VN2026-005713
rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 19 mei 2026

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Twee tijdelijk initiatieven voor op de flanken van de Gaasperdammertunnel en de adviezen van het toetsteam

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van het advies van de toetsingscommissie voor tijdelijke initiatieven opgesteld volgens het afwegingskader.
2. In te stemmen met het advies van het toetsteam om het initiatief Brasa Makers Lab A toestemming te geven het plan verder uit te werken en daadwerkelijk te gaan proberen te realiseren in de flanken. De gemeente treedt daarbij vanuit de gebiedsontwikkeling op als facilitator.
3. In te stemmen met het advies van het toetsteam om het initiatief Brasa Makers Lab B verder uit te werken en concreter te maken en indien gewenst opnieuw in te dienen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost heeft een afwegingskader vastgesteld voor tijdelijke initiatieven op de ontwikkelvelden naast het Brasapark. In de toekomst zijn deze velden gereserveerd voor woningbouw. In de tussentijd zijn er kansen om hier tijdelijk aan de slag te gaan. Er zijn momenteel twee initiatieven geïnteresseerd in een tijdelijke locatie op de ontwikkelvelden. De toetsingscommissie heeft de voorstellen van de initiateven beoordeeld volgens de criteria en randvoorwaarden vastgesteld in het afwegingskader.

Bestuurlijke achtergrond

1. Binnen ambitie 2 (Wonen) van het Masterplan Zuidoost is een doorbraak geformuleerd om de omgeving van de Gaasperdammertunnel te verbeteren.
2. Op 8 juli 2021 heeft de gemeente Amsterdam de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool' vastgesteld. De ontwikkelvelden naast het Brasapark zijn daarin aangemerkt als een gemengde stadsbuurt.
3. Op 25 april 2023 heeft het dagelijks bestuur van Zuidoost ingestemd met het vaststellen van een afwegingskader voor het beoordelen van initiatieven op de ontwikkelvelden naast het Brasapark.

Bestuurlijke prioriteit

Hoog

Wettelijke grondslag

Onderdeel 2.8 van de Takenlijst behorende bij de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022: initiatieven van bewoners in de openbare ruimte stimuleren en faciliteren.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van het advies van de toetsingscommissie voor tijdelijke initiatieven opgesteld volgens het afwegingskader.

Langs het nieuw aangelegde Brasapark, dat de grens vormt tussen Gaasperdam en de Bijlmer, bevinden zich zogenaamde ontwikkelvelden. De gemeente Amsterdam heeft de velden gereserveerd voor woningbouw, zoals vastgelegd in de Structuurvisie (2011) en de Omgevingsvisie (2021). In deze fase is het gebied in beheer van de directie Stedelijk Beheer van de gemeente Amsterdam. In de tussentijd is er ruimte voor tijdelijke initiatieven aan de flanken van de A9 tunnel.

Het afwegingskader is bedoeld voor deze initiatiefnemers, zodat ze weten wat zij van de gemeente kunnen verwachten en dat er eerlijk en transparant gewerkt wordt. Met dit document krijgen inzicht in hoe de gemeente hun plannen beoordeelt. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost heeft dit afwegingskader in 2023 vastgesteld.

De gemeente faciliteert tijdelijke initiatieven om verschillende redenen. Ze bieden een kans om op korte termijn en soms vernieuwende wijze functies en voorzieningen toe te voegen aan het gebied, om de leefbaarheid te vergroten en om de Bijlmer en Gaasperdam voor het eerst echt met elkaar te verbinden op een manier die aansluit bij het gebied en haar bewoners.

In het afwegingskader is het uitgangspunt dat kansrijke initiatieven een tijdelijke locatie krijgen op de ontwikkelvelden van de A9 mits ze voldoen aan een de technische en overige randvoorwaarden waaronder:

1. Het gaat om tijdelijke initiatieven voor een periode van maximaal 10 jaar, bestendigen in de nieuwe situatie is geen zekerheid;
2. Initiatieven houden rekening met technische aspecten als de aanwezige groutankers, de warmteleiding en het ontbreken van nutsvoorzieningen;
3. Het ontbreken van financiële middelen ter ondersteuning bij de gemeente: initiatiefnemers dragen dus zelf zorg voor de financiële haalbaarheid van hun plan;
4. De noodzaak van een juridisch-planologische procedure om het initiatief noodzakelijk te maken.

Initiatieven worden uiteindelijk beoordeeld op basis van de volgende criteria:

1. Het initiatief levert een maatschappelijke bijdrage vanuit de kracht van de buurt
2. Het initiatief past in het rigoureuze groene raamwerk en ruimtelijke kwaliteit van het gebied
3. Het initiatief past in een doorwaadbaar gebied dat noord en zuid met elkaar verbindt
4. Het initiatief past in het geheel van initiatieven in de directe omgeving

Op dit moment hebben twee initiatieven interesse getoond in locatie Kavel E in het hart van Brasa Park, ter hoogte van de K-buurt op de flanken van de A9. Het gaat hier om twee initiatieven voor dezelfde kavel. Voor de gemeente is het een mooie kans om een impuls te geven aan dit gebied. De initiatieven Brasa Makers Lab A en Brasa Makers Lab B zijn voortgekomen uit één initiatief: Brasa Makers Lab. Het toetsteam heeft beide initiatieven getoetst en het advies opgesteld volgens het bovengenoemde afwegingskader.

Ad 2. In te stemmen met het advies van het toetsteam om het initiatief Brasa Makers Lab A toestemming te geven het plan verder uit te werken en daadwerkelijk te gaan proberen te realiseren in de flanken. De gemeente treedt daarbij vanuit de gebiedsontwikkeling op als facilitator.

Het **Brasa Makers Lab A** is een integraal en innovatief concept voor een tijdelijke initiatief op de flanken van de Gaasperdammertunnel Het doel is om creatieve ondernemers en ambachtslieden te ondersteunen, de biodiversiteit in de stedelijke omgeving te bevorderen en circulaire horeca concepten te ontwikkelen. Deze drie pijlers dragen bij aan een duurzame en sociaaleconomisch sterke gemeenschap.

Het plan omvat drie kernfaciliteiten:

1. **Creatieve Werkplaats (500 m²):** Betaalbare werkplekken voor makers, ontwerpers en ambachtslieden.

2. **Biodiversiteitshuis (250 m²):** Een hub voor de groene ondernemers uit de buurt, gericht op ecologisch onderzoek, projecten om biodiversiteit te verhogen, biologische voedselproductie (CSA?) & voedselinnovatie met wat zij vertical farming towers noemen.

3. **Horecalocatie (250 m²):** Een circulair horecaconcept voor lokale producten, gerund door lokale ondernemer Roots Radics Brewing Company.

Door deze drie componenten in één centrale plek te combineren, creëert het BML een ontmoetingsplaats waar creativiteit, duurzaamheid en circulaire economie hand in hand gaan.

Het toetsteam vindt dit initiatief kansrijk, maar ziet ook aandachtspunten voor de verdere uitwerking. In het kort: het initiatief biedt veel aanknopingspunten en lijkt goed aan te sluiten bij de buurtidentiteit en het groene karakter van het gebied.

Tegelijkertijd zijn er verbeterpunten, zoals de positie van de bebouwing en de inpassing in de omgeving. De tijdelijkheid van het initiatief blijkt pas uit de exploitatiebegroting In het plan wordt hier verder niet over gerept.

Ook technische randvoorwaarden (zoals kabels, leidingen en de reservering voor een onderstation), verkeersontsluiting, ecologische impact en samenwerking met omliggende initiatieven zoals OBA-Next vragen aandacht.

Tot slot moeten praktische zaken, zoals vergunningen, afvalbeheer en voorzieningen voor horeca, verder worden uitgewerkt.

In de kern voldoet het initiatief Brasa Makers Lab A aan de criteria en randvoorwaarden vastgesteld in het afwegingskader. Het toetsteam vindt het een concreet en kansrijk initiatief met een duidelijk programma en bebouwing. Het initiatief voldoet aan veel doelstellingen van de gemeente waaronder betaalbare bedrijvigheid en een uitnodigende openbare ruimte. Het toetsteam waardeert verder dat het initiatief heel concreet is en tot stand is gekomen dor veel samenwerkende partijen. Het initiatief voldoet aan de criteria zoals gesteld in het afwegingskader. Het levert een maatschappelijke bijdrage vanuit de kracht van de buurt, het past in het groene raamwerk, het verbindt noord en zuid en past bij de overige initiatieven in de omgeving. Het Toetsteam adviseert om het initiatief samen met de gemeente verder uit te werken tot een uitvoerbaar plan

Ad 3. In te stemmen met het advies van het toetsteam om het initiatief Brasa Makers Lab B verder uit te werken en concreter te maken en indien gewenst opnieuw in te dienen.

Brasa Makers Laboratorium B (BML-B) is een initiatief in Amsterdam Zuidoost dat twee hectare Vrije Ruimte wil ontwikkelen in het Brasa Park. Het gaat om een fysieke plek waar mensen kunnen creëren, experimenteren en samenwerken: een Makerslab en EcoCentrum met ruimte voor circulariteit, talentontwikkeling, participatie en maatschappelijke innovatie. BML wil een

toegankelijke, democratisch georganiseerde en niet-winstgedreven omgeving bouwen die de diversiteit van Zuidoost versterkt en zichtbaar maakt juist voor wie elders te vaak voor een gesloten deur staat.

BML-B hanteert een integrale, bottom-up aanpak gebaseerd op complexiteitstheorie: adaptief, niet-lineair en community-gedreven. Thema's als zorg, onderwijs, duurzaamheid, participatie en ondernemerschap worden in één ecosysteem samengebracht om meer maatschappelijke waarde te creëren dan losse programma's afzonderlijk zouden opleveren.

Het initiatief richt zich met name op jongeren, statushouders, startende ondernemers en culturele organisaties. Er zijn al uitgewerkte managementtools, architectuurstudies en partnerschappen beschikbaar.

Belangrijkste uitdagingen zijn financiële duurzaamheid, governance in een platte organisatie, het behoud van vrijheid naast institutionele samenwerking, en het aantonen van impact in een complex systeem.

Het toetsteam vindt dit initiatief nog onvoldoende uitgewerkt om als kansrijk te worden beschouwd: er ontbreken studies, tekeningen en plannen, waardoor het toetsteam eigenlijk nog geen definitief advies kan geven over technische en ruimtelijke randvoorwaarden. Bovendien zijn de financiering en businesscase nog niet onderbouwd en is er onvoldoende zicht op de samenwerkingspartners, die wel een grote rol spelen in de haalbaarheid van het initiatief.

Het initiatief Brasa Makers Lab B sluit op veel punten aan bij de doelstellingen van de gemeente. Echter, het initiatief is op dit moment onvoldoende uitgewerkt op veel parameters van het afwegingskader. Zo ontbreken er concrete ruimtelijke studies, ontwerpen en plannen die inzicht geven in de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project. Daarnaast zijn de financiële onderbouwing en de businesscase op dit moment onvoldoende uitgewerkt. Er is onvoldoende inzicht in de kostenraming, de financieringsmogelijkheden en de economische haalbaarheid van het initiatief. Zonder deze informatie is het lastig om een volledig en onderbouwd advies te geven over de haalbaarheid en de impact van het initiatief. Het toetsteam adviseert de initiatiefnemer om het initiatief verder uit te werken. Er is ruimte genoeg om meerdere initiatieven aan de flanken te kunnen faciliteren. Daarbij is het dan wel verstandig om niet allebei op dezelfde plek aan de slag te willen.

Advies en afstemming

Het advies van het toetsteam is opgesteld in afstemming met de betrokken specialisten van de afdelingen R&D, G&O, V&OR en het stadsdeel.

Duurzaamheid

1. Het project draagt niet bij aan een klimaatneutralere stad. We gaan bouwen op een plek waar nu nog groen is en er komt hier o.a. een horecalocatie. Wel is het doel zo neutraal mogelijk om te gaan met energie.
2. Het project draagt wel bij groenere en meer biodiverse stad, omdat er in beide initiatieven expliciet aandacht hiervoor is. Daarnaast zijn de initiatieven gebonden aan het cirteriuim van het groene raamwerk waar het onderdeel van is.
3. Het project draagt bij een aan circulaire stad. Veel materialen worden hergebruikt, niet alleen in het gebouw, maar ook in de werkplaatsen.
4. Het project draagt niet direct bij aan een klimaatbestendigere stad. Wel is het een idee om dit op te nemen in de planvorming door bijvoorbeeld groene daken en regenwaterberging.
5. Het project draag niet bij aan een klimaatrechtvaardige stad. Dat is hier niet van toepassing.

Gemeente Amsterdam

DB

Participatie

Het initiatief komt uit de buurt en is op zichzelf een vorm van participatie. Daarnaast is het initiatief zelf verantwoordelijk voor de participatie met de directe omgeving.

Financiële onderbouwing

In het afwegingskader van 2023 is het uitgangspunt dat initiatieven tot zelfrealisatie moeten komen. Initiatieven dienen dus financieel zelfstandig en volledig onafhankelijk te zijn van de gemeente. Dat betekent dat de bovengenoemde besluiten geen financiële consequenties hebben voor het stadsdeel.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

De initiatieven zorgen voor verdere communicatie en participatie met de buurt.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-025814	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord