VN2026-005702
rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 19 mei 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt: B8

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

1. *Kennis te nemen van het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden.*
2. *Het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden ter advisering voor te leggen aan de Stadsdeelcommissie Zuidoost.*

Kernboodschap

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost stemt in met het voorlopig ontwerp (VO) voor de openbare ruimte van H-buurt Midden. Dit ontwerp vormt de basis voor de inrichting van de openbare ruimte in deze nieuwe buurt, die gerealiseerd wordt tussen de Karspeldreef en het Bullenwijkpad. Dit project omvat 500 woningen, waarvan 24% sociale huurwoningen, 60% middensegment huur/koop en 16% marktkoopwoningen. Daarnaast voorziet dit project in 1.550 m2 commerciële ruimten, 1.700 m2 kleinschalige bedrijfsruimten en 1.350 m2 aan maatschappelijke voorzieningen. Het VO is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met buurtbewoners en sluit goed aan op de behoefte van omwonenden: een mix van kleurrijk groen, sport-, spel- en ontspanningsvoorzieningen.

Bestuurlijke achtergrond

De basis voor dit plan is gelegd in de volgendebesluiten:

- Sloopbesluit garage Hakfort door gemeenteraad (2017);
- Principenota H-buurt, verkenning van kansen (2019);
- Investeringsbesluit H-buurt Midden (2022);
- Bestemmingsplan H-buurt Midden (2024).

Het Masterplan Zuidoost: Het plan sluit aan op het Masterplan Zuidoost. Door het verbeteren van de openbare ruimte wordt de veiligheid op straat verbeterd. Het toevoegen van voorzieningen bedient de buurt en creëert ruimte voor werkgelegenheid en ondernemerschap. En door het toevoegen van een gevarieerd woningbouwprogramma ontstaan er betere doorstroommogelijkheden voor mensen die al in de buurt wonen en op zoek zijn naar andere woonruimte.

Gebiedsopgaven Bijlmer Centrum: Het plan draagt bij aan de opgave 'Prettig wonen in de H-buurt' door het toevoegen van woningen, voorzieningen en een verbeterde openbare ruimte.

Bestuurlijke prioriteit

Hoog

Wettelijke grondslag

Conform het ondermandaatregister, onderdeel 21 Inspraak, initiatief en burgerparticipatie, punt V.1 is het Dagelijks Bestuur gemandateerd tot het uitvoeren van de Inspraakverordening bij het verlenen

van inspraak van beleidsvoornemens van de bestuurscommissies. Dit ter uitvoering van taak 21. Inspraak, initiatief en burgerparticipatie, punt 21.4. het organiseren en uitvoeren van communicatie, inspraak en participatie bij de inrichting [] van de openbare ruimte, groen, parken en wegen.

Onderbouwing besluit

Aanleiding en achtergrond

Achtergrond

In 2022 heeft de gemeenteraad het Investeringsbesluit voor de realisatie van project H-buurt Midden genomen en in november 2024 is het Bestemmingsplan voor H-buurt Midden onherroepelijk geworden. Tezamen met het vastgestelde stedenbouwkundig plan voor H-buurt Midden wordt hiermee de bouw mogelijk gemaakt van 500 woningen in verschillende segmenten, aangevuld met voorzieningen in de plinten. Het programma is verdeeld over 2 bouwkavels aangeduid met de blokken A/B en C/D. Daarnaast bouwt de gemeente zelf een huis-van-de-wijk op het centraal gelegen plein.



Het gekozen woningbouwprogramma voor het gehele bouwplan is in afwijking van de standaard (40-40-20) door de gemeenteraad via het Investeringsbesluit in 2022 vastgesteld op 24-60-16 om zo beter te voorzien in de woningbehoefte van de bewoners in stadsdeel Zuidoost en specifiek in de behoefte van de bewoners in de H-buurt. Deze afwijkende verdeling moet verandering aanbrengen in de overwegend sociale woningvoorraad in de H-buurt en de doorstroommogelijkheden van bewoners op gang brengen, zoals ook ten doel gesteld in de in 2019 vastgestelde Principenota H-buurt Verkenning van Kansen.

Ligging/ begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in de H-buurt en draagt daarom ook de naam H-buurt Midden. De locatie ligt tussen de Huntum- en Karspeldreef, de oorspronkelijke Bijlmerflats Hakfort en Huigenbos en de creative community Heesterveld. Op loopafstand ligt het metrostation Bullewijk. Het merendeel van de omgeving bestaat uit sociale woningbouw met incidenteel een commerciële of maatschappelijke voorziening. De twee dreven liggen verhoogd, de routes voor langzaam verkeer zijn lager gelegen en gaan onder de dreven door. Tussen de flats in de omgeving liggen openbare groene hoven. Centraal in het plangebied, tussen de twee voormalige parkeergarages, ligt een plein dat onder het viaduct van de Karspeldreef door loopt. Het Nelson Mandelapark en winkelcentrum de

Amsterdamse Poort liggen op loopafstand. Het plangebied is via de dreef en via het metro- en het nabije treinstation zeer goed bereikbaar.

Algemene toelichting openbare ruimte

Het huidige plein behoudt een centrale plek in het VO en het Bullewijkpad wordt vormgegeven als een levendige boulevard, waar voetgangers en fietsers zich vrij kunnen bewegen, gescheiden van gemotoriseerd verkeer. Hoge gevels van de begane grond met actieve functies zorgen voor levendigheid en gezelligheid, met name langs de boulevard en aan het plein. Een goed ontworpen aangrenzende openbare ruimte met pockets biedt ruimte voor ontspanning, sport- en spel en kan door meerdere doelgroepen tegelijkertijd gebruikt worden. Bomen en struiken worden zo ingepast dat er een groene buffer ontstaat tussen de huidige en nieuwe bebouwing. Dat zorgt voor een aangenaam leefklimaat, ook op hete zomerse dagen. Door het gebied rainproof in te richten, wordt overlast van hevige regenbuien tot een minimum beperkt.

Kabels en leidingen
In de openbare ruimte zijn erg veel kabels- en leidingen aanwezig. Deze doorkruizen het gebied vrijwel overal. Met name rondom het Bullewijkpad en het Abcouderpad vormt dit een uitdaging voor het vormgeven van de openbare ruimte. Hierdoor is het niet overal mogelijk om bomen te planten, verkeersstructuren anders vorm te geven en de openbare grondig te veranderen. De noord-zuid en oost-west structuren worden daarom zo veel mogelijk gerespecteerd maar krijgen een hogere kwalitatieve invulling en uitstraling.

Grondwaterstand en Rainproof oplossingen
De grondwaterstand, met name na piekbuien, is in dit gebied erg hoog en concentreert zich op het centraal gelegen plein. In overleg met Waternet is afgesproken het gebied niet in zn geheel op te hogen, omdat daardoor wateroverlast in omliggende gebieden, zoals bij de woningen van Heesterveld, zou ontstaan. Daarnaast zijn de hoogteverschillen die hierdoor ontstaan niet op te lossen in de beperkt beschikbare openbare ruimte. Daarom is gekozen om op het centrale plein een zogenaamd waterplein te realiseren. Dit is in feite een verlaging in het plein dat vol zal stromen met water bij piekbelasting en dan niet gebruikt kan worden voor sport- en spel. Nadat het water vertraagd is afgevoerd, kan het plein daar wel weer voor gebruikt worden. Het is niet mogelijk om oppervlaktewater in de vorm van sloten te realiseren. Daarvoor is de beschikbare ruimte te klein, zijn te veel kabels- en leidingen aanwezig en ook is er geen directe verbinding met watergangen aan de randen van de H-buurt mogelijk. Hiermee voldoet de openbare ruimte aan het Rainproof beleid. Op kavelniveau dienen de ontwikkelende partijen zelf maatregelen te treffen om aan dit beleid te voldoen.

Groen en ecologie

H-buurt Midden maakt geen onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur. Wel grenst het projectgebied nabij metrostation Bullewijk aan de Ecologische Structuur. Met de betrokken ecologen worden, in uitwerking van het VO naar DO, concrete afspraken gemaakt over een zorgvuldige inpassing en werkprotocollen ter bescherming van aanwezige flora- en fauna. Omwonenden hebben tijdens de participatie aangegeven zo veel mogelijk groen te willen behouden en dit aan te vullen met kleurrijk groen, bijvoorbeeld bomen die in de herfst/winter mooi verkleuren. Hier is invulling aan gegeven in het VO. Alle bomen die gekapt moeten worden t.b.v. de bebouwing en nieuwe openbare ruimte, worden gecompenseerd in het plangebied, o.a. met deze verkleurende bomen uit de 1^{e} categorie.

Sport en Spel

Gezien de nabijheid van sportfaciliteiten in het Nelson Mandelapark en het Brasa Park, zijn in dit project geen grootschalige sportvoorzieningen nodig. Wel hebben omwonenden behoefte aan enkele sportvoorzieningen, welke onder het viaduct van de Karspeldreef worden gerealiseerd zodat men daar droog kan sporten.

Het centraal gelegen plein wordt op dit moment structureel gebruikt voor sport- en spel door bewoners van de H-buurt, niet alleen door direct omwonenden. In diverse participatieronden hebben zij aangegeven hoe zij het plein gebruiken en hoe het plein toekomstbestendig ingericht kan worden. Zo is in het VO een ruimte opgenomen voor o.a. 3x3 basketbal en een groot klimtoestel. Ook het waterplein kan gebruikt worden als speel locatie en in de diverse pockets langs het Bullewijkpad komen elementen die uitnodigen voor sport- en spel, zoals houten palen en grote keien. Deze pockets zijn inkepingen in het openbare groen, vormgegeven met een zitrand en een kleinschalig programma zoals bovenstaand. Hiermee lenen deze ruimten zich voor ontmoeting en sport- en spel.

Verkeer en parkeren

Alle huidige verkeersstructuren blijven min of meer in stand. Alleen ter hoogte van het plein wordt een knip gemaakt voor autoverkeer, zodat deze niet langs het centrale plein kunnen rijden, maar via de wegen Hakfort en Huigenbos langs de gelijknamige woongebouwen rijden. Hierdoor wordt sluipverkeer voorkomen en ontstaat een kindvriendelijke omgeving. Nood- en hulpdiensten kunnen deze route wel blijven gebruiken in geval van calamiteiten. Bestaande Fietsnet+ paden Abcouderpad en Bullewijkpad blijven behouden en de voetgangersstuctuur langs het Bullewijkpad wordt versterkt met een prettige route door een groen landschap.

Vrijwel alle parkeerplaatsen die aanwezig waren in parkeergarage Hakfort, zijn reeds gecompenseerd met de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het parkeerveld aan de Karspeldreef (nabij blok B) wordt uitgebreid en tussen blok A en Heesterveld worden enkele parkeerplaatsen toegevoegd. Aanvankelijk was het voornemen om de Carwash aan de Karspeldreef te verplaatsen. Omdat dat niet haalbaar bleek, is het niet mogelijk om ter plaatse van de Carwash extra parkeerplaatsen aan te leggen, zoals wel in het Stedenbouwkundig plan beoogd was. Deze parkeerplaatsen worden nog gerealiseert ten zuiden van Hakfort en Huigenbos. Hiervoor is recent een apart ontwerpproces doorlopen en heeft goedkeuring vanuit het BAP plaatsgevonden. Aanleg zal eind 2026 worden afgerond, waarna alle te compenseren parkeerplaatsen gerealiseerd zijn.

Alleen voor mindervaliden is, op aanvraag, ruimte voor enkele parkeerplaatsen bij de nieuwe woongebouwen. Bewoners van de nieuwe woongebouwen en ondernemers van de plinten op maaiveld, dienen gebruik te maken van de achterliggende parkeergarages, welke op maaiveldniveau worden ontwikkeld door de ontwikkelaars. Deze parkeergarages, welke niet openbaar toegankelijk zijn, zijn daarmee uit het zicht onttrokken. Daarboven realiseren de ontwikkelaars binnentuinen t.b.v. de nieuwe bewoners.

Puccini

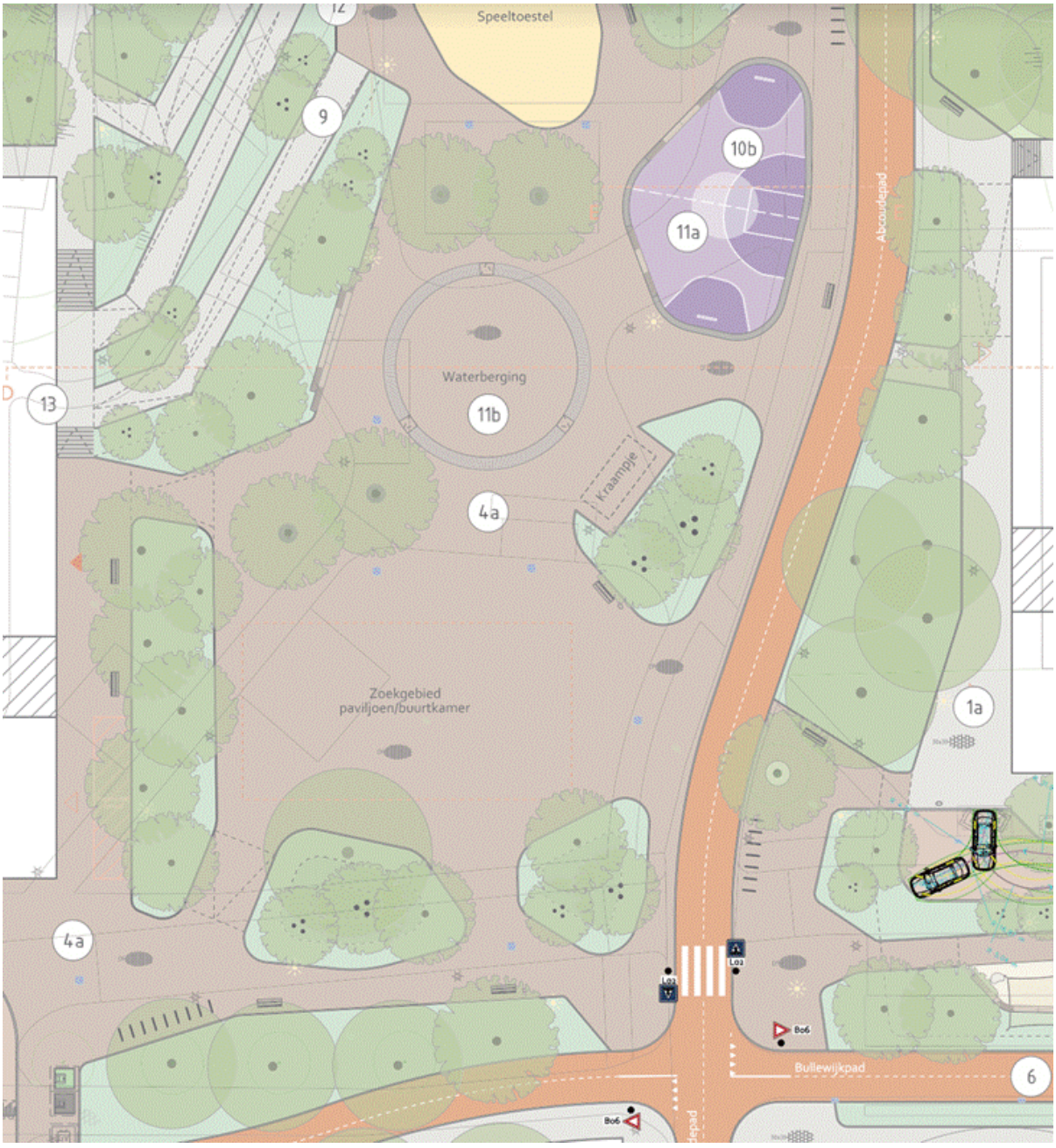
De inrichting, materialisatie en verlichting volgt het Puccini-beleid.

Afval

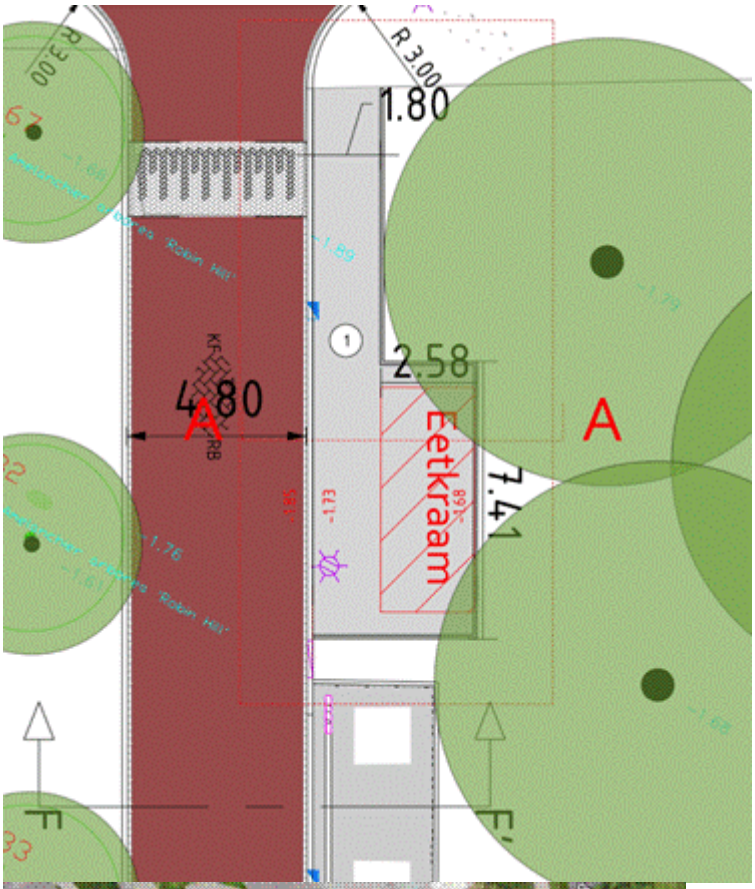
De bestaande inzamellocaties liggen langs de bestaande wegen en worden waar nodig uitgebreid of beperkt verplaatst. Ze zijn goed bereikbaar vanuit de hoofdingangen van de bestaande en ook nieuwe woningen via de voetgangersgebieden. Hierbij wordt rekening gehouden met loopafstanden van maximaal 150 meter. De afvalinzameling gebeurt via ondergrondse containers (OAC) voor rest, papier, glas en textiel. GFT/E wordt opgevangen in cocons. In de meeste gevallen wordt het grofvuil dicht bij de OAC-gebieden geplaatst.

Snackkraam

Op het centrale plein bevindt zich momenteel een snackkraam, welke hier staat o.b.v. een standplaatsvergunning. Het projectteam heeft de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd met de exploitant over voortzetting van de snackkraam op het toekomstige plein, maar ook in de tijdelijkheid tijdens de bouwwerkzaamheden. In het VO is ruimte gemaakt in het midden van het plein, direct ten noorden van het nieuw te ontwikkelen Huis van de Wijk, zoals weergegeven op onderstaande uitsnede van het VO (aangeduid als kraampje). Met de exploitant van de snackkraam vinden op dit moment afrondende gesprekken plaats om deze verplaatsing in zowel de tijdelijkheid als in de eindsituatie, vast te leggen.



In de tijdelijkheid is ruimte gevonden direct ten zuiden van het Bullewijkpad., zoals weergegeven op onderstaande afbeeldingen (rode ster).


R 3.00
1.80
2.58
4.80
A
Eetkraam
A
7.41


Snackbar Kraampje Buitenwijk
The night watch amsterdam
Haklort
Zeepaard

Ad 1) Kennis te nemen van het positiefadvies van het beheeroverleg (BAP)

Het Beheeroverleg (BAP) heeft op 26 juni 2025 positief geadviseerd over het VO openbare ruimte van project H-buurt Midden. Er zijn enkele aandachtspunten meegegeven die in de uitwerking naar het definitief ontwerp worden afgestemd.

Ad 2) Kennis te nemen van het positiefadvies op hoofdlijnen van het Toetsteam

Het Toetsteam Openbare Ruimte en Mobiliteit heeft op 25 maart 2026 positief geoordeeld over het VO van de openbare ruimte van het project H-buurt Midden. Het ontwerp wordt op hoofdlijnen als ruimtelijk en functioneel passend beoordeeld. Er zijn wel aandachtspunten meegegeven, onder meer over de toegankelijkheid van het gebied en de wijze van parkeren. Deze punten worden meegenomen in de verdereuitwerking richting definitief ontwerp.

Ad 3) Vast te stellen van het voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden in stadsdeel Zuidoost na advies van de Stadsdeelcommissie

In bijlage @@ is het voorlopig ontwerp openbare ruimte van project H-buurt Midden opgenomen. Onder aanleiding en achtergrond van deze voordracht zijn de belangrijkste onderdelen van het ontwerp toegelicht. Het voorlopig ontwerp is conform Puccini ontworpen en goedgekeurd door zowel het BAP als het Toetsteam zoals toegelicht onder ad 1 en ad 2.

Vaststelling van dit voorlopig ontwerp openbare ruimte geeft invulling aan de wensen van buurtbewoners voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, met ruimte voor sport- en spelmogelijkheden op het centrale plein en langs het Bullewijkpad, met behoud en versterking van groenvoorzieningen. Na vaststelling van het voorlopig ontwerp openbare ruimte kan gestart worden met de wenstraceprocedure t.b.v. het tijdig verkrijgen van capaciteit op het energienet voor de te realiseren woningen en voorzieningen in dit project. Tegelijkertijd worden de verschillende bouwblokken via tenders aangeboden. Naar verwachting wordt medio 2027 duidelijk hoe deze inschrijvingen invulling geven aan het uiteindelijke bouwplan.

Advies en afstemming

Gedurende het gehele proces van het opstellen van het voorlopig ontwerp openbare ruimte is actief afgestemd met de relevante beleidsafdelingen, waaronder V&OR, OVL, IB, R&D, Ecologie, Waternet, het BAP, het Toetsteam Openbare Ruimte, het Gebiedsteam en Veiligheidsteam van het Stadsdeel Zuidoost.

Het projectteam heeft gedurende de ontwikkeling van het voorlopig ontwerp ook actief afgestemd met bewoners en het (nog in oprichting zijnde) buurtplatform.

Tenslotte is de uitwerking van het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte specifiek afgestemd met het Beheeroverleg (BAP) en het Toetsteam. Hun adviezen zijn integraal meegenomen in deze besluitvorming.

Duurzaamheid

De Gemeente Amsterdam onderzoekt op verschillende schaalniveaus hoe een plan voor de openbare ruimte in de toekomst zo klimaatbestendig en duurzaam mogelijk kan worden gemaakt. Hiervoor heeft de Gemeente de praktische methode Klimaatadaptief Ontwerpen ontwikkeld, waarvan een aantal maatregelen in dit project wordt toegepast. Deze maatregelen omvatten onder andere regentuinen om hemelwater op te vangen, vast te houden en te laten infiltreren; het ophogen van het maaiveld om de hoge grondwaterstand aan te pakken; een groenplan met nieuwe bomen die

schaduw bieden; en planten die geschikt zijn voor zowel droge als natte omstandigheden. Het project integreert klimaatadaptatie niet alleen in het landschapsontwerp, maar ook in het stedenbouwkundig ontwerp.

De openbare ruimte wordt ingericht volgens de Puccini-methode, met gangbare, mooie en duurzame materialen die aansluiten op de omgeving. Het project houdt ook rekening met de fauna door maatregelen te nemen voor vleermuizen, bevordert de biodiversiteit via het beplantingsplan en meubilair zoals schanskorven, en maakt gebruik van gecertificeerd hout voor voetgangersbruggen en banken.

Participatie

Buurtbewoners hebben tijdens de vaststelling van het Investeringsbesluit H-buurt Midden de gemeente opgeroepen om actief betrokken te worden in de ontwikkeling van het voorlopig ontwerp openbare ruimte. Met hulp van het (in oprichting zijnde) buurtplatform H-buurt, zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd waarbij buurtbewoners input konden geven. Die input is verwerkt en tijdens navolgende bijeenkomsten ter controle voorgelegd aan de betrokken buurtbewoners. Via een aantal rondes is op deze wijze invulling gegeven aan wensen van de buurt. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar in de grote hoeveelheid bomen die behouden blijft, aangevuld met nieuwe kleurrijke boomsoorten, behoud van de snackkraam op het plein, een 3x3 basketbalveld, diverse speelvoorzieningen en sportvoorzieningen onder het viaduct van de Karspeldreef.

Financiële onderbouwing

De kosten en opbrengsten van dit plan worden verwerkt binnen de grondexploitatie en ook betaald vanuit deze grondexploitatie. Voor het bouwrijp maken van de kavels en de definitieve inrichting van de openbare ruimte zijn kostenramingen opgesteld. Deze ramingen worden in de vervolgfase, richting het definitief ontwerp, verder geactualiseerd en uitgewerkt. Dit betekent dat de kosten volledig gedekt worden vanuit de grondexploitatie waarbinnen voldoende budget is voor de inrichting openbare ruimte.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

nvt

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-025771	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)
AD2026-025784	Adviesaanvraag DB aan SDC.docx (msw12)
AD2026-025785	250120_HMI_Participatie presentatie_klein.pdf (pdf)
AD2026-025787	260326_HMI_VO_Plankaart openbare ruimte.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord