Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van < 7 mei 2026>

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: < *automatisch* >

Datum besluit: College van B en W < 31 maart >

Onderwerp

Vaststellen van de Investeringsnota Holterbergdistrict in stadsdeel Zuidoost en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

Gelet op:

- de Nota van Beantwoording Investeringsnota Holterbergdistrict met daarin het positieve advies van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuidoost;
- de financiële paragraaf Investeringsnota Holterbergdistrict (GEHEIM), en;
- de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden bijlage GEHEIM Financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch tot uiterlijk 31 december 2034, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

1. Vast te stellen de Investeringsnota Deel A Holterbergdistrict en de Investeringsnota Deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk, met als belangrijkste onderdelen:
    a. De ontwikkeling tot gemengd hoogstedelijk gebied met bedrijfsruimte, een AI cluster, kantoren, laboratoria, woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en onderwijs, met een landschappelijke inrichting.
    b. De (gefaseerde) realisatie van minimaal 150% van de huidige metrage aan bedrijfsruimte van ca. 160.000 m² bvo naar 240.000 m² bbvo als harde voorwaarde voor de ontwikkeling van de overige programmaonderdelen.
    c. Een woonprogramma van circa 2.500 woningen in de eerste ontwikkelstap en 8.000 woningen als langetermijnperspectief tot 2050.
    d. De huidige elektriciteitsinfrastructuur heeft onvoldoende capaciteit voor de geplande woningbouw. Er worden reserveringen opgenomen voor laag- en middenspanningsnetten. Algemene voedingspunten (AVP's) en transformatoren worden inpandig gerealiseerd. De exacte vermogensbehoefte wordt in een latere fase bepaald. In samenwerking met Liander en Tennet wordt gewerkt aan de realisatie van een Onderstation Liander van 150kV.
    e. De realisatie van (gestapelde) bedrijfsruimte voorafgaand aan de woningbouw, zoals vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de betreffende marktpartij, als noodzakelijk te beschouwen. Enerzijds vanwege de noodzaak om bedrijven naar de nieuwbouw te kunnen verhuizen, anderzijds als innovatieve oplossing in de netcongestie. Door de beschikbaarheid van energie voor deze bedrijfsruimte in de bestaande aansluitingen, alsmede door het toevoegen van batterijen , kan energie gedeeld worden met de woningbouw en zal er voldoende

capaciteit beschikbaar kunnen zijn voor zowel de bedrijfsruimte als de woningen.

f. Een programma maatschappelijke voorzieningen en sport van circa 68.000 m2, waarmee aan de gemeentelijke referentienormen voldaan wordt.
g. Het faciliteren van de huisvesting van impact-ondernemers (ondernemers of initiatieven die, naast hun economische meerwaarde, bijdragen aan maatschappelijke, culturele of sociale meerwaarde voor het gebied) in minimaal 20% van de plinten van de woongebouwen.
h. Een innovatief kenniscluster, gericht op AI en life science, met een High Performance Compute faciliteit als ankerpunt, in lijn met de vestigingsvoorwaarden van het datacenterbeleid, te realiseren na uitbreiding van de netcapaciteit door Tennet.
i. De fasering met een eerste ontwikkelstap (fase 1 en fase 2) en een doorkijk tot 2050.
j. De ontwikkelstrategie, waarbij marktpartijen het initiatief hebben om hun erfpachtrechten te verdichten en te combineren met andere functies, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft en afspraken hierover privaatrechtelijk worden vastgelegd in afsprakenbrieven. Uitgangspunt daarbij is dat elke deelontwikkeling altijd afgerond moet zijn, inclusief de benodigde voorzieningen en inrichting openbare ruimte. Dit is van belang om de woonkwaliteit voor toekomstige bewoners al in de eerste fase te bewerkstelligen.
k. De flexibele aanpak om te werken met een adaptief ruimtelijk-programmatisch raamwerk (Deel B) in plaats van met een vastomlijnd stedenbouwkundig plan. Dit biedt ruimte voor gefaseerde ontwikkeling, inspelend op economische en maatschappelijke veranderingen.
l. De beeldkwaliteitsprincipes die zijn vastgelegd om de kwaliteit over een zeer lange termijn te borgen.
m. De Rijksbijdrage van € 14,9 miljoen excl. BTW die specifiek geoormerkt is voor de inrichting van de openbare ruimte in het gebied Holterbergdistrict.
n. Een inventarisatie van de volgende belangrijkste integrale risico's:
    - De afhankelijkheid van een ontwikkelende partij die 2/3 van de erfpachtgronden onder controle heeft
    - De druk op het mobiliteitsnetwerk, wat van belang is voor de evenementenlocaties in de omgeving
    - Stikstof
    - Netcongestie
    - De financiële middelen voor de maatschappelijke voorzieningen (zoals de Rijksbijdrage voor scholen) die ontoereikend is voor de realisatie van plannen in hoge dichtheid.

2. Vast te stellen het bijlagenboek Holterbergdistrict van de Investeringsnota Deel A Holterbergdistrict en de Investeringsnota Deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk, met daarin onder andere het mobiliteitsplan, visie sport en groen en de milieu-analyse.

3. Kennis te nemen van de (geheime) financiële paragraaf Investeringsnota 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict. Deze financiële verkenning geeft een beeld van de te verwachten inkomsten en uitgaven.

4. Kennis te nemen van de uitkomsten van de financiële risicoanalyse (hoofdstuk 8 van de geheime financiële paragraaf) welke onlosmakelijk verbonden is met deze

grondexploitatie (grex). Deze grex kent een berekend positief saldo van kosten en baten. Van de risico's wordt verondersteld dat deze door de grondexploitatie kunnen worden gedragen.

5. In te stemmen met een woningverdeling in de eerste ontwikkelstap van 40% sociaal, 30% middelduur en 30% vrije sector, met een nadruk op de huisvesting van jongeren en studenten. Voor de jongeren- en studentenwoningen wordt, als aanscherping van het beleid bij transformatie, de helft van de woningen gerealiseerd tot de aftoppingsgrens. Voor de latere fasen wordt meer ingezet op het middensegment, zodat de totale verhouding op 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector uitkomt.

6. In te stemmen met het bodemenergieplan Bedrijvenstrook Amstel III.

7. In te stemmen van het voornemen om (in plaats van reguliere ondergrondse containers) ondergrondse perscontainers toe te passen, vanwege het hoogstedelijke karakter van het gebied.

8. Met betrekking tot parkeren in te stemmen met het voornemen om het gebied waar de woningbouw voorzien is om te zetten van een C-locatie naar een B-locatie, met de bijbehorende parkeernormen.

9. In te stemmen met het toepassen van interimbeheer/participatie/placemaking in de komende vijf jaar, om het gebied tot een succes te maken.

10. In te stemmen met het voorstel om een bijdrage van € 500.000,- (excl. btw) voor kunst in de openbare ruimte ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergwegweg.

11. In te stemmen met het ten gunste laten komen van opbrengsten van tijdelijke verhuringen van terreinen, gebouwen en van gronduitgiften aan grondexploitatie 50391 Amstel III bedrijvenstrook / Holterbergdistrict.

12. Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie voor dit plan, die inhoudt dat de investeringskosten pas gemaakt worden als er zekerheid bestaat over de erfpachtopbrengsten. Per fase of deelproject worden afsprakenbrieven afgesloten.

13. Kennis te nemen van het beleid om de toekomstige meeropbrengsten uit erfpachtconversie bij bestemmings-, bebouwingswijzigingen en perceeluitbreidingen (transformatie) in het grondexploitatie gebied ten gunste te laten komen van de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict zodat deze ingezet kunnen worden voor investeringen ter ondersteuning van de transformaties van het gebied.

14. In te stemmen met het wijzigen van de plangrens van de bestaande grondexploitatie 50386 restplan bedrijvenstrook conform de plantekening T2100326_50386 van 12 februari 2026 waarmee de oude buitengrenzen worden teruggelegd naar de Laarderhoogtweg aan de noord kant, de Luttenbergweg aan de westkant en tot de Muntbergweg aan de oost- en zuidkant.

15. In te stemmen met het vaststellen van de plangrens van de nieuwe grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict conform de plantekening 2026-056_50391 van 12 februari 2026 waarmee het plangebied wordt begrensd aan de

noordkant door de Burgemeester Stramanweg, de oostkant door de Holterbergweg en de Muntbergweg, de zuidkant door de Meibergdreef en aan de westkant door de A2, met uitzondering van het plangebied van de grondexploitatie 50386 restplan bedrijvenstrook.

16. Vast te stellen de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict, welke een nominaal resultaat kent van € 31,3 miljoen positief. Bij hantering van gemeentelijke parameters (rente, inflatie en disconto) komt het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2025 op € 23,6 miljoen positief. Het positief resultaat van de grondexploitatie wordt ten gunste gebracht van de Reserves Vereveningsfonds. De totale kosten bedragen nominaal € 78,5 miljoen en de opbrengsten nominaal € 109,8 miljoen.

17. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen op basis van het resterende investeringsniveau in de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict onder het regime van het Vereveningsfonds ten bedrage van € 76,5 miljoen nominaal op prijspeil 1-1-2025.

18. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden bijlage GEHEIM Financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. tweede lid onder b van de Woo. De geheimhouding wordt opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch uiterlijk 31 december 2034, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Wettelijke grondslag

- Artikel 189, eerste lid jo en artikel 5, eerste tot en met derde lid van de Financiële verordening Amsterdam. Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden. De raad stelt bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting of een begrotingswijziging.

- Artikel 87 Gemeentewet. De raad, het college, de burgemeester en een commissie als bedoeld in hoofdstuk V kunnen op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust. Geheimhouding volgt op grond van artikel 87 van de Gemeentewet.

- Artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.

- Artikel 18 Participatieverordening Amsterdam. In artikel 3 van de verordening staat dat een participatieplan moet worden vastgesteld bij de start van nieuw beleid of een project. Het overgangsrecht in dit artikel regelt dat het niet altijd verplicht is om alsnog een participatieplan te maken wanneer een proces al begonnen is als deze verordening in werking treedt. Dit is om te voorkomen dat het maken van een participatieplan een puur administratieve handeling is, die voor het project in kwestie weinig zin meer heeft omdat het project al in volle gang is. Deze uitzondering geldt alleen als het project al zo ver is, dat het maken van een participatieplan echt geen zin meer heeft of

disproportioneel veel tijd kost of het project vertraagt. Als het beleid of project uit meerdere deelfasen bestaat, dan geldt artikel 3 wel als na de inwerkingtreding van de verordening een nieuwe fase begint.

Bestuurlijke achtergrond

- Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2050 vastgesteld, waarin ondermeer is vastgelegd dat verdichting van het bedrijventerrein Amstel III met woningen mogelijk wordt als onderdeel van de nieuwe hoogstedelijke kern van Zuidoost, onder de voorwaarde dat er ook verdicht wordt met bedrijfsruimte.
- Op 21 november 2021 is de principenota 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict vastgesteld door het college en via een raadsinformatiebrief is de raad hierover in kennis gesteld.
- Op 17 oktober 2023 is de projectnota 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict door het college vastgesteld en via een raadsbrief is de raad hierover in kennis gesteld.
- Na vaststelling van de projectnota door het college op 17 oktober 2023 is de planontwikkeling voor het Holterbergdistrict verder opgepakt. Samen met ontwikkelaar Ventura City zijn bijgevoegde concept investeringsnota Deel A Holterbergdistrict en concept investeringsnota Deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk, (inclusief bijlagenboek) opgesteld waarin het plan wordt ontwikkeld tot gemengd stedelijk gebied.
- De gemeente Amsterdam en ontwikkelaar Ventura City werken samen aan de eerste ontwikkelstap, van het gebied Holterbergdistrict in stadsdeel Zuidoost. In 2024 is hiervoor een intentieovereenkomst gesloten tussen Ventura City en de gemeente (Grond en Ontwikkeling). Deze zal worden opgevolgd door een raamovereenkomst voor de gebiedsontwikkeling waarin de gezamenlijke kaders en procesafspraken worden vastgelegd voor het sluiten van de afsprakenbrieven per project.
- De concept-investeringsnota Holterbergdistrict is op 2 december 2025 door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak en via een raadsinformatiebrief is de raad hierover in kennis gesteld. De concept investeringsnota heeft van 17 december 2025 t/m 11 februari 2026 ter inzage gelegen.
- De commissie RO heeft op 7 januari 2025 de raadsinformatiebrief over de concept investeringsnota voor kennisgeving aangenomen.

Onderbouwing besluit

Gelet op:

- **de Nota van Beantwoording Investeringsnota Holterbergdistrict met daarin het positieve advies van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuidoost;**
- **de financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict (GEHEIM), en;**
- **de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden bijlage GEHEIM Financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch tot uiterlijk 31 december 2034, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.**

Toelichting:

De Nota van Beantwoording Investeringsnota Holterbergdistrict met daarin het advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost (bijlage 7).

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost adviseert over de concept investeringsnota Holterbergdistrict. Het volledige advies is opgenomen in de Nota van Beantwoording. De samenvatting van het stadsdeel is als volgt:

Voor Amsterdam Zuidoost is een aantal zaken extra belangrijk in de gebiedsontwikkeling.

Dat is in de eerste plaats het bouwen van betaalbare woningen voor inwoners van Zuidoost. Samenvattend adviseert het dagelijks bestuur:

1. Borg de 25% stadsdeelvoorrang voor inwoners uit Zuidoost.
2. Borg de 25% stadsdeelvoorrang ook in de toekomst, door deze ook toe te passen op in de toekomst vrijkomende woningen.
3. Maak afspraken over de totale woonlasten en niet enkel over de huurprijs om de betaalbaarheid te borgen.

En in de tweede plaats het bouwen aan een complete stad. Samenvattend adviseert het dagelijks bestuur:

1. Borg de betaalbaarheid van een deel van de bedrijfsruimte.
2. Borg dat de bedrijfsruimte beschikbaar wordt gesteld aan ondernemers uit Zuidoost.
3. Zorg voor de mogelijkheid van nachtcultuur in het Holterbergdistrict.
4. Draag bij aan de inhaalslag voor kunst en cultuur in Zuidoost door ruimt op te nemen voor presentatie/projecten, podium of cultuureducatie.
5. Draag zorg voor een inclusieve openbare ruimte rondom de woningen.

De ontwikkeling van het Holterbergdistrict gaat in fases. Samenvattend adviseert het dagelijks bestuur:

1. Borg in fase 2 ruimte voor de huisvesting van kwetsbare groepen.
2. Borg in fase 2 ruimte voor de huisvesting van ouderen.
3. Probeer het aandeel sociale huur in fase 2 te verhogen.

De adviezen van het dagelijks bestuur worden overgenomen, met de kanttekening ten aanzien van fase 2 dat het nu nog moeilijk is te voorspellen hoe het gebied zich tegen die tijd ontwikkeld heeft. Daartoe is in dit Investeringsbesluit een evaluatiemoment opgenomen over 5 jaar, dat zich er goed voor leent om de adviezen van het dagelijks bestuur over de 2e fase opnieuw op haalbaarheid en wenselijkheid te beoordelen.

De concept Investeringsnota heeft acht weken ter inzage gelegen van 17 december 2025 t/m 11 februari 2026. Ondernemers, huurders, grondeigenaren, stakeholders van ontwikkelaar Ventura City, leden van het Tactisch Overleg Zuidoost en omwonenden zijn hierover geïnformeerd en konden op de plannen reageren. Dit kon zowel schriftelijk als digitaal. Ook zijn er op 28 januari 2026 twee inloopbijeenkomsten georganiseerd om vragen te beantwoorden en toelichting op de plannen te geven. De reacties en de beantwoording van de reacties zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording van 24 maart 2026 (bijlage 7). Deze Nota van Beantwoording maakt onderdeel uit van de besluitvorming door de gemeenteraad over de Investeringsnota Holterbergdistrict.

Globaal kunnen de inspraakreacties als volgt gekarakteriseerd worden:

- De meeste reacties komen van woningzoekenden.
- Een aantal reacties hebben betrekking op de naamgeving Bijlmer-West, dat geen onderdeel van de besluitvorming van deze Investeringsnota is.
- Daarnaast zijn er zorgen over de impact van bouwactiviteiten. Dat is een verantwoordelijkheid van de marktpartij Ventura City. Het BLVC-kader is onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomsten, die de gemeente met de ontwikkelaar sluit. De BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Het BLVC-kader is opgenomen als bijlage 12 in het Bijlagenboek Holterbergdistrict. Hoewel deze reacties de Investeringsnota niet direct wijzigen, geven ze belangrijke signalen af voor de verdere ontwikkeling van de Holterbergdistrict. De projectorganisatie werkt samen met de marktpartij en bespreekt deze signalen.
- Zorgen over de positie van bestaande bedrijven en angst voor onteigening. De investeringsnota geeft kaders voor mogelijke ontwikkeling, er gaat geen dwingend karakter vanuit. Bestaande bedrijven kunnen hun bedrijfsvoering gewoon doorzetten als zij dat willen.

Het volledige overzicht van de reacties en de beantwoording is te vinden in de Nota van Beantwoording. Inhoudelijk hebben de inspraakreacties niet geleidt tot grote aanpassingen in de Investeringsnota. Naar aanleiding van de reacties is de volgende tekst toegevoegd in investeringsnota deel A toegevoegd bij paragraaf 3.4:

"Gezien het ondernemende karakter van Zuidoost en de behoefte aan bedrijfsruimte zal tenminste 20% van het verhuurbare oppervlak in de plinten van de woongebouwen worden gereserveerd ten behoeve van zogenoemde 'impactondernemers', zijnde ondernemers of initiatieven die, naast hun commerciële toegevoegde waarde, ook bijdragen aan maatschappelijke, culturele en/of sociale meerwaarde voor het gebied."

Een deel van de reacties betreft meer de uitvoeringsfase; deze reacties worden wel degelijk meegenomen in die fase.

De financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict (GEHEIM) en de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de financiële paragraaf (bijlage 4).
De geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden bijlage GEHEIM Financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch tot uiterlijk 31 december 2034, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Ad 1. Vast te stellen de Investeringsnota Deel A Holterbergdistrict en de Investeringsnota Deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk (bijlage 1 en bijlage 2).

Holterbergdistrict is onderdeel van Amsterdam Zuidoost. Hiervoor zijn de Investeringsnota Deel A Holterbergdistrict (bijlage 1) en de Investeringsnota Deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk programmatisch raamwerk, (bijlage 2) opgesteld.

Deze investeringsnota heeft als doel om de ruimtelijke, programmatische en financiële uitgangspunten voor de transformatie van het Holterbergdistrict – Deelgebied 1 van de

Bedrijvenstrook Amstel III – te concretiseren.

De investeringsnota bestaat uit twee delen. Deel A benoemt de randvoorwaarden voor realisatie en brengt de benodigde investeringen in beeld voor deelgebied 1. In Deel B, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk, worden de ruimtelijke en programmatische ambities onderbouwd.

Beschrijving plangebied
Amsterdam staat voor een aantal grote opgaven. De aantrekkingskracht van de stad zet de leefbaarheid onder druk, en ruimte om verder te groeien is schaars. Om te kunnen voldoen aan genoemde opgaven wordt in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, de Ontwikkelstrategie 2035 en Bedrijvenstrategie 2020 – 2030 onder andere ingezet op het bouwen binnen de bestaande stedelijke omgeving, en op verdichting en transformatie van bestaande gebieden.

Het Holterbergdistrict biedt volop mogelijkheden om bij te dragen aan het behalen van deze beleidsdoelstellingen. Ontwikkeling van dit gebied kan zorgen voor meer woningen en zorgen voor de verdere ontwikkeling van Amsterdam Zuidoost.

Het Holterbergdistrict wordt begrensd door de Burgemeester Stramanweg aan de noordzijde, de Holterbergweg aan de oostzijde, de Laarderhoogtweg aan de zuidzijde en de Lemelerbergweg aan de westzijde. Alle kavels binnen het plangebied zijn uitgegeven in erfpacht. De omliggende wegen zijn in eigendom van de gemeente. De meeste interne wegen liggen op eveneens in erfpacht uitgegeven terrein.

Het gebied is strategisch gelegen binnen de stedelijke en economische structuur van Amsterdam en de bredere regio. Het vormt een schakel op de as tussen Schiphol, Zuidas, Zuidoost, Utrecht en Eindhoven, en ligt tussen de Diemerscheg en de Amstelscheg, twee belangrijke landschappelijke structuren. Deze ligging versterkt de potentie van het gebied als vestigingslocatie voor diverse economische functies, waaronder digitale en productieve bedrijvigheid.

Binnen het plangebied is circa 210.000 m² bruto vloeroppervlak aan gebouwd programma aanwezig. De huidige bebouwing huisvest een breed scala aan bedrijven, waaronder groothandels, logistieke dienstverleners, autodealers, mediaproductiebedrijven en enkele maakbedrijven zoals meubelmakers en modeateliers. Zware industrie is niet vertegenwoordigd. De fysieke staat van het gebied is overwegend goed schoon, functioneel en met op dit moment een beperkte mate van leegstand. Er zijn ook uitdagingen op het gebied van duurzaamheid en sociale veiligheid, met name in de avonduren.

Ontwikkeling
De ontwikkeling van het Holterbergdistrict vormt een belangrijke stap in vorming van een toekomstbestendig Bijlmer-West. Het Holterbergdistrict is geen eiland, maar dient een integraal onderdeel te worden van zijn omgeving.
Waar het plangebied momenteel nog wordt gedomineerd door grootschalige bedrijvigheid, infrastructuur en een versnipperde openbare ruimte, ligt er een duidelijke opgave om een gemengd en veerkrachtig stadsdistrict te realiseren. Het streven is een district te creëren dat ruimte biedt aan wonen, werken, ontmoeten en ontspannen, en dat tegelijkertijd robuust, groen en klimaatadaptief is. De ruimtelijke ambities zijn verankerd in deel B, het ruimtelijke-programmatisch raamwerk en geeft richting aan de verdere ontwikkeling van het gebied.

Bedrijfsruimte

De ambitie is het realiseren van 150% bedrijfsruimte ten opzichte van de huidige 160.000 m², wat neerkomt op circa 240.000 m². Gestapelde bedrijfsruimte is een randvoorwaarde voor het slagen van de gebiedsontwikkeling en wordt gefaseerd gebouwd, voorafgaand aan toevoeging van andere functies.

Stadslogistiek en stadsverzorgende bedrijvigheid
Loodgieters, distributeurs, garages, en schoonmaakbedrijven zijn essentieel voor het functioneren van de stad. De toenemende schaarste aan bedrijfsruimte en mede als gevolg daarvan hoge vastgoedprijzen dwingen deze bedrijven vaak naar de stadsrand of daarbuiten, wat onhandig en weinig duurzaam is. Het Holterbergdistrict biedt ruimte op goed bereikbare locaties, zonder functiebotsingen, zodat bedrijven efficiënt kunnen werken, verduurzamen en circulaire ketens kunnen opzetten.

De aanwezigheid van deze bedrijvigheid creëert bovendien leer- en werkplekken voor praktisch opgeleiden, met koppelkansen aan technische, ambachtelijke en digitale MBO-opleidingen. Dit sluit aan bij de economische ambities van het Masterplan Zuidoost. Behalve voor het functioneren van de stad zijn deze bedrijven dus ook nodig voor het realiseren van het gewenste sociaal-maatschappelijke weefsel (de vitale buurten). Niet al deze bedrijven zullen de gangbare (maximale) marktprijzen kunnen betalen. Daarom is het nodig om voor specifieke doelgroepen maatregelen te treffen waarmee ook voor deze doelgroepen passende huurprijsniveaus van toepassing gaan zijn. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het opnemen van regels in het omgevingsplan en het maken van afspraken met ontwikkelaars over betaalbaarheid. De werkcorporatie – waarvan de prijsvraag eind 2025 door de gemeente is gelanceerd – en de 40/40/20 plint, waarbij een deel van de plint wordt gereserveerd voor maatschappelijke impactmakers, kunnen hierbij een rol spelen. Afhankelijk van de doelgroep en de locatie zal worden bekeken wat benodigd is.

AI cluster, kantoren en laboratoria
Naast stedelijke functies als horeca, sport en onderwijs krijgt ook een innovatieve AI-campus een prominente plek in het gebied. Deze wordt ondersteund door de toevoeging van een HPC (high-performance computing) faciliteit. Door de rekenkracht die deze faciliteit naar het gebied brengt kunnen innovatieve kennisinstellingen en bedrijven nieuwe technologieën en toepassingen ontwikkelen voor de economie en maatschappelijke transities.

De AI-campus wordt ontwikkeld als knooppunt voor kennisdeling, innovatie en talentontwikkeling, gesteund door nabijheid van AMS-IX, universiteiten en zorginstellingen. High-performance computing ondersteunt onderzoek en bedrijfsontwikkeling.

Samenwerking met het AUMC en het Life Science District biedt kansen voor academische en commerciële laboratoria, geïntegreerd met kantoren, geschikt voor uiteenlopende opleidingsniveaus.

Woningen
Wonen is, met stadsverzorgende bedrijvigheid, een hoofdopgave. Alle woningen voldoen zo veel mogelijk aan de leidraad Gewoon Goed. Het gebied moet zich ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-werkgebied.

Gemengd en gemeenschap
Een sterke buurt begint met een woonprogramma dat verschillende woningtypen mengt: sociaal, middeldure en vrije sector, bij voorkeur op complex- of kavelniveau met eigen ingangen. Zo ontstaat een diverse bewonersgroep die zich thuis voelt én verbonden met de buurt. Gemeenschapszin groeit door informeel contact in de openbare ruimte én via

georganiseerde ontmoetingen, zodat mensen met gedeelde levensfase, cultuur of interesses elkaar op een natuurlijke manier tegenkomen.

Doelgroepen
In de eerste ontwikkelfase wordt nadrukkelijk ingezet op doelgroepen voor wie een pioniersgebied aantrekkelijk is. Het Holterbergdistrict heeft door de nabijheid van Intercitystation Bijlmer Arena en Bijlmer Centrum een strategisch voordeel ten opzichte van veel andere stedelijke locaties. Deze ligging maakt het gebied bijzonder geschikt voor jongeren en studenten, waarbij extra aandacht wordt gevraagd voor jongeren uit Amsterdam Zuidoost. In dit stadsdeel is de behoefte aan betaalbare jongerenwoningen aanzienlijk, waardoor het Holterbergdistrict kan voorzien in een urgente vraag.

Na vestiging van de eerste pioniers wordt de doelgroep strategisch verbreed naar:
1. Mensen die werken in de directe omgeving – zij beschikken vaak over bestaande binding met het gebied en profiteren van korte reistijden.
2. Mensen uit Amsterdam Zuidoost – bewoners die al een sociaal netwerk hebben in de buurt en voor wie het Holterbergdistrict een logische vervolgstap kan zijn.
3. Mensen met cruciale beroepen die direct bijdragen aan de sociale cohesie, zoals leerkrachten, zorgpersoneel en politiefunctionarissen.
De eerste twee doelgroepen hebben al binding met de omgeving; om hen aan te trekken moet het woningaanbod in het Holterbergdistrict functioneel, betaalbaar en uitnodigend zijn, zodat bewoners zich thuis voelen én deel van de gemeenschap. Tegelijk is het wenselijk om cruciale beroepsgroepen zoals leraren, zorgpersoneel en politie te accommoderen, gezien de bestaande tekorten in Zuidoost. Voorrang voor deze functies zou direct kunnen bijdragen aan voldoende onderwijscapaciteit, zorgpersoneel en veiligheid.

Woonprogramma
In de eerste fase wordt meer ingezet op studenten en jongeren die iets mobieler zijn en kunnen pionieren in nieuwe wijken. Dat resulteert in een verhouding van circa 40% sociaal, 30% middelduur en 30% vrije sector. Voor de latere fasen wordt meer ingezet op het middensegment, zodat de totale verhouding op 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector uitkomt. Dit is in lijn met de uitgangspunten voor transformatiegebieden in het Woningbouwplan 2022-2028, waarbij de sociale huur wordt uitgegeven aan een woningcorporatie. De uitzondering betreft hier de studenten- en jongerenwoningen die door een private partij zullen worden gerealiseerd, maar wel onder de sociale huurwoningen vallen. Daarom wordt als extra eis van de studenten- en jongerenwoningen de helft van de woningen gerealiseerd tot de aftoppingsgrens en de andere helft tot de liberalisatiegrens. Dit is een aanscherping van het beleid voor transformatiegebieden, waarin normaal gesproken uitgegaan wordt van 100% tot de liberalisatiegrens. Voor elk segment wordt een gevarieerd woningaanbod geboden, met als uitgangspunt dat elke woning Gewoon Goed is. De eerste fase bestaat volledig uit huurwoningen; op termijn wordt circa een derde koopwoningen toegevoegd. Afhankelijk van de ontwikkeling kan het programma doorgroeien naar 5.500–8.000 woningen, mits de bijbehorende voorzieningen én verdichting bedrijvigheid worden gerealiseerd.

Maatschappelijke en commerciële voorzieningen en onderwijs
Volgens de referentienormen Maatschappelijke Voorzieningen is voor het Holterbergdistrict een raming opgesteld. Het IKC en schoolplein vragen hierbij om zorgvuldige inpassing. Overige kleinere voorzieningen worden voornamelijk langs het park geplaatst. Sport-, spel- en groenvoorzieningen worden via het centrale landschapspark met elkaar verbonden. Het recreatieve en sportieve programma is geïntegreerd in het parklandschap, in paviljoens en op gebouwen.

Dankzij een innovatief ruimtegebruik worden alle normen voor sport, spelen en groen binnen de gestelde grenzen gehaald.

Horeca
Horeca vervult een rol als ontmoetingsplek, informele werkplek en versterkt het vestigingsklimaat. De aanwezigheid van voorzieningen beïnvloedt de keuzes van bewoners, bedrijven en instellingen. Met de komst van nieuwe kantoren en woningen groeit de vraag naar daghoreca (zoals lunchrooms en koffiecorners) en avondhoreca (cafés, restaurants, snackbars, clubs). De pioniersdoelgroep van kleine, jonge huishoudens zorgt voor een sterke startvraag. Het aanbod omvat 10–15 zaken, samen circa 1.500 m², aangevuld met bijzondere concepten met ondergeschikte horeca. In het zuidelijk deel, zonder woningbouw, is ruimte voor functies die meer overlast kunnen geven en zich richten op bezoekers van buiten het gebied, zoals nachtcultuur en zalen voor rouw en trouw.

Dagelijkse boodschappen
In het Holterbergdistrict is uitsluitend ruimte voor dagelijkse boodschappen. Niet-dagelijkse aankopen kunnen gedaan worden in het nabijgelegen centrum van Zuidoost (Amsterdamse Poort). In de beginfase is er draagvlak voor één middelgrote supermarkt. Bij groei naar 10.000–12.000 inwoners kan dit worden uitgebreid met een grotere supermarkt en beperkte dagelijkse detailhandel. Door de nabijheid van andere winkelgebieden is de kans voor niet-dagelijkse detailhandel klein. In combinatie met de bedrijvigheid is wel ruimte voor bijzondere concepten met ondergeschikte detailhandel.

Perifere en grootschalige detailhandel
Voor grootschalige winkels is in het centrum steeds minder plek, maar in het Holterbergdistrict is ruimte aanwezig. Circulaire concepten kunnen hier de aantrekkingskracht vergroten, zoals tweedehands bouwmaterialen, vintage meubelen, kringloop- en repairwinkels. Deze mogen de bedrijvigheid niet verdringen, maar juist versterken door producten lokaal van makers te betrekken.

Overige voorzieningen
Bedrijventerreinen bieden naast bedrijven vaak ruimte aan organisaties die meer oppervlakte nodig hebben maar beperkt kapitaalkrachtig zijn, zoals religieuze instellingen, of functies met wat meer overlast, zoals grootschalige horeca of leisure. Afhankelijk van de behoefte in Zuidoost en Amsterdam wordt bekeken of hier plek voor kan worden gemaakt. Bijzondere concepten dragen bij aan de identiteit van het Holterbergdistrict, zowel als placemaking-element als gezichtsbepalende functie.

Kort verblijf bij bedrijven
Veel bedrijven hebben tijdelijk personeel, van stagiairs tot specialisten. Een combinatie van bedrijfsruimte met serviced apartments kan uitkomst bieden, naar voorbeeld van de Makerstoren in Sloterdijk. Verblijfsduur: circa 4 weken tot 1 jaar, via contracten met werkgevers. Het Holterbergdistrict is geschikt voor een tweede pilot. Het college besluit daarover na evaluatie van de eerste pilot.

Landschappelijke inrichting
Het Holterbergdistrict ontwerpt groene zones die uitnodigen tot sport, ontspanning en ontmoeting. Deze ruimtes bieden rust in een dynamische omgeving en dragen bij aan gezondheid en biodiversiteit.

Het Holterbergdistrict vormt een schakel tussen park en polder. De ontwikkeling speelt in op de ruimtelijke groenstructuren van Amsterdam Zuidoost, bestaande uit een orthogonaal stedelijke

opzet van dreven. Op langere termijn worden zo het Nelson Mandelapark en de Amstelscheg met een fijnmazig en agrarisch poldersysteem aan elkaar verbonden. Inspelend op die bestaande structuren, geven drie landschappen vorm aan het Holterbergdistrict: het stadslandschap, het parklandschap en het daklandschap met binnentuinen.

Het stadslandschap heeft een infrastructurele en rechtlijnige logica. Dit landschap vormt de ontsluiting van het plangebied en organiseert de verschillende logistieke bewegingen en verkeersstromen. Twee grote stedelijke dreven vormen de hoofdstructuur van het plangebied. Ze borduren voort op de bestaande oostwestverbindingen, namelijk: de Hoogoorddreef en de Karspeldreef. Ze worden ingericht als groene parklanen met minimale verharding en open water.
De interne ontsluiting van het Holterbergdistrict gebeurt door middel van een systeem van inprikkers. Dit zijn smallere straten waar fietsers en voetgangers prioriteit krijgen. Lineaire wadi's bepalen de sfeer van de inprikkers.

Het lineaire parklandschap vormt de verbinding van noord naar zuid en sluit naadloos aan op de openbare ruimte van ArenApoort en Bullewijk. Een netwerk van wandel- en fietsroutes verbindt het Holterbergdistrict met de omgeving en een systeem van slingerende paden door het park verbindt de diverse programmaonderdelen met elkaar. Deze invulling, afgestemd op de context en omliggende activiteiten, brengt het Holterbergdistrict tot leven en stimuleert beweging.

Spelen, sporten, beleven, fietsen en wandelen staan centraal in het Holterbergdistrict, wat een onderdeel vormt van de beweegvriendelijke stad. De uiteinden van het park zijn meer dynamisch en naar het kanaal toe in het midden wordt het park rustiger en natuurlijker. De dynamische stedelijke pleinen vormen de overgang tussen het parklandschap en het, ook nog groene, stadslandschap.

Het dak- en het gevellandschap geven een verticale dimensie aan het landschap en vormen een integraal onderdeel van het landschap. Geïnspireerd door de gelaagdheid van Alpenlandschappen, zullen de groendaken anders worden vormgegeven naarmate ze hoger zijn. Op die manier ontstaat er een variatie aan biotopen, waar lokale soorten kunnen groeien en bloeien.

Zo ontstaat een gelaagd systeem waarbij de lanen, dreven, het park en de daken een leefbaar, dynamisch en robuust Holterbergdistrict maken.

Ad 2. Vast te stellen het bijlagenboek Holterbergdistrict van de Investeringsnota Deel A Holterbergdistrict en de Investeringsnota Deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk, met daarin onder andere het mobiliteitsplan, visie sport en groen en de milieu-analyse (bijlage 3).

De investeringsnota kent het bijlagenboek met de verantwoording van het plan. In dit bijlagenboek zijn 18 bijlagen opgenomen. Drie belangrijke, uitgebreid toegelichte onderdelen uit het bijlage boek zijn het mobiliteitsplan, visie sport en groen en de milieuanalyse.

Mobiliteitsplan (bijlage 1 van bijlagenboek)
De gemeente Amsterdam staat voor de opgave om een groeiende stad bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In lijn met de Mobiliteitsaanpak Amsterdam 2030 en de Uitvoeringsagenda Mobiliteit wordt ingezet op een duurzame, inclusieve en efficiënte mobiliteitstransitie. Voor het Holterbergdistrict betekent dit dat mobiliteit vanaf de start integraal onderdeel is van de gebiedsontwikkeling.

In dat kader is voor het Holterbergdistrict een mobiliteitsplan opgesteld langs een vijftal thema's:
- Verdichten: Goede ruimtelijke ordening maakt mobiliteit efficiënter
- Verbinden: Netwerken vanuit het STOMP Principe
- Veraangenamen: Aantrekkelijke openbare ruimte stimuleert duurzame mobiliteit
- Verknopen: Mobiliteitshubs voor een aantrekkelijke en duurzame buurt
- Verleiden: Passende parkeernormen stimuleren duurzame mobiliteit

Deze thema's zorgen er gezamenlijk voor dat de nadruk in het gebied langzamerhand zal verschuiven naar lopen, fietsen en openbaar vervoer als primaire vervoerswijzen. Het gebied blijft uitstekend toegankelijk per auto, maar de auto krijgt een meer ondersteunende rol. Dit vraagt om een slimme inrichting van de openbare ruimte, waarin voetgangers en fietsers de ruimte krijgen, en deelmobiliteit en hubs worden gefaciliteerd.
Door mobiliteit niet als technische opgave, maar als ruimtelijke en sociale kwaliteit te benaderen, draagt het Holterbergdistrict bij aan een gezonde, bereikbare en toekomstbestendige stad.

Visie sport en groen (bijlage 18 van bijlagenboek)
Sport-, spel- en groenvoorzieningen worden via het centrale landschapspark met elkaar verbonden. Het recreatieve en sportieve programma is geïntegreerd in het parklandschap, in paviljoens en op gebouwen.
Dankzij een innovatief ruimtegebruik worden alle normen voor sport, spelen en groen binnen de gestelde grenzen gehaald in de eerste ontwikkelstap.

Daarnaast loopt er een Sportonderzoek in Zuidoost voor de fase daarna. Op 22 september 2025 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden inzake georganiseerde buitensportvoorzieningen in relatie tot woningbouw in Zuidoost.

Voor het Holterbergdistrict is voor de 1e fase, waarin ca. 2.500 woningen worden gebouwd, in overleg met Sport & Bos een oplossing gevonden voor het realiseren van buitensportlocaties binnen het plangebied. Voor fase 2 en 3 is nog geen oplossing gevonden en binnen het plangebied is ook geen ruimte meer voor extra sportvoorzieningen. De oplossing van de sportnorm voor dit project moet meegenomen worden in het Sportonderzoek.

Milieu-analyse (bijlage 3 van bijlagenboek)
Milieuonderzoeken tonen aan dat – mits de juiste mitigerende maatregelen worden getroffen – de ontwikkeling verantwoord kan plaatsvinden. De gemeente zorgt er tezamen met de marktpartijen voor dat deze onderzoeken integraal worden meegenomen in de planvorming, zodat juridische procedures niet losstaan van de inhoudelijke ambities.

Ad 3. Kennis te nemen van de (geheime) financiële paragraaf Investeringsnota 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict. Deze financiële verkenning geeft een beeld van de te verwachten inkomsten en uitgaven (bijlage 4).

De financiële onderbouwing is gebaseerd op de eerst ontwikkelstap, fase 1 en fase 2, waarvan het programma is gebaseerd op de concept investeringsnota deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk.
Alleen de eerste ontwikkelstap, fase 1 en fase 2, van Holterbergdistrict is financieel vertaald in de financiële onderbouwing.

Ad 4. Kennis te nemen van de uitkomsten van de financiële risicoanalyse (hoofdstuk 8 van de geheime financiële paragraaf) welke onlosmakelijk verbonden is met deze grondexploitatie (grex). Deze grex kent een berekend positief saldo van kosten en baten. Van de risico's wordt verondersteld dat deze door de grondexploitatie kunnen worden gedragen (bijlage 4).

Aan de ramingen en kostenposten van deze grondexploitatie zijn financiële risico's verbonden, groot en klein. Er is een risicoanalyse uitgevoerd. De top vijf risico's met de meeste invloed op de kosten zijn:

- Andere erfpachters en huurders uit het gebied gaan bezwaar maken op de BOPA's.
- Bedrijvenstrook krijgt geen prioriteit bij Liander voor elektra aansluitingen.
- Bij de verdere uitwerking blijkt de gewenste ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte niet haalbaar.
- Evenementen partijen maken bezwaar tegen juridisch planologische proces (BOPA's) in het gebied.
- Ontwikkelaar gaat gronden met erfpachtrechten niet verwerven.

De risico's worden verondersteld door de grondexploitatie zelf gedragen te kunnen worden.

Ad 5. In te stemmen met een woningverdeling in de eerste ontwikkelstap van 40% sociaal, 30% middelduur en 30% vrije sector, met een nadruk op de huisvesting van jongeren en studenten. Voor de jongeren- en studentenwoningen wordt, als aanscherping van het beleid bij transformatie, de helft van de woningen gerealiseerd tot de aftoppingsgrens. Voor de latere fasen wordt meer ingezet op het middensegment, zodat de totale verhouding op 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector uitkomt.

In de eerste ontwikkelstap wordt meer ingezet op studenten en jongeren die iets mobieler zijn en kunnen pionieren in net nieuwe wijken. Dat resulteert in een verhouding van 40% sociaal, 30% middelduur en 30% vrije sector.

Voor de latere fasen wordt meer ingezet op het middensegment, zodat de totale verhouding op 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector uitkomt.

Dit is in lijn met de uitgangspunten voor transformatiegebieden in het Woningbouwplan 2022-2028, waarbij de sociale huur wordt uitgegeven aan een woningcorporatie. De uitzondering betreft hier de studenten- en jongerenwoningen die door een private partij zullen worden gerealiseerd, maar wel onder de sociale huurwoningen vallen. Daarom wordt als extra eis van de studenten- en jongerenwoningen de helft van de woningen gerealiseerd tot de aftoppingsgrens (€ 683 huur per maand in 2025) en de andere helft tot de maximale sociale huurgrens (€ 900 huur per maand in 2025). Dit is een aanscherping van het beleid voor transformatiegebieden, waarin normaal gesproken uitgegaan wordt van 100% tot de maximale sociale huurgrens.

Ad 6. In te stemmen met het bodemenergieplan Bedrijvenstrook Amstel III (Bijlage 8).

Het bodemenergieplan Bedrijvenstrook Amstel III is als bijlage 8 opgenomen in het Bijlagenboek Holterbergdistrict.
Ten behoeve van een duurzame gebiedsontwikkeling wordt veel gebruik gemaakt van warmte-koude-opslag (WKO) in de bodem. Marktpartijen vragen voor het slaan van de bronnen een vergunning aan bij de Provincie. De gemeente coördineert de locatie van de warmte- en

koudebronnen middels de zonering aangegeven in het Bodemenergieplan, zodat deze zich op voldoende afstand van elkaar bevinden en de warmte- en koudebronnen in balans blijven.

Ad 7. In te stemmen met het voornemen om (in plaats van reguliere ondergrondse containers) ondergrondse perscontainers toe te passen, vanwege het hoogstedelijke karakter van het gebied.

Bij een traditionele inzameling middels reguliere ondergrondse containers zouden circa 110 ondergrondse containers nodig zijn. Dit zou een enorm beslag leggen op de openbare ruimte. Bouwen in hoge dichtheid vereist een aantrekkelijke openbare ruimte. Daarom wordt ingezet op de toepassing van ondergrondse perscontainers, waarvan er minder dan 67 nodig zullen zijn voor de woningen in de eerste ontwikkelstap. Dit is een reductie van bijna 40%.

Ad 8. Met betrekking tot parkeren in te stemmen met het voornemen om het gebied waar de woningbouw voorzien is om te zetten van een C-locatie naar een B-locatie, met de bijbehorende parkeernormen.

In de Nota Parkeernormen wordt gebruik gemaakt van een gebiedsindeling met A-, B- en C-locaties. Het gebied rondom station Bijlmer Arena is een A-locatie, terwijl het Holterbergdistrict (als bedrijventerrein) als C-locatie gekenmerkt wordt. De ontwikkeling van het gebied zal hier verandering in brengen. Het deel van het plangebied waar woningen worden toegevoegd, wordt een B-locatie. Het overige deel blijft een C-locatie, waar maatwerk wordt toegepast.

Randvoorwaarden:
- Voorrang voor actieve mobiliteit: Ruimte voor brede stoepen, veilige fietspaden en toegankelijke oversteken.
- OV-bereikbaarheid: Aansluiting op hoogwaardig openbaar vervoer (metro, bus, trein) is randvoorwaarde voor verdichting.
- Inpassing van deelauto's, -fietsen en -scooters in combinatie met mobiliteitshubs.
- Parkeren wordt geconcentreerd aan de randen van het projectgebied; autoluwe inrichting binnen het gebied. Inrichting volgens het principe van Duurzaam Veilig, met 30 km/u als uitgangspunt.

Ambities:
- Toegankelijke en inclusieve mobiliteit voor alle doelgroepen, inclusief ouderen en andersvaliden.
- Stimuleren van elektrisch vervoer, logistieke hubs en zero-emissie stadslogistiek.
- Mobiliteit wordt gecombineerd met groen, water en verblijfsruimte.
- Bewoners en gebruikers worden actief betrokken bij het ontwikkelen van duurzame mobiliteitskeuzes.
- Hubs als sociale ontmoetingsplek, met voorzieningen op het dak en de begane grond en deelmobiliteit op de lagen ertussen.

Ad 9. In te stemmen met het toepassen van interimbeheer/participatie/placemaking in de komende vijf jaar, om het gebied tot een succes te maken.

De eerste ontwikkelstappen binnen het Holterbergdistrict vinden plaats aan de Lemelerbergweg. Hierdoor ontstaat aanvankelijk een fysieke en visuele barrière langs de Holterbergweg, die de verbinding met Bullewijk en de ArenAPoort belemmert. Ook de aansluiting met het omliggende landschap van de Amstelscheg is in deze fase beperkt, terwijl verwacht wordt dat toekomstige gebruikers hier juist actief gebruik van willen maken. Om deze

ruimtelijke en functionele disruptie te verzachten, zijn diverse maatregelen ten behoeve van placemaking voorzien die bijdragen aan een duidelijke routing en een gevoel van verbondenheid met de omgeving.

Ad 10. In te stemmen met het voorstel om een bijdrage van € 500.000,- (excl. Btw) voor kunst in de openbare ruimte ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergwegweg.

Conform beleid is het gewenst om 0,5% van de openbare ruimte begroting in te zetten voor kunst in de openbare ruimte met een maximum van € 500.000,-. In deze grondexploitatie is het maximale bedrag mogelijk.

Ad 11. In te stemmen met het ten gunste laten komen van opbrengsten van tijdelijke verhuringen van terreinen, gebouwen en van gronduitgiften aan grondexploitatie 50391 Amstel III bedrijvenstrook / Holterbergdistrict.

Door deze opbrengsten ten gunste van deze grondexploitatie te laten komen, is het mogelijk om deze opbrengsten in te zetten voor het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte.

Ad 12. Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie voor dit plan, die inhoudt dat de investeringskosten pas gemaakt worden als er zekerheid bestaat over de erfpachtopbrengsten. Per fase of deelproject worden afsprakenbrieven afgesloten.

In de afgesloten raamovereenkomst voor de gebiedsontwikkeling tussen ontwikkelaar Ventura City en gemeente Amsterdam (Grond en Ontwikkeling) zijn de gezamenlijke kaders en procesafspraken vastgelegd voor het sluiten van de afsprakenbrieven per fase of deelproject. Pas nadat de afspraakbrieven zijn ondertekend zullen kosten worden gemaakt omdat er dan meer zekerheid bestaat over de opbrengsten.

Ad 13. Kennis te nemen van het beleid om de toekomstige meeropbrengsten uit erfpachtconversie bij bestemmings-, bebouwingswijzigingen en perceeluitbreidingen (transformatie) in het grondexploitatie gebied ten gunste te laten komen van de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict zodat deze ingezet kunnen worden voor investeringen ter ondersteuning van de transformaties van het gebied.

Door deze opbrengsten ten gunste van deze grondexploitatie te laten komen, is het mogelijk om de bijbehorende historische boekwaarde en de inrichtingskosten van de openbare ruimte binnen het taakstellende saldo uit te voeren.

Ad 14. In te stemmen met het wijzigen van de plangrens van de bestaande grondexploitatie 50386 restplan bedrijvenstrook conform de plantekening T2100326_50386 van 12 februari 2026 waarmee de oude buitengrenzen worden teruggelegd naar de Laarderhoogtweg aan de noord kant, de Luttenbergweg aan de westkant en tot de Muntbergweg aan de oost- en zuidkant (bijlage 5).

In het oude restplan resteert alleen nog één transformatieproject wat conform de BBV-regels niet kan worden overgeheveld naar de nieuwe grondexploitatie. De BBV staat voor Besluit Begroting Verantwoording Provincies en Gemeenten.

Ad 15. In te stemmen met het vaststellen van de plangrens van de nieuwe grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict conform de plantekening 2026-056_50391 van 12 februari 2026 waarmee het plangebied wordt begrensd aan de noordkant door de Burgemeester Stramanweg, de oostkant door de Holterbergweg en de Muntbergweg, de zuidkant door de Meibergdreef en aan de westkant door de A2, met uitzondering van het plangebied van de grondexploitatie 50386 restplan bedrijvenstrook (bijlage 6).

Het plangebied is groter dan het Holterbergdistrict om andere erfpachters ook de mogelijkheid te geven hun eigen bezit uit te breiden.

Ad 16. Vast te stellen de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict, welke een nominaal resultaat kent van € 31,3 miljoen positief. Bij hantering van gemeentelijke parameters (rente, inflatie en disconto) komt het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2025 op € 23,6 miljoen positief. Het positief resultaat van de grondexploitatie wordt ten gunste gebracht van de Reserves Vereveningsfonds. De totale kosten bedragen nominaal € 78,5 miljoen en de opbrengsten nominaal € 109,8 miljoen.

Ad 17. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen op basis van het resterende investeringsniveau in de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict onder het regime van het Vereveningsfonds ten bedrage van € 76,5 miljoen nominaal op prijspeil 1-1-2025.

Deze investeringen worden alleen in samenhang met de te transformeren erfpachtkavels gerealiseerd. Indien de erfpachtkavels niet transformeren worden deze investeringen niet gerealiseerd met uitzondering van de al gemaakte proceskosten.

Ad 18. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden bijlage GEHEIM Financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. tweede lid onder b van de Woo. De geheimhouding wordt opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch uiterlijk 31 december 2034, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Bijlage 4 is geheim omdat bij openbaarmaking de financiële economische belangen van de gemeente kunnen worden geschaad. Voor het financiële deel geldt dat bij openbaar wording niet alleen gegevens van de gemeente Amsterdam openbaar worden, maar ook gegevens van andere grondeigenaren binnen de gebiedsontwikkeling. Bovendien kunnen er nog wijzigingen optreden in het plan waardoor in (te) vroeg stadium openbaar maken niet gewenst is.

Participatie

De concept Investeringsnota heeft acht weken ter inzage gelegen van 17 december 2025 t/m 11 februari 2026. Ondernemers, huurders, grondeigenaren, stakeholders van ontwikkelaar Ventura City, leden van het Tactisch Overleg Zuidoost en omwonenden van het te vernieuwen gebied zijn hierover geïnformeerd per mail, via brieven en posters in de buurt. Om het plan toe te lichten en ondernemers en bewoners de gelegenheid te geven te reageren zijn op 28 januari 2026 twee inloopbijeenkomsten georganiseerd in het plangebied waarvoor ondernemers en bewoners in het verspreidingsgebied zijn uitgenodigd. Ook ontwikkelaar Ventura City heeft hier de plannen voor de gestapelde bedrijfsruimte, voorzieningen en woningbouw toegelicht.

In de vergadering van 27 januari 2026 heeft het de Stadsdeelcommissie van stadsdeel Zuidoost het advies op de concept Investeringsnota Holterbergdistrict vastgesteld. Dit advies is meegenomen in het door het Dagelijks Bestuur opgestelde positief finaal advies.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: NEE

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:

De grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict wordt vastgesteld voor een periode van 2025 tot en met 31-12-2034 met een positief saldo van € 23,6 miljoen. De grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict wordt vastgesteld voor een periode van 2025 tot en met 31-12-2034, welke een nominaal resultaat kent van € 31,3 miljoen positief. Bij hantering van gemeentelijke parameters (rente, inflatie en disconto) komt het resultaat op netto contante waarde per 01-01-2025 op € 23,6 miljoen positief. Het positief resultaat van de grondexploitatie wordt ten gunste gebracht van de Reserves Vereveningsfonds. De totale kosten bedragen nominaal € 78,5 miljoen en de opbrengsten nominaal € 109,8 miljoen.

Saldo	Werkbegroting		Werkbegroting	Weerstandsvermogen	Saldo
	Nominaal saldo		NCW saldo	90%	
	p.p. 1-1-2025		p.p. 1-1-2025	FIC d.d. 18-3-2026	
503.91 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict	31.315.708	positief	23.592.431	-4.755.000	18.837.431
Totaal	31.315.708	positief	23.592.431	-4.755.000	18.837.431

De financiële consequenties zijn gedekt binnen de Reserves Vereveningsfonds.

Conclusie:
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheimhouding

Zie onderbouwing beslispunt 18.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	**Naam**
< *automatisch* >	Raad voordracht (pdf)
< *automatisch* >	Bijlage 1 - Investeringsnota deel A Holterbergdistrict (pdf)
< *automatisch* >	Bijlage 2 - Investeringsnota deel B Holterbergdistrict (pdf)

	Bijlage 3 - Bijlagenboek Holterbergdistrict (1-18) (pdf)
	GEHEIM – Bijlage 4 -- GEHEIM Financiele Paragraaf 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict d.d. 23-03-2026 (pdf)
	Bijlage 5 - Plantekening T2100326_50386 (pdf)
	Bijlage 6 - Plantekening 2026-056_50391 (pdf)
	Bijlage 7 - 20260326 Nota Van Beantwoording Holterbergdistrict (geanonimiseerde versie) (pdf)
	Bijlage 8 - Bodemenergie HBD in bijlage 8 van Bijlagenboek (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Directie G&O, Bart Peters (PMB), 06-54363035
Directie G&O, Dagmar van den Wittenboer (PMB), 06-22541273,
d.van.den.wittenboer@amsterdam.nl

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar (met een bijlage die GEHEIM is)
2	Wie legt geheimhouding op?	Burgemeester/ college van B en W en de gemeenteraad
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	N.v.t.
4	Einddatum	Tot een bepaalde datum
5	Uiterlijke einddatum	De geheimhouding is opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch tot uiterlijk 31 december 2034
6	Grondslag	Artikel 87 Gemeentewet en Artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid.
7	Motivatie	Het document bevat financiële gegevens, openbaarmaking zou de economische of financiële belangen van de gemeente schaden.