VN2026-013172
Stadsdeel Zuidoost

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 03 november 2026

Portefeuille

Agendapunt B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen definitief ontwerp inpassing kiosk noordelijke opgang metrostation Bullewijk

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

1. In te stemmen met het definitief ontwerp voor de inpassing van een kiosk bij de noordelijke opgang van metrostation Bullewijk.

2. Kennis te nemen van het selectieproces voor de werving van een ondernemer voor de kiosk en het moment van start uitvoering bouw.

3. In te stemmen met het ter kennisname doorgeleiden van het definitief ontwerp aan de stadsdeelcommissie.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost besluit in te stemmen met het definitieve ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte rond een nieuw te plaatsen kiosk nabij de noordelijke opgang van station Bullewijk. Als onderdeel van dit project zal de gemeente de openbare ruimte aanleggen, inclusief een platform voor de bouw en de aansluitmogelijkheden voor een kiosk. Er wordt apart een ondernemer geselecteerd voor de realisatie en de bedrijfsvoering van de kiosk. In het ontwerp zijn de resultaten van de participatie zoveel als mogelijk verwerkt.

Bestuurlijke achtergrond

- Het college van B&W heeft in 2011 het Strategiebesluit Amstel III vastgesteld. In

deze strategie is de geleidelijke transformatie vastgelegd van het monofunctioneel

kantorengebied Amstel III naar een multifunctionele stadswijk.

- In 2021 heeft de gemeenteraad het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III vastgesteld. Tegen 2040 worden hier minimaal 10.000 tot wel 15.000 nieuwe woningen gebouwd voor circa 30.000 bewoners, inclusief de bijbehorende voorzieningen en herinrichting van de openbare ruimte.
- In 2021 stemde het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost in met de aanpak *Spoor als Ruggengraat (SPOOR),* gericht op het verbeteren van sociale veiligheid, de sociale cohesie en de kwaliteit van de openbare ruimte in de spoorzone vanaf station Duivendrecht tot en Holendrecht.
- De ontwikkeling van de kiosk ter bevordering van de leefbaarheid in het gebied sluit aan bij ambitie 2 uit het Masterplan Zuidoost: *In Zuidoost opgroeien en wonen betekent dat je goed en veilig woont en over straat kunt gaan*'.
- Op 15 juni 2026 is het definitief ontwerp voor de inpassing van de kiosk bij metrostation Bullewijk in de staf van de portefeuillehouder Vincent de Kom behandeld en akkoord bevonden voor besluitvorming door het DB.

Gemeente Amsterdam

DB

Bestuurlijke prioriteit

Hoog

Wettelijke grondslag

Artikel 9 Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022

Onderbouwing besluit

Ad 1) In te stemmen met het definitief ontwerp (DO) inzake de inpassing van een kiosk bij de noordelijke ingang metrostation Bullewijk.

In 2021 stemde het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost in met de aanpak *Spoor als Ruggengraat (SPOOR*) voor de spoorzone. De SPOOR aanpak is gericht op de gewenste verbetering van het gevoel van veiligheid, de verbinding tussen mensen en de aantrekkelijkheid van dit gebied, zowel langs het spoor als in de aansluiting op de omliggende wijken. Als uitwerking van deze aanpak is nu een plan gemaakt voor de realisatie van een kiosk, inclusief openbare ruimte inrichting, bij de noordelijke opgang van metrostation Bullewijk.

De kiosklocatie bevindt zich in de spoorzone van het Amstel III-gebied, dat de komende decennia transformeert naar een gemengde stadswijk met veel nieuwe bewoners. Sinds 2021 is deze spoorzone al deels ingericht als spoorpark met een inrichting gericht op sport, ecologie en recreatie. De spoorzone wordt echter vooralsnog vooral ervaren als een doorgangsgebied en nog te weinig als verblijfsgebied. Bewoners ervaren hier gevoelens van onveiligheid, door een gebrek aan sociale controle en goede verlichting. Tevens geven zij aan voorzieningen te missen met name bij de stations opgangen. Gewenst is een extra impuls aan de leefbaarheid in dit gebied.

Veiligheid is niet alleen een kwestie is van meer techniek of politie, maar ook van ontwerp, menselijk gedrag en gemeenschap. Dit project speelt daar op in middels de positionering van een kiosk in een aantrekkelijke groene omgeving bij het water, goed zichtbaar in het spoorpark en met zicht op de metro opgang. Door de verwachte toename van reizigers en bewoners in de komende jaren, wordt dit een plek die kan uitgroeien tot een ontmoetingsplaats voor het spoorpark, het metrostation en de omliggende buurten.

De wensen van omwonenden zijn verwerkt in het ontwerp en worden daarnaast meegenomen bij de selectie van de ondernemer(s). De bouw van de kiosk is al mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de plannen is uitgegaan van nieuw beleid van Economische Zaken voor kiosken in de stad. Het wordt een uitgiftepunt voor *on-the-go* producten, zonder terras, gericht op de verkoop van gezonde producten. Dit project is ontwikkeld in samenhang met het de Aanpak Metro & Trein Stations (AMTS) van V&OR. AMTS richt zich op het creëren van een inclusieve openbare ruimte, onder andere door de verbetering van de verlichting in de onderdoorgangen en de directe omgeving van het station.

Definitief Ontwerp openbare ruimte
De gemeente levert bouwrijpe grond met een fundatieplatform, inclusief aansluit-mogelijkheden voor de kiosk en zorgt voor de aanleg van de openbare ruimte rondom de kiosk.

Het DO geeft een weergave van de plannen voor: A) aanleg van een fundatieplatform en B) de openbare ruimte.

A. Het fundatieplatform

Een betonnen platform wordt geplaatst in de groenstrook aan de westzijde van het spoor, nabij het water en het stationsplein. De fundering wordt rondom ingepakt, tegen ratten er ongedierte. Het platform krijgt aansluitingen voor riool, water en elektra. Het platform krijgt vaste afmetingen, waarop een vormvrije kiosk kan worden geplaatst met een maximale footprint van 20m2 en maximaal 6m hoog. De omgevingsvergunning voor de bouw van het platform is al aangevraagd door het project en verleend door VTH Zuidoost op 22 oktober 2026.

Een nader te selecteren ondernemer zorgt zelf voor de financiering, het ontwerp, de benodigde vergunningen, de bouw, de exploitatie en het beheer van de kiosk. De ondernemer vraagt een omgevingsvergunning aan voor de bouw van de kiosk op basis van de bouwvoorschriften zoals die zijn bepaald als onderdeel van de omgevingsvergunning van de gemeente voor het fundatieplatform. De uitvoeringsvolgorde wordt verder afgestemd tussen gemeente en ondernemer.

- De openbare ruimte

De openbare ruimte is ontworpen met extra aandacht voor de verblijfskwaliteit. Naast de kiosk wordt de groenstrook uitgebreid met halfverharding en extra zitbanken. Deze ruimte kan ook gebruikt worden voor kleinschalige incidentele buurtactiviteiten. De naastgelegen boom en de groene oever blijven behouden en er is extra aandacht voor ecologische waarden bij de uitvraag van de bouw van de kiosk. Het verlichtingsplan wordt opgesteld in samenwerking met AMTS.

De bevoorrading op deze plek kan alleen via niet-gemotoriseerd vervoer zoals bakfietsen, karren of trolleys. Het project zal deze bevoorradingsmethode verplichten bij de inschrijvende ondernemers en de regels opnemen in juridische contracten. Zo kunnen ook toekomstige ondernemers en leveranciers hierop worden aangesproken. Ook handhaving zal hierop worden geattendeerd. De situatie wordt regelmatig geëvalueerd en gemonitord.

Ad 2) Kennis te nemen van het selectieproces voor de werving van een ondernemer voor de kiosk en het moment van start uitvoering bouw.

Op 15 april 2026 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd voor ondernemers, waarbij diverse ondernemers hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in deze ontwikkeling. Tijdens deze bijeenkomst werd informatie gedeeld over de doelstellingen, beleid en regels, de gewenste ruimtelijke kwaliteit, de uitkomsten van de bewonersenquête en het vervolg van het selectieproces. De formele selectieprocedure start naar verwachting in het najaar van 2026 en bestaat uit twee ronden, met een openbare voorselectie en een niet openbare definitieve selectie, waarbij maximaal drie inzendingen doorgaan naar de finale. Deelnemers kunnen punten scoren op de themas *open en sociaal, groen & circulair* de ruimtelijke kwaliteit en een haalbare business case. Bij samenwerking met lokale partijen kan men extra punten scoren. Het beoordelen van het voorgestelde assortiment en de logistiek maken onderdeel uit van het selectieproces. Verwachting is dat in het voorjaar van 2027 de gunning kan plaatsvinden.

De start van de uitvoering van het platform en de openbare ruimte inrichting is afhankelijk van het feit of het de geselecteerde ondernemer lukt om een onherroepelijke omgevingsvergunning te verkrijgen voor de bouw van de kiosk. Zodra dat gelukt is sluit de gemeente een grondhuurovereenkomst met huurafhankelijk opstalrecht voor de duur van 10 jaar. Na deze periode kan de overeenkomst worden verlengd met 5 jaar en bij goed functioneren worden voortgezet voor onbepaalde tijd. Tijdens de opstartfase van de onderneming wordt als tegemoetkoming een huurvrije periode van 2 jaar aangeboden. Daarna gaat in principe gelden een commerciële huurprijs.

Ad 3) In te stemmen met het ter kennisname doorgeleiden van het definitief ontwerp aan de stadsdeelcommissie.

De stadsdeelcommissie wordt geïnformeerd over de definitieve plannen, maar er worden geen formele wijzigingen of adviezen meer gevraagd.

Advies en afstemming

Interne afstemming

Gebiedsontwikkeling G&O Amstel III (opdrachtgever).

Gebiedsteam Bijlmer-West (omgevingsmanagement).

OOV (sociale veiligheid).

R&D (Ecologie en ruimtelijke kwaliteit).

Economische zaken (kioskbeleid).

V&OR (Aanpak Metro & Treinstations).

BTO (beheertoets).

Juridische zaken SDZuidoost (toets kiosk bestemming)

Toetsteam OR&M (DO toets)

Afstemming buiten de gemeente

ProRail. GVB. Liander. Waternet.

Duurzaamheid

De inrichting van de openbare ruimte en de locatie van de kiosk is zorgvuldig uitgekozen op advies van de ecoloog, Waternet en het Beheertoetsoverleg. In de planvorming is rekening gehouden met de omliggende bomen en het groen onder andere door gebruik van halfverharding in plaats van asfalt. Bij de uitvraag voor de selectie van de ondernemer(s) wordt gevraagd in welke mate ecologie en duurzaamheid integraal zijn opgenomen in de bouw en de bedrijfsvoering en in welke mate de kiosk is gebaseerd op de toepassing van herbruikbare materialen en circulaire ontwerpprincipes.

Participatie

Om de kioskplannen af te stemmen op de wensen van de omgeving, heeft op verschillende momenten participatie plaatsgevonden. Er is afgestemd met direct betrokken stakeholders zoals het CoA in het tegenovergelegen hostel (tijdelijke noodopvang voor asielzoekers tot maart 2028); het servicecentrum van de HvA aan de overkant van het water en broedplaats Heesterveld aan de overzijde van het spoor. De (toekomstige) bewoners van Amstel III zijn betrokken via twee wijkbijeenkomsten in november 2025 en april 2026. Tijdens deze bijeenkomsten en middels een enquête zijn wensen opgehaald voor de kiosk en de openbare ruimte. De enquête is voornamelijk ingevuld door bewoners van Bullewijk. Bewoners gaven onder andere aan behoefte te hebben aan producten zoals koffie, thee en afhaalmaaltijden. Voor de openbare ruimte werden een rustplek met zitjes voor fietsers en voetgangers en een ontmoetingsplaats voor ouders met kinderen genoemd.

Ook werd onveiligheid rond het metrostation in de avonduren benoemd. Deze wensen zijn verwerkt in het ontwerp en worden daarnaast meegenomen bij de selectie van de ondernemer(s). Vanuit AMTS wordt gewerkt aan een verlichtingsplan ten behoeve van het verbeteren van de sociale veiligheid rondom het station.

Financiële onderbouwing

Voor de realisatie van de inpassing van de kiosk (platform + openbare ruimte) is een reservering gemaakt binnen de GREX van Amstel III. De investerings- en engineeringskosten blijven binnen budget. De proceskosten worden vooralsnog gedekt vanuit het gebiedspoolbudget van het stadsdeel. Aanvullend heeft het project afspraken gemaakt met AMTS voor de co-financiering van een deel van de kosten van de aanleg van de openbare ruime. De kosten voor beheer en onderhoud zijn getoetst door BTO en akkoord bevonden. Eerste 2 jaar zijn grondhuurvrij om de exploitatie op te starten, na 2 jaar volgt een evaluatie van de bedrijfsvoering.

Consequenties gedekt? Ja

Conclusie:

De kosten voor het platform en realisatie van de kiosk in de openbare ruimte is financieel gedekt.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst: www.officielebekendmakingen.nl

Openbaarheidsportal Amsterdam: https://open.amsterdam

Buiten de gemeente

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-057526	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)
AD2026-057548	bijlage 2- Presentatie ondernemersbijeenkomst 15-04-26.pdf (pdf)
AD2026-057549	Bijlage 3_Reacties wijkbijeenkomst Amstel III 24-11-25.pdf (pdf)
AD2026-057550	bijlage 1 - Definitief Ontwerp openbare ruimte kiosk Bullewijk 22-07-26.pdf (pdf)
AD2026-057551	bijlage 4 - SSK-raming DO Kiosk Bullewijk 03-07-26.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord