VN2025-011970
rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 02 december 2025

Portefeuille
Grond en Ontwikkeling (22)
Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt
B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Adviseren aan college B&W over concept investeringsnota K-midden

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

1. Kennis te nemen van de adviesaanvraag concept investeringsnota K-midden inclusief stedenbouwkundig plan dat in co-creatie met de buurt tot stand is gekomen;
2. Kennis te nemen van de adviezen van de stadsdeelcommissie over de adviesaanvraag concept investeringsnota K-midden;
3. In te stemmen met het definitieve advies op de adviesaanvraag over de concept investeringsnota K-midden en de bijlagen concept stedenbouwkundig plan en concept bijlagenboek stedenbouwkundig plan;
4. In te stemmen met het doorgeleiden van het advies richting het college van burgemeester en wethouders;
5. In te stemmen met het ter kennisname doorgeleiden van het advies richting de stadsdeelcommissie.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost adviseert positief aan het college over de concept investeringsnota K-midden. Deze investeringsnota met stedenbouwkundig plan en grondexploitatie voorziet in de ontwikkeling van K-midden, de transformatie van een monofunctionele woonwijk naar een multifunctionele stadswijk. De K-buurt focust op jongeren en hun talentontwikkeling, onder het motto 'van woonstart naar leefstart', met behoud van het karakter van Kraaiennest. Het SP omvat de bouw van 1.250 nieuwbouwwoningen met voorzieningen. Het plein wordt een ontmoetingsplek met onder andere de OBA Next, diverse horeca, cultuur en buurtfuncties. In de K-buurt vindt ontwikkeling plaats met behoud van de eigen identiteit en zonder verdringing.

Bestuurlijke achtergrond

- De gemeenteraad heeft op 29 februari 2024 het besluit genomen om de OBA Next definitief in Kraaiennest te plaatsen. Deze landt op kavel A, samen met het Huis van de Wijk, jongerencentrum en de oefenruimte voor de brassbands. Dit project wordt getrokken door een ander projectteam met als opdrachtgever Maatschappelijke Voorzieningen. Op ruimtelijk en programmatisch vlak vraagt dit project veel afstemming tussen de verschillende directies.
- Het College van B&W heeft op 8 maart 2022 ingestemd met de Ontwikkelstrategie K-midden. Hierin is onder andere de uitbreiding van het Huis van de Wijk vastgelegd, alsook de afwijking van de, in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en het Coalitieakkoord gehanteerde, 40-40-20 verdeling, in het kader van de ambitie voor een jongerentalentontwikkelbuurt. Dit is een buurt waarin jongeren hun talenten kunnen ontdekken en ontwikkelen in een prettige woon- en leefomgeving. 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.

Bestuurlijke prioriteit

- De gemeenteraad heeft in 2024 de Participatieverordening vastgesteld, waarin in regels is vastgelegd hoe de gemeente met buurtplatformen en met initiatiefnemers die gebruik willen maken van buurtrechten, samenwerkt aan de ontwikkeling van de stad.
- In het Coalitieakkoord 2022-2026 is de ambitie opgenomen om in de stad jaarlijks 7.500 woningen te bouwen. Tevens is hier de ambitie opgenomen om ongelijk te investeren voor gelijke kansen en is hiermee de OBA-Next van de Zuidas naar Zuidoost verplaatst. Deze zal definitief in de K-buurt worden gebouwd.
- In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is K-midden aangeduid als hoogstedelijke buurt, oftewel een woonbuurt met een hoogstedelijke dichtheid en meer ruimte voor niet-wonen.
- Het college van B&W heeft op 26 januari 2021 ingestemd om de ambities en doorbraken zoals beschreven in het Masterplan Zuidoost te realiseren. Deze integrale aanpak van sociaal en fysiek sluit aan op de leefwereld van bewoners in de K-buurt en is noodzakelijk om de buurt structureel te verbeteren. Het doel van K-midden is daarom niet alleen het toevoegen van woningen en voorzieningen maar juist ook het verbeteren van de sociaaleconomische situatie van de bewoners van de wijk. Dit sluit aan bij ambitie 2 van het Masterplan (Inwoners van Zuidoost groeien veilig en fijn op in Zuidoost en voelen zich veilig op straat).
- In het Masterplan Zuidoost is de behoefte aan betaalbare woningen in het sociale en middeldure segment vastgelegd. De concept investeringsnota K-midden voorziet in deze behoefte door de toevoeging van 1250 woningen, waarvan ongeveer tweederde in het sociale huursegment.
  In de Huisvestingsverordening Amsterdam 2021 is opgenomen dat tot 25% van de nieuwbouwwoningen met voorrang kan worden toegewezen aan bewoners met een lokale binding. Daarvoor moeten zij de afgelopen 10 jaar minstens 6 jaar onafgebroken in het stadsdeel hebben gewoond. Onder de bewoners van K-buurt bestaat een grote behoefte om te bouwen voor de buurt. Een deel van de nieuwe woningen kan met voorrang worden toegewezen aan bewoners van Zuidoost.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- Artikel 12, lid 2: Als het college of de burgemeester voornemens is over de stedelijke kaders een besluit te nemen of voornemens is een ander besluit te nemen waarbij de belangen van één of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij het voorbereiden van bestemmingsplannen dan wel het voorbereiden van een wijziging van het omgevingsplan, wordt het dagelijks bestuur in de gelegenheid gesteld om advies te geven.
- Artikel 19, lid 1: Het dagelijks bestuur legt alle adviesvragen van het college, bedoeld in artikel 12, eerste en tweede lid, voor aan de stadsdeelcommissie. De stadsdeelcommissie kan besluiten advies uit te brengen over een adviesaanvraag.
- Artikel 19, lid 5: Bij de besluitvorming maakt het dagelijks bestuur inzichtelijk wat het advies van de stadsdeelcommissie is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in artikel 30, derde lid, zijn verwerkt. Het dagelijks bestuur neemt een advies, motie of een voorstel van de stadsdeelcommissie over indien het advies, de motie of het voorstel is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en binnen de stedelijke en budgettaire kaders past. Het dagelijks bestuur kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van een advies of voorstel van de stadsdeelcommissie.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennisnemen van de adviesaanvraag concept investeringsnota K-midden inclusief stedenbouwkundig plan dat in co-creatie met de buurt tot stand is gekomen.
K-midden is het centrum van de K-buurt rond metrostation Kraaiennest. Hiervoor is een investeringsnota met hernieuwd stedenbouwkundig plan (bijlage 2) en bijbehorende grondexploitatie opgesteld. Met dit investeringsvoorstel leggen we begin 2026 aan de gemeenteraad een herziening voor van het investeringsbesluit uit 2005.

Voor K-midden hebben in het verleden veel plannen het licht gezien. Zo werd in 2001 de buurt een bruisend hart en een wijkeconomie in het vooruitzicht gesteld. De vernieuwing van de Bijlmermeer startte met het verlagen van de dreef en de bouw van onder andere winkelcentrum De Kameleon. Maar het overgrote deel van deze plannen is nog niet uitgevoerd. Na een participatiestaking door de buurt in 2018, werkte de gemeente vanaf 2020 in co-creatie met de buurt aan een Stedenbouwkundig Plan in een breder kader dan alleen fysiek met als doel om samen een leefbare buurt te bouwen. Om daartoe te komen is begin van 2022 door College van B&W een gezamenlijke ontwikkelstrategie vastgesteld. Hierbij is besloten ten behoeve van vlotte voortgang van woningbouwontwikkeling de kavels 4, 5 (inclusief nieuwbouw Church of Pentecost) en 6 vooruit te trekken, op basis van het bestaande investeringsbesluit met de bijpassende Grondexploitatie. Deze GREX (2005) is met het MPG actueel gehouden maar is met deze investeringsnota toe aan herziening op basis van indexering.

Opgave
Het doel voor de K-buurt is een duurzaam en toekomstbestendig plan dat bijdraagt aan de Amsterdamse woningbouwopgave en specifiek de woningbehoefte van starters in de K-buurt, en ontwikkeld wordt in samenspraak met de K-buurt. Daarnaast ligt ook een opgave om een veilig en bruisend plein te creëren waar nu nog sprake is van cameratoezicht en een alcoholverbod. Bewoners namen het voortouw bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. De focus ligt op het versterken van bestaande kwaliteiten, het maken van een jongerentalentontwikkelbuurt, het creëren van levendigheid en het verbeteren van de openbare ruimte. Het plan omvat circa 1.250 woningen, met een mix van sociale huur (64%), middensegment (22%) en vrije sector (14%), inclusief 500 starterswoningen in het sociale segment. De onderste bouwlagen bieden ruimte voor commerciële en culturele voorzieningen. Ook komt aan het plein de OBA Next en maatschappelijke voorzieningen waaronder het nieuwe huis van de wijk, oefenruimte voor de brassbands en een jongerencentrum. De openbare ruimte wordt groen, klimaatbestendig en aantrekkelijk met aandacht voor de sociale veiligheid ingericht, met verbeterde sport- en speelplekken en goede verbindingen met de omgeving. Het plan is voor behoud van de eigen identiteit van de buurt en tegen verdringing.

Wonen
Er wordt afgeweken van de, in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en het Coalitieakkoord gehanteerde, 40-40-20 verdeling, ten gunste van het sociale segment. De voorgestelde verdeling voor K-midden is 64-22-14. Deze afwijking komt door het toevoegen van 500 (sociale) starterswoningen bovenop de oorspronkelijke opgave van 600-900 woningen. Dat hier meer sociale huurwoningen worden gebouwd is een wezenlijk onderdeel van de ambitie van een jongerentalentontwikkelbuurt. Daarnaast is ook hier de behoefte om te verdichten, zonder te verdringen, en daarbij is een van de voorwaarden dat woningen worden toegewezen aan jongeren uit de buurt om sociale netwerken intact te houden. Zij kunnen zo in hun eigen woongemeenschap een stap maken naar zelfstandig wonen en leven. Dit woonprogramma is een speerpunt voor de buurt vanuit het co-creatieproces. Deze afwijking van stedelijk beleid en daarmee ook een flinke investering vanuit het Vereveningsfonds wordt geaccepteerd juist op deze plek in Zuidoost. Hiermee wordt recht gedaan aan het co-creatieproces waarbij de K-buurt een geïntegreerd plan wenst waarbij naast een woonstart ook een leefstart wordt geboden. De woonstart wordt door G&O en Lieven de Key samen met jongeren uit de buurt ingevuld. Een leefstart gebeurt onder andere door het opzetten

van een 'World-Of-Work' project, gericht op inkomen en zelfredzaamheid voor jongeren. Hiervoor is fysieke ruimte nodig in de buurtvoorzieningen, de starterswoningen of andere plekken in de buurt. In het stedenbouwkundig plan is de fysieke ruimte mogelijk, maar de invulling van de WOW moet verder vormgegeven worden in samenwerking met betrokken corporaties, het Masterplan Zuidoost, Stadsdeel Zuidoost en de verschillende directies.

Het plan voorziet in woningen voor verschillende doelgroepen.

Rochdale ontwikkelt tussen flat Kralenbeek en flat Kempering 218 woningen, waarvan 186 sociale huurwoningen en 32 middeldure huurwoningen. De sociale huurwoningen worden met voorrang toegewezen aan bewoners uit de renovatieflats Geldershoofd en Gravestein (EG-buurt). Van alle woningen zijn er 38 bestemd voor het Oranje Huis van de Blijf Groep, voor slachtoffers van huiselijk geweld. De bouw start in het najaar van 2025. Het gebouw is daarmee een van de kavels die vooruitlopend op de rest van het stedenbouwkundig plan wordt ontwikkeld, conform de Ontwikkelstrategie K-midden.

Woonzorg Nederland bouwt tussen flat Kouwenoord en complex Koornhorst zowel zelfstandige woningen als een zorgcomplex. Er komen 82 zelfstandige woningen 52 sociale huur, 30 middenhuur voor senioren van 55 jaar en ouder. Ook komt er een verpleeghuis met 88 zorgstudios van Cordaan, 10 zorgstudios voor de hospice die nu gehuisvest is in Kelbergen, en een ontmoetingsruimte. Ook deze ontwikkeling gaat vooruitlopend op het stedenbouwkundig plan richting uitvoering.

Lieven de Key ontwikkelt in de Kreekzone en op de aangrenzende kavel 1.2 in totaal 500 sociale huurwoningen specifiek bedoeld voor starters. Starterswoningen specifiek in de K-buurt kennen hun eigen voorwaarden, bijvoorbeeld ten aanzien van maximale woonduur. Voor het concept starterswoningen worden de voorwaarden nader uitgewerkt in participatie met (de jongeren uit) de buurt.

Er wordt ook een tweetal kavels gereserveerd voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen woongebouw. Informatiebijeenkomsten moeten ervoor zorgen dat lokale gemeenschappen zich inschrijven in de kaartenbak, zodat zij meer dan nu kans maken om in aanmerking te komen voor het bouwen van deze woningen.

Voor alle huurwoningen geldt dat 25 procent met voorrang wordt toegewezen aan bewoners uit Zuidoost, conform de stadsdeelvoorrangsregeling. Hierbij geldt dus wel dat aan de inkomenseis van de verhuurder wordt voldaan en dat de huurder de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar achter elkaar in Zuidoost heeft gewoond. Voor de 500 starterswoningen wordt beoogd deze met een hoger percentage voorrang toe te wijzen aan jongeren uit Zuidoost. Er wordt met Lieven de Key onderzocht hoe dit mogelijk te maken.

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.

Maatschappelijke Voorzieningen
In het stedenbouwkundig plan zijn diverse maatschappelijke voorzieningen opgenomen deels voor vervanging en deels uitbreiding. Het programma sluit aan bij de ambities van een jongerentalentontwikkelbuurt , maar geeft ook ruimte voor volwassenen en de groeiende groep

ouderen in de buurt. Bij het bepalen van welke voorzieningen nodig zijn, is zowel gekeken naar de referentienormen, wat er al in omliggende wijken aanwezig is alsook de wensen van de buurt.

Het medisch centrum en Huis van de Wijk moeten worden gesloopt vanwege de nieuwbouw en krijgen een nieuwe plek. Het medisch centrum verhuist naar kavel 4. De buurt heeft gevraagd om een groter Huis van de Wijk vanwege de huidige behoefte en de toename van het aantal bewoners. Op basis van onderzoek naar de toekomstige behoefte wordt het Huis van de Wijk vergroot van 1140 naar 1300 m2 bvo. Er zijn voldoende ruimten voor diverse groepen om gebruik van te maken. Echter, de wens van de buurt om ook aparte ruimtes aan specifieke culturele groepen toe te wijzen is niet overgenomen.

De vervanging van het Huis van de Wijk wordt deels betaald uit de grondexploitatie en deels uit Maatschappelijke Voorzieningen, omdat dit zowel vervanging als uitbreiding is.

De buurt heeft de wens voor een extra buurtprogramma van maximaal 2500 m2 in een buurtgebouw. Ruimtelijk past dit. Er is echter nog geen concrete invulling en financiering. De buurt is uitgedaagd om hier in het najaar met een plan en een financieringsplan komen .

Het hospice verhuist vanuit Kelbergen naar de K-buurt en er komt een uitbreiding van verpleeghuisplekken. Ook het Ouder- en Kindteam krijgt een nieuwe plek in K-midden. Het tijdelijke jongerencentrum en oefenruimte voor brassbands krijgen een permanente plek en worden groter. Voor de investeringen voor het OKT en het jongerencentrum is budget bij MV gereserveerd en bij Kunst en Cultuur voor de oefenruimte voor de brassbands.

Op de nog te ontwikkelen kavel 5 staat nog een restant van garage Kempering. Hierin heeft de Church Of Pentecost haar onderkomen. Om deze kavel vrij te spelen voor woningbouw zal de kerk verhuizen naar een door haar zelf te bouwen nieuwe kerk op naastgelegen kavel.

In februari 2024 heeft de gemeenteraad besloten dat de OBA Next in Kraaiennest gerealiseerd wordt. OBA Next richt zich onder anderen op jongeren. OBA Next is een van de specials van Maatschappelijke Voorzieningen en heeft een vast budget meegekregen.

De huidige sport- en speelplekken gelegen tussen de metrobaan en flat Kleiburg (in beschermd stadsgezicht het Bijlmermuseum) worden verbeterd en uitgebreid, waarmee het plan aan de sportnorm voldoet.

Openbare ruimte
Het projectgebied K-midden wordt straks gekenmerkt door drie identiteiten: een hoogstedelijk hart, een parklandschap en het stadsstraat-gebied. Het hart van de buurt ligt rond de verhoogde metrobaan, met een sport- en speelgebied in het Bijlmermuseum. en een verblijfsgebied met een centraal plein. In de eerder vastgestelde Ontwikkelstrategie is al vastgelegd dat hier 5% mag worden afgeweken van de Puccinimethode. Door de komst van de OBA Next, het toevoegen van woningen en functies op en aan het plein is aanpassing van de entree en omgeving van het metrostation nodig. Door cofinanciering vanuit het rijk is deze aanpassing financieel mogelijk. Aan de oostzijde ontstaat een parkachtige omgeving met een groen/blauwe corridor die de Karspeldreef integreert in het landschap. Om de grondwaterstand beheersbaar te houden wordt in dit gebied een waterberging in de vorm van een Kreek aangelegd zodat de grond een stuk minder hoeft te worden opgehoogd. Daarnaast wordt hiermee een sterke ecologische verbinding gemaakt in het gebied en de bomenstructuur versterkt. Voor deze watergang wordt het oppervlaktewater in dit oostelijk deel doorgetrokken tot aan de Grubbezee in het Bijlmermuseum, buiten de Grex-grenzen. Hiervoor is een rijkssubsidie beschikbaar, waarvoor cofinanciering nodig is. Aan de westzijde wordt een stedelijke woonomgeving ontwikkeld, gericht op de Karspeldreef en het winkelcentrum De Kameleon. Deze nieuwe bebouwing komt waar voorheen parkeergarages stonden. De openbare ruimte speelt een

centrale rol in het verbinden en definiëren van deze drie gebieden. Beide zijden van de Karspeldreef worden hiermee met elkaar verbonden, en de huidige barrièrewerking wordt verbroken.

Duurzaamheid
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.

K-midden wordt een duurzame en circulaire wijk in de Bijlmer. Er wordt ingezet op modulair en prefab bouwen, met gebruik van hout voor ten minste 20 procent van de woningen, wat toekomstbestendigheid en een gezonder binnenklimaat bevordert. Circulaire bedrijvigheid wordt gestimuleerd om afval te verminderen. Duurzame energieoplossingen, zoals slimme warmte- en koudevoorzieningen, worden lokaal beheerd en ondersteund door energiezuinige bouwmethoden. Natuurinclusief bouwen versterkt de biodiversiteit met groene gevels, natuurdaken en ecologische buitenruimtes. Klimaatadaptatie wordt gerealiseerd via regenbestendige maatregelen zoals groene daken, regentuinen en de aanleg van een watergang. Tot slot wordt uitstootvrije mobiliteit bevorderd door prioriteit te geven aan fietsers en voetgangers, en met deelauto-concepten.

Parkeren
Het SP voor K-midden heeft als belangrijk speerpunt een kwaliteitsimpuls te geven aan de openbare ruimte en meer ruimte te bieden aan voetgangers en fietsers. Dat doen we door de ventwegen waar mogelijk te verwijderen en het oversteken van de Karspeldreef voor fietsers en voetgangers te verbeteren.

Binnen het GREX-gebied zijn 962 woningen en 647 parkeerplekken. Met de verdichting van 1.250 woningen komt het totaal op 2.212 woningen. In de openbare ruimte zouden daarvoor 221 parkeerplaatsen voor bezoekers gemaakt moeten worden.

In de nieuwe plannen voor K-midden maken we 575 parkeerplekken in de openbare ruimte. Dat is minder dan dat er nu in de buurt zijn. De nieuwe ontwikkelingen in het marktsegment krijgen een eigen inpandige garage die minimaal voldoet aan de parkeernorm. Daarnaast stelt het plan een mobiliteitshub voor met een capaciteit van circa 250 plaatsen: een centrale, overdekte voorziening waar bewoners en bezoekers hun auto kunnen parkeren, mogelijk gecombineerd met deelmobiliteit en fietsenstallingen. Zo kan de straat worden vrijgespeeld voor groen en verblijfskwaliteit, terwijl mobiliteit toch goed wordt gefaciliteerd. Bovendien kan de mobiliteitshub, door de ligging nabij het metrostation, functioneren als overstappunt voor reizen naar en vanuit de stad. Hiervoor moet nog een haalbaar exploitatiemodel worden gemaakt.

Ad 2. Kennisnemen van de adviezen van de stadsdeelcommissie over de adviesaanvraag concept investeringsnota K-midden.
De stadsdeelcommissie heeft tijdens de vergadering van 28 oktober 2025 haar advies over de investeringsnota K-midden vastgesteld.

Het advies, geschreven door commissieleden Simons, Esajas, Heuvel, Jol en Bakker, kent 14 aanbevelingen, onderverdeeld in verschillende themas. 4 aanbevelingen gaan over het woonprogramma. De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om concrete toezegging te doen voor realisatie van het voorgestelde woonprogramma van 64-22-14, inzicht te geven in de concrete invulling van dat woonprogramma en heldere kaders te schetsen (en vast te leggen) over de verschillende voorrangsregels. De stadsdeelcommissie heeft tevens 4 aanbevelingen over

bewonersparticipatie en inspraak, met als belangrijkste punt dat het DB in het finaal advies opneemt dat het proces van co-creatie in de uitvoeringsfase voort wordt gezet en structureel wordt gefinancierd. Daarnaast vraagt zij om een nadere uitwerking van het participatieplan, participatieonderdelen, en het belang van lokaal ondernemerschap en kleinschalige detailhandel. Qua sociale cohesie adviseert de commissie om in het finaal advies concrete invulling te geven aan het belang van gemeenschappelijke voorzieningen in de nieuwbouwcomplexen. Voor de openbare ruimte zijn bereikbaarheid, toegankelijkheid en veiligheidsperspectief belangrijke aandachtspunten. Bovendien vraagt de stadsdeelcommissie aandacht voor de ontwikkeling van sportvoorzieningen en specifieke aandacht voor investeringen in sociale en culturele infrastructuur. De stadsdeelcommissie eindigt haar advies met een aanbeveling voor een evenwichtige parkeer- en mobiliteitsbalans en maatregelen om netcapaciteit veilig te stellen.

Ad 3. Instemmen met het definitieve advies op de adviesaanvraag over de concept investeringsnota K-midden en de bijlagen concept stedenbouwkundig plan en concept bijlagenboek stedenbouwkundig plan;

Het dagelijks bestuur is tevreden met de inhoud van de concept investeringsnota K-midden en de bijbehorende bijlagen. Door het toevoegen van woningen en (maatschappelijke) voorzieningen wordt een goede bijdrage geleverd aan de behoefte van de buurt, en wordt tegelijkertijd de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van de bewoners verbeterd. Dit maatwerk was zonder de co-creatie niet gelukt.

Naar aanleiding van de plannen zijn er ook aandachtspunten:

1. Ten aanzien van het **woonprogramma** is het dagelijks bestuur tevreden om te lezen dat hier naar de behoefte van de buurt is gekeken en daarvoor is afgeweken van 40-40-20, wat mogelijk is omdat de regeling op stadsdeelniveau wordt gemonitord. De voorgestelde verdeling is 64-22-14 dankzij de toevoeging van 500 sociale huurwoningen voor starters. Er worden hiermee woningen toegevoegd die er nu nog niet (voldoende) zijn, naast ook de woningen voor senioren vanaf 55 jaar en (koop)woningen in het middensegment. Het dagelijks bestuur steunt deze aanpak en wil graag dat er in K-midden ook ruimte is voor woonvormen waarin bewoners een sterkere rol en stem krijgen, waar met de reservering van twee kavels voor collectief particulier opdrachtgeverschap voor is gezorgd. Het DB is ook positief over de voorrangsregelingen zoals de 25% stadsdeelvoorrang. Het bestuur ziet graag dat de starterswoningen met voorrang worden toegewezen aan jongeren uit de buurt. Daarnaast is ook de wens de bebouwing zo vorm te geven dat het bijdraagt aan het terugdringen van energiearmoede.

2. Het dagelijks bestuur vraagt aan het college om er rekening mee te houden dat **delen van de K-buurt zijn aangewezen als hotspotlocatie** binnen het Masterplan Zuidoost. Het dagelijks bestuur is zich ervan bewust dat er vanuit het Vereveningsfonds een grote investering gedaan wordt in de buurt. Deze investering richt zich met name op het fysieke domein, maar ook inzet op het sociale domein is nodig. Het dagelijks bestuur vraagt het college om de maatschappelijke voorzieningen te prioriteren bij de verdeling van middelen. Deze integrale aanpak van sociaal en fysiek sluit aan op de leefwereld van bewoners in de K-buurt en is noodzakelijk om de buurt structureel te verbeteren. Het doel van K-midden is daarom niet alleen het toevoegen van woningen en voorzieningen, maar juist ook het verbeteren van de sociaaleconomische situatie van de bewoners van de wijk. Dit sluit aan bij ambitie 2 van het Masterplan (Inwoners van Zuidoost groeien veilig en fijn op in Zuidoost en voelen zich veilig op straat). In dit gebied wordt zowel een woonstart 500 starterswoningen als een leefstart o.a. begeleiding naar zelfstandig wonen, betaald werk, aanpakken schuldenproblematiek beoogd, en de mogelijkheden voor een wijkontwikkelcoalitie met partners onderzocht.

3. Door het kunnen afwijken van de normen wat betreft 40-40-20 en de vierkante meters voor maatschappelijke voorzieningen, en het daarmee accepteren van een negatieve grondexploitatie op juist deze plek in de Bijlmer, is dit plan een goed voorbeeld van **ongelijk investeren voor gelijke kansen**.

4. Het dagelijks bestuur is blij met de realisatie van **het Huis van de Wijk en de OBA Next**, maar vraagt hierbij om een zorgvuldig proces vanwege de angst die bestaat dat met de komst van de OBA Next het Huis van de Wijk wordt weggedrukt.

5. Voor wat betreft de **co-creatie** ziet het dagelijks bestuur dat dit proces tot de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan uitzonderlijk is en het plan heeft verrijkt. Het advies aan het college is om deze inzet ook na het vaststellen van de investeringsnota vol te houden. Het stedenbouwkundig plan is immers een start. Voor de verdere uitwerking is net zoveel co-creatie nodig om het plan verder te brengen, juist omdat het niet alleen over fysieke ingrepen gaat. Het gaat niet alleen om het ontwikkelen van kavels, maar ook om het ontwikkelen van een buurt.

6. Het dagelijks bestuur vraagt met het toevoegen van dit grote aantal woningen aandacht voor **de openbare ruimte en het groen**, zodat mensen ook buiten fijn kunnen verblijven. In de uitwerking van de plannen moet aandacht worden gegeven aan klimaatadaptatie. Maak een relatie met sociale veiligheid bij de uitwerking van de plannen voor openbare ruimte. In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt de stedenbouwkundige typologieën van het landschappelijke, opengebroken blok en de losse gebouwen in het landschap benoemd, maar zorg ook dat met het ontwerpen van de gebouwen bijgedragen wordt aan de sociale veiligheid. Het DB vraagt aandacht voor verschillende doelgroepen bij het ontwerp van de openbare ruimte. Denk aan routes voor ouderen, genoeg kwalitatieve speelplekken voor kinderen en veilige plekken voor jonge meiden. Het plan behoeft zorgvuldigheid voor dat wat er al is en de verbetering hiervan. Op het plein moet ruimte zijn voor gezelligheid en bruis. Ten opzichte van het huidige aantal bomen in het plangebied (766) worden er 105 extra bomen toegevoegd en de gekapte bomen worden in het plangebied gecompenseerd. Dit is positief.

7. In Zuidoost geldt het **(betaald) parkeerbeleid**, waarbij bewoners van sociale huurwoningen geen parkeervergunning kunnen krijgen. Dit betekent dat mensen die afhankelijk zijn van een auto voor werk gedwongen worden in een dure parkeervoorziening te parkeren. Graag aandacht hiervoor. De realisatie van een mobiliteitshub is gewenst, ook is men zich ervan bewust dat het een uitdaging is om een gebouwde voorziening exploitabel te krijgen.

Daarnaast zijn er enkele adviezen van de stadsdeelcommissie die het dagelijks bestuur graag wil meegeven aan het college:

8. In de K-buurt zijn **ontmoetingsplekken en andere gemeenschappelijke voorzieningen** erg belangrijk voor de sociale samenhang in de wooncomplexen in de wijk, helemaal voor de beoogde starterswoningen. Het dagelijks bestuur geeft het college dan ook graag mee dat de gemeenschappelijke voorzieningen als selectiecriterium moet worden opgenomen in de tenders.

9. Belangrijke aandachtspunten bij de inrichting van de openbare ruimte zijn de bereikbaarheid, toegankelijkheid en het veiligheidsperspectief. Het veiligheidsperspectief krijgt terecht extra aandacht vanuit de verschillende directies. Dit is hard nodig in de K-buurt, waar de komende jaren heel veel woningen en maatschappelijke functies worden toegevoegd.

10. De stadsdeelcommissie onderschrijft het advies van het dagelijks bestuur aan het college om de co-creatie ook na het investeringsbesluit voort te zetten. Alleen zo kan er volwaardige aandacht blijven voor de leefstart-aanpak, jongerentalentontwikkeling en socialware. Ondanks dat er al samenwerkingsverbanden zijn in de buurt, moet de verdere samenwerking verder worden

uitgewerkt, ook met de toekomstige partners die zich aan de K-buurt willen verbinden. Het sociale aspect is echter wel een voorwaarde voor de gebiedsontwikkeling.

Ad 4. Instemmen met het doorgeleiden van het advies richting het college van burgemeester en wethouders;
Het advies wordt doorgestuurd naar het college van B en W.

Ad 5. Instemmen met het ter kennisname doorgeleiden van het advies richting de stadsdeelcommissie.
Het advies wordt, samen met een brief waarin antwoord wordt gegeven op elke aanbeveling, ter kennisname doorgeleid naar de stadsdeelcommissie.

Advies en afstemming

Toetsteam Openbare Ruimte en Mobiliteit: het toetsteam is akkoord met het stedenbouwkundig plan en schetsontwerp openbare ruimte en de adviezen worden verwerkt in het voorlopig ontwerp.

Subcommissie Integrale Omgevingskwaliteit: er wordt momenteel naar aanleiding van het advies van de SIOK een verdiepende studie uitgevoerd/voorbereid voor de inpassing van de gebouwen aan het plein.

Commissie Omgevingskwaliteit: het plan is op 16 juli 2025 aan de COK voorgelegd. Het advies van de commissie wordt verder onderzocht en verwerkt in de definitieve beeldkwaliteitsparagraaf, die na de inspraak wordt voorgelegd aan het bestuur.

Financieel Adviesteam: Het plan zal door de fondsbeheerder met een indicatief saldo (range) worden opgenomen op een inventarisatielijst van mogelijk toekomstig beslag op de vereveningsruimte in het Vereveningsfonds. Het FAT is akkoord met het negatieve saldo van de GREX. Wegens de nauwe co-creatie met de buurt is een wijziging in het programma ten gunste van de opbrengsten niet wenselijk. Een deel van het tekort is veroorzaakt door de benodigde watergang, waarvoor een rijksbijdrage is aangevraagd om het gat te dichten. Tevens wordt onderzocht waar hergebruik van materialen in de openbare ruimte kan plaatsvinden.

Directie Wonen: ten tijde van de Ontwikkelstrategie zijn al afspraken gemaakt over afwijking 40-40-20.

Directie Maatschappelijke Voorzieningen: ten tijde van de Ontwikkelstrategie zijn er al financiële afspraken gemaakt voor het Huis van de Wijk.

Directie Verkeer en Openbare Ruimte, programma deelmobiliteit en hubs: haalbaarheid mobiliteitshub.

Duurzaamheid

Volgens het coalitieakkoord worden er geen bovenwettelijke duurzaamheidseisen gesteld aan de uitvoering van de gebiedsontwikkeling. De ruimtelijke ontwikkeling zal daardoor het CO_2-budget met circa 100% overschrijden. Duurzaamheid is meegewogen in de ruimtelijke en programmatische keuzes.

In dit project worden partijen uitgedaagd zich in te zetten op de volgende drie specifieke doelen:

- **Circulaire stad.** Door partijen uit te dagen op bouwen conform Het Nieuwe Normaal, specifiek modulair en biobased bouwen, zetten we in om met minimale CO_2-uitstoot te bouwen. Voor de totale ontwikkeling wordt conform doelstellingen Rijk (Nationale Aanpak Biobased Bouwen) en MRA (Convenant Houtbouw, Houtbouw Pact) gestreefd om 30% van de bebouwing in houtbouw te realiseren. Voor bebouwing t/m acht lagen wordt gestreefd naar tenminste 50%. Voor de openbare ruimte wordt ingezet op minimale hoeveelheid verharding en maximaal hergebruikt materiaal.
- **Klimaatneutrale stad.** Er wordt ingezet op een collectief bodemenergiesysteem. Het is in deze fase nog financieel en organisatorisch onzeker of dit gaat lukken. Dit kan nu alleen met medewerking van alle ontwikkelende partijen. Een bodemenergieplan wordt nog gemaakt. Aanvullend worden gebiedsbrede scenarios voor een netbewust energiesysteem ontwikkeld om het congestieprobleem voor niet-wonen programma zoals de OBA Next op te kunnen lossen met zo min mogelijk tijdelijke, kostbare ingrepen.
- **Klimaatbestendige stad.** Het koppelen van bestaande watergangen Grubbezee met het Avonturenpark voorziet in het maken van zowel een toekomstbestendige waterstructuur voor Zuidoost als het aanzienlijk verbeteren van de waterkwaliteit. Daarnaast heeft het toevoegen van oppervlaktewater een zeer positief effect op het grondwater in het omliggende gebied.

Gewoon Goed ligt ten grondslag aan de ontwikkeling. De synergie met duurzaamheid is gezocht door te focussen op modulair en biobased bouwen, hier is de stedenbouwkundige massaopbouw geschikt voor en modulair bouwen past bij het karakter van de Bijlmer. Het project faciliteert modulair bouwen door vrijheid in de bouwenveloppen en een integraal proces met stedenbouw, architectuur, ontwikkelaar en bouwer. Het project is terughoudend met overige duurzaamheidsambities.

Duurzaamheidsprestaties worden gemonitord gedurende de uitvoeringsfase.

Participatie

Het stedenbouwkundig plan is het resultaat van een uitgebreid co-creatieproces met buurtorganisatie Hart voor de K-buurt. In dit proces met een projectgroep bestaand uit bewoners en ambtenaren is met verschillende directies en specialisten gesproken. Vertegenwoordigers van de buurt hebben deelgenomen aan verschillende workshops en overleggen. Dit stedenbouwkundig plan is gezamenlijk geschreven. De ambtenaren faciliteerden hierin gedurende het hele proces. De samenwerking zet zich ook na vaststelling van de investeringsnota voort.

Participatie in de K-buurt kent verschillende lagen, namelijk op kavelniveau en op buurtniveau, waarbij G&O verantwoordelijk is voor de woningbouwkavels. Per kavel wordt een participatieplan opgesteld dat verschillende accenten zal hebben afhankelijk van wat voor soort kavel ontwikkeld wordt.

Ontwikkeling met toegelaten instelling Lieven de Key
De kavels bestemd voor starterswoningen worden samen met jongeren uit de buurt ontwikkeld. Jongeren uit de buurt nemen zelf de participatie ter hand onder begeleiding van een professioneel bureau. Jongeren worden hiermee opgeleid om op termijn zelf de participatie te organiseren.

CPO
Het accent bij de twee CPO-kavels bestemd voor woongroepen uit de kaartenbak ligt anders. Hierbij wordt ingezet op opleiden en mobiliseren van groepen uit de Bijlmer om zich hiervoor in te schrijven.

De K-buurt is als geen ander in staat om groepen te bereiken die de ambitie/lef en daadkracht hebben maar (nog) niet goed weten hoe dit aan te pakken.

Tenders marktpartijen
Voor de te tenderen kavels zal de rol van participatie een ander accent hebben en vooral betrekking hebben op de fase van de op te stellen bouwenvelop en bij de selectie van ontwikkelende partijen. Na selectie van de marktpartij zal de participatie met de gemeente verschuiven naar die van de te ontwikkelen partijen.

Buurtniveau
Het stedenbouwkundig plan is meer dan het ontwikkelen van kavels en inrichten van de openbare ruimte. Wat dit plan anders maakt is dat er een buurt wordt gemaakt waarbij uitgangspunt is:

- ABCD: *Asset Based Community Development*, oftewel uitgaan van wat de buurt biedt aan kansen, talenten, relaties, mensen en daarop en daaraan bouwen.
- Co-creatie: niet bewoners mogen meedenken maar een gelijkwaardige rol voor bewoners, ook om het initiatief te mogen nemen (*community driven*) en daarin ondersteund te worden.
- Inclusieve opbouw participatie: in plaats van betrekken breed luisteren, diep luisteren, zelf-organiserend vermogen verhogen, transparantie.

De co-creatie met de buurt gaat een volgende fase in waarbij het de wens is om toe te werken naar een Wijk Ontwikkel Coalitie (WOC). Hiermee wordt een duurzame bestendige organisatie beoogd. Masterplan Zuidoost is opdrachtgever voor het verder uitwerken van deze WOC.

Net als in het voorgaande traject worden bewoners betaald voor hun inzet. De komende vijf jaar vragen intensieve participatie voor de verder te ontwikkelen kavels. De proceskosten die gemoeid zijn met de co-creatie voor de kavelontwikkeling worden na vijf jaar geëvalueerd.

Financiële onderbouwing

De grondexploitatie sluit met een negatief saldo van 16,3 miljoen euro. Dekking vindt plaats vanuit het Vereveningsfonds, buiten het stadsdeel om. Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan advisering door het stadsdeelbestuur op de concept investeringsnota.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: N.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-052799	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)
AD2025-077264	1. Concept investeringsnota K-midden.pdf (pdf)
AD2025-077265	2. Concept stedenbouwkundig plan K-midden.pdf (pdf)
AD2025-077266	3. Bijlagenboek concept stedenbouwkundig plan K-midden.pdf (pdf)
AD2025-077267	4. Finaal advies DB - concept investeringsnota K-midden.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord