



# Commissie Omgevingskwaliteit

Bezoekadres:  
Weesperplein 8  
(Vm. Stadstimmertuin 4)

Postbus 1409  
1000 BK Amsterdam  
www.crk.amsterdam.nl

## Integrale Commissie Advies nr. 2025-21

### Status: definitief

Onderwerp	OBA Next en K-buurt
Datum	17 december 2025
Commissie	Robert Winkel (voorzitter), Dana Ponec, Irma van Oort, Marnix van der Meer, Hanneke Kijne, Petra Brouwer, Jeroen Ruitenbeek, Marten Wassmann, Peter Mensinga
Ambtelijk adviseur	
Secretaris	Paul Rosenberg, Nanna Janby
Toelichting	Carolin Wrana, Paco Bunnik (R&D)
Overige deelnemers	Delphine van Wageningen (G&O), Michiel Thunnissen (PMB), Gert-Jan Bakker, Vincent Kompier (R&D), Arie van der Neut (OBA), John Lachman (Vivell), Karin Westerink (M&A)

### Achtergrond

Het stedenbouwkundig plan voor K-buurt Midden, het gebied aan weerszijden van de Karspeldreef in de directe nabijheid van metrostation Kraaiennest, kent een lange voorgeschiedenis. De dreef zelf is op dit gedeelte afgegraven, waarbij aanvankelijk is ingezet op verdichting door het maken van een min of meer traditionele 'stadsstraat' met doorlopende straatwanden. Dat plan is gedeeltelijk uitgevoerd. Participatie heeft daarna geleid tot een ingrijpende planwijziging die vooral gevolgen heeft voor het meest noordelijke deel van het plangebied. In februari 2024 is door de raad besloten de OBA Next te realiseren in de K-buurt (en niet op het Anton de Komplein). Dit heeft opnieuw geleid tot een planaanpassing.

Op 28 mei 2025 werd het plan voor inpassing van de OBA Next en andere buurtgerichte functies besproken bij de Integrale Commissie. Er was veel waardering voor de zorgvuldige aanpak en het bijzondere co-creatieve karakter van het plan, maar de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het centrale deel werden als minder vanzelfsprekend ervaren. Geadviseerd werd om het plangebied te verruimen, meer rekening te houden met de waarde van het beschermde stadsgezicht en om kavel 1 van Lieven de Key te betrekken bij de opgave. Daarna is doorgewerkt in ateliers met verschillende disciplines en is opnieuw afgestemd met de buurt. Dit heeft geleid tot bijgestelde uitgangspunten en drie schetsmatige varianten voor het toevoegen van volumes.

### Vraagstelling

Zijn de varianten werkbaar als vertrekpunt voor een integrale uitvraag voor de bouw van OBA Next en andere buurtgerichte functies? Houden de nieuwe uitgangspunten voldoende rekening met de waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Bijlmermuseum?

### Advies

De commissie ondersteunt het uitgangspunt om het toevoegen van gebouwen aan de rand en binnen de contour van het beschermd stadsgezicht Bijlmermuseum op te vatten als een integrale opgave waarin landschap leidend is. Het betrekken van kavel 1 bij het plangebied geeft flexibiliteit en kan voorkomen dat het stedenbouwkundig ontwerp in losse stukjes uit elkaar valt. Daarbij wordt opgemerkt dat het programma, uitgedrukt in vierkante meters BVO, zwaar is en dat de balans tussen een doorlopend landschap dat gestoffeerd is met gebouwen en een cluster van gebouwen met restruimte daar omheen in de uitwerking onder druk kan komen te staan. De commissie adviseert om die reden te onderzoeken of de 2.500 m<sup>2</sup> gereserveerde (nog niet programmatisch ingevulde) ruimte kan worden ondergebracht in de plinten van kavel 1 binnen de ruimtereservering van 3.500 m<sup>2</sup> voorzieningen. De ervaring leert dat het in de praktijk lastig kan zijn om plinten te vullen met aantrekkelijke stedelijke functies en 3.500 m<sup>2</sup> is veel in combinatie met een aantal van 150 toegevoegde woningen.

Vanuit het beschermd stadsgezicht gezien, is het een voorwaarde dat het open landschap, begrensd door honingraadflats en doorsneden door de kaarsrechte lijn van de verhoogde metrolijn dominant blijft. De openheid van het gebied wordt voor een deel bepaald door de optelsom van toegevoegde volumes, maar ook door positionering van gebouwen in relatie tot zichtlijnen (bij voorbeeld vanuit Kruitberghof). De modellenstudies kunnen in dat opzicht nog worden aangevuld. Een tweezijdig toegankelijk metrostation kan een enorme verrijking opleveren voor de toegankelijkheid van het gebied. De commissie adviseert om de aanpassing van het metrostation te verbinden met de opgave van de bouw van de OBA Next.

Het werken in ateliers met drie ontwerp bureaus van verschillende disciplines, opdrachtgevers en gebruikers heeft veel opgeleverd en geeft zicht op het ontstaan van een samenhangend stuk stad. Door de verschillende functies en stromen van financiering is er in wezen sprake van vier opdrachtgevers en een mogelijk sterk gefaseerde uitvoering. In de modellen wordt terecht uitgegaan van een integraal ontwerp en niet van vier bouwkwavels die los van elkaar kunnen worden ontwikkeld. Hoe is bij een gefaseerde uitvoering de regie op de samenhang geregeld en hoe borg je de integraliteit van de opgave?

### Modellen

Alle drie de modellen die voortkomen uit de ateliers zijn in theorie mogelijk maar hebben ieder hun eigen voor- en nadelen. De commissie mist de onderbouwing van de modellen vanuit de analyse van de plek en het perspectief van de gebruikers: de kernwaarden van het beschermde stadsgezicht, de relatie met bestaande sportvoorzieningen en het metrostation. De OBA Next wordt geen traditionele bibliotheek, maar een 'community library', met talentontwikkeling en een

nieuwe rol in de samenleving. Wat zijn de ruimtelijke gevolgen daarvan? Is er een programma voor de buitenruimte en hoe verhoudt zich dat tot de andere functies in het gebied?

Het model 'Poort', met een stedelijk voorplein aan de dreef, heeft als sterk punt dat hij het landschap beëindigt en min of meer in de footprint staat van de gesloopte parkeergarage. Dit model sluit in die zin het beste aan op het Bijlmermuseum en borduurt voort op het maken van een stadsstraat. Het model 'Campus', met losse paviljoens in een doorlopend landschap heeft als risico dat er vier achterkanten ontstaan met loading docks, die bereikbaar moeten zijn voor vrachtwagens, mindervalidenvervoer en bestelwagens. Dit model is alleen denkbaar als de afzonderlijke volumes in afmetingen kunnen worden beperkt en niet ten koste gaan van open zichtlijnen door het gebied. Het model 'Podium', met (vanuit het park gezien) een oplopend maaiveld, is interessant vanwege de tweezijdigheid van een stedelijke plint aan de dreef en een landschappelijke kant aan de zijde van het Bijlmermuseum. Verder onderzoek op basis van een meer uitgewerkt programma van eisen voor de verschillende functies moet uitwijzen welke modellen realistisch zijn en welke niet.

#### *BKP*

De eerste aanzet tot een beeldkwaliteitplan is goed opgezet en de ambities op het gebied van duurzaam bouwen worden ondersteund. PPI gaat over CO<sub>2</sub> emissie per vierkante meter BVO. Geadviseerd wordt om uit te rekenen of de ambitie gehaald kan worden in relatie met dit programma. De referenties tonen nog steeds veel beton en traditionele gebouwen. Het aspect klimaatadaptief kan scherper worden aangezet. Betrek hierbij water en wind in relatie tot hoogteverschillen in het landschap. 'Low Tech' is een uitdaging vooral in relatie met een openbaar gebouw met een verwachte hoge bezettingsgraad. Dat leidt tot een heel ander soort architectuur. De vraag ligt voor hoe het begrip 'iconisch' geladen kan worden voor deze specifieke opgave en of het mogelijk is het proces van co-creatie terug te laten komen in de architectuur?

Resumerend is de commissie enthousiast over de resultaten van het ontwerpend onderzoek. Zij ziet in het over vier partijen verdeelde opdrachtgeverschap en in de zwaarte van het programma risico's voor het ontstaan van een samenhangend stuk stad dat goed aansluit op de kernwaarden van het beschermde stadsgezicht.

Amsterdam, 8 januari 2026  
Commissie Omgevingskwaliteit



Robert Winkel, voorzitter

## Bijlage

### *Beleidskaders:*

- 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool' (Amsterdam 2021)
- Bestemmingsplan K-buurt
- Beschermd stadsgezicht Bijlmermuseum

### *Aangeleverde stukken:*

- Begeleidend schrijven (R&D, 10 dec. 2025)
- 'Ruimtelijk kader voor de ontwerpopgave nieuw hart voor de K-buurt' (concept, sept. 2025)
- Eindpresentatie testfase (25 okt. 2025)
- Presentatie SIOK (17 dec. 2025)