gestaag De 3e editie zal plaatsvinden op vrijdag 29 augstus 2025. Het is een plek waar creativiteit en lokale cultuur samenkomen met optredens van lokale artiesten en influencers.

Met haar toegankelijkheid en unieke aanbod, biedt de Bullemarkt bezoekers de kans om de creatieve mogelijkheden van Amstel III te ontdekken en te genieten van een levendige marktsfeer.





Spelregels ontwikkeling kiosk Bullewijk


Hogehilweg
Hogehilweg
Hogehilweg

Ruimtelijke eisen

Omgevingsplan Amstel III-Oost

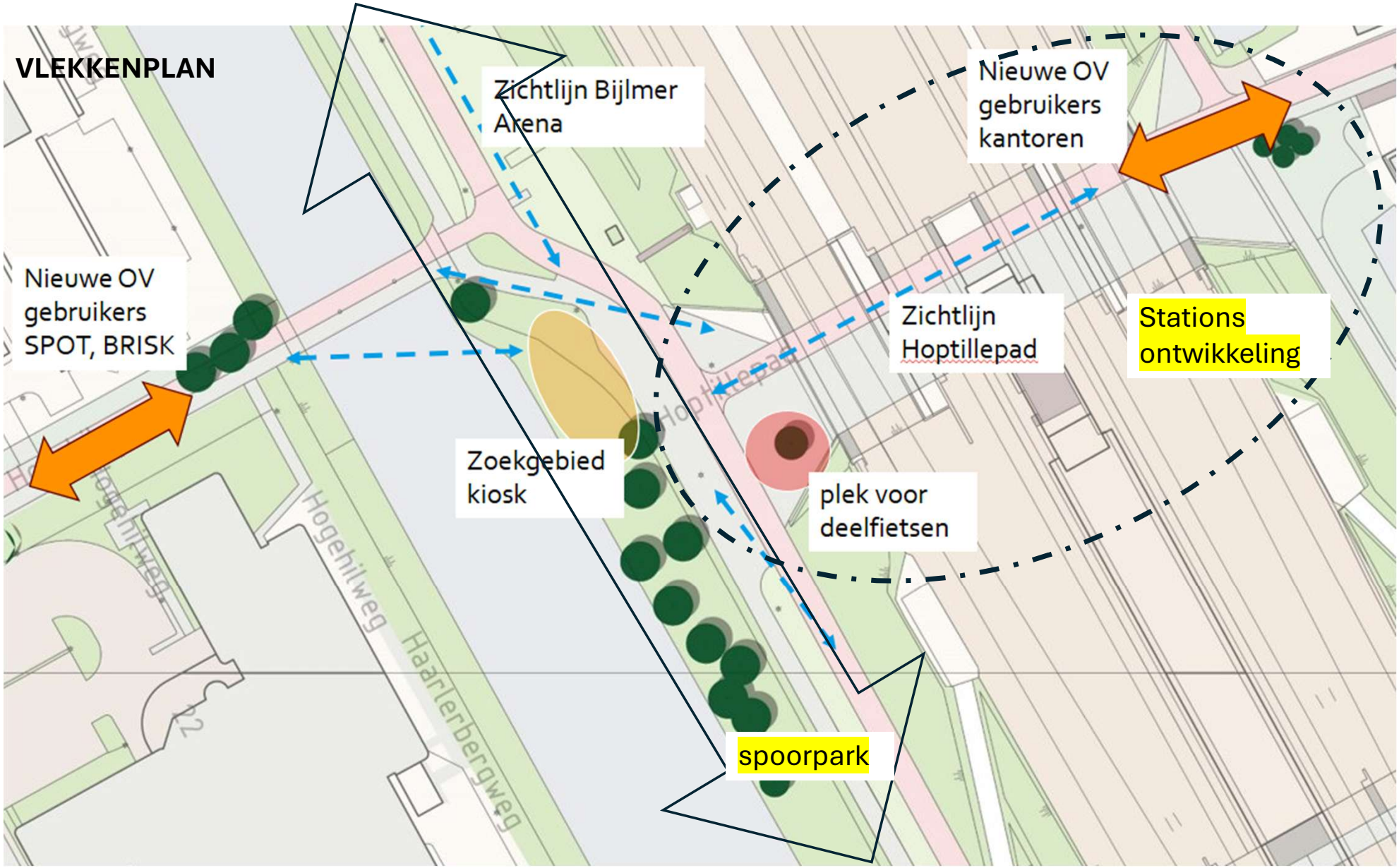
Bestemming Groen, waarbinnen kiosken zijn toegestaan

Maximaal 20m2 footprint

Maximaal 6m hoog



Pilot: bij succes kunnen mogelijk meer kioskprojecten volgen.


VLEKKENPLAN
Zichtlijn Bijlmer Arena
Nieuwe OV gebruikers kantoren
Nieuwe OV gebruikers SPOT, BRISK
Zichtlijn Hoptillepad
Stations ontwikkeling
Zoekgebied kiosk
plek voor deelfietsen
Hogehilweg
Haarlerbergweg
spoorpark

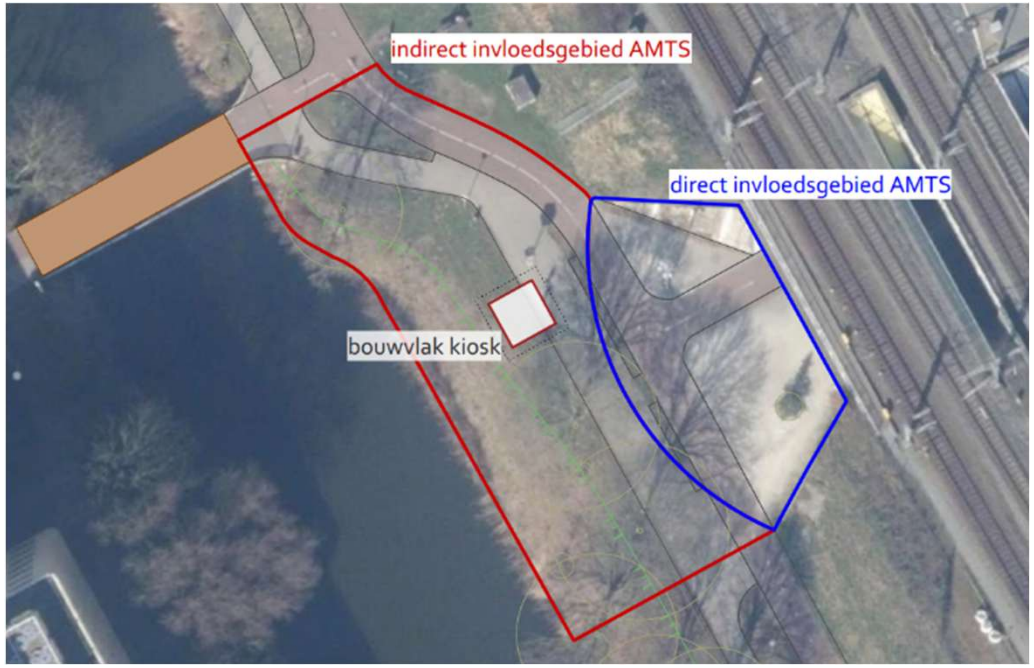
Aanpak Metro&Treinstations veilig en toegankelijk

Aanpak station Bullewijk prioriteit en verwacht vanaf 2029

Ontwerp vrouwvriendelijke openbare ruimte:

Aandacht voor betere verlichting, uitstraling onderdoorgangen, bossages, fietsparkeren, wayfinding, etc.







Beleid en definities

Ruimtelijk Economisch Afwegingskader (REA) 2018
Beoordelingscriteria: *veiligheid, welstand, duurzaamheid, tegengaan van vervuiling en gezondheid*.

Raadsinformatiebrief 2025
Uitfasering voor vaste staanplaatsen; alleen nog mobiele staanplaatsen toegestaan.
Kiosken: permanente verkooppunten met bouwvergunning en grondhuurovereenkomst met huurafhankelijk opstalrecht

Kiosk Bullewijk
Behoefte aan meer samenhang, verbinding, diversiteit en sociale veiligheid in het gebied.
Geen incidentele mobiele staanplaats, maar een structurele oplossing is gewenst.

Algemene definitie kiosk
Een kiosk is een klein, vrijstaand gebouwtje of een verkooppunt in de openbare ruimte, *vaak gebruikt voor de verkoop van kranten, tijdschriften, snoep en tabak*. Ze staan meestal op strategische locaties met veel voorbijgangers, zoals stations en ziekenhuizen.

Wat kan een kiosk zijn op deze plek in deze tijd ?

Kernwaarden kiosk Bullewijk

Open en sociaal
Iedereen is welkom in de spoorzone. Het is een veilige plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Er is ook ruimte voor cultuur en activiteiten die bijdragen aan welzijn.

Groen en circulair
De kiosk past goed in de natuur. Er worden milieuvriendelijke en herbruikbare materialen gebruikt.



Wensen

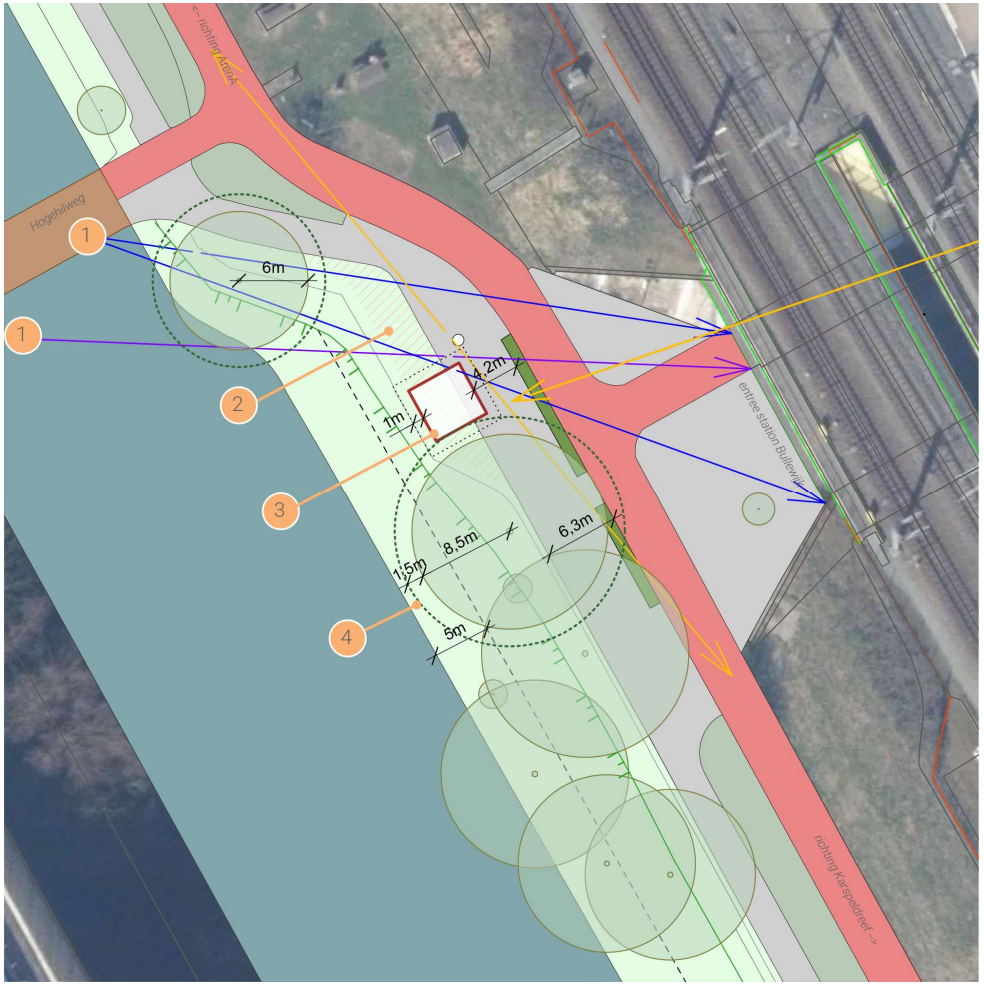
- Kiosk voor commerciële doeleinden met sociale ontmoetingsfunctie.
- Gericht op reizigers en buurtbewoners, met voorkeur voor gezonde producten.
- Exploitatie bij voorkeur het hele jaar door van 07:00 tot 21:00 uur, ook buiten spitsuren.
- Toepassing beeldtaal Zuidoost.
- Circulaire bouw.

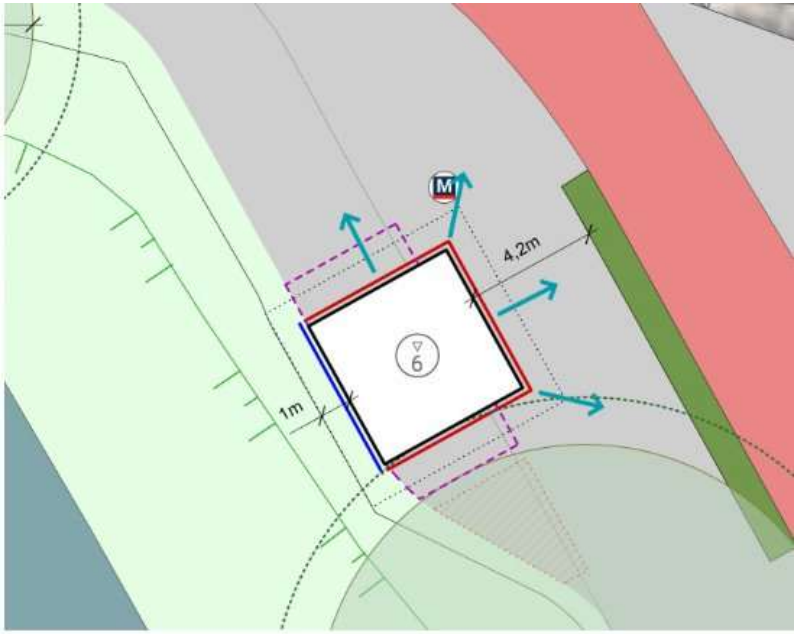
Gebruikseisen

- Bestemming Groen, waarbinnen kiosken zijn toegestaan > geen horeca bestemming
- Verkoop van **on-the-go producten** (kleine winkel vb. bloemen, kranten, eten/drinken), met functies zoals informatievoorziening, ontmoeting, kunst&cultuur, publieke dienstverlening en recreatie. Assortiment moet bijdrage aan de detailhandelsstructuur (spreiding en diversiteit).
- Geen horeca met consumptie of bereiding ter plaatse.
  (bv. wel: opwarmen, ontdooien beleggen - niet: koken, bakken, frituren).
- Alleen **non-alcoholische dranken** en etenswaren toegestaan. Geen verdovende middelen.
- Geen terras, maar **statafels** binnen de uitstalruimte toegestaan.
- Geen activiteiten uitsluitend gericht op toeristen.

- **Laden en lossen** niet direct bij de kiosk; voorkeur voor bakfietsen of trolleys.
  (Toekomstige formele laad en losplekken aan de Hogehilweg en Karpeldreef).
- Ondernemer verantwoordelijk voor **schoonhouden 25 meter rondom de kiosk**.

CONCEPT Ruimtelijke eisen

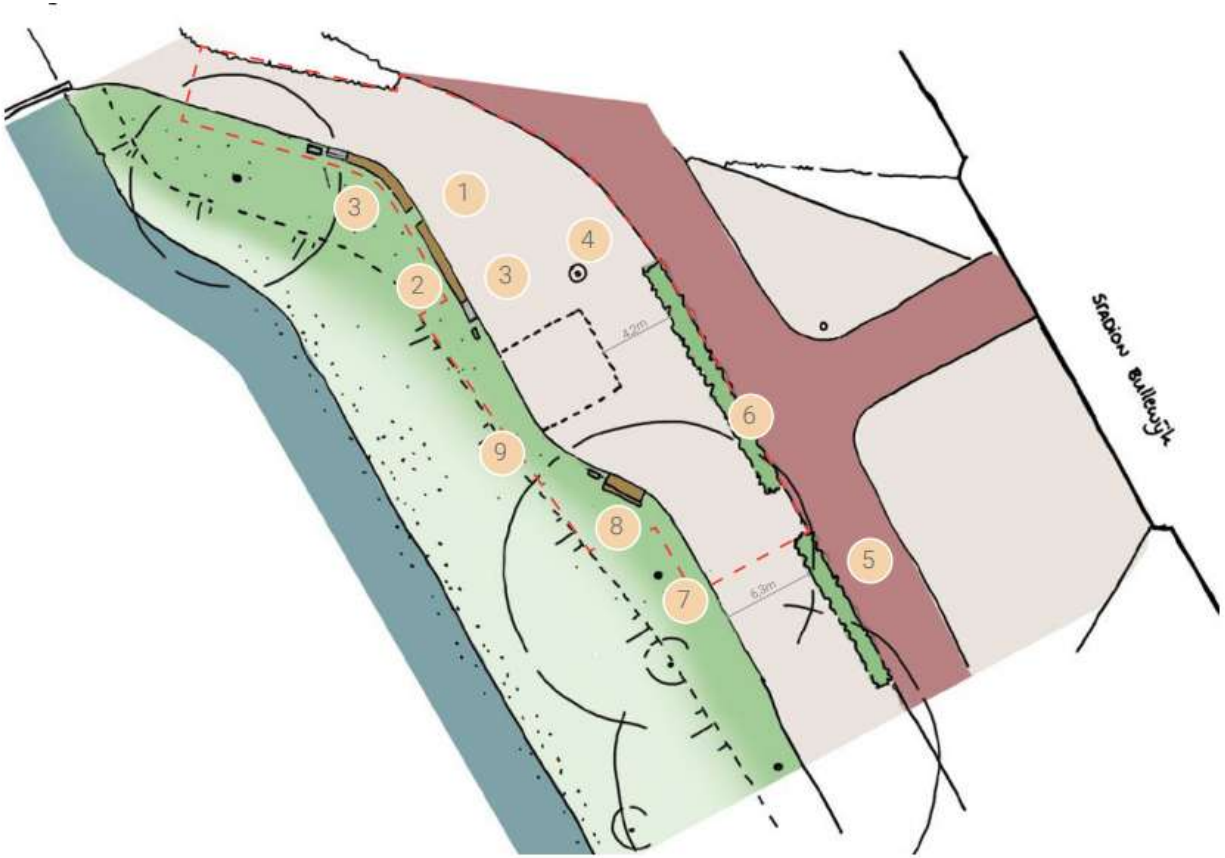




LEGENDA

- bouwvlak 5 x 5 meter, maximale oppervlakte kiosk 20 m²
- maximale bouwhoogte 6 meter
- 1 meter beheerzone rond kiosk
- gevels grotendeels open/transparant, orientatie balie en of deuren
- gevel mag grotendeels gesloten zijn, geen deuren
- orientatie kiosk
- voorkeuslocatie voor laden & lossen met bakfiets of handkar
- zones voor mogelijke plaatsing losse statafels, parasols, enz.
- huidige locatie metropaal

Voorlopig Ontwerp openbare ruimte



1 verbreding trottoir
2 nieuwe zitrand toevoegen
3 zoeklocatie voor spelen of kunstuiting
4 locatie huidige Metropaal
5 fietspad handhaven
6 bestaande haag handhaven + aanvullen
7 bestaande bomen handhaven
8 nieuwe bank en afvalbak toevoegen
9 behoud bestaande insteek talud







REFERENTIES
KIOSK BULLEWIJK





Sociale interactie
rondom de kiosk



(Mogelijk) gebruik
hoogte/
2e verdieping





Alzijdig ronde vormen,
goed zicht rondom kiosk.
Berging inpandig.
Uitstalruimte.



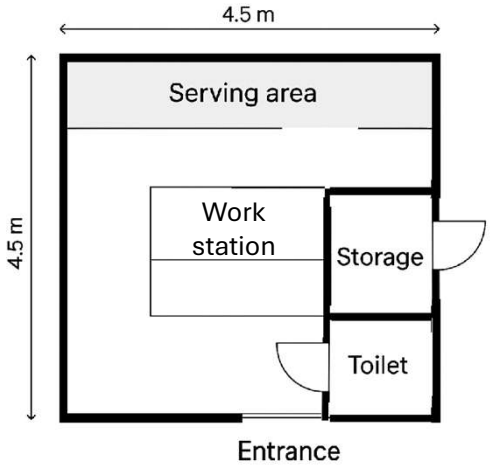




Modulaire bouw



Voorbeeld plattegronden (vorm vrij)



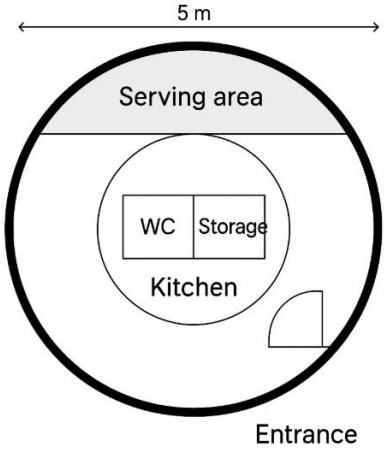




Kiosk goed afsluitbaar, na sluitingstijd



Transparante rolluiken







Behoud transparantie

Grondhuurcontract met huurafhankelijk opstalrecht

- Looptijd: **10 jaar** met een optie tot verlenging van **5 jaar**,
- Daarna loopt het contract door voor onbepaalde tijd (met opzegtermijn).

Grondhuurvoorwaarden (selectie)

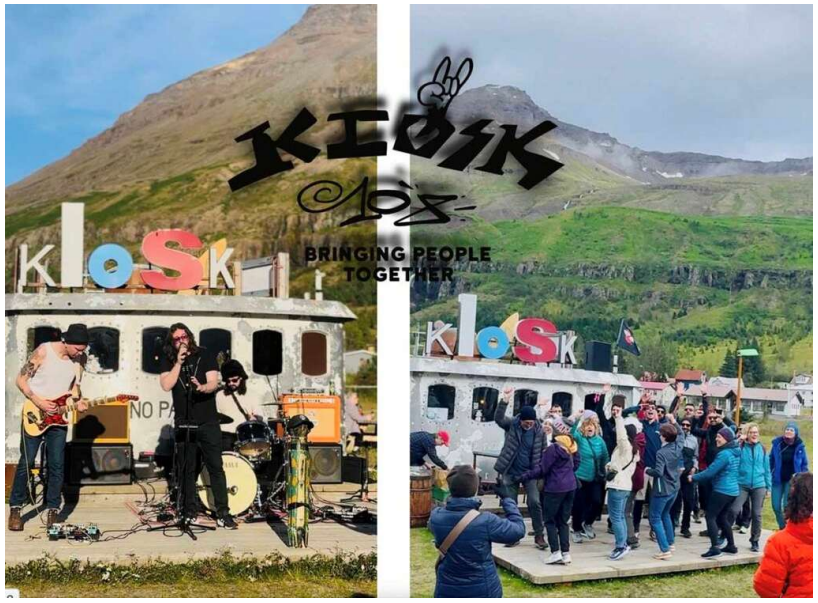
- **Opstartfase**: De eerste **2 jaar huurvrij** om de exploitatie op te starten. Na 2 jaar evaluatie van de bedrijfsvoering.
- Na de opstartfase: indicatieve **commerciële huurprijs van €27,- per m^2 per maand** (prijspeil 2026, CPI indexatie)
- Verkoop kiosk is mogelijk, onder behoud huurvoorwaarden.
- Overdracht huurovereenkomst alleen na toestemming verhuurder (gemeente).
- Onderhuur is niet toegestaan.

Plek voor ontmoeting en voor samenkomst in de Openbare ruimte

Podium voor kleinschalige incidentele evenementen / markten









Kiosk Plein-o-theek Bijlmerplein, Utrecht











Voorbeeld van integratie vending machines voor kunst, gezonde producten – bloemen etc.

Vervolgproces

*Taken en verantwoordelijkheden van **de gemeente** voorbereiding en bouwfase*

Platform en openbare ruimte

- Aanvraag van de omgevingsvergunning en realisatie funderings platform (voorinvestering)
- Vaststelling van het ontwerp openbare ruimte en afgifte grondhuurovereenkomst door DB Zuidoost.
- Realisatie van de herinrichting van de openbare ruimte in samenhang met de bouw van de kiosk.

Aansluitingen

- De gemeente heeft de aanvraag voor de elektra-aansluiting ingediend bij Liander. De doorlooptijd voor de elektra aansluiting is afhankelijk van de complexiteit (indicatie: 26 weken, geen garantie).
- Overige aansluitingen: data, water, riool.

Taken en verantwoordelijkheden van ***de inschrijver*** *bouw- en exploitatiefase*

Omgevingsvergunning ontwerp en bouw

- Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de kiosk.
- Het ontwerp moet voldoen aan de gestelde kernwaarden en eisen.
- De inschrijver moet een constructierapport indienen op basis van de funderingsvoorschriften van de gemeente.
- Het ontwerp moet voldoen aan de eisen van welstand en vigerende regelgeving.

Technische uitvoering

- Afstemming bouw kiosk met uitvoering openbare ruimte
- Mogelijk is er een overgangsfase totdat de elektra aansluiting gereed is, waarin gewerkt moet worden met alternatieve energiemaatregelen (vb. aggregaat of accu). Tijdelijke energiemaatregelen worden weer opgeheven zodra de elektra-aansluiting beschikbaar is.

Exploitatie

- Contracten aansluitingen
- Beheer en onderhoud kiosk

beoordelingscriteria

Voorselectie: VISIE

- Open en sociaal
- Groen en circulair
- Financieel economische haalbaarheid
- Beoordeling (onderscheidend) assortiment

Definitieve selectie: VISIE EN ONTWERP

- Drie partijen
- Uitgewerkte **visie + voorlopig ontwerp + business plan**
- Tegemoetkoming voor afvallers

Indicatieve planning

2026 **K2**

Gemeente: aanvraag van de omgevingsvergunning platform en aansluitingen.

Gemeente: vaststelling van het ontwerp openbare ruimte en voornemen aangaan grondhuurovereenkomst door DB Zuidoost.

K3

Na goedkeuring openbare ruimte ontwerp en omgevingsvergunning platform kan procedure starten.

Voorselectie van drie partijen, inclusief beoordeling assortiment door EZ.

K4

Definitieve selectie van de partij die de kiosk gaat realiseren.

Gunning en vorming van het contract.

Opstellen van het definitief ontwerp (DO) voor de kiosk.

2027 **K1**

Toetsing van het ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning kiosk.

Verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw kiosk.

K2

Voorbereiding van de bouw van de kiosk.

Start van de uitvoering van de openbare ruimte.

K3

Uitvoering van de bouw van de kiosk.

Afronding van de werkzaamheden aan de openbare ruimte.

K4

Ingebruikname van de kiosk.


Wees ZUID OOST
Groot ZUID OOST
Rood ZUID OOST
I ZO
Tori ZUID OOST
Thuis & uit
ZUIDOOST
Lobi ZUID OOST
Maak ZUID OOST
Flink ZUID OOST
Blij ZUID OOST
I ZO
I ZO