Gemeente Amsterdam



Ontwikkelstrategie K-midden december 2021

1104

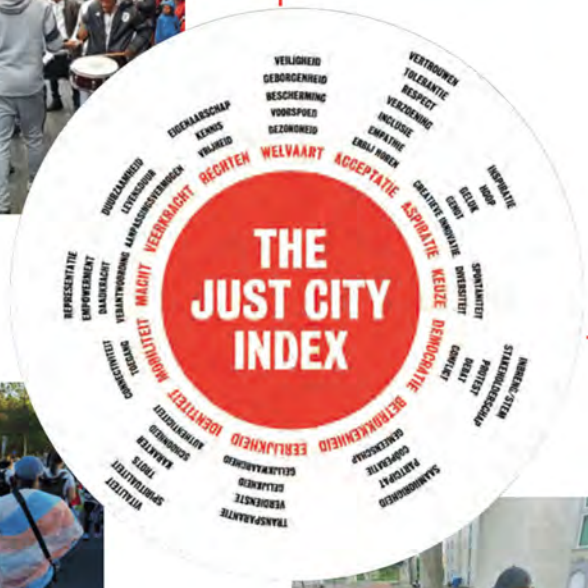
Eén plein, zes kavels en de toekomst van een buurt



































▶ Heeft iedereen wel een plekje, en zijn die plekjes wel gelijkwaardig?

Voorwoord

Voor u ligt een bijzonder document.

In de K-buurt, een ontwikkelbuurt aan de rand van de stad in Amsterdam Zuidoost, hebben bewoners zich in 2016 gebundeld als bewonerscollectief Hart voor de K-buurt om te pleiten voor een goed ''Hart'' voor de buurt, een buurt als stadsdorp kern in de stad, met een fijn plein rond een beter metrostation Kraaiennest. Februari 2018 leidde de ontwikkeling van een conceptversie van een stedenbouwkundig plan tot de eerste particpatiestaking in Nederland. Bewoners zagen dat de ''stille stem'' onvoldoende werd gehoord en dat het traject teveel ruimtelijk/bouwkundig ingestoken was.

Na een periode waarin extern onderzoek de bewoners in het gelijk stelde, na relatietherapie van bewoners met het gemeentelijk team, is er een experiment uitgevoerd waarin niet de gemeente een plan maakte met input van bewoners, maar de buurt een plan maakte, met faciliteriing door gemeente. Met de leefbaarheid van de buurt als insteek.

Dit document is het resultaat van dat experiment.

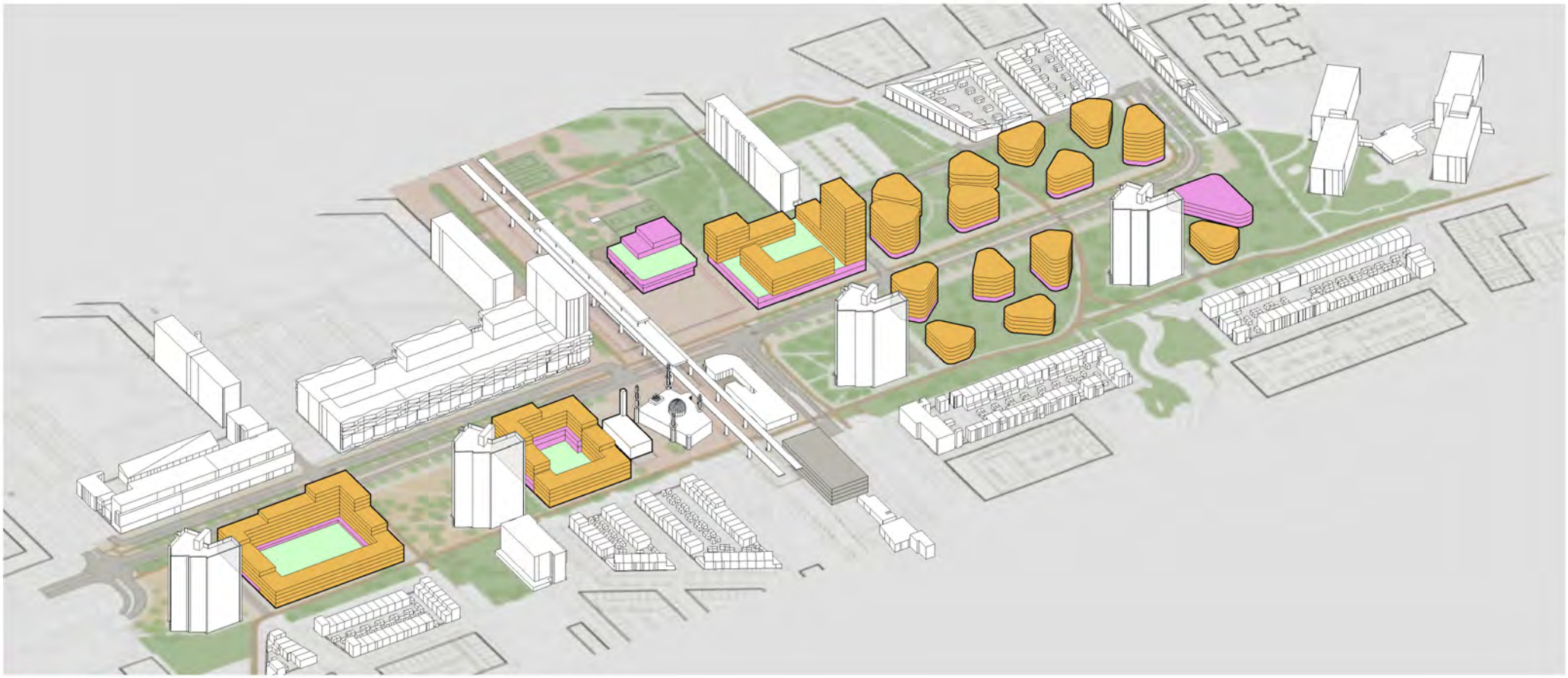
We zijn ons ervan bewust dat dit een grote verantwoordelijkheid op onze schouders heeft gelegd. Enerzijds naar de toekomstige generatie(s) voor wie dit plan voor een K-buurt van de toekomst vooral bedoeld is. Anderzijds naar alle bewoners van nu en de stad omdat die stille stem precies dat is, stil, en dus andere methodieken en verantwoording heeft dan bijeenkomsten en alles waar ''aan mee kunnen doen''. Maar wie doet dan mee? Meer daarover in de bijlage 'De participatie: cocreatie en draagvlak voor dit plan' (www.bit.ly/participatiecocreatie-plan).

We zijn met name 5.1, 2, e en 5.1, 2, e van het gemeentelijk team erkentelijk die deze omslag hebben durven maken. We zijn het stadsbestuur dankbaar dat ze deze insteek hebben durven nemen en dit experiment aangaan. En we zijn alle buurtbewoners dankbaar die inhoudelijk hebben meegedacht, ingebracht en in welke deel van het proces dan ook op de bres zijn gesprongen voor een betere K-buurt, een beter samenwerking en inhoud, en met name de bewoners die over hun eigen deelbelangen hebben kunnen en durven stappen en solidair durven zijn met die stille stem.

Corona heeft ook de nodige uitdagingen teweeg gebracht. Desondank hebben we dit traject in cocreatie voltooid en daarin begeleid door de 5.1, 2, e van de HvA om het leren naar de Gemeente Amsterdam door te zetten. We wensen het Amsterdam zeer toe.

De stuurgroep

Buurtbewoners vanuit Hart voor de K-buurt:
5.1, 2, e 5.1, 2, e, 5.1, 2, e 5.1, 2, e en
5.1, 2, e 5.1, 2, e
Gemeentelijk team:
5.1, 2, e, 5.1, 2, e en 5.1, 2, e
5.1, 2, e



3D weergave van de voorbeelduitwerking

Samenvatting

Na de participatie staking van 2018 is een bijzonder experiment in cocreatieparticipatie gestart tussen buurt en gemeente. Deze ontwikkelstrategie is daarvan de uitkomst. Het vormt daarmee de kaders voor het uiteindelijk Stedenbouwkundig plan en de economische en sociale uitvoeringsplannen.

K-midden betreft het centrumgebied van de K-buurt. Dit plan stoelt op drie belangrijke uitgangspunten:

1. Transformatie van monofunctionele woonwijk naar multifunctionele woon, leef en werk kern in de stad met een bovenlokale relevantie en uitstraling;

2. Bruis in het centrum, rust er omheen: In het centrum van de K-buurt, het K-midden gebied, verdichting en verstedelijking, de buurt plust zelfs 500 betaalbare jongerenwoningen extra bij de oorspronkelijke doelstelling, een plek vol bruis en leven en voorzieningen, Met als paukeslag van de Bijlmer vernieuwing een bijzonder plein wat zich rondom het verbeterde metrostation kan afspelen, Aan de westkant van het plein de Karspeldreef als Stadsstraat en aan de oostkant een meer parkachtig opzet met lange zichtlijnen en torens in het groen. In de om het K-midden heen liggende gebieden kan dan meer rust, extra groen en focus op senioren zijn;

3. inzet op een DNA die Kraaiennest WOORD met een thematische cluster jongeren talent ontwikkel gebied met een samenspel van 500 extra jongerenwoningen die voor hen niet alleen een woonstart maar een leefstart mogelijk maken, voorzieningen en programmering die daar op aansluiten, een WorldOfWork concept die startende ondernemers mogelijkheden biedt.

Gentrification, geluid, veiligheid en parkeren vragen speciale aandacht in deze buurt.
De buurt wenst bovenmatig dat de zorgcommunities in de buurt intact kunnen blijven en zet daarom in op bovenmatig toewijzing aan bewoners met een binding met de buurt en Zuidoost. Het wil een ''opstapbuurt 'zijn waar de bewoners die hier al jaren wonen beter worden en zichzelf kunnen zijn in plaats van verdrongen worden. Er is gebruik gemaakt van The Just City index als handvat om bijvoorbeeld te kijken: heeft iedereen een plekje en zijn die plekjes gelijkwaardig.

Voor geluid voorziet het plan in het mogelijk maken van het soort leven wat hoort bij de buurt met tegelijk akoestische maatregelen
Met het bruis hoort ook extra aandacht voor veiligheid, een omslag van veiligheid door ogen op straat, behoud van gemeenschap, een handhavings blauwdruk op het plein en bouwen met sociale veiligheid voorop.
De buurt wil bijdragen aan het autoluw maken van de binnenstad door in de buurt een mobiliteits hub te realiseren die als P&R voor Gooi en Almere bezoekers aan de stad kan dienen.

Verder biedt dit plan de gelegenheid om een veelheid aan benodigde verbetering te realiseren zoals diversiteit aan horeca, betaalbare werkruimten, behoud van een goed lopend winkelcentrum, betere verkeersdoorstroming op de Karspeldreef, fiets en scootmobiel paden, extra groen, plek voor moestuinen, sport, spel en voedselbossen, openbare toiletvoorziening en een statement door architectuur of een landmark. De buurt ambieert een rol in het grootstedelijk tapijt en wil plek bieden aan een anchor institute.

Dit plan kent 3 scenario's: standaard, investeer-in-de-randen-van-de-stad en een topscenario. De buurt heeft de ambitie om van K-buurt de beste buurt van Nederland te maken. K-buurt heeft alles in zich om een parel van Amsterdam te worden, een voorbeeld van een multiculturele buurt en een pilot van het Masterplan Zuidoost. Dat is wat de buurt met dit plan Amsterdam aanbiedt. Daarvoor vraagt de buurt de benodigde financiering en ruimte. De buurt kijkt in dit kader ook naar de OBA next op de Zuidas die recent 40 miljoen heeft mogen kosten. Het is bijzonder dat de stad met deze cocreatie participatie 500 extra woningen aangeboden krijgt bovenop de doelstelling. De buurt vraagt de stad nu met het zoet, ook het zuur te nemen. Anders zal dit experiment in stadmaken elders geen navolging krijgen en precies dat blijven, een eenmalig experiment. Terwijl het juist een voorbeeld kan zijn voor een nieuwe werkwijze precies waar samen stadmaken voor staat en een manier om ook de stille stem te horen. De werkwijze staat beschreven in een apart product: *Cocreatie participatie K-midden*.

MIDDEN
COCREATIE

EEN PLEIN, 6 KAVELS EN DE TOEKOMST VAN EEN BUURT

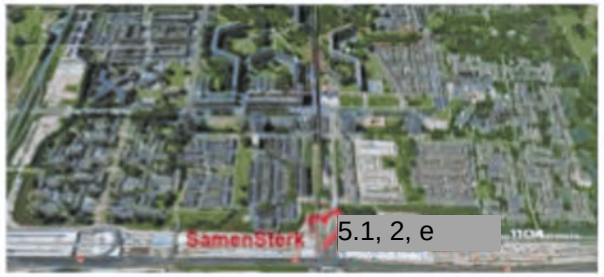














A SQUARE, 6 LOTS AND THE FUTURE OF OUR NEIGHBORHOOD

Inhoud

1 Inleiding 2

2 De K-buurt 4

3 Voorgaand proces 8
3.1 Voorafgaand proces 8
3.2 Totstandkomingsproces 10

4 Kader 14
4.1 Beleidskader 15
4.2 Buurtkader 20

Deel I: Sociaal 32
1.1 Sociale Context 32
1.2 Sociale opplus opgave en topscenario 33
Jongerentalent ontwikkelbuurt 33
Opstapbuurt 34
DNA en gemeenschap 34

Deel II: Economisch 36
Economische context 36
Opstartbuurt 36
Bedrijfsruimte 37
Detailhandel 38
Markt 40
Horeca 40
Culturele voorzieningen 41
Programma 41

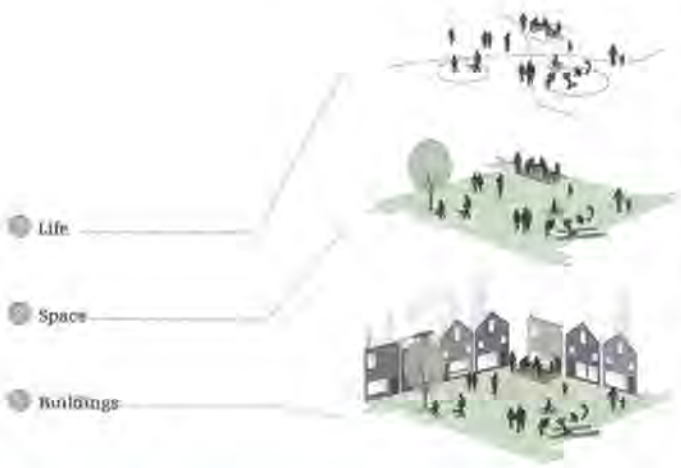
Deel III: Ruimte 42
1 Programma 42
1.1 Woonprogramma 42
1.2 Sociaal programma 46
1.3 Economisch programma 52
1.4 Programma in de openbare ruimte 55
1.5 Verkeer in Verkeersprogramma 56
2 Stedenbouwkundige opzet 58
2.1 Structuren 58
2.2 Uitgangspunten van de hoofdopzet 62
2.3 Driedeling van de Karspeldreef 66
2.4 Openbare ruimte, verkeer en parkeren 86
2.5 Duurzaamheid 100

Deel IV: Proces 106
1 Vervolgproces 106
2 De participatie: cocreatie en draagvlak voor dit plan 108

Deel V: Planning 109
Fasering 109
Conclusie 110

Bijlage 113

1 Inleiding



"First life, then Space, then Buildings...the other way around never works" -5.1, 2, e

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

Reeds in 2001 werd de buurt een bruisend hart en een wijkeconomie in het vooruitzicht gesteld. Met de Vernieuwing van de Bijlmer werd aangevangen met het verlagen van de dreef en de realisatie van onder andere het winkelcentrum De Kameleon. Echter het merendeel van het plan is nog niet uitgevoerd. In 2016 werd de planontwikkeling weer opgestart. Na een participatie staking in 2018, werkte de gemeente in cocreatie met de buurt aan een Stedenbouwkundig Plan in een breder kader van samen een leefbare buurt bouwen.

Dit document is meer dan een ruimtelijke insteek. Dit document beoogt een ambitie neer te leggen en route te geven voor de K-buurt: een ontwikkelstrategie. Daar hoort naast de ruimtelijke component ook het sociale leven bij en de economie. De ontwikkelstrategie van de K-buurt beperkt zich niet tot de ruimtelijke opgave. Deze kan alleen goed worden ingevuld als duidelijk is waar de sociale en economische ontwikkelopgave van de wijk ligt. Om deze reden wordt in deze ontwikkelstrategie ook nadrukkelijk aandacht gegeven aan de sociale en economische opgave, zodat er een integrale opgave ontstaat.

De noodzaak voor een ontwikkelslag van een buurt als de K-buurt, met als bouwopgave K-midden, wordt alom gevoeld en in beleid geschreven. Gedurende het participatietraject zijn een aantal belangrijke parallelle ontwikkelingen geweest die deze visie en ambitie ondersteunen:

- De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 die inzet op een meerkernige stad;
- Het Masterplan Zuidoost Programma 2021-2040 die een langjarige integrale aanpak voor staat, met de kracht van onderop, en extra focus op jeugd
- BlackLivesMatter, en de bijeenkomst van 10.000 mensen in Nelson Mandela Park, welke nogmaals aangaf hoezeer en ook welk deel van de bevolking zich niet gehoord voelt; met inmiddels ook het zwart manifest om dit te helpen operationaliseren
- Nauw contacten met WomenMakeTheCity en inspiratie gehaald uit de stedelijke plannings- en ontwerpmethode 'The Just City Index';

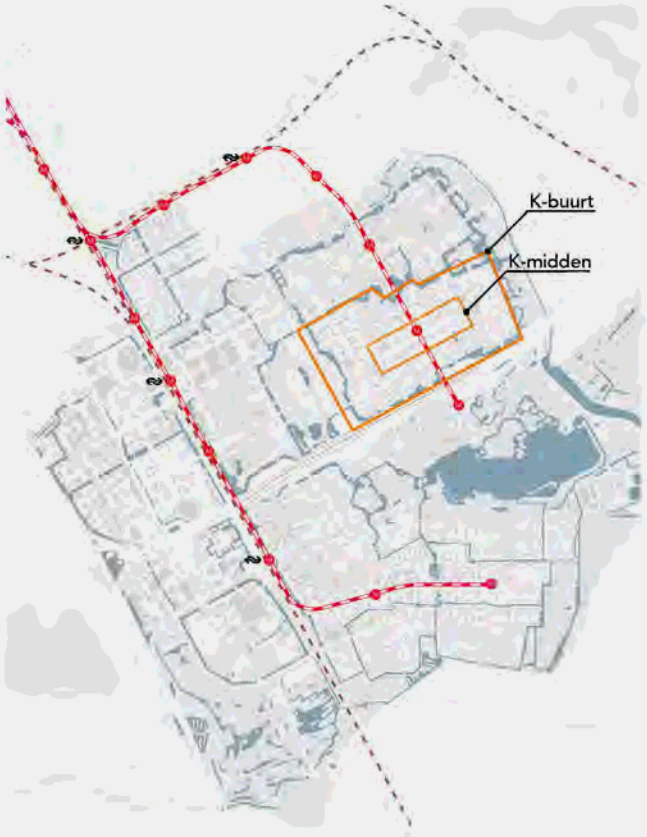
- Inspirerende voorbeelden in andere buurten zoals Makassarplein, Sierplein, Noord en andere buurten;

- Ontwikkelingen in participatie, democratisering en buurtrechten in de stad Amsterdam.

Het belangrijkste zijn blijven de mensen van de buurt. Er is gewerkt met het model van Inclusieve Opbouw Participate. Hierbij wordt nadrukkelijk gebruik gemaakt van de verhalen en standpunten en belangen van de mensen die je normaal niet aan tafel of online ziet. Want zonder hun inbreng lijkt het alsof deze stem niet telt. En degene die de wegen kennen steeds meer invloed hebben. Hierdoor kan de inbreng kantelen en kan er verdringing plaatsvinden van hen die je te weinig hoort of ziet.

Belangrijke elementen die in deze ontwikkelstrategie naar voren komen zijn onder andere de transformatie van de K-buurt van monofunctionele woonwijk, naar multifunctionele kern in de stad met wonen, werken en leven. Een extra focus op (betaalbare woningen voor) de jongeren van de buurt en hun talentontwikkeling, van woonstart naar leefstart, de opgave was 600-900 woningen, dit plan voorziet in 1250 woningen. Meer bruis in de buurt, met tegelijk meer veiligheid en groen. Aandacht voor bedrijvigheid en startende ondernemers en een goed lopend winkelcentrum. En de ontwikkeling van de buurt met behoud van karakter en identiteit en zonder verdringing. Het verlaten van het concept van de complete stad waar alles overal een beetje hetzelfde wordt en in overeenstemming met de omgevingsvisie gaan naar wijk identiteiten en speerpunten. In het geval van K-buurt een jongerentalentwontwikkelbuurt worden. Last but not least een fijn plein niet meer gescheiden in 2 delen door een metrostation als damwand en een openbare ruimte waar men elkaar kan ontmoeten en waar leven en diversiteit aan horeca is. De ambities van de buurt en de gemeente zijn hierbij onder te verdelen in verschillende scenario's: van puur noodzakelijk tot aan een topscenario.

Dit samenwerkings experiment levert geleerde lessen op over hoe participatie binnen de gemeente vorm gegeven kan worden. Over die geleerde lessen gaat dit document niet. Los van de nodige zelfevaluatie is het aan de HvA hier apart op te reflecteren. Dit document geeft wel aan wat een dergelijk experiment oplevert en geeft aan hoe dit tot stand is gekomen.



▶ Ligging K-midden in Zuidoost

2 De K-buurt

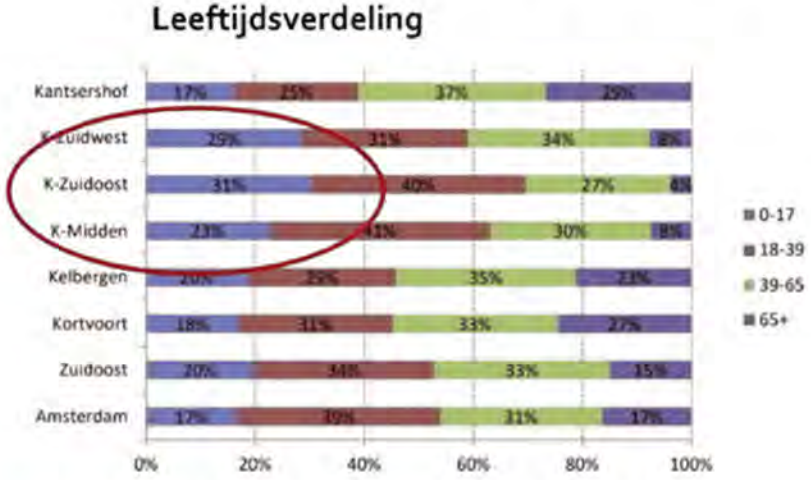


Gebied in beeld koppeling statistieken van K-midden: https://gebiedinbeeld.amsterdam.nl/?code=T94f

De K-buurt is één van de buurten van de voormalige Bijlmer, tegenwoordig Amsterdam Zuidoost genaamd, rondom het metrostation Kraaiennest. K-midden is het gedeelte dat aan de noordkant wordt begrensd door het Bijlmermuseum met de flats Kikkenstein, Kruitberg en Kleiburg en het nieuwbouwwijkje Koningshoef. Aan de oostkant door de 's-Gravendijkdreef, aan de westkant door Groesbeekdreef. Aan de zuidkant loopt het Kantershofpad. Door het plangebied loopt de Karspeldreef in oost-westelijke richting. De Kromwijkdreef verbindt K-midden met de A9.

Het huidige K-midden bestaat uit de K-torens aan de Karspeldreef. De 4 torens huisvesten ongeveer 600 woningen sociale huur en in plint zitten kleine voorzieningen. De torens zijn in 2007 gerenoveerd. Waar voorheen aan elk van de 4 torens honingraatflats stonden, staat nu laagbouw met voornamelijk eengezinswoningen. Tussen de 4 torens liggen grasvelden waar de voormalige parkeergarages stonden. Uit de eerste plannen zijn twee grote blokken gerealiseerd. De Kameleon is het nieuwe winkelcentrum van K-midden. Op de begane grond zijn dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten en winkels. Daarboven is een parkeergarage voor ca. 200 auto's. Het blok bevat 226 woningen. De woningen behoren tot het lage en middensegment. Het tweede blok is opgebouwd uit vier bouwvolumes die, met elkaar verbonden door poorten en tuinmuren, een gesloten bouwblok vormen. In totaal zijn er 121 woningen. In de plint aan de Karspeldreef is ruimte voor (commerciële) voorzieningen.

Verder is er in de K-buurt het Medisch Cen-



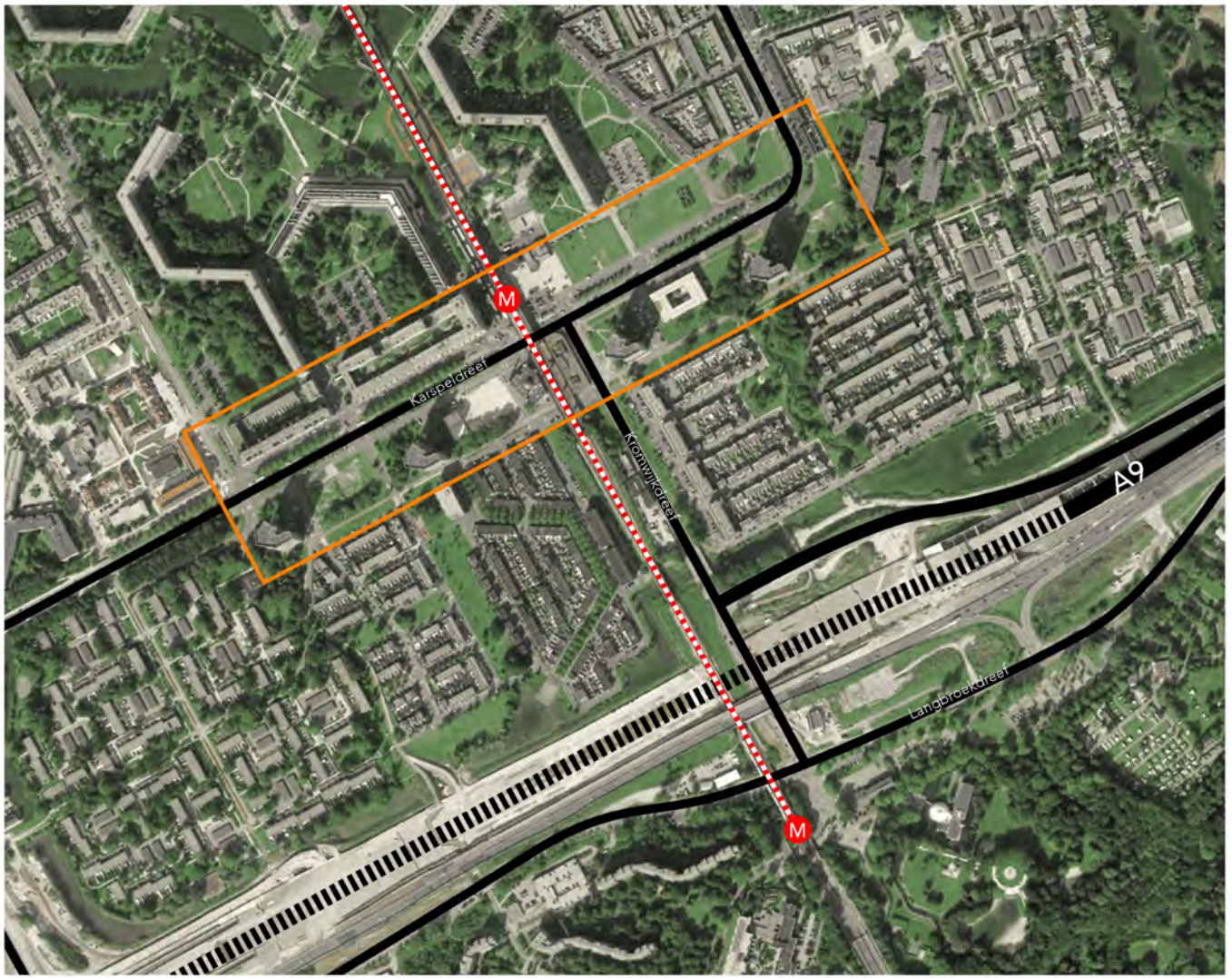
Leeftijdsopbouw K-buurt



Vogelvlucht van de oude Bijlmermeer

trum Kraaiennest, buurthuis de Bonte Kraai, de Taibah Moskee, de Lighthouse Chapel met religie en kinderopvang en Say Haey, een tijdelijk gebouw met 220 jongerenwoningen. In een overgebleven deel van de oude garage Kempering is The Church of Pentecost gehuisvest. Zij gaan een nieuwe kerk bouwen naast de moskee. Het gebied ligt aan de rand van het Bijlmermuseum een gebied met de status van beschermd stadsgezicht voor de zo kenmerkende bouw van de Bijlmer. Er zijn wensen in de buurt deze status naar het zuiden door te trekken en de 4 K-torens, als zijnde de mastodonten van de Bijlmer, daarin op te nemen.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 17 hectare, waarbij een groot gedeelte van de grond in eigendom is van de gemeente Amsterdam.



▶ Luchtfoto van K-midden



Nieuwbouwkaart Bijlmer vernieuwing



Sloopkaart Bijlmer vernieuwing



Bouwperiode

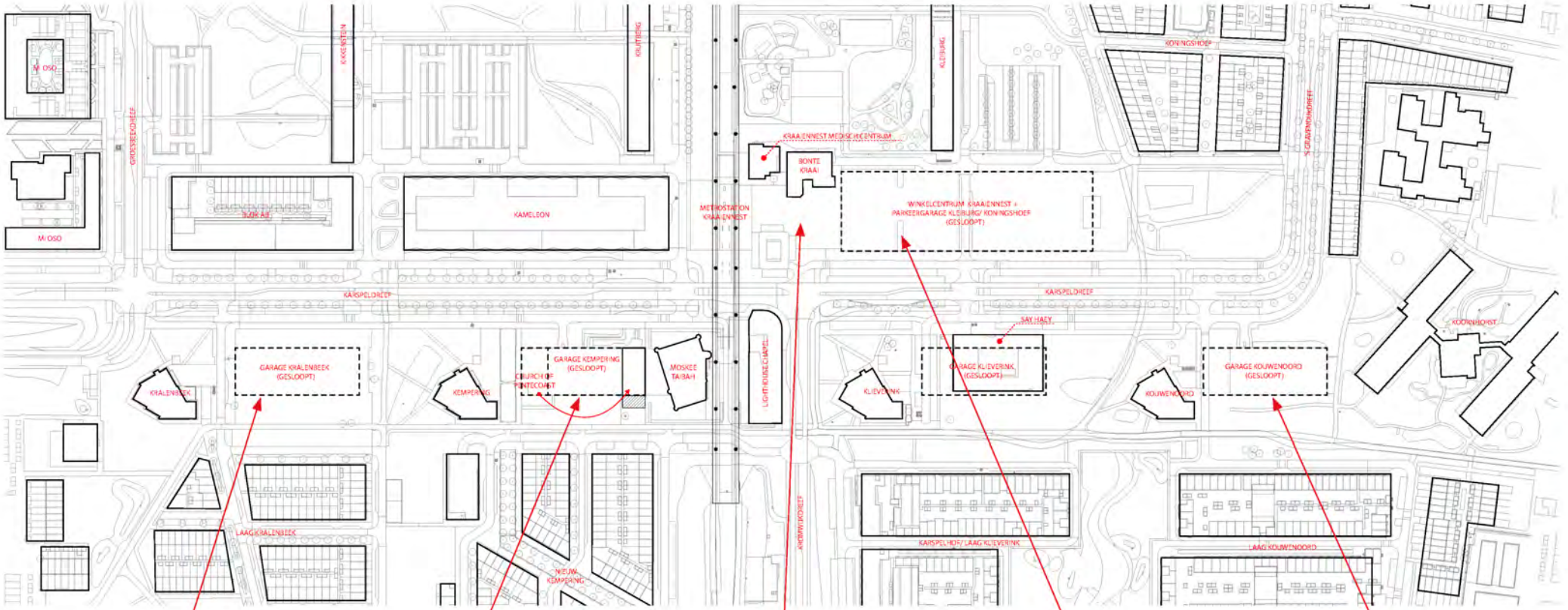


Bezit woningcorporaties



Bouwhoogte in lagen

▶ Analyse kaarten van K-midden





Veld voormalige garage Kralenbeek



De sloop van garage Kempering



Het plein bij Kraaiennest



Veld van voormalig winkelcentrum Kraaiennest



Veld van voormalige garage Kouwenoord

▶ Huidige situatie K-midden met de gesloopte gebouwen in stippellijnen

3 Voorgaand proces

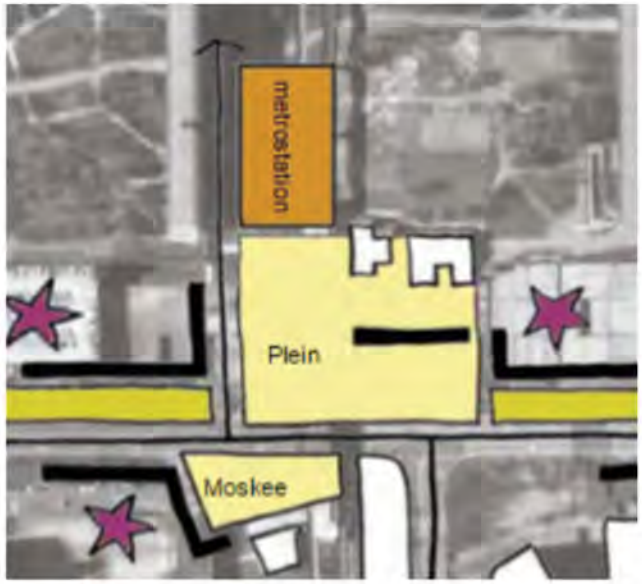
3.1 Voorafgaand proces

In de jaren '90 startte de gemeente Amsterdam met de vernieuwing van de Bijlmermeer. Daarbij werden hoogbouw en parkeergarages op grote schaal gesloopt om plaats te maken voor een gevarieerder woningaanbod en bevolkingssamenstelling te creëren. In 2004 is in K-midden begonnen met de vernieuwing van de buurt door een stedenbouwkundige plan (SP) op hoofdlijnen op te stellen. De buurt werd een transformatie in het vooruitzicht gesteld met een bruisend hart, een wijkeconomie.
Er werden schetsen gemaakt die de visie vertolkten.

In de jaren 2006 tot 2012 is voortvarend begonnen met de uitvoering hiervan. De garages en het winkelcentrum werden gesloopt, het metrostation werd heringericht en opgelijnd met de rooilijn van het nieuwe winkelcentrum, de dreef werd verlaagd. Tevens werden de twee blokken aan de noordoostzijde van de Karspeldreef opgeleverd met daarin het nieuwe winkelcentrum. Echter door de financiële & economische crisis kwam de woningbouw tot stilstand.



▶ Visualisatie van het stedenbouwkundig plan uit 2001



1.4. Doelstellingen

In dit SPvE zijn de hoofddoelstellingen van het herziene Plan van Aanpak uitgewerkt: veiligheid, diversiteit en het creëren van een bruisend hart voor de wijk. Aanvullend moet het plan voor K-midden de voorwaarden scheppen om *binnen* de K-buurt een woon- en werkcarrière na te kunnen streven. Het

▶ Schets en doelstelling uit het SPvE 2001

In 2016 is de ontwikkeling van K-midden hervat om te komen tot invulling van de overige bouwrijpe kavels aan de Karspeldreef. Tijdens de vergadering van het stadsdeel spreekt de buurt, inmiddels verenigd onder de noemer 'Hart voor de K-buurt' (HvdK) onvrede uit over de voorgenomen plannen, met name het wegbouwen van het plein. Na protestacties door bewoners werd vanuit de gemeenteraad het behoud van een goed plein toegevoegd als opgave en een ontdekkingstocht hoe ook de stille stem te horen. Vanaf juni 2017 t/m februari 2018 is onder leiding van het stadsdeel samen met de buurt gewerkt aan de herijking van het SP en een ontwerp bestemmingsplan onder begeleiding van een extern communicatiebureau De Wijde Blik. Met de oproep "stemmen maar" mogen bewoners van de K-buurt begin 2018 stemmen op een van de 2 in dit traject ontwikkelde stedenbouwkundige varianten. De winnende variant wordt gedragen door 200 stemmers vanuit een totale bevolking van ca. 12.000 inwoners. Tijdens de vergadering spreekt de buurt via 'Hart voor de K-buurt' (HvdK) opnieuw onvrede uit over het doorlopen participatieproces, Bij de slotbijeenkomst van het participatieproces op 21 februari 2018 wordt door bewonerscollectief Hart voor de K-buurt een participatie staking uitgeroepen.

Het nieuwe stadsbestuur besluit een onderzoek in te laten stellen naar de gang van zaken. Er volgt onderzoek door HvA en UvA die eind 2018 bewoners in het gelijk stelden. Via een verkenningsronde met en door de buurt begin 2019 levert HvdK medio 2019 een procesvoorstel om te komen tot een nieuw SP. Er volgt een besluitvormingstraject dat een jaar later leidt tot de afspraak in een afsprakenbrief om de ontwikkeling van een nieuw SP gezamenlijk op te pakken als buurt en gemeente, met de buurt in de lead en de gemeente in een faciliterende rol. *#K-middencocreatie* traject is geboren.



▶ Twee modellen SP 2018. Onder Sociaal en Open, boven Intiem en Besloten

3.2 Totstandkomingsproces

Na de participatie staking waren de relaties niet optimaal om het maar eufemistisch uit te drukken. Dat is mede door intensieve samenspraak weer vlot getrokken. Ondertussen had de K-buurt succesvol gelobbyd om de K-buurt ontwikkelbuurt te maken en op basis daarvan kwam er geld vrij voor fysieke verbeteringen in de Openbare Ruimte. Hart voor de K-buurt heeft toen zijn vinger opgestoken en aangegeven 'Laat ons de participatie daarvan doen'. Dat participatietraject heeft de aanzet gegeven tot het bouwen van vertrouwen, laten zien dat Hart voor de K-buurt als organisatie in staat is zo'n project te uit te voeren en heeft Hart voor de K-buurt als organisatie sterker gemaakt en veel praktijkervaring gebracht. Uit dat experiment is ook het model van inclusief opbouw participatie ontstaan, wat zo nuttig is gebleken in dit K-midden-cocreatietraject. Het samen uitvoeren van het Ontwikkel-Je-Buurt traject heeft ook enorm geholpen om het wederzijds vertrouwen te herstellen. Je kunt eindeloos praten over de wens tot goede samenwerking, maar er is geen substituut voor echt samen aanpakken

Dit plan is op een andere wijze tot stand gekomen dan veel andere plannen in de stad. Er wordt vaak getracht bewoners te betrekken. Daar wordt vaak de bijeenkomst als methode gebruikt, of reageren op wat voor ligt. De ervaring in deze buurt heeft geleerd dat dat dan te vaak een zelf geselecteerd publiek is.
Eigenlijk werd de aanzet gegeven door voormalig wethouder Ruimtelijke Ordening Eric van der Burgh (VVD) die in maart 2017 de vraag stelde in de raadscommissie RO:

"Je moet voorkomen dat je dingen doet in een wijk waar om wat voor reden ook niet geparticipeerd wordt dat je daarom dingen laat gaan die je niet mag laten gaan. Hoe ondervang je dat?"

Dit traject/experiment is hier een antwoord op.



Onderdeel zijn van de gemeenschappen



Hart voor de K-buurt kraam op de Kameleonmarkt

De Stille Stem

De K-buurt staat voor enorme sociale uitdagingen. Die zijn er al als je de bevolkingsstatistieken bekijkt. Wat niet in de statistieken staat is hoe de mensen daarachter met elkaar om gaan. Bijvoorbeeld als er nieuwe mensen van buiten de wijk in komen met ook, gerechtvaardigde, eigen belangen. Die belangen botsen soms. De mensen die hier samen de buurt hebben opgebouwd, zien zich geconfronteerd met nieuwe mensen die de buurt in komen. Die zij ook welkom heten. Wat niet welkom is dat in het krachtenspel dat soms op macro niveau, soms ook op micro niveau, gewoon op straat , vol. Daarbij zijn de bestaande bewoners vaak die ''stille bewoner" die minder in staat zijn voor hun belangen op te komen waardoor vervolgens die reeds bestaande bewoners ineens gevraagd worden zich anders te gaan gedragen, in plaats van dat de nieuwe bewoners zich aanpassen.

Een voorbeeld is het de sluiting en het teloor gaan van de 2-wekelijkse Jam-sessie na de bouw van Karspelhof, een instituut wat al jaren bestond in Cafe Aquarius.

Dit is de negatieve kant van gentrification, waar niet alleen met huizenprijzen, maar ook in sociaal domein opzicht verdringing plaatsvind. Voor beleidsmakers en mensen in een andere bubbel is dit vaak lastig te bevatten, omdat ze zich vaak meer aansluiting hebben met normen en waardenpartoon van de nieuwe bewoners. De nieuwe bewoners komen bovenmatig uit een hogere sociale klasse. Deze dominante perspectieven worden onbewust vaak als norm genomen. Dit komt ook doordat een deel van de bevolking niet in staat is op te komen dagen, of beter hun belang weet over te brengen dan andere delen van de bevolking. Veel mensen uit de K-buurt zijn eerder bezig of ze financieel wel het eind van de maand redden of maken zich zorgen over dat hun zoon of dochter vanavond wel veilig thuis komt. Ze hebben misschien wel de noodzaak maar niet de luxe om mee te kunnen praten over ruimtelijke ontwikkelingen die pas over jaren worden gerealiseerd. Ook is bekend dat bijvoorbeeld binnen de cultuur van de nazaten van hen die tot slaaf gemaakt werden er andere verhoudingen en relaties zijn tot autoriteit dan veel beleidsmakers die zelf ervaren. Dat is de reden om in dit traject die ''stille stem" extra gewicht te geven (zie ook proces). Wat die stille stem vervolgens zegt, kan ongemakkelijk zijn voor de niet-zo-stille stem, want relatief vindt een verschuiving van invloed plaats om zo tot een betere balans te komen die recht doet aan de kansengelijkheid en het DNA van Kraaiennest.

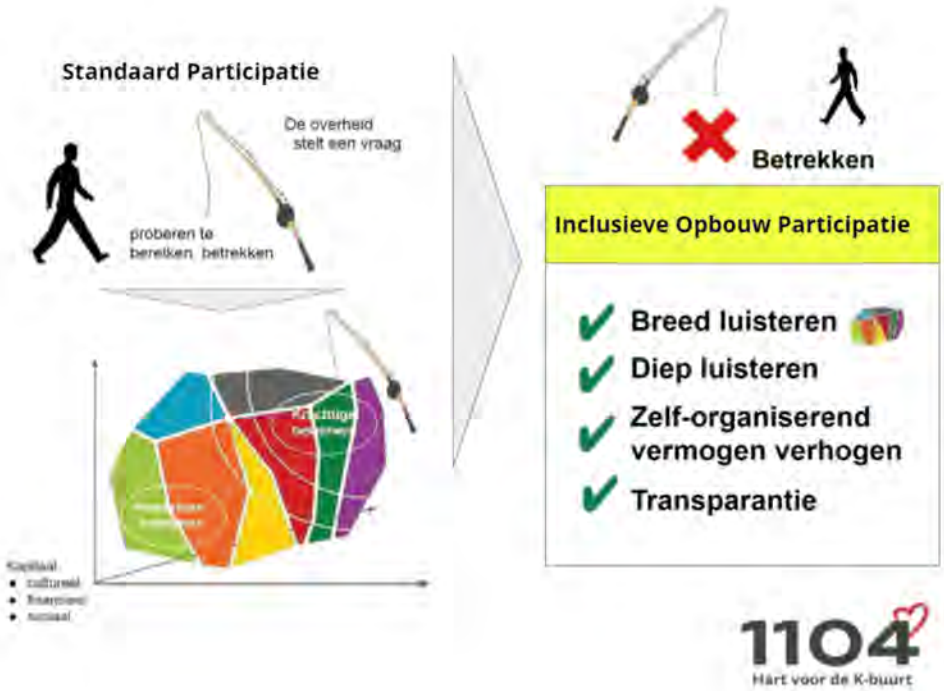
De K-buurt bewoners zagen eerder onder hun ogen gebeuren -in het voorgaande participatietraject met het externe communicatiebureau Wijde Blik - dat het mechanisme van zelf-selectie duidelijk waarneembaar was en zijn in actie gekomen, daarin door extern onderzoek van HvA en UvA later in gelijk gesteld.

In dit traject zijn twee belangrijke elementen anders gedaan:

1. Bewoners hebben zelf de participatie uitgevoerd, daarbij is gewerkt volgens het model van inclusieve opbouw participatie Bewoners weten die stille stem te vinden

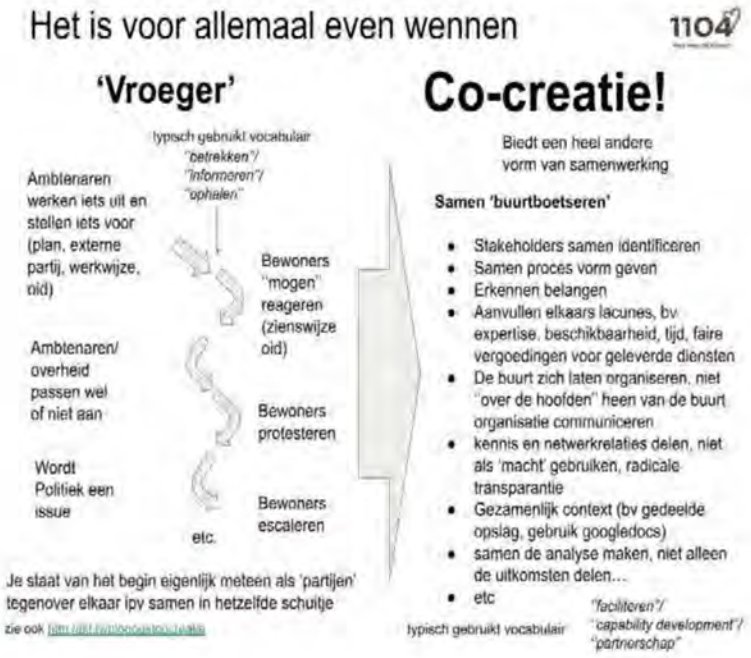
2. Er is een werkmethode van co-creatie met de gemeente opgezet. Dat heeft veel leerervaringen voor Samen Stad Maken opgeleverd.

Om zoveel mogelijk mensen te betrekken (zonder dat het mensen extra inspanning of tijd kostte) is Hart voor de K-buurt (HvdK) actief op zoek gegaan naar de uiteenlopende verhalen en standpunten van buurtbewoners via diverse kanalen bijeenkomsten en locaties. Niet alleen via papier, maar door middel van filmpjes, markten, zelf georganiseerde bijeenkomsten binnen en buiten, of bijeenkomsten die andere groepen organiseerden en waar wij bij konden aansluiten. Ook zijn partijen samen aan tafel gebracht om belangencoalitie te kunnen smeden waar eerst tegenstellingen waren. De bewoners hebben daarnaast vele experts op vele gebieden geraadpleegd, van parkeren tot onderwijs, van winkeliers tot groendeskundigen.



Ook is op zoek gegaan naar de sleutelfiguren in groepen die nog niet vertegenwoordigd waren, zoals jongeren wat resulteerden in een Buurtvisie door en voor jongeren. Er zijn kleinere groepen gehoord, zoals de kunstenaars uit Kruitberg en het Kleiklooster. Tevens zijn de leden van de stadsdeelcommissie gehoord. Deze commissieleden worden aangesproken door veel bewoners. Naar voren uit deze gesprekken kwamen onder andere de Input voor het bouwen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, het creëren van de park-achtige ervaring aan de Karspeldreef oostzijde en meer diversiteit in de horeca. Met dit document is dat gesprek nog niet beëindigd, maar eigenlijk juist

begonnen: een blijvende dialoog op buurtniveau waarin bewoners met elkaar het gesprek blijven aangaan over wat waar kan en gewenst is. Een proces zoals dit in de K-buurt plaatsvindt - gezamenlijk een buurtvisie maken - kan bijdragen aan de sociale cohesie van de buurt. Voorwaarde hiervoor is dan wel wel dat er resultaten moeten worden geboekt. Liefst zichtbare opeenvolgende resultaten die al op korte termijn de bewoners, hun leven en de omgeving beter maken.
Voor het uitgebreide verhaal over de participatie door de buurt - cocreatie, en draagvlak, een overzicht van de belangrijkste instrumenten en het doorlopen proces - wordt verwezen naar de bijlage van de ontwikkelstrategie.
Het vernieuwende aan dit participatietraject is onder andere dat er meer integraal naar de ontwikkeling van de K-buurt gekeken en ingezet gaat worden, met de leefbaarheid, sociale en economische doelen, wat verder gaat dan alleen de bouwkundige plannen. Uiteindelijk is het geen SP geworden, maar is dit vertaald in dit Ontwikkelstrategie. Het wordt op soortgelijke wijze met de buurt naar een SP vertaald.



▶ schema cocreatie



▶ stuurgroep van bewoners en ambtenaren vergadert in de buurt

4 Kader

Het kader waarbinnen een nieuw ruimtelijk plan zich kan ontwikkelen wordt normaal gesproken bepaald door de beleidskaders zoals die onder ander door de gemeente Amsterdam zijn vastgesteld. Voor de K-buurt zijn de belangrijkste:

- Omgevingsvisie Amsterdam 2050;
- Masterplan Zuidoost 2021 - 2040;
- Amsterdam Circulair 2020-2025: De Stadsdonut voor Amsterdam, een instrument voor verandering;

In de K-buurt is er naast dit beleidskader ook een buurtkader toegevoegd. Zeker in deze opgave is het belangrijker binnen het kader te blijven wat de buurt wil. Dat kan buiten het beleidskader vallen. Dit hebben wij in deze Ontwikkelstrategie het Buurtkader genoemd. Dit buurtkader is niet achteraf opgehaald door participatie, maar bepaald aan de voorkant binnen welke voorwaarden de buurt meewerkt aan de ontwikkeling van de buurt. Door de vele discussiebijeenkomsten in de afgelopen jaren is er een gezamenlijk buurtverhaal en een buurtopgave geformuleerd die inmiddels ook bij de leiding van het ambtelijk team geïnternaliseerd is, om hetgeen de buurt wil realiseren. Dit is in aansluiting op het Masterplan.

Afgesproken wordt tussen de gemeente en de buurt om een stedenbouwkundig plan (SP) op te stellen voor de ontwikkeling van K-midden met tenminste 600-900 woningen en voorzieningen en een kerk op Kavel Kempering. Dit SP dient als uitgangspunt te nemen een multifunctionele wijk (woningen/werken/leven) inclusief een schetsontwerp voor de openbare ruimte. Het definitieve concept van het SP, met daarbij de doorlopen participatie, en welke aan het gemeentebestuur van Amsterdam ter goedkeuring kan worden voorgelegd. Daarbij wordt afgesproken dat het SP zoveel mogelijk zal passen in het gemeentelijk beleid en kaders aangevuld met afwijkingen van beleid inclusief de financiële implicaties die Hart voor de K-buurt direct aan het bestuur en de Gemeenteraad zal kunnen voorstellen voor de besluitvorming.

4.1 Beleidskader

Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De omgevingsvisie is dit jaar aangenomen en hierin is veel landelijk en regionaal beleid vertaalt naar een Visie voor Amsterdam.Op de K-buurt hebben de volgende zaken betrekking.
Het principe van de stad gaat van een compacte stad naar een meerkernige stad.
Amsterdam kiest met meerkernige ontwikkeling voor meer evenwicht in de stad en de regio en nieuwe ruimte voor economisch herstel, groei en innovatie. Door het centrum te ontlasten en de verschillende kernen in de regio zich te laten ontwikkelen tot onderscheidende, complete en compacte stedelijke gebieden. Binnen Amsterdam zal de ontwikkeling zich concentreren in en tegen de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Amsterdam groeit op een compacte en duurzame manier.

In de omgevingsvisie is K-midden aangemerkt als hoogstedelijke buurt. Er is in de omgeving van ov-knooppunten een verdichtingsopgave. Tegenover gerichte verdichting staat behoud van bestaande luwe en groene kwaliteiten. De Karspeldreef is aangewezen als stadsstraat of stadslaan waar ter hoogte van K-midden een ontbrekende schakel zit. In de stadslanen is ruimte voor een sterke bomenstructuur. Deze lanen maken dan ook deel uit van de hoofdbomenstructuur. In de profielen is ruimte voor verschillende modaliteiten, waaronder in ieder geval ongemotoriseerd verkeer en ov. Hoogwaardig openbaar vervoer (snel en dus een beperking van de oversteekbaarheid van de laan) neemt hier vaak een belangrijke plek in om ook de delen van de stad die verder liggen van bestemmingsgebieden dichterbij te halen. De voorzieningenstructuur is langs de lanen anders dan langs de stadsstraten. Als ze er zijn, dan vooral op kruispunten en hoeken en minder fijnmazig. Aan de lanen moet vooral goed gewoond kunnen worden. Dit vraagt om een zorgvuldige overgang van de private woonruimte naar de publieke ruimte.

Een media opleidingsinstituut naar de K-buurt?
Het nieuwe conservatorium komt in Zuid. Gaan we dan hierna dan wel spreiden?

Van Doornick:

"vanaf nu scherp erop letten dat dit soort instellingen juist op andere plekken komen."

Visiekaart Amsterdam 2050

Algemeen
- luwe gebieden
- gemengde gebieden
- centrumgebied
- bedrijventerrein
- bebouwing buiten de agglomeratie
- gemeentegrens Amsterdam

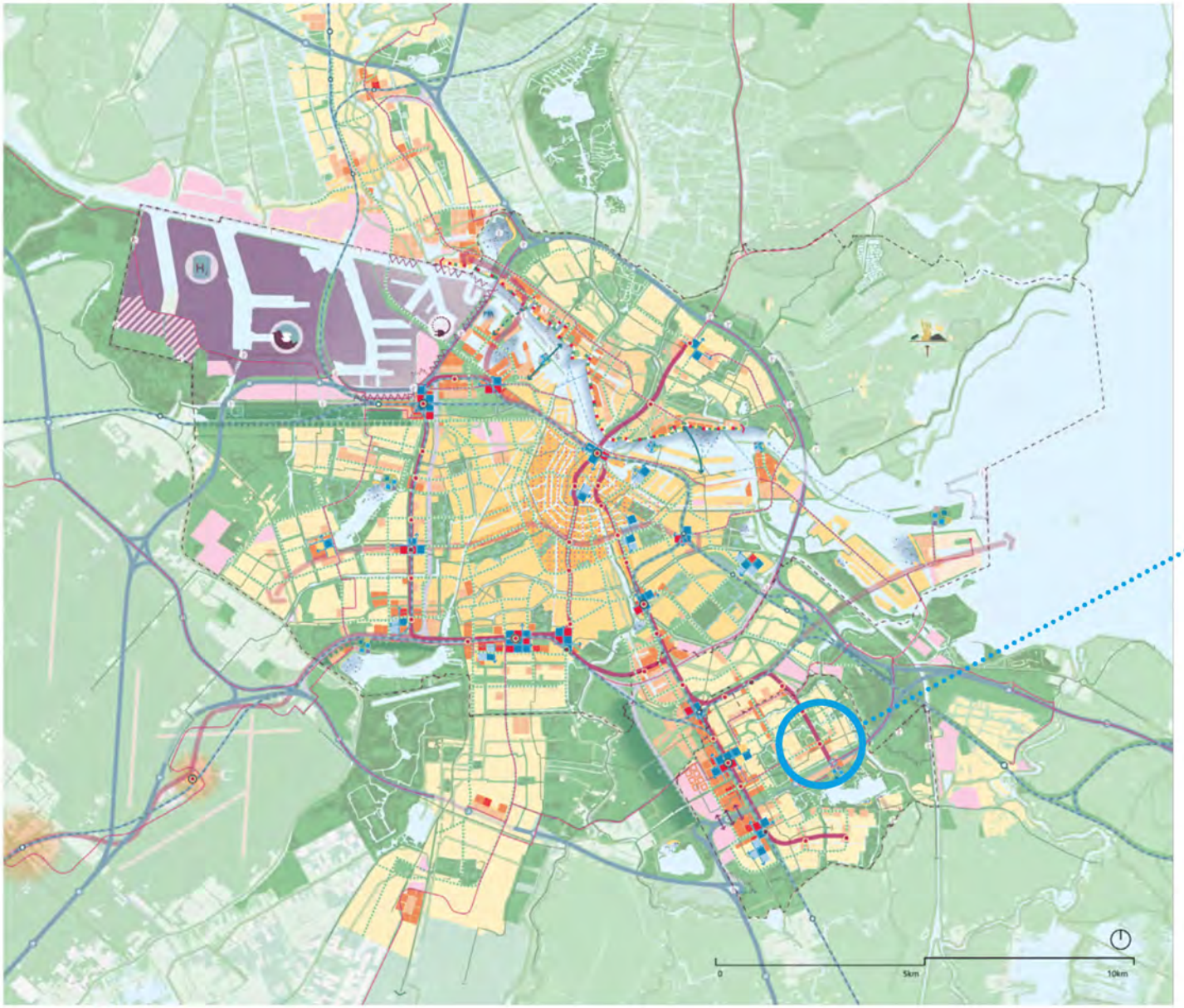
Groen en landschap
- park en landschapspark
- landschap
- water
- stadsstrand
- dijken

Verbindingen
- netwerk van stadsstraten en stadslanen
- lange-lijnen-fietsnetwerk
- verbinding stad en landschap
- verkleinen barrièrewerking
- metro met station
- hoogwaardig openbaar vervoer
- spoorweg met station
- verdeelring A10 met een belangrijke functie voor stedelijk verkeer
- rijksweg met afrit
- veerverbinding
- brug over het IJ
- indicatie oeververbinding
- zoekgebied Passenger Terminal Amsterdam

Stedelijke ontwikkeling
- luwe stadsbuurt
- gemengde stadsbuurt
- hoogstedelijke buurt
- hoogstedelijk centrum
- kleinschalige ontwikkeling en transformatie
- pilotgebied grootschalige intensivering
- regionale ontwikkeling rond haltes Noord/Zuidlijn
- havengebied en industrie
- afgestemde ontwikkeling stad en haven
- havengerelateerde bedrijvigheid en logistiek

Plekken met stedelijke betekenis
- stationskwartier
- kenniskwartier
- stedelijk centrum
- groen-blauwe hotspot
- groen-blauwe kralenketting
- centrumgebied

Energie en duurzaamheid
- voorkeursgebied windenergie op Amsterdams grondgebied
- opslag duurzame energie
- circulaire hub
- energiehub Hemweg
- tegengaan bodemdaling, vergroten biodiversiteit



▶ Visiekaart Omgevingsvisie Amsterdam 2050



▶ Uitsnede Zuidoost uit Omgevingsvisiev

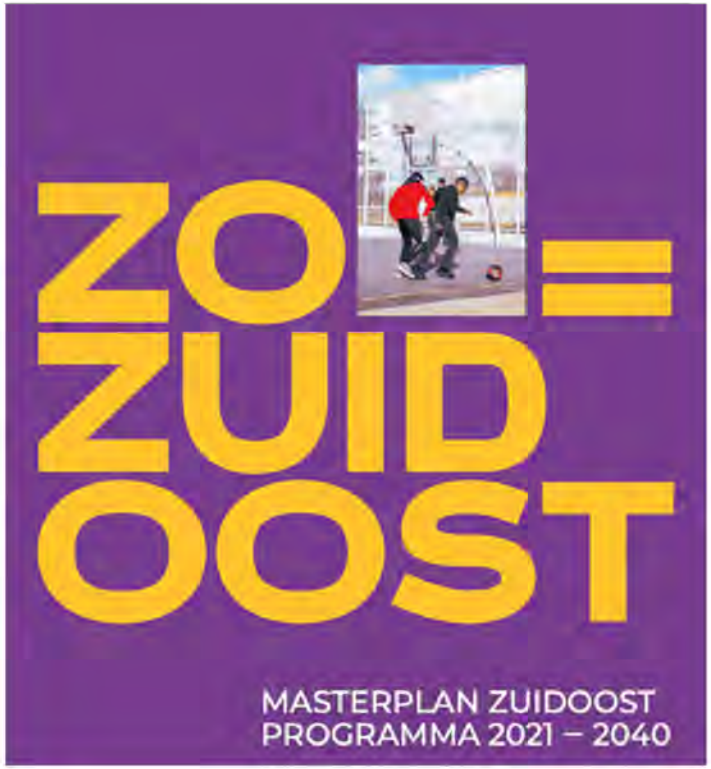
Amsterdam wil een inclusieve stad zijn. Een stad waar Amsterdammers en nieuwkomers zich kunnen thuis voelen en die de bewoners ontwikkelkansen biedt. Een inclusieve stad is ook een ongedeelde stad. Dat betekent dat kansen om je te ontwikkelen overal in de stad even groot zijn. Het betekent ook dat we grote verschillen in ervaren kwaliteit van leven en concentraties van achterstanden en maatschappelijke problemen tegengaan. Tegengaan segregatie is een van de grootste opgaven, zeker voor de K-buurt.

Een van de strategische keuzes die de omgevingsvisie maakt is die voor Rigoureus Vergroenen. De omgevingsvisie verenigt daarmee de wens om meer stedelijke kwaliteit te ontwikkelen met de noodzaak om de stad klimaatbestendig en leefbaarder te maken voor mens, dier en plant. Het vergroenen krijgt zijn beslag in het landschap, in de buurt en op en rondom gebouwen. Daarbij wordt gezocht naar innovatieve oplossingen om de leefomgeving in de hele stad groener te maken.Voor dit plan wordt hier extra aandacht aan gegeven voor het Fort Kraaiennest-gebied als tuin van de buurt met moestuinen en een parkachtig landschap rond de oostkant van de Karspeldreef die het Bijlmermuseum, Bijlmerweide en Gaasperplas verbindt en ruim baan voor voedselbossen door de hele K-buurt.
Een ander onderdeel van de Omgevingsvisie is Samen de stad maken. De K-buurt wordt in de omgevingsvisie genoemd als één van de voorbeeldprojecten:

In de K-buurt is de gemeente samen met het buurtplatform Hart voor de K-buurt en de corporaties een stedenbouwkundig plan aan het maken. De buurt zit aan het stuur en de ambtenaren faciliteren en produceren. Belangrijk daarbij is dat het plan niet alleen woningen oplevert voor nieuwe bewoners, maar ook de huidige bewoners veel brengt. Daarnaast wil de buurt haar eigen DNA behouden. De buurt heeft gestreden en van het bestuur een sterke positie gekregen in de plannenmakerij. Ook hebben zij zich geprofessionaliseerd omdat er binnen een jaar een SP moet liggen. Er is financiële ruimte geschapen om professionals in te huren als dat nodig is. Het SP wordt uiteindelijk door het buurtplatform gepresenteerd aan de gemeenteraad, waarbij het plan bestaat uit een goede basis met extra's of opties.

Masterplan Zuidoost 2021-2040

Er zijn veel zorgen over de leefbaarheid en veiligheid in Zuidoost. Nog steeds hebben veel bewoners problemen op het gebied van wonen, gezondheid of inkomen. Vaak meer dan in de rest van de stad. Daarvoor is een aanpak nodig die vele jaren vergt. Want veranderen kost tijd. Die aanpak moet gaan leiden tot een structurele verbetering voor de bewoners in het algemeen en voor jonge, opgroeiende bewoners van Zuidoost in het bijzonder. Daarom is Het Masterplan Zuidoost opgesteld. Het Masterplan wil voor de kinderen die nu in Zuidoost worden geboren zorgen dat er in 2040 een prachtig en kansrijk stadsdeel voor ze klaar ligt, waar ze al hun talenten verder kunnen ontwikkelen en dezelfde kansen krijgen als kinderen in de rest van Amsterdam. Om deze complexe problematiek het hoofd te bieden is een integrale aanpak nodig met interventies op verschillende niveaus, in verschillende domeinen in de levenssfeer van inwoners. Daarbij is nodig dat er vanuit de verschillende onderwerpen effectiever wordt samengewerkt. Door met het Masterplan vol in te zetten op onderwijs, jeugd en gezin (opvoedondersteuning laagdrempelig en dichtbij), wonen en werk, worden de oorzaken van kansenongelijkheid structureel aangepakt.
Met een relatief extra jonge populatie is K-midden bij uitstek een buurt waar dit masterplan relevant is.



De Stadsdonut van Amsterdam: een instrument voor verandering

Gemeente Amsterdam heeft 'The Doughnut Economics' van Kate Raworth vertaald in de Stadsdonut voor Amsterdam. De Donuteconomie wordt voorgesteld als hét model voor een florerend, sociaal rechtvaardig en duurzaam Amsterdam.In het eerlijke en sociale model van de Donuteconomie staat groei en overconsumptie niet meer centraal. Er is geen sprake van ongelijkheid en wordt er niet te veel van onze planeet gevraagd. In het Amsterdam van de toekomst wordt er daarom geleefd in de Stadsdonut.
Het is wel belangrijk tussen de onderste ring en de bovenste ring van de donut te blijven voor een florerend leven in 'het deeg van' de donut. De onderste ring vormt de ondergrens van de donut en is het sociaal fundament met een sterke sociale basis voor iedereen. De bovengrens van de donut is het ecologisch plafond; het vormt de begrenzing van waar het ecologisch veilig is voor de planeet.

In het Amsterdam van de toekomst wordt er daarom geleefd in de Stadsdonut. Hier is de stad een thuis waar mensen tot bloei komen, op een florerende plek, en waar tegelijkertijd het welzijn van alle mensen en de gezondheid van de hele planeet wordt gerespecteerd. Het resultaat is een plek waar sprake is van veiligheid en sociale rechtvaardigheid en waar Amsterdammers gezond, verbonden, zelfstandig en handelingsvaardig zijn.



4.2 Buurtkader

In dit ontwikkelstrategie is al genoemd dat K-midden zich mag ontwikkelen binnen de beleidskaders, maar nog belangrijker is wat de buurt wil en wenst. Hierover is al jaren gepraat en is een verhaal ontstaan. Dit kan worden gezien als het buurtkader.

4.2.1 Verhaal van de K-buurt

Voor we het verhaal van de K-buurt vertellen is er één opmerking vooraf te maken. Er is een verdichtingsopgave in heel Amsterdam. Anders dan in veel andere delen van Amsterdam, wordt dit door velen in K-buurt niet als iets negatiefs gezien.

De K-buurt snakt naar nieuwe voorzieningen en heeft na ArenaPoort de potentie om de tweede kern van Zuidoost te worden met een bovenwijkse functie en als aanloophaven van Amsterdam voor mensen uit Gooi en Almere. Er is zeker een deel van de bevolking die dit omarmt. Echter de nadruk die wordt gelegd op enkel de noodzaak tot verdichting van de K-buurt roept spanning op, omdat dit van bovenaf wordt opgelegd. Als dit meer organisch gebeurt met de wensen vanuit de buurt erbij zoals de wens voor extra betaalbare woonruimte voor jongeren van de buurt of een levendig plein, niet doorklieft door een metrostation, dan kan dit 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 voor de K-buurt biedt benutten.

De Gooiseweg wordt in de omgevingsvisie aangemerkt als stadsstraat. Het buurtkader trekt deze door tot en met het plein. Het buurtkader voorziet in meer leven en bruis, maar wel met een concentratie daarvan op/rondom het plein. Zodat in het centrum van de buurt meer muziek op straat kan worden gemaakt door optredens, bijeenkomsten, of vanuit de meegebrachte (auto)speakers. De buurt wil hiervoor een akoestische bubbel creëren, waardoor hier meer geluid kan worden gemaakt. Door een bubbel blijft de overlast beperkt en kan het in de gebieden eromheen juist rustiger kan blijven. De westzijde van het plein kan overgaan in een parkachtige omgeving die aansluit bij Bijlmerweide en de overgang van Bijlmermuseum naar Gaasperdam. Het groen kan worden gebruikt als ontmoetingsruimte en als ruimte om in te



▶ Bewoners in 2016 pleiten voor een goed plein als hart van de buurt.

sporten en te bewegen. Bij groen wordt ook gedacht aan voedselbossen Dit draagt bij aan de biodiversiteit en het tegengaan van klimaatverandering.

4.2.2 Hoe wordt gewerkt in K-midden

De K-buurt heeft de principes van de Donut-economie omarmt en werkt aan het vergroten van de sociale rechtvaardigheid en (sociale) duurzaamheid. Dit doet zij met behulp van het concept van 'Cities for All' van WeMakeThe.City en met behulp van de 'Just City Index' (JCI) van dr. Toni Griffin dat in Amsterdam door Women-MakeTheCity is toegepast in o.a. adviesrapport Ontwikkelstrategie Amstel III en Ontwikkelstrategie ArenAPoort; Visie Ontwikkeling Vernieuwing Hoptille. De Black Lives Matter beweging en het daaruit voorgekomen Zwart Manifest dient eveneens als een inspirerend kader voor het creëren van een rechtvaardige K-buurt.









▶ Impressies van door bewoners aangedragen beelden voor het hoogstedelijk midden van de K-buurt.

Black Lives Matter en het Zwart Manifest

De Black Lives Matters #BLM bracht veel in beweging een raakte een snaar in heel Zuidoost. Op 10 juni 2020 kwamen meer dan 10.000 mensen naar het Nelson Mandela Park; zwart, wit en alles wat daartussen zit. Jong en oud.

Dit plan kan niet los gezien worden van wat daar naar boven kwam. Voor wie is deze plek? Het gaat niet alleen om diversiteit, wie heeft een plek aan tafel. Het gaat om inclusiviteit: wie bepaalt überhaupt wie aan tafel zit, en in het kader van dit plan: wie zich waar op welke wijze in de openbare ruimte gedraagt, het culturele verblijven in de buitenruimte "Die angst zit in jou...", een leefritme en sluitingstijden van een winkelcentrum en horeca wat past bij een gemeenschap van grotendeels Afro Caribische origine, het eindelijk als bewoners gehoord worden in plaats van het mogen uiten van wensen die vervolgens slechts als proces worden afgevinkt.



Het Zwart Manifest wat sindsdien verscheen biedt inspiratie en aanknopingspunten en sluit goed aan bij visie van en voor K-buurt. De kern van het Manifest voert naar artikel 1 van de Grondwet: gelijkheid in investeringen en gelijke behandeling in alle aspecten van het leven zoals educatie en ontwikkelkansen, wonen, zorg en welzijn. Deze buurt en de mensen in deze buurt zijn lang niet gezien, gehoord en gekend terwijl deze buurt de stad en Nederland juist veel te bieden hebben. Voor wie daar geen affiniteit mee heeft, zijn er altijd voldoende andere plekken om te wonen. Zie, een plek in Kraaiennest.





WomenMakeTheCity en WomenMakeSoutheast

WomenMakeTheCity is een onafhankelijke beweging van vrouwen die zich inzet voor een rechtvaardige stad. WMTC bevraagt de heersende norm, en zorgt ervoor dat het perspectief en de behoefte van groepen wordt meegenomen in beleids- en gebiedsontwikkeling. WomenMakeTheCity is partner in de ontwikkeling van de sociaaleconomische en fysieke leefomgeving in buurten, wijken en gemeenschappen. WMTC vindt een inclusieve en rechtvaardige stad, buurt en samenleving belangrijk. De slogan van WMTC is: ''Samen bouwen aan een rechtvaardige stad, buurt en samenleving waar niemand vergeten wordt." WMTC heeft een Vrouwenraad die zich stedelijk focust op overkoepelend beleid voor gebiedsontwikkeling.

Zuidoost heeft haar eigen Vrouwenraad: WomenMakeSoutheast (WMS), een divers collectief van vrouwen met roots in Amsterdam Zuidoost die zich inzet voor een rechtvaardig en sterk stadsdeel en tegen gentrificatie, segregatie en kansenongelijkheid. WomenMakeTheCity streeft naar een inclusieve en rechtvaardige stad, met gelijke kansen voor iedereen. Daarom werken we vanuit de Just City Index (JCI), een model dat universele waarden voor een rechtvaardige stad centraal stelt, en deze middels indicatoren meetbaar maakt.

Voor meer informatie, neem een kijkje op www.designforthejustcity.org/.



De Just City Index

De Just City Index (JCI) is een op waarden gebaseerde plannings- en ontwerpmethodiek en alternatief denkkader voor stedelijke ontwikkeling en inrichting. Deze beproefde plannings- en ontwerpmethode werkt vanuit 12 universele waarden die voor alle gebruikers van de stad belangrijk zijn, zoals Acceptatie, Eerlijkheid, Veerkracht, Betrokkenheid en Welvaart.

Aan de twaalf JCI Waarden zijn 50 indicatoren gekoppeld waarmee kan worden vastgesteld in welke mate de JCI waarden terug te vinden zijn in de ontwikkelvisie, -strategie en ontwerpplannen. Zo horen bij de JCI Waarde Welvaart, de indicatoren voorspoed, veiligheid, bescherming, geborgenheid en gezondheid. Een aantal voorbeelden:

- Zo is deze waarde **Welvaart** heel belangrijk geweest voor het WorldofWork concepten de **"leefstart in plaats van woonstart"** voor de jongeren
- De waarde **Veerkracht** (duurzaamheid, toekomstbestendigheid, aanpassingsvermogen) is heel belangrijk geweest voor het komen tot **inkorten van het metrostation.**
- De waarde **Eerlijkheid** (gelijkwaardigheid, gelijkheid, verdienste, transparantie) is heel belangrijk geweest voor het maken van een **opstap-buurt voor wie hier woont** inplaats van verdringing door gentrificatie).
- De waarde **Acceptatie** (vertrouwen, tolerantie, respect, verzoening, inclusie, empathie, erbij horen)is heel belangrijk geweest in het naar voren halen van **de stem van de jongeren en goede plekken geven aan de culturele groepen** die nu onder de brug leven of elders hun heil moeten zoeken.
- De waarde **Mobiliteit** (toegankelijkheid, connectiviteit) is heel belangrijk geweest voor **integraal gelijkwaardige toegankelijkheid** en het opnemen van bouwnorm NEN 1814 in de bouw tenders.
- De waarde **Identiteit** (vitaliteit, spiritualiteit, trots, karakter, schoonheid, authenticiteit) is van belang voor het karakter van Kraaiennest en het Quatro 1104 gevoel, het DNA van K-buurt en de trots that there is so much unity in diversity.
- De waarde **Democratie** (inbreng/stem, stakeholderschap, protest, conflict, debat) is van belang geweest een anders soort **co-creatie-in-plaats-van-participatie** traject te doen na de participatie staking van 2018
- Meer **reflectie** op de ontwikkelstrategie vanuit het Just City Index



Bouwen aan de Rechtvaardige stad met de Just City Index in de Stadsdonut:

De Just City Index (JCI) is een op waarden gebaseerde plannings- en ontwerpmethodiek voor stedelijke ontwikkeling en is goed bestand tegen politieke en marktdruk. Het is dan ook een uitstekende toolkit voor het geven van de nodige richting aan de stad die Amsterdam wil zijn. De Just City Index is een beproefde methodiek voor het tot stand brengen van de beoogde duurzaamheid en sociale rechtvaardigheid in buurten met bloeiende communities. Met andere woorden, met behulp van de Just City Index kan concreet invulling worden gegeven aan het realiseren van de doelstellingen van de Stadsdonut van Amsterdam.

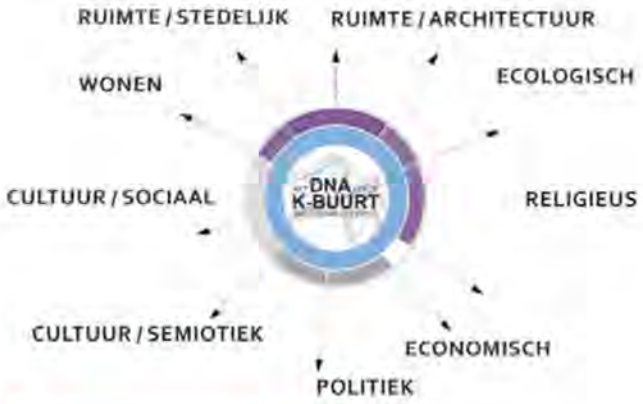
Een voorbeeld: In een rechtvaardige stad is sprake van eerlijkheid. Eén van de indicatoren van de JCI Waarde Eerlijkheid is gelijkwaardigheid: 'het op gelijke of gelijkwaardige manier verdelen van middelen, status, rechten, macht en voorzieningen.'

Om gelijkwaardigheid bij het ontwerpen van de publieke ruimte te realiseren dient er vergelijkend te worden gekeken naar:

- Hoe middelen verdeeld worden in andere vergelijkbare buurten in de stad;
- Hoeveel (sociale, economische, financiële en duurzame) investeringen er in de openbare ruimte worden gedaan in vergelijkbare buurten in de stad;
- Wat voor status van leven, wonen en ondernemen vergelijkbare publieke ruimten - zoals pleinen en straten - hebben in vergelijkbare buurten in de stad;
- De rechten en de macht die verschillende typen stakeholders (ook bewoners) in het ontwerpproces hebben in vergelijkbare buurten in de stad.

De Just City Index is dan ook een bruikbare tool-kit voor het geven van de nodige richting aan de ontwikkeling van een duurzame en sociaal rechtvaardige K-buurt. In de K-buurt telt iedereen mee en en is plek voor iedereen. Dat kan van de grotere zaken zoals het plein waar iedereen elkaar kan ontmoeten tot aan een openbaar toilet, of bankjes waar geen armsteunen zijn in het midden. De nodige investeringen in voorzieningen en openbare ruimte dienen bovendien van gelijkwaardige aard en kwaliteit te zijn; net zoals die van andere, naburige wijken in ontwikkeling zoals Amstel III of de ObaNext op de Zuidas.





▶ Weergave van meervoudig perspectief benadering van DNA K-buurt



▶ Buurtvisie Jongeren. Document met daarin ook de methodologie is te downloaden via: www.bit.ly/K-middenbuurtvisiejongeren. Compilatie video van de discussie: https://youtu.be/F6Lke9qacV0

4.2.3 Opgave

De K-buurt moet een wijk worden **waar naast wonen ook wordt gewerkt en waar reuring/ bruis is.** Maar wel op een manier dat het DNA van de buurt kan blijven bestaan (www.bit.ly/dnakraaiennest). 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 binnen- als buitenruimte. Nu de dreef is verlaagd en de barrièrewerking is weggenomen, mogen nieuwe gebouwen niet zorgen voor een hernieuwde barrièrewerking: niet door de vorm maar ook niet door leefomgevingen van elkaar te scheiden. Dit vraagt dat er in de nieuwe gebouwen een groot aandeel sociale woningen komt, zodat ook in het nieuwbouw deel bestaande netwerken zich kunnen vormen. Ook is er behoefte aan betaalbare werkruimtes. Er zijn veel startende bedrijven in de sectoren food, zorg, onderwijs, transport, mode, kleding, detailhandel en bouw, veelal als zzp-er. Bewoners zijn positief over de ontwikkelingen in de K-buurt. Ondanks dat er nog een groot gevoel van sociale onveiligheid is neemt het gevoel van overlast en onveiligheid de afgelopen jaren iets af. Recent zijn er echter diverse geweldsincidenten geweest, gerelateerd aan de drillrap-cultuur en het drugscircuit. De K-buurt weer perspectief geven kan alleen worden opgelost door meerjarig te investeren in de oorzaken van de problemen. Problemen die moeten worden weggenomen liggen op het gebied van opvoeding, scholing, werk en inkomen

Geluid

Geluid is een belangrijk thema in de buurt. Zowel het recht om geluid te maken als men zich gezellig verpoost. En het recht om te klagen als men daar last van heeft. In het plan voor de buurt is goed nagedacht over geluid.

K-midden als centrum van de K-buurt is een krachtig pleidooi voor een gezellige buurt, een buurt met bruis en levendigheid. naar voren gekomen. Een groot deel van de mensen van de K-buurt is van Afro-Caribische afkomst, heeft een ritme wat langer de nacht in gaat dan 22:00 uur. Daarom is het van belang dat het plein en de horeca die hier komt, de mogelijkheden bieden hiervoor.

Bruis in de buurt from a Ghanian point of view

Er is voor gekozen de levendigheid te concentreren. Een levendige plek in het midden van de buurt. Een plek voor horeca met terras, een plein waar je een elkaar kan ontmoeten en een markt. Daarnaast ook af en toe een evenement. Het plein wordt grotendeels omgeven door bebouwing. Op deze manier wordt een 'akoestische bubbel' gecreëerd. De keuze van het concentreren van de bruis op één plek betekent dat dan dat de rest van de buurt rustig is.

Om geen onnodige overlast te hebben is er onderzocht of zo'n akoestische bubbel mogelijk is. Op voorstel van de buurt is door een gespecialiseerd bureau onderzocht op welke manier zoveel mogelijk verspreiding van geluid kan

worden voorkomen. Daarbij is gekeken naar de configuratie van de bebouwing. Hoe voorkom je geluidslekken naar achterliggend gebied. Er is gekeken naar de hoogte van het plein. Er is gekeken naar maatregelen om geluid te absorberen. Bij het uitwerken van het plan worden de lessen meegegeven in een programma van eisen aan de ontwerpers van gebouwen en openbare ruimte.

Veiligheid

Veiligheid gaat naast de daadwerkelijke veiligheid over het veiligheidsgevoel. De K-buurt is groen en is 's avonds niet goed verlicht en geeft niet het gevoel dat er mensen zijn die je zien als er wat naars met je gebeurt. Meer dan een derde voelt zich wel eens onveilig in de buurt. Daarnaast zijn er de echte incidenten. 8% van de mensen van 15 jaar en ouder geeft aan te slachtoffer te zijn van geweld. Het zelfde percentage geldt voor vermogensdelicten of vandalisme. Niet alleen de slachtoffers worden hierdoor geraakt. Het zal maar een naaste van je zijn. Het gevoel dat je toevallig op de verkeerde plek zijn op het verkeerde tijdstip, geeft een onveilig gevoel. Onveiligheid is een reden om binnen te blijven en niet meer op straat te gaan.

Naast de noodzaak te erkennen dat er op perceptie gebaseerde schuring bestaat, is het ook nodig te erkennen dat er daadwerkelijk gedrag kan zijn (en is), waar stadsbrede normen worden overschreden, zeker waar het gaat om extra kwetsbare groepen als LHBTI, vrouwen, bewoners met een fysieke beperking. Daadwerkelijk verkeerd gedrag actief aanpakken, helpt ook met het wegnemen van drijvers van ongewenste perceptie

Veiligheid wordt mede bepaald door regels en handhaving van de regels. De buurt zet in op een handhaving blauwdruk op en rond dat centrum. Een aanpassing van wat er dan gehandhaafd wordt, een Apv die voor een stadsdorp kern met uitgaan en leven geschikt is. Een veiligheidspost voor bijvoorbeeld boa's, straatcoaches etc waardoor ''veiligheid'' een fysieke plek in de wijk heeft.



▶ Politiepost in kader van een onderzoek

4.2.4 Welke problemen lossen we op

Op een metaniveau het probleem van een buurt die heel lang figuurlijk zowel als letterlijk **als achterkant van de stad heeft gefunctioneerd**. In het verleden zijn er veel ingrepen geweest die **elk voor zich zijn geoptimaliseerd en samen een suboptimaal** resultaat hebben geleverd.

- Zo is er de hoge kant van de Kameleon die nu schaduw levert op het plein,
- Zo is er de uitgang van de metrostation waar mensen nu de Karspeldreef op rollen in plaats van op het plein.
- En is er een gebouw op de hoek van Kromwijkdreef en Karspeldreef - als overblijfsel van het busstation - wat algemeen als foeilelijk wordt gezien.

Nu is de kans het integraal op te pakken en goed aan te pakken.

Eén van de grote uitdagingen is om een **mooi "geheeld" Hart voor de Buurt** te creëren maar tegelijk **geen leeg plein**, vooral een plein met leven, leven zoals de mensen hier leven. Als het warm is komt de BBQ en de muziek naar buiten. En dat komt vaak met een auto.

Op **geluidsgebied** kan veel verbeterd worden. Met dit plan maken we enerzijds leven in de buurt mogelijk, ook in avond, op het plein wat als een akoestische bubble zal functioneren. Door het leven vooral bij het Metrostation te concentreren kan het in de omringende gebieden van K-buurt rustiger blijven en kan er een handhavings blauwdruk komen op het plein waardoor het verhogen van de zoveel gewenste "bruis" in de buurt gepaard kan gaan met tegelijk verhoging van de veiligheid. We maken een omslag van een veiligheidssysteem van wat voelt als 'iedereen wegwensen uit de openbare ruimte' naar 'ogen op straat en sociale controle'. Daar hoort ook leven op straat bij. Op dit moment wordt een aantal groepen bijna uit de openbare ruimte weggedrukt met name Antilliaanen en de Surinaamse mannen. Dit plan biedt daar een oplossing voor. Ook de onzichtbare groep LHBTI verdient een plek en zij die de Afrikaanse cultuur willen doorgeven en uitdragen.

Een van de grote issues is dat door **gentrification** zorggemeenschappen uit elkaar vallen en sociale veiligheid minder wordt. Samen met het Masterplan worden er ontwikkelmogelijkheden voor de jongeren van de buurt geschapen. **De ontwikkelmogelijkheden voor de jongeren** staat op de aller hoogste plek van de buurt tezamen met het kunnen wonen in betaalbare woningen. Daarom hebben we met dit plan, bovenop de originele woning doelstelling 500 betaalbare jongerenwoningen erbij weten te creëren.

Teveel jongeren hebben in het begin moeite met zelfstandig leven en simpelweg huur betalen. Daarom bieden we ze **niet alleen een woonstart maar ook een leefstart** via een samenlevingsopbouw concept van wonen samen met steun in ondernemen en loopbanen. Dit haakt in bij The WorldOfWork wat **startende ondernemers** van de buurt mogelijkheden geeft



In Kraaiennest there is unity in community



verkeersinfarcten Karspeldreef westkant

en een wijkeconomie helpt te gaan draaien.

Belangrijk blijft om een **goed lopend winkelcentrum** te behouden en bezoekers van buiten de buurt naar de buurt toe te trekken om zo die wijkeconomie te ontwikkelen en versterken. In een tijd dat juist veel winkels sluiten omdat de online economie steeds sterker wordt. Buurtgerichte winkels zijn gewenst en horeca ook. Deze komen alleen als er ook voldoende klandizie is. Daarom wil de K-buurt bovenlokaal relevant zijn en allure en aantrekkingskracht ontwikkelen. Op Zuidoost niveau wordt vaak gesproken over 'het spoor als ruggengraat'. Daarbij wordt bedoeld dat de Oost en de Westkant gelijkwaardig moeten worden ontwikkeld en verbonden blijven. Het is daarom tijd en noodzaak om te investeren aan deze kant van het spoor en ook deze kant van het spoor niet alleen een woongebied te maken wat als wingewest kan dienen voor arbeidskrachten aan de westkant van het spoor maar een eigenstandig gebied wat als tweede entree van Zuidoost kan functioneren. Met dit plan kan deze buurt van een mono-functionele slaapwijk een multifunctionele woon, werk en leefwijk worden.

Qua mobiliteit zijn de files en verkeersopstoppingen op de Karspeldreef en de niet doorlopende fietsverbindingen zaken die de buurt verholpen wil hebben. Ook de aansluiting van de Karspeldreef op de Gooiseweg is niet optimaal en kan beter en zoals bij de Bijlmerdreef met dubbele rotondes worden aangesloten. Met dit plan wordt sporten en veilig spelen voor de kinderen beter en komen er vele voorzieningen extra de wijk in

De buurt omarmt verstedelijking en verdichting maar zoekt tegelijkertijd vergroening en lange zichtlijnen met oriëntatie in de buitenruimte; waar voedselbossen kunnen zijn en sociale veiligheid verhoogd wordt,. Extra groen op de oostkant van de Karspeldreef bij de torens in het groen concept en extra groen in de openbare gezamenlijke tuin van Fort Kraaiennest.

4.2.5. Ambitie van K-midden: 3 scenario’s

Dat de problemen hoog zijn in de buurt is duidelijk. Om de ambitie van de buurt duidelijk te maken is samen met de buurt gewerkt aan drie scenario's: De buurt heeft zelf ook bijgedragen aan extra ontwikkeling van buurt en stad: via het behoud van de directe metro verbinding M53, via de extra 500 betaalbare jongerenwoningen in dit plan en via enorme inzet voor participatie innovatie in de stad.

Standaard scenario

Het standaard scenario is het pakket wat de K-buurt gewoon zou krijgen als elke andere buurt in de stad op basis van het concept van ''de complete stad'' waarin alle buurten van alles een beetje krijgen en zo alle buurten gemiddeld het-zelfde worden.

Investeren in de randen van de stad (opplus scenario)

Met de omgevingsvisie die inzet op het extra ontwikkelen van de randen in de stad en het Masterplan in gedachten voorziet dit scenario in extra investeringen Dit scenario voorziet in een afwijking van ‘’de complete stad’ maar zet in op een eigen identiteit voor K-midden, een rol in het groot-stedelijk tapijt en een cluster van woningen en programma en wijkeconomie die elkaar synergie geven waarbij K-buurt een jongerenta-lentontwikkelbuurt kan worden en extra geïnvesteerd in leefbaarheid.

Bij deze ambities horen ontwikkelingen en ruimteclaims waar extra investeringen voor nodig zijn van de stad.

We spreken bij dit scenario over het opplus scenario.

Topscenario

DDe buurt en de mensen in de buurt geloven dat K-buurt werkelijk de beste buurt van Nederland kan worden. Een Parel van Amsterdam om mee te pronken. Bijzondere architectuur kan het op de kaart zetten. Er wordt gekeken naar wat bijvoorbeeld het Guggenheim museum voor Bilbao heeft gedaan. En een grootstedelijke functie naar de K-buurt. Denk bijvoorbeeld aan het Urban Nation concept als museum/experience in Berlijn



Het Guggenheimmuseum in Bilbao als voorbeeld van een succesvolle stadsvernieuwing. Frank Gehry, 1997

Bilbao en Frank Gehry: Design en Allure kunnen een stigma van een gebied doorbreken. Zoals de Bijlmer nog te vaak wordt geassocieerd met ghetto, had Bilbao een tijd geleden een zelfde soort stigma gekeurd doorterreur vanwege het geweld van de ETA.

Na de ernstige economische crisis die de stad doormaakte in de jaren 90 besloot men dat het tijd werd voor een nieuwe, modernere koers en dat Bilbao leefbaarder moest worden. Hoogtepunt van deze stadsvernieuwing is onder andere het Guggenheim.

Museum naar ontwerp van Frank Gehry. Mede hierdoor is Bilbao een toeristische trekpleister geworden en inmiddels gekend om andere waarden. K-midden kan door de toevoeging van architectonische allure veranderen van stadsrand naar nieuw centrum met verblijfskwaliteit.

Deel I: Sociaal

1.1 Sociale Context

De K-buurt is een ontwikkelbuurt. In de sociale schouw is na te lezen op welke onderdelen een inspanning vereist is om deze buurt op het Amsterdamse gemiddelde te krijgen. De verschillende gemeentelijke programma's ondernemen hierop actie. Hieronder een korte samenvatting. Naast de zorgelijke aspecten in de buurt wordt ook ingezet op het stimuleren van de sterke punten in de buurt. Grote verscheidenheid aan culturen, bovengemiddelde zelforganisatiekracht, zelfs de omgevingsvisie 2025 heeft de K-buurt daarvoor in een apart kader benoemd. In de K-buurt heeft een zeer geslaagd experiment met buurtbudgetten plaatsgevonden, welke algemeen in Amsterdam Zuidoost, zo niet in heel Amsterdam als voorbeeld wordt gesteld, op het gebied van democratisering en buurtontwikkeling via HvdK. De kernkwaliteiten van de K-midden worden onder andere beschreven in het DNA van de buurt (www.bit.ly/dnakraaiennest).

Top 7 sociale opgaven K- midden

1. Segregatie en tweedeling op financieel, sociaal en cultureel gebied tussen bevolkingsgroepen in de buurt (dat is een algemeen Amsterdams probleem, ook benoemd in de omgevingsvisie, en extra relevant in K-midden) Dit wordt opgepakt door aandacht voor onderstaande opgaven en door steun te geven aan de zelf-organisatie van de buurt

2. Werkloosheid (in 2020 was de geregistreerde werkloosheid K- midden 19,1%, Amsterdam 10% , landelijk 3,8%). Dit wordt opgepakt vanuit het programma WPI/ Zuidoost werkt/ en door WorldOfWork concept

3. Armoede (bijna de helft van de van de jongeren heeft een minimuminkomen), en als gevolg daarvan schulden. Dit wordt opgepakt vanuit Armoede WPI (Amsterdam kent veel regelingen voor mensen met een laag inkomen) en Schuldhulpverlening vanuit WPI (gebruik in K- midden is bijna 3 keer zo hoog als stedelijk) en ondersteuning van grassroots maatschappelijke initiatieven o.a. via het Social Pact.

4. Jongeren laag opgeleid en/ of zonder diploma. Dit wordt opgepakt vanuit Zuidoost werkt/ WPI in samenwerking met Jongerenpunt en door horizon verbredings activiteiten als onderdeel van WorldOfWork Concept. Gekeken wordt of een iZone opleiding kan landen in K-buurt als onderdeel van WorldOfWork concept.

5. Lage citoscores basisschoolleerlingen. Hier wordt vanuit de basisscholen aan gewerkt. Daarnaast worden kinderen in hun algemene vorming door ouders begeleidt in Boeninhuis (stichting SES) vanuit de ontwikkelbuurtenaanpak.

6. Eenzaamheid (veel alleenstaanden, veel eenoudergezinnen). Dit wordt opgepakt vanuit het welzijnswerk volwassenen vanuit de sociale basis. Tevens zal in jongerentalentontwikkelbuurt aandacht gegeven worden voor intergenerationeel zorg en solidariteit. Ook taal is soms een grote barrière.

7. Tegengaan van de verleiding van het snelle criminele geld. Een vroege signalering, samen met actief veiligheidsbeleid en meer kansen vanuit verbeteringen vanuit bovenstaande opgaven.

In 2021 is het Masterplan Zuidoost 2021-2040 vastgesteld. Hierin staan drie hoofddoelen beschreven: duurzame verbetering van het perspectief voor de jeugd, van de veiligheid en van de leefbaarheid. Om die doelen te verwezenlijken zijn tientallen maatregelen op papier gezet, variërend van goede voorzieningen in de buurt voor jongeren tot de komst van opleidingstrajecten in combinatie met stage of werk. Bijzonder is dat van alle ambities wordt bijgehouden of er daadwerkelijk resultaat wordt geboekt. Een voorbeeld: een kwart van de kinderen en jongeren in Zuidoost groeit momenteel op in een gezin met een minimuminkomen. In 2025 moet die trend dalend zijn. In 2030 moet het cijfers op het Amsterdamse gemiddelde liggen, nu 17 procent. De buurt vindt het belangrijk dat dit soort percentages niet verbeteren doordat de bevolkingssamenstelling wordt veranderd via de import van bewoners met betere gemiddelde statistieken. Op dit moment wordt gewerkt aan een uitvoeringsagenda van het Masterplan.

1.2 Sociale opplus opgave en topscenario

In het bovenstaande scenario bestaat er een standaardpakket aan voorzieningen, voor jongeren en senioren, voor parkeren etc gebaseerd op het aantal woningen en bewoners. Gezien de opgaven en basisprogramma's wordt er als onderdeel van het ontwikkelbuurten programma in de K buurt een extra inzet gepleegd op de volgende thema's::

1. Jongerentalent-ontwikkelbuurt
2. Opstapbuurt
3. Behoud DNA en gemeenschap en identiteit

Jongerentalent ontwikkelbuurt

Jongeren hebben de toekomst, Maar in de K-buurt lijkt dit niet te gelden. Verkeerde voorbeelden en te weinig mogelijkheden drijven een klein deel van de jongeren op het verkeerde pad. Ondanks dat dit een klein deel is, zorgt dit voor grote onrust. Niet alleen bij de ouders, maar in de hele gemeenschap. Dat een klein deel niet op het rechte pad blijft, mag nog een wonder heten, want een groot deel van de jongeren heeft geen diploma en/of werk en leeft in armoede. Of ziet dit om zich heen. Een koud huis of te weinig aandacht voor de jongeren is heel gewoon. Dat ligt niet aan de ouders, maar aan de omstandigheden. Waar er geen geld is voor de basiszaken als het betalen van de huur of gas/licht, water. Wat leidt tot stress en gezondheidsproblemen, waardoor ouders het nog zwaarder hebben in vergelijking tot een opvoeding zonder problematiek. Perspectief voor deze jongeren is er niet. De jongeren worden te weinig geholpen om perspectief te zien. Goede rolmodellen en voorbeelden zijn er, maar zijn voor de jongeren niet of nauwelijks zichtbaar. Een betaalbare woning is niet te koop of te huur. Voor een starter op de woningmarkt zonder goede baan of opleiding is een eigen plekje waar je je kan ontwikkelen en volwassen kan worden een utopie. Om dit te doorbreken is er talentontwikkeling nodig en een flink aantal betaalbare jongerenwoningen. Deze jongerenwoningen in combinatie met de voorzieningen moeten het mogelijk maken voor jongeren om een goede start te maken met hun zelfstandige leven in de buurt. Een mogelijkheid om te kunnen blijven wonen in de buurt tijdens de overgang naar volwassenheid en daarna. Dit kan met eventuele begeleiding waar ook ruimte voor wordt gecreëerd in het plan. Extra aandacht dient er te zijn voor eenoudergezinnen, mensen die er alleen voor staan. Bouwen door de buurt en voor de buurt kan mogelijk worden gemaakt door een "aantal" locatie voor CPO/Wooncoöperaties te reserveren.

Het ontwikkelen van talent bij jongeren begint al op vroege leeftijd. De talenten dienen gezien te worden: iedereen hoort erbij en 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. Het welbevinden, de autonomie en de betrokkenheid van de kinderen/jongeren staat centraal. Bouwen aan een goede relatie, zodat de jeugd zich in een prettige en veilige sfeer met elkaar kunnen ontwikkelen. De wijze waarop die ontwikkeling plaatsvindt is heel verschillend en dient aan te sluiten op de behoefte van het kind en de steeds complexer (digitale) omgeving. In Amsterdam Zuidoost spelen daarnaast ook maatschappelijke uitdagingen zoals meertaligheid, diversiteit, sociale ongelijkheid en armoede een rol. Deze realiteit heeft tot gevolg dat kinderen heel wat competenties nodig zullen hebben om hun leven en hun omgeving mee vorm te geven. Om hen al deze competenties mee te geven wordt gewerkt aan een integrale en



Jongerentalent ontwikkeling

gecoördineerde samenwerking tussen onderwijs, welzijn, jeugd, sport, cultuur en zorg. Want jongeren ontwikkelen zich het beste als er interactie en afstemming is tussen hun verschillende leefwerelden (school, thuis en vrije tijd).

Voor de K-buurt wordt een extra inzet gepleegd op onder andere oefenruimte voor brassbands, tijdelijke talentenhuis, activiteiten door de buurt zoals jongerenfestival, K-buurtTV, extra onderwijsondersteuning voor jeugdigen door middel van extra bijlessen, zowel leerondersteuning als huiswerkbegeleiding en voorleesmoeders. Tevens is extra inzet nodig ter bevordering van beweging en ontmoeting met goede speel- en sportvoorzieningen. Onder andere door de upgrade van het Fort Kraaiennest gebied tezamen met programmering-upgrade: versterkt K- zone sports en anderen uit Zuidoost zoals stichting SES. Hieronder passen daarnaast ook het ontwikkel-je-buurt programma van Hart voor de K-buurt en de Gemeente en de voedselbossen door de K-buurt. Ook deze programma's en geprogrammeerde voorzieningen dragen bij aan de doelen zoals geformuleerd in het Masterplan Zuidoost.

Opstapbuurt

De ambitie is om van de K-buurt een 'opstapbuurt' te maken: om voor de huidige bewoners kansen te vergroten en de wijk als geheel op te waarderen. Een buurt waar mensen de ruimte krijgen zich te ontwikkelen, waarin bewoners een volgende stap in hun leven kunnen maken. Geen hippe broedplaats maar liever een ambachtsschool of sociale activiteiten van Grass-



▶ Jongeren in studio 1104

roots Organisaties zoals Cirkel van Harmonie, Stichting AYNT, Stichting Women Motivation & Integration, Kleiklooster, huiselijk geweld organisaties en kerkgenootschappen.
Voor de K-buurt is het thema dan ook 'talentontwikkeling'. Er is in de buurt veel interesse voor de 'urban culture'. Er worden muziek, videoproducties, mode en festivals gemaakt die deze cultuur uitdragen. Dit leent zich om een wijkeconomie op te bouwen. Hierbij wordt gedacht aan studio's, werk- en ontmoetings- en opleidingsruimte, dan wel een combinatie hiervan, zodat dit kan uitgroeien tot een eigen creatieve industrie. De ambitie van opstappen geldt ook voor de woningmarkt. De K-buurt dient een buurt te zijn waarin bewoners een volgende stap kunnen zetten. Zie hiervoor ook het economische deel.

DNA en gemeenschap

De K-buurt kent vele culturen met hun eigen cultuur en gewoonten. Deze komen op veel plekken samen: gewoon bij mensen thuis, binnen verenigingen of kerkgenootschappen. Maar ook vluchtiger 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 niet minder belangrijk. Deze gemeenschappen vertegenwoordigen het sociaal kapitaal. Het is van grootste zorg om deze gemeenschappen in stand houden, omdat dit de buurt leven geeft. Gentrificatie dreigt dit te ontkrachten door de stijgende huizenprijzen, krappe woningmarkt en het toewijzingsbeleid. Hierdoor wordt het vooral jongeren moeilijk gemaakt om in de buurt te blijven wonen en dreigen deze (zorg) gemeenschappen uit elkaar te vallen. Er zijn bovendien ook implicaties voor de veiligheid. Mensen worden anoniem en kijken niet meer naar elkaar om.

Het behouden van de identiteit en gemeenschap in de buurt betekent ook dat je in de buurt oud kan worden. Er is al een grote groep ouderen. En dat aantal zal toenemen. Het is de bedoeling om in samenwerking met de corporatie Woonzorg Nederland een aantal ouderenwoningen te realiseren. Hierbij wordt samengewerkt met lokale gemeenschappen zoals de moskee en kerken. Deze woningen en voorzieningen bieden samen met het Henriette Roland Holst huis en de Korenhorst een plek om oud te worden in deze buurt. Extra aandacht is hierbij nodig aan de routes richting de winkels en voorzieningen. Routes dienen geschikt te zijn voor scootmobiels om veilig van de ouderencentra naar de belangrijkste voorzieningen te komen.

De K-buurt kent vele vele culturele en zorggroepen. Zoals het DNA van de K-buurt ook aangeeft is dit een prachtig onderdeel van de K-buurt wat gekoesterd, behouden en gefaciliteerd moet worden. Voorbeelden die in het traject naar boven zijn gekomen zijn het initiatief als een Mandir tot initiatieven zoals Luthers Hof en Stichting Women Motivation & Integration. Velen zijn op zoek naar betaalbare ruimte. Door naast de zorggroepen twee buurtgerichte medische centra te realiseren wordt die beschikbaarheid voor zorg in de buurt gegarandeerd, zowel voor jongeren als voor ouderen..Daarbij zijn in de zorg veel werkgelegenheidsmogelijkheden voor jongeren. Bijkomend voordeel is dat verschillende leeftijdsgroepen elkaar in de buurt ontmoeten.

K-midden is een inclusieve buurt. Hierbij hoort speciale aandacht voor kwetsbare groepen, zoals verborgen dakloosheid, vluchtelingen, ongedocumenteerden. Vanuit het principe van de opstapbuurt, geen verdringing maar verbetering, wordt ingezet om locaties en voorzieningen toegankelijk te houden of te maken voor de mensen die aan de rand van de maatschappij terecht zijn gekomen. In de K-buurt zijn ze welkom. Vanuit ontwikkel buurten wordt gewerkt aan een passende aanpak voor groepsmannen gericht op ondersteuning en versterking van de participatie en een andere beleving van hun verblijf in de openbare ruimte. In de K-buurt worden geen bankjes meer geplaatst met rugleuningen midden op het bankje. Dit is bedacht door mensen die alles hebben, zoals een bed in een warm huis. De mensen die dit niet hebben en het moeten doen met een bankje in de open lucht wordt zelfs ontzegt om hier te liggen. Een 24 uurs toiletvoorziening bij het buurthuis, facilitering van grassroots maatschappelijke initiatieven die opvang en toeleiding verzorgen om deze mensen van de rand van de maatschappij terug in de maatschappij te krijgen.
Er zal extra aandacht aan taal moeten worden gegeven omdat het niet kunnen lezen en schrijven of alleen in Engels kunnen communiceren barrières legt. In het traject K-middencocreatie is van vele kanten het geluid gehoord hoe het kan dat sommigen vanuit landen van herkomst al 30 jaar hier zijn en nog steeds geen Nederlands kunnen. Het mag niet zo zijn dat rolmodellen vanuit migranten gemeenschappen geen moeite doen het Nederlands te spreken. Juist zij moeten het voorbeeld geven en anders niet als rolmodel fungeren.
Als laatste punt, maar daarom niet minder belangrijk is dat 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 koopwoningen nodig. Daarmee krijgen starters de mogelijkheid om een woning in hun wijk te kopen, of komt er doorstroming 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 en door te groeien en er hun werk in te vinden. Er is grote behoefte aan instrumentarium om het toewijzingsbeleid te kunnen vormgeven.



▶ Stichting Women Motivation & Integration

Deel II: Economisch

In samenwerking met de buurt is de gemeente bezig met de ontwikkeling van het gebied. Dit deel richt zich op de economische voorzieningen. Onderdeel hiervan zijn allereerst de uitkomsten van de gesprekken met Hart voor de K-buurt. Daarnaast heeft Economische Zaken in 2018 voor K-midden een advies voor de economische voorzieningen opgesteld. Dit advies is nog steeds relevant. Hieronder worden hieruit de belangrijkste aspecten weergegeven.

Economische context

Bij de sociale situatie is al aangegeven dat er veel werkeloosheid is in de K-buurt. De werkloosheid was 18,6% in 2020, maar neemt af. Het voorzieningenniveau is laag. Het winkelcentrum bestaat uit twee supermarkten en verschillende andere winkels. Er is een markt op de dinsdag, deze markt heeft toekomstperspectief. Er zijn enkele horecaondernemingen en een aantal culturele voorzieningen in de buurt. Ook is er weinig bedrijvigheid, ondanks dat veel mensen werkzaam zijn in de sectoren zorg, onderwijs, transport, detailhandel en bouw. Wel is er de goede infrastructuur voor bedrijven en voorzieningen: de bereikbaarheid met openbaar vervoer, auto en fiets zijn goed.
De meeste winkels en bedrijven bevinden zich langs de as van de metrolijn, waar metrostation Kraaiennest zich bevindt, en de Karspeldreef waar het winkelcentrum.De Kameleon gelegen is in de plint en op de 1e verdieping. Ontmoetingsplaatsen zoals horeca liggen langs de oostelijke kant van het winkelcentrum De Kameleon, met de entree gericht op het metrostation Kraaiennest. In het verlengde van de horecabedrijven zijn er voorzieningen zoals een broedplaats/atelier, bedrijfsverzamelgebouw en zorgvoorzieningen. De consumentgerichte dienstverlenende bedrijven liggen versnipperd ten zijde van de Karspeldreef. Tegenover het winkelcentrum en het metrostation Kraaiennest, bevinden zich religieuze voorzieningen met een paar kantoren.



▶ Lancering van nieuwe videoclip door Quatro Vision

Opstartbuurt

De huidige situatie van de economische voorzieningen was het startpunt van het gesprek tussen hart van de K-buurt en de gemeente. Er is een grote informele economie in de buurt. Die bestaat niet alleen uit snorders en drugsdealers, maar ook uit kappers, nagelverzorgers, kleding-, mode- stoffen- en cateringbedrijven aan huis. Door toevoeging van bedrijfsruimte krijgen ondernemers de kans zich te ontplooien. In deze buurt zouden ondernemers een kans moeten krijgen om zo de formele economie te versterken.



▶ Optredens op het evenemententerrein onder de metrobaan

Het is belangrijk om vanuit de bestaande krachten een identiteit te geven aan het gebied. Deze moet aansluiten bij de bevolking en talent in de buurt. De identiteit van mediahub spreekt erg aan. Er zijn veel jongeren die bezig zijn met media, video's en het maken van clips. Deze jongeren zouden in deze buurt een plek moeten hebben om te groeien in het ondernemerschap. Een mediacollege en ondersteuning voor startups kunnen hieraan bijdragen. Bovendien is het internationale karakter een belangrijk deel van de identiteit. De buurt kent mensen uit veel verschillende culturen die elkaar kunnen ontmoeten.

Het is belangrijk dat de bewoners niet alleen een sleutel krijgen van een woning maar geholpen worden met het begin van een zelfstandig leven daar hoort ook inkomen werk en ondernemen bij. Het is daarom de grote wens om een samenlevingsopbouw project voor hen te

kiezen waarin jongerenwoningen gecombineerd zijn met ontwikkelingen op ondernemerschap baan transitie en loopbaanontwikkeling. Waar kansen in de buurt worden gecreëerd. Dit vraagt inzet op wijkeconomie. Waarvoor ook betaalbare bedrijfsruimte moeten beschikbaar zijn. Er is een latent grote wijkeconomie in de mediasector van videoproductie tot muziek en het bouwen van merken en labels. Voorbeeld van een nieuwe ondernemer kan zijn een Halal Slagerij Opleiding: een bedrijf met een school en winkelruimte. Het nieuwbouwgedeelte leent zich voor de toevoeging van kleinschalige creatieve kantoorruimte.
K-midden kent een hoog percentage zzp-ers, meer dan in Zuidoost gemiddeld en in Amsterdam gemiddeld. Het aanbod voor kleine betaalbare units waar deze zzp'ers kunnen werken, is nog beperkt. Ontmoetings-flexwerkruimtes voor deze doelgroep zijn er op dit moment ook niet in de buurt. Betaalbare en geschikte ruimtes voor starters en kleine zelfstandigen worden idealiter ondersteund met ruimtes voor onderlinge ontmoeting en mogelijkheden tot studieruimte, flexwerkplekken, het organiseren van workshops. Ondergeschikte horeca binnen zo'n bedrijfsverzamelgebouw is eveneens denkbaar. Door het creëren van kleinschalige bedrijfsruimten in de plint kan er op de verdieping ruimte worden geboden aan kleinschalige kantoorruimte. Er is ook behoefte aan ruimte voor commerciële dienstverlening, deze wordt ook op de begane grond gerealiseerd. Denk bijvoorbeeld aan een opleiding, zakelijk ondernemers advies, kapper, nagelsalon, fietsenmakers. Ook consumentgerichte dienstverlening en winkeliers in K-midden zouden veel meer kunnen profiteren van elkaars bezoekersstromen indien zij zich bevinden in elkaars loop.



Voorbeelden van net startende en reeds gevestigde K-buurt media cultuur ondernemers

Bedrijfsruimte

Bedrijven die vallen in de milieucategorie tot 3.2 zijn mengbaar met woningen. Bedrijfsruimte past het beste in de plint met daarboven kantoor of wonen. Bedrijfsruimte moet voldoen aan een aantal voorwaarden, zoals dat bedrijven bij voorkeur grondgebonden zijn, een verzwaarde vloerbelasting kennen, extra isolerende wanden en plafonds dan wel afzuiginstallaties nodig hebben bij menging in stedelijk gebied, een hoger plafond nodig hebben (tot zes meter) en een roldeur om te laden en te lossen en laad- en losvoorzieningen in de omgeving. Bedrijfsruimte kan mits goed logistiek ontsloten en sociaal veilig ingepast ook aan de achterkant van een bouwblok worden georganiseerd. Het hoeft niet altijd een zichtlocatie te zijn. Bedrijfsruimte is geschikt voor maakbedrijven, zoals bijvoorbeeld cateringbedrijven, naaiateliers, meubelmakers of loodgieters.
Naast deze specifieke ruimtelijke eisen die soms inpassing van bedrijven in een gemengde buurt lastiger maken, vergt het realiseren van bedrijfsruimte extra aandacht. Bedrijfsruimte levert over het algemeen per vierkante meter minder opbrengst op dan andere functies (zoals detailhandel of dienstverlening) en is daarom economisch minder interessant om te ontwikkelen. Om voldoende en goede bedrijfsruimte te realiseren zijn er de volgende aandachtspunten:

1. Expliciet bestemmen: Door expliciet in bestemmingsplannen de functie bedrijfsruimte toe te kennen wordt ander gebruik dan bedrijfsruimte uitgesloten. Momenteel wordt er

veel gewerkt met gemengde bestemmingen, hierdoor blijft de programmering flexibel. Dit biedt de mogelijkheid om de ruimte voor een veel hogere prijs te verhuren dan een productief bedrijf kan betalen. Het advies is daarom om bedrijfsruimte expliciet te bestemmen.

2. Sturen bij erfpachtuitgifte:Bij de uitgifte van grond in erfpacht zijn er meerdere momenten waarop gestuurd kan worden op het programma. Dat kan middels de afsprakenbrief, realisatieovereenkomst en de erfpachtovereenkomst. In die overeenkomsten kunnen de bouwplannen worden vastgelegd, hierin kan dus het aandeel en type bedrijfsruimte worden opgenomen. De bestemming bedrijfsruimte wordt dan in de erfpachtakte vastgelegd.

3. Ruimtelijke eisen: De bestemming in de erfpachtakte is ook van invloed op de grondprijs die wordt gehanteerd. Hiervoor is het wel van belang dat niet alleen de bestemming maar ook het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke eisen van bedrijfsruimte. Een bedrijfsruimte is een pand waarin een bedrijf goed het werk kan doen; een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. De grondprijs is dan marktconform passend bij het gebruik als bedrijfsruimte. Deze grondprijs is een stuk lager dan de grondprijs die gerekend wordt voor bijvoorbeeld kantoren of commerciële voorzieningen.

Er is behoefte aan betaalbare bedrijfsruimte. Er vindt nu een onderzoek plaats naar hoe de realisatie van betaalbare bedrijfsruimte kan stimuleren.
In Amsterdam worden op verschillende plekken gemengde gebieden met bedrijfsruimte ontwikkelt. Voorbeelden zijn de productieve wijken Hamerkwartier en Buiksloterham. Maar ook in bestaande woonbuurten wordt bedrijfsruimte toegevoegd. Hieronder twee voorbeelden in Amsterdam waar bedrijfsruimte is toegevoegd.

Detailhandel

Het winkelcentrum is relatief nieuw. In het winkelcentrum zitten twee supermarkten in verschillende segmenten. Er is weinig tot geen leegstand. In het winkelcentrum zijn nu veel grote ruimtes. Grote winkelruimtes zijn vaak te groot voor startende winkeliers en/of dienstverlenende bedrijven. Het huidige aanbod sluit niet aan bij de totale behoefte aan ruimte die er is. Er is behoefte aan kleine buurtgerichte winkelruimtes.
Buiten het detailhandelscluster De Kameleon is er enige ruimte voor detailhandel gericht op de dagelijkse boodschappen. De marktruimte is 1.000m^2 (Bureau Stedelijke Planning, 2018) wanneer daadwerkelijk de voorziene woningaantallen worden gerealiseerd. Als er extra detailhandel wordt gerealiseerd dan moet dat dichtbij het huidige winkelcentrum en het plein.



▶ De Kameleon
NL Architects, 2012

De Nieuwe Vaart - Cruqius

Dit bedrijvencentrum bestaat uit 65 bedrijfsunits en vier woningen, verdeeld over vier bouwlagen. Er zitten verschillende soorten bedrijven, zowel showrooms, ateliers, kantoren en bedrijfsruimte. Er is een tweede maaiveld gecreëerd, waardoor er extra parkeerruimte is en de units goed bereikbaar zijn. Het formaat is 18.000m² met een FSI van twee. Door vier woningen op strategische plekken is de sociale controle verhoogt.



▶ Luchtfoto van De Nieuwe Vaart
BNB Architecten, 2009

Imagewharf - Minervahaven

Imagewharf omvat 17.500m² bouwvolume op bijna 1,5 hectare grond. Het is een combinatie van bedrijfsruimte, ateliers en kantoren met als doelgroep de creatieve industrie. Het zijn drie gebouwen verbonden door een tuin. Verschillend in karakter, gelijk in functionaliteit met flexibele ruimtes - zoals ateliers en loft offices. Bovendien zijn er twee ruimtes die verhuurd kunnen worden voor evenementen.



▶ Imagewharf, Minervahaven
Affaire d'Architecture, 2019

Een nieuw bestemmingsplan zal detailhandel aan de oostzijde van het plein mogelijk maken. Het is van belang om de verbinding tussen het huidige winkelcentrum en de nieuwe detailhandel te maken. De iets grotere zaken eventueel aan de dreef en in de looproute naar het winkelcentrum. Dit is zichtbaar vanaf de andere kant van het spoor. De toevoeging van detailhandel niet spreiden, maar clusteren op een plek. Detailhandel dat nu aan de achterkant van het winkelcentrum zit, kan eventueel verplaatst worden naar de andere kant van het plein. Zodat het meer in de loopstroom komt en zichtbaarder is.



▶ De markt op de oude locatie: langs de Karspeldreef

Markt

In de uitwerking van de Marktvisie voor stadsdeel Zuidoost is vastgesteld dat de markt bij Kraaiennest toekomstbestendig is. De markt draagt bij aan de leefbaarheid in het verzorgingsgebied. De markt heeft een relatie met het winkelcentrum: beide functies versterken elkaar. De markt kan na aanpassingen aan het metrostation weer terug voorlangs langs de Karspeldreef.

Horeca

Rondom het metrostation Kraaiennest behoort horeca tot de mogelijkheden. De buurt snakt naar diversiteit aan horeca. Zoals bleek uit huidige cijfers over bedrijvigheid, is er nog weinig horeca in deze buurt. Nu is de horeca vooral aangewezen op het bedienen van eigen buurtbewoners. Uit onderzoek blijkt ook dat er ruimte is voor horeca. De ruimte is 500m² (Bureau Stedelijke Planning, 2018). Gezien de toevoeging van woningen en het lage aandeel horeca lijken deze getallen aan de lage kant te zitten. In het Opplusscenario is 1.000m² horeca opgenomen. Wij zien de volgende mogelijkheden voor horeca:



- Horeca dient zo dicht mogelijk bij het bestaande winkelcentrum gerealiseerd te worden. Het toevoegen van dag-horecazaken op een zichtlocatie is aan te bevelen. Hierbij ook denken aan het verplaatsen van bestaande horeca op onlogische plekken naar het plein.
- De verblijfsduur in het winkelgebied wordt verlengd met een horecabezoek, voeg daarom horeca met terrasfunctie toe. Daghoreca ligt voor de hand. Avondhoreca kan rondom het plein.
- Vanuit de buurt is er een voorkeur voor ook een echte fastfood keten, naast de andere diversiteit aan horeca. De gemeente Amsterdam zet in op een gezonde stad, waar verleidingen om ongezond te leven worden teruggebracht.
- De voorkeur gaat uit naar horeca op basis van sociaal ondernemen. Dit kan het buurtgerichte karakter ondersteunen, waarmee de horeca ook als een soort 'wijkonderneming' kan opereren. Ook dienen er plekken te zijn waar zakelijk mensen elkaar kunnen ontmoeten die vanaf de A9 met de auto komen en vanuit de stad met metro 53

- In de tijdelijkheid wordt er nagedacht om ondernemers uit de buurt, World of Work (WoW) en de World of Food (WoF) een tijdelijk onderkomen te geven in containers op het plein. Als dit gerealiseerd wordt, is voor de komende tijd geen extra horeca nodig. Indien WoF komt, is het denkbaar dat bij het vertrek er ondernemers in Kraaiennest willen blijven. Die zouden dan kunnen landen in de plint van de nieuwe gebouwen aan het plein, net als de andere ondernemers in de tijdelijke containers. Als WoF niet komt, dan is er plek om vanuit de buurt horeca gerichte initiatieven te ondersteunen.

Horeca past het beste aan het plein, dichtbij de metrohalte en in de loopstroom naar het winkelcentrum. Horeca gericht op werkenden kan gecombineerd worden met kantoorruimte. Verschillende kleine horecaconcepten hebben de voorkeur, denk aan drie à vier vestigingen



▶ Impressie dakterras culturele voorziening

Culturele voorzieningen

Broedplaatsen, verzamelgebouwen voor artistiek talent, bieden ruimte aan startend creatief talent en ambachtelijke ondernemers. Ruimte voor creatief talent in de buurt, kan bijdragen aan de revitalisering en aantrekkelijkheid van de buurt. Vanuit broedplaatsen ontstaan doorgaans exposities en bijzondere initiatieven. Met de huidige vier broedplaatsen en 76 cultuurvoorzieningen in Zuidoost is het aanbod aan broedplaatsen op dit moment nog vrij beperkt.Het is denkbaar dat de broedplaatsen voor creatief talent gekoppeld wordt aan een bedrijfsverzamelgebouw met kleine bedrijfsruimtes.
Museale functies landen in veel gevallen op locaties waar al een aantrekkingskracht is op bezoekers uit binnen- en buitenland. Voor zo'n vestigingsstrategie wordt vaak gekozen omdat de consument steeds vaker verschillende bezoekdoelen combineert: naast het winkelen, bezoekt men de horeca in combinatie met het museum. In de K-buurt wordt het (toekomstige) Bijlmermuseum een trekker van het gebied. Bovenop het voorzieningengebouw komt een uitzicht plek. In de toekomst zijn andere culturele of leisure magneten welkom een plek in de K-buurt te vinden. De culturele voorzieningen en het winkelcentrum waar veel mensen komen vullen elkaar aan.

Programma

In het ruimtelijk deel wordt een overzicht gegeven van het economische programma. Het advies uit 2018 is vertaald in specifieke metrage per voorziening. De gemeente is eigenaar van alle grond en kan deze in erfpacht uitgeven. Daarmee heeft de gemeente extra sturingsmogelijkheden op het programma, zowel publiek als privaatrechtelijk. Een van de uitgangspunten bij het bepalen van de toevoeging aan economische programma is het aantal nieuwe woningen. In dit plan kunnen ongeveer 1250 nieuwe woningen gerealiseerd worden. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021) staat de ambitie om voor iedere nieuwe woning in dit gebied ook 5m² werkplekken te realiseren. Dat kan zowel kantoor- als bedrijfsruimte zijn. Als we die systematiek gebruiken komen we uit op 6.000m².

Niet alleen de omgevingsvisie geeft aanleiding tot toevoeging van werkruimte in dit gebied. Het is bekend dat er vraag is naar werkplekken, de buurt geeft dit ook aan. Zo neemt het aandeel werkplekken in Zuidoost toe. Dit draagt bij aan meer sociaaleconomische kansen voor inwoners. De leefbaarheid in gemengde wijken is beter. Het biedt ruimte om te werken of ondernemen in de buurt.

Deel III: Ruimte

1 Programma

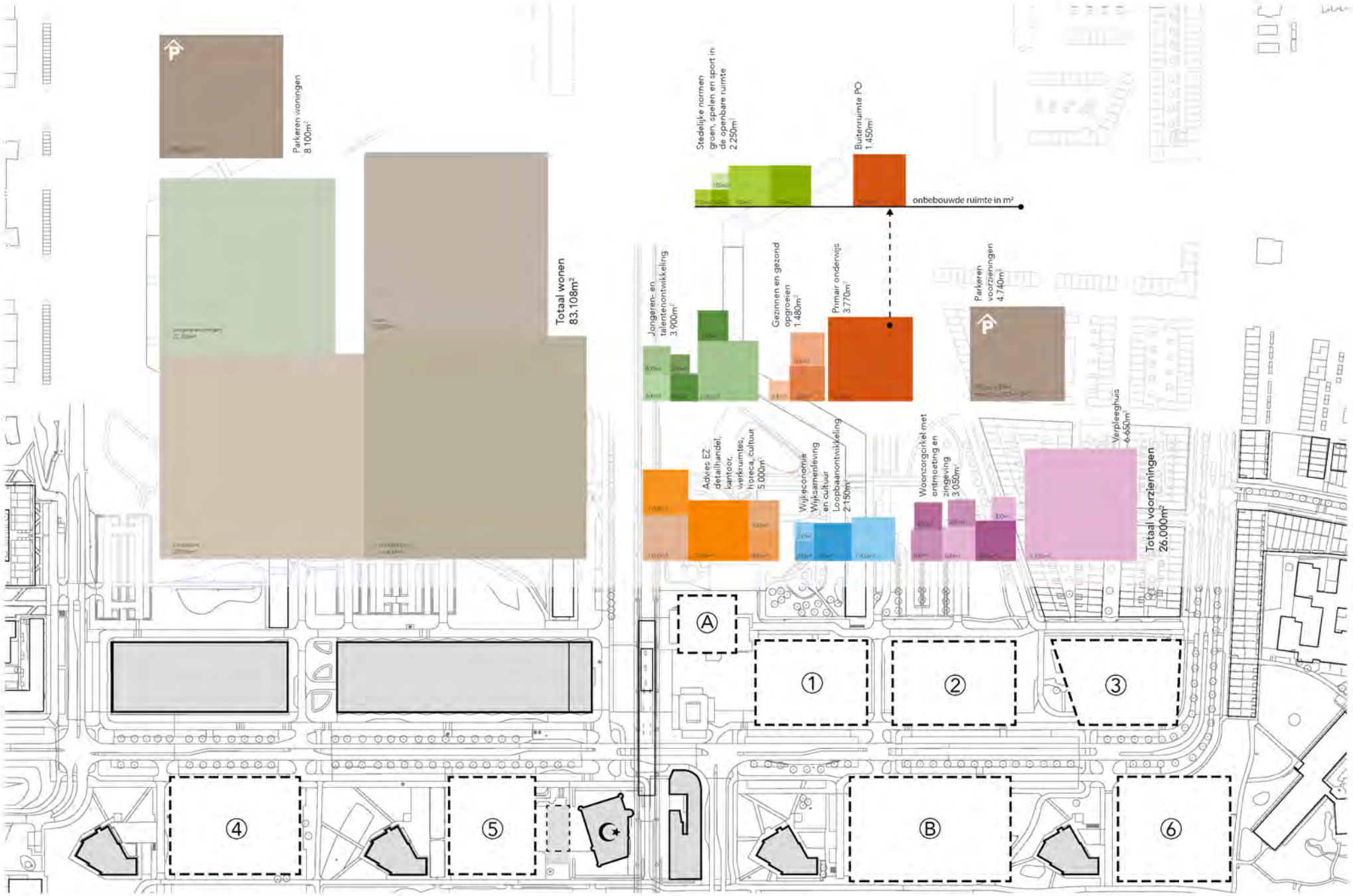
1.1 Woonprogramma

Het uitgangspunt was om 600-900 woningen in K-midden toe te voegen met een gedifferentieerd aanbod en extra aandacht voor de goedkope voorraad. Hierdoor komen er ruime mogelijkheden voor mensen die start willen maken op de woningmarkt en worden er extra 1- en 2-kamerwoningen toegevoegd. Om te zorgen dat dit echt een jongerenontwikkelbuurt en een opstapbuurt wordt, worden 750 woningen volgens de normale verdeling gerealiseerd van 40/40/20 (40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector) en daarbovenop bevat het woonprogramma 500 woningen extra voor starters. Het grootste deel hiervan moet beschikbaar komen voor jongeren uit de K-buurt, Bijlmer dan wel Zuidoost. Ook wordt ingezet op begeleiding bij de eerst stappen in zelfstandig leven. Niet alleen een woonstart maar ook een leefstart (zie ook sociaal en economie). Hierbij wordt aangesloten op het in de buurt al aanwezige tijdelijke woonconcept van HVO Querido voor jongeren met verschillende kwetsbaarheden en het Masterplan Zuidoost en het te ontwikkelen concept World Of Work en de ervaring van Wooncorporaties die specifiek zich richten qua strategie op starters en jongeren. Een deel van deze woningen zal 'zelf' worden gebouwd door wooncoöperaties op te richten, zo mogelijk met corporaties om de noodzakelijke expertise toe te voegen.

In de K-buurt bestaat meer dan ¾ van de huishoudens uit een eenpersoonshuishouden of een eenoudergezin. Daarbij zijn opleidingsniveau en het inkomen lager dan het Amsterdamse gemiddelde. Dit vraagt om kleinere goedkopere woningen, die bereikbaar zijn voor één basisinkomen. Voor alle doelgroepen is collectief bouwen een optie.

Woonprogramma	Aantal	Kamers	Gem. bvo m²	Waarvan toewijzing/voorrang aan buurt/Zuidoost	Waarvan coöperatief/ collectief te bouwen
Sociaal	300	2-3	72,5	conform woningnet waarvan 75 jongerenwoningen	
Midden	300	2-4	88	50%	2 x 25
Vrije sector	150	3-5	120	50%	2 x 25
Starters	500	1-3	33	100%	
Totaal	**1.250**				

▶ Overzicht van de verdeling van het woonprogramma



▶ Volume programma in bvo op schaal van K-midden

Jongeren:



De belangrijkste doelgroep zijn de jongeren, dan wel de jongvolwassen die een eerste woonstart willen maken. Voor de buurt is dit belangrijk om zorggemeenschappen in tact te houden en de sociale veiligheid op straat. Jongerenwoningen in combinatie met de voorzieningen moeten het mogelijk maken voor jongeren om een goede start te maken met hun zelfstandige leven in de buurt. Een mogelijkheid om te kunnen blijven wonen in de buurt tijdens de overgang naar volwassenheid en daarna. Dit kan met eventuele begeleiding waar ook ruimte voor wordt gecreëerd in het plan. Er worden 500 jongerenwoningen voor jongeren van de buurt boven de bestaande opgave van 750 woningen gecreëerd. Binnen de opgave van 750 woningen worden minimaal 75 woningen in het sociaal segment gemaakt voor jongeren via woningnet toewijzing.

Ouderen:

Zuidoost is de komende decennia een van de meest vergrijzende stadsdelen van Amsterdam. Ook in de K-buurt woont een aanzienlijk aantal ouderen. Hun familie zorgt veelal via informele netwerken voor hen. In de plannen zijn de verplaatsing/uitbreiding van twee medische centra opgenomen die beschikbaarheid van basiszorg in de buurt garanderen. Naast het Medisch Centrum Kraaiennest is er in Koornhorst een medisch centrum meer gericht op ouderen. In lijn met de behoefte stijging in de komende jaren zullen in de plannen van K-buurt en Zuidoost ouderenwoningen en verpleeghuisplaatsen moeten worden opgenomen. Deze woningen en voorzieningen bieden samen met het Henriette Roland Holst huis en de Koornhorst plekken om oud te worden in deze buurt. Deze kunnen het best aan de buitenranden van K-buurt, in de rustige gebieden, worden gezet. Het Nelson Mandela park kan daarvoor goed geschikt zijn.

Extra aandacht is gegeven aan sociale veiligheid en (korte) de routes richting de winkels en voorzieningen.
Voor ouderen zijn er 80 ouderen woningen voorzien in de sociale huur. Ongeveer 70 woningen in het middensegment huur zijn geschikt voor ouderen, maar zijn niet exclusief voor deze doelgroep. De intentie van deze woningen is onder andere dat iemand die nu nog geen ouderenzorg nodig heeft langer thuis kan wonen als dat moment is aangebroken.

Coöperatief:

Een deel van de woningen zal voor en door de buurt worden gebouwd. Hierbij wordt gedacht aan wooncoöperaties. Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. De leden van de wooncoöperatie zijn samen verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw en het beheer van hun gebouw. De wooncoöperatie is de eigenaar van het gebouw en de erfpachter. De leden huren hun woning van hun wooncoöperatie. Op deze manier hebben de bewoners veel zeggenschap over de hun leefruimte én zijn zij collectief eigenaar, terwijl ze individueel huren. De bewoners bepalen zelf wie ze als nieuwe bewoner er bij willen hebben en hoe zij het gebouw beheren. De wooncoöperatie is een

gemeenschap waarin bewoners meer of minder met elkaar delen. Dat varieert van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden, van gemeenschappelijk ingekochte zorg tot een gezamenlijke opvang van kinderen. Een wooncoöperatie kan een kleine hechte gemeenschap zijn, maar ook een grotere losse groep en alles ertussenin. Iets van gemeenschappelijkheid, een gedeelde verantwoordelijkheid, is wel noodzakelijk voor de continuïteit van een wooncoöperatie. In welke vorm en omvang dit gerealiseerd wordt, is afhankelijk van de initiatieven van de bewoners van de K-buurt.

In de context van Zuidoost dreigt een zelfselectie aan de poort te ontstaan van bewoners met meer financieel, cultureel en sociaal kapitaal terwijl het juist een mogelijkheid is voor groepen die dit zo nodig hebben om leefgemeenschappen te vormen die hun woningen op deze wijze aan de markt kunnen onttrekken.



▶ Bouwen met, door en voor de sociale dynamiek van Zuidoost



▶ Senioren actief voor de K-buurt

1.2 Sociaal programma

In K-midden zijn er al een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Denk aan De Bonte Kraai, Medisch centrum Kraaiennest, Gezondheidsscentrum Koornhorst, Leger des Heils, HVO Querido, Buurtteam Amsterdam en de Rechtsbijstandwinkel. Ook zijn er diverse religieuze instellingen,en een kinderopvang. Er is een broedplaats van Kunstenaars. Ook is er achter de locatie van het huidige buurthuis een variëteit van mogelijkheden voor sport en spel in de openbare ruimte. In flat Klieverink bevindt zich buurtplatform Hart voor de K-buurt. Net buiten K-midden liggen 4 basisscholen (Samenspel, Blauwe lijn en Crescendo) waar de kinderen uit de buurt gebruik van maken.

Om K-midden de mogelijkheden te geven dat de buurt ook de ontwikkeltaak voor de jongeren op zich kan nemen en als opstart buurt kan functioneren, zijn er meer voorzieningen nodig. 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 centrum) in het programma opgenomen en een Integraal Kind Centrum (basisschool met diverse voorzieningen). De iets oudere jongeren kunnen onder begeleiding of zelfstandig verder hun talenten ontwikkelen. Daarvoor wordt er gezocht naar een opleidingsinstelling en is een jongerentalentenhuis in het programma opgenomen. Natuurlijk zijn er naast de jongeren ook meer algemene voorzieningen nodig voor de buurt, zoals een buurthuis en culturele voorzieningen. Tevens is er nog aandacht voor voorzieningen voor ouderen. Ook een grote doelgroep in K-midden. Hieronder wordt per voorziening een korte uitleg gegeven.

Ouder- en Kindteam (OKT)

Vanuit de jongerenvoorziening heeft het jongerenwerk in ieder geval korte lijnen met het Ouder- en Kindteam (OKT), leerplicht, de buurtteams, Jeugd- en Veiligheid, scholen, het kinderwerk, het ambulant jongerenwerk en jeugdopbouwwerk, het Preventie Interventie team en het jongerenpunt van WPI voor vragen over inkomen en het vinden van een school of baan. De verschillende partijen werken samen aan de gezamenlijke opgave om met alle jongeren die er komen zowel te werken aan (identiteits) ontwikkeling en toekomstperspectief als aan het oplossen van problemen als die er zijn. De invulling van programmering wordt zoveel mogelijk met en door jongeren zelf gedaan zodat jongeren zich ook op die manier gelegenheid krijgen zich persoonlijk en professioneel te ontwikkelen.

IKC (basisschool)

In de K-buurt worden bijna alle scholen vernieuwd. Daarbij is een goede spreiding nodig. De gewenste schaal is 400 leerlingen en 17 groepen. De groei van het aantal huishoudens maakt een extra school nodig. Het zijn scholen met een brede invulling. Een Integraal Kindcentrum, met basisonderwijs, kinderopvang, voorschoolse opvang Buitenschoolse opvang en een nabijheid van andere voorzieningen. De nabijheid van het OKT is gewenst. Volgens het Masterplan Zuidoost is het gewenst dat ook sport en spel en cultuur in de onmiddellijke nabijheid van dit cluster wordt gehuisvest.

Jongerenontwikkelcentrum: opleiden en ondernemen en incubator

Wil je jongeren laten ontwikkelen dan dient er aandacht en (fysieke) ruimte te zijn voor opleiding en werk. Voor de opleiding wordt aansluiting gezocht bij een nieuw te ontwikkelen onderwijsinstelling die in de buurt willen investeren (o.a. ROC, MBO, of leer-werkervaringsplekken). Onderzocht wordt om een voorpost van het beroepsonderwijs in de buurt te laten landen om jongeren te begeleiden naar banen waar het werkperspectief heel goed is (bv. techniek, Halal vleesverwerking, koken of de maakindustrie). Dit sluit aan bij het ondernemerschap onder jongeren in de buurt in combinatie met het creëren van flexibele betaalbare werkruimtes die ook goed door jonge ondernemers gebruikt kunnen worden.
Er is behoefte aan flexibele betaalbare werkruimtes die ook goed door jonge ondernemers gebruikt kunnen worden. Te vaak blijken op de langere termijn broedplaatsen gentrification accelerators. Daarom dienen concepten te worden geïmplementeerd die specifiek zijn voor deze buurt en haar bewoners de opstap kunnen geven die ze nodig hebben. Een substantieel deel van het programma bestaat daarom uit voorzieningen en laagdrempelige bedrijfsruimten. In deze voorzieningen wordt gewerkt aan

1. Jongeren en talenten ontwikkelen					
	Standaard	Opplus	Top	Buitenruimte	Opmerking
Ouder Kind Team (OKT)	650	650	650		Basisfunctie op BG, kantoren op verdieping
Integraal Kind Centrum (IKC: voorheen alles in één school)	3.770	3.770	3.770	1.450 openbaar schoolplein	2 verdiepingen, gymzaal op verdieping mogelijk, het liefst stand alone
Jongerentalentcentrum	0	700-1.000	1.400	Goede relatie binnen buiten door koppeling met sport in de openbare ruimte en activiteiten op het plein.	Jongerencentrum, kunst en cultuur (oefenruimte/ podium), uitvoerend Sporten binnen (maatschappelijk/ commercieel), waarvan nog niet meegenomen in de meters sport in gymzaallocaties en de relatie met horeca/ commercieel, of reservering stratische ruimte cultuur/leisure
Jongerenontwikkelcentrum (ROC/ VO/ Mediacollega)	0	400	750		Onderwijs gericht op jongeren (ROC/ VO/ Mediacollega), dient goed bereikbaar te zijn. Indien geschikt aanbod meer m^2 vraagt kan dit worden verhoogd.
Totaal	**4.420**	**5.520-5.820**	**6.570**		

▶ Overzicht Jongeren en talentenontwikkeling in bruto vloeroppervlak

de ontwikkeling en de zorg voor de bewoners van de K buurt en mogelijkheden bieden. Rolmodellen en begeleiding door jong volwassenen die terug geven aan de jongeren van hun buurt zijn belangrijk in deze buurt. De term incubator doet daar niet helemaal recht aan maar geeft het soort coaching aan waar ruimte en programma voor moet zijn vanaf de basis lifeskills tot en met vak-inhoudelijk, waar vooral de zorg van de buurt zelf voor haar jongeren een plek kan krijgen.

Jongerentalentenhuis

In het plan is Talentontwikkellocatie opgenomen. Dit moet een aantrekkelijke , laagdrempelige en positieve plek in de buurt zijn die aansluit bij wat jongeren in de buurt nodig hebben en wat hen aanspreekt. Qua inrichting en programmering komt het talentenhuis tegemoet aan diverse doelgroepen en behoeftes (kinderen, lvb, meiden, mentale gezondheid). Andere creatieve (bv. muziek, dans) en sportactiviteiten voor jongeren die vanuit de gemeente gesubsidieerd worden staan niet op zichzelf maar zijn verbonden met de jongerenvoorzieningen, zodat een netwerk van activiteiten voor jongeren ontstaat. Daarnaast is er behoefte aan diverse andere insteken, te denken valt aan Endemol, aan QV (Quatro Vision) en andere mogelijkheden buiten de gesubsidieerde instellingen. Het is belangrijk dat deze via het Masterplan aan boord komen en hun inzet plegen voor de ontwikkeling van de K-buurt.

Ruimte voor Culturele voorzieningen

Er is behoefte aan cultuur op wijkniveau, dan wel net iets groter passend bij de opstapbuurt. Een plek om op te treden of kennis te maken met cultuur in de eigen buurt. En wellicht later te ontwikkelen tot een talent voor een groter publiek op een andere locatie in de stad. Voorbeelden die in het traject naar boven zijn gekomen zijn het initiatief als een Mandir tot initiatieven zoals Luthers Hof en Stichting Women Motivation & Integration. Velen zijn op zoek naar betaalbare ruimte. De K-buurt zet de bestaande identiteit in, om een actief en geïnteresseerd publiek van buiten de wijk te trekken dat bij de wijk past. Dat kan in kleinschalige en flexibele kunst-, en cultuur-voorzieningen.

Anchor institute

Er is behoefte aan een anchor institute die past bij de DNA van de buurt waarmee ook een rol in het grootstedelijk tapijt wordt voorzien. Dit publiek heeft interesse in de basis van de urban / caribbean / african / jongerencultuur en wil die ook uitdragen en versterken. Daarmee kan de wijk ook deel uitmaken van het netwerk van professionelere stedelijke voorzieningen dat in Zuidoost aan het ontstaan is. Hierbij passen kleinschalige en flexibel schaalbare voorzieningen van verschillende aard (onderwijs, cultuur, kunst, sport) zowel binnen als buiten, die fungeren als ontmoetings-, werk-, en optreedlocaties en voor evenementen. Die open en toegankelijke vormen passen bij de opstapfunctie die de wijk wil bieden.

Buurthuis

Het huidige buurthuis de Bonte Kraai wordt vervangen. Het huidig buurthuis loopt aan het einde van haar bouwkundig bestaan. Dit biedt een kans om een nieuw concept hiervoor te ontwikkelen. Ambitie daarbij is een combinatie van een huis van de wijk met naast een ontmoetingsfunctie en een recreatief aanbod en aantal ruimtes voor gezamenlijke culturele beleving, ook een educatief aanbod met kennis en vaardigheden (voor volwassenen) gericht op de specifieke behoeften van deze wijk zoals:

- Koken en eigen keukens die een opstap bieden naar een horeca bestaan dienen een plek te krijgen, dit mede gezien de kook- en eetcultuur van Zuidoost;
- Een 24 uur beschikbaar openbaar toilet is een grote wens in de buurt. In het buurthuis kan een dergelijke voorziening worden gerealiseerd waarbij de toiletruimte moet functioneren los van de openingstijden van het buurthuis;
- Faciliteiten voor uitgeven van voedsel door voedselbank(en) en weggeefwinkel concepten;
- Dagbestedingsactiviteiten die door bewoners worden verzorgd;
- De huidige grote zaal in het buurthuis is veel te klein en moet minimaal verdubbeld zo niet meer;

2. Gezondheid

	Standaard	Opplus	Top	Opmerking
Buurtteam	230	230	230	Ontmoeting op BG, op verdieping de kantoren, samenwerking met OKT, MaDi Amsterdam Zuidoost en Diemen
Gezondheidscentrum	650	650	650	Vervanging bestaande gezondheidscentrum
Gezondheidscentrum verpleeghuis	400	850	850	Verpleeghuis, exclusief woongedeelte, dagbesteding, hospice of aanvullende commerciële functies
HOED	350	450	550	Huisartsen onder een dak, relatie met gezondheidscentrum
Totaal	**1.630**	**2.180**	**2.280**	

▶ Overzicht Gezondheid in bruto vloeroppervlak

3. Ontmoeten

	Standaard	Opplus	Top	Buitenruimte	Opmerking
Buurthuis (Huis van de wijk en ontmoeten voor groepen)	400	600	1.400	Goede relatie binnen buiten door koppeling met sport/ spel/groen en activiteiten op het plein	Relatie plein
Sociale ondernemingen/ werkplaatsen	pm	pm	1.000		Bedrijvigheid aan de onderkant van de markt, bedrijven met stages
Ateliers/ Broedplaats	pm	200	1.000		
Culturele reservering	0	0	2.000	Relatie met plein	Relatie met jongerentalentcentrum/ buurthuis
Totaal	**400**	**800**	**5.400**		

▶ Overzicht Ontmoeten in bruto vloeroppervlak

- Een plek voor het buurtplatform en de zelforganisatie van de buurt;

- Een geluidsoverlastvrije evenementenzaal die tevens als party-ruimte kan dienen of weekend jongeren ontmoetingsruimte.

Het buurthuis dient inclusief en toegankelijk en uitnodigend te zijn voor iedereen. Voor een aantal culturele groepen zullen in het buurthuis eigen ruimtes worden geschapen met ook eigen toegang tot de openbare ruimte, gezien het culturele belang van verblijven in de openbare ruimte van die specifieke culturele groepen zoals de Antillianen en de Surinaamse groepsmannen. Zie ook ''welke problemen lossen we op 'en De Just City index' Er wordt ook ruimte geschapen voor een African Cultural Heritage Centre en een LGBTI of soortgelijke groep. Mogelijkheden voor het beheer -door de groep zelf, of onder een gemeenschappelijk beheer - dienen verder verkend te worden.

Ouderenzorgcluster

Naast de jongeren is een andere doelgroep de ouderen. Er komen ook meer ouderen in de K-buurt. Daar moet met de hele opzet van K-buurt en Zuidoost rekening mee gehouden worden. De opzet van dit plan K-midden betreft het centrum van de buurt waar de plek voor concentratie van bruis en reuring is, waardoor de randen juist de rust kunnen bieden die voor de doelgroep ouderen belangrijk is. Ook dat is voor de buurt extra reden om in dit plan voor het centrum van de buurt op de jongeren te concentreren.Voor ouderen zijn er 80 ouderen woningen voorzien in de sociale huur. Ongeveer 70 woningen in het middensegment huur zijn geschikt voor ouderen, maar zijn niet exclusief voor deze doelgroep. Een van de gezondheidscentra kan eraan worden toegevoegd. Nieuwe woonvormen en innovatieve zorgverlening zijn nodig, vanuit een meer intergenerationele aanpak en de versterking van lokale sociale netwerken.

Normaal, opplus en topprogramma:

In Amsterdam willen we volwaardige buurten realiseren. De Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen is daarbij de meetlat. Voor alle belangrijke voorzieningen is aan de hand van het aantal toe te voegen woningen bepaald wat de extra hoeveelheid benodigde voorzieningen is. Er kunnen lokaal ook tekorten zijn en soms gaat het om het verplaatsen van bestaande voorzieningen.

Er is nooit echt met ambitie in deze buurt geinvesteerd. Alleen wat bij de standaard referentienorm hoorde. De buurt ziet nu de kansen om voor de stad iets bijzonders van K-buurt te maken, een tweede entree van Zuidoost te creeeren, met bovenlokale relevantie en een rol in het grootstedelijk tapijt. Daarom vraagt de buurt meer te investeren in K-midden. Dit ook in lijn met de omgevingsvisie die inzet op de extra ontwikkeling van randen van de stad. De buurt biedt in dit kader de stad ook iets aan: een hogere verdichting met 500 extra woningen, en heeft voor het gebied de directe verbinding van Metro 53 weten te behouden zodat er betere ontwikkelstrategie en vestigingsklimaat is ontstaan. De buurt wil speciaal inzetten om de beschikbare volumes i te zetten. Met de nieuwe omgevingsvisie kan worden afgestapt van het concept van de complete stad waar alles overal hetzelfde kreeg. Nu kunnen identiteiten en thematische clusters zich ontwikkelen. De buurt kiest in dat kader ervoor om de beschikbare volumes vooral in te zetten op jongerenontwikkeling en community ondersteuning, leven en mensen brengen in de buurt en aan het plein en economische ontwikkeling.

In de bijgaande tabel wordt het programma geschetst dat voldoet aan het standaard programma, het opplus programma en het topprogramma.



▶ De Antilliaanse gemeenschap komt bijeen onder de brug

1.3 Economisch programma

Zoals al eerder in het ontwikkelstrategie naar voren gekomen is een van de thema's voor K-midden de opstap buurt en de Worldof-Work. Er is veel potentie in de buurt aanwezig, maar de middelen 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 en 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. Hier is een groot informeel circuit. De ambitie is om de informele economie formeel te maken met betere faciliteiten. Natuurlijk alleen die activiteiten die het daglicht kunnen verdragen. Het gaat dan om heel verschillende activiteiten, van muziek, mode, transport, catering tot aan zorg. De bewoners van de buurt zijn ondernemend en doen dat nu vooral binnen hun eigen sociale netwerken. De uitdaging is om dit introverte gebeuren, extravert te maken. Zichtbaar en daardoor meer kansen te geven. De bewoners van de buurt zijn ondernemend. Indien er mogelijkheden zijn fungeren deze als opstap voor de buurt en de bewoners.

Er zijn veel jongeren die bezig zijn met (sociale) media, video's en het maken van muziek of clips, of die bezig zijn met kleding of persoonlijke verzorging, of een combinatie van dit alles. Deze jongeren zouden in deze buurt een plek moeten hebben om te groeien in het ondernemerschap. Bedrijven die in de buurt gevestigd zijn, kunnen wellicht helpen om hen daarin te begeleiden. Een opleiding en ondersteuning voor start-ups kan hieraan bijdragen. Bovendien is het internationale karakter een belangrijk deel van de identiteit. De buurt kent mensen uit veel verschillende culturen die elkaar kunnen aanvullen en inspireren, wat kan leiden tot een eigen industrie met een eigen identiteit. Herkenbaar als het DNA van de K-buurt.

Economisch programma

	Standaard	Opplus	Top	Buitenruimte	Opmerking
Detailhandel	1.000	1.000	1.000		Dagelijkse detailhandel
Horeca	500	1.000	1.100	terras aan of rondom plein	Verschillende vestigingen tussen de 70-200m^2
Bedrijfsruimte/ studio's	2.000	3.000	4.000		Op de begane grond, verschillende ruimtes van 50 -250m^2. Indien groter op de verdieping.
Kleinschalige kantoorruimte (voor creatieven)	1.000	1.500	2.200		Kleinschalige kantoorruimtes en gedeelde werkplekken.
Totaal	**4.500**	**6.500**	**8.100**		

▶ Overzicht van het economisch programma

Bedrijfsruimte

Voor het bovengenoemde ondernemerschap is grote behoefte aan betaalbare bedrijfsruimte. Betaalbare en geschikte ruimtes voor starters en kleine zelfstandigen worden idealiter ondersteund met ruimtes voor onderlinge ontmoeting en mogelijkheden tot studieruimte, flexwerkplekken, het organiseren van workshops. Er zijn diverse gemeenschappen, waaronder religieuze, op zoek naar eigen ruimte. Opleidingen, dan wel een relatie met de Talentenfuncties en het Huis van de wijk kan het maatschappelijk en het economisch programma verbinden en innovatieve ruimte bieden aan een tussengebied om de overstap te kunnen maken. Een plek waar ondernemen leuk is met ondergeschikte horeca past in het concept van zo'n bedrijfsverzamelgebouw. Broedplaatsen, verzamelgebouwen voor artistiek talent, bieden ruimte aan startend creatief talent en ambachtelijke ondernemers. Ruimte voor creatief talent in de buurt, kan bijdragen aan de revitalisering.

K-midden heeft behoefte aan productiebedrijven. Zo biedt je kansen voor een productieve wijk, waar je in de bedrijfsruimte ook de mogelijkheid biedt voor ondergeschikte detailhandel. Hier kan de ondernemer zijn zelf gemaakte artikelen verkopen en creëer je reuring en economische activiteit. Een van de uitgangspunten bij het bepalen van de toevoeging aan economische programma is het aantal nieuwe woningen. In dit plan kunnen ongeveer 1.250 nieuwe woningen gerealiseerd worden. In de Structuurvisie (2011) en overgenomen in de Omgevingsvisie staat de ambitie om voor iedere nieuwe woning in dit gebied ook 5m^2 werkplekken te realiseren. Dat kan zowel kantoor- als bedrijfsruimte zijn. Als we die systematiek gebruiken komen we uit op 6.000m^2.

Niet alleen de Structuurvisie geeft aanleiding tot toevoeging van werkruimte in dit gebied. Het is bekend dat er vraag is naar werkplekken, ook de buurt geeft dit aan vanwege de transitie naar een multifunctionele kern in de stad met een wijkeconomie. Het schept ruimte voor Community Wealth building. Zo neemt het aandeel werkplekken in Zuidoost toe. Dit draagt bij aan meer sociaaleconomische kansen voor inwoners. De leefbaarheid in gemengde wijken is beter. Het biedt ruimte om te werken of ondernemen in de buurt. Om dit op te starten is een tijdelijke invulling een goede aanzet. De lessen daaruit kunnen worden toegepast in een definitieve invulling. De samenwerking met een beroepsonderwijsinstelling (HBO/ROC) is zeker bij het opstarten een wezenlijke meerwaarde.

Detailhandel

Er blijkt dat er met de uitbreiding van K-midden marktruimte is van 1.000m^2 extra detailhandel aansluitend op De Kameleon (BSP: Bureau Stedelijke Planning, 2018). Buiten het detailhandelcluster De Kameleon is er enkel in de plinten van de Ktorens nog enige detailhandel. Er is verder op dit moment geen andere ruimte voor zelfstandig functionerende detailhandel. Buiten De Kameleon zijn er alleen mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel binnen andere functies. In het winkelcentrum zijn nu veel grote ruimtes. Die zijn vaak te groot voor startende

ondernemers. Kleine ruimtes voor ondernemers zijn er bijna niet in de K-buurt. Het aanbod sluit niet aan bij de vraag. Er kan gedacht worden aan een shopperhal als concept Er is een grote wens aan buurtgerichte winkels, dan wel locaties die deels verkoop, deels ambachtopleiding plaats kunnen zijn.

Horeca

Er is nog weinig horeca in deze buurt. BSP geeft aan dat er ruimte is voor 500m² horeca, met name daghoreca, De buurt denkt hierbij ook aan fastfood en fastfood-ketens. De gemeente heeft vanuit de Gezonde Stad gedachte de voorkeur voor een gezonder assortiment. Tijdelijke foodtrucks of het tijdelijk initiatief van de containers kunnen alvast een positieve invloed hebben op het gebied. De beste locatie hiervoor is rond het hart van de buurt (ook rond de speel- sport activiteiten buiten). Zorg dat het een aanvulling is op het huidige aanbod. Ook kunnen horecagelegenheden die nu in de woonwijken zitten, daarmee verhuizen naar het plein.

Ook is er ruimte voor een grotere betaalbare ruimte met een brede bestemming die ook voor feesten en partijen gebruikt kan worden; al dan niet in combinatie met horeca. Daarnaast is er een grote behoefte aan horeca en werkruimtes voor catering bedrijven of cloud-restaurants (maaltijden die worden bezorgd). Selecteer horeca op basis van sociaal ondernemen of sociale firma. Dit kan het buurtgerichte karakter ondersteunen, waarmee de horeca ook als een soort 'wijkonderneming' kan opereren.



▶ Diversiteit aan Horeca

1.4 Programma in de openbare ruimte

Voor het programma in de openbare ruimte wordt voorzien in de realisatie van een kwalitatief uitstekend plein. Waar verschillende groepen zich in kunnen bevinden

Er zal een deel worden gerealiseerd waar duaal gebruik van kan worden gemaakt voor evenementen dan wel een skate locatie. De behoefte aan sportvoorzieningen wordt gerealiseerd met een speciale aandacht voor Urban Sport maar ook de tennis en de basketbal en het stangenpark vinden hun plek.

In de groene publieke tuin komen ook mogelijkheden voor gemeenschappelijke moestuinen, voedselbossen en door het gebied heen komen muurtjes voor Urban art en graffiti.

De markt kan weer voor langs de Karspeldreef waar ook een plek kan het zijn voor bbq-en show. Er kan worden gekeken dit tussen Kruitberg en het voorzieningen gebouw te realiseren.

Er is aandacht in de openbare ruimte voor verdere mogelijkheden van groen en water, Voedselbossen kunnen door de hele K-buurt worden gerealiseerd samen met de mensen die groenbeheer doen vanuit bewoners.

Er is veel aandacht voor goede verlichting. Rondom het plein en onder de metrobaan zal kunst en gekleurde verlichting gerealiseerd worden. Het marktplein onder de metro krijgt plaveisel in lichte tinten voor optimale verlichting. De openbare ruimte krijgt extra aandacht door een uitzichtpunt te creëren voor 360-graden uitkijken boven op het voorzieningengebouw die zicht biedt op de iconische metrobaar richting stad en ook op een een (kleurrijke?) monumentale landmark/sculptuur goed zichtbaar bij Metro Kraaiennest op het K-plein, herkenbaarheid en identiteit aan de K-buurt geeft..

Door de Kruitbergstraat langs Kameleon autovrij te maken wordt de horeca daar meteen verbonden met het plein en door de Kruitberg weg langs de kunstenaars autoluw te maken en de parkeerplaatsen daar op te heffen wordt de verbinding tussen de kunstenaars en de Openbare Ruimte versterkt zodat er een samenhangend geheel ontstaat.

Onderdelen die in de openbare ruimte een plek dienen te krijgen zijn onder andere het plein, markt, evenementen, akoestische bubbel, sport (urban sport, tennis, basketbal, atletiek), moestuinen, voedselbossen, bbq en show, kiss & Ride, groen, spelen, water, een openbaar toilet, graffiti muurtjes, en een uitzichtpunt. Hoeveel programma er moet komen ten aanzien van de verschillende onderdelen in de openbare ruimte wordt uitgewerkt in de vervolgfase.



▶ Voorbeeld van lichtkunst



▶ Parkeren scheidt de kunstenaars van de openbare ruimte

1.5 Verkeer in Verkeersprogramma

Voor het verkeer zijn een aantal zaken voor de buurt belangrijk om op te lossen.
Ten aanzien van het autoverkeer is de doorstroming op een aantal van de kruispunten op de Karspeldreef functioneren zwaar onvoldoende. Dat gaat van de aansluiting van de Kromwijkdreef op de Karspeldreef helemaal tot de aansluiting van de Karspeldreef op de Gooiseweg. De aansluiting waar de uitgang van de Kameleon garage op de Karspeldreef uitkomt is een van de grootste uitdagingen. Op de Bijlmerdreef waren vroeger soortgelijke situaties en deze zijn opgelost door het implementeren van rotondes. De wens bestaat om de Kruitbergstraat langs Kameleon autovrij te maken. Hierdoor kan de bestaande horeca verbonden worden met het plein. Dezelfde wens geldt voor de Kruitbergweg langs de kunstenaars. Door de parkeerplaatsen daar op te heffen en het autovrij te maken wordt de verbinding tussen de kunstenaars en de openbare ruimte versterkt zodat er een samenhangend geheel ontstaat.

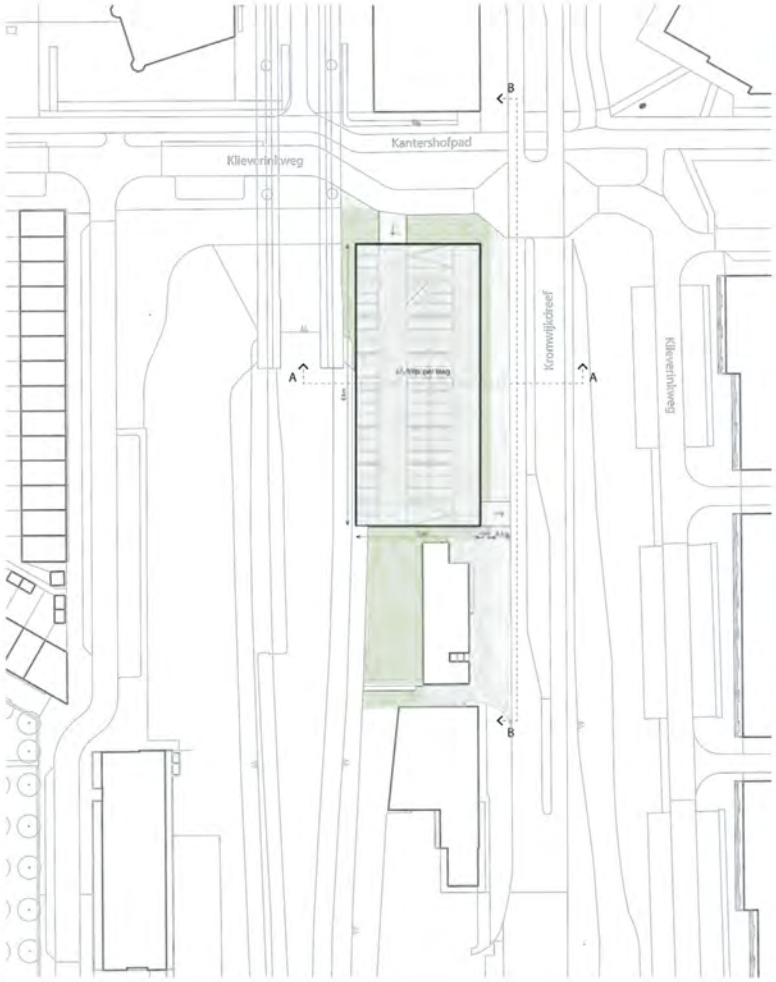
De tweede uitdaging zijn de niet-aan-elkaar verbonden fietsroutes in het centrum van de K-buurt, rondom het plein. Daarbij moet tevens zorgen voor goede scootmobiel verbinding van Koornhorst naar het plein en het Henriette Roland Holst naar het plein. Er is ook een mogelijkheid voor een betere fietsverbinding naar het noorden van het Kraaiennest pad bij toren Kouwenoord langs Koningshof en Kleiburg. Voor de buurt is dit geen hoge prioriteit want er is ook een goede verbinding meteen ernaast, die via de 's Gravendijkdreef die geupgrade zou kunnen worden.

Ten aanzien van het OV zijn de locaties van de huidige bushaltes niet ideaal gesitueerd. Met name de senioren van het Henriette Roland Holst worden nu op de kromwijkdreef afgezet en moeten een heel stuk terug lopen.Daarnaast is er een beslissing genomen om de HOV van Bijlmer Arena naar IJburg niet via de Karspeldreef langs K-midden te laten rijden, maar via de Langbroekdreef langs de Gaasperplas. Juist in de Bijlmer wonen de mensen die op Schiphol werken. Wanneer de HOV via de Karspeldreef zou gaan wordt een gebied met straks 1.250 extra woningen sterker onderdeel van het stedelijk netwerk. De HOV verbinding dient door de K-buurt te gaan. Een deel van de mensen in de K-buurt werkt 's ochtends vroeg, maar ook 's avonds laat. Daarom is er behoefte aan een nacht verbinding met de metro naar de stad.

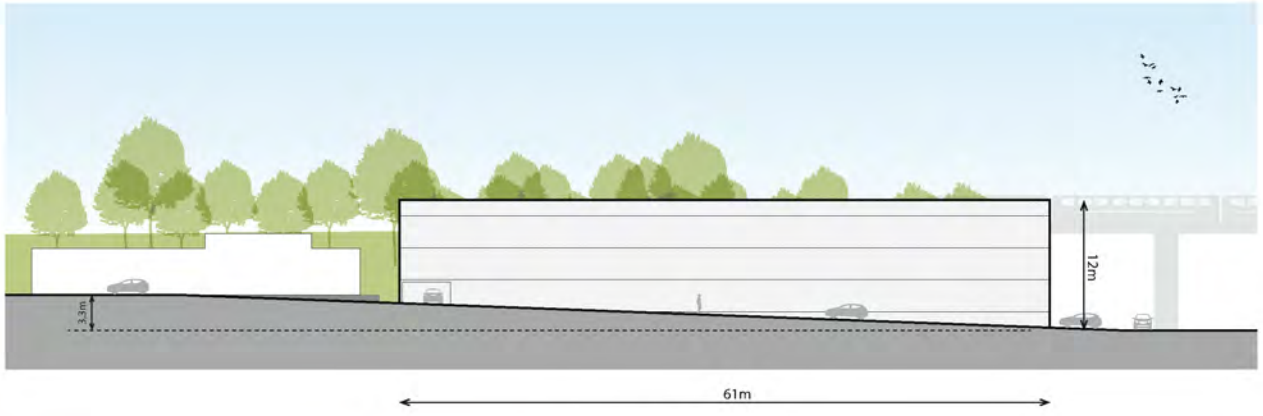
Er is behoefte aan meer elektrische oplaadpunten. Zeker gezien de te voorziene ontwikkelingen op dit gebied en ook de zogenaamde share Mobility punten.

De buurt zet in op de realisatie van een mobiliteitshub in het centrum van het gebied. Deze HUB kan een plek zijn voor deelmobiliteit. Hiervoor kunnen verschillende modaliteiten worden benut. De HUB kan tevens dienst doen als P&R voorziening. De buurt wil zo een bijdrage leveren aan de autoluwe binnenstad en arrangeren dat mensen uit Gooi en Almere hier parkeren, de overstap maken naar de metro - of HOV en elkaar ontmoetten voor Business meetings, wat ook de wijkeconomie ten goede kan komen. Deze mobiliteitshub kan daarnaast de piekbehoefte aan parkeren opvangen als gevolg van de drie religieuze voorzieningen in het centrum van de buurt. Onderzocht kan worden of naast verkeer deze voorziening gecombineerd kan worden met ander programma zodat een aantrekkelijke plint ontstaat. Het idee om een mobiliteitshub te realiseren binnen de K-buurt past goed bij de geformuleerde ambities in de Hubsvisie. Het plan voor de K-buurt sluit aan bij het type Wijkhub.

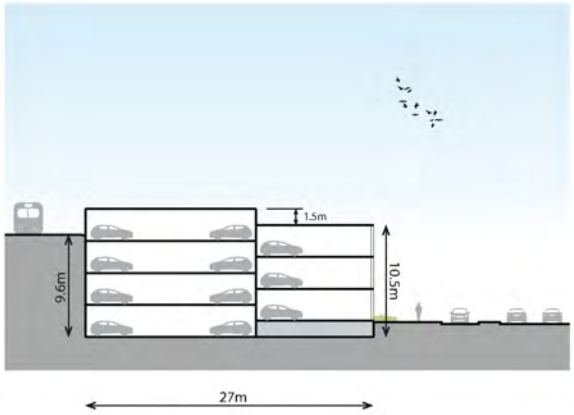
Onderdelen die ten aanzien van het verkeersprogramma gerealiseerd dienen te worden zijn onder andere de mobiliteitshub, oplossing kruispunten (doorstroming Karspeldreef), fiets- en scootmobiel routes, bushalte locaties, nacht verbinding metro, verkeersaanpassingen Kruitbergweg, elektrisch oplaadpunten, share mobility en de HOV verbinding via K-midden. Hoeveel programma er moet komen ten aanzien van de verschillende onderdelen om de verkeersstromen en de parkeeroplossingen in goede banen te leiden wordt uitgewerkt in de vervolgfase.



Studie naar de inpassing van een parkeergebouw ten zuiden van de Lighthouse Chapel



DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B



Veel pakketbusjes in de buurt zorgen voor druk op de openbare ruimte en het parkeren

2 Stedenbouwkundige opzet

2.1 Structuren

Op het gebied van routes en verbindingen liggen er veel kansen ten aanzien van de verkeersroutes, de groen en de waterroutes. Er zijn voor K-midden verbeteringen mogelijk om deze beter aan te sluiten op bestaande netwerken.

Groen:

De Bijlmer is befaamd om zijn groen. Naast het Nelson Mandela park en de flats in het groen wordt de Bijlmer omringd door de Bijlmerweide, de Gaasperplas en het ontluikende groen op dak van het Tunnelpark. Een aantal van de groene zones om deze groengebieden met elkaar te verbinden lopen door K-midden. De belangrijkste opgave ligt er om het groen van het Bijlmermuseum te verbinden met het Tunnelpark/Gaasperpark/plas en de bijlmerweide. Hiervoor liggen er kansen om ter hoogte van Krombekstraat, de Kromwijkdreef en het park ter hoogte van de Koolrabistraat. Oost-west liggen ze vooral als begeleiding van de langzaam verkeersroutes. Ook kent de Karspeldreef een groene bomenstructuur die belangrijk is om zichtbaarder te maken.

Blauw:

Water gaat in stedelijk gebied een steeds voornamere rol spelen. Niet alleen als verbinding maar het oppervlaktewater zorgt er voor 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 daarom een belangrijke opgave. Er ligt ambtelijk een wens om het water van het Bijlmermuseum te koppelen met dat van het park bij de Koolrabistraat.

Fiets- en Voetgangersverdindingen:

Door K-midden loopt ter hoogte van het Kantershofpad een belangrijke oost-west fietsverbinding vanaf De Gaasp/ Bijlmerwijde via het Nelson Mandelapark helemaal tot de Amstelscheg. Deze route is aangemerkt als Hoofdnetfiets en tevens de belangrijkste route die aansluit op het fietsnetwerk van Zuidoost om naar bijvoorbeeld De Amsterdamse Poort te gaan. Binnen dit netwerk heeft ook het fietspad ten zuiden van de flats Kleiburg, Kruitberg, Kikkenstein en onder de Gooiseweg een belangrijke plek. De noord-zuid verbinding richting Gaaspertunnel wordt binnenkort aangelegd bij de Kromwijkdreef. In Noordelijke richting naar Amsterdam, Amsterdam-oost/Diemen kunnen



▶ Schema: kansen voor groenverbindingen



▶ Schema: kansen voor waterverbindingen



▶ Schema: kansen voor netwerken voor langzaamverkeer

de verbindingen nog een stuk duidelijker. Gekoppeld aan het fietsnetwerk ligt er ook een kans om groenstructuren te verbinden waardoor het ecologische en recreatieve netwerk wordt versterkt. Hoofdprioriteit van de buurt zijn goede fiets en scootmobiel verbindingen naar en rond het plein. Hier eindigen de fietsroutes zomaar. Bekeken moet worden hoe de verbinding tussen Koornhorst en Fort Kraaiennest via de Oliepalmstraat loopt vanaf de stoplichtoversteek over de 's Gravendijkdreef, geoptimaliseerd kan worden.



▶ Schema: voetgangersgebieden Zuidoost

Openbaar vervoer:

K-midden heeft met de metrolijn 53 een directe verbinding met de binnenstad. Daarnaast lopen er 4 buslijnen (deels) door het gebied:

- Lijn 41: station Holendrecht-station Muiderpoort
- Lijn 47: station Bijlmer Arena-station Holendrecht (via Kromwijkdreef)
- Lijn 49: Station Bijlmer Arena-station Weesp (via Kromwijkdreef)

Er zijn ook twee nachtlijnen die de buurt aandoen: N85 en N87.

Er is een beslissing genomen om de HOV van Bijlmer Arena naar IJburg niet via de Karspeldreef langs K-midden te laten rijden, maar via de Langbroekdreef langs de Gaasperplas. Juist in de Bijlmer wonen de mensen die op Schiphol werken. Wanneer de HOV via de Karspeldreef zou gaan wordt een gebied met straks 1.250 extra woningen sterker onderdeel van het stedelijk netwerk. De HOV verbinding dient door de K-buurt te gaan.
Een nachtverbinding met de stad via de metro zal ook de ontsluiting van het gebied bevorderen.



▶ Schema: Verbinding met de stad

Autoverkeer:

Door K-midden loopt de Karspeldreef. De Karspeldreef, maakt deel uit van het rondje (vierkant) Bijlmer. Dit rondje zorgt voor de hoofdontsluiting van het autoverkeer van Zuidoost. Bij K-midden is er een goede aansluiting van het stadsdeel netwerk op het regionale netwerk. De Kromwijkdreef met de afslag A9 zorgt er voor dat K-midden een toegang is van Zuidoost voor Almere en het Gooi. De Karspeldreef oostwaarts van de Kromwijkdreef bijna alleen gebruikt voor lokaal bestemmingsverkeer en kan daarmee een ander karakter krijgen, meer zoals de aansluitende 's Gravendijkdreef, dan de westelijke kant van de Karspeldreef

Samenspel met de omgeving van K-midden:

Entree van en via de kromwijkdreef:
De Kromwijkdreef valt buiten het traject, gedurende het traject is de potentie naar boven gekomen om van de kromwijkdreef ook een stadse straat of stadslaan te maken die dient als entree naar het centrum van de buurt.

Bebouwing richting en bij tunneldak:
Er zijn plannen om richting het tunneldak extra bebouwing te realiseren dit kan de regionaliteit van de K-buurt versterken. Van belang is dat er dan goede toevoerwegen zijn richting het centrum van de K-buurt.

Bebouwing E-buurt:
In de E-buurt wordt op dit moment ook gebouwd. Dat is een relatief hoog percentage middeldure huur en koop. Dit kan antwoord bieden op de vragen waarom er in K-buurt een bovenmatige hoeveelheid sociaal wordt gebouwd. Naast het antwoord dat hier ook de voorzieningen voor mensen met sociale huur worden gerealiseerd, in het kader van opstap buurt.

Overal bouwprogramma Zuidoost:
In Amstel 3 worden woningen gerealiseerd waar een bovenmatig aantal middeldure koop en huur wordt gerealiseerd. Daarbij werd de kanttekening gegeven dat dit niet ten koste gaat van sociale bouw programma's elders in Zuidoost omdat op Zuidoost niveau er een totalisatie plaatsvindt. Met het voorzieningen en woonprogramma van K-midden kan hier invulling aan geven worden. 40-40-20 en het Masterplan Zuidoost

Aansluiting Gooiseweg:

1. In de omgevingsvisie wordt de Gooiseweg als dreef verlaagd, een stadsstraat in het stedenbouwkundig plan gaat daar haaks op in en wil juist aan die kant de Karspeldreef ook een stadse straat te maken.

2. De Karspeldreef aansluiting met de Gooiseweg valt buiten het K-midden gebied. De buurt wil de aansluiting zoals bij de bijlmerdreef, zonder stoplichten en met twee rotondes aan weerszijden van de Gooiseweg

3. In het stuk Karspeldreef tussen K-midden en Gooiseweg bevindt zich de op en afrit van Switi Wonen. Daar gebeuren bovenmatig vele verkeersongelukken. Dit dient aandacht te krijgen.

Bijlmerweide:
In de omgevingsvisie is de bijlmerweide voorzien als sport en recreatiegebied het maken van de kavels Karspeldreef Oost naar een parkachtige omgeving gaat daar haaks op in.

Gooi en Almere:
K-buurt ligt als eerste aanvoer plaats van het Gooi en Almere. Dit biedt kansen voor een autoluwe binnenstad om een overstap te realiseren via de K Buurt middels een p&r die in de

avond ook als stadshub kan worden gebruikt.

Sport en spel faciliteiten in de K-midden omringende gebieden:

Met de komst van het aantal woningen zal een deel van het sport en spelen plaatsvinden bij locaties die nu al gebruikt worden rondom het k midden, deze zullen daarom een upgrade nodig hebben.

Aansluiting met Bijlmermuseum

Voor de aansluiting op het Bijlmermuseum dient het K-midden traject goede aansluiting en toegang te vinden tot het Bijlmermuseum. Met eerbied voor de bouwstijl en hexagonaliteit. Zie in dit kader vanuit de opmerkingen Bijlmermuseum.

Ontwikkeling Nelson Mandela Park

Zuidoost kent een groeiende populatie ouderen. Waar het K-midden zich richt op bruis en reuring, is daar de plek waar een hospice, en extra zorgclusters een goede plek kunnen vinden



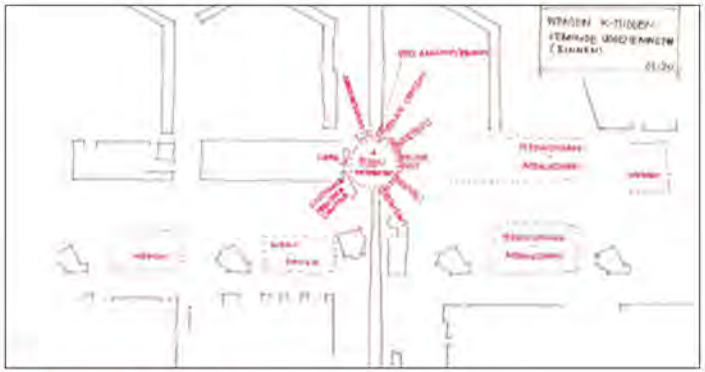
▶ Speeltuin Krombekstraat

2.2 Uitgangspunten van de hoofdopzet

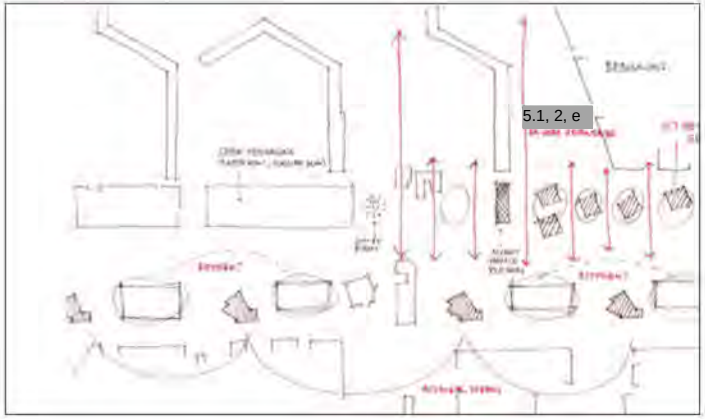
Door de structurerende elementen over elkaar te leggen samen met het programma kunnen wij bouwen aan een logische verdeling van de verschillende planonderdelen. Dit heeft geleid tot een hoofdopzet.

Allereerst is er de Karspeldreef als ader door de buurt. Dit is een sterke as, aangemerkt als stadslaan in de omgevingsvisie, die functioneert als ontsluiting voor de buurt en de Bijlmer. De Karspeldreef is nu erg breed. Versmalling van het profiel moet er voor zorgen dat weerszijden van de straat een sterkere relatie met elkaar hebben. Versmalling is mogelijk, maar alleen als het autoverkeer afneemt. Het verminderen van het autoverkeer is een stadsbrede aanpak en houdt niet op bij de K-buurt. Er zijn bijvoorbeeld plannen om van de Gooiseweg een stadslaan te maken waar 50km wordt gereden. Dit maakt het minder aantrekkelijk om de auto te pakken richting het centrum van Amsterdam. Minder autoverkeer maakt het mogelijk om de Karspeldreef naast een verkeersfunctie ook een aangenamere straat te maken, de noord- en de zuidkant van K-midden aan elkaar te smeden en de Karspeldreef minder als barrière te ervaren.

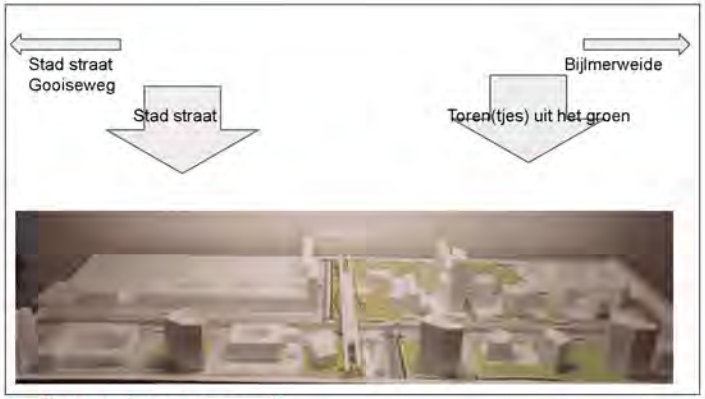
De westzijde van het plangebied is te kenmerken als stedelijk. Blok AB en de Kameleon, met een sterk stedelijke uitstraling zijn er de nodige voorzieningen. Hierbij past bebouwing die aansluit bij die stedelijke uitstraling en die anderzijds past bij de laagbouw van Laag Kralenbeek



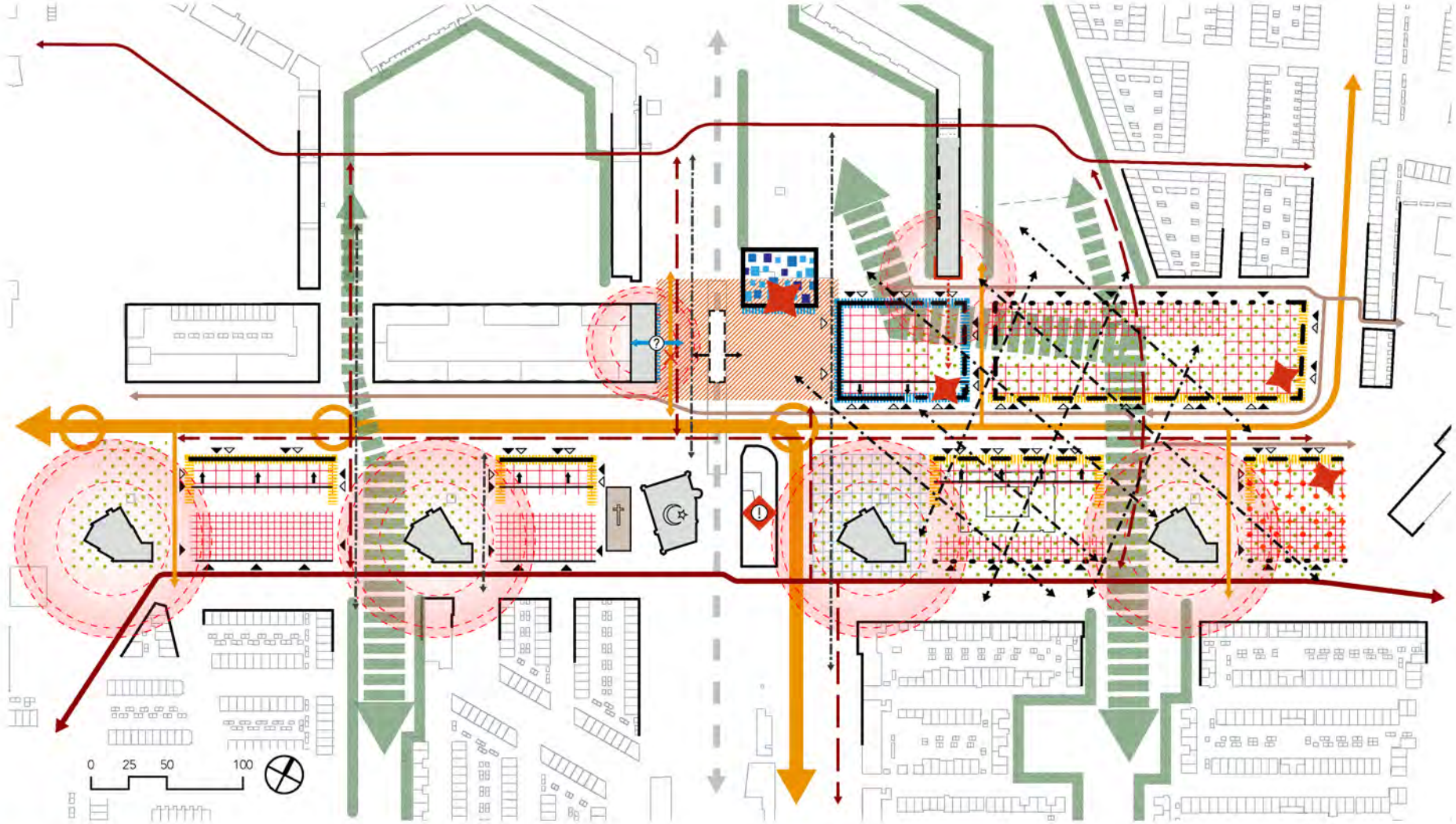
▶ Programmatische schets
HvdK, 2020



▶ Ruimtelijke uitgangspunten
HvdK, 2020



▶ Start voor het concept van de driedeling van het plan



▶ Uitgangspuntenkaart
Hierin zijn belangrijke onderwerpen vastgelegd. Zie de bijlage voor de uitgebreide legenda

- Locatie plein, het hart van de buurt
- Grote stedelijke bebouwing
- Kleinere bebouwing (aansluitend bij laagbouw)
- Bebouwing in groen
- Ruimte voor expriment
- Voorzieningen met beperkt bezoekers
- Voorzieningen met veel bezoekers
- Cultureel verzamelgebouw
- Rooilijn verschuiven
- Aaneengesloten rooilijn
- Onderbrekingen in rooilijn
- Losse bebouwing
- Toegangen tot woningen
- Toegangen winkels, bedrijven of voorzieningen
- Opheffen barrière metrostation
- Route auto
- Aanpassing kruising
- Hoofdnet fiets
- Wandel- en scootmobielroute
- Zichtlijnen/verbindingen voetganger
- Groenverbindingen
- Te verplaatsen autoverbinding?
- Uitgang WC Kameleon
- Iconen van Kmidden
- Bestaande hoogteaccenten
- Accent
- Relatie accent
- Markering entree Kmidden
- Verbetering blinde gevel

en Nieuw Kempering. Wel met minder gevellengte dan de Kameleon. Want De Kameleon wordt door de buurt ervaren als een kolos die de relatie tussen het Bijlmermuseum, de Karspeldreef en de K-torens belemmert.

Het middendeel is aangemerkt als hoogstedelijk milieu. Dat uit zich in een hoge mate van voorzieningen rondom het nieuwe plein als kern van de buurt en loopt door naar het noorden onder de metrobaan tot en met de sintelbaan. Niet de Karspeldreef maar het plein is door de buurt bestempeld als het belangrijkste ruimtelijke element voor de buurt.

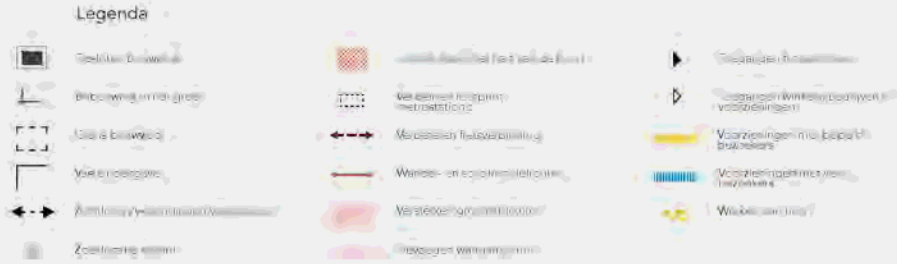
Het plein wordt gevormd door de gevel van de Kameleon, de gevel van een nieuw blok (kavel 1) waarin zowel voorzieningen als woningen en parkeren worden opgenomen en aan de kop van het plein een cultureel verzamelgebouw als schakel tussen het plein en de sport- en speelvoorzieningen ten noorden van het plein (kavel A). Het plein moet de centrale plek voor de buurt worden en een aantrekkende werking hebben voor mensen buiten de K-buurt. Het is voor de buurt belangrijk dat zichtlijnen door het gebied heen lopen die het Bijlmermuseum als parkachtig landschap doorzetten.

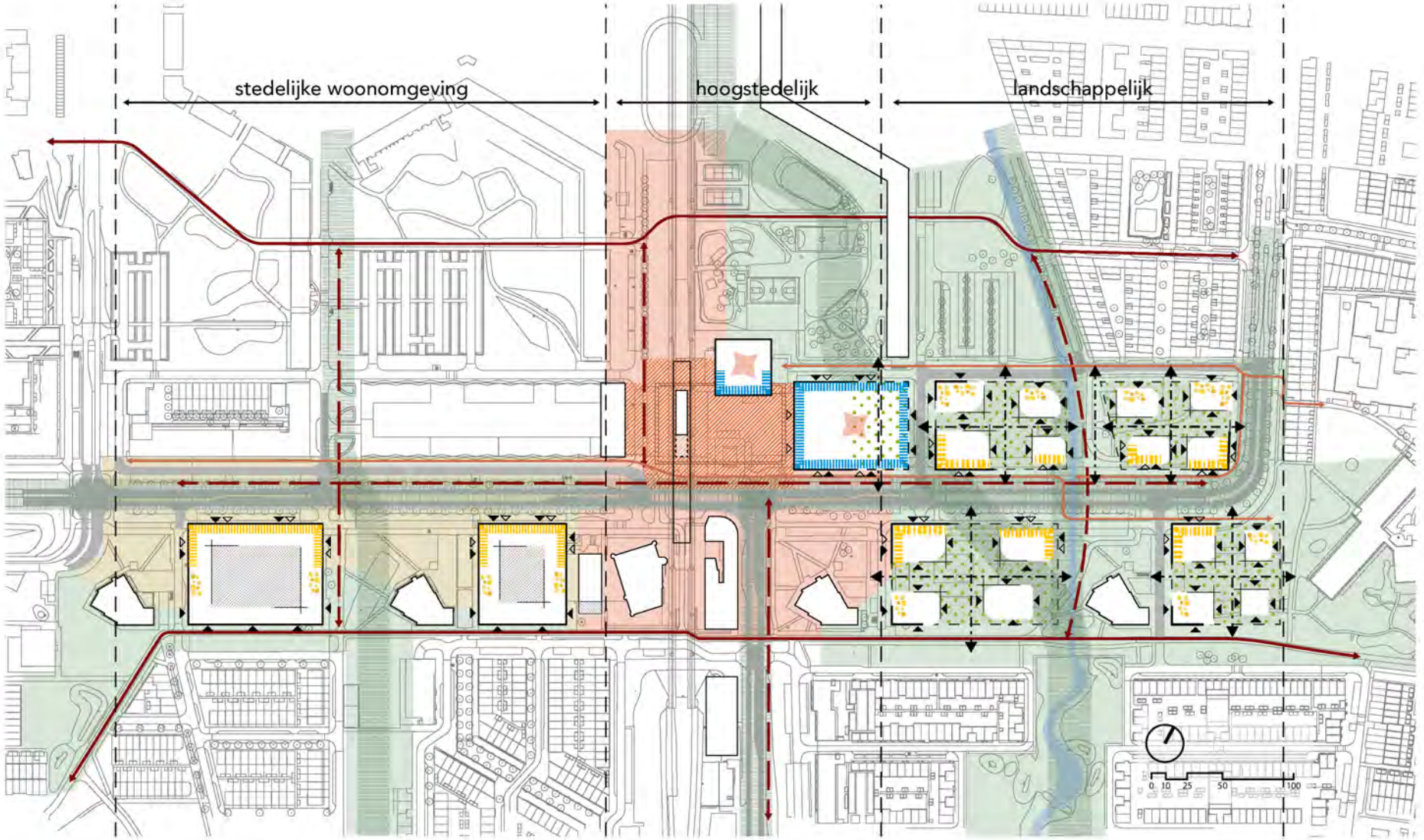
Het gebied aan de noordzijde is een uitloper van het plein waar plek is voor onder andere urban sports, sporten in georganiseerd verband en spelen voor kinderen. Het hoogstedelijke gebied is de plek waar men de dagelijkse boodschappen gaat doen, de horeca gaat bezoeken of waar cultuur en ontwikkeling plaats kan vinden. Maar ook de plek van ontmoeten, recreatie en activiteit.

De oostzijde van de Karspeldreef is de luwe kant. De verkeersintensiteit ligt hier lager omdat deze route vooral gebruikt wordt door bewoners naar de laagbouwbuurten Kantershof en Geerdinkhof. De huidige ruimte is wijds en laagwaardig groen. Hier liggen al jaren de kavels klaar voor ontwikkeling. Er ligt hier een kans om haaks op de Karspeldreef groene verbindingen te maken die een schakel vormen tussen het Bijlmermuseum en de Gaasperplas.
Door K-midden in drie deelgebieden te knippen is het mogelijk om drie verschillende sferen neer te zetten, zoals hierboven is beschreven. Tevens sluit dit aan bij de wens van de buurt om voor een fasering te kiezen die past bij het uitgangspunt dat de ontwikkeling van de buurt meer organisch en gefaseerd moeten gebeuren en niet als één grote ontwikkeling die de buurt overkomt.

Karspeldreef

In de omgevingsvisie is de Karspeldreef omschreven als een stadslaan. De omschrijving hiervan is als volgt: in de stadslanen is ruimte voor een sterke bomenstructuur. Deze lanen maken dan ook deel uit van de hoofdbomenstructuur. In de profielen is ruimte voor verschillende modaliteiten, waaronder in ieder geval ongemotoriseerd verkeer en ov. Hoogwaardig openbaar vervoer (snel en dus een beperking van de oversteekbaarheid van de laan) neemt hier vaak een belangrijke plek in om ook de delen van de stad die verder liggen van bestemmingsgebieden dichterbij te halen.




stedelijke woonomgeving
hoogstedelijk
landschappelijk
0 10 25 50 100

▶ plankaart

2.3 Driedeling van de Karspeldreef

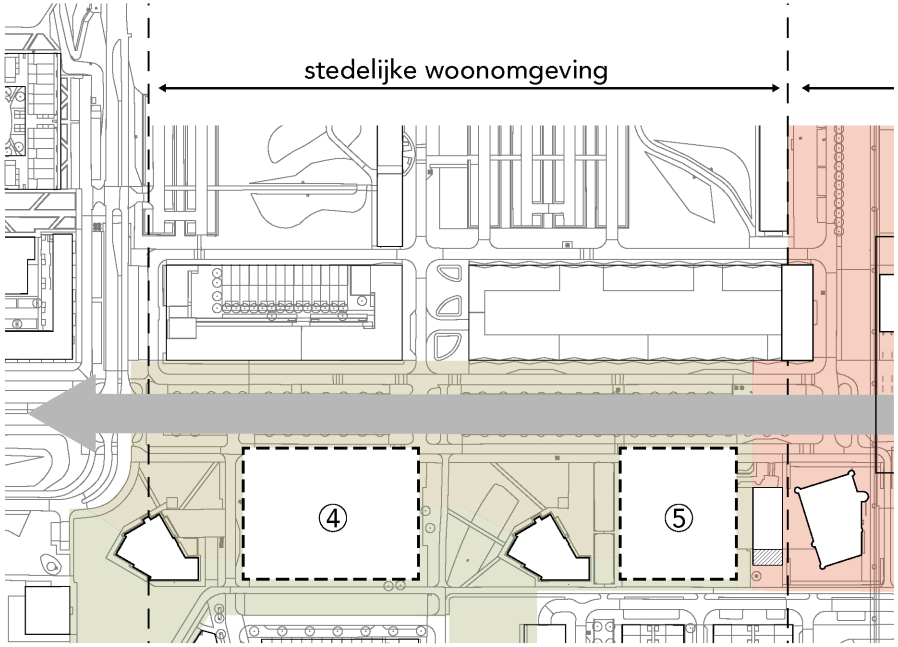
Deze paragraaf beschrijft de kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de driedeling.

Deelgebied A: stedelijk woonmilieu

De westzijde van het gebied is aangemerkt als stedelijke woonomgeving. Dit uit zich in gesloten bouwblokken die samen met de gevels van Blok AB en de Kameleon van de Karspeldreef een stedelijke straat maken. Aan de Karspeldreef en voor een deel de hoek om hebben deze blokken voorzieningen in de plint. Soms in twee lagen. De voorzieningen zijn van een ander karakter dan die aan het plein. Meer zorg, welzijn en ruimte voor ondernemers in de dienstverlenende sector (adviesbureaus, webdesign, ontwerpbureaus). De voorzieningen zijn niet van alledaags gebruik en hebben minder aanloop.

De plinten vormen de basis van deze blokken. Door de extra hoogte van minimaal 4 meter en bepaalde mate van transparantie zijn ze uitnodigend. Ze maken de schakel tussen gebouw en de openbare ruimte. Boven de plinten wordt gewoond. De hoogte van deze blokken heeft een basishoogte van ca. 24 meter, een maat die overeenkomt met de basishoogte van de Kameleon. Daarboven kan een accent komen die de gebouwen een eigen karakter geven. Het accent is nooit hoger dan de K-torens. De torens komen ruim boven de bebouwing uit waardoor ze kenmerkend blijven voor dit gebied.

De zijden richting de buurten Laag Kralenbeek en Nieuw Kempering hebben aansluiting op de grondgebonden woningen van deze buurten. De woningen van deze buurten zijn twee en soms drie lagen hoog. De hoogte van de blokken op de kavels 4 en 5 zijn maximaal 4 lagen. Belangrijk aan deze zijde is om entrees en leefruimtes aan het maaiveld te realiseren. Daardoor komen er ‘ogen’ aan de straat en wordt de sociale veiligheid richting het fietspad vergroot.



▶ Schema: stedelijke woonomgeving



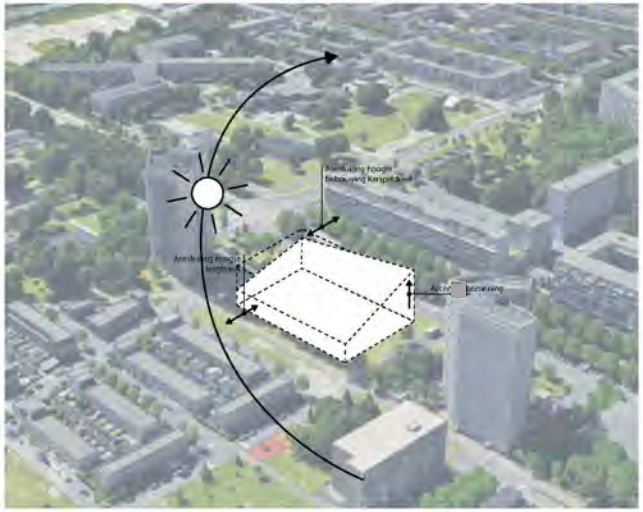








▶ Referenties van monolieten



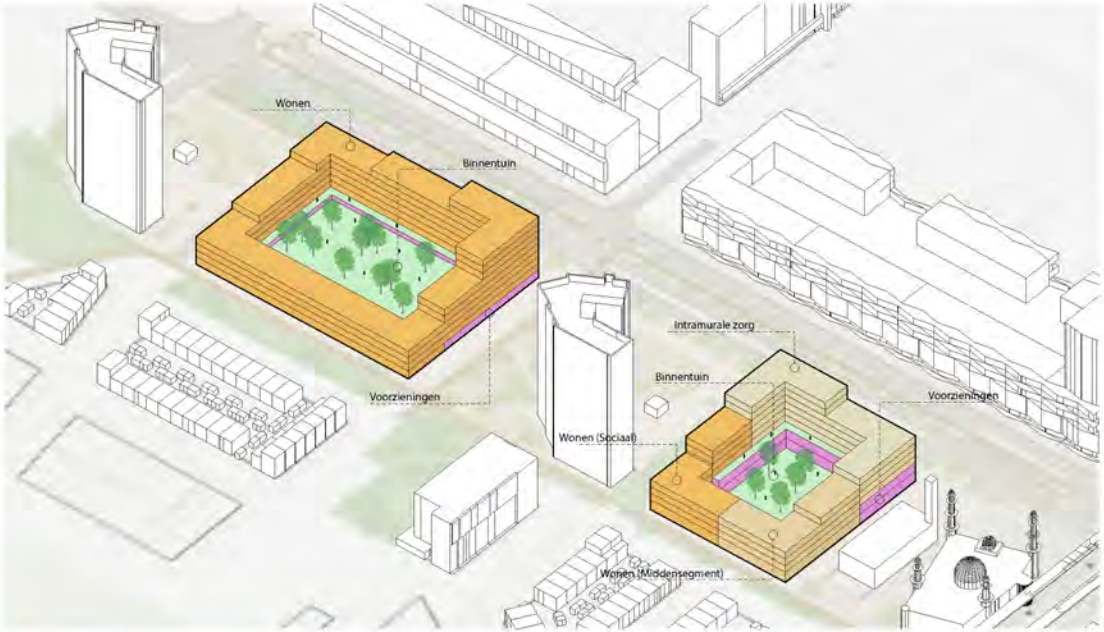
Vormgeving van een blok

Kavel 4:

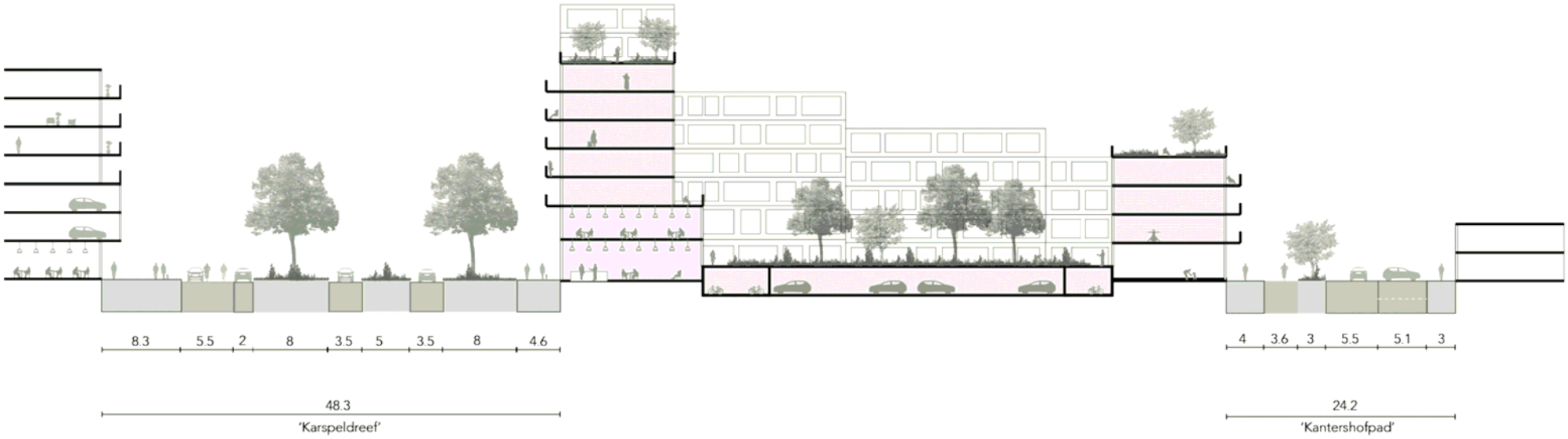
Kavel 4 heeft een footprint van 6.650m² (70x95meter). Het volume voor kavel 4 bestaat uit circa 20.000m² BVO. Daarvoor is 17.500m² voor wonen en ongeveer 2.500m² voor niet-woonprogramma. Bovenop dit volume is er ruimte om 3.000m² parkeren te realiseren in het blok. De configuratie waarmee is gerekend is een gesloten bouwblok met een relatief grote binnenruimte. Optimalisatie hierin is nog mogelijk.
Het blok is heeft een groot oppervlak. Opsplitsen zodat meerdere partijen het blok kunnen ontwikkelen behoort tot de mogelijkheden maar moet wel gepaard gaan met strenge eisen omtrent beeldkwaliteit zodat het blok als een geheel vormgegeven kan worden.

Kavel 5:

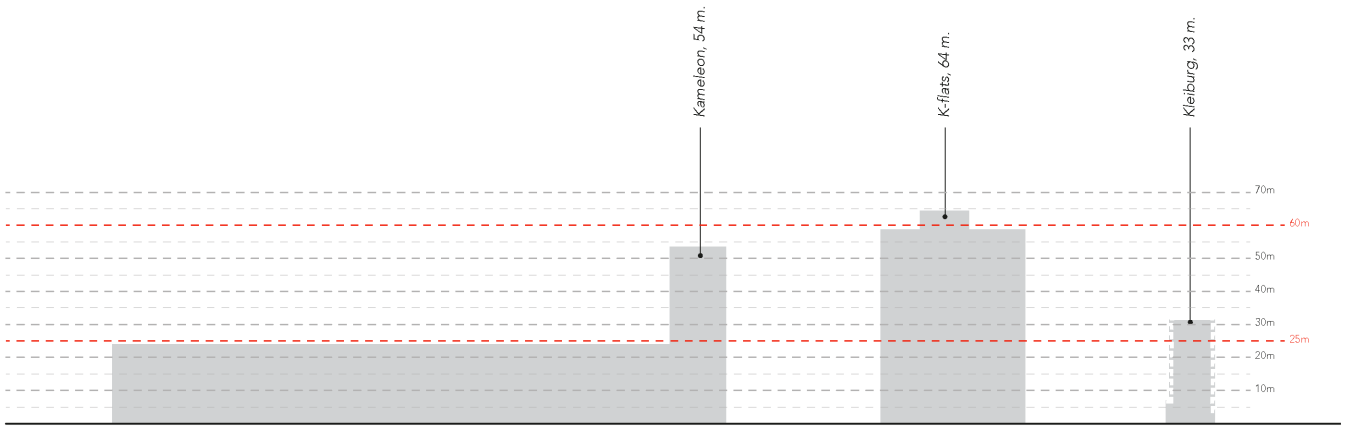
Kavel 5 heeft een oppervlak van 4.235m². Er is ruimte voor 14.000m² BVO waarvan een 4.000m² ten behoeve van niet-woonprogramma. Daarnaast is er nog ruimte om binnen het blok parkeren op te lossen. Momenteel zijn er gesprekken met een zorginstelling die interesse heeft om op dit kavel een woon-zorgcomplex te realiseren. Voorzieningen die hier aanvullend op zijn maar ook publiek trekken kunnen een goede invulling voor de plint zijn. Hierin kan bijvoorbeeld ruimte worden opgenomen voor de functies van het huidige Medisch Centrum om het kavel op het plein vrij te spelen. In deze kavel komt geen horeca die zal concurreren met bezoekers voor de horeca rond het plein.
Voor de beeldkwaliteit van kavel 4 en 5 is de wens van de buurt om enerzijds goed de relatie te leggen met de overkant van de Karspeldreef waar Kameleon en Blok AB staan, anderzijds om een knipoog te maken naar de historie waar voorheen de parkeergarages stonden, de een levendige geschiedenis en erfgoed vertegenwoordigen.

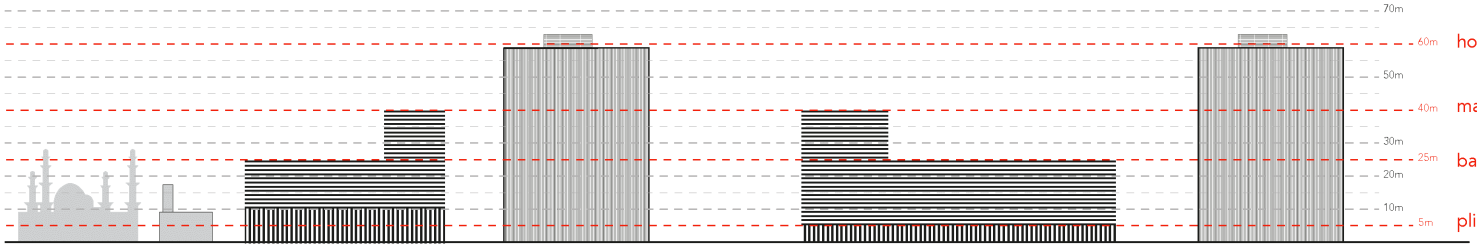


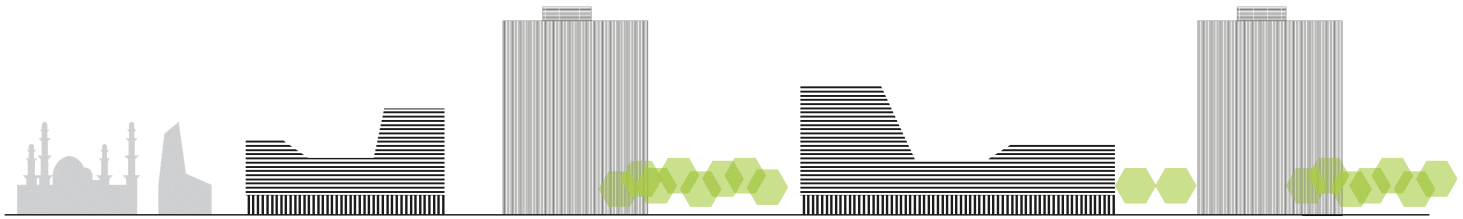
Volumestudie van de blokken 4 en 5



▶ Voorbeeld doorsnede blok 5







▶ Schema's van de opbouw van de blokken





▶ De oude Kempering garage

Erfgoed

In de buurt leeft een sterke binding met het erfgoed van de opzet van de Bijlmer. Dat uit zich in de wens om de 4 K-torens toe te voegen aan het Bijlmermuseum en daarmee tot beschermd stadsgezicht. De zo kenmerkende parkeergarages die aan de 4 torens stonden zijn allemaal gesloopt. Met name voormalige garage Kempering kent een roerige en emotionele geschiedenis. Het is de wens van de buurt dat in de herbouw van kavels Kempering en Kralenbeek een knipoog naar het erfgoed wordt gemaakt. Ook wil de buurt dat in lijn met de opzet van de Bijlmer, alle namen van straten en gebouwen met een K blijven beginnen.



▶ De torens van K-midden



▶ Graffiti op de oude Kempering garage

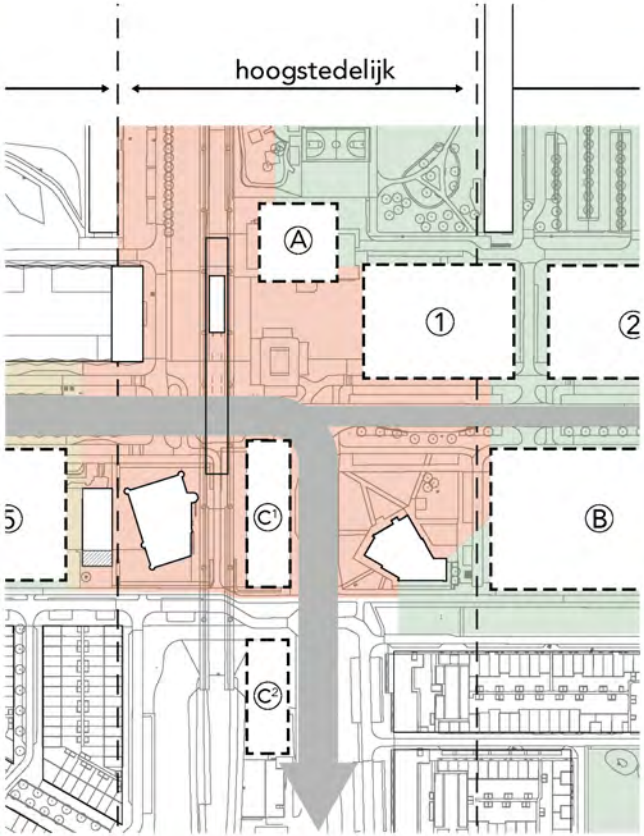




▶ Beschrijving van de afbeelding nog invullen

Deelgebied B: hoogstedelijk

Het hoogstedelijke deel van het gebied omvat het Kraaiennestplein, het gebied onder de metrobaan en het sport en speel gebied naast de Kleiburgflat. Het deel van de moskee, the Lighthouse Chapel en de toekomstige kerk zijn ook aangemerkt als hoogstedelijk. Met dit deel is een visuele verbinding met het plein en er zitten functies met een aantrekkende werking.



▶ Schema: hoogstedelijk deelgebied





Kraaiennestplein:

Het toekomstige plein wordt ruimtelijke vormgegeven door de gevel van de Kameleon, kavel 1 aan de oostzijde en daartussen aan de noordzijde kavel A. Kavel 1 is bestaat uit een blok van 3 a 4 lagen waarin voorzieningen zitten. In de plint komen horeca en detailhandel. Daarboven is ruimte voor werken of educatieve voorzieningen. Bovenop het basement komen woningen.

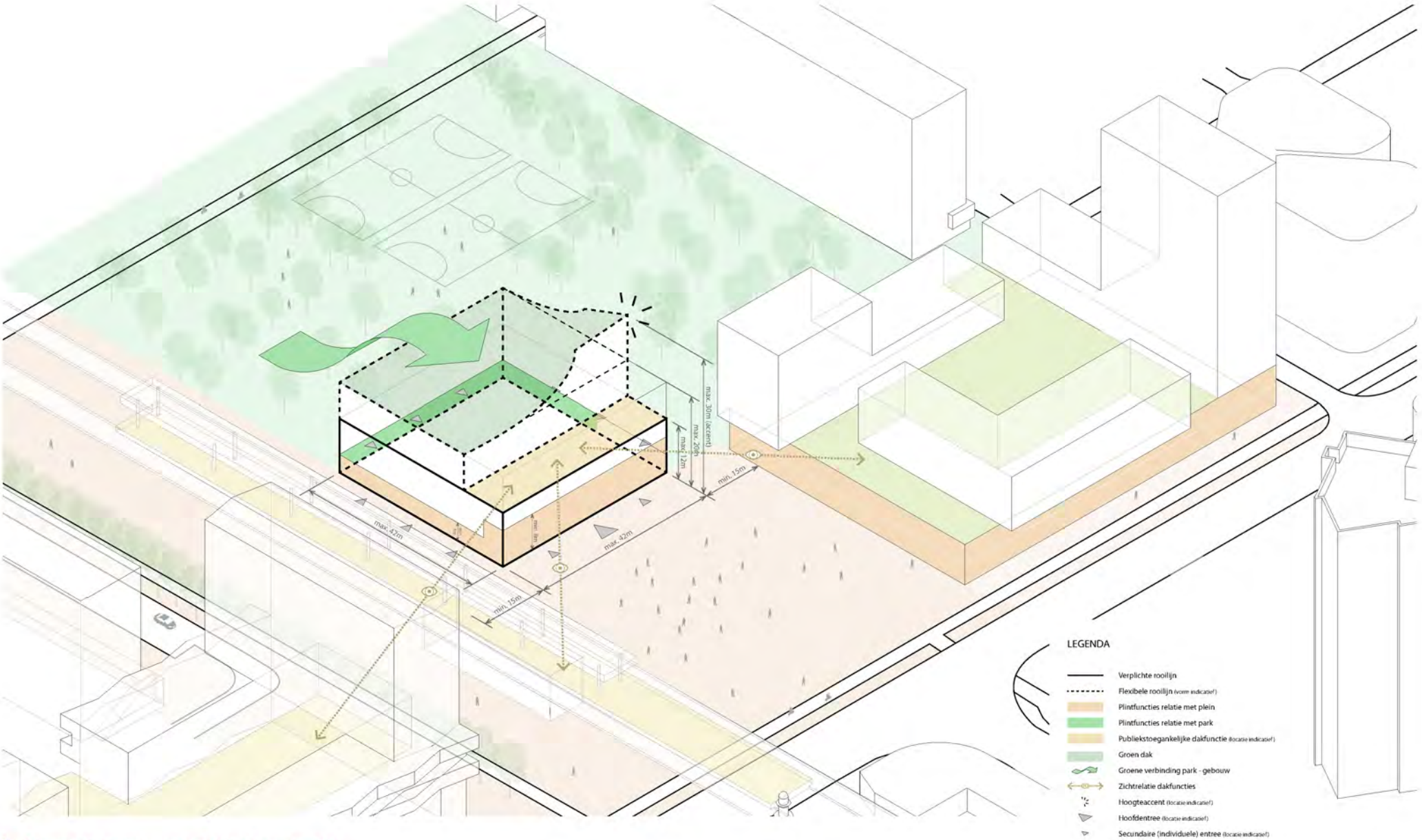
Kavel A is de plek waar meerdere functies samen komen die bijdragen aan de ambities van de buurt. Een verzamelgebouw voor cultuur, educatie en ontmoeten. Het gebouw heeft een schakelfunctie tussen het plein en de groene ruimte van het Bijlmermuseum.
Het gebouw omvat bijvoorbeeld ruimtes voor dansscholen, het maken van mediaproducties (podcasts, video's), heeft eigen ruimtes voor verschillende groepen om elkaar te ontmoeten. Als bovenwijkse functies kan gedacht worden aan een theaterruimte en een expositieruimte. Met Untold heeft de buurt een partij in huis die hiervoor een drager en aanjager kan zijn.

Als voorbeeld wordt gekeken naar het bedrijfsmodel van het Hip Hophuis in Rotterdam, (al 18 jaar) een centrum voor creativiteit en ontwik-keling die op een robuust verdienmodel draait. Ook het Urban Nation in Berlijn is een voorbeeld dat interessant is. Dit is een museum/ experience dat gericht is op kunst met een link naar streetart maar waar ook creatieve uitwisseling tussen bewoners en kunstenaars plaatsvindt en werkt draagt bij aan participatie en integratie door middel van culturele educatieve programma's in de hand. Aan de zijde van het Bijlmer Museum kan ruimte komen die de sportvoorzieningen faciliteert. Daarbij valt te denken aan kleedruimtes, opbergruimtes en ruimtes voor georganiseerde sport en spel.

Op kavel A zitten momenteel buurthuis de Bonte Kraai en het Medisch Centrum. De gebouwen zijn oud maar de functies moeten behouden blijven voor de buurt. Het Medisch Centrum kan een plek krijgen in de plint van een nieuw te ontwikkelen kavel. Hiervoor wordt gekeken naar de kavels 4 of 5. De Bonte Kraai zou een ruimte kunnen krijgen in het cultureel verzamelgebouw op kavel A.



▶ Voorbeeld van een gebouw met directe relatie met openbare ruimte
Gerrit Rietveld Academy - Hootsmans Architects, Studio Paulien Bremmer



▶ Schematische weergave van het pleingebouw, kavel A

De metrotoegang heeft een prominente plek op het plein. Het is de belangrijkste leverancier van leven op het plein. Op dit moment worden reizigers niet op het plein, maar op de karspeldreef afgeleverd. Het gebouw wordt door bewoners ervaren als 'damwand' dat het plein in twee delen deelt. Het is een grote wens om dit gebouw transparanter en kleiner te maken qua footprint zodat de verbinding tussen de twee delen plein weer wordt gemaakt. Daarmee kan er ook 'leven'' komen in de ruimte die dan wordt geschapen onder het dak van de metro aan de Karspeldreefzijde. De nietjes van de fietsen verhuizen dan naar de zijkant en/of de overkant.

Ook is de wens om een deel van het omhulsel te verwijderen waardoor de roltrappen zichtbaar worden gemaakt. Daardoor ontstaat er, zoals de buurt mooi omschrijft, een stairway to heaven Dit verhoogt de sociale veiligheid doordat er meer omgevings awareness is en oogcontact tussen wat zich afspeelt in het reizigersverkeer en op het plein. In de huidige situatie is er een totaal disconnect tussen de reizigers die de box uitrollen op de Karspeldreef en wat er in de openbare ruimte verder gebeurt.

Het ontwerp voor het plein met de uitlopers naar het noordelijke deel omvat een breed scala aan programmering. De ambitie is hoog en passend binnen het participatietraject is het interessant om hier op een andere wijze mee om te gaan. Voor dit gebied speelt het idee een internationale prijsvraag uit te schrijven waarin een visie en ontwerp wordt gevraagd voor de inrichting van de openbare ruimte en waar, op zijn minst, een visie voor kavel A wordt meegenomen.

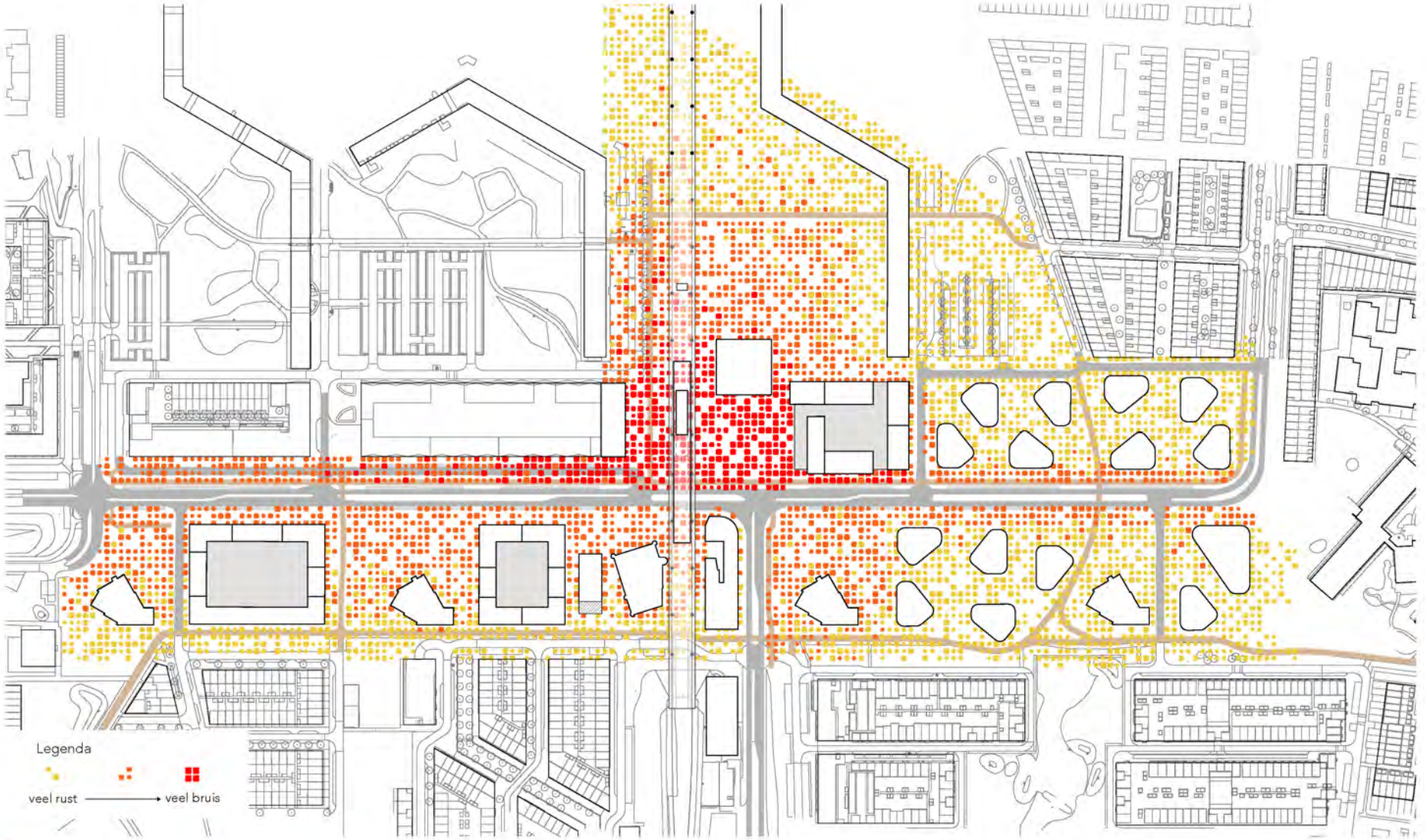
Qua beeldkwaliteit moet worden ingezet om Kavel A zoveel mogelijk in overeenstemming met Kavel 1 en het plein te laten samenwerken. Op Kavel 1 is een hoge grote spiegel of spiegelende wand te plaatsen die voor zonlicht op het plein kan zorgen. Bij ontwerp, plaatsing en bouw van Kavel A moet rekening worden gehouden met de activiteiten die onder de metrobaan achter het station haan plaatsvinden, om zo te zorgen voor optimale akoestische afscherming.



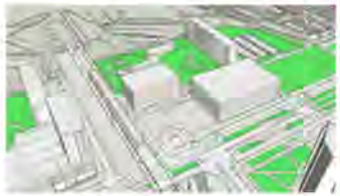
▶ Visualisatie van de '*stairway to heaven*'.



▶ Metrostation Kraaiennest



Bruis en rust in de buurt. Plekken veel bruis in rood, plekken met veel rust in geel






	huidige situatie	model basis	model 1	model 2	model 3
Kleiburg westgevel	47 dB(A)	46 dB(A)	43 dB(A)	46 dB(A)	43 dB(A)
Kruitberg oostgevel	52 dB(A)	52 dB(A)	51 dB(A)	52 dB(A)	52 dB(A)
Kameleon	51 dB(A)	51 dB(A)	51 dB(A)	51 dB(A)	51 dB(A)
Toren Klievering	45 dB(A)	45 dB(A)	46 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)
SayHaey	44 dB(A)	43 dB(A)	43 dB(A)	41 dB(A)	43 dB(A)

▶ studie formatie volumes en geluid
geluidproductie van 95 dB(A) (ghettoblaster op het plein)

Geluid is een belangrijk thema in de buurt. Zowel het recht om geluid te maken als men zich gezellig verpoost. En het recht om te klagen als men daar last van heeft. In het plan voor de buurt is goed nagedacht over geluid.

Er is voor gekozen de levendigheid te concentreren. Het hart van de buurt als levendige plek in het midden van de buurt. Een plek voor horeca met terras, een plein waar je een elkaar kan ontmoeten en een markt en sport en speelruimte. Daarnaast ook af en toe een evenement. Daarmee is er ook gekozen om geluid te concentreren. Het plein wordt grotendeels omgeven door bebouwing. In de ruimte tussen de flats Kleiburg en Kruitberg kunnen maatregelen zoals bomen komen om het "klankkasten" tussen die flats tegen te gaan. Deze keuze voor concentratie van leven in het hart van de buurt betekent dat de rest van de buurt rustig kan zijn.

In het kader van onnodige overlast tegen is door een gespecialiseerd bureau onderzoek verricht wat gedaan kan worden om het verspreiden van geluid zo veel mogelijkte voorkomen. Daarbij is gekeken naar de configuratie van de bebouwing. Hoe voorkom je geluidslekken naar achterliggend gebied. Er is gekeken naar de hoogte van het plein. Er is gekeken naar maatregelen om geluid te absorberen. Bij het uitwerken van het plan worden de lessen meegegeven in een programma van eisen aan de ontwerpers van gebouwen en openbare ruimte.

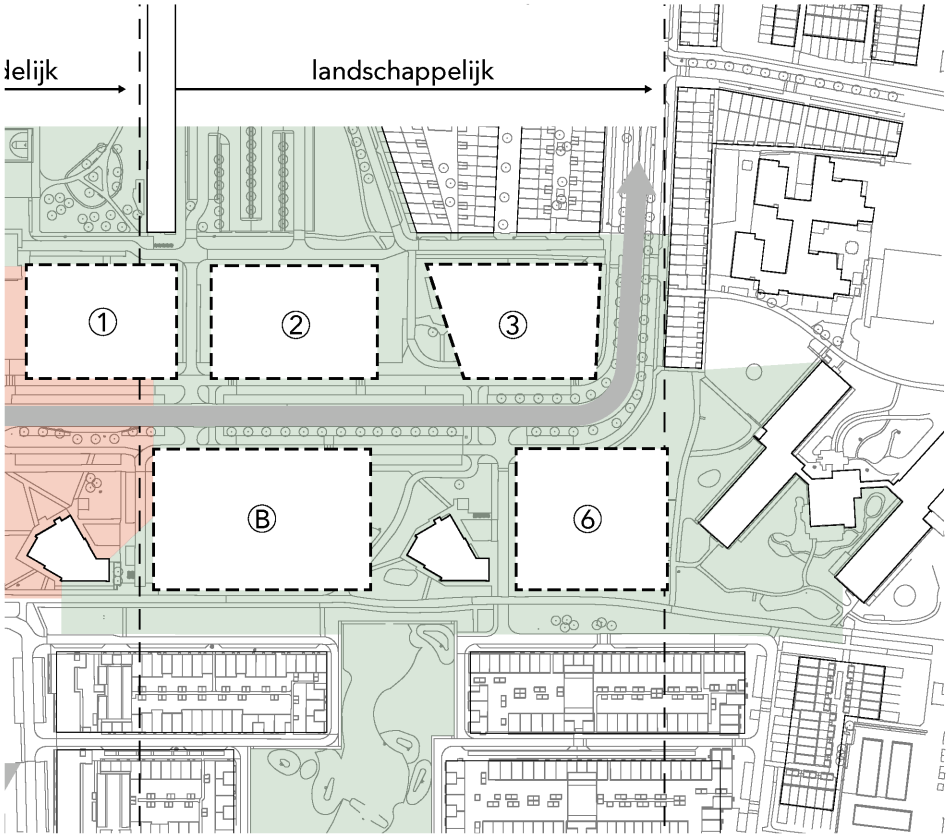
Een ander onderdeel is hoe bewoners met elkaar en met geluid om gaan. De vrijheid van de een is de overlast voor de ander. Er kan meer dan niets, maar niet alles kan overal. Waar ligt die grens?
Hart voor de K-buurt wil daarover een breed buurtdebat faciliteren in de hoop tot een soort bewoners convenant te kunnen komen met elkaar

Deelgebied C landschappelijke stad

In het oostelijke deel van het plangebied ligt een grote kans om een sterke groen verbinding te maken tussen het park aan de zuidzijde, tussen Karspelhof en Laag Kouwenoord en het Bijlmer Museum. De buurt ziet hier graag een typologie die het best omschreven kan worden als 'torens in het groen', een serie vrijstaande torens in een groen landschap, refererend aan de gedachte van de originele Bijlmer. Zichtlijnen voor oriëntatie en sociale veiligheid en (gevoel van) wonen in het groen zijn belangrijke uitgangspunten.

In deelgebied C is er ook ruimte voor experiment. Daarbij valt te denken aan bijzondere vormen van (particuliere) ontwikkelingen en wonen. Kavel 6 is een kavel dat hiervoor in aanmerking komt. Dit kavel ligt meer in de luwte van het plangebied en heeft de kwaliteit om de wens van het wonen in het groen tot uiting te laten komen.

Het ruimtelijke concept voor K-midden gaat uit van stedelijke gebouwen aan de Karspeldreef met het accent op de westelijke zijde. Gebouwen aan de dreef kennen een stevige gevel met in de eerste bouwlaag, de plint, voorzieningen. Daar waar de groene verbinding komt tussen park en Bijlmer Museum ontstaat er een clash tussen de stadslaan van de Karspeldreef en de groene as. Hier breken de blokken open en waad het groen door de blokken. Door het openbreken van de blokken kunnen zichtlijnen ontstaan over de hele diepte van het gebied. De groene verbinding krijgt een parkachtige uitstraling met een vrijliggend fietspad, wandelpaden en mogelijk een nieuwe watergang. De groene ruimtes die tussen de gebouwen ontstaan krijgen een semi-openbare uitstraling met informele routes door het gebied. De woonsfeer overheerst in deze ruimtes. De blokken kunnen rondom aan de plinten een gemengde functies hebben van werken of wonen waardoor een veilige openbare ruimte wordt gewaarborgd.



Schema: landschappelijk deelgebied





▶ Referenties voor deelgebied C: parkachtig, lange zichtlijnen, organisch, geen verborgen hoeken





De blokken hebben bij voorkeur een organische plaatsing in het landschap en met rondingen voor verhoging van het veiligheidsgevoel.

Er is in co-creatie gewerkt aan een concept voor deelgebied C om het idee van de 'torens in het groen' te verkennen. HvdK heeft samen met architectenbureau Peter Dautzenberg+partners bna+bni gestudeerd op deze typologie. Als referentiegebouw is gekozen voor 2Peers van LEVS Architecten. Een gebouw op Cruquius met beperkte footprint en ronde hoeken. Op basis daarvan is een voorbeelduitwerking gemaakt met daarbinnen nog een aantal varianten.

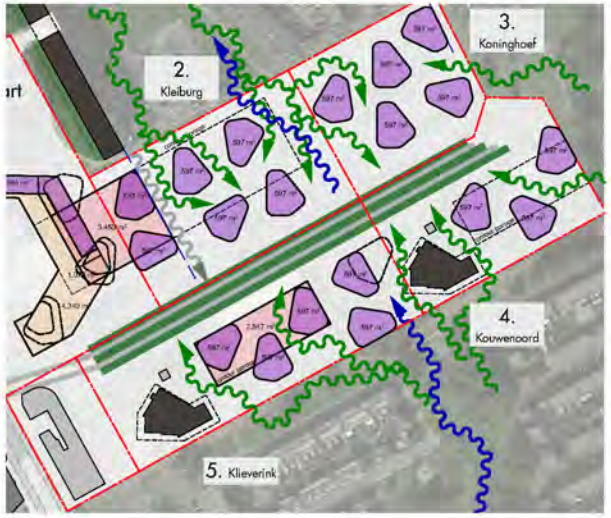
Qua uitvoerbaarheid zijn er nog vraagtekens bij dergelijke typologie. Om de kwaliteit van de openbare ruimte te bewaken vraagt de gemeente van ontwikkelaars om veel binnen de contouren van de bebouwing of eigen kavel op te lossen. Het gaat dan om (fiets-)parkeren, bergingen, technische ruimtes. Dat is lastiger in een typologie met een beperkte footprint en waar de footprint gelijk is aan het kavel. En naast wonen zijn er ook voorzieningen nodig in de plinten aan de Karspeldreef.

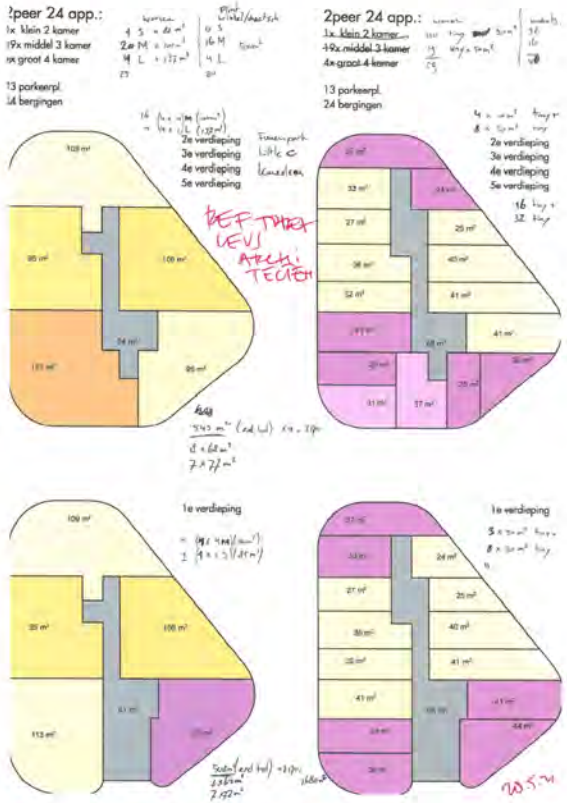
Een voorziening die moet landen in dit deelgebied is een basisschool. Het scholencluster Samenspel heeft twee schoolgebouwen aan de Kantershof en heeft behoefte aan een nieuw gebouw in de K-buurt. Zij zien bij voorkeur een locatie voor een nieuw gebouw op kavel 1. Een voorziening die op de wensenlijst van de buurt staat is een onderwijsvoorziening. Onduidelijk is nog wat voor een voorziening dit kan worden maar er moet rekening gehouden worden met grote volumes (tot 20.000m²). Dergelijke volumes hebben grote impact op de stedenbouwkundig opzet van het deelgebied. Belangrijk voor de buurt is het duale gebruik van de scholen, zowel voor het beschikbaar hebben van meer ruimten in de buurt, als het voorkomen van doodse plekken in de openbare ruimte in de avonden.

Het voorstel is om voor dit gebied de tijd te nemen om te komen tot een stedenbouwkundig plan waar de wensen van de buurt alsnog zo goed mogelijk verwerkt zijn op een wijze die ook ruimtelijke kwaliteit heeft en de wensen van de school recht doet. Het zal zin hebben in dat plan, ook de Kavel B,waar Say Haey nu staat, te betrekken. Het maken van het stedenbouwkundig plan zal gaan gaat volgens de co-creatie methode waarbinnen de gemeente en de buurt via Hart voor de K-buurt al samenwerken.



▶ Referentieproject 2Peers, LEVS Architecten





▶ Studie's Peter Dautzenberg + Partners



▶ Voorbeelduitwerking

Volume van de bebouwing

Op basis van de voorbeelduitwerking is er gerekend aan het volume dat is getekend. Op het parkeren na past het programma zoals weergegeven op pagina 10 in de voorbeelduitwerking. In de losse gebouwen in het groen is geen parkeren opgenomen. Mede daarom komt het parkeren nog niet uit. De mobiliteitshub is hierin buiten beschouwing gelaten omdat hier nog meer onderzoek naar moet worden gedaan. Het aantal parkeerplaatsen in de hub is dus nog niet duidelijk.

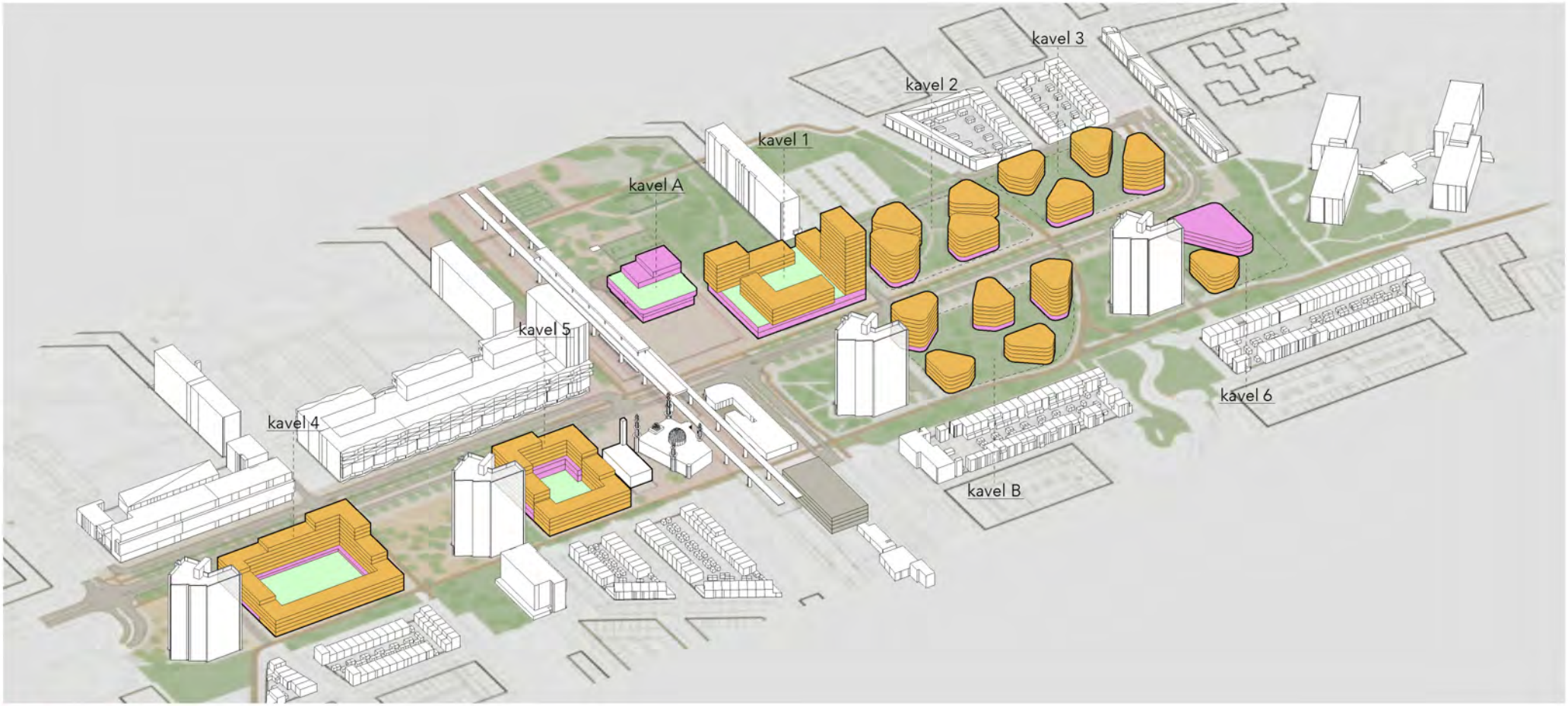
Deze doorrekening is op hoofdlijnen. Meer studie naar de blokken moet meer detail geven.

Programma in BVO (in m^2) per kavel

kavel	1	2	3	4	5	6	A	B	totaal
wonen	16.350	12.600	12.000	17.400	5.850	2.400	-	16.250	**82.850**
voorzieningen	6.600	1.200	1.200	2.500	*9.150	4.000	6.000	1.800	**32.459**
parkeren	4.500	NB	NB	2.300	1.100	NB	-	NB	**7.900**
totaal	**27.450**	**13.800**	**13.200**	**22.200**	**16.100**	**6.400**	**6.000**	**18.050**	**123.200**

▶ Berekening van het volume per kavel o.b.v. de voorbeelduitwerking

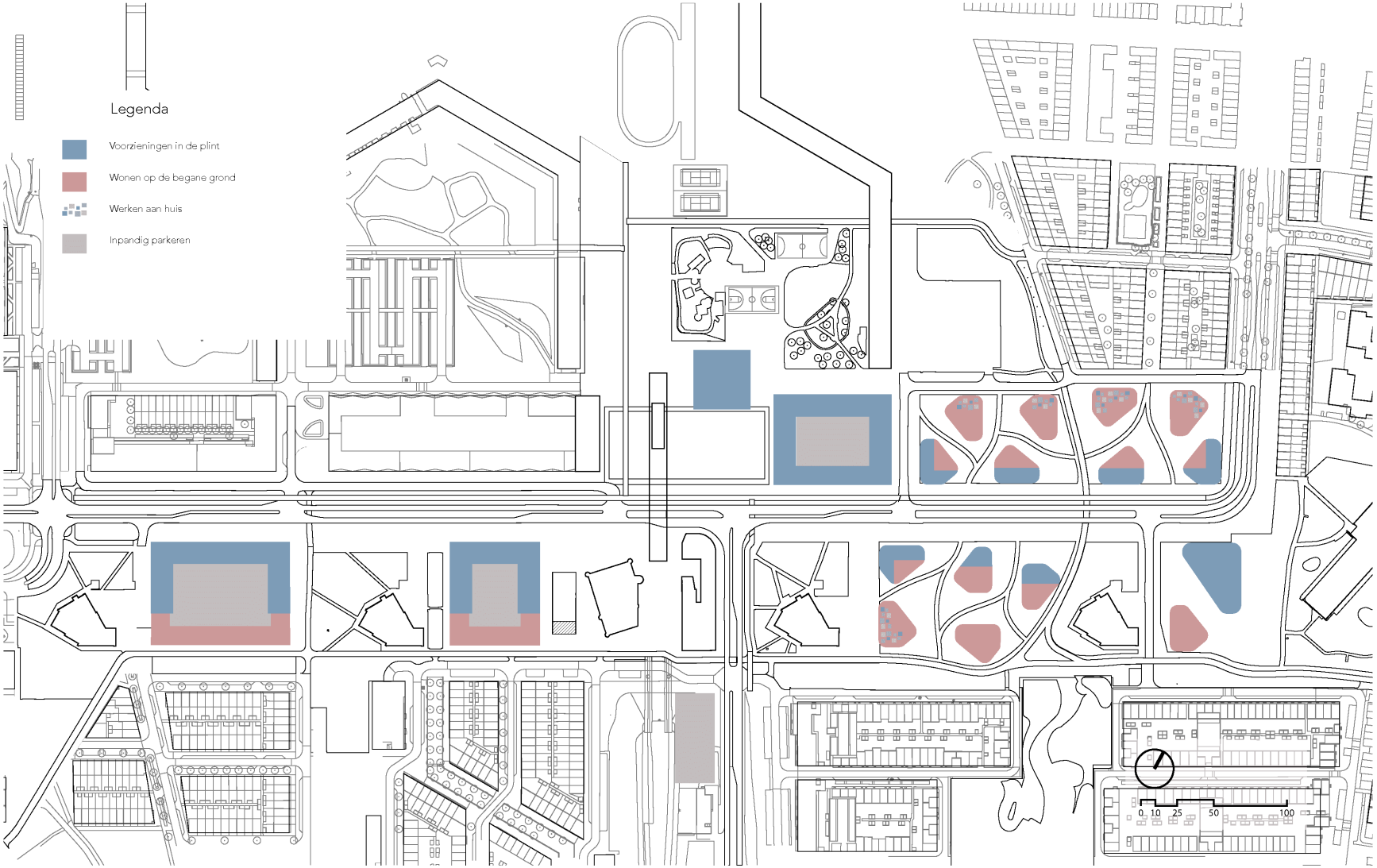
* in de voorzieningen zit een deel van het zorgprogramma



▶ 3D weergave van de voorbeelduitwerking

Relatie gebouw-maai-veld

Deze kaart laat zien hoe de gebouwen aan de openbare ruimte staan. Aan de Karspeldreef worden zoveel mogelijk plinten met voorzieningen gemaakt terwijl aan de buitenranden meer gewoond wordt op de begane grond.



▶ Kaart met relatie gebouw en maaiveld

Voorzieningen

De spreiding van het niet-woonprogramma voor K-midden is weergegeven in naaststaande kaart. Rond het plein zijn de voorzieningen gericht op dagelijks gebruik en reuring. Samen met de Kameleon ontstaat hier een nieuw centrum voor de buurt.



Kaart met voorzieningen

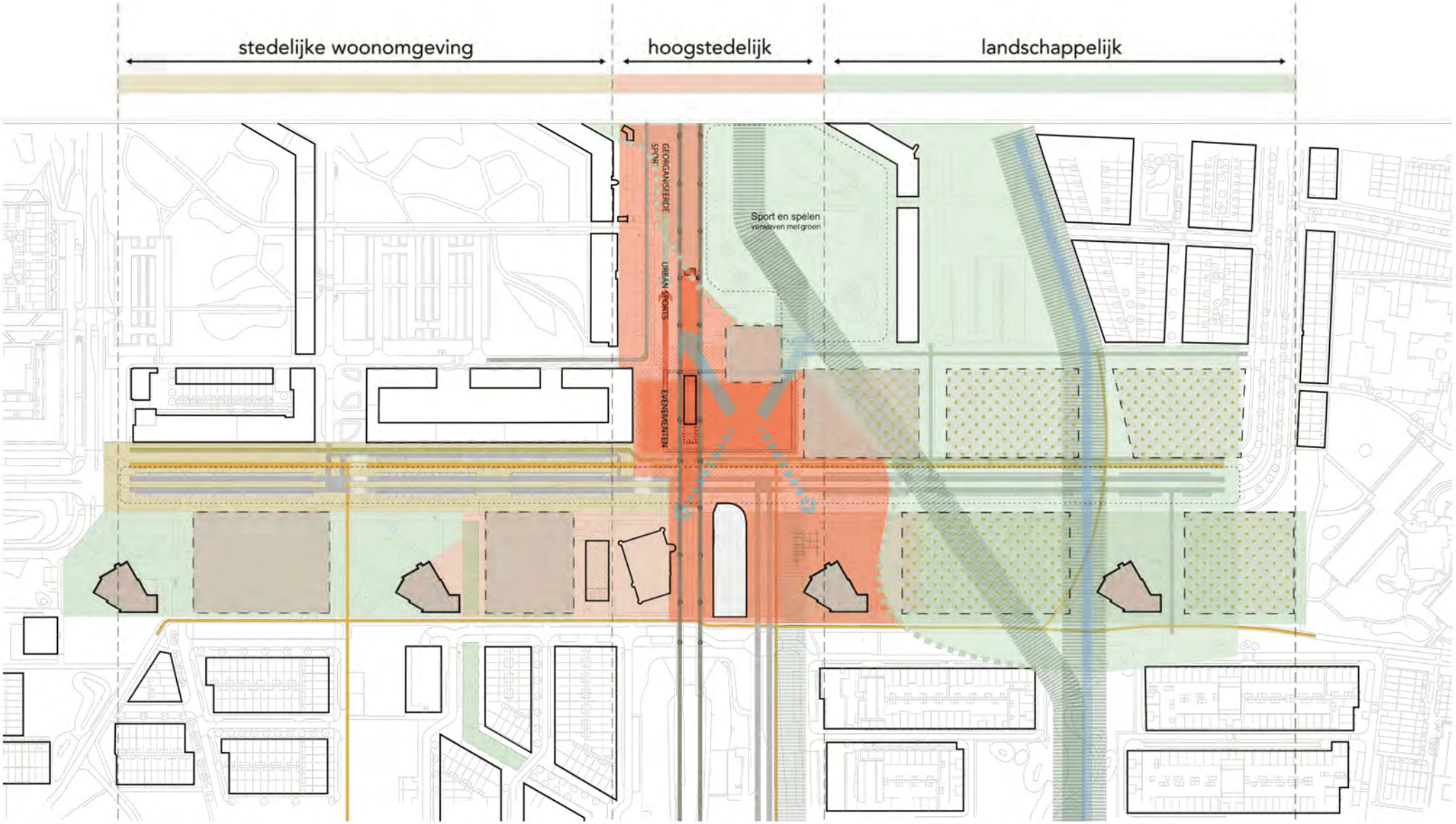
2.4 Openbare ruimte, verkeer en parkeren

De openbare ruimte volgt de driedeling zoals in het voorgaande hoofdstuk. Elk deel krijgt een eigen kenmerkende inrichting. De Karspeldreef is de ruimtelijke drager van K-midden die de deelgebieden met elkaar verbindt. Deze (toekomstige) stadslaan krijgt een herprofilering waarin de ventwegen zoveel mogelijk komen te vervallen. Deze ventwegen worden nu veelal gebruikt als parkeerwegen. Enkel de ventweg voor de Kameleon en Blok AB blijft. Deze laatste wordt wel bekeken wat daar mee gedaan kan worden omdat het een doodlopende weg betreft.

Langs de Karspeldreef worden de fietsroutes versterkt die ook als scootmobielroute kunnen fungeren.

De buurt geeft aan dat op de Karspeldreef west vaak filevorming plaatsvindt en zijn van mening dat de doorstroom verbeterd kan worden door de aanpassingen aan de kruisingen. Hierbij valt te denken aan het toevoegen van rotondes en verkeerspleinen. Op moment van schrijven zijn hiervoor een aantal modellen in onderzoek om de Karspeldreef door te rekenen. Daarbij wordt het toekomstige programma voor K-midden en de Bijlmer (Oost) meegenomen. Een sterke bomenstructuur van twee rijen aan iedere zijde worden toegevoegd waardoor het karakter van de stadslaan tot uiting komt.

De K-torens markeren ieder een ‘baan’ Bij drie torens zijn dat groene structuren, alleen de toren Klieverink markeert de entree van K-midden. Deze toren staat aan het einde van de Kromwijkdreef. Bij de inrichting van de openbare ruimte rondom de torens wordt rekening gehouden met deze kenmerken. Zo krijgen de ruimtes rondom de flats een groene inrichting met een hogere ecologische waarde door met name variatie in bomen en planten aan te brengen op sociaal veilig verantwoorde wijze. daarbij wordt samengewerkt met de in de buurt aanwezige groenbeheerders en hun voedselbossen en ecologische opzet. Dij de toren Klieverink is het een mogelijk scenario om een open constructie neer te zetten bij wijze van paviljoen waarin bijvoorbeeld exposities gehouden kunnen worden. Met deze open constructie versterken we de entree functie van het gebied en geven we de ruimte rondom de klieverink toren een eigen karakter. Ook een Kiss en Ride faciliteit kan aan gedacht worden, Dit kan verder worden uitgewerkt bij het maken van het stedenbouwkundig plan en zal gaan gaat volgens de co-creatie methode waarbinnen de gemeente en de buurt via Hart voor de K-buurt al samenwerken.



▶ Conceptkaart voor de openbare ruimte

Deelgebied A: Stedelijke woonomgeving

De openbare ruimte van de stedelijke woonomgeving wordt vormgegeven door een inrichting die aansluit bij de bebouwing en de functionaliteit daarvan. Langzaam verkeersstromen langs de plinten om de voorzieningen in de plinten goed bereikbaar te maken. Scheiden van verkeersstroken met op de juiste plekken aanpassingen voor een goede doorstroming.
De scheiding tussen de verschillende verkeersstromen wordt zoveel mogelijk met ecologisch hoogwaardig groen ingevuld waardoor het algemene beeld rondom de Karspeldreef groen zal zijn. In dit gebied ligt de focus op veel ruimte voor voetgangers en fietsers en voldoende fietsparkeren om de nabijheid van voorzieningen goed bereikbaar te maken en houden.







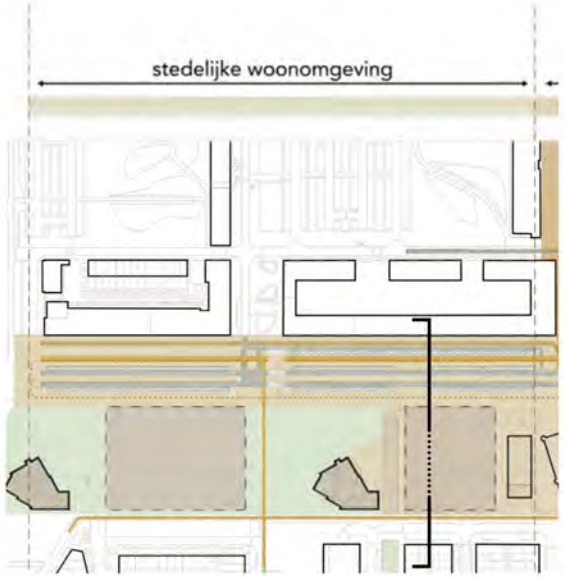


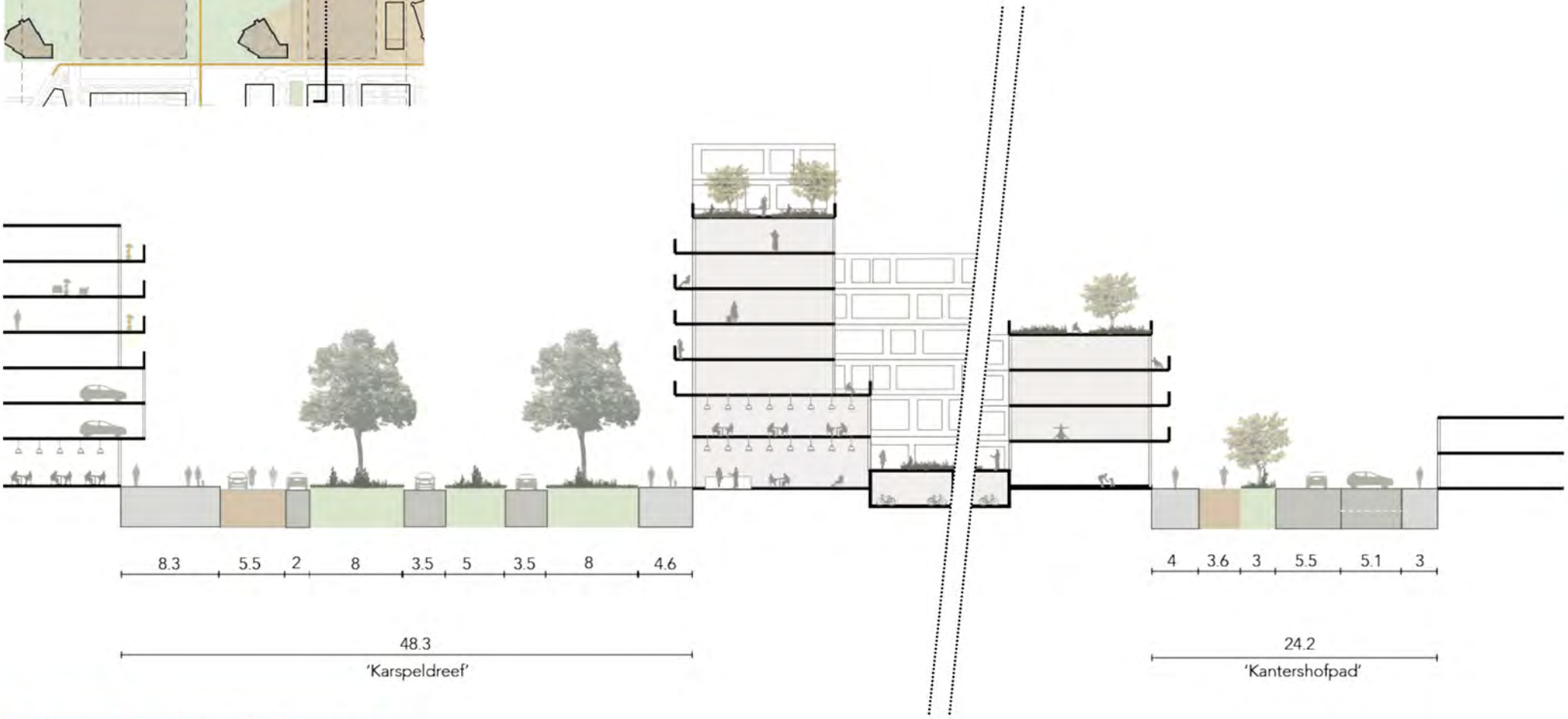




▶ referenties voor de inricthting openbare ruimte deelgebied A

Groene inrichting, doorstroom en duidelijke functie-scheiding.





▶ Voorstel herprofilering Karspeldreef en Kantershofpad

Deelgebied B: Hoogstedelijk

Centrum Kraaiennest is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, waar wekelijks de markt wordt opgebouwd en waar jaarlijkse evenementen plaatsvinden. Een belangrijke plek voor de buurt en in sommige gevallen ook voor mensen daarbuiten. Deze levendigheid wordt ondersteund en versterkt in de inrichting van de openbare ruimte. De verhoogde metrobaan loopt als een zeer bijzondere en sterke structuur door het gebied heen het gebied onder de metro wordt als zodanig mee ontworpen in het ontwerp openbare ruimte. Het geeft een uniek gevoel van een dak boven een openbare huiskamer

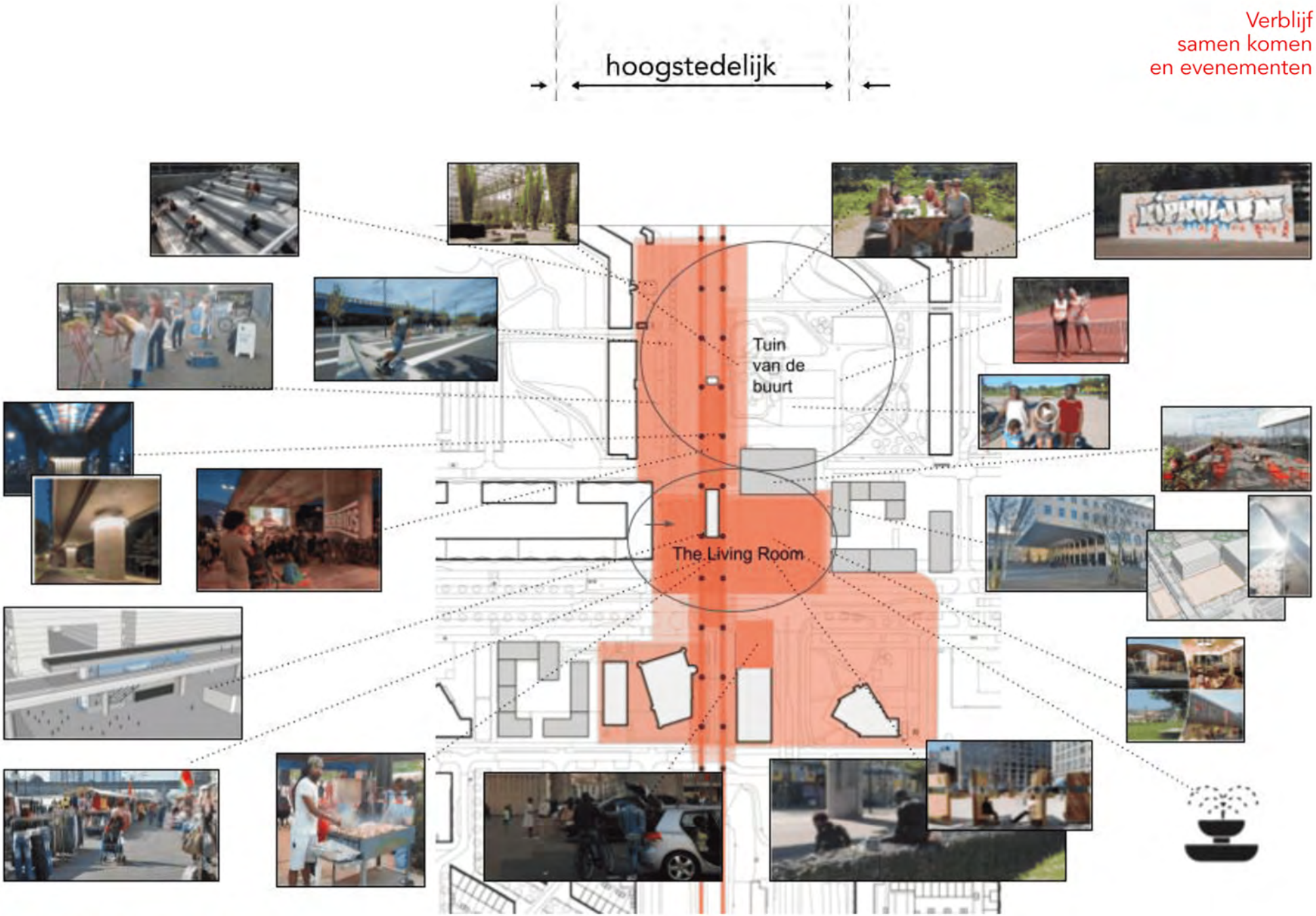
Het plein is de belangrijkste ruimte in dit gebied. De huiskamer van de buurt waar iedereen elkaar kan ontmoeten en waar het bruist, dat is de ambitie voor het Kraaienplein. Uitgangspunt voor de inrichting van het plein is een flexibel gebruik waarin iedereen zijn eigen plek kan maken. Een elementair plein met een basis inrichting waarop mobiele elementen staan waarmee mensen hun eigen plek kunnen maken. Daarmee wordt het Kraaiplein een multifunctioneel plein die door meerdere groepen tegelijk gebruikt en aangepast kan worden.

Qua gebruik ligt het accent op de lokale behoefte maar sluit niet een verder reikende functie uit. Daartoe worden de bestaande gebruiksaspecten meegenomen en beter gefaciliteerd in de nieuwe situatie. Er komen ook functies bij, ook in relatie tot de nieuwbouw. Op het plein is ruimte voor georganiseerde en ongeconditioneerde buurtgerichte activiteiten. Tevens is er



ruimte voor (dag)horeca met terras. Verblijf op plein is ook mogelijk zonder verplichte afname/ betaling bij horeca. Horeca is er ook in de avond en nacht waar dat binnen de akoestische bubble valt. Zo kan cafe Aquarius wat zich nu onder in een woontoren bevindt, verhuizen naar het plein.

Op het plein is de markt weer voorlangs de metro uitgang langs de karspeldreef, Er ontmoeten mensen elkaar en vinden evenementen plaats. Groepen moeten elkaar op het plein kunnen ontmoeten, daarbij moet geluid (muziek) gemaakt kunnen worden. Om de overlast daarvan te beperken is er een geluidsstudie gedaan om het geluidsvolume vanaf het plein op de omliggende gevels van bestaande gebouwen beperkt te houden. Aanvullende maat-



▶ Activiteiten op en rondom het toekomstige plein

regelen zoals absorberende of geleidende elementen kunnen het geluid nog meer dempen. Deze elementen kunnen worden geïntegreerd in zowel het ontwerp van de openbare ruimte als de architectuur van de bebouwing. Blj het selecteren van sportapparatuur voor de sporttuin wordt ook speciaal gelet op het geluid dat ze maken bij gebruik. ijzer op ijzer maakt veel geluid.
Morkk (Modernisering regie ruimtelijke kwaliteit) biedt handvaten om voor hoge kwaliteit van de openbare ruimte te zorgen. De buurt wenst op kwaliteit in te zetten en daar een weegfactor van 60% of meer op te zetten
Urban Green zone
Aan de noordzijde van het plein begint het Bijlmermuseum. Beschermd stadsgezicht waar de oude Bijlmer nog herkenbaar is. De metrobaan staat autonoom in het landschap en geeft de ruimte eronder een kenmerkende uitstraling. Deze ruimte is uniek door de enorme overkapping die de metrobaan vormt en wordt veelvuldig gebruikt in muziekvideo's gemaakt door jongeren.

Naast deze ruimte liggen een aantal sportveldjes (tennis, voetbal, basketbal), een speeltuin en een tijdelijke skatebaan in een groene setting. De huidige inrichting voelt gesloten door de vele hekwerken de de verschillende sportfaciliteiten afsluiten. De functies zijn erg gescheiden van elkaar en de ruimte vormt geen geheel.

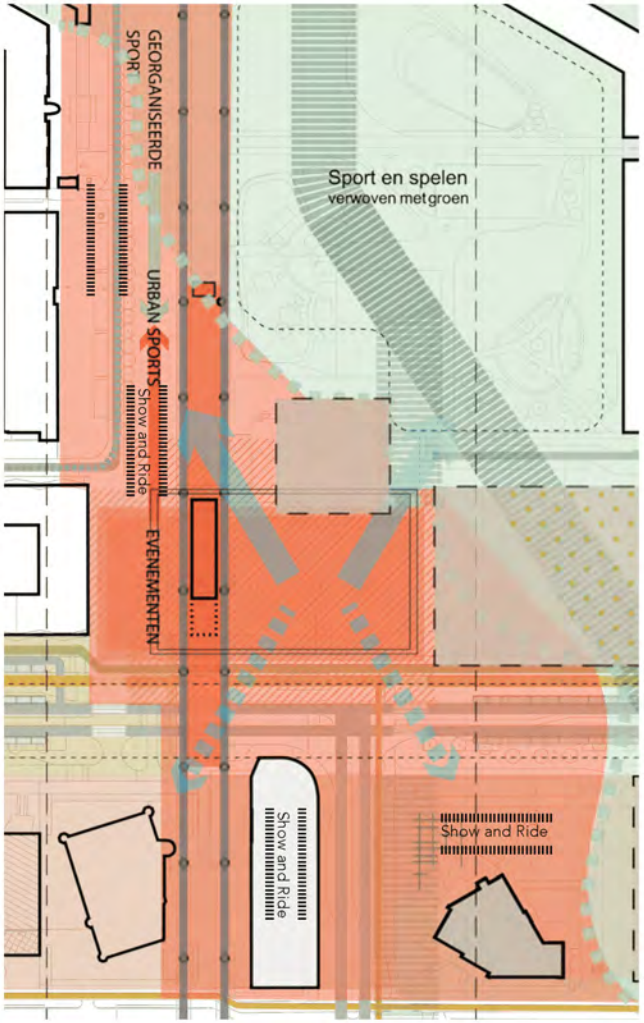
De ruimte van zowel deel onder de metrobaan als het deel met de sport en speelvoorzieningen worden als onderdeel van het nieuwe plein gezien. Door dit mee te nemen in het ontwerp ontstaat er een uitloper van het plein waar mensen kunnen ontmoeten en sporten, met hun kinderen kunnen spelen en waar evenementen, zoals een jaarmarkt of de Bijlmerbios, kunnen plaatsvinden. Onder de metro kan een urban zone komen die is ingericht om te skaten. Een streetparcour waarvan het zwaartepunt bij de atletiekbaan ligt en uitloopt richting het zuiden. Tussen de toegang tot de metro en de nooduitgang van de metro is ruimte voor evenementen zoals de Bijlmerbios. Doordat beide functies aanwezig zijn onder de metrobaan(sport en evenementen) zal er een gemixed gebied komen in het midden waarbij het ene moment evenementen meer ruimte pakken en het andere moment meer ruimte is voor sport. Door de huidige functies opnieuw te rangschikken en nieuwe functies toe te voegen ontstaat er een gebied dat onderdeel wordt van die centrumfunctie van het plein. Een plek voor de buurt.

Met show and ride locaties wordt ingespeeld op de aanwezige autocultuur in K-midden. Momenteel fungeert de marktterrein onder de iconische metrobaan als een verzamelplek om auto's en mensen te showen en te barbecuen en de kort parkeerplek op het pleintje bij de metro als de Kiss en Ride. Voor beide functies dient in het plan ruimte te zijn en een goede, vanuit de just city index gezien gelijkwaardige, nieuwe plek gezocht in de openbare ruimte.
Mogelijke locaties voor Kiss & Ride zijn:

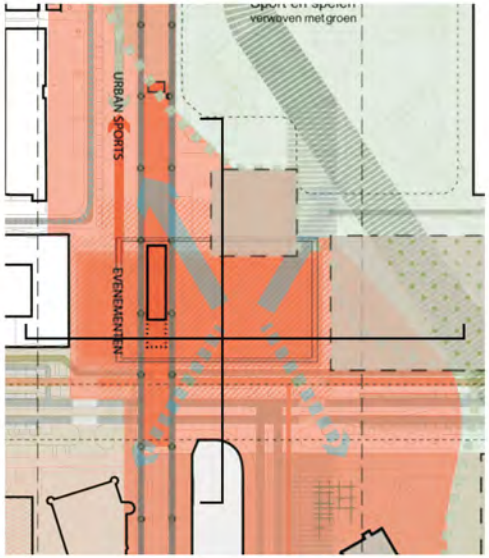
- Op de plek van Lighthouse Chapel. Deze zal opgekocht moeten worden zodat er ruimte ontstaat voor o.a. een mobiliteits hub. Een Show & Ride zou hier kunnen worden toegevoegd;
- Voor de flat Kruitberg. Hierbij is een koppeling te maken tussen de activiteiten die daar al plaatsvinden met het sport en spel.
- Voor de flat Klieverink. Hier is ruimte op de hoek Karspeldreef-Kromwijkdreef.

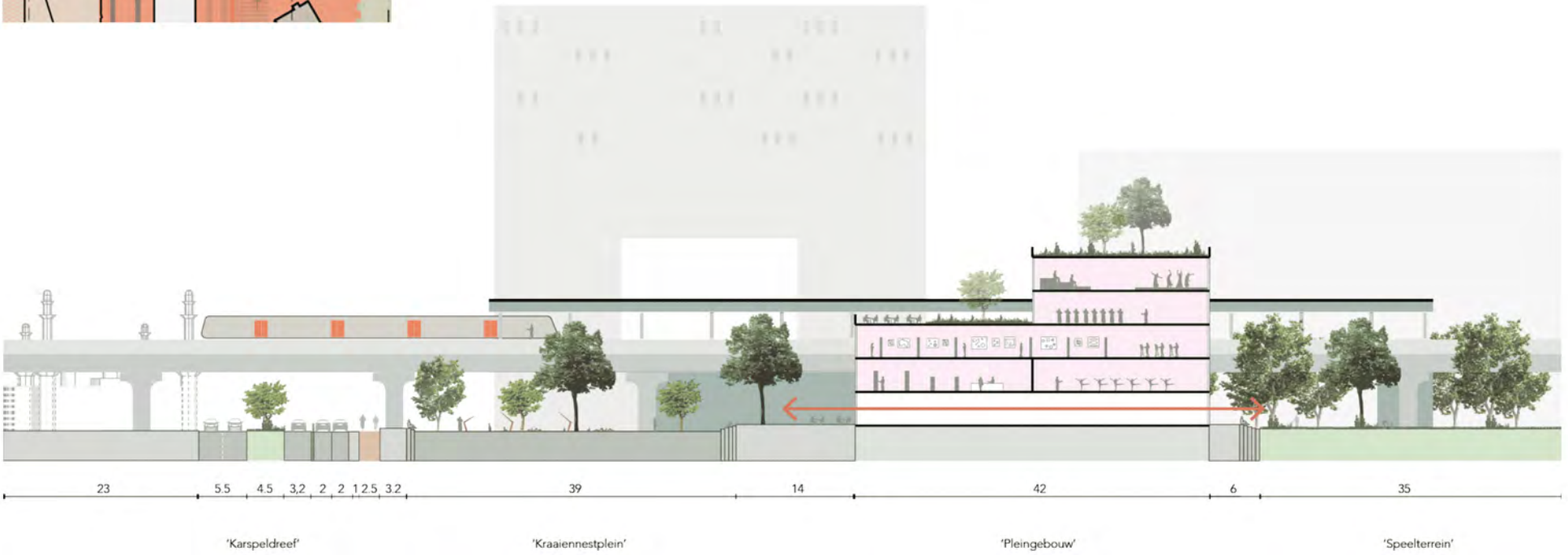
Mogelijke locaties voor de Show en BBQ zijn:

- Voor de uitgang van het ingekorte metrostation, onder de overkapping
- Een ''off-broadway'' locatie aan de achterzijde van het metrostation, maar nog wel afgeschermd door de bebouwing van Kavel A als akoestische maatregel



▶ Locaties voor de Show & Ride





▶ Doorsnede van het plein met het cultuurgebouw op kavel A



▶ Doorsnede van het plein met aanzicht op het cultuurgebouw op kavel A

Plein rondom het metrostation

Aan het begin van de planvorming [in 2001] werd Kraaiennest voorzien van een station wat uitkwam op een plein onder de metrobaan. De oorspronkelijke ambitie was om een goed en groot plein te realiseren, waarbij het metrostation meer richting Ganzenhoef stond waardoor de uitgang van het station op het plein uit zou komen. Zo was er ruimte voor de markt op het plein en langs de Karspeldreef. Zie de tekeningen van het Stedenbouwkundig programma van Eisen. Ook de Bijlmer Droom die in 2001 is geschetst over hoe het plein er in 2010 uit zou kunnen zien is gebaseerd op deze opzet van de K-buurt.
Later is de ambitie bijgesteld naar ''geen plein'' doordat er een bebouwingsstructuur is getekend waarin voorzien werd dat er gebouwd zou worden tot aan de metrobaan.
Bij de vernieuwing van de Bijlmer is het Metrostation Kraaiennest voorzien van een prachtig omhulsel en opgelijnd met de rooilijn van het winkelcentrum. Het station is gerealiseerd midden op wat het oorspronkelijk plein zou moeten zijn geweest. Zoals een van de gemeenteraadsleden tijdens een werkbezoek opmerkte; ''een damwand op het plein wat het plein in twee stukken verdeeld''. In de nieuwe plannen wordt de pleinfunctie weer bijgesteld: een plein voor de K-buurt als stadsdorp kern. De buurt zit nu alleen nog met de legacy van een metrostation wat als een damwand op het plein staat. Fysiek is het een prachtig station, alleen vanuit sociaal oogpunt een drama.
De herstructurering van het metrostation kan gezien worden als hersteloperatie van de hele Bijlmer vernieuwing waar af en toe natuurlijk iets mis gaat en waar nog enkele hersteloperaties moeten plaatsvinden. Dit is er zo een. In de totaliteit van de Bijlmer vernieuwing is het slechts een komma. Niemand kan verweten worden het metrostation destijds richting Kaspeldreef getrokken te hebben. Alleen nu is het de tijd om dit te herstellen en aan te passen, aan de nieuwe inzichten en realiteit van fijn plein.
In het optimale scenario wordt het metrostation geplaatst daar waar het oorspronkelijk was voorzien waardoor de uitgang op het plein komt en er een grote ruimte onder de metrobaan ontstaat waar voorlangs de markt kan lopen. Er zijn ook diverse andere scenario's bekeken waarbij de buurt de grote wens heeft om van het station een Stairway from Heaven te maken. De argumenten hierbij zijn:

1. Er komt meer overzicht op het plein met de wens om bij het naar beneden komen van de roltrap al een blik op het plein te kunnen werpen hetgeen de sociale veiligheid ten goede komt. Er komt meer sociale veiligheid doordat er een overzichtelijker gebied wordt gecreëerd mensen die aankomen met de metro kunnen al vanaf de trap kijken waar men terecht komt.Bewoner: ''vroeger had je een markt gevoel, toen stond de markt nog langs de karspeldreef''. Meer eenheid op het plein in plaats van twee gescheiden pleinen wordt er echt een centrum gecreëerd.

2. Kraaiennest heeft een unieke situatie waarbij de metrobaan als dak fungeert van een openbare huiskamer, waar bewoners onder







Plankaart bestaande situatie (2003)

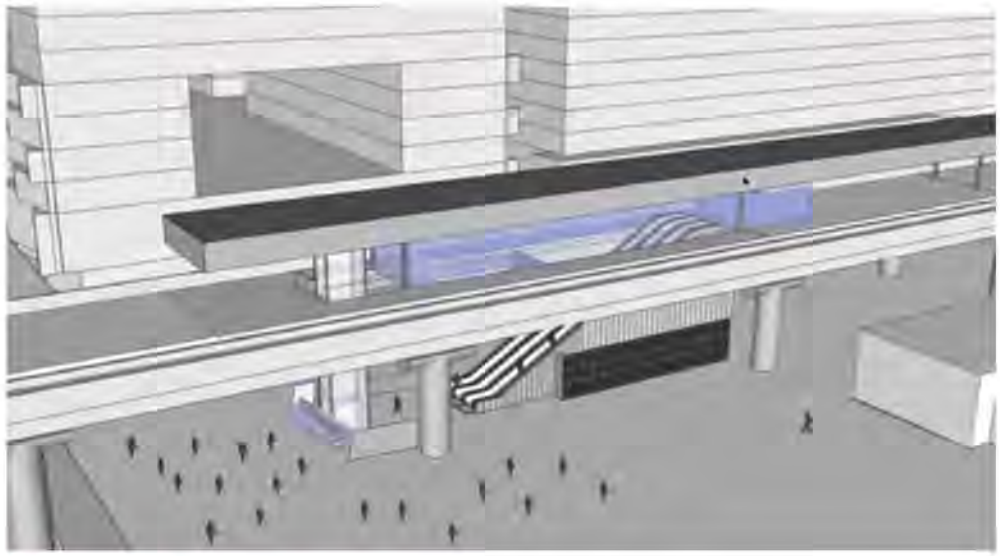
▶ Beelden van eerdere plannen voor K-midden

verblijven, de markt kan dan in de lengterichting weer naar beide kanten van het plein, etc Extra dak capaciteit: Het is uniek hoe er in Kraaiennest een openbare ruimte is die als de huiskamer van de buurt kan worden beschouwd, met ook nog eens echt een dak erboven. Op dit moment is dat deel alleen aan de achterkant van het metrostation beschikbaar. Het is juist de bedoeling dat het leven zich gaat plaatsvinden op het plein, het is daarom van belang dat er aan de voorkant ook dak ruimte beschikbaar is. Dit biedt de mogelijkheid om de markt voor langs en langs de Karspeldreef te trekken. Waardoor het gebied waar nu de markt is, het huidige asfalt terrein omgebouwd kan worden en beschikbaar wordt gemaakt als evenemententerrein en duaal gebruikt als Skatepark.

3. Het geheelde hart, geen plein in twee delen apart van elkaar maar rondom. Connectie tussen het plein van de 2 zijden en horeca die meer met elkaar verbonden zullen zijn en daardoor beter een uitwisseling zal plaatsvinden

4. Een icoon als hart van de buurt, een prachtige ''Stairway from heaven'' die het Hart van de buurt en de aankomst op een prachtig plein gaat zijn. Een iconisch symbool. Uit alle input van de buurt blijkt dat men echt een icoon wil waardoor men gekend wordt alsmede dat het hele metrostelsel als iconisch wordt beschouwd en daar de bijdrage aan kan leveren

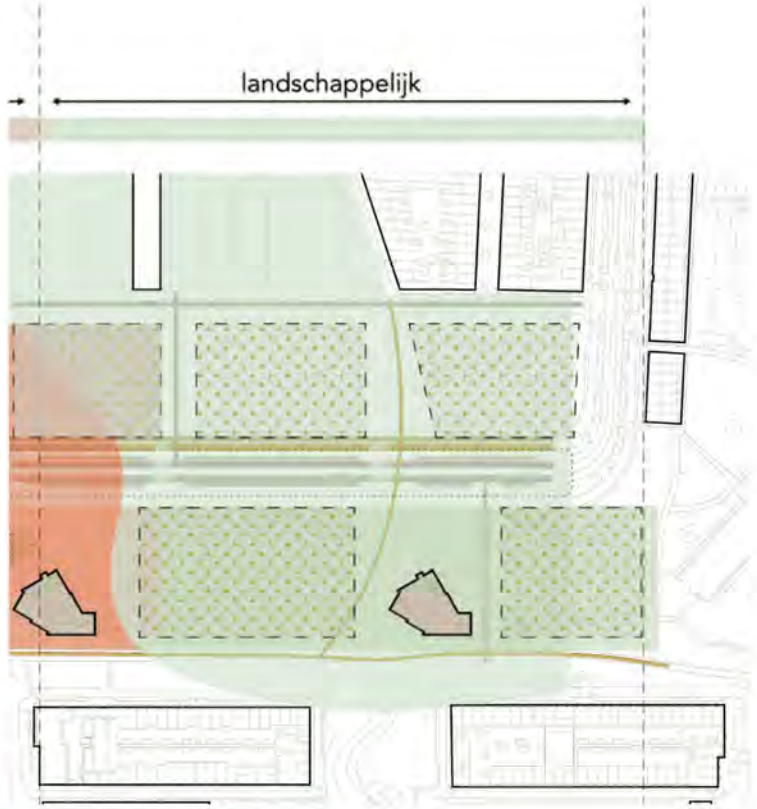
In het top scenario is het verplaatsen van het Metrostation in zijn geheel in noordwaartse (Ganzenhoef) richting, daar waar deze ooit oorspronkelijk bedoeld was. Dit maakt dat er voor het station ruimte vrijkomt, het plein een geheel wordt en er ruimte vrijkomt voor de markt.
Voor het opplusscenarion is gestudeerd op het weghalen van een deel van de beplating aan de buitenzijde en het verplaatsen van de inloopoortjes meer richting roltrap waardoor er toch ruimte voorlangs de metrostation ontstaat



► 3D studie naar het openbreken van de metro-opgang

Deelgebied C: Parkachtig

Het oostelijke deel staat in het teken van de groene verbinding tussen het Bijlmermuseum en de zuidzijde van de K-buurt. Het groen is zichtbaar aanwezig tussen de blokken. Er zijn informele, recreatieve verbindingen tussen de bebouwing door en er worden betere oversteekpunten gerealiseerd waardoor beide zijden van de Karspeldreef beter met elkaar worden verweven en de informele routes door het hele gebied lopen. Het gebied krijgt in zijn geheel een landschappelijke uitstraling waar op strategische punten verre zichtlijnen ingepast worden om de ruimtelijkheid van de Bijlmer te weerspiegelen. Het is de ambitie om de waterloop die aanwezig is tussen de zuidelijke laagbouw door te trekken richting bijlmer museum en zodoende een sterke groen en water verbinding de maken. De aanwezige fietsverbinding tussen de noord en zuid krijgt een sterkere vormgeving zodat de verbinding richting centrum herkenbaarder worden en beter aansluit op het bestaande fietsnetwerk. De Karspeldreef zal ook in de gebied een doorlopende stadsstraat worden met veel groen, een versterkte boomstructuur en actieve plinten.



▶ schematische weergave deelgebied C

▶ Afbeelding: beschrijving afbeelding



















▶ referenties voor de inrichting openbare ruimte
deelgebied C

2.5 Duurzaamheid

K-midden wil een duurzame en toekomstbestendige wijk zijn, voor nu én voor de generaties na ons. Een groene, gezonde, en welvarende buurt voor iedereen die hier woont, werkt of op bezoek komt. De koers voor ruimtelijke ontwikkeling van de hele stad staat beschreven in de Omgevingsvisie 2050. Deze koers moet leiden tot het verduurzamen van de directe gebouwde omgeving. Het Amsterdamse duurzaamheidsbeleid voor gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende thema's: 'duurzame energie', 'uitstootvrije mobiliteit en schone lucht', 'klimaatadaptatie', 'groen en natuurinclusief', en de 'circulaire economie'. Aan de hand van deze thema's wordt er uitvoering gegeven aan de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving voor K-midden.

Duurzame energie

Amsterdam heeft als doel om in 2030 55% en in 2050 95% minder CO2-uitstoot te realiseren ten opzichte van 1990. De stad moet bovendien voor 2040 aardgasvrij zijn. Deze doelen zijn uitgewerkt in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050.

Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG systematiek voor de energieprestatie van gebouwen volgens de NTA8800. Amsterdam is voornemens om de landelijke BENG-normen met ingang van de Omgevingswet aan te scherpen. Nieuwbouw biedt de unieke kans om gebouwen energieneutraal (BENG 2< 0), of zelfs energieleverend te bouwen. In de Bijlmer, en dus ook bij deze ontwikkeling, zetten we hier dan op in (zie ook: 'Blik op de Bijlmer'). De woningbouw voor K-midden wordt aardgasvrij ontwikkeld en maakt gebruik van lokale duurzame bronnen voor collectieve lage temperatuur warmte en koude voorziening. Tevens wordt de haalbaarheid van een collectieve warmteoplossing, waar de bestaande torens van de Key op kunnen aansluiten, onderzocht.

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

De ambitie voor K-midden is om te sturen op duurzame vormen van mobiliteit om een zo schoon mogelijke lucht te kunnen waarborgen, waarbij wordt aangesloten op het gemeentelijke actieplan Schone Lucht (2019). Voor K-midden is het van belang dat voetgangers en fietsers nog meer prioriteit krijgen, hetgeen ten koste van autoverkeer mag gaan. Om elektrisch (deel) vervoer in het plangebied mogelijk te maken,



► Energie opwekken door middel van zonnepanelen

is het belangrijk dat er voldoende duurzame infrastructuur en energiebronnen aanwezig zijn. Het gaat daarbij om voldoende oplaadfaciliteiten in de openbare ruimte en in de privégarages op eigen terrein. In de uitwerking van het elektriciteitssysteem worden energieopslag en smart grid-systemen (slim energie uitwisselen, opwekken en opslaan) meer met elkaar geïntegreerd en wordt ook het elektriciteitsverbruik van elektrisch vervoer betrokken.

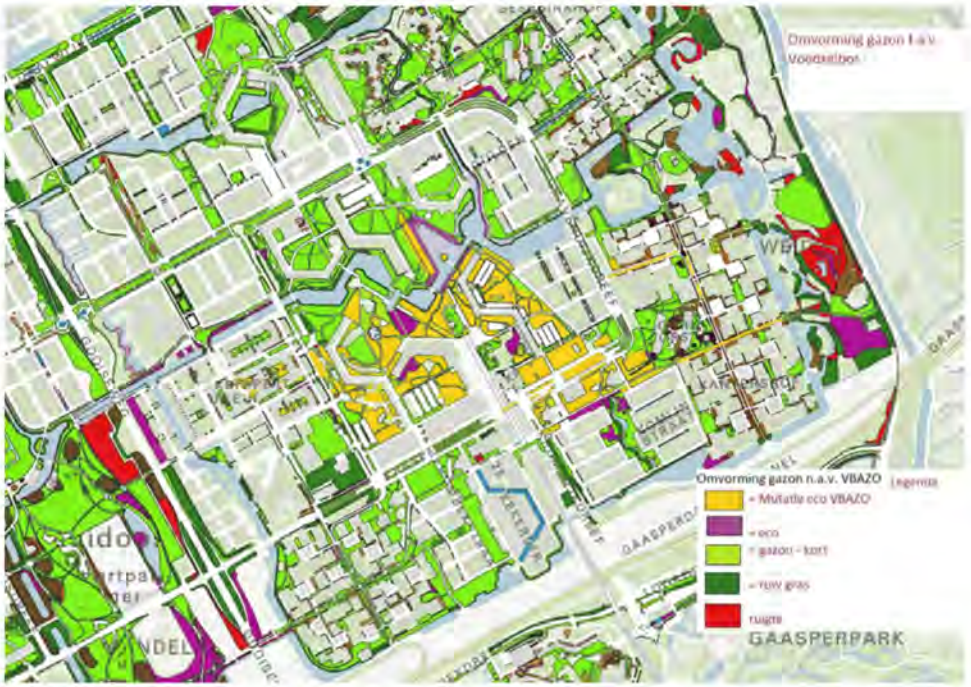
Deeloplossingen voor mobiliteit worden aangemoedigd, omdat dit schone alternatieven biedt voor mobiliteit waarmee het autobezit wordt verminderd en ruimte in de openbare ruimte wordt bespaard. Ontwikkelende partijen kunnen om een verlaging van de norm voor reguliere autoparkeerplaatsen vragen indien er gekozen wordt voor een (uitstootvrij) deelauto-concept.

Klimaatadaptatie

Extreme klimaatomstandigheden en verdere verdichting vragen om extra inspanningen om de leefbaarheid in de stad te behouden. Voor de bebouwing en de openbare ruimte in het plangebied betekent dit dat er maatregelen getroffen moeten worden om hittestress te voorkomen en om te gaan met periodes van hevige regenval, droogte en storm.

Rainproof

In K-midden worden de kavels en de openbare ruimte zoveel mogelijk 'Rainproof' ingericht. De hemelwaterverordening vraagt om een hemelwaterberging van minimaal 60 liter/m² bebouwde kavel te realiseren. Hemelwater wordt met een constant debiet van 1 liter/m² per uur bij voorkeur door bodeminfiltratie of in het oppervlaktewater afgevoerd, hierbij het grondwaterpeil in ogenschouw nemende. Regenwater kan ook hergebruikt worden in drogere perioden. Er wordt rekening gehouden met de komst van het 'Omgevingsprogramma riolering' met ingang van 1 juli 2022: dan gaat de norm voor berging van 60 naar 70mm (afvoer met 1l per uur). In samenwerking met Waternet wordt er een Rainproof oplossingenkaart opgesteld om de regenwaterknelpunten en ontwerpoplossingen hiervoor in het plangebied te identificeren.



▶ plan van actieve buurtbewoners voor voedselbossen

Hitte en droogte

K-midden is gevoelig voor hittestress. Met het oog hierop worden gebouwen en de openbare ruimte met zoveel mogelijk groen ingericht. Het aanplanten van groen en het inpassen van bomen en meer water zorgt voor koeling door schaduw en de afgifte van waterdamp. Hiermee worden stedelijke hitte-eilanden voorkomen. Groen draagt naast verkoeling ook bij aan waterberging, betere isolatie van woningen en is ook essentieel in een gezonde, veerkrachtige stad met een grote biodiversiteit.

Ook de materialisatie van gebouwen en in de openbare ruimte dragen in belangrijke mate bij aan de temperatuurstijging in de stad. Voor gebouwen dienen ontwikkelaars materialen toe te passen die warmte minder goed absorberen (zoals hout). Straten, pleinen en tuinen worden zo groen mogelijk uitgevoerd en bestaan alleen uit verharding daar waar dit nodig is.

Waterveiligheid

In het gebied is de kans op een overstroming zeer klein, maar de gevolgen kunnen groot zijn. Door een goede inrichting van de ruimte kunnen we de schade zoveel mogelijk beperken. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen als het verhoogd aanleggen van elektrische apparatuur, het gebruiken van waterresistente materialen voor de vloer of aangepaste drempelhoogtes.



Buurt ondervindt veel overlast bij buien door slechte waterafvoer

Groen en natuurinclusief

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en openbare ruimte.
De openbare ruimte van K-midden is nu al heel groen en bestaand groen wordt dan ook zoveel mogelijk behouden. Waar mogelijk wordt, in lijn met de Groenvisie, de natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte verbeterd en een variatie aan hoogwaardig (inheems) groen toegevoegd, waarbij wordt aangesloten op de ecologische hoofdstructuur van Amsterdam. Met name de oostkant wordt landschappelijk ingericht.

De gemeente vraagt van eigenaren om gebouwen natuurinclusief te ontwerpen, verwerkt in een groenplan (inclusief beheerparagraaf) en in overleg met een stadsecoloog, zodat deze een gunstige invloed op de soortendiversiteit hebben. Het puntensysteem Natuurinclusief bouwen wordt, als uitvoering van de Groenvisie, toegepast. Daken worden maximaal benut voor de combinatie van energieopwekking, groen en wateropvang. Hierin worden locatie specifieke kwaliteiten ingezet. Hoge daken worden gebruikt voor energieopwekking, bij de lage daken ligt de focus op groen.

Circulaire economie

In 2050 wil Amsterdam volledig circulair zijn. Het ontwerp en de aanleg van alles wat wordt gerealiseerd, dient uit te gaan en/of bij te dragen aan de doelstellingen van een circulaire



Demontabel bouwen met droge verbindingen

economie door het beperken van materiaalverbruik en zoveel mogelijk op een duurzame wijze gebruikmaken van herbruikbare of hernieuwbare/biobased grondstoffen, die geen gezondheids- en milieurisico's opleveren en die niet leiden tot het creëren van niet-herbruikbare afvalstoffen.

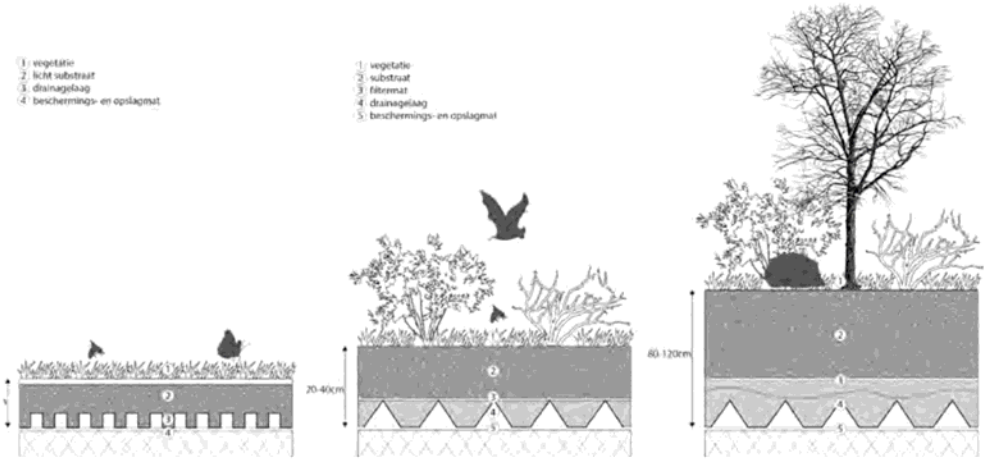
In het convenant Green Deal Houtbouw MRA 2021-2025 is het uitgangspunt om vanaf 2025 voor alle nieuwbouw in de MRA een schaalsprong te maken door minimaal 20% uit te voeren in houtbouw. Voor K-midden is de ambitie om hier invulling aan te geven. We spreken van houtbouw als alle elementen van de draagconstructie van hout zijn, ongeacht of ze wel of niet gecombineerd zijn met andere materialen voor andere functies (bijvoorbeeld wanden, plafonds, vloeren, gevelbekleding, enzovoort). Ieder afzonderlijk woongebouw voldoet aan de gewenste criteria en telt daarmee mee voor het cumulatieve percentage van 20% houtbouw in

de hele MRA indien het volume van de draagconstructie (excl. fundering):

- Voor grondgebonden woningen minimaal 80% van het volume biobased is,
- Voor gestapelde woningbouw onder 10 lagen minimaal 65% biobased is,
- Voor gestapelde woningbouw vanaf 10 lagen minimaal 50% biobased is.

Hout is een hernieuwbaar en biobased materiaal wat fungeert als CO2-opslagsysteem, doordat hout tijdens de groei tot boom CO2 uit de lucht opneemt. Bouwen in hout zorgt voor minder bouwoverlast op
en naar de bouwplaats toe doordat houten (constructie)elementen aanzienlijk lichter zijn dan beton en daarbij geprefabriceerd kunnen worden, wat resulteert in minder bouwtijd. Houten constructies kunnen in elkaar worden gezet met 'losmaakbare verbindingen', waardoor deze eventueel later weer uit elkaar gehaald en hoogwaardig hergebruikt kunnen worden. Naast de technische kwaliteiten van hout, wordt het materiaal vanwege zijn esthetische kwaliteiten hoog gewaardeerd. Het hout voor de draagconstructie komt bij voorkeur uit Europa, het gebouw is in Europa geassembleerd (maar bij voorkeur in Nederland) en is aantoonbaar voor minimaal een "70% FSC mix" en/of "70% PEFC" gecertificeerd.

Om uitwisseling van materialen en recycling beter mogelijk te maken, wordt het materiaal-



Maatvoeringen van groene en bruine daken
bron: Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën, gemeente Amsterdam

gebruik van de openbare ruimte en gebouwen vastgelegd in een materialenpaspoort. Verder wordt er ingezet op flexibel en demontabel bouwen en het flexibel inrichten van het gebied, zodat goed kan worden ingespeeld op de voortdurende veranderingen in de stad. Gebouwen kunnen bijvoorbeeld door een hogere verdiepingshoogte en verplaatsbare niet-dragende binnenwanden flexibel worden ingericht waardoor ze blijvend kunnen aansluiten bij de wensen van gebruikers en bewoners en relatief eenvoudig aangepast kunnen worden wanneer deze wensen of gebruikers veranderen.

Social Return

De buurt en Amsterdam zet in op sociale impact door het opnemen van sociale voorwaarden, eisen en wensen in inkoop- en aanbestedingstrajecten voor de openbare ruimte, zodat leveranciers een bijdrage leveren aan het gemeenschapsgevoel en de uitvoering van het Amsterdamse sociale beleid. K-midden wil meer kansen creëren voor kwetsbare inwoners. Naast het bieden van werk aan bewoners met een afstand tot de arbeidsmarkt, kan dit ook door bij te dragen aan andere sociale opgaven in de stad. Denk bijvoorbeeld aan armoedebestrijding, gezondheidsbevordering of onderwijs. Dit jaar is er een nieuwe leidraad Sociaal opdrachtgeverschap geschreven om opdrachtnemers van de gemeente te helpen iets sociaals terug te doen voor de stad en de buurt. Bij opdrachten voor de openbare ruimte boven de €221.000 geldt een social return verplichting (5% van de totale opdrachtwaarde). Ook voor de bouwkavels worden ontwikkelaars gestimuleerd om iets terug te doen voor de stad. De buurt wil daarbij dat wordt ingehaakt op plannen die door ZoCity en Masterplan Zuidoost worden gemaakt om jongeren carrièrekansen in de bouw en installatietechniek te geven. Daarnaast zal Amsterdam van ontwikkelaars vragen om de buurtorganisatie in te zetten bij de participatie rondom de toekomstige ontwikkelingen, in gedachten het motto van het model van inclusieve opbouw participatie; ''Doe niet voor een gemeenschap wat een gemeenschap zelf kan (want daar wordt een gemeenschap sterker van)''



De kracht van Kikkenstein



Tijdelijk jongerencentrum K-buurt

Deel IV: Proces

1 Vervolgproces

De afspraak tussen de gemeente en de buurt is om een stedenbouwkundig plan (SP) op te stellen voor de ontwikkeling van K-midden op basis van deze ontwikkelvisie. Het definitieve concept van het SP, met daarbij de doorlopen participatie, wordt aan het gemeentebestuur van Amsterdam ter goedkeuring voorgelegd. Daarbij is afgesproken dat het SP zoveel mogelijk zal passen in het gemeentelijk beleid en kaders aangevuld met afwijkingen van beleid inclusief de financiële implicaties die Hart voor de K-buurt direct aan het bestuur en de Gemeenteraad zal kunnen voorstellen voor de besluitvorming. Er is afgesproken dat er een convenant B zal komen voor het vervolg. Dit moet nog worden ingeregeld.

Het duurt nog wel even tot er echt gebouwd wordt. Dit geeft gelegenheid tot tijdelijke invullingen, met als doel de uiteindelijke behoeften te toetsen en te experimenteren. Een tijdelijk programma kan het gebied alvast het eerste zetje geven. Zo is er op de bouwkavel van de voormalige garage Kempering is door bewoners een moestuin aangelegd. Bijna onder de metrobaan bij de atletiekbaan is een tijdelijk jongerencentrum neergezet. Hier kan onder andere een brassband oefenen. In speeltuin Kraaiennest is als experiment een geasfalteerd veldje geprepareerd voor skaten, om te kijken of voor de echte herinrichting, er een community van skaters is. Inmiddels is helder dat die animo er zeker is. Op diverse plekken in de openbare ruimte zijn picknicktafels geplaatst om te experimenteren met een ander veiligheidssysteem, ipv van een leeg plein, ogen in de openbare ruimte. het voorziet in een grote behoefte en er wordt druk gebruik van gemaakt

Op het plein Kraaiennest wordt onderzocht of hier een tijdelijke plek voor ondernemers kan worden gerealiseerd. Ondernemers uit de buurt die kunnen doorgroeien naar de nieuwbouw zodra die er staat. Deze tijdelijke plek zal bestaan uit zeecontainers. Het heeft de werktitel WorldofWork. Onderzocht wordt of een combinatie met het tijdelijk te verplaatsen WorldofFood mogelijk is en als die niet komt, wat er dan wel mogelijk is.

Een vernieuwende aanpak van de bovenstaande problematieken:

1. K-buurt wil een samenhangend verhaal, een synergie tussen woningen voor jongeren die niet alleen een woonstart bieden, maar een leefstart, doordat er een WorldofWork wordt gecreëerd , met toeleiding naar oa ambachtelijke opleiding, Omdat er een wijkeconomie wordt gecreëerd die aansluit bij wat er al is aan media en video producties onder jongeren. Zodat er een cluster van elkaar kruisbestuivende instanties, organisaties en activiteiten ontstaat. Net zoals er zich een health-vally rond het AMC gebied ontknoopt. De K-buurt wil migereren van een aanpak waar elk probleem vanuit een verkokerde aanpak wodt opgelst, naar een aanpak met en vanuit een integraal perspectief zoals ook het Masterplan voorstaat.
2. De K-buurt wil naast synergie tussen de oplossingen en leerproblematieken niet alleen de gemeente (instanties) die maar juist ook zelforganisatie en private sector aan de bak, daarom wordt gebouwd aan een netwerk van buurt ontwikkel partners uit een diversiteit van sectoren
3. De K-buurt staat, naast synergie tussen deeloplossingen en naast andersoortige partijen , ook een andere insteek van de aanpak voor , een insteek van ABCD, Asset Based Community development.Zoiets begint niet met een plan maar met het bouwen van relaties en capaciteiten.



Wijkaanpak via *asset based community development*

Tender- en ontwikkel voorwaarden:

De buurt heeft een aantal belangrijke punten om mee te nemen in de Tender uitvraag en bij verdere ontwikkelingen:

- 1 op de 100 woningen een collectieve ruimte
- Bovenmatig voorrang voor mensen met binding van buurt en Zuidoost. De buurt denkt aan 50%
- Extra voorrang voor veiligheid-, school en zorgmedewerkers
- Geen flex-wooncontracten voor starterswoningen. (https://1104enzo.nl/jongeren-en-de-K-buurt-van-de-toekomst-zet-ons-niet-na-5-jaar-weer-op-straat/)
- De starterswoningen zo bouwen dat ze op enig moment ook om te schakelen zijn voor vluchtelingen of senioren
- In het kader van Social Return jongeren Zuidoost carrièremogelijkheden bieden in de bouw met deze bouwopdrachten, aanhakend op programma's van bijvoorbeeld ZoCity
- Een aantal van de woningen ook in te zetten in een programma ''bouw je eigen woning'' om jongeren die kiezen voor een carrière in de bouw daarmee van een eigen woning te voorzien en zo jongeren te bewegen te kiezen voor een carrière in de bouw
- Houtbouw een pré
- Erfgoed knipoog bij kavels 4 en 5
- Integraal gelijkwaardige toegankelijkheid volgens NEN 1814
- 10% van alle woonsegmenten geschikt voor rolstoelgebonden gebruikers
- Eventuele participatie door de buurt ter hand laten nemen volgens inclusieve opbouw participatie
- Beeldkwaliteitsplan e.a. met bewoners uitwerken
- Medezeggenschap bewoners over tender in tender commissie, met veto
- Totale transparantie vanuit gemeente tijdens het proces van verdere planontwikkeling en realisatie (m.u.v. vertrouwelijke financiële informatie uiteraar).

Integraal gelijkwaardige toegankelijkheid

Het Nederlands Normalisatie instituut heeft voor de toegankelijkheid van buitenruimte, gebouwen en woningen in november 2001 het normblad NEN 1814 ontwikkeld. Het bouwbesluit dat de basis vormt voor het verlenen van bouwvergunningen verwijst naar verschillende Nederlandse normen. Helaas wordt in het bouwbesluit nergens verwezen naar de NEN 1814. Deze normering wordt pas van kracht op een bouwwerk wanneer betrokken partijen zelf de norm van toepassing verklaren. De buurt wenst een integraal gelijkwaardig toegankelijke buurt te zijn en dat deze norm van kracht wordt verklaard voor de openbare ruimte en gebouwen te ontwikkelen in het K-midden gebied.

10% van alle woonsegmenten geschikt voor rolstoelgebonden gebruikers

Tevens wordt 10% van de te bouwen woningen van alle typologieën geschikt gebouwd voor rolstoelgebruikers
Voor de extra kosten die dit met zich meebrengt is geen financiële voorziening opgenomen in het plan aangezien hier apart financiering voor gevonden kan worden

2 De participatie: cocreatie en draagvlak voor dit plan

Heeft dit plan draagvlak? En hoe weet je dat, ofwel hoe meet je dat? Dit plan is op een andere wijze tot stand gekomen dan veel andere plannen in de stad. Om een indruk te krijgen van wat er is gedaan wordt verwezen naar het begin van dit ontwikkelstrategie en het uitgebreide participatie verhaal in de bijlage. Hierin staat opgeschreven hoe dit is bereikt en wie in welk stadium zijn bijdrage heeft geleverd.

De HvA is ingezet om op allerlei momenten mee te kijken en is bij bijna elke stuurgroep aanwezig geweest. Dat heeft een bondig maar inzichtelijk rapport opgeleverd.

Het is de bedoeling om van de opmerkingen van de HvA te leren en daarnaast kritisch naar jezelf te blijven kijken. Vanuit het uitgangspunt dat het een stedelijke ontwikkeling is die door de buurt gemaakt wordt, zal worden gewerkt aan de verdere totstandkoming.

Deel V: Planning

PM
Fasering

De Ontwikkelstrategie is een plan op hoofdlijnen dat uitwerking behoeft richting een Stedenbouwkundig plan. Omdat de ontwikkeling van K-midden deels al zo'n 10 jaar stil ligt wordt voorgesteld om twee kavels (Kralenbeek en Kempering) zo snel mogelijk op te pakken en een ontwikkeling in gang te zetten. Op deze kavels wordt een gemengd programma gerealiseerd. Het biedt tevens ruimte de ontwikkeling in gang te zetten en alvast een nieuw medisch centrum te realiseren voordat het oude wordt gesloopt. Daarna wordt het centrale deel van het plan opgepakt: oa. het centrale buurtplein, het gebied onder de metro, de speeltuin Kraaienest en het gebouw aan het plein met horeca, voorzieningen en wonen. Op het oostelijke deel van het plan wordt onder andere de zelfbouwkavels, de school en een woonprogramma gerealiseerd.
De neiging kan bestaan het ''nu maar met wat minder bewoners invloed te doen'' want ''dan gaat het sneller''. Daarbij moet bedacht worden dat als de bewoners gewoon aan het begin van het proces in 2016 waren ingeregeld in een cocreatie zoals ze destijds al hadden gevraagd en aangeboden, dit totale proces 4 jaar sneller was geweest. Het is juist steeds aan het afhouden van de bewoners invloed te danken dat het zolang heeft geduurd. De bewoners zijn op bijna geen enkel moment de vertragende factor geweest, wel een kwaliteit verhogende impuls.

Conclusie

De planvorming heeft lang geduurd maar de stad heeft veel gewonnen. Kraaiennest is toe aan een opwaardering en heeft potentie om een echte parel van de stad te worden. De K-buurt heeft altijd willen werken aan en vanuit een ontwikkelvisie voor de buurt om te komen tot een fysiek plan. Door nauw samen te werken met de buurt is een plan ontstaan met een hoger ambitieniveau voor K-midden als het centrum van K-buurt: een gebied met een bovenlokale relevantie, een kloppend hart en meer woningen voor de stad dan oorspronkelijk als doelstelling van dit participatietraject werd meegegeven. Met de wens van de buurt om te helpen aan de autoluwe binnenstad met een P&R in de K-buurt die ook bezoekers en economische activiteit de wijk in haalt, een omschakeling van doods en kil naar bruis en leven en kloppend hart van de buurt. Een buurt die huidige bewoners wil bedienen als opstapbuurt en met voorzieningen in plaats van verdringing, een buurt die een jongerentalentontwikkelbuurt wil worden, en van monofunctionele woonwijk naar multifunctionele stadsdorpkern wil transformeren met behoud van het karakter van Kraaiennest. Met dit plan is meer evenwicht gebracht in de stem die al gehoord werd en de stille stem die je te weinig hoort of ziet.

Dit traject is een experiment in participatie geweest. Dit experiment kan alsnog falen als de stad nu wel het zoet maar niet het zout aanneemt wat de bewoners in dit plan aan de stad aanbieden. Het zal bijvoorbeeld heel eenvoudig zijn voor de stad wel de extra woningen te aanvaarden, en de extra CPO bouwlocaties, maar niet het half openmaken van het metrostation om te komen tot dat ''geheelde hart''. Als het zo zal gaan, zal dit andere soortgelijke participatietrajecten in andere delen van de stad ontmoedigen. Er wordt inmiddels breed gekeken naar de K-buurt.

Is dit plan, de waarde die het toevoegt aan Kraaiennest en welke Kraaiennest toevoegt aan de stad, het geld waard? De buurt is zich bewust dat de stad recent 40 miljoen euro heeft kunnen uittrekken voor een OBA Next op de Zuidas. Dit plan vraagt zelfs in het top scenario minder. Naast de 500 extra woningen, en daarmee ook inkomsten, die de buurt de stad met dit plan biedt, heeft de K-buurt ook zelf voor meer inkomsten voor de stad gezorgd. In 2018 werd, door toedoen van de buurt, de directe metroverbinding van Bijlmer Oost met de stad behouden. Die betere bereikbaarheid heeft effect op de grondprijzen, op de inkomsten via WOZ waarden, op zaken als eenzaamheidsbestrijding en beter economische ontwikkelstrategie en vestigingsklimaat.

Het plan is met vertraging tot stand gekomen. Het is ook nog niet het volwaardig SP wat beoogd werd. Deze vertraging heeft wel leergeld opgeleverd. Een buurtorganisatie kent intrinsieke beperkingen, is kwetsbaar en niet in staat alle aspecten van de ingewikkelde processen te kunnen overzien. Ambtenaren hebben nu eenmaal wel eens eigen ideeën die van achter een tekentafel ontstaan en die dan tijd vragen, en het inroepen van externe expertise door de buurt, om tot hun uiteindelijke vorm te komen. Ambtenaren wisselen nog wel eens waardoor veel werk door een buurt opnieuw moet worden gedaan. Een buurt heeft daarmee continuïteit in organisatiegraad nodig, een volwaardige plek aan de tafel zonder daar iedere keer voor te hoeven vechten en moet ondersteuning door eigen onafhankelijke expertise kunnen inroepen.

Wil dit experiment in participatie ook daadwerkelijk slagen tot in de uitvoering dan het is belangrijk dat de buurt ook in de verdere ontwikkeling van plannen en in de realisatie van die plannen op de wijze zoals nu zo productief is gebleken in kracht wordt gezet. De buurt heeft laten blijken een volwaardige ontwikkelpartner te kunnen zijn. Wat nu een experiment was, moet een werkwijze worden, zoals immers de agenda van 'Samen Stadmaken'''ook beoogd.

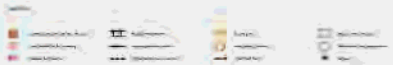


foto: Michiel Wijnbergh

Bijlage

Legenda Uitgangspuntenkaart

Legenda Uitgangspuntenkaart



Het plein is het centrale punt van Kmidden waar de buurt bij elkaar komt. Verbonden aan de metro, de belangrijkste uitvalswegen en het winkelcentrum wordt deze plek aangevuld met voorzieningen.



Locatie plein, het hart van de buurt

Langs de Karspeldreef is ruimte voor grotere volumes die passend bij de stedelijke ambities.



Grote stedelijke bebouwing

Om aan te sluiten bij de laagbouw van de buurten 'achter' de Karspeldreef is hier een tussenschaal gedacht. Om zo een koppeling te maken tussen de grotere bebouwing van de Karspeldreef en de kleine bebouwing van de woonbuurten.



Kleinere bebouwing
(aansluitend bij laagbouw)

De bebouwing aan de noorzijde staat aan het Bijlmer Museum wat is gedefinieerd als beschermd stadsgezicht. Groen is voor deze bebouwing een belangrijk thema.



Bebouwing in groen

Binnen het plan voor Kmidden is veel ruimte voor expirimenten. Zo ook voor typen van ontwikkelen. Daarvoor is het kavel ten oosten van Kouwenoord geschikt. Een voorbeeld van een expriment is de coöperatie.



Ruimte voor expriment

Voorzieningen als detailhandel en horeca hebben veel aanloop. Dit zijn bedrijven die in het dagelijkse gebuik veel worden bezocht. Daarom worden deze zoveel mogelijk rondom het plein geplaatst om zo het levendige hart van de buurt te maken.



Voorzieningen met beperkt bezoekers

Voor voorzieningen en bedrijven die minder bezoekers trekken of vanwege privacy geen prominente plek willen, kunnen elders aan of vlakbij de Karspeldreef terecht.



Voorzieningen met veel bezoekers

Als centrale plek voor de buurt, op de kop van het plein, moet een gebouw komen waar allerlei culturele, sportieve en artistieke ontmoetingen kunnen plaatsvinden. Het gebouw representeert het hart voor de Kbuurt, is een schakel tussen het urbane leven op het plein en de groene oase van het Bijlmer Museum. Het is de hoeder van de buurt.



Cultureel verzamelgebouw

De Karspeldreef kent een ruim wegprofiel. Door de bebouwing zoveel mogelijk naar de straat te schuiven moet er een compactere straat ontstaan waarbij de relatie tussen de bebouwing aan weerszijden wordt versterkt.



Rooilijn verschuiven

De grotere gebouwen aan het westelijke deel van de Karspeldreef worden gekenmerkt door langere aanéén-gesloten gevels.

Aaneengesloten rooilijn

De gebouwen aan het oostelijk deel van de Karspeldreef worden gekenmerkt door meer onderbrekingen. Zo ontstaat er meer relatie tussen de Karspeldreef en het achterliggende gebied.

Onderbrekingen in rooilijn

Aan het park van het Bijlmer Museum is lossere bebouwing met veel groen denkbaar voor een meer parkachtige setting.

Lossere bebouwing

Woningen hebben een eigen of een collectieve toegang vanuit de openbare ruimte. Ook aan de Karspeldreef zijn toegangen tot de woningen wenselijk.



Toegangen tot woningen

Toegangen van winkels, bedrijven en voorzieningen zijn goed zichtbaar en hebben voornamelijk een plek aan de Karspeldreef en het plein.



Toegangen winkels, bedrijven of voorzieningen

Het metrostation staat nu als een blok op het plein waardoor er een tweedeling is ontstaan. Onderzocht wordt of er aanpassingen aan het station kunnen worden gedaan om de barrière te verminderen en zo het plein weer te helen.

De Karspeldreef is een belangrijke ontsluitng van de Bijlmer richting de A9. Vooral westelijk van de Kromwijkdreef is de verkeersintensiteit hoger vanwege die ontsluitingsfunctie. De oostelijke route richting de woonbuurten heeft een lagere intenstiteit.



Route auto

Om de doorstroming op de Karspeldreef te verbeteren wordt er onderzoek gedaan naar verschillende kruisingen. Hierbij wordt gedacht aan rotondes of verkeerspleinen.



Aanpassing kruising

Ten zuiden van de Karspeldreef loopt een fietsroute die onderdeel is van het Hoofdnet Fiets. Dit is een belangrijke fietsverbinding tussen oost en west.

Hoofdnet fiets

Voor de bewoners van Koornhorst is een comfortabele route naar het plein belangrijk. Nu maken zij vooral gebruik van de Oliepalmstraat.

Wandel- en scootmobielroute

Zichtlijnen en goede routes voor langzaamverkeer versterken de relatie tussen beiden zijde van de Karspeldreef.

Zichtlijnen/verbindingen voetganger

De originele Bijlmer is een groene wijk. Door bestaande groenstructuren te versterken en te verbinden ontstaat er een robuuste groen netwerken.

Groenverbindingen

De Karspeldreef kent veel afslagen door toedoen van de ventwegen. Door de ventwegen op te heffen en op andere plekken de autoverbindingen met achterliggende buurten te leggen ontstaat er een duidelijkere inrichting van de Karspeldreef.

Te verplaatsen autoverbinding?

Door het Winkelcentrum Kameleon te herstructureren kan er aan de zijde van het plein een entree worden gemaakt. Daarmee ontstaan er logische routes tussen de Kameleon en de voorzieningen aan het plein.

Uitgang WC Kameleon verplaatsen?

Kmidden kent enkele iconische gebouwen. Enkele zijn nieuw en sommige zijn van de oude Bijlmer. De oude Bijlmericonen moeten in het stedenbouwkundige plan voor Kmidden van een nieuwe context worden voorzien.



Iconen van Kmidden

Een aantal iconen werken op een hoger schaalniveau. De torens van de Kbuurt zijn zichtbaar tot ver in het buitengebied van Amsterdam.



Bestaande hoogteaccenten

Op strategische plekken worden accenten gemaakt die bijdragen aan de leesbaarheid van het gebied. Accenten kunnen bijzondere functies zijn (het cultureel verzamelgebouw) maar ook gebouwen die in zichtlijnen staan zijn aangemerkt als accent. Accenten kunnen zijn vormgegeven als hoogbouw of verbijzondering in de architectuur.



Relatie accent

Accenten kunnen een relatie hebben met bestaande bebouwing. Een doorzetting of reflectie van Kleiburg is hiervan een voorbeeld.



Markering entree Kmidden

Om de entree van Kmidden vanaf de Kromwijkdreef zichtbaar te maken is een volume denkbaar. Samen met de flat van Kraaiennest vormt deze een poort naar het gebied.



Verbetering blinde gevel

Het gebouw van de Lighthouse Chapel, op de hoek Karspeldreef-Kromwijkdreef, heeft een geheel dichte en monotone gevel. Daardoor draagt het niet bij aan de levendigheid in de buurt.

Colofon

Ontwerpteam Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
5.1, 2, e - Senior Stedenbouwkundig Ontwerper
5.1, 2, e - Junior Stedenbouwkundig Ontwerper
5.1, 2, e - Ontwerper Openbare Ruimte
5.1, 2, e - Planoloog

In opdracht van Stadsdeel Zuidoost en Hart voor de K-buurt
5.1, 2, e , Overall Projectmanager Bijlmer Oost
Stichting Hart voor de K-buurt

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.