VN2026-011318
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 06 oktober 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het voorlopig ontwerp openbare ruimte K-midden kavel 4 en 6

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

1. In te stemmen met het voorlopig ontwerp (VO) openbare ruimte kavel 4 K-midden;
2. In te stemmen met het voorlopig ontwerp (VO) openbare ruimte kavel 6 K-midden;
3. In te stemmen met het vrijgeven voor inspraak van het VO openbare ruimte K-midden kavel 4 en 6;
4. In te stemmen met het doorgeleiden van het VO openbare ruimte K-midden kavel 4 en 6 naar de stadsdeelcommissie ter advisering.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost stemt in met het voorlopig ontwerp (VO) voor de openbare ruimte van kavel 4 en 6, respectievelijk aan de west- en oostkant van de K-buurt Midden. Deze VOs zijn een uitwerking van het vastgestelde stedenbouwkundig plan K-midden. Aan de zuidkant van de Karspeldreef worden twee kavels ontwikkeld. Het betreft woningbouw en voorzieningen van woningcorporaties Rochdale en Woonzorg Nederland. Na oplevering van de gebouwen vanaf 2027 richt de gemeente Amsterdam de openbare ruimte in. Hiervoor zijn twee voorlopig ontwerpen openbare ruimte opgesteld in afstemming met de ontwikkelaars. Deze VOs worden vrijgegeven voor inspraak.

Bestuurlijke achtergrond

Het college van B&W heeft op 8 maart 2022 ingestemd met de Ontwikkelstrategie K-midden. Het college heeft opdracht gegeven deze ontwikkelstrategie uit te werken in een stedenbouwkundig plan. Ook is besloten om de drie zuidelijke kavels 4 (Kralenbeek), 5 (Kempering) en 6 (Kouwenoord) versneld te ontwikkelen.

De gemeenteraad heeft op 19 februari 2026 de Investeringsnota K-midden, het Stedenbouwkundig plan K-midden inclusief schetsontwerp openbare ruimte en de gewijzigde grondexploitatie 28.081 K-midden vastgesteld.

Bestuurlijke prioriteit

Hoog, vanwege aansluiting op het Masterplan Zuidoost ambitie 2.

Deze voordracht levert een directe bijdrage aan de strategische opgave:

In Zuidoost opgroeien en wonen betekent dat je je eenvoudig fysiek kunt verplaatsen in een schone, hele en veilige openbare ruimte.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, artikel 9, lid 1. Het dagelijks bestuur is belast met de dagelijks bestuur- en beheerstaken in het stadsdeel en oefent de taken en bevoegdheden uit die het college hem heeft opgedragen.

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, artikel 19, lid 2.

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

Onderbouwing besluit

Ad 1. en Ad 2. In te stemmen met het voorlopig ontwerp (VO) openbare ruimte K-midden kavel 4 en 6.

Achtergrond

Het stedenbouwkundig plan (SP) K-midden vormt de basis voor de ontwerpen openbare ruimte in K-midden. Dit SP is geheel in co-creatie met bewoners uit de K-buurt opgesteld. De scope van K-midden betreft de braakliggende terreinen langs de Karspeldreef in de K-buurt. Op deze grasvelden stonden vroeger parkeergarages. Metrostation Kraaiennest vormt het hart van het gebied. In K-midden komen 1250 woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en een hernieuwde openbare ruimte. Kavel 4 (tussen Kralenbeek en Kempering) en kavel 6 (tussen Kouwenoord en Koornhorst) worden vooruitlopend ontwikkeld conform de ontwikkelstrategie uit 2022.
Op kavel 4 ontwikkelt Rochdale een gebouw met 219 woningen, een Oranje Huis, een Ouder- en Kindteam en een medisch centrum.
Op kavel 6 ontwikkelt Woonzorg Nederland een woonzorgcomplex met 82 zelfstandige woningen, een verpleeghuis en een hospice.
De oplevering van het gebouw op kavel 4 vindt als eerste plaats, namelijk in 2027. Na oplevering van de gebouwen richt de gemeente Amsterdam de openbare ruimte in.

Toelichting ontwerp

De voorliggende VOs van kavel 4 en 6 zijn een uitwerking van het stedenbouwkundig plan K-midden. Hierin zijn uitgangspunten/ambities voor de openbare ruimte opgenomen.

Groen

Bij het ontwerpen van de openbare ruimte rond kavel 4 en 6 wordt rekening gehouden met het principe groen tenzij.
Vanuit het stedenbouwkundig plan is de openbare ruimte rond kavel 4, 5 en 6 (Zuidstrook) voornamelijk functioneel ingericht. Denk hierbij aan parkeren, ontsluitingswegen en doorgaande fiets- en wandelstructuren. De bestaande groene structuren rond de bestaande hoogbouwflats (Kralenbeek, Kempering, Klieverink en Kouwenoord) worden behouden en fungeren als ademruimte binnen de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de Zuidstrook.
Het groen tenzij-principe rond kavels 4 en 6 vertaalt zich in het creëren van groenstroken en groenbuffers als afbakening van de verschillende verkeersstromen en het creëren van een groene omkadering van het nieuwe bouwblok. Zodoende wordt er een zachte overgang tussen rijwegen en entrees van gebouwen gemaakt.

Voor het bouw- en woonrijp maken van kavel 4 en 6 moeten respectievelijk 33 en 34 bomen gekapt worden. Om aan de compensatie te voldoen moeten, afhankelijk van de grootte van de nieuwe bomen, 353 (plantmaat 18-20cm) of 177 (plantmaat 21-25cm) bomen teruggeplant worden. Omwille

van gebrek aan ruimte en de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) kan dit niet op de kavels zelf opgelost worden. Momenteel worden er twee opties voor de compensatie onderzocht:

- De mogelijkheid om de hele compensatieopgave van K-midden op te lossen binnen de grondexploitatie;
- Er wordt een bomenplan Zuidoost opgesteld waarbij wordt gekeken naar de beschikbare ruimte voor nieuwe bomen binnen heel Zuidoost.

Verkeer
De verkeerskundige situatie verschilt sterk tussen de twee kavels.

Kavel 4:
De huidige ventweg (Kempering), die evenwijdig met de Karspeldreef loopt, komt te vervallen. Op deze locatie wordt een nieuw voetpad en een nieuw doorgaand fietspad geprojecteerd.
De ontsluitingsweg tussen de Karspeldreef en de Krombekstraat die momenteel langs de Kralenbeekflat loopt wordt verplaatst naar het oosten, waar momenteel de tijdelijke rijweg ligt. De nieuwe ontsluitingsweg krijgt langsparkeervakken aan beide kanten.
De locatie van de huidige ontsluitingsweg wordt omgevormd tot een parkeerhof.
Het Kantershofpad (fietspad) blijft behouden.

Kavel 6:
Ook op deze locatie komt de ventweg evenwijdig met de Karspeldreef (Kraaiennest) te vervallen en komt een nieuw voetpad en een doorgaande fietsverbinding in de plaats.
Het stukje ventweg langs de 's-Gravendijkdreef blijft wel behouden, echter als eenrichtingsstraat van nummer 369 tot 321a. Om deze toegankelijk te maken vanaf de dreef wordt een doorsteek van de berm gerealiseerd ter hoogte van nummer 369.
De ontsluitingsweg tussen de Karspeldreef en de Kouwenoordweg blijft behouden. Hierlangs komen langs- en dwarsparkeerplekken.
Ook hier blijft het Kantershofpad behouden.

Parkeren
Door het komen te vervallen van de ventwegen, waarlangs het meeste parkeren momenteel zit, wordt de parkeeropgave rond de nieuwe bouwblokken opgelost.

Kavel 4:
Tussen het nieuwe bouwblok en de Kralenbeekflat komt een parkeerterrein. Hier is plaats voor 38 plekken.
Langs de Krombekstraat worden 25 haaksparkeerplekken gerealiseerd en langs de nieuwe ontsluitingsweg komen 16 langsparkeerplekken.

Kavel 6:
Bij kavel 6 komt, in tegenstelling tot kavel 4, geen parkeerterrein. Hier worden de parkeerplekken langs de bestaande ontsluitingsweg en de Kouwenoordweg gerealiseerd.
Langs de ontsluitingweg komen 9 dwarsparkeerplekken en 4 langsparkeerplekken.
Langs de Kouwenoordweg komen nog eens 13 langsparkeerplekken.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid
De plannen zijn ontworpen met speciale aandacht voor senioren en gehandicapten. Zo zijn doorgaande voetpaden zonder hoogteverschil. Bij toegangen richting de entrees van de gebouwen wordt de trottoirband tijdelijk verlaagd.
Bij kavel 6 komt een hellingbaan voor rolstoelgebruikers richten de entree van het zuidelijke woonblok.

Sociale veiligheid
Door de aanpassing van het verlichtingsplan op de nieuwe situatie, wordt voor beide kavels een goed verlichte en veilige openbare ruimte gecreëerd.
Met oog op sociale veiligheid is de toegepaste beplanting tussen de verschillende bouwblokken bewust laag gehouden (max 1-1,2m hoog).

Puccini
De inrichting, materialisatie en verlichting volgt in de basis het Puccini-beleid.

Afval
Voor de inzameling van huisvuil worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst en voor grofvuil een aanbiedlocatie aangewezen. De locaties, aantallen en loopafstanden zijn afgestemd en akkoord bevonden door de directie Afval & Grondstoffen. Daarmee wordt voldaan aan de stedelijke richtlijnen en blijft de openbare ruimte overzichtelijk, veilig en goed bruikbaar voor bewoners. De ontwerplocatiebesluiten voor de ondergrondse afvalcontainers worden ten tijde van het definitief ontwerp voorgelegd ter besluitvorming.

Ad 3. In te stemmen met het vrijgeven voor inspraak van het VO openbare ruimte K-midden kavel 4 en 6.
Tijdens de inspraaktermijn kunnen belangstellenden gedurende 6 weken hun mening geven over het voorlopig ontwerp. De resultaten van de inspraak worden waar mogelijk meegenomen in de uitwerking van de definitieve ontwerpen. De ruimte om samen met bewoners aan deze deelontwerpen te werken is echter beperkt, omdat het ontwerp grotendeels voortvloeit uit de beleidsmatige kaders en (on)mogelijkheden met betrekking tot kabels en leidingen. Zie ook rubriek *Participatie*.

Ad 4. In te stemmen met het doorgeleiden van het VO openbare ruimte K-midden kavel 4 en 6 naar de stadsdeelcommissie ter advisering.
Aan de stadsdeelcommissie van Zuidoost wordt gevraagd hun advies te geven op het VO van de openbare ruimte van kavel 4 en 6 K-midden. De adviezen van de stadsdeelcommissie worden waar mogelijk meegenomen in de uitwerking van de definitieve ontwerpen.

Advies en afstemming

De VOs zijn geheel dan wel op relevante onderdelen afgestemd met:

- Projectteam K-midden: akkoord
- Rochdale en Woonzorg Nederland: de aansluiting van het gebouw op het maaiveld is afgestemd.
- Beheertoetsoverleg Zuidoost: akkoord, ook met het evt. in beheer nemen van de wadi bij kavel 6.
- Toetsteam Openbare Ruimte en Mobiliteit: Deze twee ontwerpen zijn al in de VO-fase langs het Toetsteam OR&M geweest vanwege de planning en zijn grotendeels akkoord bevonden. Het Toetsteam verzoekt een integrale visie die de verschillende onderdelen van het project met elkaar verbindt. Bij een volgende aanmelding moeten de deelgebieden worden uitgewerkt vanuit gezamenlijke, overkoepelende ontwerpprincipes en moet de samenhang duidelijk zichtbaar zijn in de plankaart en toelichting.
- Verkeer & Openbare Ruimte: akkoord.
- Afval & Grondstoffen: akkoord met positionering nieuwe afvalinzamelvoorzieningen en handhaven locatie containers bij toren Kouwenoord (kavel 6).
- Kabels- en leidingenpartijen: de positionering van bomen en containers is afgestemd.

Duurzaamheid

Dit plan voor de openbare ruimte omvat meerdere duurzaamheidsambities van de gemeente Amsterdam.

In het plan zijn de volgende elementen opgenomen:

- **Natuurinclusief:** Het toevoegen van gevarieerde beplanting. De bomen en het beplantingsplan worden beheerd volgens beheerniveau C (sober).
- **Klimaatbestendig:** om het overtollig hemelwater op te vangen wordt de openbare ruimte ontworpen volgens het rainproofprincipe. Verder is het ontwerp hittebestendig omdat het plaatsen van nieuwe bomen koele plekken en schaduwpassages met zich meebrengen.
- **Toegankelijkheid:** De openbare ruimte wordt toegankelijker gemaakt voor ouderen door leeftijdsvriendelijke aanpassingen zoals zitelementen en verlaagde trottoirbanden.
- **Hergebruik materialen:** In de verdere uitwerking van de openbare ruimte wordt onderzocht hoe hergebruik van materialen toegepast kan worden volgens de Puccinimethode, zoals hergebruik van aanwezige bestrating uit het bestaand gebied en het behoud van sommige bestaande bestratingen.

Participatie

Het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan K-midden is volledig in co-creatie met de buurt tot stand gekomen. Tijdens de co-creatie is uitgebreid met verschillende groepen in de buurt gesproken over de ontwikkeling en de openbare ruimte. De wensen van bewoners en gebruikers van de buurt zijn ruimtelijk vertaald naar ruimten, plekken en groen (beschreven vanuit de openbare ruimte), voordat is gekeken naar de benodigde gebouwde omgeving. Naar aanleiding van de inspraak op het stedenbouwkundig plan en het advies van de stadsdeelcommissie zijn bereikbaarheid, toegankelijkheid en het veiligheidsperspectief verder benadrukt als aandachtspunten bij de inrichting van de openbare ruimte.

Kavel 4 en 6 worden vooruitlopend op de rest van de openbare ruimte ingericht. Tijdens het jarenlange proces van het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de inspraakperiode die in het najaar van 2025 heeft plaatsgevonden hebben bewoners actief kunnen meedenken over de inrichting van de openbare ruimte. Toch wordt een inspraakperiode georganiseerd voor de voorlopig ontwerpen. Zo kunnen buurtbewoners en andere belanghebbenden die niet hebben kunnen of willen deelnemen aan de bijeenkomsten voor het SP K-midden kennisnemen van de ontwerpen en reageren. De algemene communicatiemiddelen staan beschreven onder Communicatie.

Voor de ontwikkeling van kavel 6 heeft Woonzorg Nederland in 2025 een klankbordgroep opgericht. Tijdens de inspraakperiode wordt de klankbordgroep aangeboden om gezamenlijk in gesprek te gaan over het groen, beplanting en bomen. Hierin is nog ruimte voor participatie en dus een eventuele aanpassing van het ontwerp. Deze mogelijkheid sluit aan op het advies van de stadsdeelcommissie d.d. 28 oktober 2025, waarin zij het DB vraagt om participatie in herplant en aanplant van nieuwe bomen en overige beplanting.

De ruimte voor participatie voor de openbare ruimte van kavel 4 en 6 is daarmee beperkt. Het ontwerp vloeit namelijk grotendeels voort uit de beleidsmatige kaders en (on)mogelijkheden met betrekking tot kabels en leidingen.

Financiële onderbouwing

De inrichtingskosten van de openbare ruimte K-midden kavel 4 en 6 worden gedekt uit de grondexploitatie 28.081 K-midden.

De wadis bij Kavel 6 worden uitgegeven aan Woonzorg óf Woonzorg betaalt eenmalig vooraf een bedrag voor de realisatie en de levensduurkosten zodat dit openbare ruimte in beheer en onderhoud van de gemeente wordt.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Na akkoord voor vrijgave inspraak van de voorlopig ontwerpen openbare ruimte door het dagelijks bestuur wordt een bericht met de documenten gepubliceerd op de gemeentelijke website. Ook worden alle betrokken stakeholders gewezen op de inspraak. Zo ontvangen omwonenden van kavel 4 en 6 een bewonersbrief. Via een online formulier kunnen inspraakreacties worden ingediend. Hart voor de K-buurt en de klankbordgroep van Kouwenoord worden parallel geïnformeerd en gevraagd de vrijgave via hun kanalen onder de aandacht te brengen. De gemeente is voornemens informatiebijeenkomsten te organiseren en heeft hiervoor advies gevraagd aan Hart voor de K-buurt.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-050001	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)
AD2026-050120	1. 260922_VO_OR_K-middenKavel4.pdf (pdf)
AD2026-050121	2. 260922_VO_OR_K-middenKavel6.pdf (pdf)
AD2026-052484	3. Adviesaanvraag DB aan SDC - VO OR K-midden kavel 4 en 6.docx (msw12)

Uitslag

A Akkoord