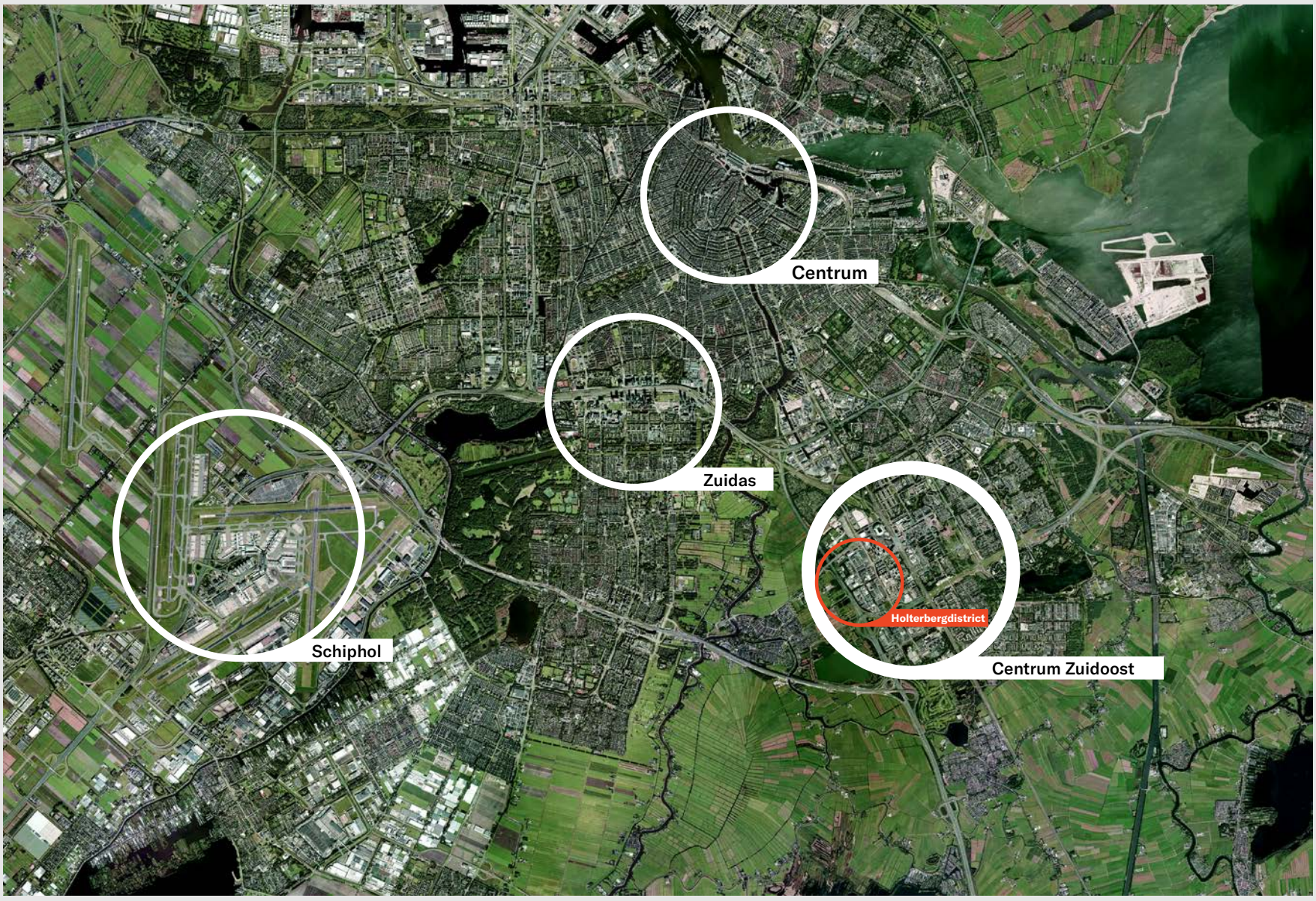
AI
ZO

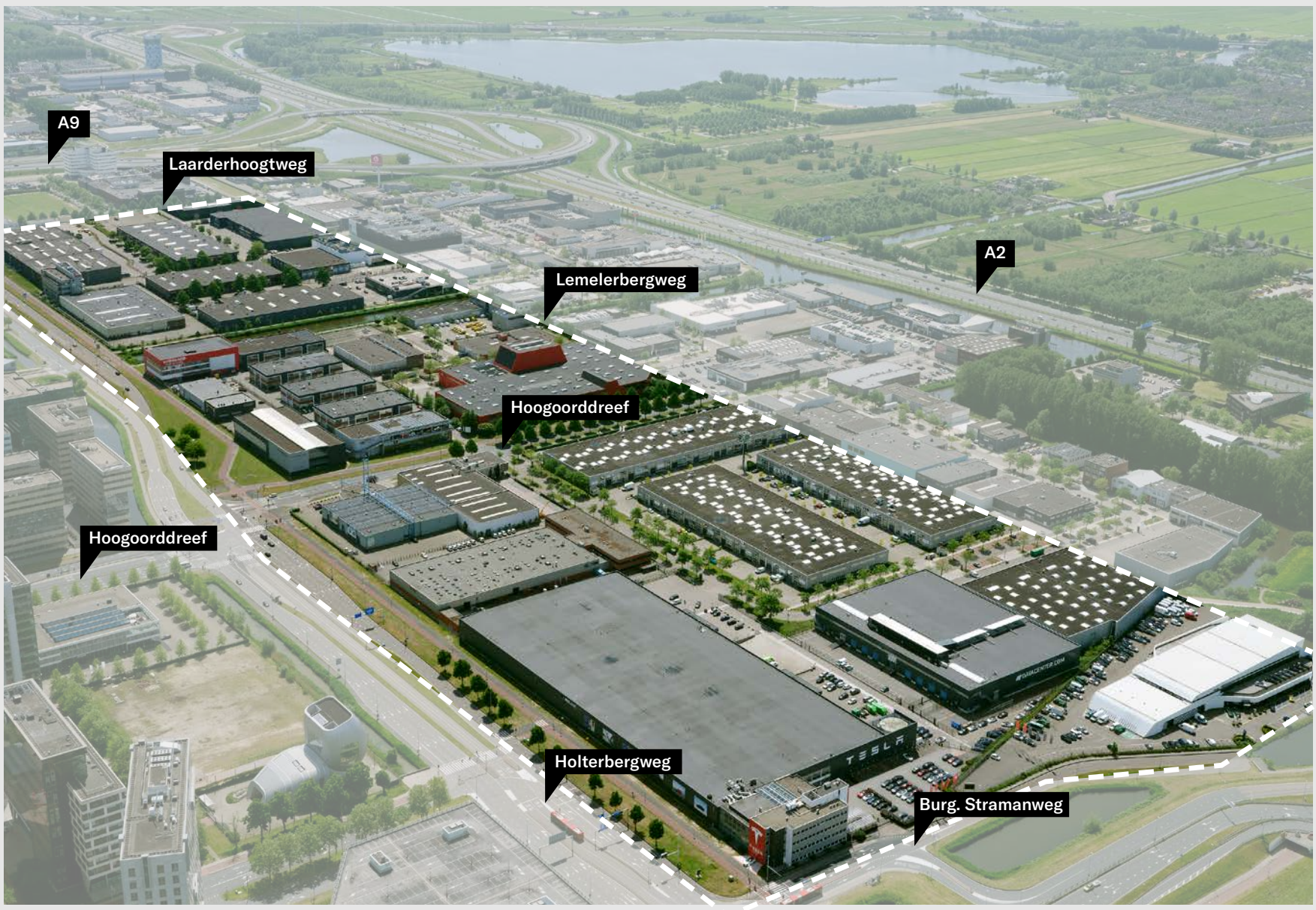
Investeringsnota Deel B Holterbergdistrict

Ruimtelijk-programmatisch raamwerk

Vastgesteld door de gemeenteraad op 7 mei 2026



Ligging van het Holterbergdistrict in relatie tot de context



Holterbergdistrict: huidige situatie en omgeving

Inhoudsopgave

Abstract 5

1 Ruimtelijk-programmatisch Raamwerk 6

1.1 Kernwaarden 7

Stedenbouwkundige lagen:
1.2 Verduurzamen: landschap 10
1.3 Verbinden: mobiliteit 22
1.4 Verblijven: kwartieren en identiteit 30
1.5 Verdichten: bebouwing en voorzieningen 36

2 Beeldkwaliteit principes 48

2.1 Principes en identiteit 49
2.2 Beeldkwaliteit landschap 52
2.3 Beeldkwaliteit massa en architectuur 60

3 Straatprofielen 78

4 Raamwerkkaart 86



Holterbergdistrict: Weteringkwartier (Fase Doorkijk)



Holterbergdistrict: Stapelkwartier (Eerste Ontwikkelstap)

Abstract

Dit document is het *Ruimtelijk-programmatisch Raamwerk* van het Holterbergdistrict en is deel B van de *Investeringsnota Holterbergdistrict.*
In de Investeringsnota deel A worden de motieven voor de ontwikkeling van het Holterbergdistrict onderbouwd, terwijl in dit document het ruimtelijk en programmatisch raamwerk wordt vastgelegd.

Waarom een Ruimtelijk-programmatisch Raamwerk?

Het Holterbergdistrict wordt de transformatie van een succesvol bedrijventerrein tot een levendige stadswijk vol contrasten en kansen. Hier groeit in de komende decennia een plek waar werken, wonen, leren, zorg en recreatie elkaar versterken en een bruisend stedelijk ecosysteem vormen.

Het voorliggend Ruimtelijk-programmatisch Raamwerk voor het gebied geeft richting voor de invulling van de ontwikkeling van het Holterbergdistrict. Het schept de ruimte om flexibel te ontwikkelen, terwijl het tegelijkertijd stevig houvast biedt in de essenties: een fijnmazig stratenpatroon, sterke groengebieden en een slimme mix van functies die samen een aangenaam en toekomstbestendig stuk stad opleveren.

Wat wordt er ontwikkeld?

Binnen het plangebied is circa 210.000m^2 bruto vloeroppervlak aan gebouwd programma aanwezig. Voor de Doorkijk wordt uitgegaan van de bouw van een totaal van 1,2 à 1,3 miljoen m^2 bvo (excl. parkeren) in 2040–2050. De groei zit deels in de uitbreiding van bedrijvigheid (naar 150% van het huidige metrage), om de identiteit van de plek te waarborgen en kracht bij te zetten, maar ook in de toevoeging van woningen, kantoren en voorzieningen zodat er een echt gemengd stedelijk gebied ontstaat. In de Eerste Ontwikkelstap wordt uitgegaan van ruim 480.000m^2 bvo, waarbij deels het bestaande programma wordt vervangen. In deze beginfase komen circa 4.000 bewoners en evenveel werkenden; in de Doorkijk kan dit op termijn oplopen tot 12.000 à 13.000 in beide categorieën. Van lichte maakindustrie en voorzieningen tot woningen en HPC-faciliteiten: het Holterbergdistrict is een broedplaats voor de techniek van vandaag én morgen.

Het ruimtelijk raamwerk en de identiteiten worden gevormd door drie landschappen die elkaar aanvullen:

- Het **stadslandschap**, met groene hoofdassen en logistieke structuren die de wijk verbinden met de stad.
- Het **parklandschap**, een glooiend raamwerk voor sport, spel en ontmoeting.
- Het **daklandschap**, waar biodiversiteit, stadsbedrijvigheid, AI, onderzoek en sport samenkomen, waterbeheer en publieke functies letterlijk een extra laag aan de stad geven.

Samen verankeren deze landschappen drie kwartieren, elk met hun eigen karakter:

- Het **Arenakwartier**, de stedelijke entree, krachtig verbonden met ArenApoort.
- Het **Weteringkwartier**, een intiem en groen woonhart.
- Het **Stapelkwartier**, een dynamische gebied waar stadsdistibutie, stadsbedrijvigheid, AI-campus, onderzoek en sport samenkomen.

Het Holterbergdistrict wordt ontworpen op de menselijke maat. De openbare ruimte vormt de ruggengraat van ontmoeting en beweging, met volop ruimte voor voetgangers en fietsers. Klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en duurzame mobiliteit zijn geen randvoorwaarden, maar vormen de kern van het plan.
Door elke fase en stap altijd als 'af' te beschouwen kan het gebied in de tijd ruimtelijk doorgroeien terwijl de kwaliteit in elke stap al goed is. Zo groeit het district organisch uit tot een veerkrachtig stadsdeel dat meebeweegt met maatschappelijke en technologische veranderingen – een wijk die niet alleen duurzaam en innovatief is, maar ook rauw, levendig en karaktervol.

Leeswijzer

Deel B van de Investeringsnota vormt het Ruimtelijk-programmatisch Raamwerk voor de gebiedsontwikkeling van het Holterbergdistrict in Amsterdam Zuidoost. Het document dient als basis voor de investeringsnota en richt zich op de Eerste Ontwikkelstap van de ontwikkeling, met een doorkijk naar de langere termijn.

De opbouw van het document volgt een thematische lijn:

Hoofdstuk 1 beschrijft het raamwerk in diverse lagen: het landschap, mobiliteit, kwartieren, identiteit, bebouwing en voorzieningen.

Hoofdstuk 2 bevat de principes voor beeldkwaliteit van landschap, massa en architectuur.

Hoofdstuk 3 gaat in op de straatprofielen van het plangebied.

Hoofdstuk 4 toont de raamwerkkaarten.

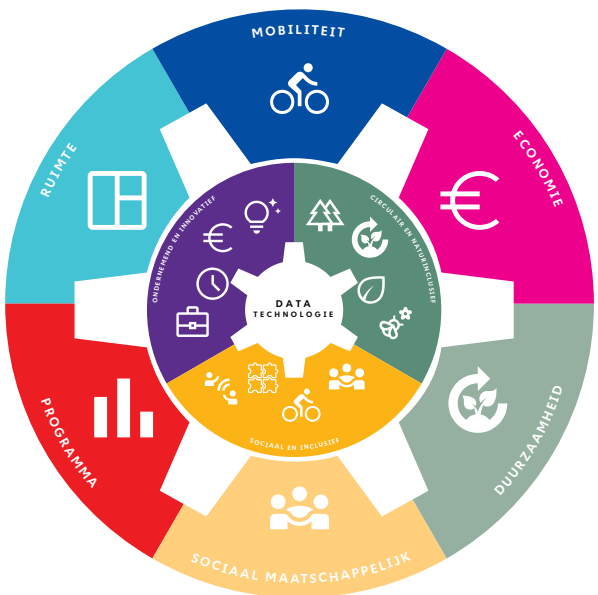
Bij het lezen is het belangrijk om de nadruk op de gefaseerde ontwikkeling in gedachten te houden: elke ontwikkelstap is ontworpen als zelfstandig eindbeeld. In het document worden regelmatig termen als “Eerste Ontwikkelstap”, “Doorkijkscenario” en “Ruimtelijk-programmatisch Raamwerk” gebruikt – deze verwijzen naar respectievelijk de startfase, de langetermijnvisie en de strategische inbedding van programma en ruimte, zonder een klassiek stedenbouwkundig plan op te leggen.

In het vervolgproces dient er per deelgebied een uitwerking neergelegd te worden, die verdere gedetailleerde invulling te zijner tijd geeft aan de ontwikkeling van het Holterbergdistrict.

1

RUIMTELIJK PROGRAMMATISCH RAAMWERK

Kernwaarden



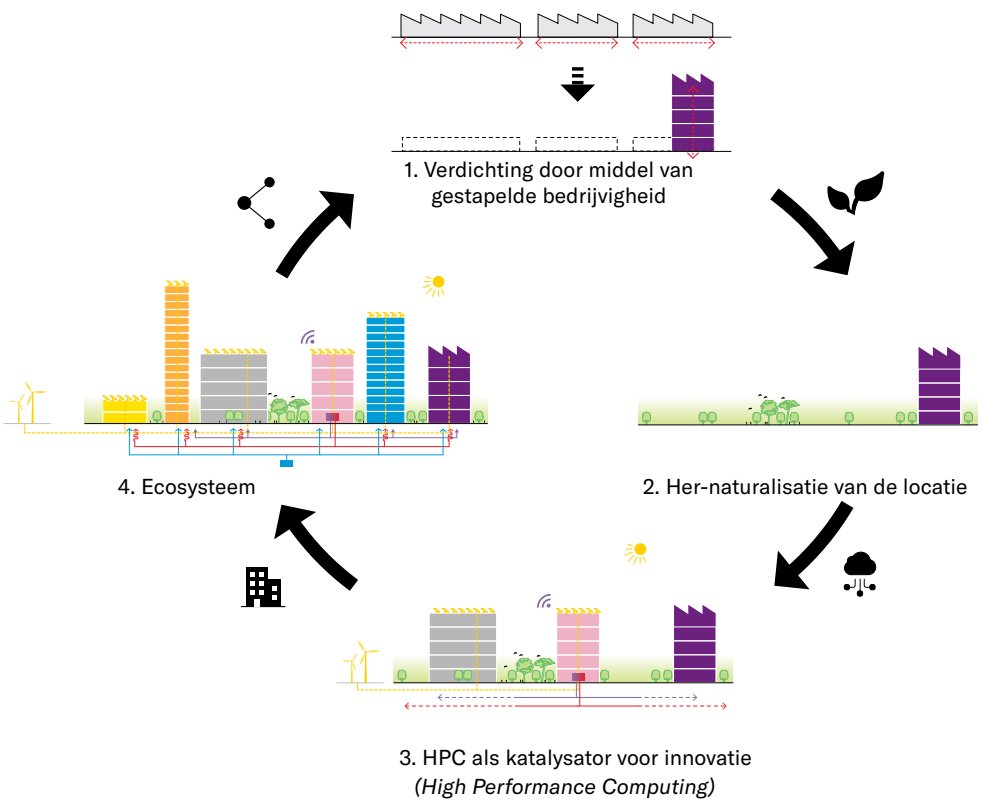
Duurzame kernwaarden voor projectontwikkeling die alle stedelijke thema's beïnvloeden. Ondersteund door de stadsdonut en data-technologie als katalysator voor gezonde grenzen. (Projectnota, 2023)

Holterbergdistrict, een vernieuwend stuk stad
Het Holterbergdistrict wordt een vernieuwend stuk stad dat kenmerken van sfeervolle gemengde stedelijke gebieden en duurzame oplossingen van de toekomst met elkaar combineert. Dit wordt gedaan op basis van de kernwaarden, waarbij er wordt gestreefd naar drie paraplu waardes: sociaal en inclusief, ondernemend en innovatief en duurzaam en natuurinclusief.
Het Holterbergdistrict wordt een combinatie-stad waar wonen en werken in harmonie naast elkaar plaatsvinden. Door deze mix aan functies met elk een eigen ritme ontstaat er levendigheid en beweging op alle momenten van de dag.
De combinatie-stad wordt door de jaren heen gekenmerkt door verschillende sferen, afhankelijk van de ontwikkelingen die plaatsvinden. Het voelt altijd af en ook altijd onaf, wat flexibiliteit biedt om in te spelen op benodigdheden die op dat moment gewenst zijn.

Duurzame verdichtingsstrategie
Het Ruimtelijk-programmatisch Raamwerk is dynamisch en flexibel opgezet en kan zich aanpassen aan de snel veranderende technologische en sociaal-maatschappelijke werkelijkheid, om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Het stappenplan in het diagram laat zien hoe het Holtenbergdistrict van een monofunctioneel gebied ontwikkelt en verdicht naar een multifunctioneel, divers, actief en productief gebied.

In de nieuwe opzet zal de bedrijfsruimte met 150% ten opzichte van het huidige aantal vierkante meters toenemen waarmee de stadsverzorgende bedrijvigheid behouden blijft en niet wordt verdrongen tot over de stadsgrenzen. De verdichtingsstrategie werkt daarmee als een ecosysteem.

1. De ruimte van het plangebied kan efficiënter worden benut. De verdichting van bedrijfsruimte vindt plaats door middel van een unieke verticale stapeling en zal ruimte vrijmaken voor nieuwe ontwikkelingen.
2. De vrijgekomen ruimte laat een geleidelijk ecologisch herstel van het gebied toe door middel van groene, openbare voorzieningen.
3. Nieuwe functies als de HPC (High Performance Computing faciliteiten) trekken krachtige computerbedrijven, laboratoria, en onderzoekscentra aan, waardoor het plangebied een broedplaats voor innovatie wordt. De faciliteiten worden aangedreven door hernieuwbare energie en herverdelen hun overwarmte.
4. De her-genaturaliseerde omgeving en de introductie van de HPC faciliteren het ontstaan van een duurzaam ecosysteem voor wonen, werken en maken.



Stappen van de duurzame verdichtingsstrategie

Elke ontwikkeling een succes
De gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door de grote omvang van het terrein en door de afhankelijkheid van de beschikbaarheid van terreinen en de initiatieven die plaatsvinden.
De schema's hiernaast geven aan welke kavels in eigendom zijn en wanneer ze worden ontwikkeld.

Voor het succesvol functioneren van het gebied is het belangrijk dat de nieuwe ontwikkeling al vanaf het begin zowel fysiek als sociaal verbonden is met de context en er onderdeel van gaat uitmaken. Daarmee wordt de levensduur van de bestaande waarden gewaarborgd en tegelijkertijd wordt de basis gelegd voor de toekomst. Het is een voorwaarde dat elke ontwikkeling een op zichzelf staande kwaliteit kent en zich meteen verhoudt tot de bestaande omgeving, ook als volgende fases uitgesteld worden of anders verlopen.

In dit document worden de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het **Doorkijk scenario** en de **Eerste Ontwikkelstap** gegeven. Het Doorkijk scenario geeft een voorbeelduitwerking hoe de verdichting vorm kan krijgen in de toekomst. Door nu al verder te kijken dan de Eerste Ontwikkelstap kunnen kwaliteiten geborgd worden.

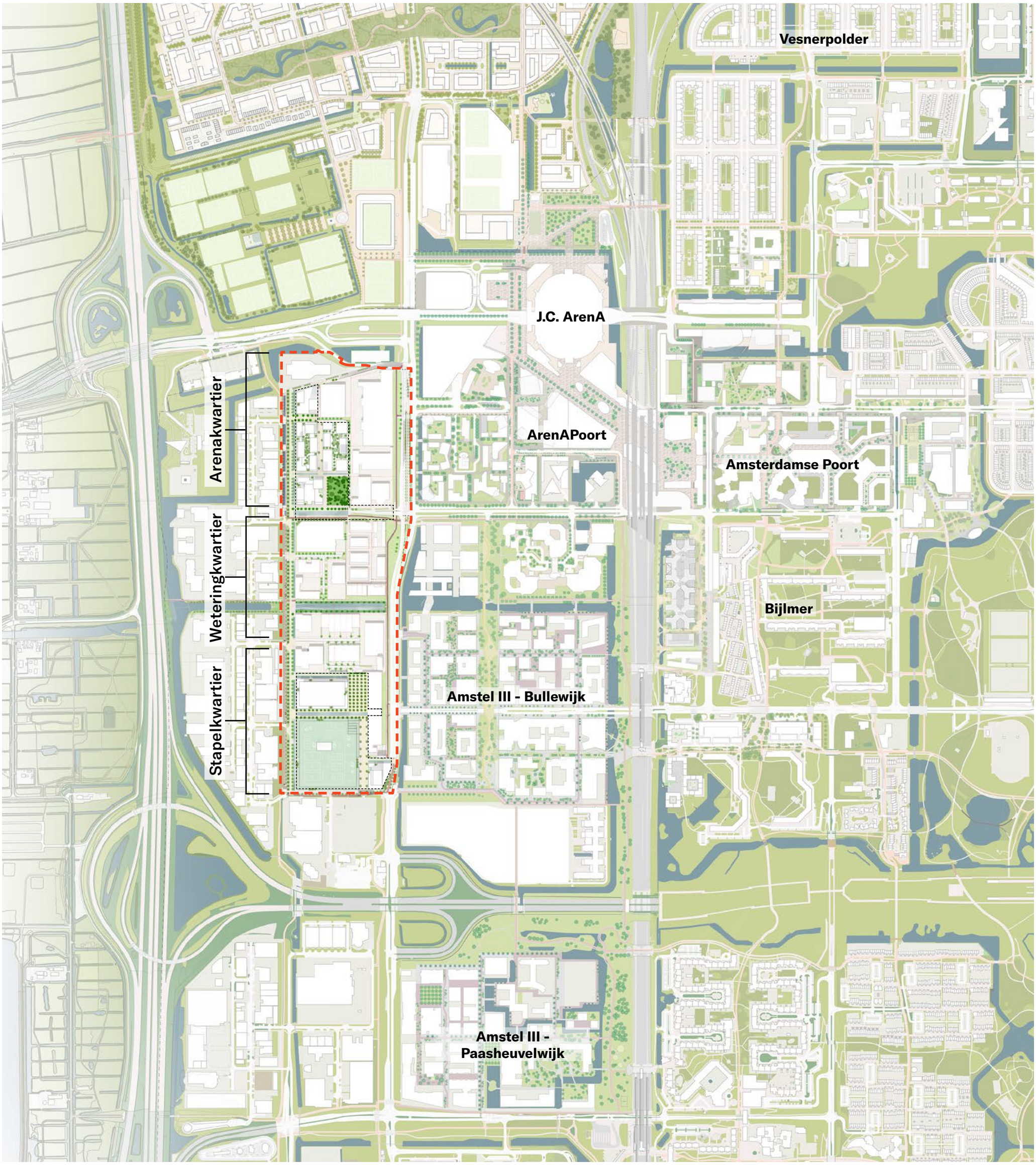


Huidige situatie | Eerste Ontwikkelstap | Doorkijk scenario

Eerste Ontwikkelstap

De Bedrijvenstrook is grotendeels in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht. De auto-bereikbaarheid vormde de belangrijkste basis voor deze ontwikkeling. De Bedrijvenstrook functioneert als een op zichzelf staand gebied dat als bedrijventerrein nog goed werkt, hoewel er ook signalen van leegstand zijn. Het wordt gekenmerkt door de omliggende ontsluitingswegen, grote bedrijfshallen in een lage dichtheid, een lage verblijfskwaliteit en weinig groen.

De Eerste Ontwikkelstap zorgt voor een doorzicht naar de toekomst en sluit naadloos aan op het bestaande. Placemaking gebeurt vanaf dag één, waarbij men zich verbonden voelt met wat de district maakt en wat de toekomst te bieden heeft.



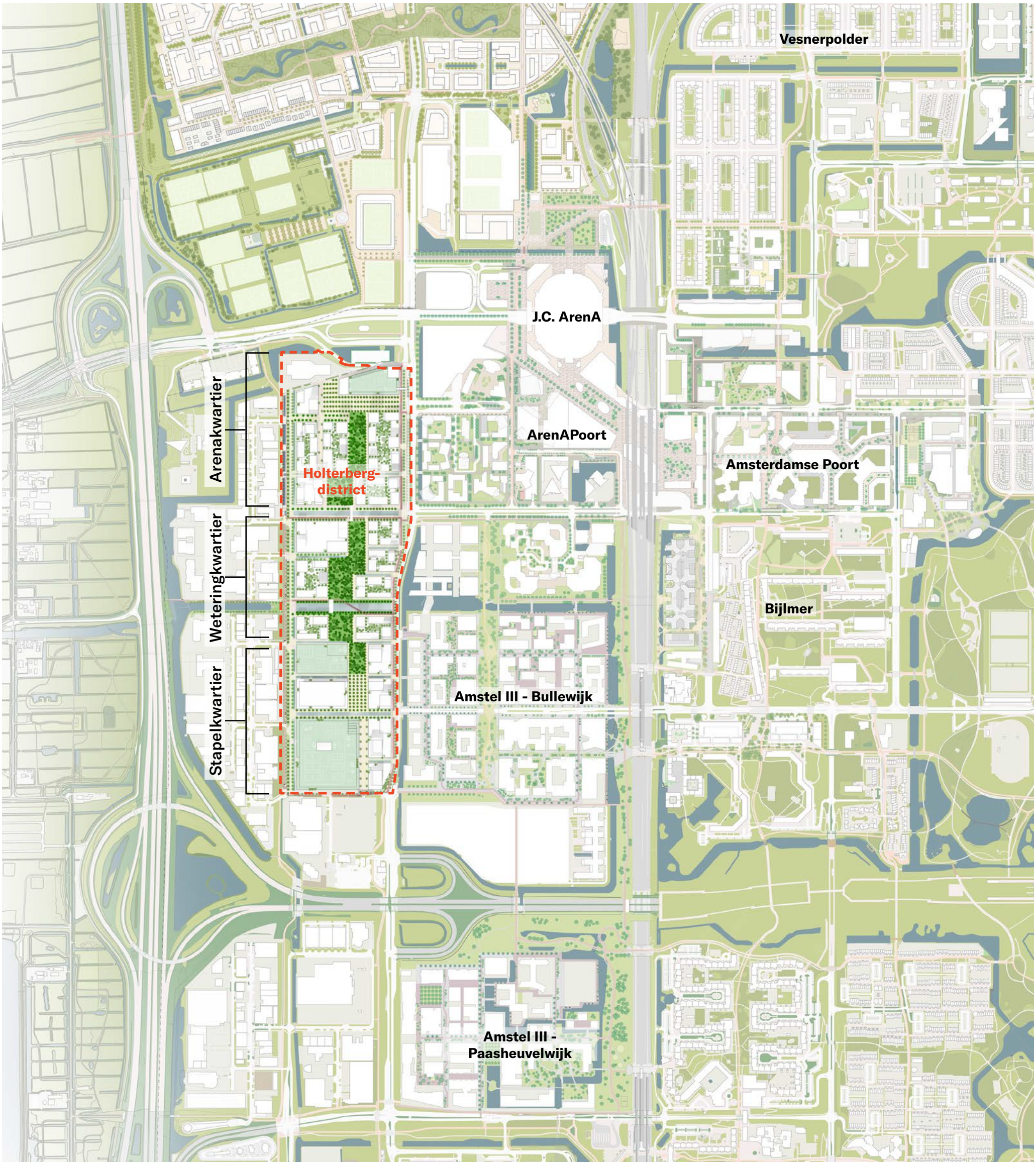
Eerste Ontwikkelstap (zwart omlijnd) van de Amstel III Bedrijvenstrook, met doorkijkplannen van ArenApoort en Bullewijk

Doorkijk (voorbeelduitwerking)

De nieuwe stedenbouwkundige opzet van het Holterbergdistrict, een 31ha groot gebied, komt voort uit de analyse van de stedenbouwkundige traditie van Amsterdam en kenmerken van de stedenbouwkundige opzet van Amsterdam Zuidoost.

De traditionele structuur vormt de basis van het ontwerp, waarbij straten en plekken duidelijk worden gedefinieerd door bebouwing. Amsterdam Zuidoost laat bovendien het belang van openheid en porositeit in de openbare ruimte zien, gekenmerkt door individuele gebouwen van wisselende hoogtes, een heterogene stedelijke opzet en een rijkdom aan verschillende buurten.

Het Holterbergdistrict vormt een extra toevoeging aan deze rijkdom aan identiteiten met de drie nieuwe kwartieren aangegeven op onderstaande kaarten: het Arenakwartier, het Weteringkwartier en het Stapelkwartier.



Mogelijke toekomstscenario lange termijn 2040-2050

1.2 LANDSCHAP

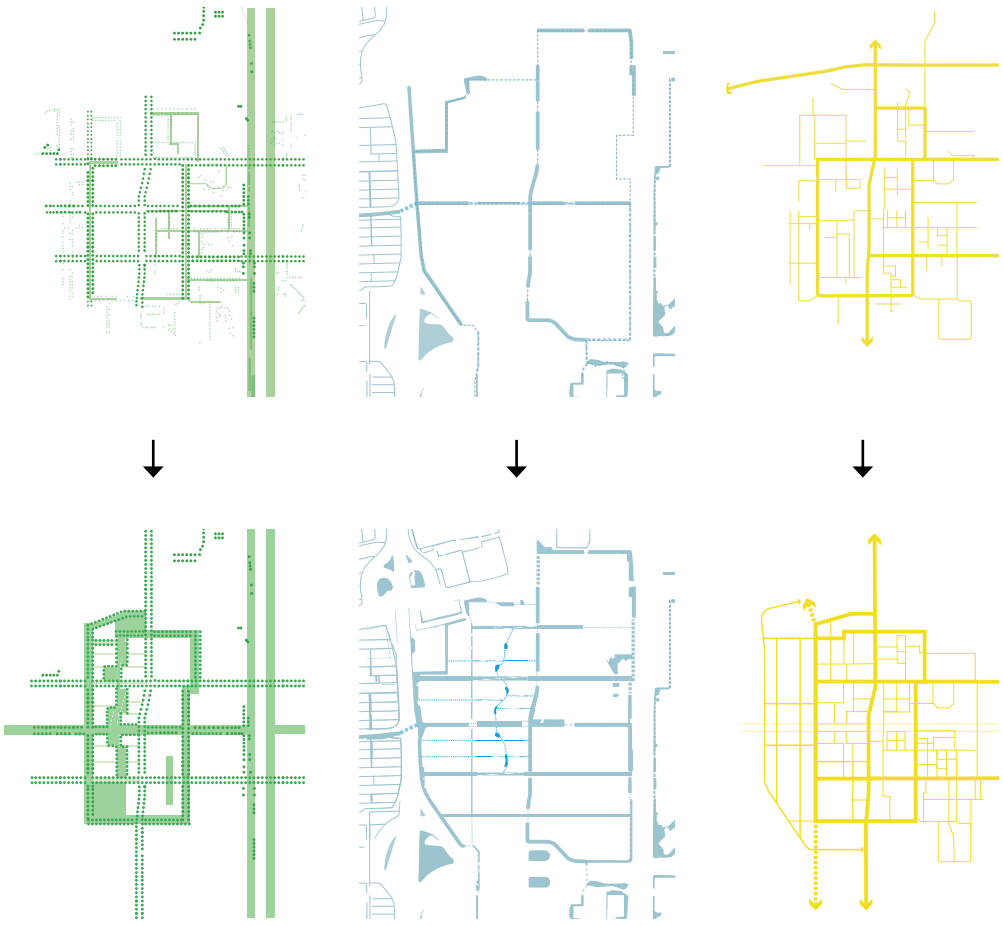
Verbonden stadslandschap

Van park naar polder
Het Ruimtelijke-programmatisch Raamwerk van het Holterbergdistrict verbindt Amsterdam Zuidoost met de Amstelscheg door het versterken, aanvullen en uitbreiden van de bestaande groen en waterstructuren en het mobiliteitsnetwerk.

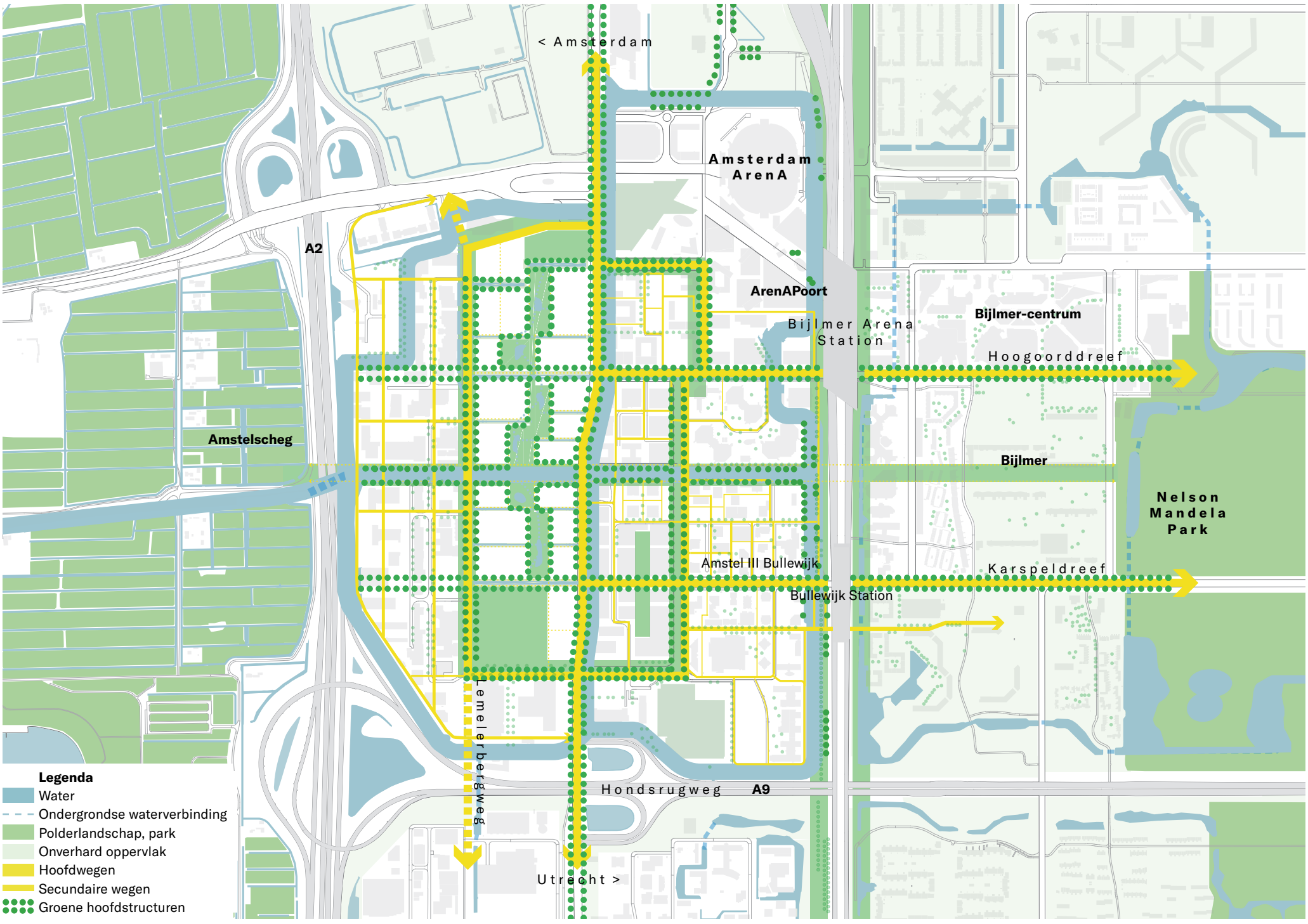
De nieuwe oost-west verbindingen worden groene kwalitatieve assen met een open watersysteem. Naast de oost-west verbindingen ontstaat er bij elke ontwikkelstap een kwalitatief park dat zich doorontwikkelt naar een aaneengekoppeld centraal park met wadi's, dat de verbindende factor is van de aaneengesloten groenstructuur en de basis is voor een gezonde, klimaatadaptieve, natuurinclusieve en aantrekkelijke stadswijk. Met de nieuwe structuur ontstaat er een route van het plangebied naar het Hondsrugpark aan de oostzijde en de nieuwe fietsbrug aan de westzijde vormt de verbinding met de Amstelscheg.

De aansluitingen met de context veranderen van een autogericht netwerk naar een fijnmazig open en verbonden multimodaal mobiliteitsnetwerk, waar de de voetgangers en fietsers voorop staan.

Door een sterk ruimtelijk raamwerk te definiëren dat rekening houdt met de bredere context, kan een nieuwe gebouwde omgeving tot stand worden gebracht.



Groenstructuur Waterstructuur Verhardingsstructuur



Van park naar polder, een schematische verbinding van een toekomstig raamwerk

Drie landschappen vormen de basis

Het Holterbergdistrict vormt een schakel tussen park en polder. De ontwikkeling speelt in op de ruimtelijke groenstructuren van Amsterdam Zuidoost, bestaande uit een orthogonaal stedelijk 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 oost-westverbindingen: de Hoogoorddreef en de Karspeldreef. Ze worden ingericht als groene parklanen met minimale verharding en open water.

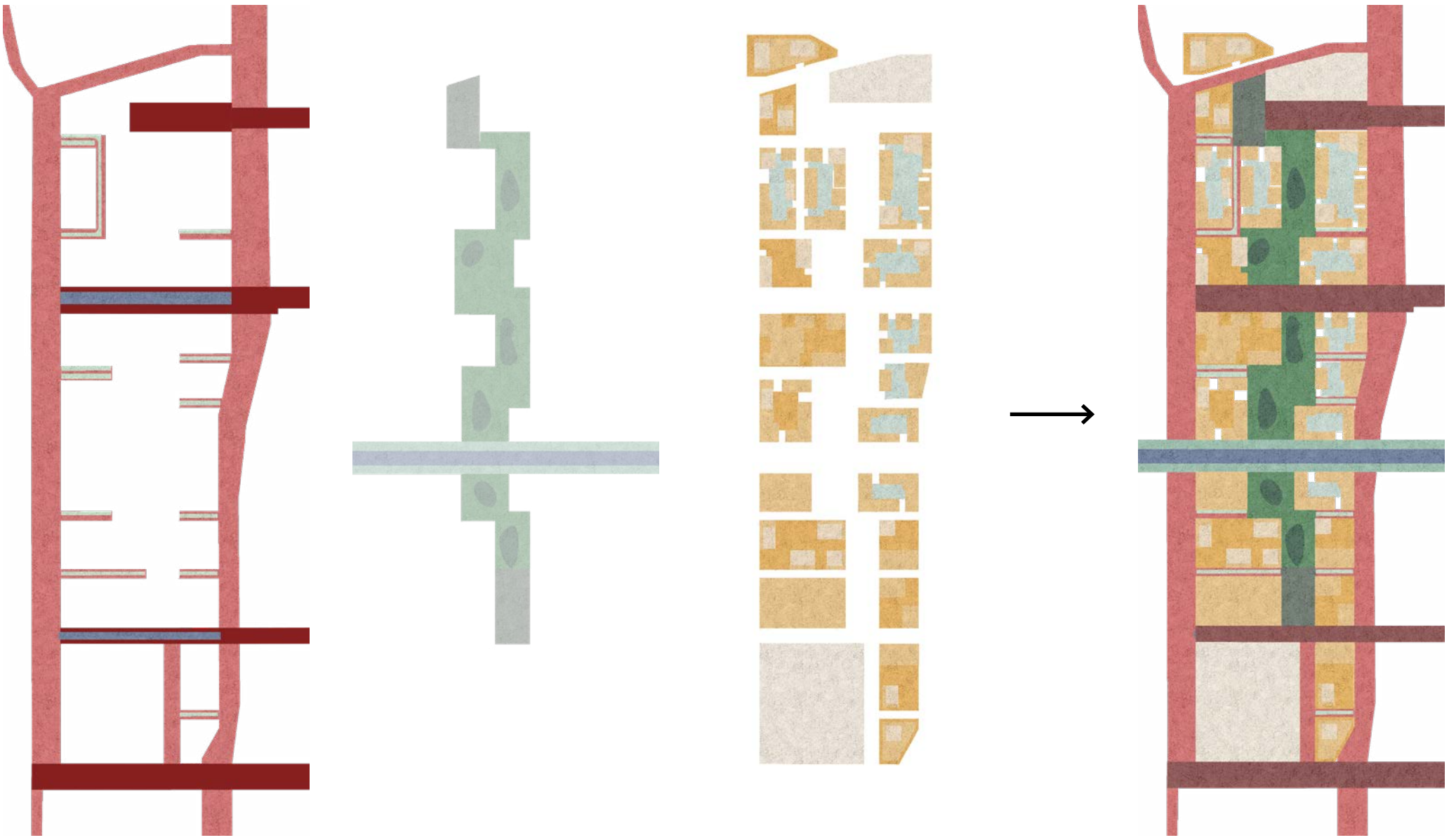
De interne ontsluiting van het Holterbergdistrict gebeurt door middel van een systeem van inprikkers. Dit zijn smallere straten waar fietsers en voetgangers prioriteit krijgen. Lineaire wadi's bepalen de sfeer van de inprikkers.

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 verbinden de diverse programma onderdelen aan 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 ontsaat 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.



Stadslandschap | Parklandschap | Daklandschap en binnentuinen | **Drie landschappen**

De uitvoering van de Eerste Ontwikkelstap vormt de eerste stap in de realisatie van het Ruimtelijk-programmatisch Raamwerk. Het doel is om enerzijds een kwalitatieve en leefbare omgeving te bieden aan de eerste gebruikers van de ontwikkeling, en anderzijds om het Holterbergdistrict vanaf het begin goed te verbinden met de grotere context.

De ambities voor de Eerste Ontwikkelstap:

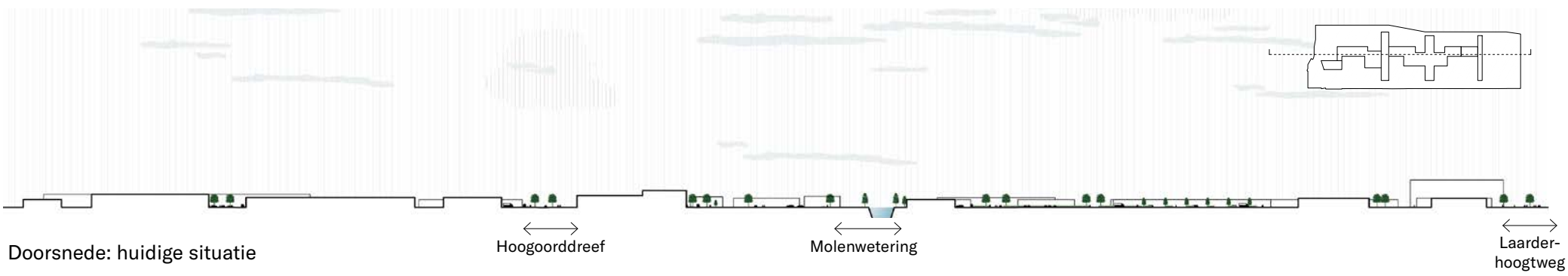
1. Stadslandschap
- Inzetten op het realiseren van de Oost-west verbindingen, de dreven om het Holterbergdistrict beter te verbinden met Zuidoost. Het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Holterbergweg.
- Aanpassing van de Hoogoorddreef met open water.
- De Karspeldreef wordt vergroend en er wordt een tijdelijke doorsteek tussen de gebouwen naar de Holterbergweg gerealiseerd.
- Realisatie van de inprikkers en logistieke lussen tussen de bouwblokken.
- Een tijdelijke verbinding ter hoogte van de toekomstige Entree verbindt de ArenApoort met het Holterbergdistrict.

2. Parklandschap
- Realisatie van het Hoogoordpark. De programmering van het park wordt afgestemd met de Gemeente: verschillende zoekgebieden voor (publiek) sporten, spelen en bewegen worden gekoppeld aan een slingerend padensysteem en afgestemd op de context.

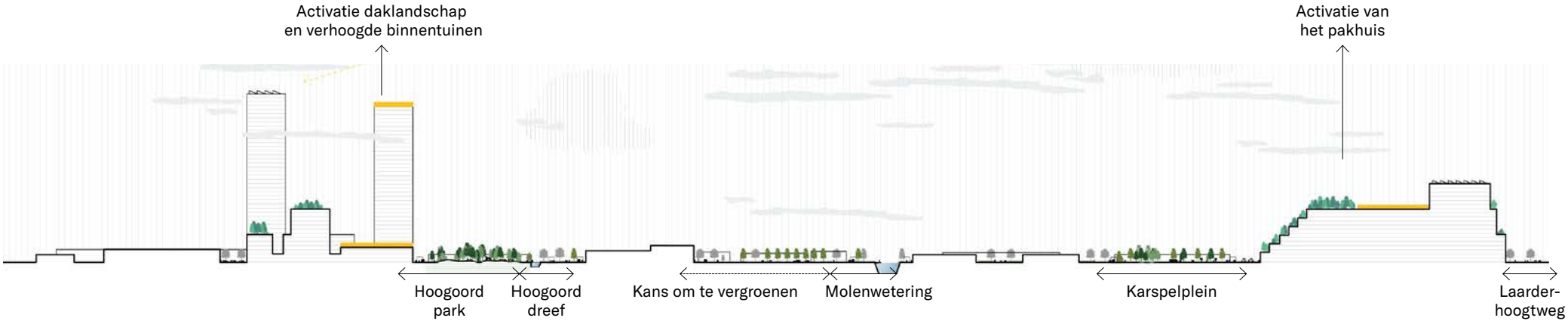
- Het vergroenen en activeren van de Molenwetering. Er wordt ingezet op kwalitatieve wandel- en fietsverbindingen. Daarnaast worden de oevers vergroend en beter toegankelijk gemaakt. Over de Molenwetering verbindt een (tijdelijke) brug het noordelijke en zuidelijke deel met elkaar.
- Creëren van routes door het centrale park om noord en zuid met elkaar te verbinden en de doorwaadbaarheid van het gebied te verbeteren.
- Realiseren van het Karspelplein, het centrale plein van het Stapelkwartier, waar stoerdere activiteiten zoals urban sports een plek kunnen krijgen.

3. Daklandschap en verhoogde binnentuinen
- Binnen de bouwblokken komen verhoogde, intieme binnentuinen. Zo ontstaan omsloten, (semi)publieke binnentuinen voor de inwoners en gebruikers.
- Op de hogere lagen van de daken kan het daklandschap ingevuld worden volgens de principes beschreven op pagina 19.

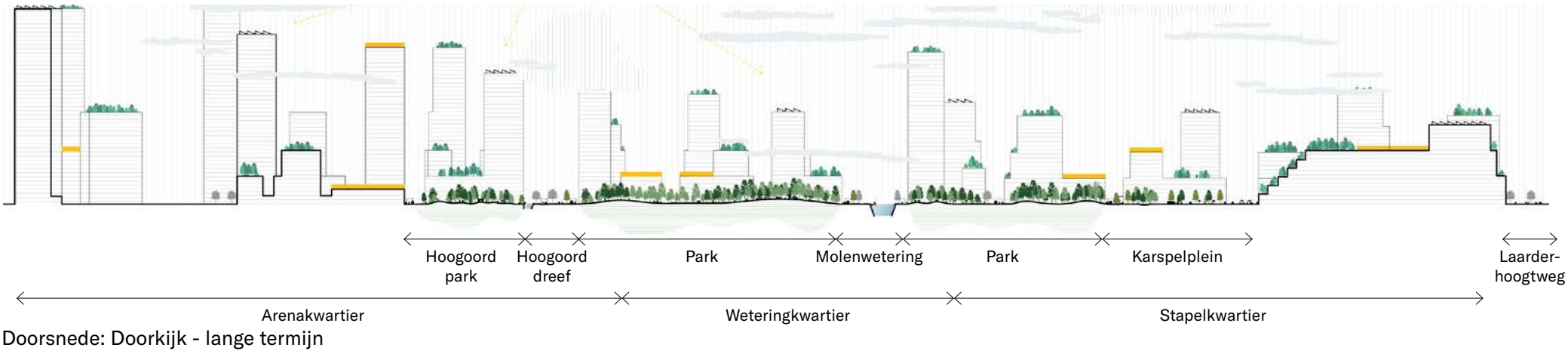
Deze ingrepen vormen het begin van de realisatie van de drie landschappen en de impact die het kan hebben op de omgeving van Amsterdam Zuidoost.
In de onderste doorsnede is de Doorkijk fase weergegeven, waar het stadslandschap, het parklandschap en het daklandschap samenkomen. Gezien de grote omvang, de beschikbaarheid van terreinen en veranderde inzichten in tijd kunnen er meerdere uitkomsten mogelijk zijn in de toekomst.



Doorsnede: huidige situatie



Doorsnede: Eerste Ontwikkelstap - korte termijn



Doorsnede: Doorkijk - lange termijn

Stedelijk landschap

Principes

Het stadslandschap wordt gevormd door vijf grote stedelijke assen in oost-westelijke richting: de Entree, Hoogoorddreef, Molenwetering Karspeldreef en Laarderhoogtweg. Deze assen sluiten aan op de bestaande dreven en verbinden het gebied met de grotere context van Amsterdam Zuidoost. De drevenstructuur wordt versterkt door het behouden van de bestaande bomenstructuur, het aanplanten van bomenrijen en de toevoeging van open water.



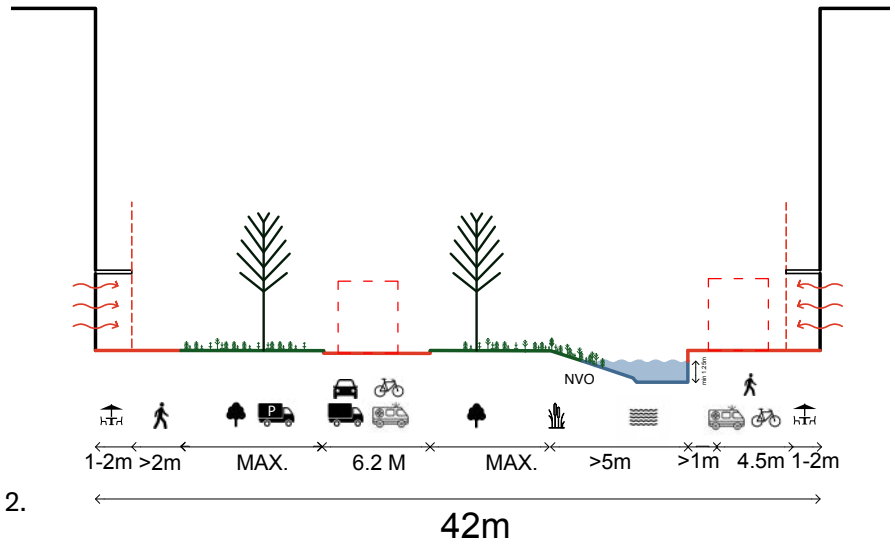
1. De Entree, het gezamenlijke ontvangst en verbindingsplein van Holterbergdistrict en ArenApoort-west

- Zet de functionaliteit en sfeer van de Arenapoort verder in het Holterbergdistrict.
- Uitnodigende ruimte die aanzet tot bewegen, flaneren en verblijven, waar sporten en spelen in het groen centraal staan.
- Bomen in lijnen vergroenen de Entree en vormen een aanzet voor verdere vergroening buiten het district, zoals de Arenapoort.
- De entree voorziet in een overgangszone van 1-2m, afgestemd op het overwegend publieke programma in de plint. Langs de overgangszones worden voetpaden voorzien van min. 2m.



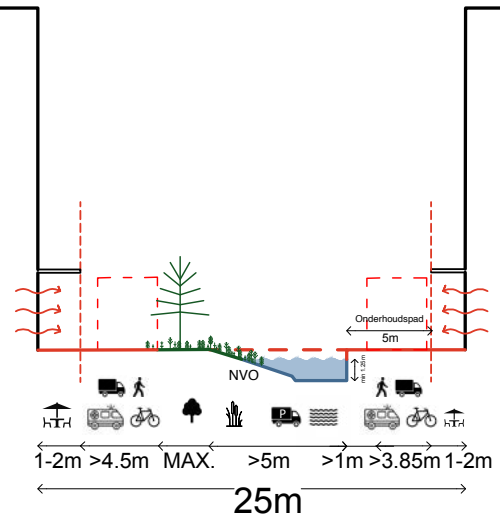
2. De Hoogoorddreef, verkeersas van het Holterbergdistrict

- Bestaande bomen blijven behouden. Het groene drevensysteem wordt versterkt door de bomenrijen verder aan te vullen.
- De Hoogoorddreef heeft een snelheidsbeperking van 30km/u.
- Aparte enkel of dubbelrichtingsfietspaden. De fietsroute sluit aan op het grotere fietsnetwerk.
- Ruimte wordt gereserveerd voor het creëren van open water. De specifieke randvoorwaarden voor het open water met groene oevers worden technisch getoetst aan de hand van de voorliggende profielen.
- Het gebouwde programma activeert de publieke ruimte. Een overgangszone langs de gebouwen van min. 1m tot max. 2m maakt het mogelijk de publieke ruimte toe te eigenen met bijvoorbeeld banken, terrassen en beplanting.
- Langs de overgangszones worden voetpaden voorzien van min. 2m.



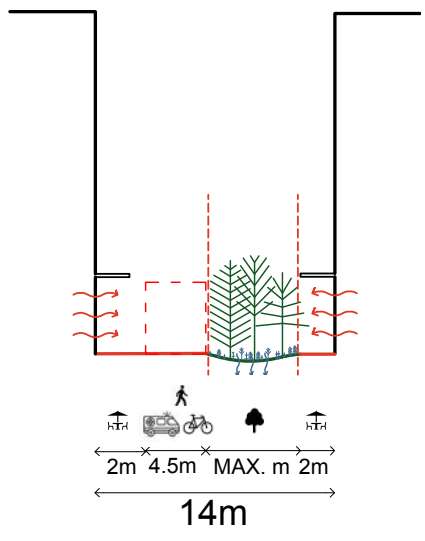
3. Karspeldreef, verbinder van het Stapelkwartier.

- Centrale as van het Stapelkwartier.
- Bomen plaatsen in lijnen, wat het karakter vormt van de typische dreven.
- Er wordt open water voorzien met groene oevers. Het exacte ontwerp hiervan wordt later verder onderzocht.
- Het gebouwde programma activeert de publieke ruimte. Een overgangszone langs de gebouwen van min. 1m tot max. 2m maakt het mogelijk de publieke ruimte toe te eigenen met bijvoorbeeld banken, terrassen en beplanting.
- Langs de overgangszones worden voetpaden voorzien van min. 2m.



4. Inprikkers als smalste straten van het stadslandschap

- Ze bevorderen de verbinding van het park met de omgeving en zijn hoofdzakelijk voor fietsers en voetgangers.
- De inprikkers worden ingericht als een erf, met lineaire wadi's.
- Een overgangszone langs de gebouwen van min. 1m tot max. 2m maakt het mogelijk de publieke ruimte toe te eigenen met bijvoorbeeld banken, terrassen en beplanting.



De Molenwetering en de Laarderhoogtweg worden verder in het Raamwerk behandeld. Voor zowel de beplantingen als materialisatie zal het Puccini handboek de basis vormen, hierover wordt dieper ingegaan in het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit'.

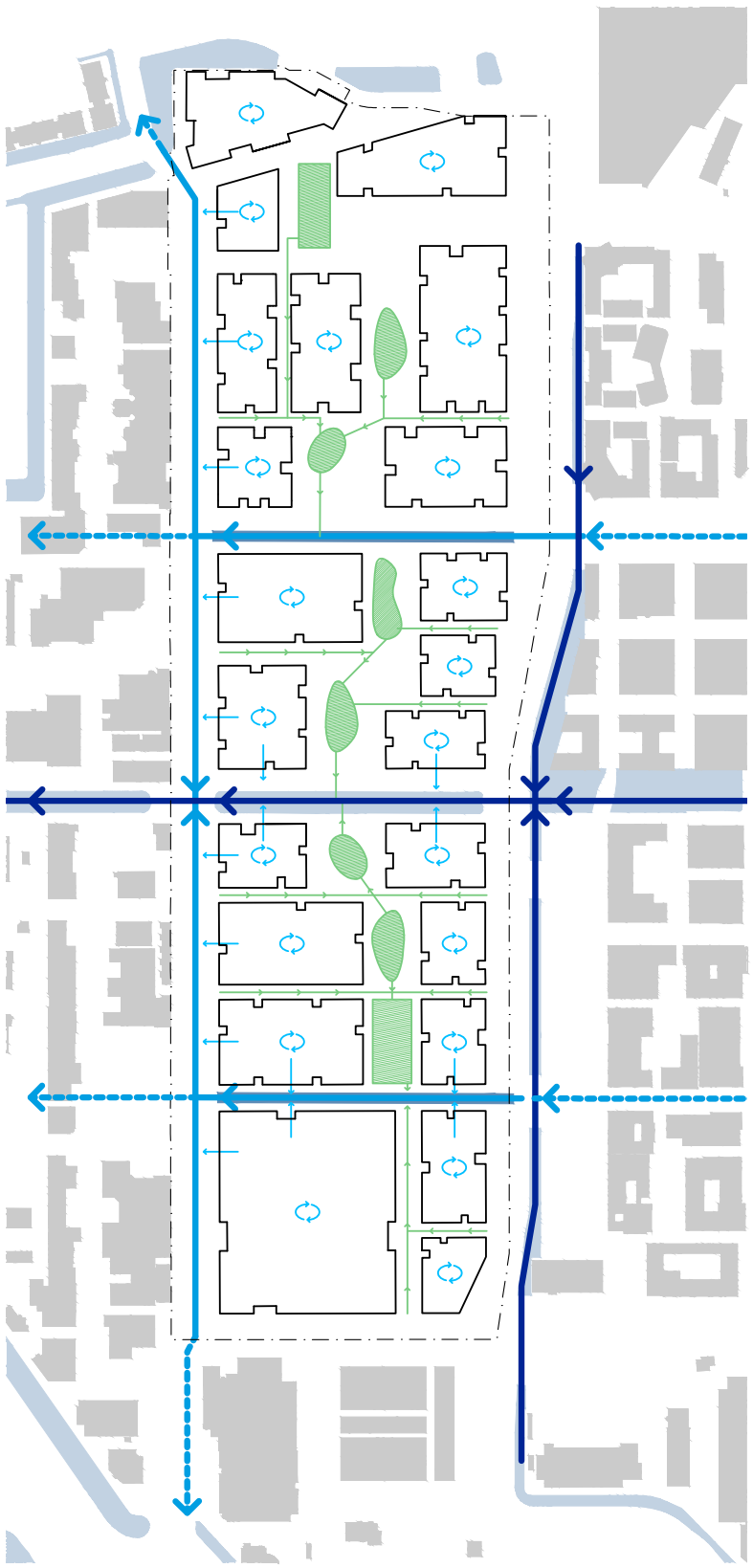
Een robuust watersysteem

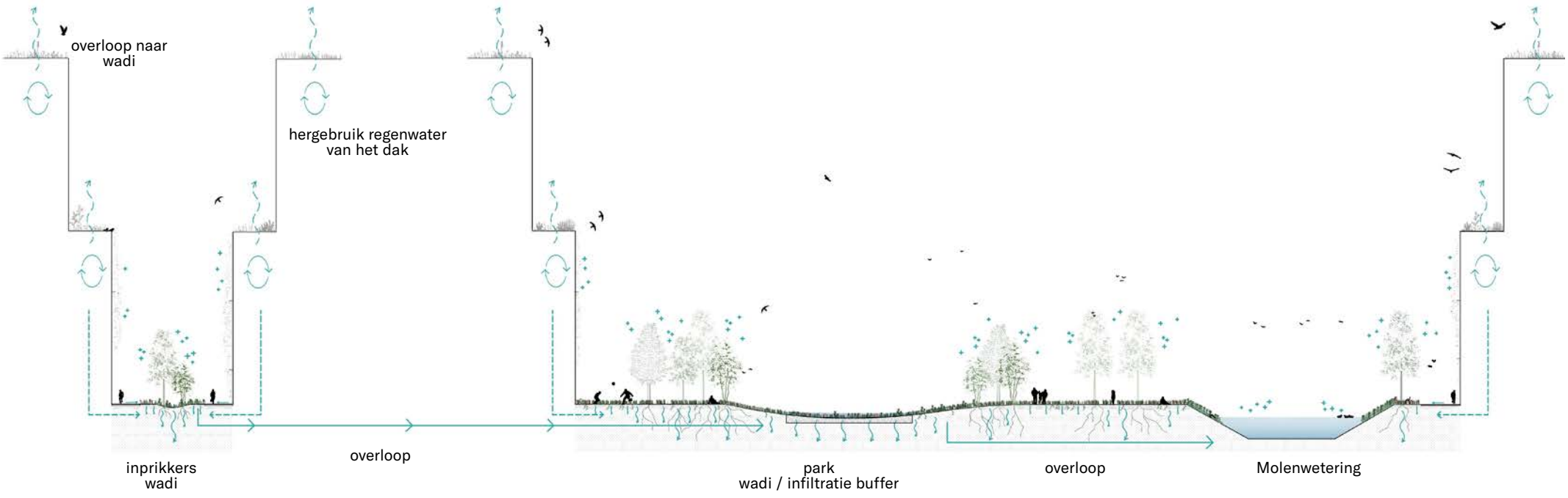
Om toekomstige uitdagingen zoals hevige neerslag en hittestress op te vangen, is een robuust en toekomstbestendig watersysteem in het plangebied noodzakelijk. Er wordt daarom een aanvullend systeem van een open watersysteem in de dreven en een aanvullend regenwatersysteem in de inprikkers en het parklandschap toegevoegd. Daarbij wordt water een zichtbaar en beleefbaar onderdeel van de openbare ruimte.

a. Open water
Nieuwe kanalen sluiten aan op de bestaande waterstructuren en vormen samen een gesloten netwerk dat de waterdoorstroming verbetert en de kwaliteit verhoogt. Natuurvriendelijke oevers en zuiverende beplanting dragen bij aan biodiversiteit, ecologische verbindingen en een aantrekkelijke openbare ruimte.

b. Regenwater
De inprikkers en het parklandschap worden maximaal vergroend en ingericht met infiltratievoorzieningen. Regenwater wordt opgevangen in open groenzones, waar het tijdelijk gebufferd wordt en waar mogelijk kan infiltreren. Via een trapsgewijs cascadesysteem stroomt het van inprikkers naar wadi's in het park, die uiteindelijk kunnen overstorten in de Molenwetering. Groendaken functioneren als retentiedaken en dragen bij aan waterbuffering en -hergebruik binnen de gebouwen. Overtollig water wordt afgevoerd naar het open kanaalnetwerk.

De regenwaterstrategie gaat gepaard met een zorgvuldig gekozen beplantingsconcept. Variatie in vegetatie zorgt voor schaduw, verkoeling door verdamping en zuivering van het water. Door het maaiveld, daken en gevels als één gelaagd landschap te behandelen, ontstaat een robuust en veerkrachtig ecosysteem met ruimte voor insecten, kleine zoogdieren en vogels. Naast grootschalig groen worden ook kleinschalige elementen zoals nestkasten en insectenhotels toegevoegd. Het gebied transformeert zo van een versteende omgeving naar een levendige, natuurinclusieve wijk.





Een glooiend parklandschap

Klimatologische randvoorwaarden scheppen het landschap

Het parklandschap contrasteert sterk met het formele stadslandschap. Waar bomenrijen en rechte lijnen het stedelijke landschap logisch verbinding, zal het parklandschap de bezoeker op een intuïtieve manier door het park leiden en de gebruikers uitdagen om te bewegen en sporten. Slingerende paden, glooiingen en natuurlijke gradiënten in beplantingen vormen de basis van het park.

De klimatologische omstandigheden van het Holterbergdistrict geven het parklandschap vorm. Het introduceren van hoogbouwblokken zal een impact hebben op de zon- en windcondities van de plek. Dit wordt als een kans gezien om een nieuw landschap te creëren dat inspeelt op deze veranderende condities. De gemaakte zon- en windstudies vormen de basis van het ontwerp. We beelden ons in dat de wind op natuurlijke wijze wordt geleid door het park. In tegenstelling tot het vlakke landschap, zullen de heuvels de wind ombuigen en zo aangename verblijfsplekken creëren. Heuvels en komvormige zones wisselen elkaar af. Net zoals in een natuurlijk landschap, zal water zich verzamelen in de laagste punten en worden de hogere zones beplant. Af en toe worden er open zones gecreëerd met publiek programma.

Het glooiende landschap strekt zich over het hele parklandschap, maar krijgt per deel telkens een specifieke invulling en een grote verscheidenheid aan activiteiten. Het park is namelijk de centrale ontmoetingsplaats van de nieuwe wijk en brengt het gebied tot leven.
Het park verbindt de twee pakhuizen die grenzen aan de twee stedelijke pleinen, het Entreeplein en Karspelplein met elkaar.
Het Karspelplein speelt in op de industriële identiteit en activiteiten en kan een luid en dynamisch programma hebben, bv. urban sports.
Het Entreeplein vormt het einde van de as Entree - ArenApoort en is een belangrijke ontmoetingsplek. Royale terrasruimtes, een groot speelplein en een waterelement spelen in op de dynamiek die deze plek vraagt.

De publieke ruimte van het Holterbergdistrict wordt verbijzonderd door een divers publiek programma dat in het park wordt geplaatst, met een bijzondere focus op sporten en ontmoeten. Door het park heen lopen bijvoorbeeld hardlooppaden die inspelen op het stimuleren van bewegen, en die (semi)publieke programma zoals een Cruyff Court en speelplekken aan elkaar linkt, waarbij men elkaar ontmoet. De specifieke invulling van het parkprogramma wordt bepaald door de kwartier waar het in ligt. De uiteinden van het park zijn meer dynamisch en ruig, naar het kanaal toe wordt het park rustiger en natuurlijker.

Het landschap daagt uit tot sporten, spelen en bewegen. Speelvelden worden organisch onderdeel van het park met komvormige ligweides en speelheuvels.
Publiek sporten stimuleert de gebruikers en inwoners op verschillende manieren tot bewegen. Sporten zoals voetbal, basketbal, urban sports, petanque, hardlopen en skaten zorgen voor een dynamische en diverse sportbeleving. Ook de daken worden deels hiervoor ingezet, waarbij een combinatie van zowel sport- als commercieel (bebouwd) programma moet verleiden om er naartoe te gaan.

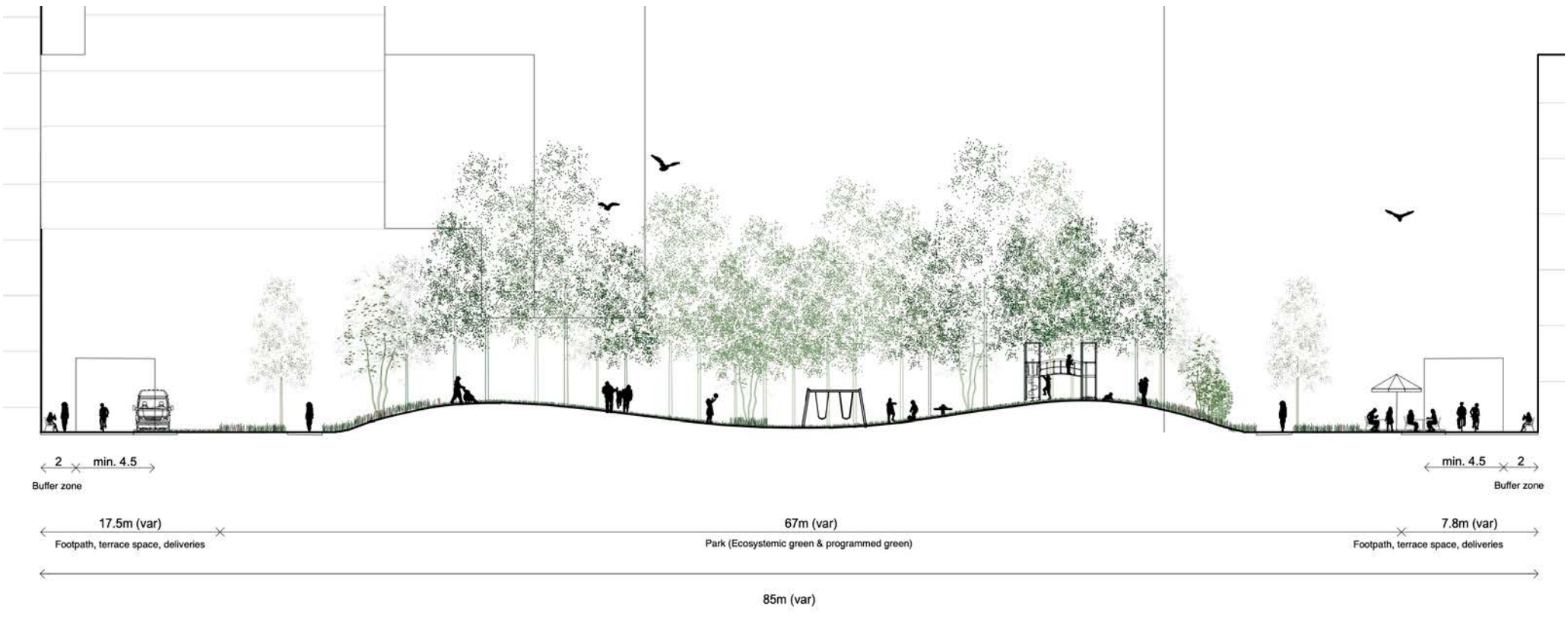
De zoekzones voor de verschillende soorten bijzonder programma zijn aangegeven in het schema op de pagina hiernaast.



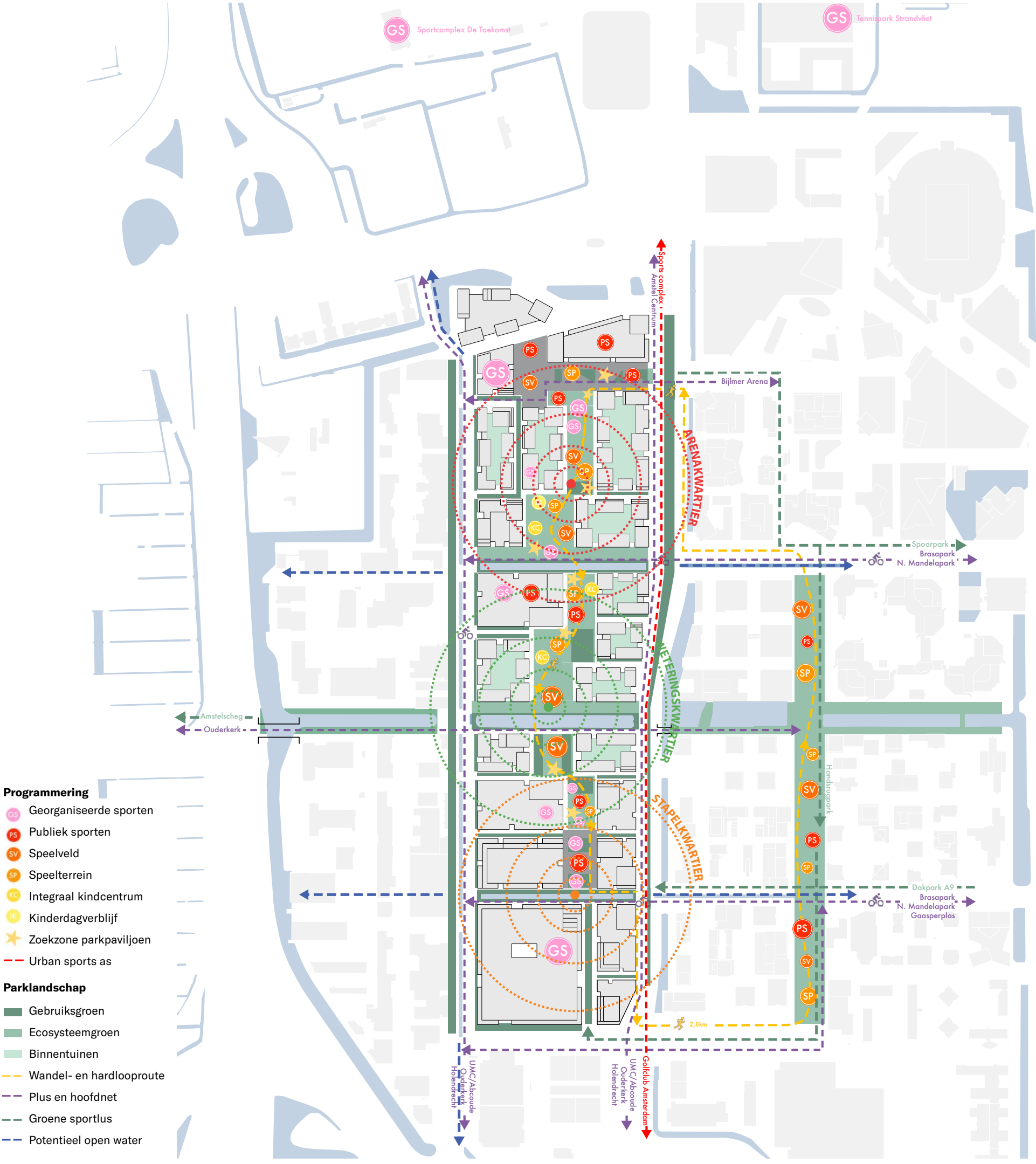
Stedelijke pleinen inrichten als groene ontmoetingsplaatsen



Ontspanning, sport en spel als onderdeel van het glooiende parklandschap



Recreatief en sportief programma als onderdeel van het park



Referenties die de sfeer en programma per kwartier tonen.


Hardlopen in de openbare ruimte


Vergroend speelterrein in het Arenakwartier


Natuurlijke ligweide in het Weteringkwartier


Urban sport(paviljoens) in het Stapelkwartier

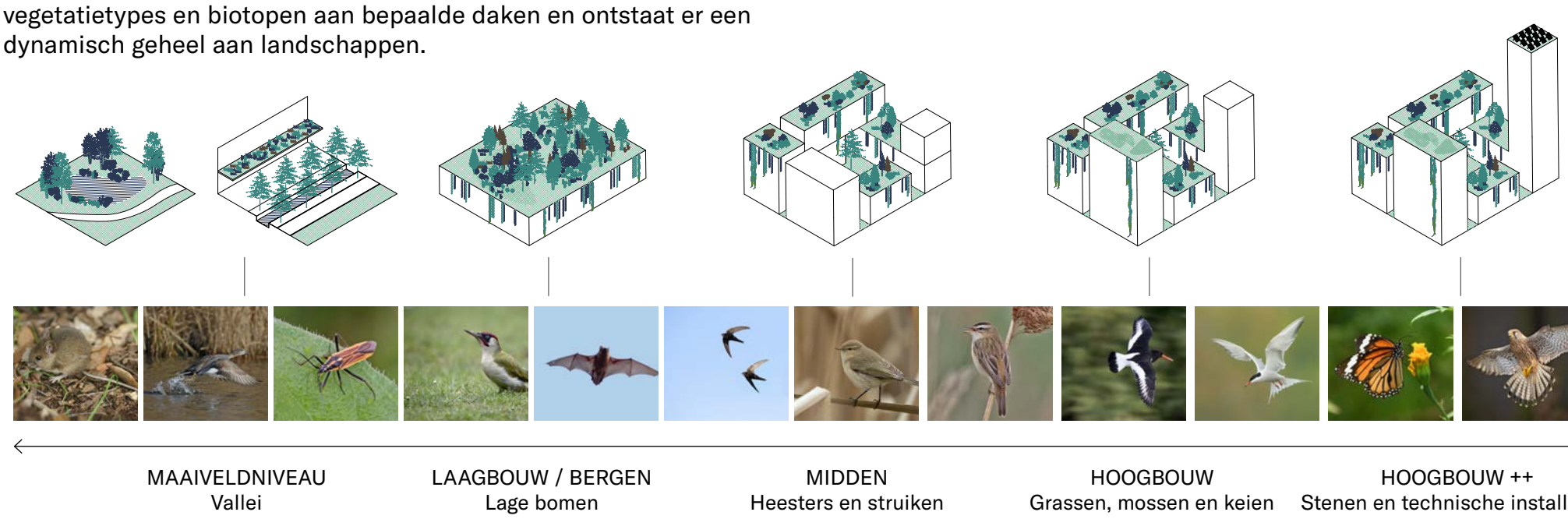
Gelaagd daklandschap en binnentuinen

Een verticale gelaagdheid van vegetatie

Het Holterbergdistrict is één doorlopend landschap, waar de gevels en daken van de gebouwen integraal deel van uitmaken. Het parklandschap kan gezien worden als een vallei in een berglandschap, waar de beplantingen variëren naarmate de hoogte. Deze verticale gelaagdheid aan beplantingen koppelen we aan het dakenlandschap.

In de vallei worden natte, bosachtige landschappen met onderbegroeiing aan het daklandscap gekoppeld. Hoe hoger het dak, hoe lager beplantingen worden en de landschappen ruiger worden. Dezelfde principes worden toegepast in het gebied: hoe hoger de daken, hoe lager de beplantingen. Zo worden specifieke vegetatietypes en biotopen aan bepaalde daken en ontstaat er een dynamisch geheel aan landschappen.

De volgende lagen worden onderscheiden:
1. Maaiveld (publiek) BG +0
   Een drassig en glooiend landschap met dichtbegroeide beplantingen
2. Verhoogde binnentuinen (semi-privaat) BG +05
   Lagere bomen, heesters en struiken
3. Daken BG +11 (privaat)
   Struiken en grassen
4. Daken BG +20 (privaat)
   Grassen, mossen en keien
5. Daken BG +35 (privaat)
   Stenen en technische installaties

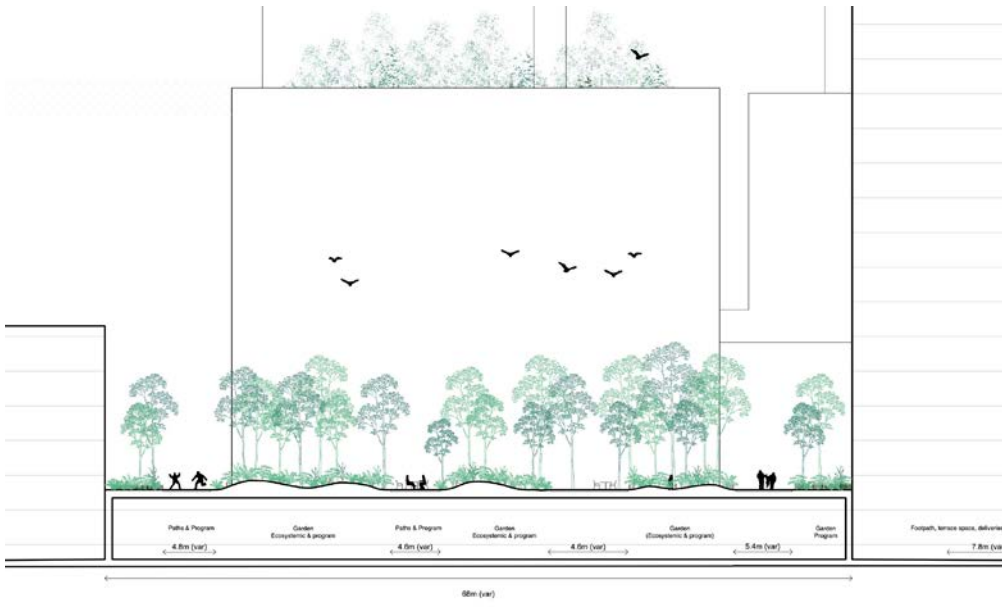


Verticale gelaagdheid van landschappen in het Holterbergdistrict

Verhoogde tuinen als intieme binnentuinen

De verhoogde binnentuinen, typerend voor het Holterbergdistrict worden omsloten door hoogbouw. Het zijn de centrale binnentuinen voor de gebruikers en bewoners van de bouwblokken.
De tuinen zijn ‘verhoogd’ omdat ze zich bovenop de interne fietsenstallingen bevinden. Er wordt een krachtig landschap gecreëerd bovenop het dak.

De binnentuin is een intieme en rustige tuin, waar de gebruiker zich ver uit de stad waant. Omgeven door hoogbouw, zal het een schaduwrijke tuin zijn. Er ontstaat een schaduwbos, met wilde en biodiverse planten die terug te vinden zijn in het onderbos. Daartussen lopen slingerende paden die de verschillende toegangen tot de gebouwen verbinden en ontmoetingsplekken creëren. Er wordt ingezet op maximaal groen, dat betekent minimaal 75% van het oppervlak. Eenmaal een bouwblok meer concreet wordt, kan het programma van elke verhoogde binnentuin afgestemd worden op de specifieke behoefte van de gebruikers.

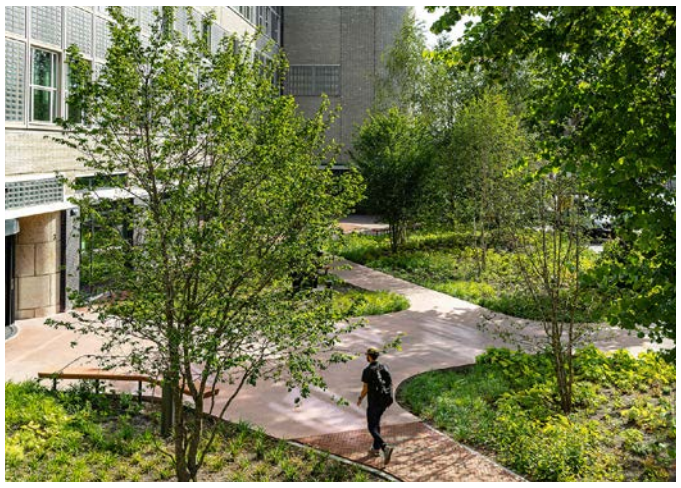




Schaduwbos met diverse beplanting



Groene oase midden in de stad



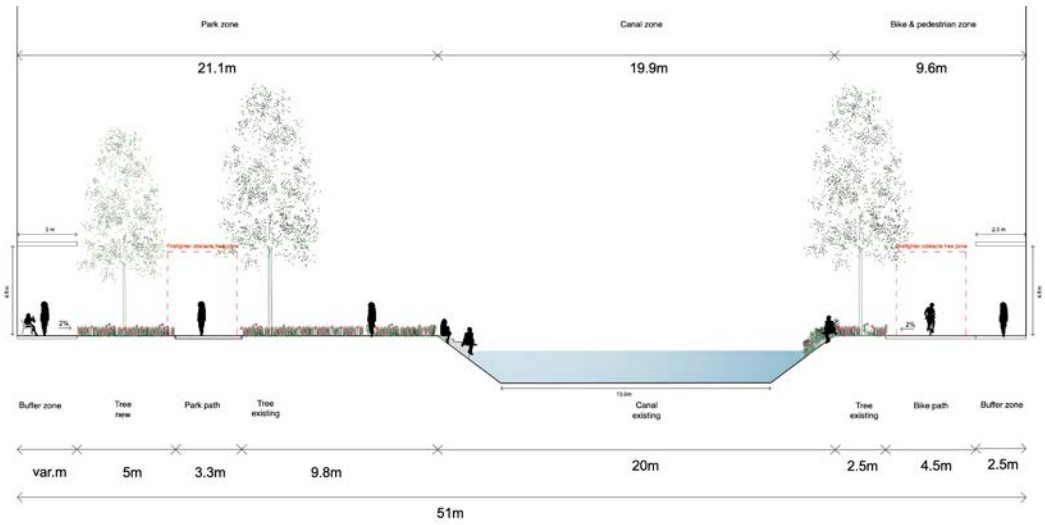
Een padensysteem begeleidt de bewoner en bezoeker

Een opwaardering van de Molenwetering

De Molenwetering bevindt zich in het Weteringkwartier, het midden van het plangebied en vormt de verbinding tussen de Amstelscheg en de Bijlmer. Deze as heeft zowel een verbindings- als parkfunctie. Enerzijds is het een belangrijke fiets- en wandelverbinding met ruimte voor een slingerend fiets- en wandelpad, anderzijds heeft de Molenwetering een belangrijke recreatieve en ecologische functie.

De verbinding met de omliggende gebieden is essentieel, wat de ontwerpopgave groter maakt dan alleen het Holterbergdistrict. Dit zal in samenhang met de omliggende gebieden en de brug over de A2 die de verbinding naar de Amstelscheg vormt verder uitgewerkt worden. Zo kan er een prachtige recreatieve en functionele oost-west route ontstaan langs deze waterrijke natuur.
Voor de recreatieve en ecologische functie wordt ingezet op het vernatuurlijken van de oevers. De bestaande bomenrijen worden verder verrijkt met waterminnende soorten. Daarnaast zal de Molenwetering een aangename verblijfsplek zijn in het park. Centraal worden de oevers toegankelijk gemaakt door het voorzien van vertrappingen. Ook zal een brug beide parkdelen met elkaar verbinden en vormt de Molenwetering een verbindend element.

De ecologische verbinding die de Molenwetering vormt vraagt speciale aandacht wat betreft de precieze inpassing en combinatie met een recreatieve waarde. Dit wordt in het vervolg op het investeringsbesluit uitgewerkt.



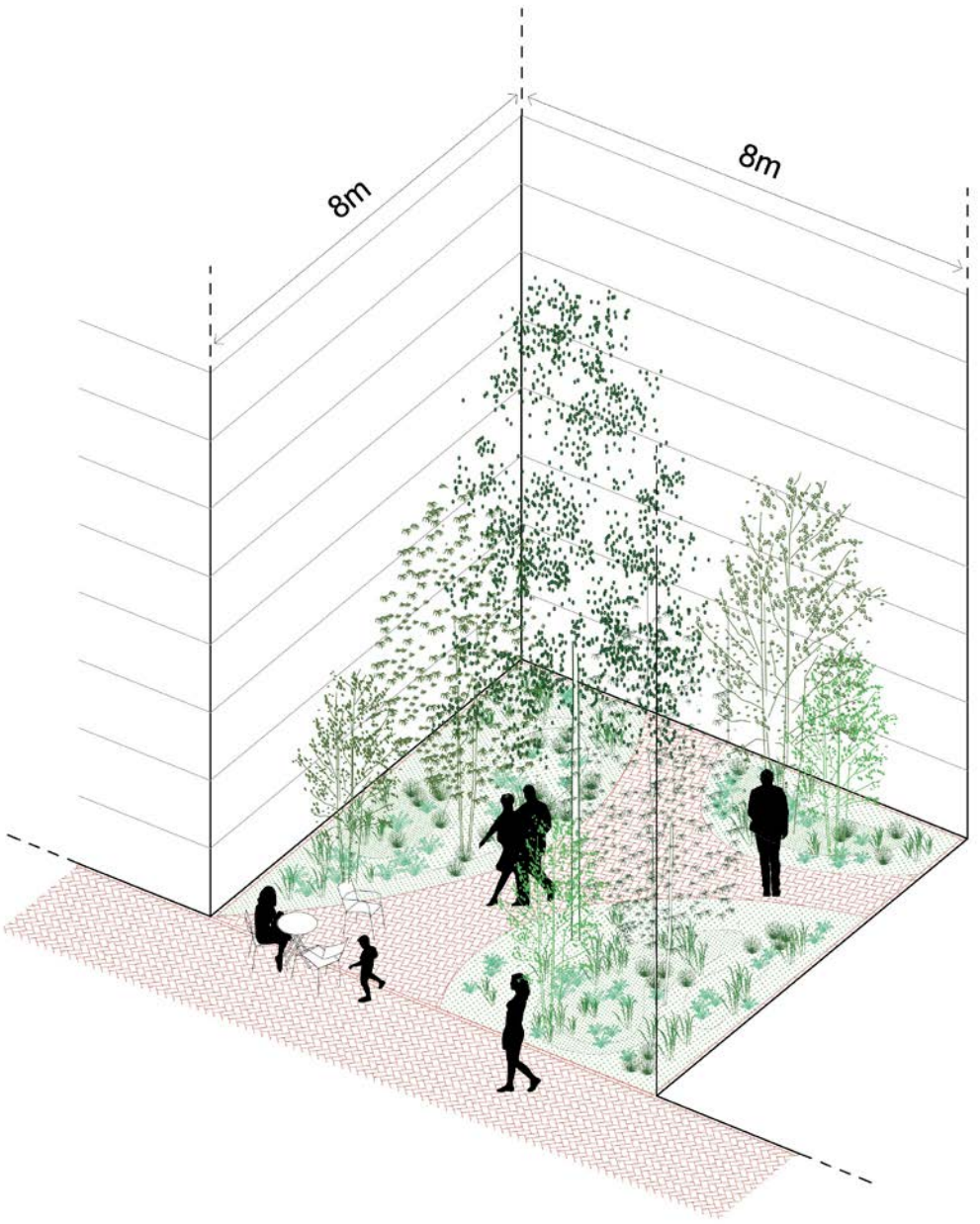

Kanaaloever als plek om te verblijven

P.O.P.S. als miniatuurlandschappen

Een karakteristiek onderdeel in het hele plangebied zijn de P.O.P.S. (privately owned public space): dit zijn publiek toegankelijke open en groene ruimtes die de bouwblokken onderbreken en deel uitmaken van de publieke ruimte. De lengte van de bouwblokken bepaalt het aantal P.O.P.S. Zo mag (afhankelijk van de positie van het gebouw in het plangebied) een gevel max 70m of 100m lang zijn totdat een P.O.P. noodzakelijk is.

De P.O.P.S. passen altijd bij de omringende functie terwijl ze tegelijkertijd altijd visueel eruit springen, P.O.P.S have to POP! Het zijn wilde karakteristieke kunstwerken met contrasterende kleuren, schaduwtuinen, of verticale groenzones, waarin je een variatie aan boomsoorten en beplanting kan vinden: bomen, heesters en kruidachtigen. Ook hier zal een microreliëf een dynamiek geven aan de P.O.P.S. en een grote ecologische waarde geven.

Om de P.O.P.S. te activeren worden de P.O.P.S. ingericht als intieme ontmoetingsplekken die publiek toegankelijk zijn en dus niet volledig worden afgesloten. Afhankelijk van de context worden deze ingericht met meubilair, verlichting, gevelgroen of een kunstwerk. Fietsenstallingen worden hier niet voorzien.
Daarnaast kunnen de P.O.P.S. functioneren als toegangen tot de gebouwen en zullen verharde zones nodig zijn. Deze verharding is maximaal doorlatend.

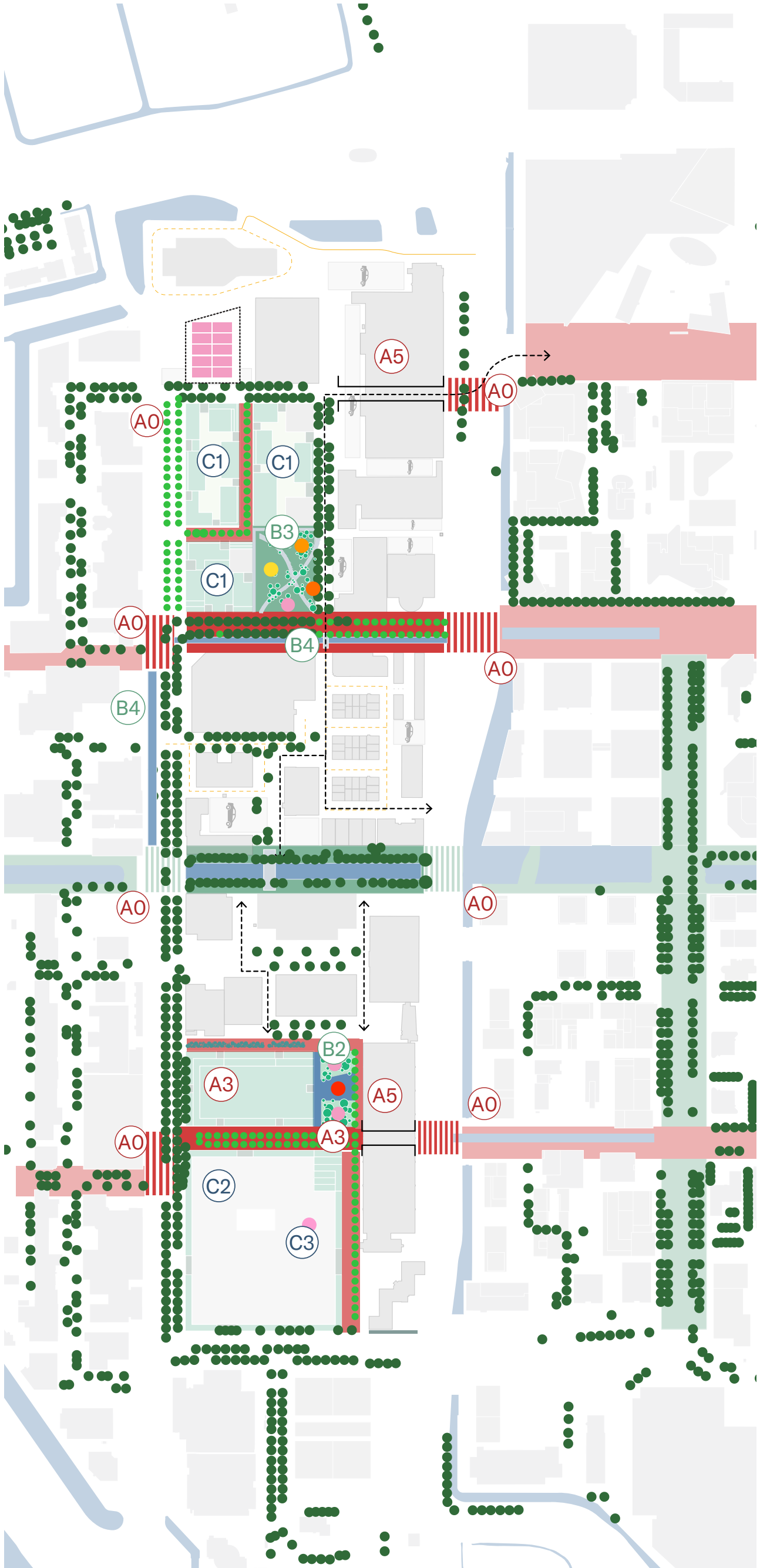


Eerste Ontwikkelstap

De Eerste Ontwikkelstap is een eerste successie, waarbij oud en nieuw intensief samenwerken en richt zich op een maximale verbinding met de omgeving van Amsterdam Zuidoost door diverse ingrepen:

De realisatie van de dreven en de Oost-westverbindingen versterken de verbinding met de context.

- De Arenakwartier wordt kwalitatief verbeterd door het introduceren van open water in de Hoogoorddreef en de aanleg van het Hoogoordpark, die de Eerste Ontwikkelstap met Bullewijk en ArenApoort verbindt.
- Het vergroenen en activeren van de Molenwetering met een kwalitatieve wandel- en fietsverbinding, die een nieuwe continuïteit krijgt in Amstel III.
- Een tijdelijke brug over het kanaal en nieuwe tijdelijke routes verbinden noord en zuid, verbeteren de doorwaadbaarheid van het gebied en versterken de verbinding met Amsterdam Zuidoost.
- Het Stapelkwartier wordt geactiveerd door de ontwikkeling van het Karspelplein, met levendige activiteiten zoals urban sports, en een doorgang die aansluit op de Karspeldreef.
- Er wordt ingezet op een optimale oversteekbaarheid van de Holterbergweg en Lemelerbergweg, evenals tijdelijke doorsteken om het Holterbergdistrict beter te integreren met de omgeving.
- Verhoogde intieme binnentuinen vergroenen de bouwblokken, en dragen bij aan het nieuw toegevoegde ecosysteem.
- De daken van de eerste bouwblokken worden vergroend als onderdeel van het gelaagd dakenlandschap.



Legenda

Stadslandschap
- A0 Oversteekbaarheid HBW en LBW
- A2 Hoogoorddreef
- A3 Karspeldreef
- A5 Tijdelijke doorsteek Entree
- A5 Tijdelijke doorsteek Karspeldreef

Parklandschap
- B2 Karspelplein
- B3 Hoogoordpark
- B4 Open water
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen

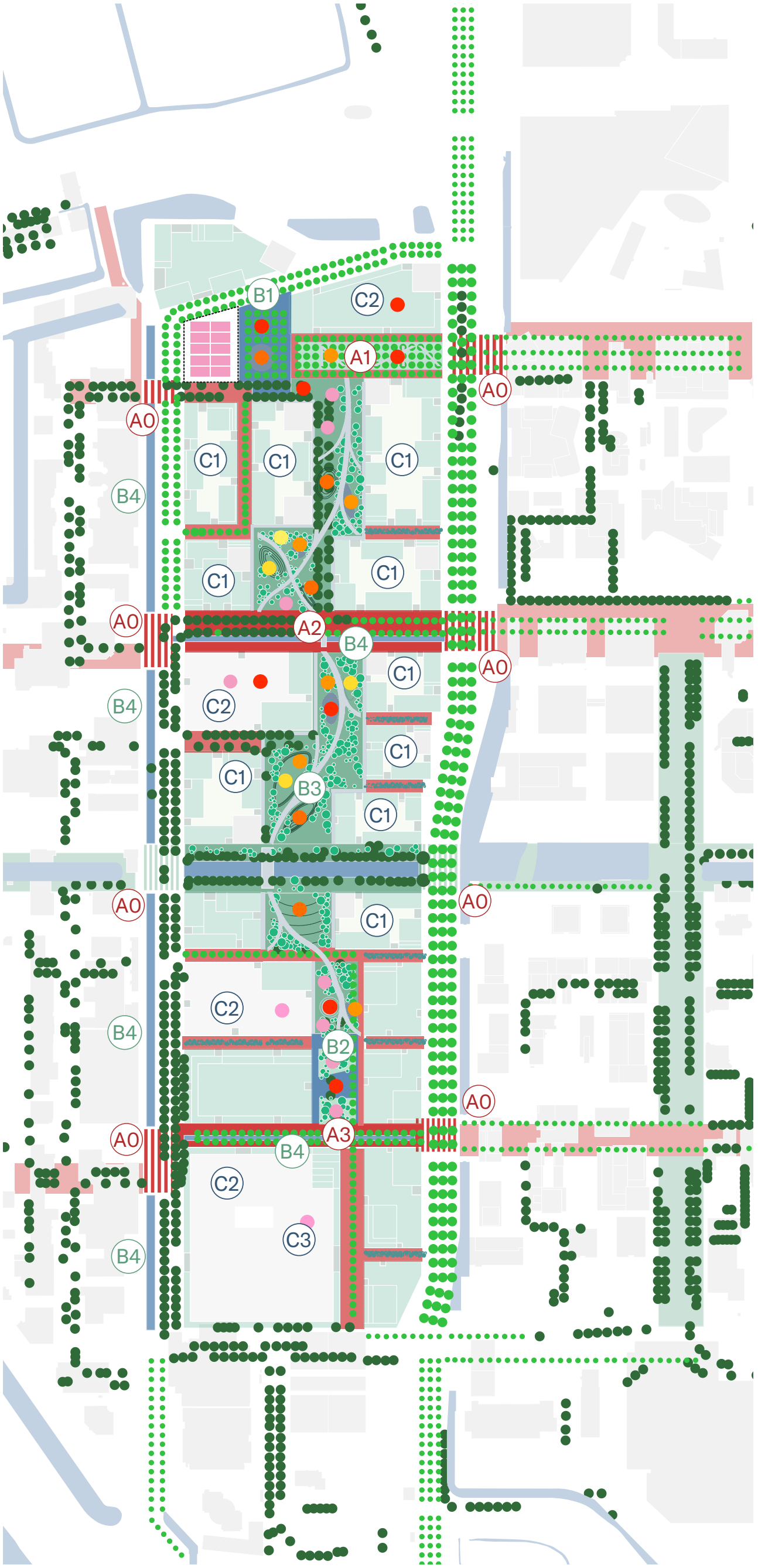
Daklandschap
- C1 Verhoogde binnentuinen
- C2 Activatie daken
- C3 Realisatie pakhuis

Zoekzones bijzonder programma
- GS Georganiseerde sporten
- PS Publiek sporten
- SV Speelveld
- SP Speelterrein
- KC Buitenruimte integraal kindcentrum
- KD Buitenruimte kinderdagverblijf

Doorkijk

De doorkijkfase geeft inzicht in hoe successie evolueert naar een continue landschapspark, waarin de lanen, het park en de daken samen een leefbaar, dynamisch en robuust Holterbergdistrict vormen.

- De Entree en het Entreeplein in het Arenakwartier functioneren als een groene toegangspoort, met een dynamische invulling die aansluit bij het actieve karakter van ArenAboulevard.
- Het park als glooiend landschap met natuurlijke gradiënten in de beplanting en windluwe verblijfsplekken. Een gevarieerde mix van inheemse bomen zorgt voor verkoeling en biodiversiteit.
- Een slingerend padensysteem verbindt de verschillende soorten bijzonder programma in het park: speelvelden, speelterreinen en publieke sportfaciliteiten activeren het Holterbergdistrict als onderdeel van de beweegvriendelijke stad.
- Open water in de Hoogoorddreef, Karspeldreef en Lemelerbergweg, verbonden met bestaande waterstructuren, verbinden het nieuwe integraal watersysteem aan elkaar.
- De dreven zijn ruimtelijke structuren die autovrij of autoluw zijn, en verbinden het gebied met de grotere context van Amsterdam Zuidoost.
- De inprikkers worden ingericht als erf, met lineaire wadi's. Ze versterken de verbinding van het park met de omgeving en zijn hoofdzakelijk voor fietsers en voetgangers.



Legenda

Stadslandschap
- A0 Oversteekbaarheid HBW en LBW
- A1 Entree
- A2 Hoogoorddreef
- A3 Karspeldreef

Parklandschap
- B1 Entreeplein
- B2 Karspelplein
- B3 Park
- B4 Open water
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen

Daklandschap
- C1 Verhoogde binnentuinen
- C2 Activatie daken
- C3 Realisatie pakhuis

Zoekzones bijzonder programma
- GS Georganiseerde sporten
- PS Publiek sporten
- SV Speelveld
- SP Speelterrein
- KC Buitenruimte integraal kindcentrum
- KD Buitenruimte kinderdagverblijf

1.3 MOBILITEIT

Mobiliteitsstrategie

Amsterdam prioritiseert langzaamverkeer t.b.v. duurzame bereikbaarheid, het Holterbergdistrict wordt hét voorbeeld hoe dat hand in hand kan gaan met het faciliteren van zwaardere verkeersstromen. Het gebied wordt daarmee bestempeld als een duurzame en functionele wijk voor zowel inwonenden als werkenden. Dit wordt bereikt door de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten, het aansluiten op bestaande routes en logische loop- en fietsroutes naar OV haltes te faciliteren. Tegelijkertijd wordt dusdanig ook de bereikbaarheid voor auto's, logistiek en vrachtverkeer waar nodig gegarandeerd.

De bestaande OV haltes aan de Holterbergweg ter hoogte van de Hoogoorddreef hebben een goede ligging en de nieuwe bushalte aan de Holterbergweg (die verplaatst wordt van de Hondsrugweg) zal de bereikbaarheid van het zuidelijke deel versterken.

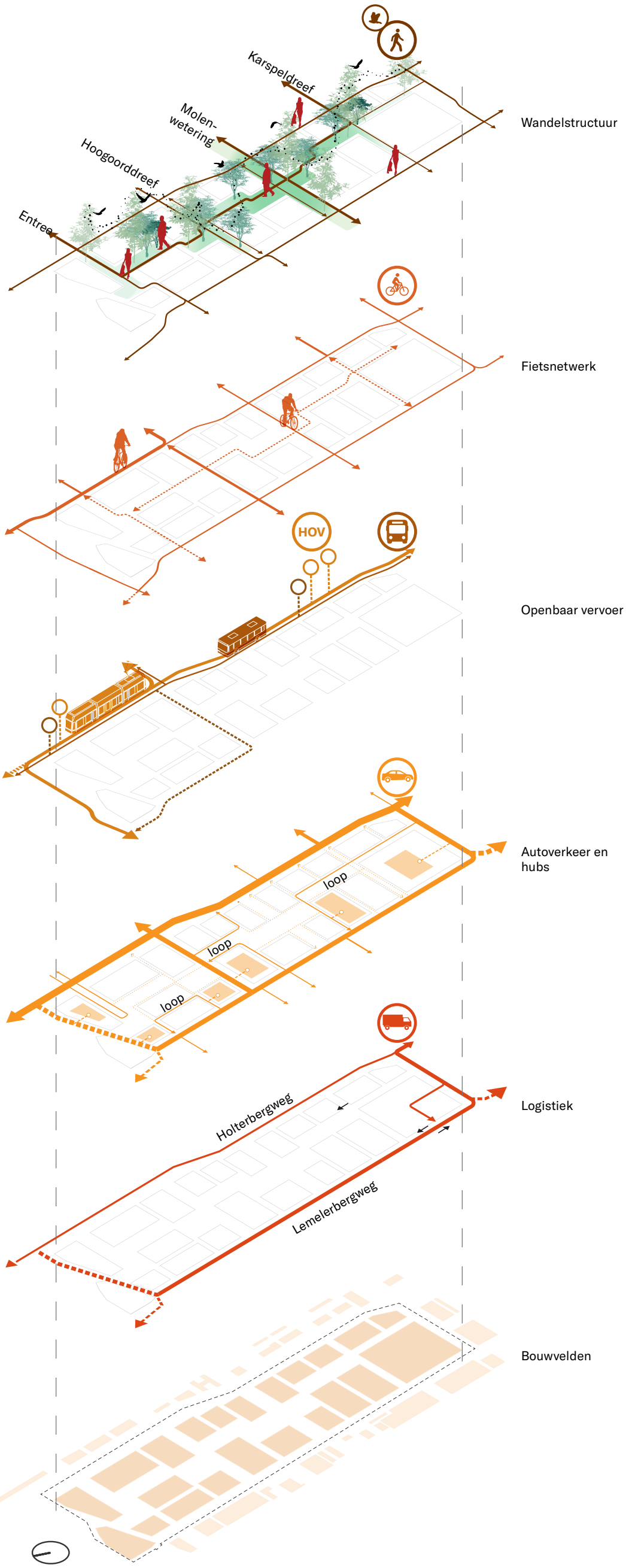
De Entree, Hoogoorddreef, Karspeldreef en Molenwetering versterken en vergemakkelijken de bewegingen van langzaam verkeer tussen het plangebied en de ArenApoort en Bullewijk. Op deze manier worden de routes naar de stations aantrekkelijker en komen ze gevoelsmatig dichterbij te liggen. De dreven maken ook de verbindingen richting het westen compleet waar ook een belangrijke noord-zuid fietsroute loopt. De introductie van een nieuwe recreatieve route langs de Molenwetering creëert een aangename wandel- en fietservaring door het Amstelgebied en verbindt het plangebied met de stations Bullewijk en ArenaPoort in het oosten en met de Amstelscheg in het westen, via een voorgestelde fietsbrug over de A2.

De grootse concentratie gestapelde bedrijvigheid bevindt zich aan de Lemelerbergweg zodat het zware logistieke verkeer grotendeels buiten om het plangebied rijdt. Op dezelfde manier zijn de parkeerfaciliteiten en wijkondersteunende functies zoals pakket service punten bereikbaar via de Lemelerbergweg en de Hoogoorddreef.

Binnen het plangebied geldt met uitzondering van de Karspeldreef en de Hoogoorddreef eenrichtingsverkeer voor gemotoriseerde verkeersstromen, en wordt er alleen voor doelgerichte activiteiten gebruik gemaakt van de verharde woonerven, op die manier ontstaat er meer ruimte voor fietsers, voetgangers, verblijven en vergroening. Een aantal mobiliteitsloops zorgen dat de bouwblokken van ten minste 1 zijde logistiek worden bediend. Het Park wordt telkens aan één zijde ontsloten door een mobiliteitsloop en aan de andere zijde door een parkstraat. Voor beide geldt, dat gemotoriseerde voertuigen er te gast zijn. In hoeverre deze straten van elkaar verschillen wordt in latere deeluitwerkingen verder uitgedetailleerd. Het Mobiliteitsplan Holterbergdistrict (zie bijlage 2) beschrijven de keuzes die op hoofdlijnen gemaakt zijn, en dient altijd als vertrekpunt voor verdere ontwikkelingen.

Twee extra ambities zijn als volgt:

- Toevoegen van een extra bushalte aan de Hoogoorddreef, danwel het voorzien van een halte ter plaatse van de Entree op lange termijn, die uiteindelijk ook het Lemelerbergdisrict zou kunnen dienen.
- De Holterbergweg na verloop van tijd transformeren naar een groene stadslaan met een lagere snelheid, meer veilige oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers en mogelijk een HOV-lijn.

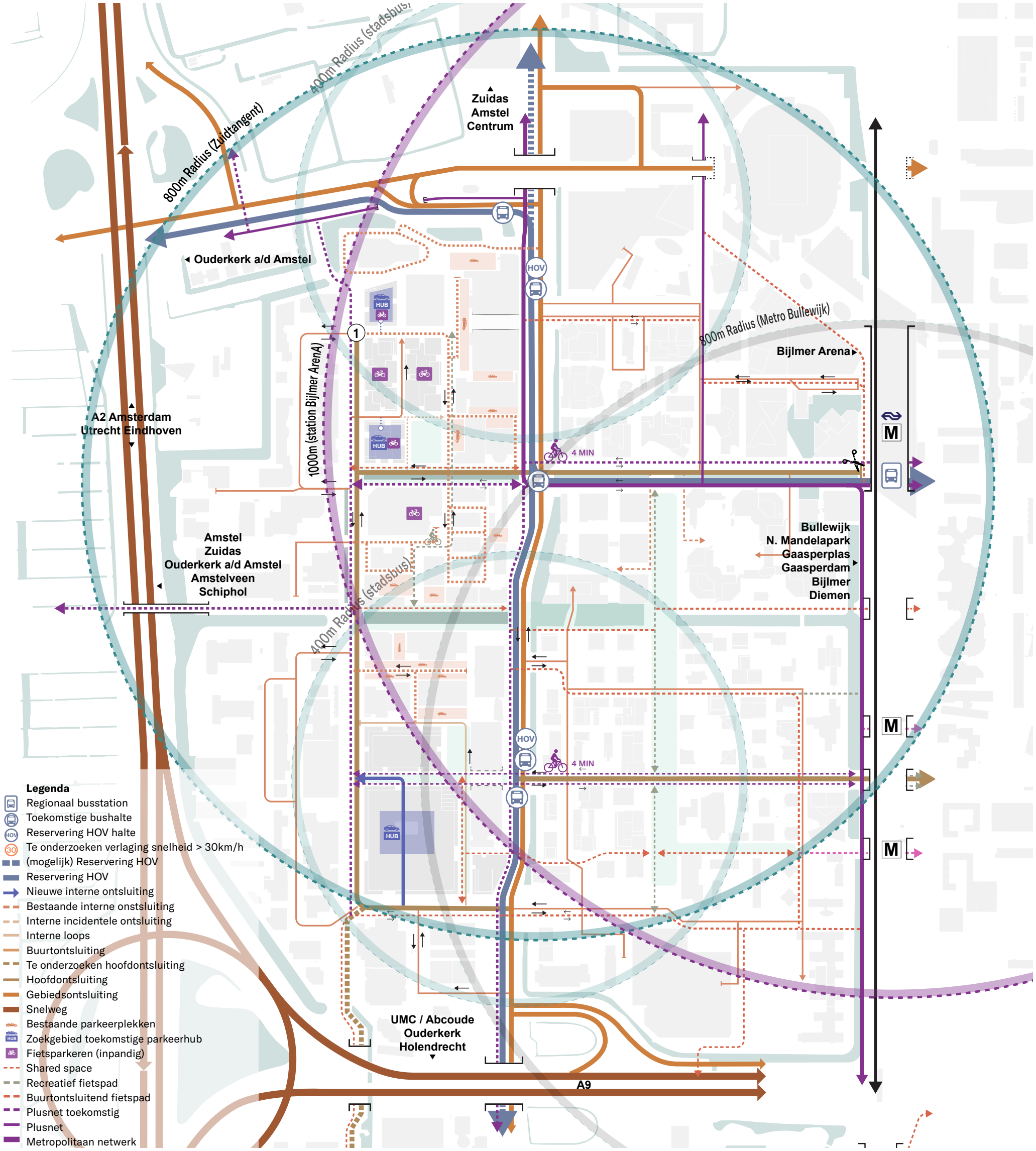


Mobiliteitsstrategie op hoofdlijnen

Eerste Ontwikkelstap

Voor de Eerste Ontwikkelstap is het essentieel dat het gebied vanaf het begin goed verbonden is met de omgeving via aantrekkelijke routes naar het openbaar vervoer en dagelijkse voorzieningen. Tegelijkertijd moeten de bestaande bedrijven goed bereikbaar blijven, waarbij de Lemelerbergweg een centrale rol speelt in de organisatie van logistiek en toegang, en de bestaande wegen i.r.t. functionaliteit maximaal behouden worden. Zo sluit bijvoorbeeld de nieuwe logistieke lus van Eerste Ontwikkelstap noord aan op de Lemelerbergweg en Keienbergweg (1).

De uitmuntende bereikbaarheid vanuit zowel station Bijlmer-ArenA, het stadsbussennetwerk en in het bijzonder de Zuidtangent naar Haarlem, maakt dat met name de woningen ook al in de eerste ontwikkelstap sterk gericht kunnen worden op het OV. Ook geeft het een sterk fundament om de gebieden, zoals het beleid van de gemeente Amsterdam ook aangeeft, verder te verdichten en te benutten richting de toekomst.

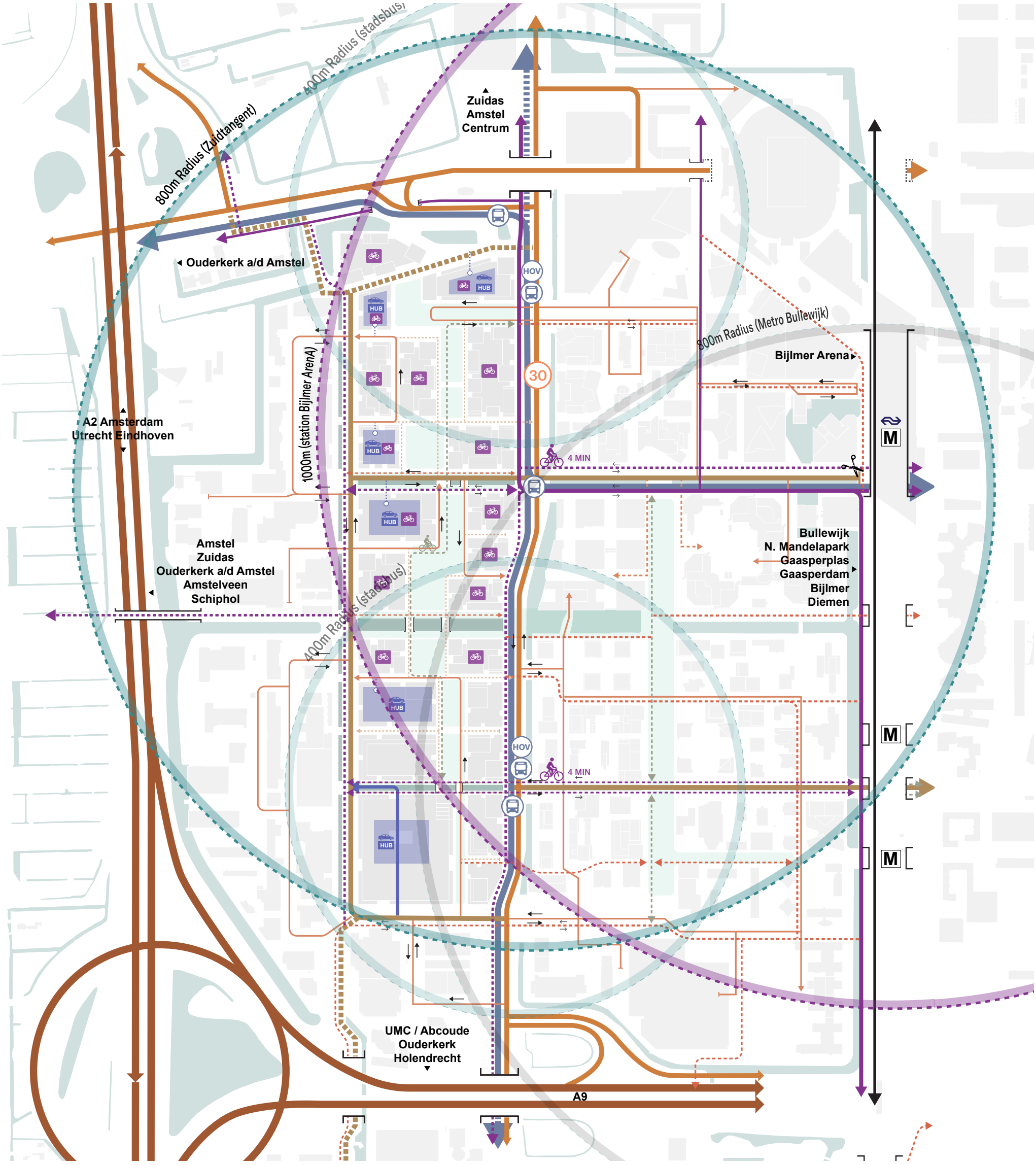


Ambitie voetgangers- en fietsers netwerk (elke stap een succes)

Doorkijk

Belangrijke oost-westverbindingen zoals de Entree, Hoogoorddreef, Molenwetering en Karspeldreef vormen de ruggengraat van de aansluiting op de bredere context. De geplande fietsbrug over de A2, als verlengde van de Molenwetering, doorbreekt de barrière van de snelweg en opent het gebied naar de westzijde. Met de geleidelijke verplaatsing van de focus naar langzaam verkeer en strategisch geplaatste parkeervoorzieningen ontstaat een toekomstbestendig gebied dat uitnodigt tot lopen, fietsen en verblijf.

Een nieuwe, meer recreatieve route door de reeks van parkjes binnen het gebied maakt het gebied goed doorwaadbaar, en wordt ingevuld met actief programma in de openbare ruimte die men extra stimuleert om te bewegen. Op de langere termijn zal met name het vrachtverkeer via de Lemelerbergweg geleid worden. Hiermee wordt de Holterbergweg ontlast. Door parkeerhubs met deelmobiliteit aan de westzijde te positioneren en doorgaand verkeer te beperken, ontstaat een toegankelijke, autoluwe wijk.



Ambitie auto’s en logistiek (elke stap een succes)

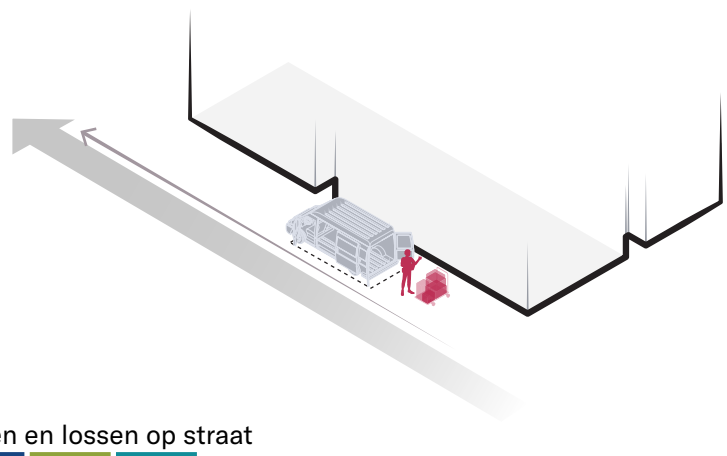
Logistieke bewegingen

De huidige bedrijven bestaan uit grote hallen van maximaal twee bouwlagen hoog die worden omgeven door bestrating met parkeerplekken en ruimte voor laden en lossen.

Het ontwikkelen van een sterk vergroend district met de focus op langzaam verkeer in combinatie met de intensivering van lichte industrie vraagt om een innovatieve en geïntegreerde aanpak, waarbij zowel de toegankelijkheid als de functie van het gebied wordt geoptimaliseerd zonder concessies te doen aan het autoluwe karakter.
Om deze ambities te bereiken zijn een aantal typologieën bedrijfsgebouwen ontwikkeld (deel 1.4) die afhankelijk van de locatie in het plangebied, de omliggende functies en de korrelgrootte een laden/lossen systeem hebben dat bij de context en functie past.

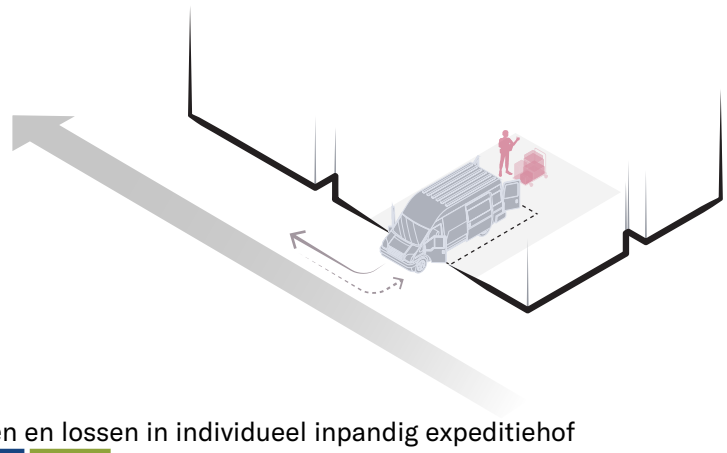
De schema's op de rechterpagina geven de verkeersstromen weer. Er komt een interne lus voor zwaarverkeer (vrachtwagens tot 18m), lussen voor logistieke bewegingen en inprikkers/parkstraten waar de focus ligt op specifieke en puur noodzakelijke verkeerbewegingen, zoals verhuizingen, bezorgdiensten en logistieke stromen die essentieel zijn voor het functioneren van de lichte industrie.





Laden en lossen op straat

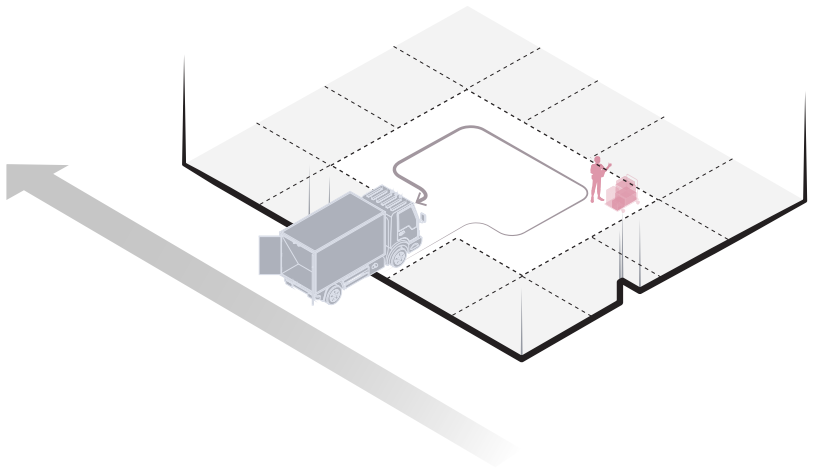




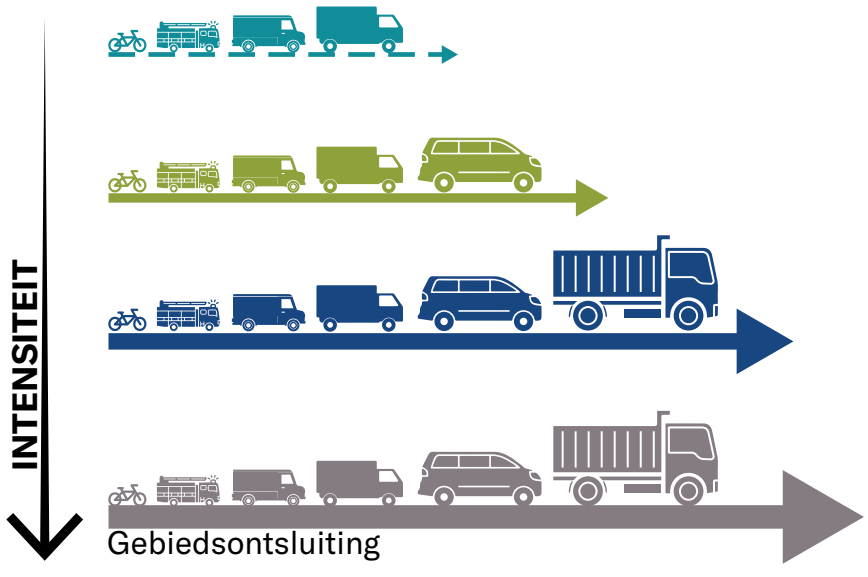
Laden en lossen in individueel inpandig expeditiehof



Aantrekkelijke openbare ruimte en gebouwplinten.



Laden en lossen in gedeeld inpandig expeditiehof





Logistieke bewegingen
- Auto
- Speciaal vervoer
- Verhuizingen
- Leveringen
- Nooddiensten

- Laden en lossen (zwaar)
- Laden en lossen (licht)



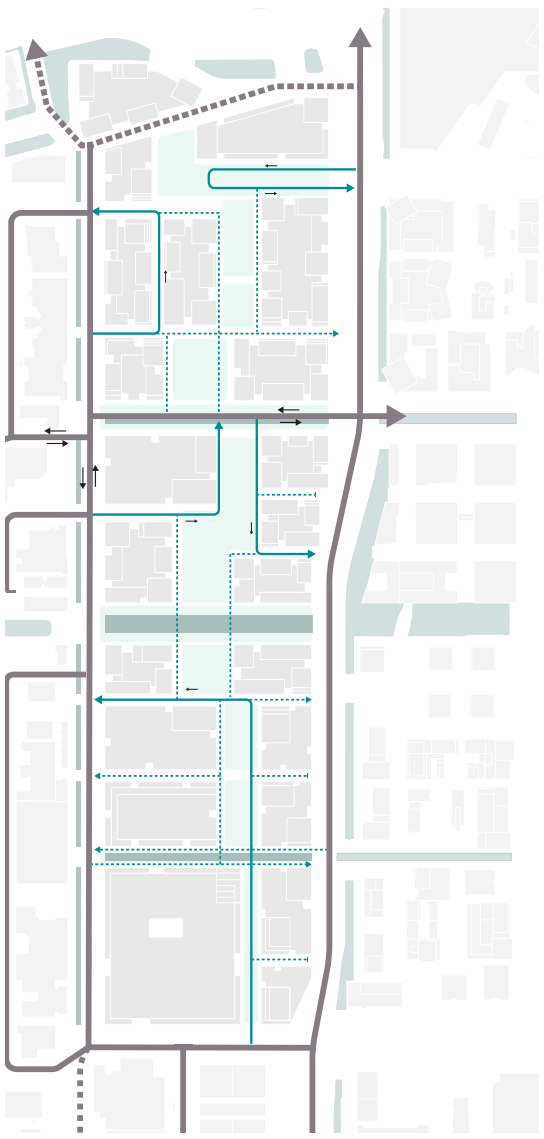
Straat met een duidelijke hiërarchie



Logistieke bewegingen
- Laden en lossen (middel)
- Auto
- Speciaal vervoer
- Verhuizingen
- Leveringen
- Nooddiensten



Straat waar verkeerstromen ‘gelijk’ zijn



Logistieke bewegingen
- Laden en lossen (licht)
- Auto (incidenteel)
- Speciaal vervoer
- Verhuizingen
- Leveringen
- Nooddiensten



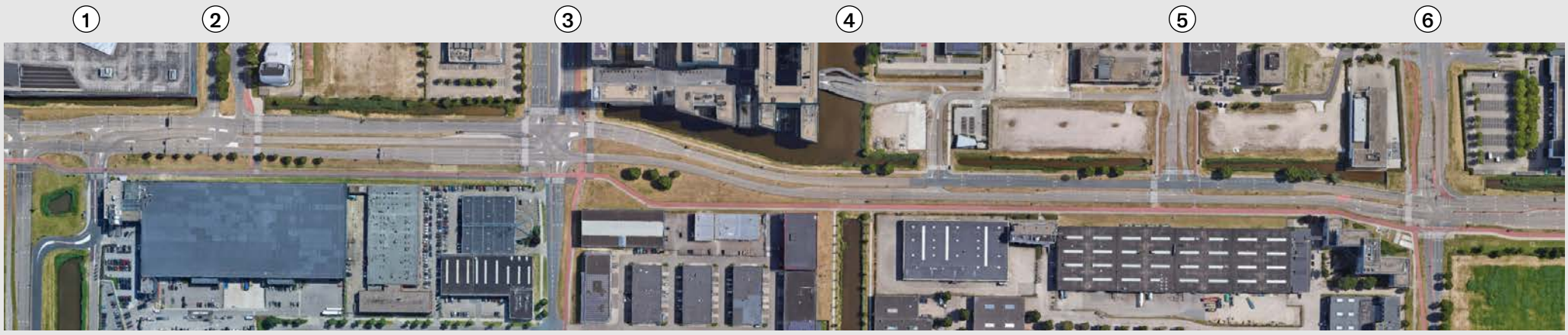
Straat waar langzaam verkeer dominant is

Oversteekbaarheid Holterbergweg (ambitie)

Dit kader schetst de ambitie vanuit het Holterbergdistrict wat betreft de oversteekbaarheid van, en de rijsnelheid op de Holterbergweg. Ook wordt er een suggestie gedaan om op de langere termijn ruimte te maken voor hoogwaardig openbaar vervoer zoals een tram. De besluitvorming op deze onderwerpen is geen onderdeel van deze nota, maar uitgangspunten hieromtrent komen voort uit het beleid van de stad en bijvoorbeeld het Mobiliteitsplan Zuidoost. Op dit moment is de rijsnelheid op de Holterbergweg 50 km/u.

De oversteekbaarheid van de Holterbergweg is onderzocht om de barrièrefunctie van deze weg te verminderen en een betere verbinding te creëren tussen het gebied, de ArenAPoort en Amstel III. Ondanks dat de Holterbergweg deels buiten het projectgebied ligt is het al verstandig om vanaf het begin rekening te houden met nieuwe voetgangers- en fietsoversteek plekken, waaronder zebrapaden en duidelijke markeringen om de toegankelijkheid voor langzaam verkeer te verbeteren. Dit draagt niet alleen bij aan een betere doorstroming, maar ook aan het gevoel van nabijheid en de veiligheid en het comfort van voetgangers en fietsers.

In de Doorkijkfase is een meer ingrijpende maatregel genomen met het gedeeltelijk of geheel verlagen van de maximumsnelheid op de Holterbergweg naar 30 km/u. Deze verlaging zal de verkeersveiligheid aanzienlijk verbeteren, het oversteken van de weg vanzelfsprekender en aangenamer maken en de verbinding met de ArenA Boulevard en station Bijlmer-ArenA versterken.



Bovenaanzicht van de Holterbergweg


1. Burgemeester Stramanweg



2. de Entree

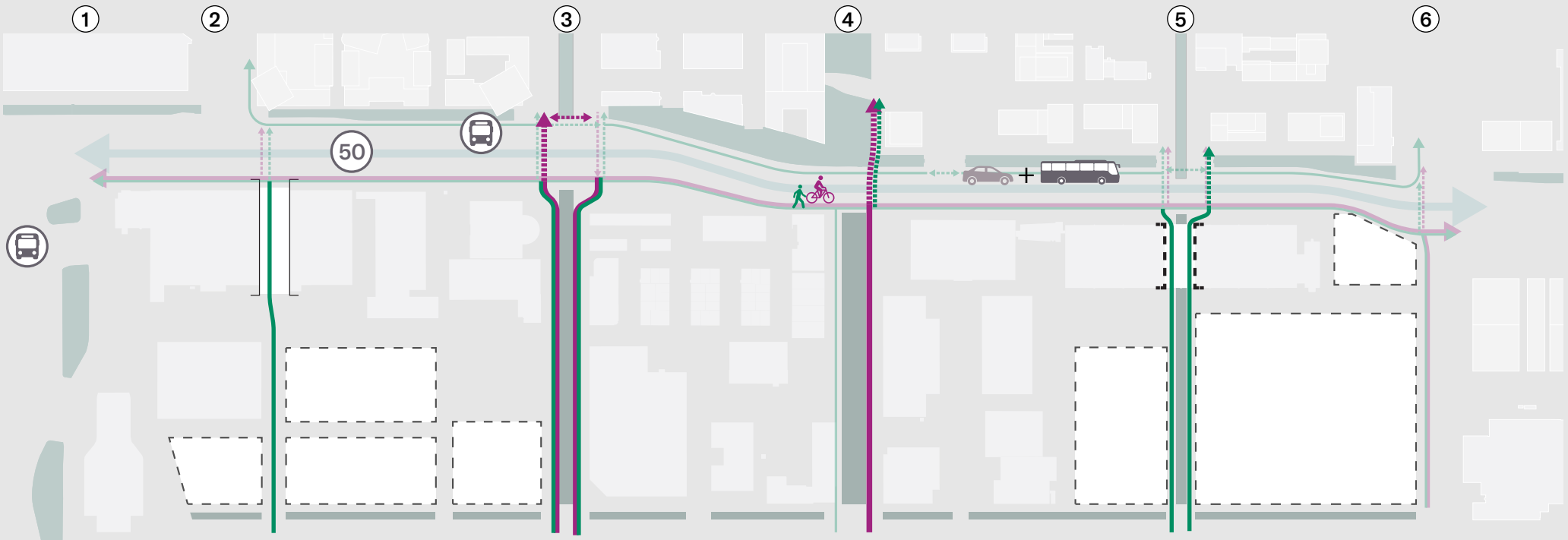

3. Hoogoorddreef


4. Molenwetering


5. Karspeldreef


6. Laarderhoogtweg

Het Holterbergdistrict ligt op alle afbeeldingen aan de rechterzijde.

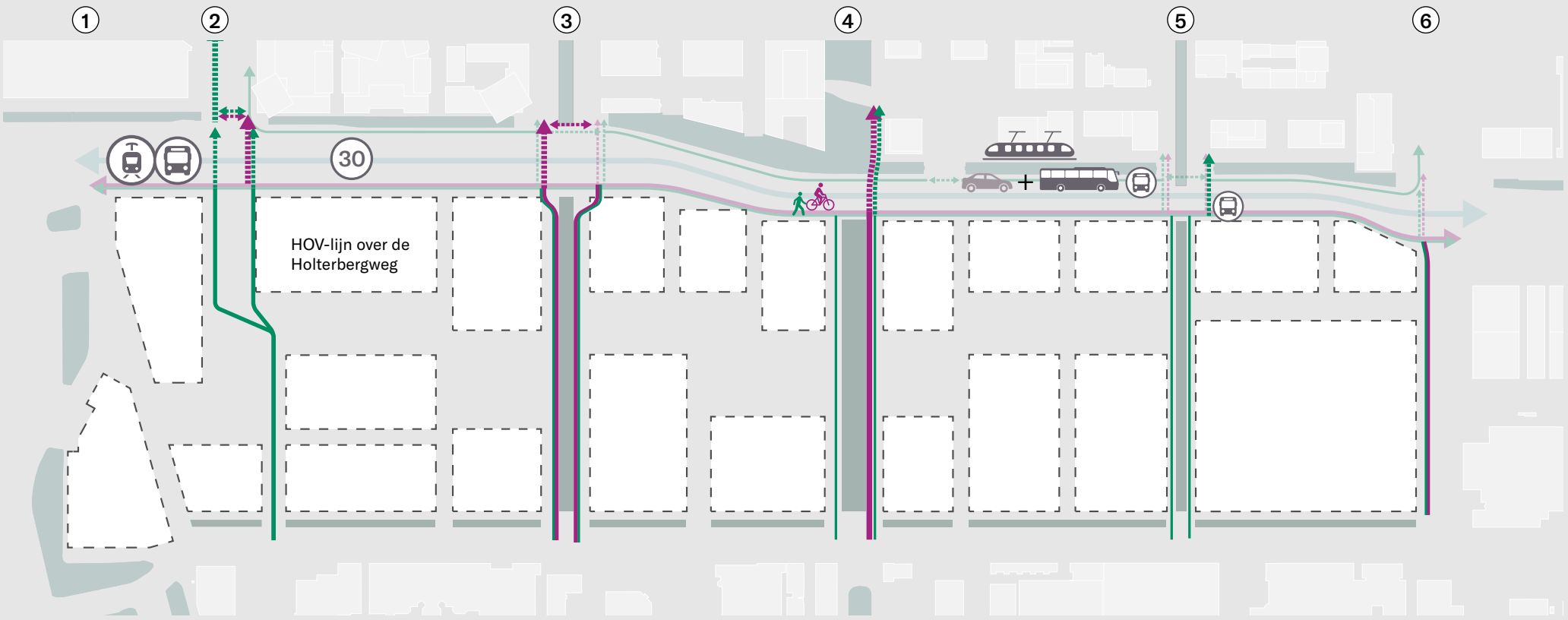


Eerste Ontwikkelstap

- Snelheid Holterbergweg is 50km/uur
- Introduceren van een verbinding naar de Holterbergweg door/over bestaand gebouw (2 en 5)
- Extra oversteekplaats voor fietsers bij de Hoogoorddreef (3)
- Fiets- en voetganger oversteekplekken maken in het verlengde van de Molenwetering als aansluiting op de toekomstige fietsbrug over de snelweg (4)
- Voetgangers oversteekplek toevoegen bij de Karspeldreef (5)
- Verleggen van het fietspad Laarderhoogtweg naar de zuidelijke zijde indien dit aansluit op wijzigingen in de omliggende profielen (6)

Legenda

- Bestaand zebrapad (voetganger)
- Bestaand oversteekpunt (fiets)
- Nieuw zebrapad (voetganger)
- Nieuw oversteekpunt (fiets)



Doorkijk

- Afwaardering van de snelheid Holterbergweg naar 30km/uur
- Introduceren van een HOV-lijn over de Holterbergweg
- Extra voetgangers oversteekplaats bij de Entree (2)

1.4 KWARTIEREN EN IDENTITEIT

Identiteit

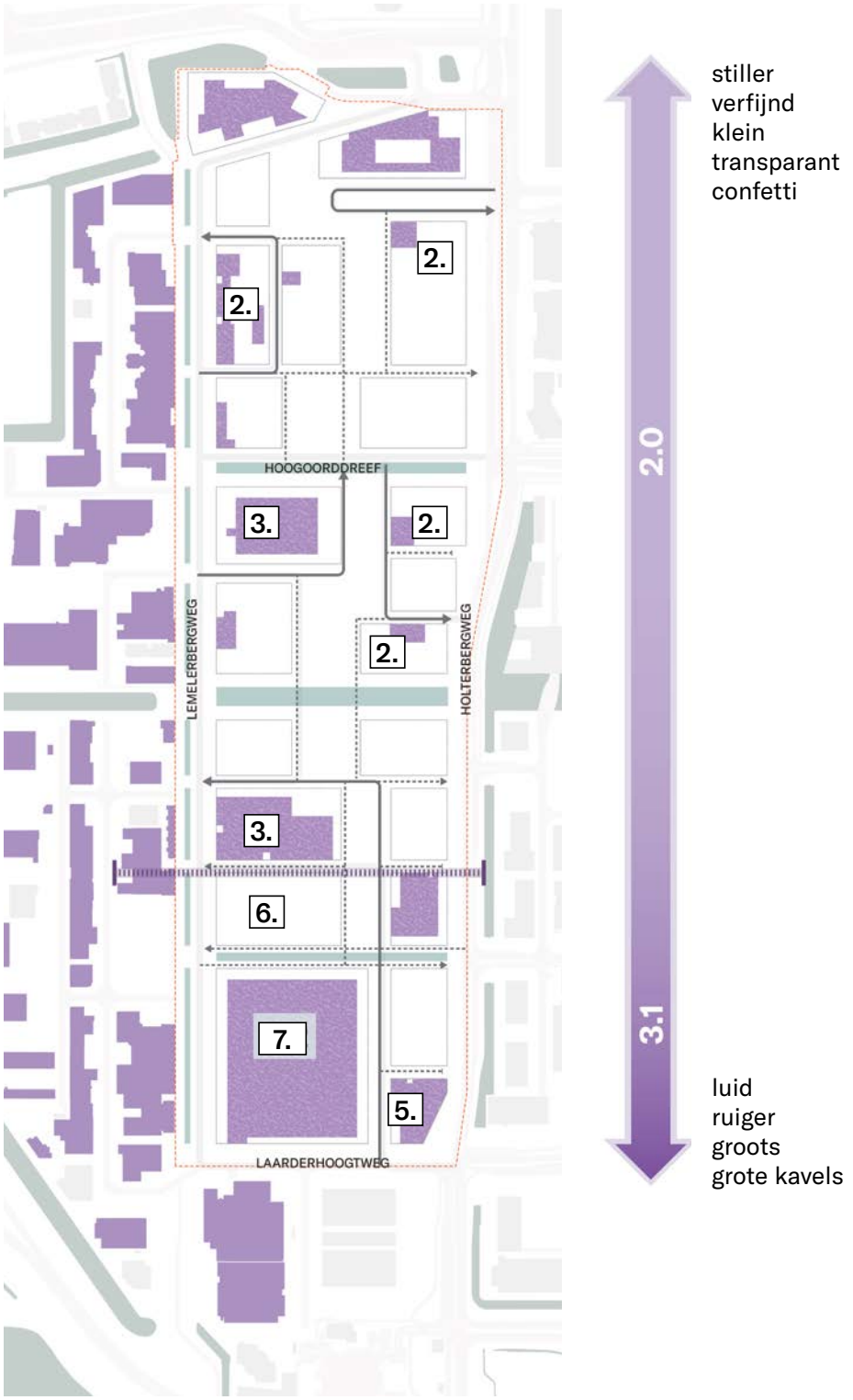
Het Holterbergdistrict transformeert tot een bruisende, hoogstedelijke locatie die voortbouwt op haar bestaande identiteit van het ondernemerschap: produceren en maken. Dit onderscheidt het gebied van andere ontwikkelingsgebieden zoals ArenAPoort en Amstel III en zorgt voor een unieke, aanvullende functie binnen het centrumgebied Zuidoost. De combinatie van bedrijvigheid, ondersteunende diensten en maatschappelijke voorzieningen maakt het Holterbergdistrict tot een waardevolle toevoeging aan de stad.

Het Holterbergdistrict staat voor de opgave om 150% meer bedrijfsruimte te realiseren. Stadsverzorgende bedrijvigheid is essentieel voor het functioneren van de stad en hoort idealiter dicht bij de bewoners. De meeste bedrijven zijn nu 100–500 m^2 groot en geclusterd in horizontaal georganiseerde complexen. In de toekomst kunnen deze bedrijfsruimten worden gecombineerd met woon- en werkprogramma's of worden gestapeld met andere functies. Clustering bevordert samenwerking, efficiëntie, verduurzaming en circulaire ketens. Het Holterbergdistrict ontwikkelt zich zo tot een ondernemend en innovatief gebied, waar bedrijven collectief voorzieningen delen zoals showrooms, opslag of kantines.

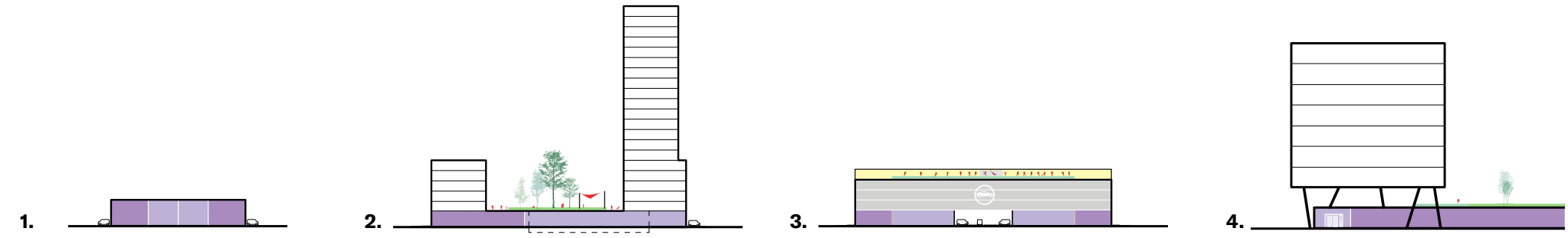
Bedrijvigheid wordt in het gebied gecombineerd met commerciële of maatschappelijke functies in de plint, zoals een bakker met broodjeszaak, een brouwerij met café, of een platenpersfabriek met disco. Deze mengvormen leveren ook waardevolle stage- en werkplekken op.

De Eerste Ontwikkelstap realiseert gestapelde bedrijvigheid in het Stapelkwartier (zie volgende hoofdstuk 'Drie kwartieren') en hiermee maakt ruimte vrij voor nieuwe ontwikkelingen in het noorden. In de Doorkijk wordt bij de Entree een gebouw voorzien met lichte industrie, showrooms en transparante plinten, aangevuld met horeca en commerciële functies.

De diagrammen tonen verschillende organisatiemodellen die mogelijk zijn voor bedrijvigheid. Afhankelijk van de schaal wordt logistiek in- of uitpandig opgelost en worden faciliteiten gedeeld.



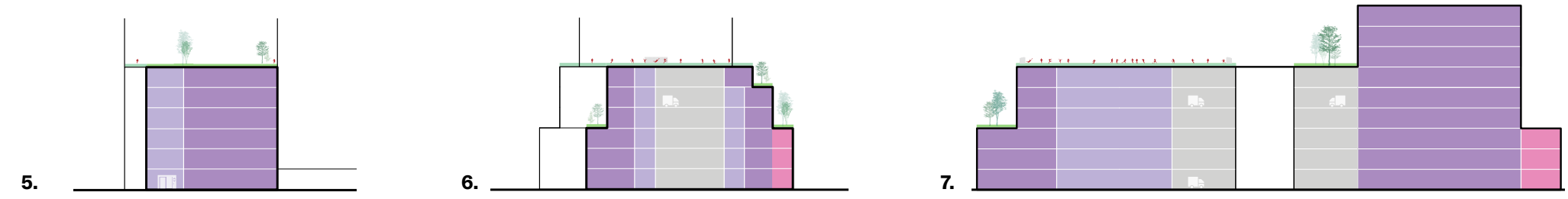
Schematische weergave van mogelijke verdeling lichte bedrijvigheid, typologie en eigenschappen



1. Bestaande loodsen met bedrijvigheid (huidige situatie en Eerste Ontwikkelstap)
2. Bedrijvigheid in de plint, onderdeel van het bouwblok.
3. Bedrijvigheid in de plint, in combinatie met sport-, parkeer- en maatschappelijk programma.
4. Bovenop bestaande bedrijvigheid

Horizontale organisatie

Verticale organisatie (gestapeld)



5. Gestapelde bedrijvigheid
6. Gestapelde bedrijvigheid met interne ontsluiting (prototype)
7. Gestapelde bedrijvigheid met interne ontsluiting (pakhuis)

Holterbergdistrict: Drie kwartieren

De ontwikkeling tot een gemengde stadswijk, waar wonen en werken gecombineerd worden, zal het industriële karakter van het gebied behouden, maar tegelijkertijd een groenere openbare ruimte en nieuwbouw met verschillende functies introduceren. Het gebied zoekt aansluiting bij recente ontwikkelingen van de omliggende context, wat leidt tot een noordelijk gebied dat aansluit op de ArenAPoort, het middengebied dat aansluiting vindt bij de ontwikkelingen rondom het Hondsrugpark en het zuidelijk gebied dat wordt omgeven door datacenters en bedrijven.

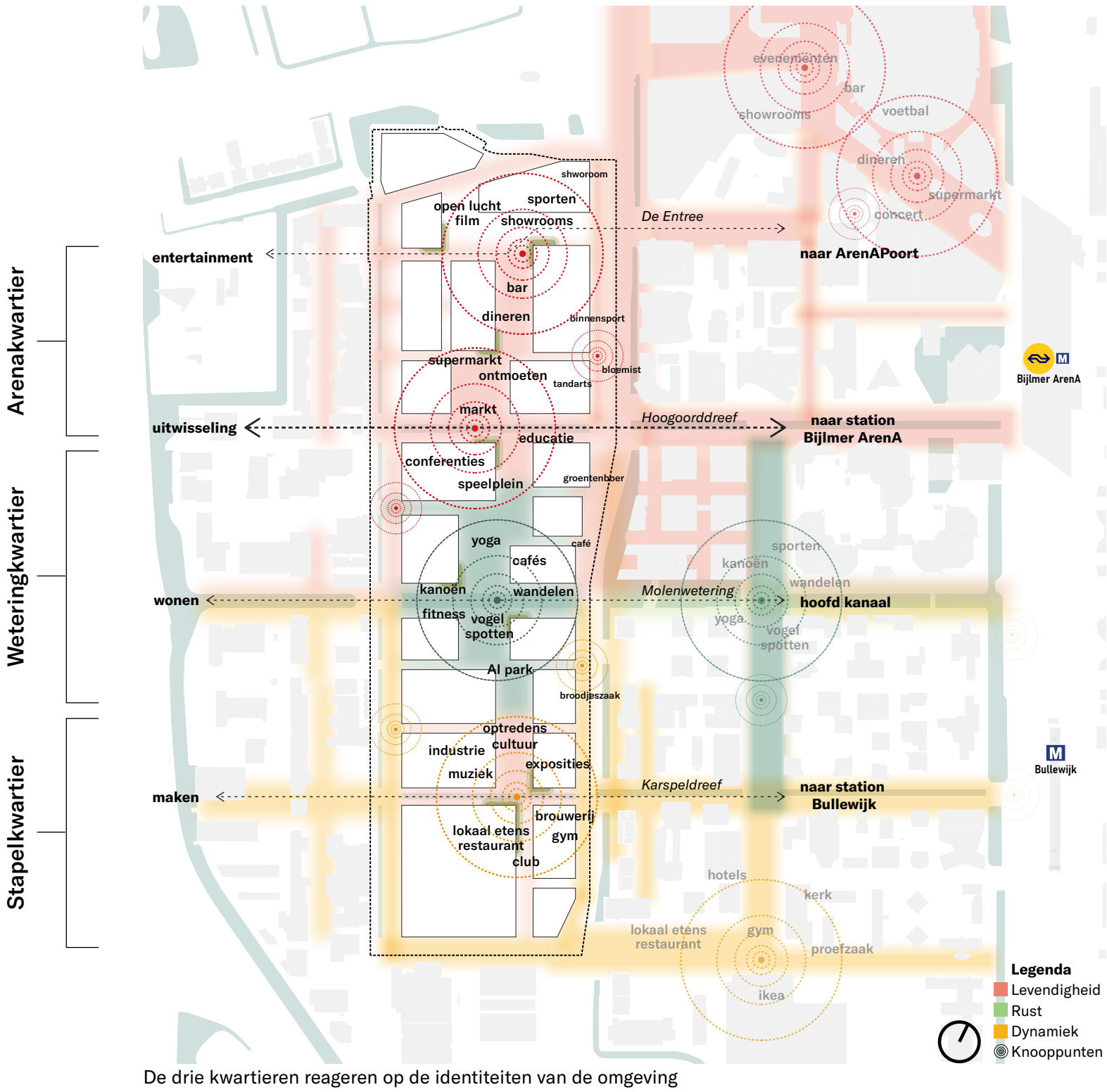
De drie kwartieren verschillen elk door het dominante programma, functiemix, dichtheid en hoogte van de bebouwing wat elke kwartier een eigen sfeer en identiteit geeft.

AI campus
Vernieuwend in dit plan is de combinatie van lichte industrie met daardoor verweven een stedelijke AI-campus. Het Holterbergdistrict ligt op een locatie met een hoge concentratie aan datacenters. Een nieuwe rekenfaciliteit in combinatie met labruimtes, lichte industrie en voorzieningen voegt ambacht en technologie samen op een vernieuwende wijze en vormt een belangrijke toevoeging aan het al bestaande AI ecosysteem van Amsterdam. Deze AI component geeft diverse mogelijkheden voor nieuwe werkgelegenheid en (digitale) productontwikkeling in zowel de drie nieuwe kwartieren, maar ook in de gebieden rondom het Holterbergdistrict.

Arenakwartier
Het Arenakwartier tussen de Entree en de Hoogoorddreef heeft een stedelijk en levendig karakter door de hoge dichtheid. Dit gebied wordt gekenmerkt door een hoog percentage aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen, kleinschalige lichte industrie in de plint waar productie en verkoop worden gecombineerd, kantoor en woonprogramma. Het stedelijke karakter vormt een toevoeging op de programmering en activiteiten van de ArenAPoort. Deze gebieden versterken elkaar.

Weteringkwartier
In het Weteringkwartier, dat een lagere dichtheid heeft dan de Arenakwartier, wordt een mix van levendigheid en rust gecreëerd. De actieve en open plinten naar het park en kanaal toe bieden ruimte aan horeca, evenementenruimtes en woningen. Aan de randen bevinden zich gestapelde lichte industrie gebouwen en labs/ kantoren.

Stapelkwartier
Het Stapelkwartier heeft een dynamisch karakter dat wordt ingevuld als de hiervoor genoemde AI campus met een sterke focus op stadsverzorgende bedrijvigheid, labs en kantoren. Op strategische plekken komen levendige plinten, zoals aan de Holterbergweg, Lemelerbergweg, Karspeldreef en aan het park. De High Performance Computing faciliteit (HPC) vormt met de omliggende functies de AI campus. Door duurzame rekenkracht te realiseren en de samenwerking tussen kennisinstellingen, startups en gevestigde bedrijven te bevorderen, wordt een innovatiehub gecreëerd.



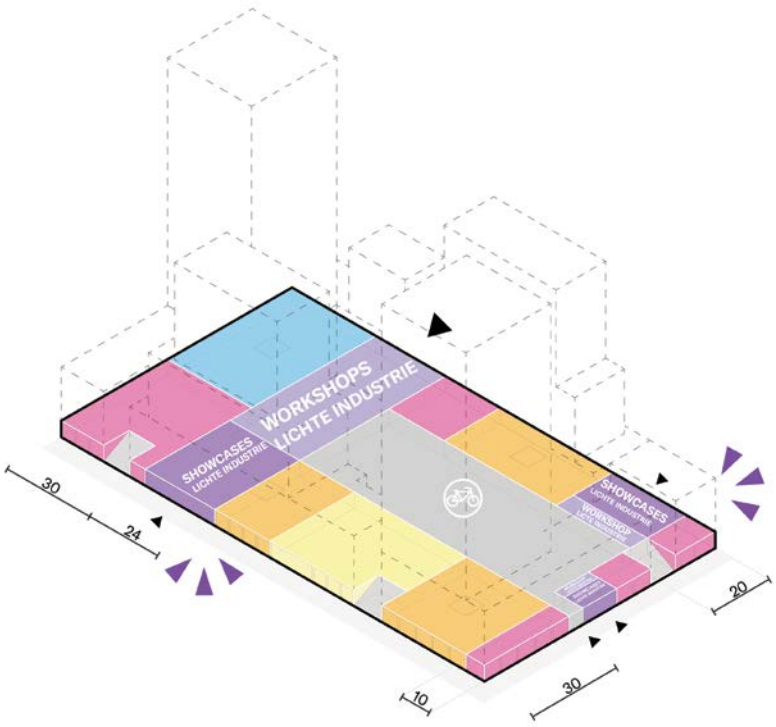
De drie kwartieren reageren op de identiteiten van de omgeving

Functiemix binnen een bouwblok

Plinten van gebouwen zijn cruciaal voor het functioneren en de beleving van de stad. Om te zorgen dat de plintinvulling van de gebouwen toekomstbestendig is en over tijd kan veranderen, is het van belang dat de plinten aan een aantal eigenschappen voldoen. Door de gehele begane grond te vullen ontstaat er ruimte om logistiek, techniek en fietsparkeren in het midden van het bouwblok te organiseren, waardoor ruimte ontstaat aan de straatkanten voor actief programma.

Voorwaarden voor een goede (actieve) plint:
- Variatie en flexibiliteit in korrelgrootte van functies
- Voldoende functiemenging en variatie in dagritmes
- Voldoende voordeuren aan de straat voor interactie
- Levendige gebouwhoeken
- Slimme organisatie van parkeren, logistiek en techniek

Het schema aan de rechterzijde vormt een voorbeeld uitwerking van een bouwblok met een combinatie van lichte industrie, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, woonprogramma en fietsparkeren.





Een flexibele plint



Schematische weergave die functiemix op begane grondniveau laat zien.

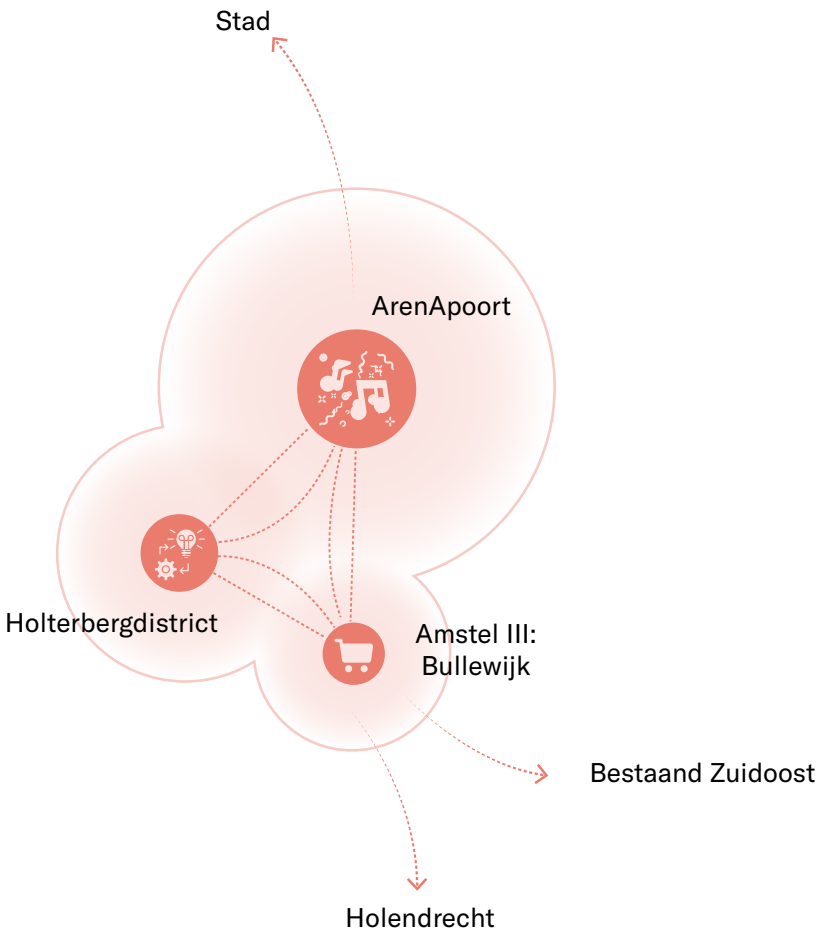
Plintenstrategie

Het Holterbergdistrict fungeert als een aanvulling op de grootstedelijke centra ArenAPoort en Amstel III. Om de kenmerkende gebiedsfuncties ‘maken en produceren’ en ‘innovatie’ goed te laten functioneren in gebouwen met plinten die een interactie met de straat aangaan, is gekeken naar verschillende omgevingsfactoren die van invloed zijn op het karakter en daarmee de plintinvulling. Het doel is om een gevarieerd en uitnodigend straatbeeld te creëren dat bewoners, bezoekers en ondernemers aanspreekt en zich in de tijd kan aanpassen aan veranderende behoeften.

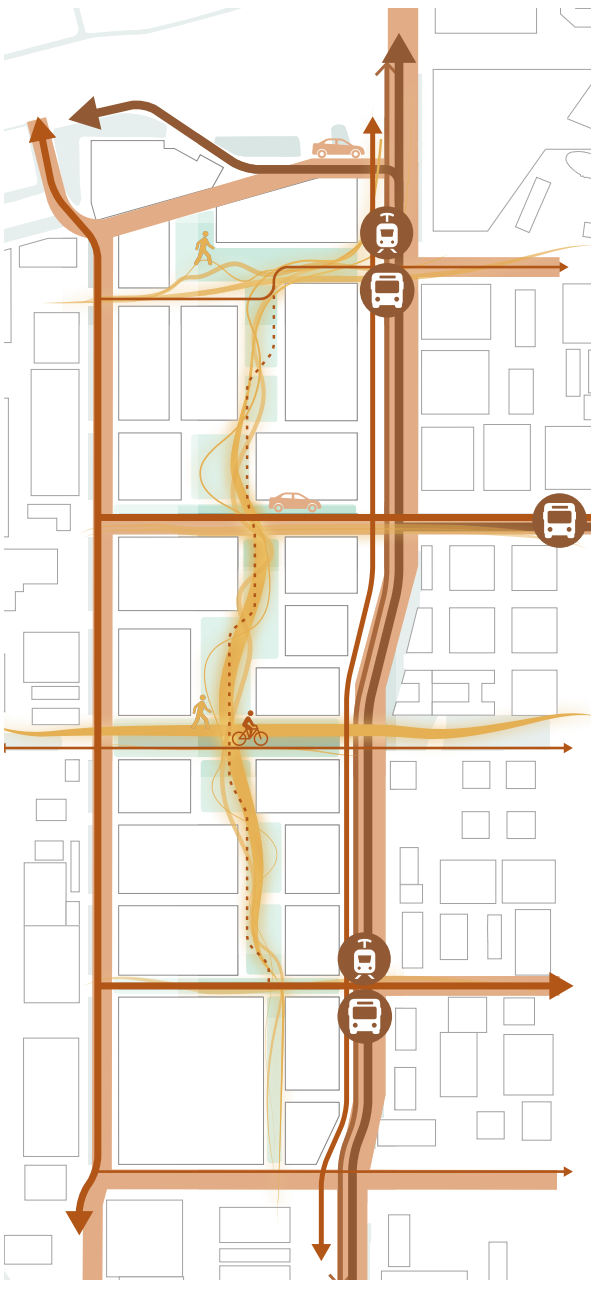
Straten met veel verkeer, zoals de Holterbergweg, Lemelerbergweg en de Hoogoorddeef lenen zich uitstekend voor grotere representatieve plintfuncties zoals showrooms, kantoren of maakbedrijven. De Entree en Molenwetering zijn juist geschikt voor kleinschalige horeca, winkels en ateliers, met een uitnodigend karakter dat uitnodigt tot flaneren en verblijven. In de Parkzone ligt de nadruk op ontspanning, met ruimte voor terrassen, sport en recreatie. De precieze programmering van de plinten zal verder uitgewerkt worden in de uitwerkingen per kwartier.

Ook de oriëntatie op de zon speelt een rol: plinten met ochtendzon zijn ideaal voor koffiezaken en bakkerijen, terwijl locaties met avondzon aantrekkelijk zijn voor restaurants en bars. Langs de Dreven en in het park is meer ruimte voor terrassen dan langs de stadslanen, waar doorgaand verkeer een grotere rol speelt.

Door het combineren van verschillende factoren ontstaat een gelaagde structuur met een unieke sfeer voor elke straat en kwartier. Op de rechterpagina volgt een korte samenvatting van het karakter van de verschillende straten in het Holterbergdistrict.

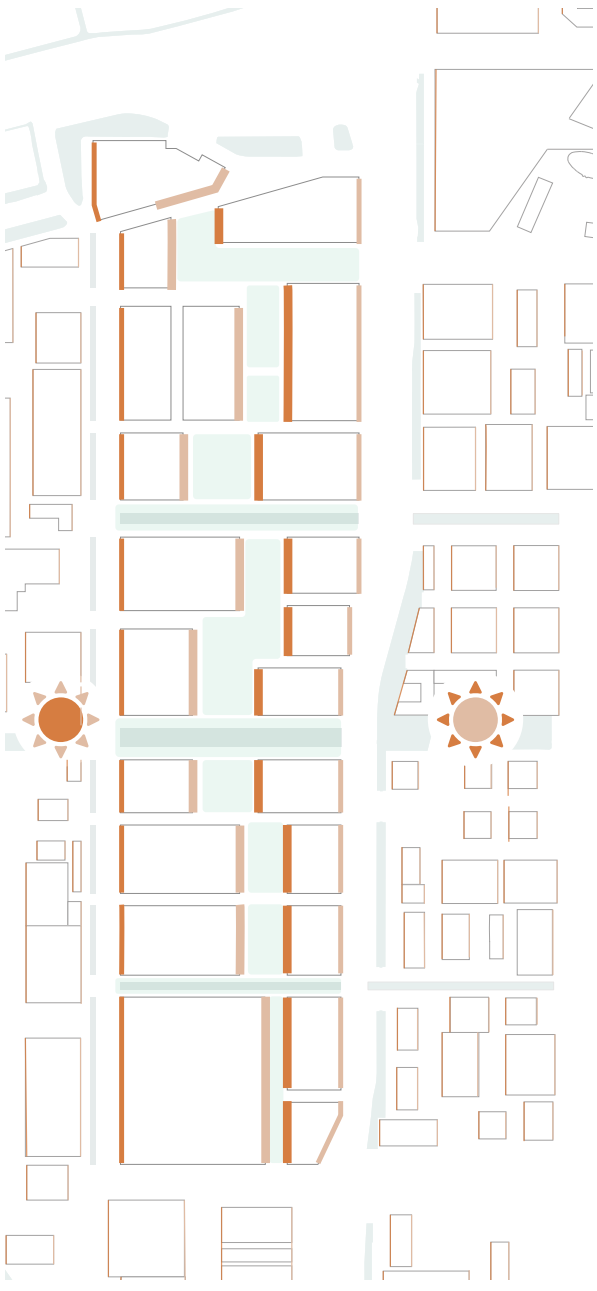


Grootstedelijk programma dat elkaar aanvult



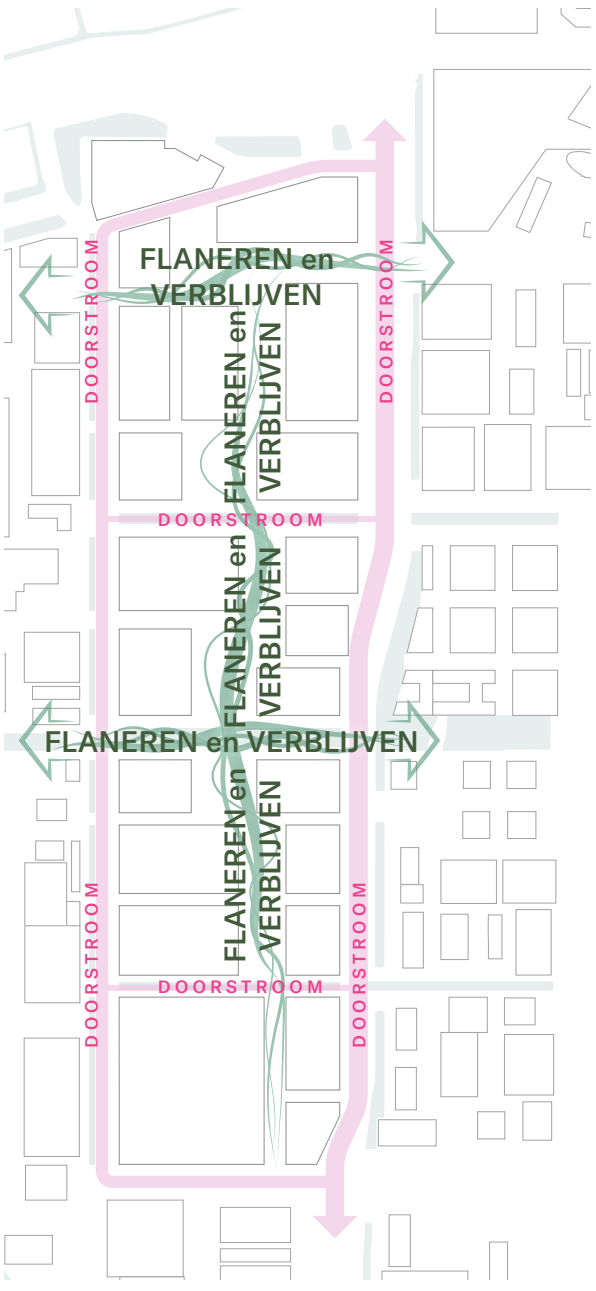
Verkeersintensiteiten

+



Ochtend- / avondzon

+

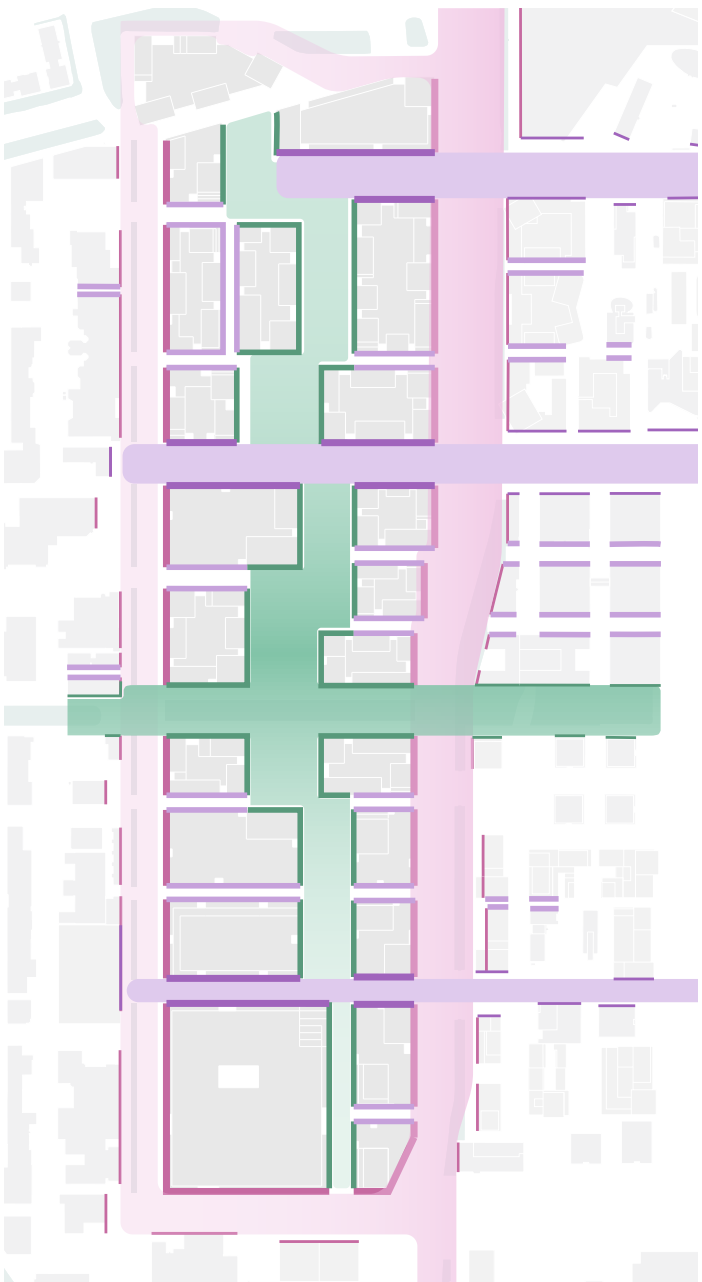


Hoofdgebruik

De plintenstrategie hanteert de volgende typen straten met elk een verschil in karakter, korrelgrootte, mobiliteit en gebruik:

- De Stadsboulevards zijn stadsstraten vol ruis, bieden plaats aan grotere plintfuncties vanwege de hogere verkeerssnelheden en intensiteiten, en geeft voorkeur aan "Large" korrelgrootte variatie aan plinten (5-7 eenheden/100m).
- De Entree en de dreven hebben een reurig karakter met overwegend publiek programma in de plint, ideaal om te flaneren, en geeft voorkeur aan "Medium" korrelgrootte variatie aan plinten (7-10 eenheden/100m).
- De Inprikkers zijn rustige tussenstraten waar een lage verkeersintensiteit is en dus ruimte voor hoofdzakelijk werken, wonen en kleine functies in de plint, en geeft voorkeur aan "Small" korrelgrootte variatie aan plinten (10> eenheden/100m).
- Het Park heeft een verblijfsfunctie met vooral ruimte voor terrassen en een fijne mix van kleine commerciële functies die afgewisseld worden met wonen, en geeft voorkeur aan Small korrelgrootte variatie aan plinten (10> eenheden/100m).

In vervolgstappen wordt de plintenstrategie verder per deelgebied uitgewerkt, zodat duidelijker wordt wat dit concreet betekent voor onder meer de korrelgrootte en de diversiteit van plinten.



Plintenstrategie



Stadsboulevards: Holterbergweg en Lemelerbergweg (doorkijk met Hoogwaardig OV op de Holterbergweg)



Entree en dreven: Entree, Hoogoorddreef, Karspeldreef



Inprikkers



Park

1.5 BEBOUWING EN VOORZIENINGEN

Typologie en programma

De openbare ruimte en de menselijke maat van de plinten scheppen samenhang tussen de verschillende kwartieren van het gebied. Het contrast daarentegen zal zichtbaar zijn in de programma mix, de typologie, schaal en korrelgrootte van de bebouwing.

- In het zuidelijke deel, het Stapelkwartier bevindt zich de grootste korrelgrootte met het pakhuis en de combigebouwen, waar de AI campus met gestapelde lichte industrie, laboratoria, kantoorruimte en de HighPerformanceComputing-faciliteit is gevestigd.

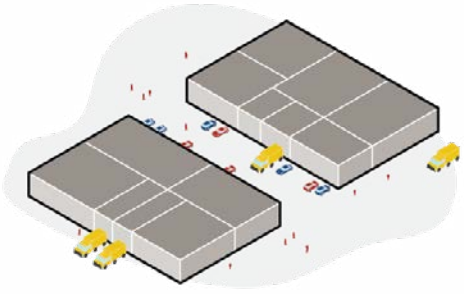
- Rondom de Molenwetering, het Weteringkwartier is een mix aan open bouwblokken met verhoogde binnentuinen en combigebouwen met een grote variatie aan het type programma. De schaal en korrelgrootte van de bouwblokken aan de Holterbergweg zijn kleiner dan aan de Lemelerbergweg.

- Het noordelijke kwartier bestaat voornamelijk uit open bouwblokken met verhoogde binnentuinen met als belangrijkste programma wonen en kantoren, dat om dezelfde typologie vraagt.

- In het park bevindt zich de kleinste korrel, paviljoens, wat nieuwe gebouwen kunnen zijn of tijdelijke structuren.

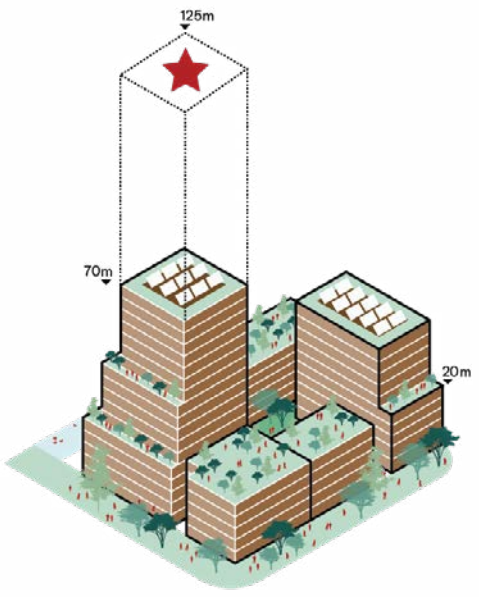
- Aan de Keienbergweg en aan de Molenwetering wordt er ruimte gereserveerd voor flexibel programma, dit kan nader ingevuld worden met short stay, woonprogramma en/of kantoorruimtes afhankelijk van marktontwikkeling op lange termijn.

Tijdens alle ontwikkelstappen zal er een mix zijn tussen de beschreven typologieën en de bestaande bedrijfsgebouwen, wat het gebied sfeer en diversiteit geeft.



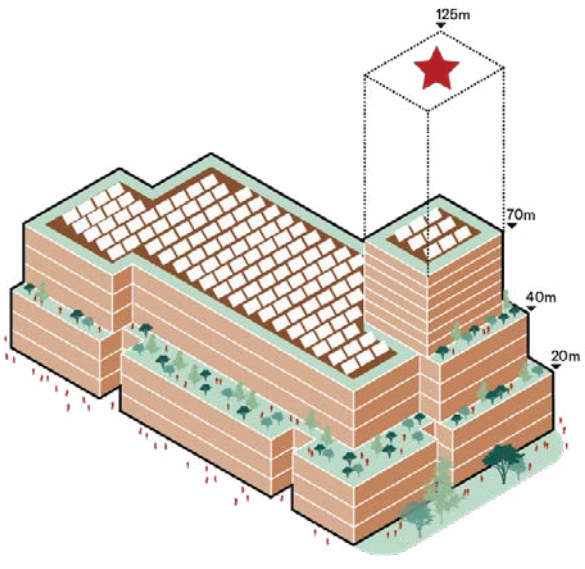
Bestaande bedrijfsgebouwen

Programma mix:
- lichte industrie
- kantoren
- Intralux (XXL)
- Decoratelier (XXL)
- Tesla (XXL)



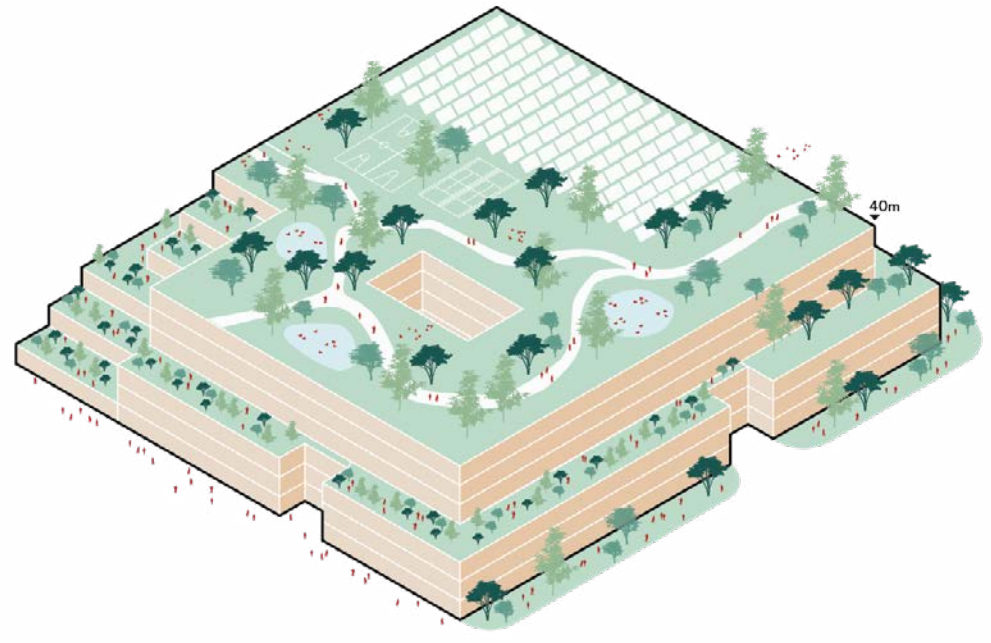
Interactief open-bouwblok

Programma mix:
- wonen
- kantoren
- voorzieningen



Combigebouw

Programma mix:
- laboratium (werkruimtes)
- gestapelde lichte industrie
- kantoren
- parkeren
- HighPerformanceComputing
- voorzieningen



Pakhuis nieuwe stijl

Programma mix:
- gestapelde lichte industrie
- sport
- kantoren
- parkeren
- voorzieningen

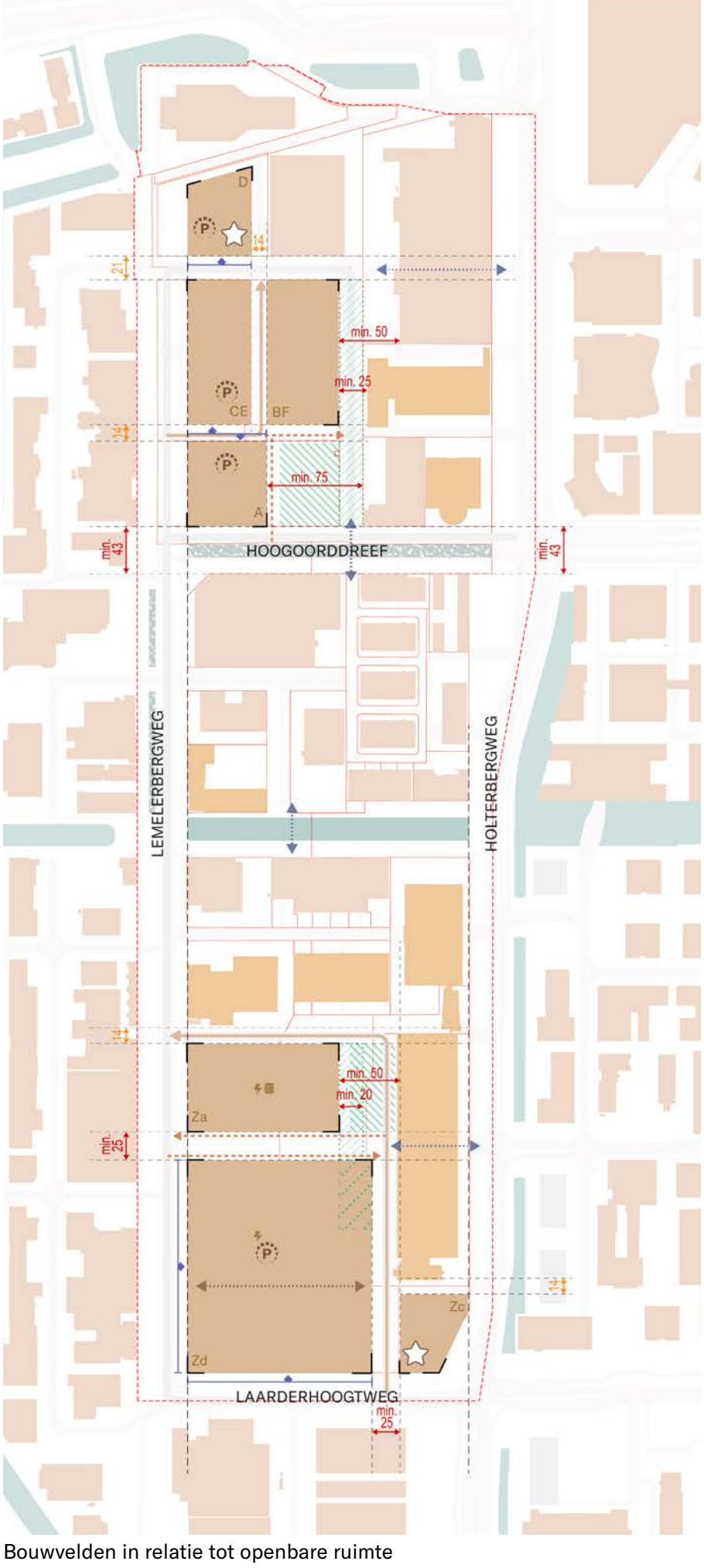
Stadsplattegrond

De stadsplattegrond van de Eerste Ontwikkelstap toont de kaders voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De minimale maatvoering van de openbare ruimte en straatprofielen (zie pagina 79) markeren wat flexibel en robuust is. Op die manier zijn ontwikkelingen in de toekomst mogelijk en stuurbaar. De bestaande situatie en de verkaveling is hierbij het uitgangspunt en bepalend. Voor de invulling van de kavels gelden de regels die beschreven zijn in het hoofdstuk Beeldkwaliteit.

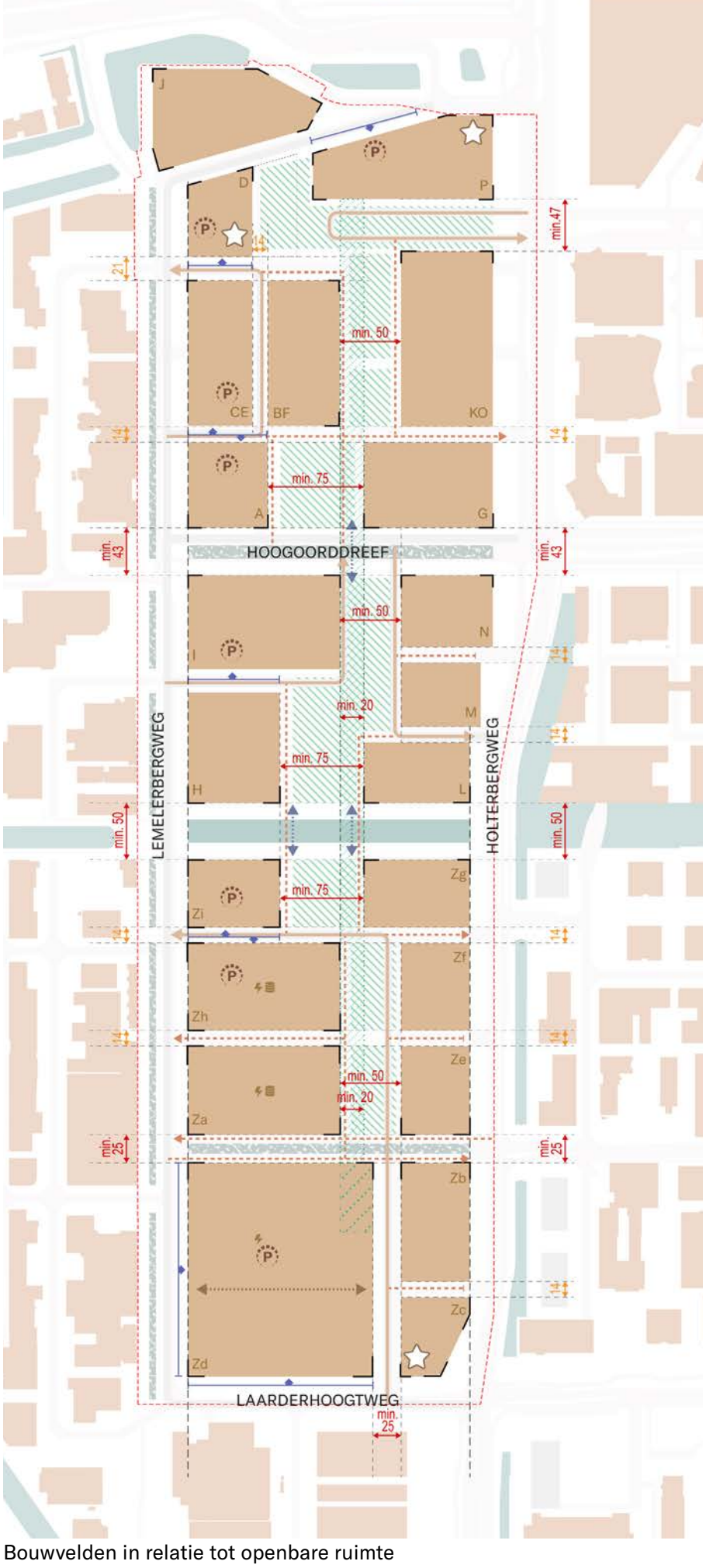
De hoofdstructuur van de stadsplattegrond wordt bepaald door de openbare ruimte; de dreven, inprikkers en het centrale park en zorgt voor de basis van de kavels die worden uitgegeven. De Fase Doorkijk heeft nog vele onzekere factoren en zal in verschillende fases worden ontwikkeld, afhankelijk van de beschikbaarheid van percelen en ontwikkelingen in de context.

Legenda

- Grens plangebied
- Bouwveld
- Vaste rooilijn
- Waterstructuur
- Minimale reservering park
- Zichtlijn / reserveringszone
- Opgang gestapelde industrie
- Minimale afmeting hoofdas
- Minimale afmeting inprikker
- Potentiele (brug) verbinding
- Mogelijke doorbreking bouwveld
- Zoekgebied parkeerentree
- Gebiedsontsluiting
- Rijrichting interne loop
- Incidentele vervoersbewegingen
- Optie parkeergarage
- Zoekgebied markante bebouwing
- Mogelijke uitbreiding kavel D
- Zoekgebied onderstation
- Zoekgebied HPC
- Bestaande bebouwing
- Bestaande bebouwing, met potentie om vroeg in het proces te ontwikkelen



Bouwvelden in relatie tot openbare ruimte



Bouwvelden in relatie tot openbare ruimte

Programma

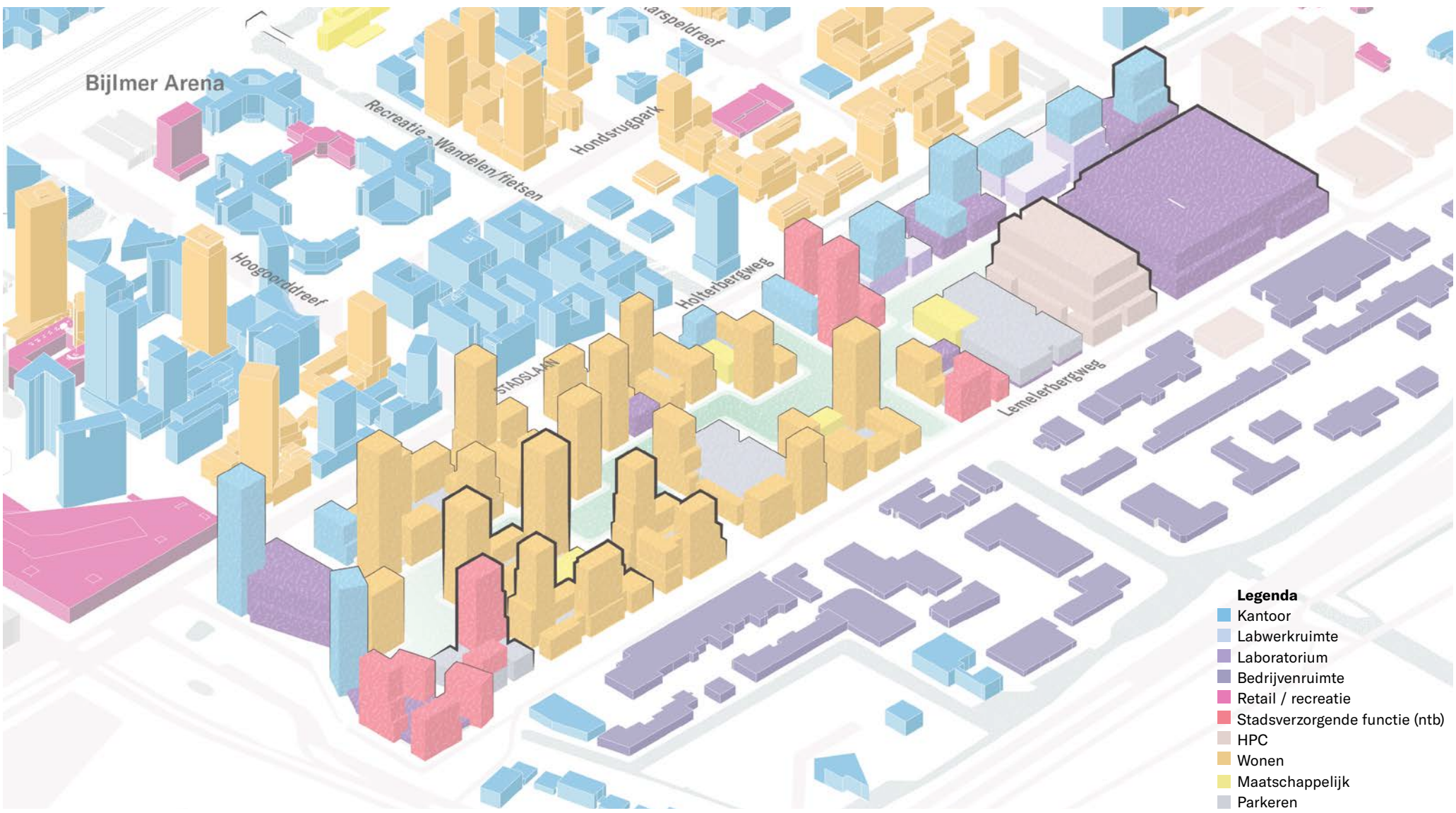
Het programma overzicht laat de functieverdeling zien voor de Eerste Ontwikkelstap en de Doorkijkfase (exclusief parkeren) en geeft in de voorbeelduitwerking een mogelijke uitwerking.

26.200m²	STADSVERZORGENDE FUNCTIE (n.t.b.)
27.700m²	LABORATORIUM
6.660m²	MAATSCHAPPELIJK
8.930m²	COMMERCIEEL
50.000m²	HPC (min. 60 MW IT)
179.480m²	WONEN
183.440m²	LIGHT INDUSTRY
482.410m²	TOTAAL

Eerste Ontwikkelstap (excl. parkeren)

65.330m²	KANTOOR
53.720m²	STADSVERZORGENDE FUNCTIE (n.t.b.)
150.820m²	LABORATORIUM
42.040m²	MAATSCHAPPELIJK
65.250m²	COMMERCIEEL
50.000m²	HPC (min. 60 MW IT)
596.290m²	WONEN
241.110m²	LIGHT INDUSTRY
1.264.560m²	TOTAAL

Doorkijkfase (excl. parkeren)



Axonometrie Voorbeelduitwerking Hoofdprogramma Doorkijk (Eerste Ontwikkelstap is zwart omlijnd)

Bebouwing

Voorbeelduitwerking Eerste Ontwikkelstap

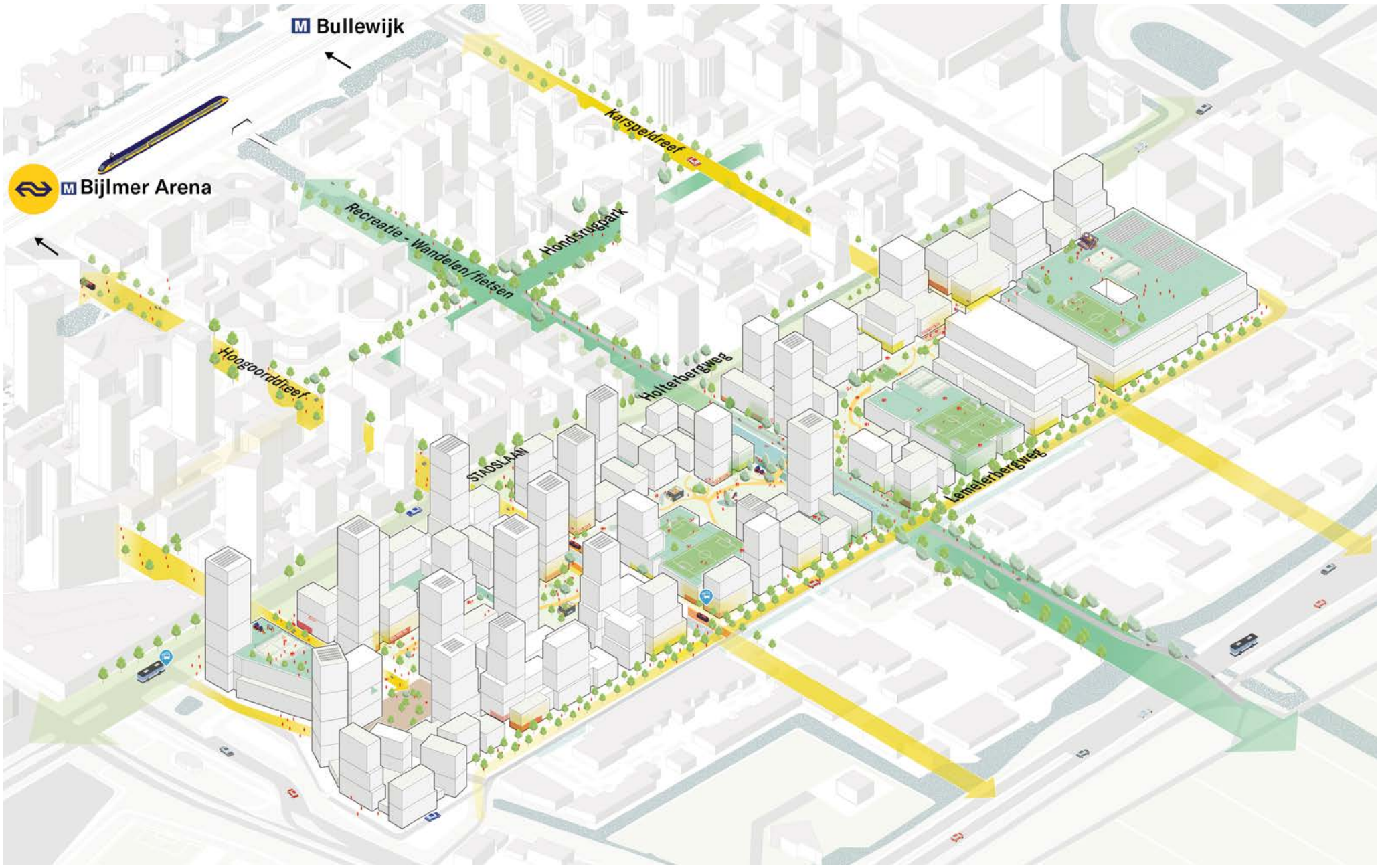


Mogelijke volume uitwerking Eerste Ontwikkelstap



Mogelijke volume uitwerking Eerste Ontwikkelstap. Zicht op de Hoogoorddreef en het Hoogoordpark.

Voorbeelduitwerking Doorkijk



Mogelijke volume uitwerking Doorkijk. In het Hoofdstuk Beeldkwaliteitsplan staan de regels beschreven die de mogelijkheden laten zien.



Mogelijke volume uitwerking Doorkijk. Zicht op de Hoogoorddreef en het Hoogoordpark.

Stadssilhouet: altijd zicht op het landschap

Amsterdam Zuidoost heeft vanaf het omliggende landschap al een hoogbouwprofiel in aanzet. Met de verdichting in Bullewijk en Paasheuvelwijk zal dit silhouet steeds prominenter worden. Het Holterbergdistrict is een aanvulling binnen het stadssilhouet dat al aan het ontstaan is.
De Amstelscheg heeft een enorme visuele kwaliteit, vanuit de nieuwe gebouwen kijk je straks op de weilanden, de Amstel en op hoogte zal Schiphol of de kuststrook bij Zandvoort te zien zijn. In de plannen wordt daarom ook gezocht naar manieren om zoveel mogelijk woningen uitzicht te geven. Het spreekt daarbij voor zich dat ook de andere windrichtingen een fraai uitzicht hebben.

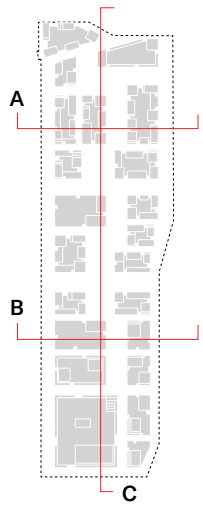
De voorbeelduitwerking en doorsnedes laten een voorbeelduitwerking zien. De beschreven principes zijn richtinggevend:

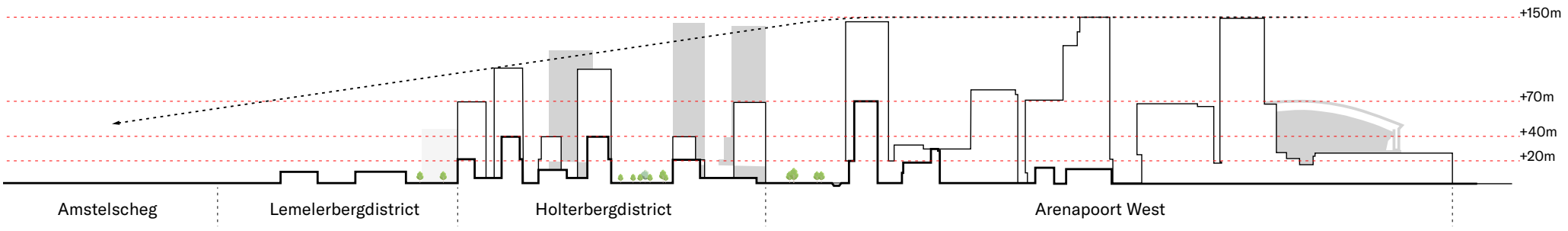
- Het noordelijke gebied sluit aan bij het hoogstedelijke karakter van ArenAPoort waar rondom station Bijlmer de hoogste gebouwen staan als stedelijke markering. In het Arenakwartier bevinden zich de hoogte torens van het plangebied tot ca. 130 meter hoog.
- Rondom de Molenwetering is de dichtheid lager en zijn er enkel uitzonderingen waar torens de ca. 70 meter reiken.
- Het Stapelkwartier bestaat uit volumes met grote efficiënte vloerplaten waarboven compacte volumes tot ca. 60 meter hoogte staan.
- Voor het gehele gebied geldt dat de hoogte vanaf de Holterbergweg richting de Amstelscheg afneemt en dat de hoogte rondom de Molenwetering overwegend lager is dan aan de randen van het gebied.
- Hoewel de dichtheid varieert met de verdeling van het programma, moet de perceptie van dichtheid coherent en herkenbaar zijn in het hele gebied.
- Tot een hoogte van in ieder geval 70 meter hebben alle woningen private buitenruimte, op zijn minst een Frans balkon, ten behoeve van prettig wonen.
- Woningen vanaf 30 meter hoog, met minder dan 25 meter onderlinge afstand zijn altijd dubbelzijdig georiënteerd.
- De bovengelegen verdiepingen van een gebouw dat hoger is dan 70 meter zijn alleen bereikbaar via een centrale entree, niet direct vanuit een eventuele parkeergarage
- De gebouwen worden flexibel gebouwd, zodat latere aanpassingen aan ruimtes mogelijk zijn. Bij woningen kleiner dan 50m^2 BVO moet het samenvoegen van woningen mogelijk zijn. Ook eventuele parkeergarages worden geschikt gemaakt voor eventueel toekomstig ander gebruik (zie hoogbouwbeleid).
- Maximale diagonalen kunnen bijdragen aan het voorkomen van te massieve volumes. De maximale diagonalen voor diverse soorten gebouwen zijn voorgeschreven in het hoogbouwbeleid.
- Alle hoogbouw heeft een zorgvuldige beëindiging, waarbij technische zaken (zoals het bewassingssysteem) worden mee-ontworpen, om te zorgen voor een aantrekkelijk beeld en ‘ongelukjes’ te voorkomen (zie hoogbouwbeleid).

Er wordt een verbindende identiteit gecreëerd door een continuïteit in de hoogtes van de volumes te gebruiken. Vier bouwhoogtes worden gebruikt als leidraad voor de ontwikkeling:

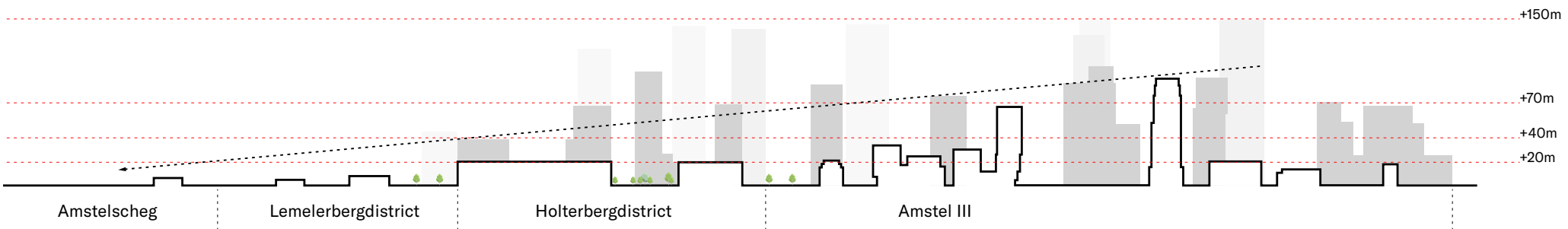
- De eerste laag heeft een hoogte van ongeveer 20 meter (6 verdiepingen), wat een zekere basis biedt voor het straatbeeld.
- De tweede laag heeft een hoogte van ongeveer 40 meter.
- De derde laag heeft een hoogte van ongeveer 70 meter, waardoor een hogere dichtheid kan worden verkregen met (woon/werk) torens.
- De vierde laag biedt de mogelijkheid om torens hoger dan 70 meter te realiseren, waarbij de hoogte variabel is. Dit kan op strategische en logische locaties.

Afwijkingen van de gestelde regels zijn mogelijk, mits goed gemotiveerd en passend binnen de ambities en de ruimtelijke kwaliteit van het plan. In Hoofdstuk 2 Beeldkwaliteit Principes worden de bouwhoogte principes in relatie tot de aangrenzende straten en openbare ruimte in meer detail toegelicht.

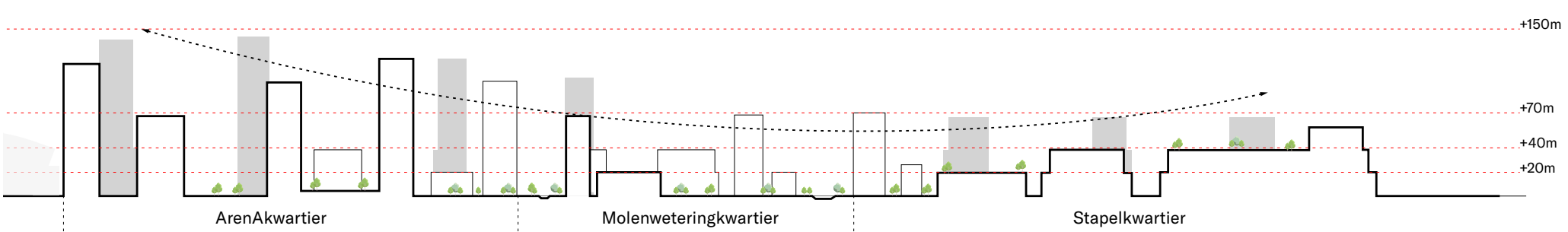




Deelgebied Noord: Principe doorsnede van de Amstelscheg tot de ArenApoort



Deelgebied Zuid: Principe doorsnede van de Amstelscheg tot de ArenApoort



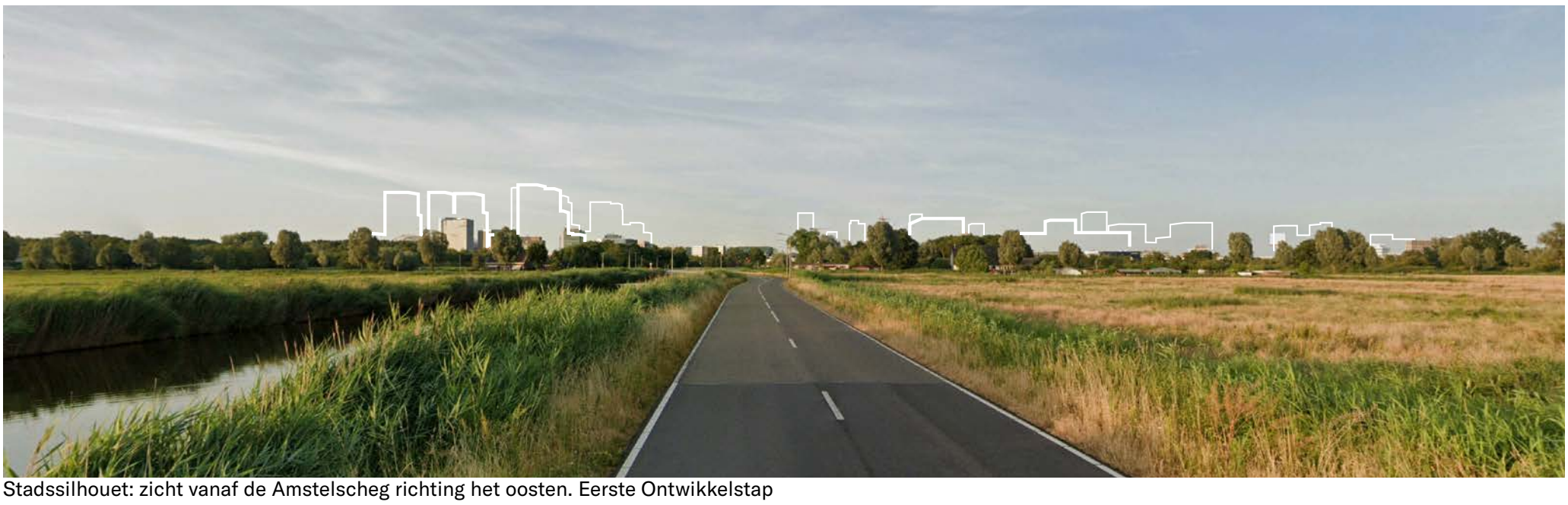
Noord - Zuid: Principe doorsnede van de Burgemeester Stramanweg tot Laarderhoogtweg



Stadssilhouet: zicht vanaf de Amstelscheg richting het oosten. Huidige situatie



Stadssilhouet: zicht vanaf de Amstelscheg richting het oosten. Ontwikkeling ArenApoort & Bullewijk



Stadssilhouet: zicht vanaf de Amstelscheg richting het oosten. Eerste Ontwikkelstap



Stadssilhouet: zicht vanaf de Amstelscheg richting het oosten. Fase Doorkijk

Eerste Ontwikkelstap

De input voor de voorzieningen is gebaseerd op ‘De Amsterdamse Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen’, versie 25 juni 2024. Voor het Holterbergdistrict is uitgegaan van een hoogstedelijke buurt en 2.450 woningen. In onderstaande kaarten zijn de gebieden aangegeven die geschikt zijn als zoeklocatie voor de betreffende functies, waarbij voor de voorzieningen geldt dat het draagvlak is onderzocht.

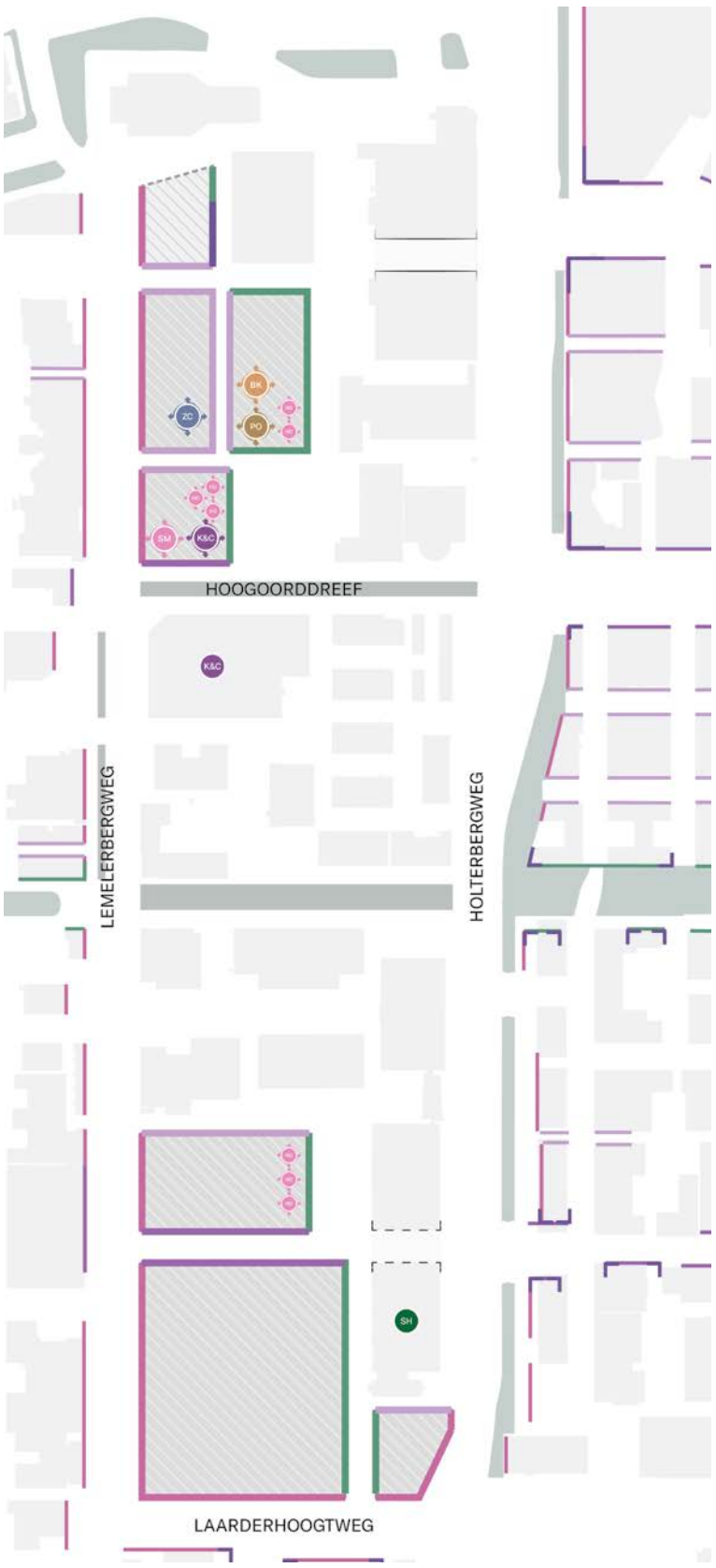
Maatschappelijke en commerciële voorzieningen
In het programma is de benodigde ruimtereserveringen voor nieuw toegevoegde commerciële en maatschappelijke wijkvoorzieningen opgenomen. Ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen wordt maatwerk toegepast, dat passend is bij het woningprogramma van de eerste fase. De maatschappelijke voorzieningen bevinden zich grotendeels in het noordelijk deel, waar in de eerste fase woningen worden voorzien.

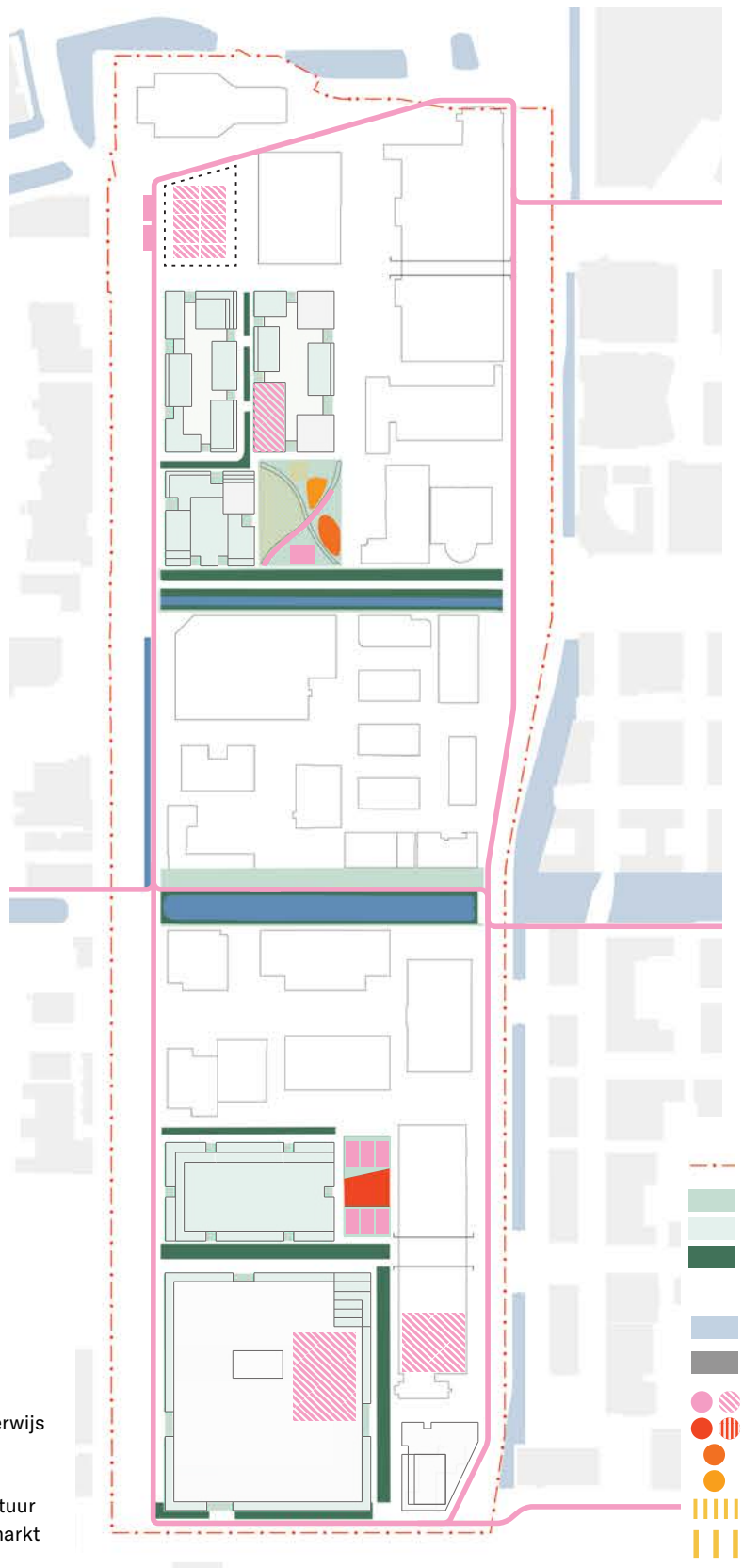
- De zoekgebieden voor de supermarkt, detailhandel en retail bevinden zich aan de Hoogoorddreef.
- De zoekgebieden voor horeca aan de parkruimte in het noordelijke en zuidelijke deel.
- De zoekgebieden voor primair onderwijs binnen het plangebied ligt aan het aan het park, buiten de geluidshindercontouren van de wegen met ruimte voor een groen speelterrein en er zijn twee locaties buiten het plangebied.
- De sfeer makende lichte industrie is als confetti over het gehele gebied verspreidt terug te vinden.

Groenvoorzieningen

- Ecosysteemgroen: 30.780m² totaal, waarvan;
  - 18.200m² groene publieke ruimte
  - 2.220m² groene oevers
  - 1.360m² groene binnentuinen
  - 9.000m² groen op dak
- Gebruiksgroen: 16.560m² totaal
- Georganiseerde sporten: 16.920m² totaal, waarvan;
  - 6.620m² in publieke ruimte
  - 1.200m² in sportpaviljoens (in de publieke ruimte)
  - 5.600m² binnen (overdekte semi-openbare ruimte)
  - 3.500m² sport op dak
- Sport in de openbare ruimte: 2.250m² totaal
- Speelvelden: 2.000m² totaal
- Speelplekken: 900m² totaal
- Buitenruimte IKC en kinderdagverblijf: 1.840m² totaal

De sportnormen dienen in elke fase behaald te worden, in afspraak met de gemeente.





Doorkijk

De input voor de voorzieningen is gebaseerd op ‘De Amsterdamse Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen’, versie 25 juni 2024. Voor het Holterbergdistrict is uitgegaan van een hoogstedelijke buurt en 8.000 woningen. In onderstaande kaarten zijn de gebieden aangegeven die geschikt zijn als zoeklocatie voor de betreffende functies.

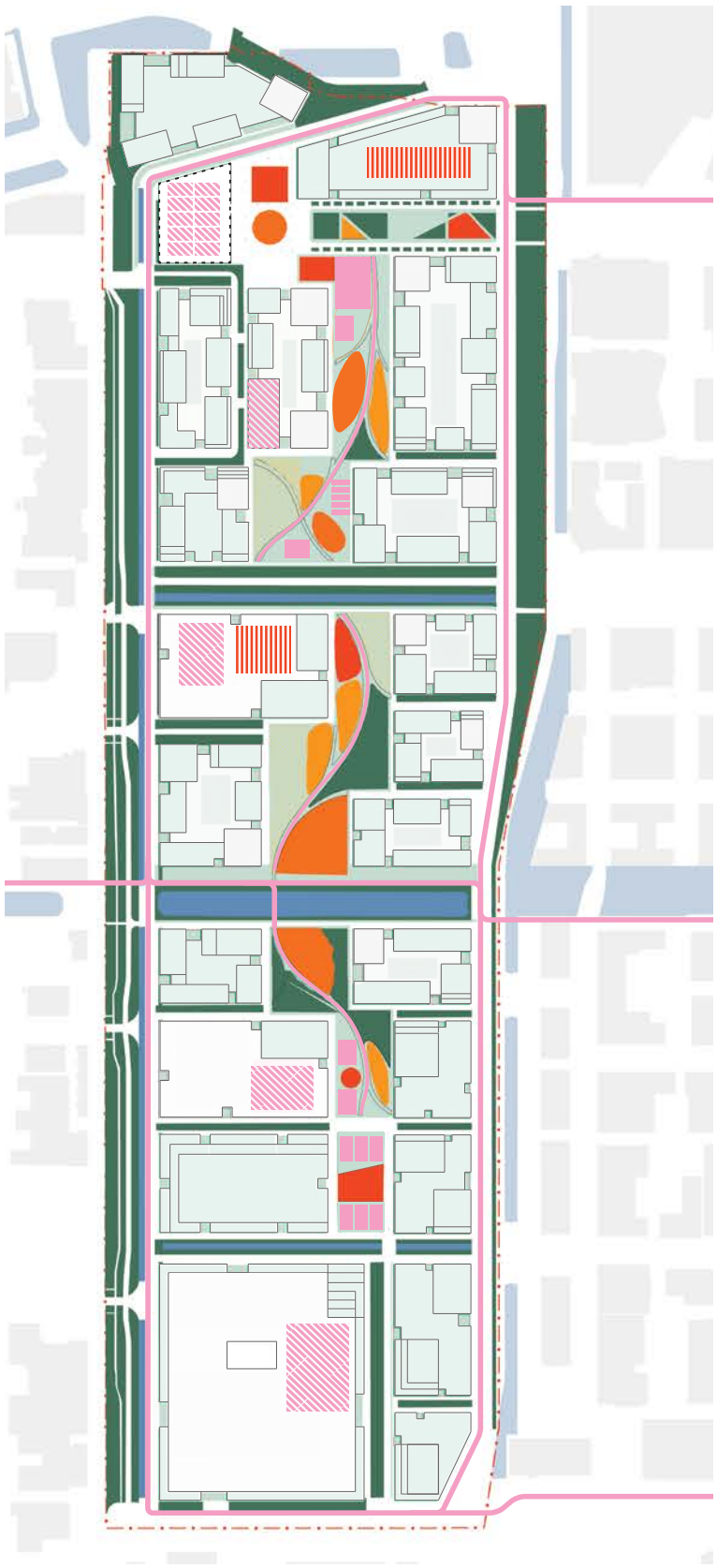
Maatschappelijke en commerciële voorzieningen
De maatschappelijke functies bevinden zich grotendeels in zowel het ArenAkwartier als het Weteringkwartier, waar de dichtheid en het aantal woningen hoger is. De commerciële functies liggen verspreidt door het gebied maar bevinden zich voornamelijk aan het centrale park en de dreven. De sfeermakende lichte industrie is als confetti over het gehele gebied verspreidt terug te vinden.

- De zoekgebieden voor de supermarkt, detailhandel en retail bevinden zich aan de Hoogoorddreef / dreven.
- De zoekgebieden voor horeca aan het park en de Molenwetering.
- De zoekgebieden voor primair onderwijs grenzen aan het park, buiten de geluidshindercontouren van de wegen met ruimte voor een groen speelterrein.
- Zorgfuncties liggen strategisch in de buurt van OV haltes.

Groenvoorzieningen

- Ecosysteemgroen: 124.650m² totaal, waarvan;
  - 80.600m² groene publieke ruimte
  - 3.250m² groene oevers
  - 8.300m² groene binnentuinen
  - 32.500m² groen op dak
- Gebruiksgroen: 61.500m² totaal
- Georganiseerde sporten: 23.076m² totaal, waarvan;
  - 11.076m² in publieke ruimte
  - 1.200m² in sportpaviljoens (in de publieke ruimte)
  - 7.300m² binnen (overdekte semi-openbare ruimte)
  - 3.500m² sport op dak
- Sport in de openbare ruimte: 7.620m² totaal waarvan;
  - 3.820m² in publieke ruimte
  - 3.800m² op dak
- Speelvelden: 7.000m² totaal
- Speelplekken: 3.600m² totaal
- Buitenruimte IKC en kinderdagverblijf: 5.520m² totaal





Eerste Ontwikkelstap

Voorbeelduitwerking Noord

Programma
De Eerste Ontwikkelstap richt zich op productieve en creatieve bedrijvigheid in combinatie met een aantrekkelijk woonklimaat. De plint wordt grotendeels gevuld met maatschappelijke en commerciële voorzieningen, lichte bedrijvigheid, de fietsenstalling en techniek voor het woonprogramma.
De condities van de context verschillen in de Eerste Ontwikkelstap ten opzichte van de doorkijk fase, en voornamelijk van mobiliteit en de inrichting van de openbare ruimte.

In de Eerste Ontwikkelstap loopt de bestaande weg rondom het park en de noordelijk gelegen bouwvelden, en wordt deze gebruikt door de omliggende bedrijven. Op termijn zal deze route afwaarderen in gebruik.

Het onderstaande diagram geeft een voorbeelduitwerking, waarbij de benodigde maatschappelijke en commerciële voorzieningen op schaal zijn ingetekend op posities die aansluiten bij de plintenstrategie. De gebouwplinten worden ontworpen als flexibele ruimtes met een minimale hoogte van 4.5m. Dat maakt het mogelijk deze belangrijke laag een goede invulling te geven. Als met de tijd de sfeer en behoeften van het gebied veranderen kan de invulling daarop worden afgestemd.

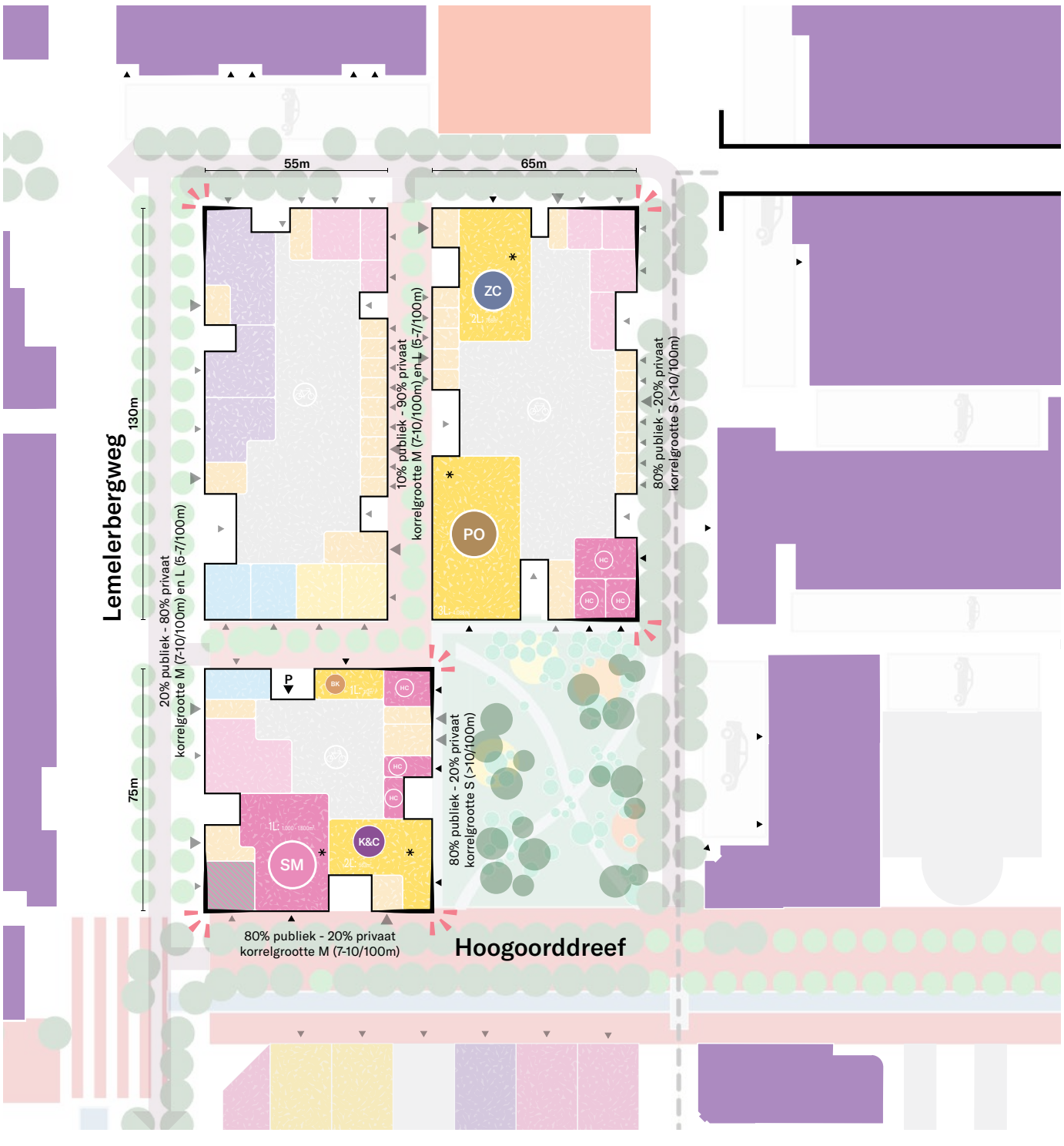
Principes
- Woon- en werkfuncties vormen een synergie
- Functies worden zodanig gepositioneerd dat er een multifunctionele levendige plint ontstaat die de straat over de gehele dag activeert
- De lichte industrie kan goed functioneren en de openbare ruimte is veilig voor voetgangers en fietsers

Lichte industrie:
- Link met maakindustrie/verkooppunt
- Lichte industrie vormt voor ca. 30% onderdeel van ‘sfeermakers’, in de vorm van fabrikanten met een verkooppunt aan de straat
- Laden/lossen vanaf de straat

Supermarkt, maatschappelijke en commerciële voorzieningen:
- Ruimtereservering van een stadssupermarkt. Functie wordt grotendeels ingepakt door actieve gevels
- Goed bereikbaar en aantrekkelijke gevels naar de straten

School:
- Wordt zo zelfstandig mogelijk gebouwd
- Oppervlakte reservering opgenomen voor een alles-in-een school
- Kavel vormt onderdeel van een groter bouwblok, mogelijke ontwikkeling in combinatie met woonprogramma (die een link vormt met onderwijs)
- Gelegen aan het park voor een buitenruimte

Wonen:
- Duidelijke adressen aan de straat
- Goed te bereiken inpandige fietsenstallingen / auto parkeren op afstand



Voorbeelduitwerking Zuid

Programma
In de Eerste Ontwikkelstap komt er in het zuidelijke gebied een intensivering van lichte bedrijvigheid door het stapelen van deze functie en zijn er zoekgebieden opgenomen voor de HPC faciliteit en het onderstation. Het integreren van deze functies in een verdicht gebied vraagt om een nieuwe kijk op de manier van ontwerpen, beheer en gebruik zodat de functies enerzijds goed functioneren en anderzijds een actief maaiveld ontstaat.

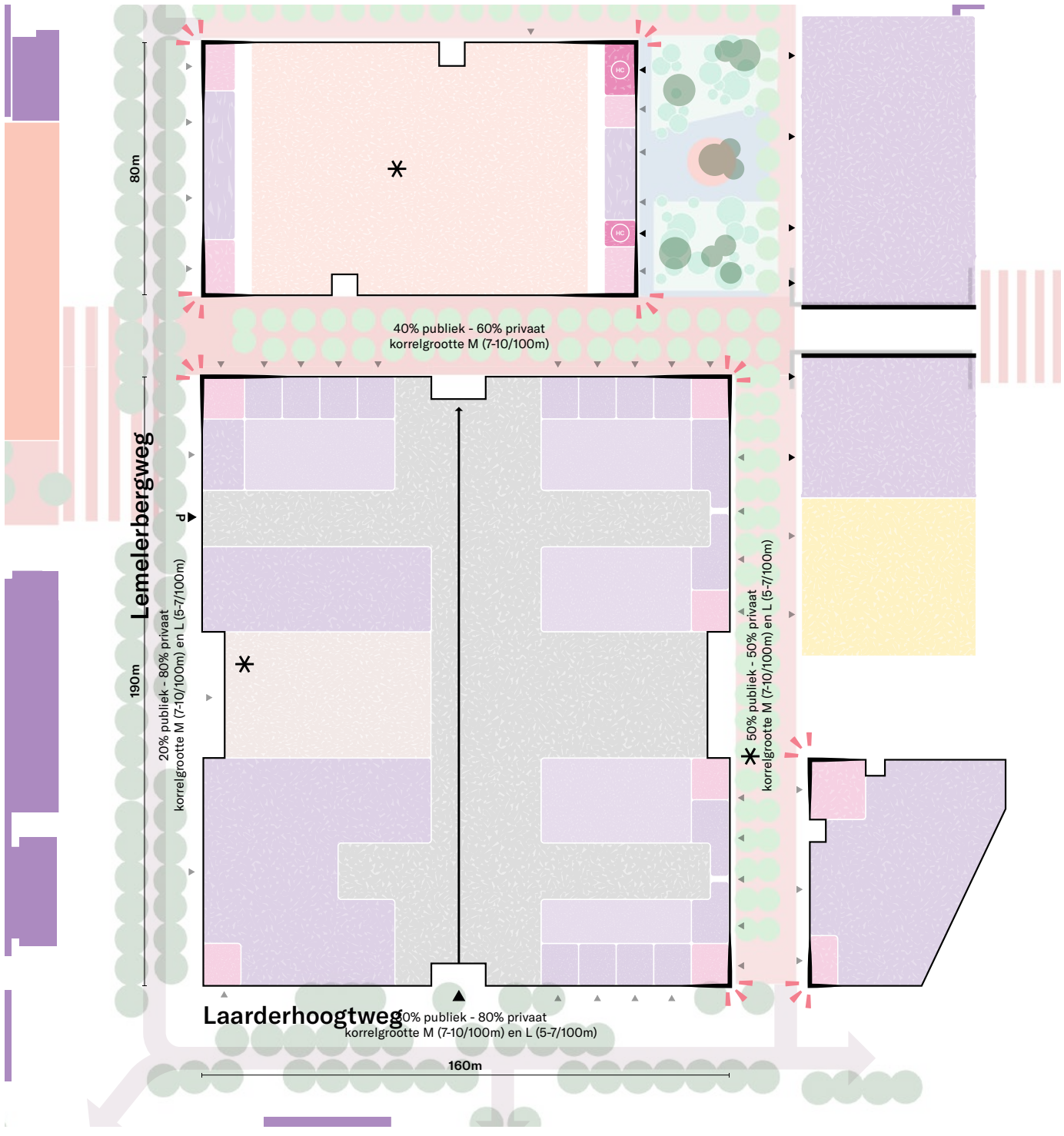
Het onderstaande diagram toont een mogelijke voorbeelduitwerking, waarbij de inpandige logistiek van het pakhuis zichtbaar is. Op belangrijke hoeken, aan de dreef en het park komen commerciële functies en sfeermakende lichte industrie.

Principes
- Op de prominente hoeken komen actieve plinten
- Lange gesloten geveldelen op maaiveld worden voorkomen
- Techniek en logistieke toegangen worden geïntegreerd in de architectuur van de plint.

Principes Pakhuis:
- Logistiek vindt inpandig plaats
- Aan de Karspeldreef en het park bevinden zich kleinere ruimtes die een interactie aangaan met het maaiveld.

Principes HPC:
- Actieve plinten met bedrijvigheid, verkoop, horeca en/of combinaties naar de Lemelerbergweg en het park.

Principe onderstation:
- Afhankelijk van de locatie, ingepakt of een representatieve plint richting de belangrijke publieke ruimte.



2

BEELDKWALITEIT PRINCIPES

Het raamwerk biedt houvast voor een heldere ontwikkeling die vanaf dag één al moet kloppen. Door de flexibele opzet van het raamwerk fungeert het beeldkwaliteitsplan vooral als een kaderdocument dat algemene maar strakke richtlijnen geeft voor de verdere uitwerking. Naarmate de vlekken verder worden ontwikkeld, zal per deelgebied steeds een aanvullend beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld om de uitgangspunten verder te verfijnen.

Principes

Het hoofdstuk Beeldkwaliteit Principes is een vooroploper op Beeldkwaliteitsplannen die afhankelijk van schaal en omvang in een later stadium per deelgebied verder uitgewerkt dienen te worden. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de globale samenhang is in relatie tot stedenbouw, architectuur en landschap en hoe dit dient als basis voor hieruit vloeiende Deel BKP's. Dit laat ruimte over voor een meer flexibele invulling gezien de aard van het Ruimtelijk Programmatisch Raamwerk.

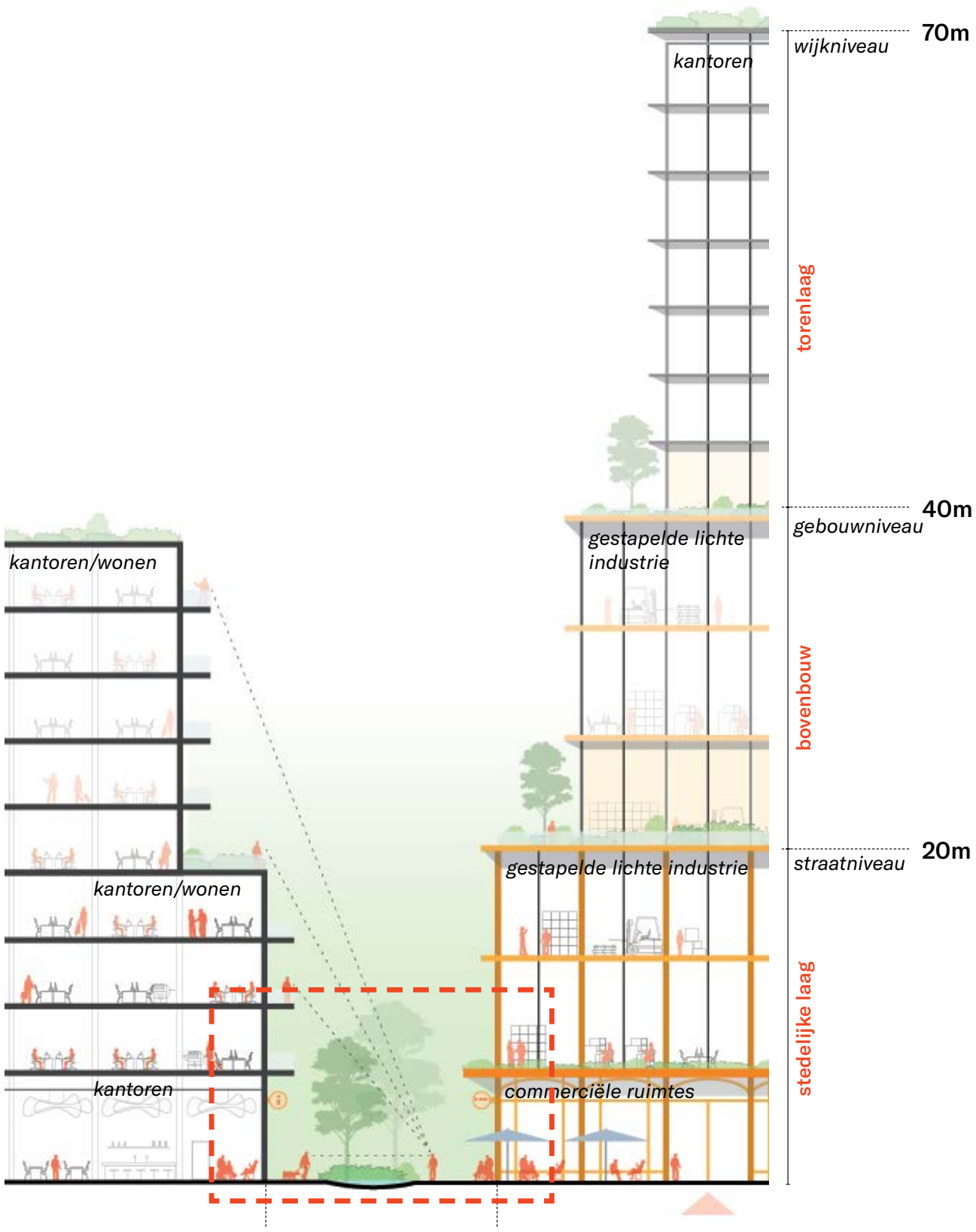
De nadruk ligt op de beleving van de straat, vanuit het perspectief van voetgangers en fietsers: de stad wordt primair ervaren op ooghoogte. Het landschap vormt de basis, waarlangs gebouwen zich voegen in relatie tot straten en openbare ruimten. De begane grond speelt een cruciale rol in de overgang tussen publiek en privé.

Actieve plinten met duidelijke adressen, veel entrees, open geveldelen en transparantie zorgen voor levendigheid en verbinding met de omgeving. Dit resulteert in een stedenbouwkundig weefsel waarin het maaiveld een interactie aangaat met de omgeving, toegankelijk is en het gemeenschapsgevoel verstrekt. De gevels ondersteunen dit met klimaatadaptieve elementen, zoals passieve zonwering, die bijdragen aan comfort en duurzaamheid.

De samenstelling van deze elementen wordt bepaald door de specifieke kenmerken van elke locatie en de behoeften van het programma dat gehuisvest wordt. Op deze manier wordt het Holterbergdistrict gekenmerkt door variatie en wordt tegelijkertijd voldaan aan flexibiliteits- en duurzaamheidsdoelstellingen.
Bij de ontwikkelingen van het Holterbergdistrict zullen veel verschillende partijen betrokken zijn. Om eenheid en samenhang te creëren binnen de vrijheid van mogelijkheden zijn er richtlijnen opgesteld die toepasbaar zijn door de jaren en fasen heen. Zo kan op een tijdloze manier worden gebouwd en aanpassingen worden gedaan en blijven essentiële kwaliteiten bewaard.

De Beeldkwaliteit wordt aan de hand van deze thema's toegelicht:

- Identiteit
- Landschap
- Bestrating
- Massa
- Architectuur



De stad op ooghoogte speelt zich af in de stedelijke laag las schematisch voorbeeld

Identiteit gebouwen en typologie

Het Holterbergdsitrict heeft de ambitie om de kwaliteiten van Zuidoost; ruimte en de grote schaal van gebouwen en ruimtes, samen te brengen met de Amsterdamse traditie van bouwblokken en straten maken.

In de historische stad definiëren gebouwen straten en openbare ruimten, wat resulteert in een duidelijke identiteit en leesbaarheid. De begane grond is geactiveerd door een fijnmazige indeling en een diversiteit aan functies. Deze stedelijke structuur kent af en toe interessante uitzonderingen die onverwachte momenten in de stedelijke omgeving introduceren.

Amsterdam Zuidoost wordt daarentegen gekenmerkt door het open landschap, de aanwezigheid van natuurlijke elementen zoals het open water en de royale dreven.







Bij het behouden en herinterpreteren van de kwaliteiten van Amsterdam Zuidoost in het Holterbergdistrict zijn verschillende kernelementen essentieel. De veelvoud van verschillende kwartieren met eigen identiteiten, waar het Holterbergdistrict een toevoeging op wordt. De royale structuur van open ruimten, zoals de Molenwetering met natuurlijke oevers en, in bredere zin, de relatie tussen gebouwen en het open water, moet behouden en verbeterd worden om een harmonieuze integratie met de natuur te waarborgen. Daarnaast is de heldere ruimtelijke structuur, gevormd door boomrijke assen langs straten zoals de Lemelerbergweg en de dreven, cruciaal omdat deze oriëntatie biedt en de visuele identiteit van het gebied definieert.



Als deze verschillende stedelijke kwaliteiten worden gecombineerd, hebben ze de potentie om een heterogene stedelijkheid te introduceren in het Holterbergdistrict dat zal leiden tot een dynamische omgeving. Deze hybride benadering vormt de basis van het Beeldkwaliteitsplan en integreert:

- Het aansluiten op de huidige beeldkwaliteit en identiteit van het werkgebied
- Antwoord bieden op ecologische- en klimaatuitdagingen zoals oververhitting en hevige regenval







Identiteit landschap

In de huidige staat is het Holterbergdistrict voornamelijk een verharde en steriele ruimte met weinig tot geen biodiversiteit, gelegen tussen twee grootstedelijke groene structuren: Amsterdam Zuidoost en de Amstelscheg. Het introduceren van landschap in het Holterbergdistrict speelt een cruciale rol in het herstellen van deze balans door vergroening, samenhang en harmonie te brengen. Zo kan het Holterbergdistrict uitgroeien tot een volwaardige schakel tussen park en polder.

De nieuwe ontwikkeling gaat de verbinding aan met de ruimtelijke groenstructuren van Amsterdam Zuidoost, bestaande uit parken, het orthogonaal stedelijk systeem van dreven en de Amstelscheg met een fijnmazig en agrarisch poldersysteem.
Inspelend op die bestaande structuren, geven drie landschappen vorm aan het Holterbergdistrict: het stadslandschap, het parklandschap en het daklandschap met een stelsel aan binnenhoven.

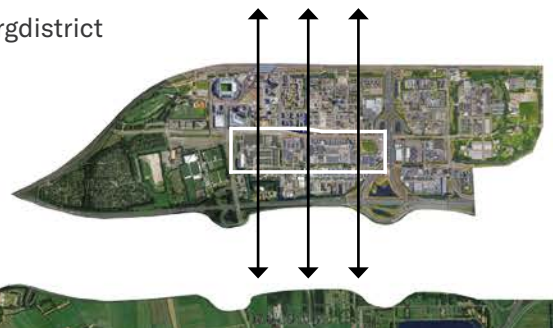
Er wordt gestreefd naar een uniforme beeldkwaliteit, waarbij groen en verharding het Holterbergdistrict als één geheel verbinden en naadloos laat aansluiten op de omliggende context. Tegelijkertijd worden bijzondere plekken bepaald die zich onderscheiden van deze uniforme onderlegger, aansluiten bij de identiteit van de kwartieren en zo dynamiek creëren. Het landschap is ontworpen volgens het stedelijk beleid van de Gemeente Amsterdam.

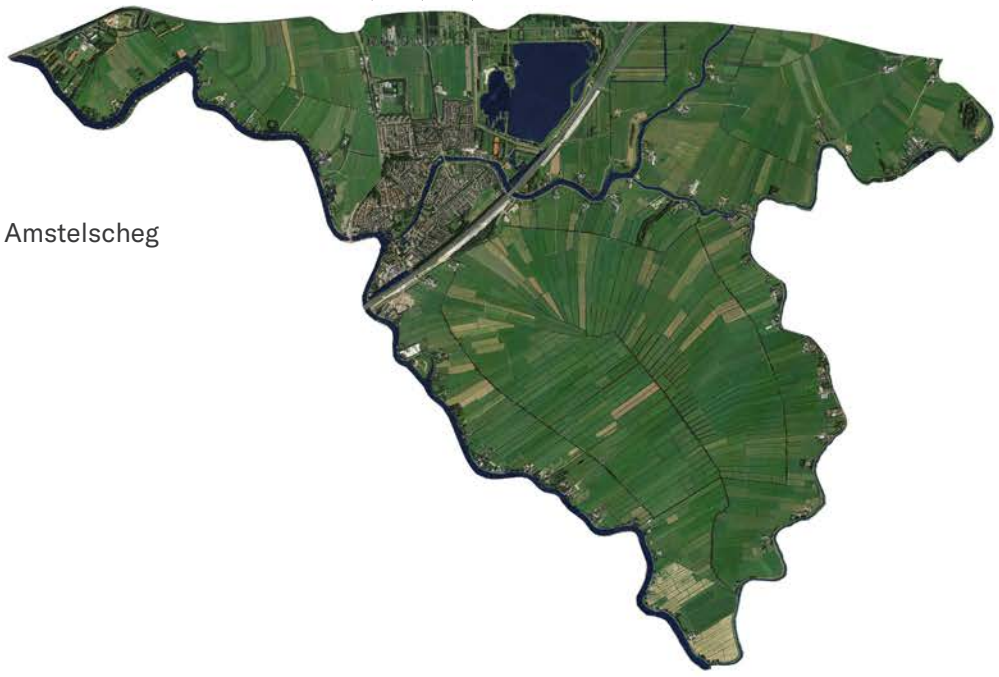
Het landschap bepaalt de identiteit van het Holterbergdistrict en is overal aanwezig. De publieke ruimte van parken en straten, gevels en daken maken hier integraal deel van uit. Conceptueel kan het landschap van het Holterbergdistrict gezien worden als berglandschap, met een groene en waterrijke vallei en verticale gelaagdheid met beplantingen op het daklandschap. Zoals bij een berglandschap, neemt de hoogte en variatie aan beplantingen af naarmate de hoogte toeneemt.

Amsterdam-Zuidoost

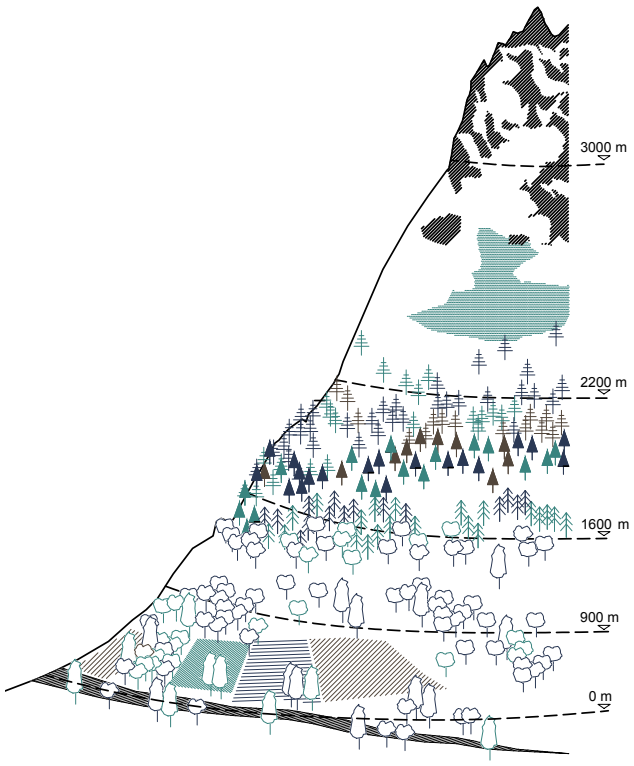


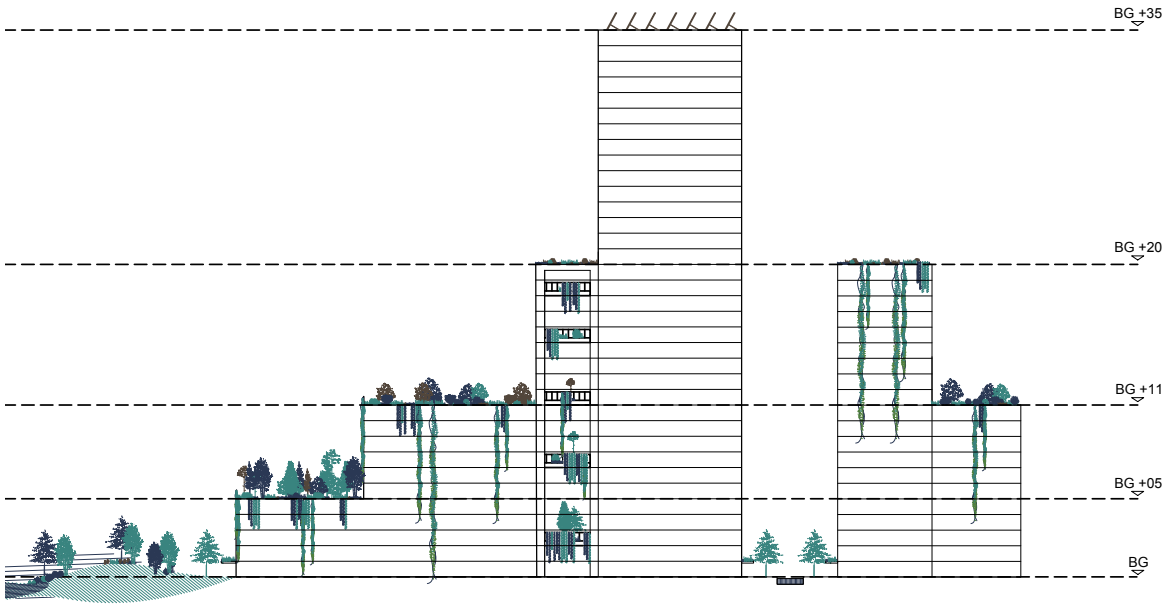
Holterbergdistrict





Amstelscheg





Technische daken
Zonnepanelen en keien

Extensieve daken
grassen, sedum en keien

Intensieve daken
Heesters, struiken, grassen

Intensieve daken
Bomen, struiken, grassen

Vallei
Glooiend parklandschap en stedelijk landschap

De architectonische kwaliteiten zoals de luifels, de p.o.p.s, en de massaverhouding in combinatie met alle landschappelijke kwaliteiten zorgt voor een harmonieus beeld en een prettige straatbeleving, waar men elkaar kan ontmoeten.

2.2 BEELDKWALITEIT LANDSCHAP

Beeldkwaliteit landschap

Drie landschappelijke onderdelen, elk met een eigen stijl beplanting, bepalen het Holterbergdistrict, terwijl ze ten alle tijde aan Puccini voldoen. Deze drie landschappen vullen de bestaande structuren van Amsterdam Zuidoost aan met een flexibel kader voor verdere ontwikkeling:

- Het stedelijk landschap: Formele bomenrijen met lage onderbeplantingen geven de dreven vorm, de inprikkers worden weelderige wadi's.
- Het glooiend parklandschap bestaat uit een gevarieerde mix van klimaatbomen, gebruiksgroen en ecosysteemgroen.
- Het daklandschap bestaat uit binnentuinen en hoger gelegen daken. De weelderige en intieme (semi)private binnentuinen zijn een verlengstuk van het parklandschap. Het type beplantingen van de hogere daken hangt af van de hoogte.

STADSLANDSCHAP

<u>Hoofdbomenstructuur en dreven</u>

- Versterken hoofdbomenstructuur: formele bomenrijen afgestemd op bestaande structuur.
- Eindbeeld bomen: Climax- en klimaatbomen (1e orde).
- Boomvorm: Enkelstammig.
- Onderbegroeiing: Ecosysteemgroen. Wordt ingevuld met biodiverse soorten zoals heesters en kruidachtigen die de ecologische waarde bevorderen door bv. verstopplekken te creëren. Een weelderige mix aan planten die bloeien tijdens verschillende periodes van het jaar.
- Water met natuurvriendelijke oevers in de Hoogoorddreef en de Karspeldreef.

<u>Inprikkers</u>

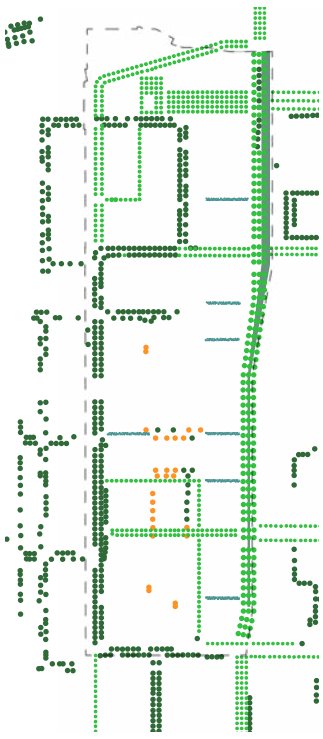
- Eindbeeld bomen: Waterminnende bomen (bij voorkeur streven naar bomen van 1e orde) enkel- en meerstammig.
- Onderbegroeiing: Ecosysteemgroen. Het zijn waterminnende en biodiverse plantensoorten. Een weelderige mix aan planten die bloeien tijdens verschillende periodes van het jaar.

<u>P.O.P.S.</u>

- Bomen: Afhankelijk van het programma.
- Onderbegroeiing: Ecosysteemgroen. Wilde schaduwtuinen met bomen, heesters en kruidachtigen.

<u>Stedelijke pleinen</u>

- Eindbeeld bomen: Climax- en klimaatbomen (1e orde). Het ondergronds wortelvolume is hierop afgestemd.
- Boomvorm: Enkel- en meerstammig
- Onderbegroeiing: weelderige onderbegroeiingen van struiken, kruidachtigen en grassen.





Bomen in lijnen versterken de identiteit van de dreef

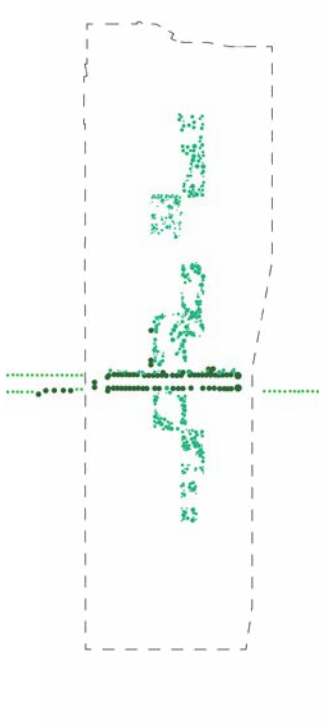
PARKLANDSCHAP

<u>Park</u>

- Topografie: Licht glooiend parklandschap. Zo ontstaan er natuurlijke gradiënten in beplantingen en kunnen windluwe verblijfsplekken worden gecreëerd in het park.
- Eindbeeld bomen: Gevarieerde mix van klimaatbomen (1e, 2e, 3e orde). Het ondergronds wortelvolume is hierop afgestemd.
- Boomvorm: Alle typen (enkel, meerstam en beveerd)
- Onderbegroeiing:
  Gebruiksgroen: toegankelijke groenzones voor recreatief gebruik. Ecoysysteemgroen: minder toegankelijke zones met een diversiteit aan beplanting: bomen, heesters, kruidachtigen.

<u>Molenwetering</u>

- Versterken van de natuurlijke oevers
- Eindbeeld bomen: Waterminnende bomen van de 1e orde. Het ondergronds wortelvolume is hierop afgestemd.





Beleven en verblijven in het parklandschap

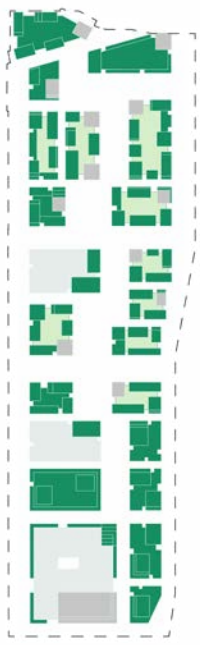
DAKLANDSCHAP

<u>Verhoogde binnentuinen</u>

- Licht glooiende topografie
- Eindbeeld bomen: schaduwminnende bomen van 2e en 3e orde, heesters en struiken
- Boomvorm: Alle typen (enkel, meerstam en beveerd)
- Onderbegroeiing: gevarieerd, mix van bomen, heesters en kruidachtigen.
- Voldoende wortelvolume voorzien voor beplanting en bomen

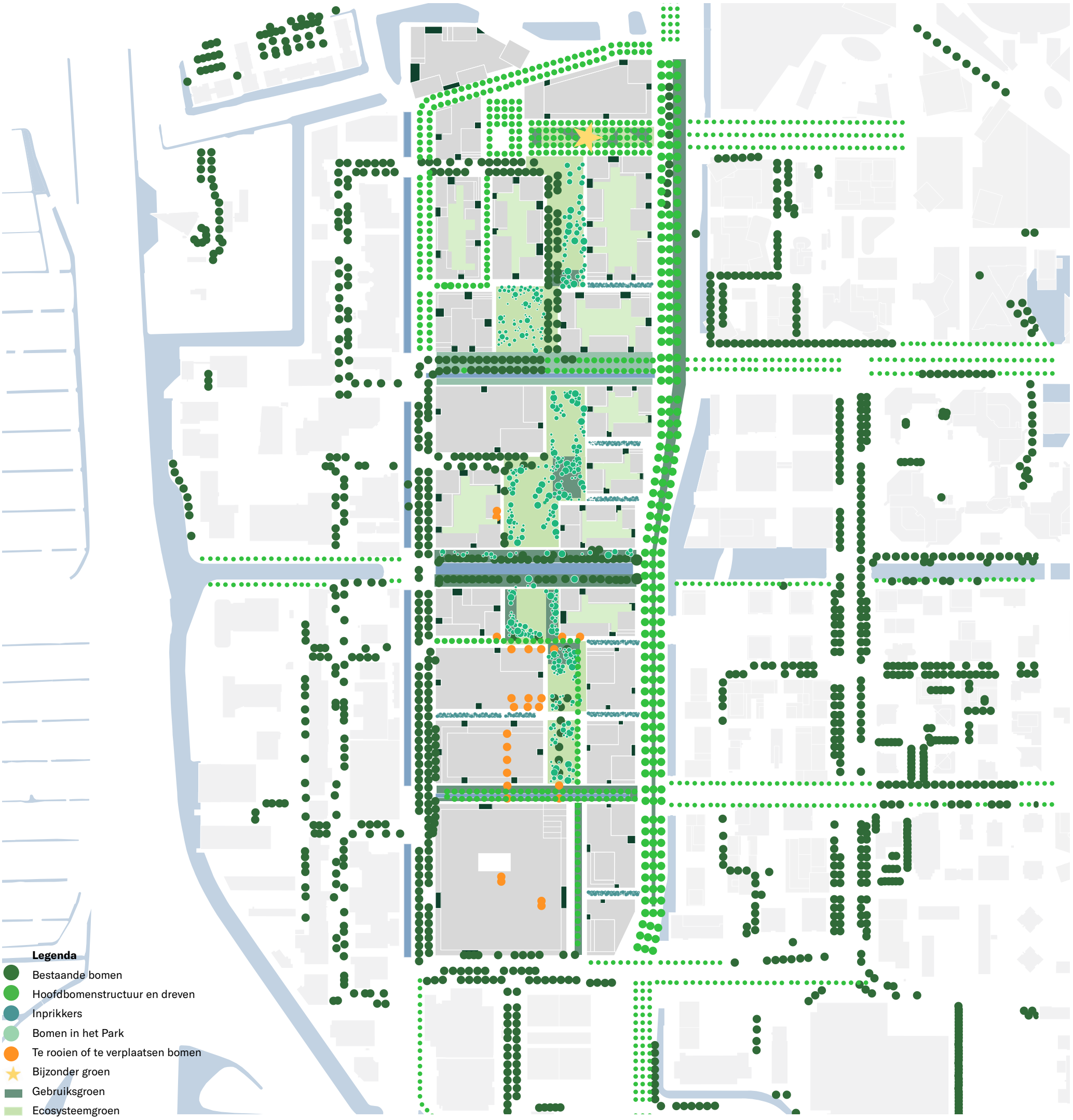
<u>Daken</u>

- BG+5: intensief dak met bomen (2e orde), struiken, grassen
- BG+11: intensief dak met heesters, grassen.
- BG+20: extensief dak met grassen, sedum, keien
- BG+26: keien en techniek





Biodiverse daktuinen



MOGELIJKE BOOMSOORTEN:


Fraxinus Pennsylvanica


Liquidambar styraciflua


Populus nigra


Salix alba


Betula pendula


Prunus avium ‘plena’


Carpinus betulus

STADSLANDSCHAP — PARKLANDSCHAP — DAKLANDSCHAP

Beeldkwaliteit bestrating

De materiaalkeuze van de bestrating wordt gekoppeld aan de drie landschappen die het Holterbergdistrict vormgeven, waarbij Puccini de standaard is en afwijking alleen kan plaatsvinden met beargumenteerde motivatie. In het SO/VO/DO van de doorontwikkeling dient er telkens een beheertoets gedaan te worden om de kwaliteit te waarborgen. De materialisering van de drie landschappen is als volgt:

- Het stedelijk landschap: De verhardingen in het stedelijk landschap sluiten op een logische manier aan op het grotere publieke stratensysteem. De invulling is gelinkt aan het mobiliteitsconcept.
- Het parklandschap: Langs de bebouwing wordt een verhardingszone voorzien, om incidenteel verkeer en leveringen mogelijk te maken. De slingerende parkpaden worden in waterdoorlatende verhardingen voorzien.
- Daklandschap: Afhankelijk van het gebruik van het dak, wordt verharding voorzien, maar steeds in een groene omgeving.

STADSLANDSCHAP

Dreven

- Deze ruimtelijke structuren sluiten aan op de grotere context van Amsterdam Zuidoost.
- Uitgangspunt is gebakken materialen voor alle straten op basis van Puccini, behalve als vanwege het gebruik van de straat een ander materiaal, zoals asfalt, beter aansluit.
- Bestrating zo duurzaam en circulair als mogelijk.

Inprikkers

- Typologie van een erf met weinig gemotoriseerd verkeer.
- De materialisering is een standaard straatmateriaal, bv. een rode kleiklinker, die de logica van een erf volgt.

P.O.P.S.

- Waterdoorlatende verhardingen, passend bij het natuurlijke en intieme karakter van de P.O.P.S.

Stedelijke pleinen

- Dit zijn bijzondere plekken, waar een ander materiaal dan de dreven en inprikkers mogelijk is.
- Gebruik van duurzame materialen: circulaire, herbruikbare en waterdoorlatende materialen.
- Donkere materialen worden afgeraden, wegens hitte-effecten.
- Karspelplein: industriële, robuuste materialen aansluitend op de identiteit van het Stapelkwartier.
- Entreeplein: stedelijke, natuurlijke materialen, aansluitend op de identiteit van het Arenakwartier.

PARKLANDSCHAP

Park en Molenwetering

- Slingerende parkpaden: Lichte kleuren en waterdoorlatende materialen, bv. padvast. Alle parkpaden worden in éénzelfde materiaal uitgevoerd.
- Verharding langs gebouwen: Elementenverharding in lichte kleuren, werken met een groene gradiënt richting het park door bv. te werken met open voegen. Dit is éénzelfde materiaal voor alle verharding langs de gebouwen.
- Speelpleinen worden uitgevoerd in natuurlijke en waterdoorlatende materialen, bv. houtschors of zand.
- Sportpleinen worden uitgevoerd in robuust en duurzame materialen.

DAKLANDSCHAP

Verhoogde binnentuinen en daken

- Oppervlakte verharding minimaliseren en afstemmen op basis van het gebruik, streven naar minimaal 70% groen.
- Slingerende, waterdoorlatende verharding met een lichte kleur. Dit kan een waterdoorlatend materiaal zijn of elementenverharding met open voegen.



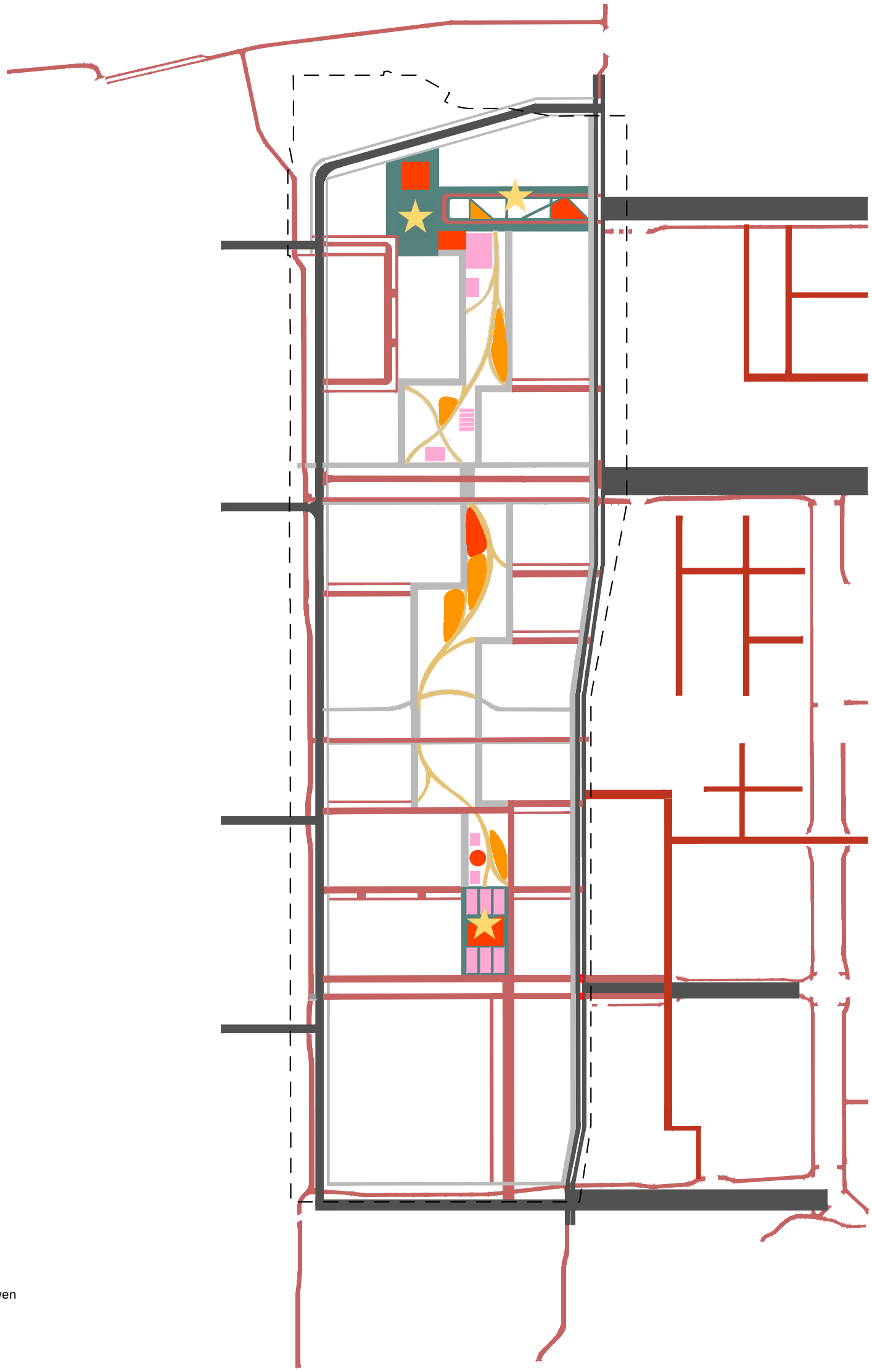
Een minimale en waterdoorlatende verharding als overgang van de gebouwen naar het park



Slingerende, padvast paden in het park



Het daklandschap als intieme groene ontmoetingsruimte



Stadslandschap

- Erf en voetpaden
- Rijweg
- Stedelijke pleinen
- Bijzondere bestrating

Parklandschap

- Verharding langs gebouwen
- Parkpaden
- Sportterreinen
- Speelterreinen
- Georganiseerde sporten

MOGELIJKE MATERIALEN:



Dreven en inprikkers



Karspelplein



Entreeplein



Verharding langs gebouwen



Parkpaden (padvast)



Publiek sporten



Speelterrein

STADSLANDSCHAP — PARKLANDSCHAP

Beeldkwaliteit bijzonder programma

De publieke ruimte van het Holterbergdistrict wordt verbijzonderd door een divers publiek programma dat in de groene onderlegger plaatsvindt. De specifieke invulling van het programma is afgestemd op de drie kwartieren van het Holterbergdistrict:
- De Entree en Arenakwartier vormt een schaduwrijke groene verbinding naar het bruisende Arenapoort.
- Het park voorziet een glooiend landschap met ruimte voor spelen, sporten en het verblijven in een natuurlijke context.
- Stapelkwartier, met een stedelijk groen industrieel karakter biedt ruimte voor een actief, levendig programma.
- Het daklandschap met een intieme- of juist open groene invulling biedt ruimte voor groen en sport.

STADSLANDSCHAP

<u>Stedelijke pleinen en De Entree</u>
- De Entree: de programmering draagt bij aan het versterken van de uitstraling van de Entree als toegangspoort. De Entree biedt ruimte voor sport, een waterbeleving en levendigheid in de vorm van een markt of terrassen.
- Entreeplein: Bewegen en verblijven in een verkoelende context staan centraal. Sport en waterbeleving vinden hier een plaats.
- Karspelplein: ruimte voor sport in een industriële context, bv. urban sports.

<u>P.O.P.S.</u>
- Publiek toegankelijke open en groene/artistieke ruimte, afhankelijk van het programma. Ze worden niet afgesloten.
- Het is een ontmoetingsplek met een groen/ artistiek karakter. De P.O.P.S. bieden plaats voor een zitelement, een kunstwerk of gevelgroen. Fietsenstallingen worden hier niet voorzien.





Verblijven in een bruisende en groene omgeving

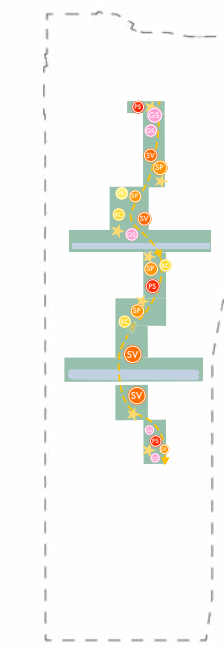
PARKLANDSCHAP

<u>Speelterrein</u>
- Speelterreinen worden steeds ingericht als een koelteplek, met voldoende schaduw door kruinvolume.
- Valondergrond bestaat uit natuurlijk en waterdoorlatend materiaal.
- De speelelementen bestaan uit natuurlijke materialen.
- Er is voldoende variatie in speelaanbod voor verschillende leeftijden. Avontuurlijke speelterreinen voor oudere kinderen worden afgewisseld door kleinschaligere speelterreinen voor jonge kinderen.

<u>Speelveld:</u>
- Speelvelden maken deel uit van het gebruiksgroen.
- Spelen zonder afbakening, verharding of toestel.
- Speelplekken met topografieverschillen geven een extra dimensie aan het spelen. En worden voorzien van voldoende komvormige ligweides, speelheuvels en komvormige wadi’s.

<u>Publiek sporten</u>
- Het Holterbergdistrict stimuleert gebruikers en inwoners om op zoveel mogelijk manieren te bewegen.
- Actief, divers en dynamisch programma dient bepaald te worden met de betreffende diensten. bv. voetbal, basketbal, urban Sports, petanque, hardlopen, skaten.

<u>Molenwetering</u>
- Activatie van de oevers door lange zitbanken en vertrappingen naar het water toe.
- Comfortabel wandelen en fietsen langs het Kanaal.
- Grenzend aan het Kanaal worden geen sport en speelvoorzieningen geplaatst.

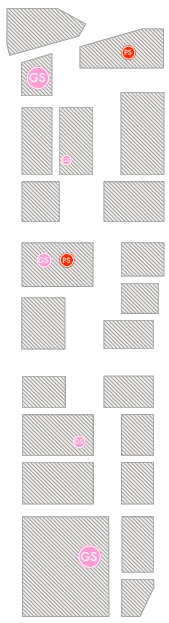




Landschappelijk geïntegreerde sportvelden in een parkomgeving

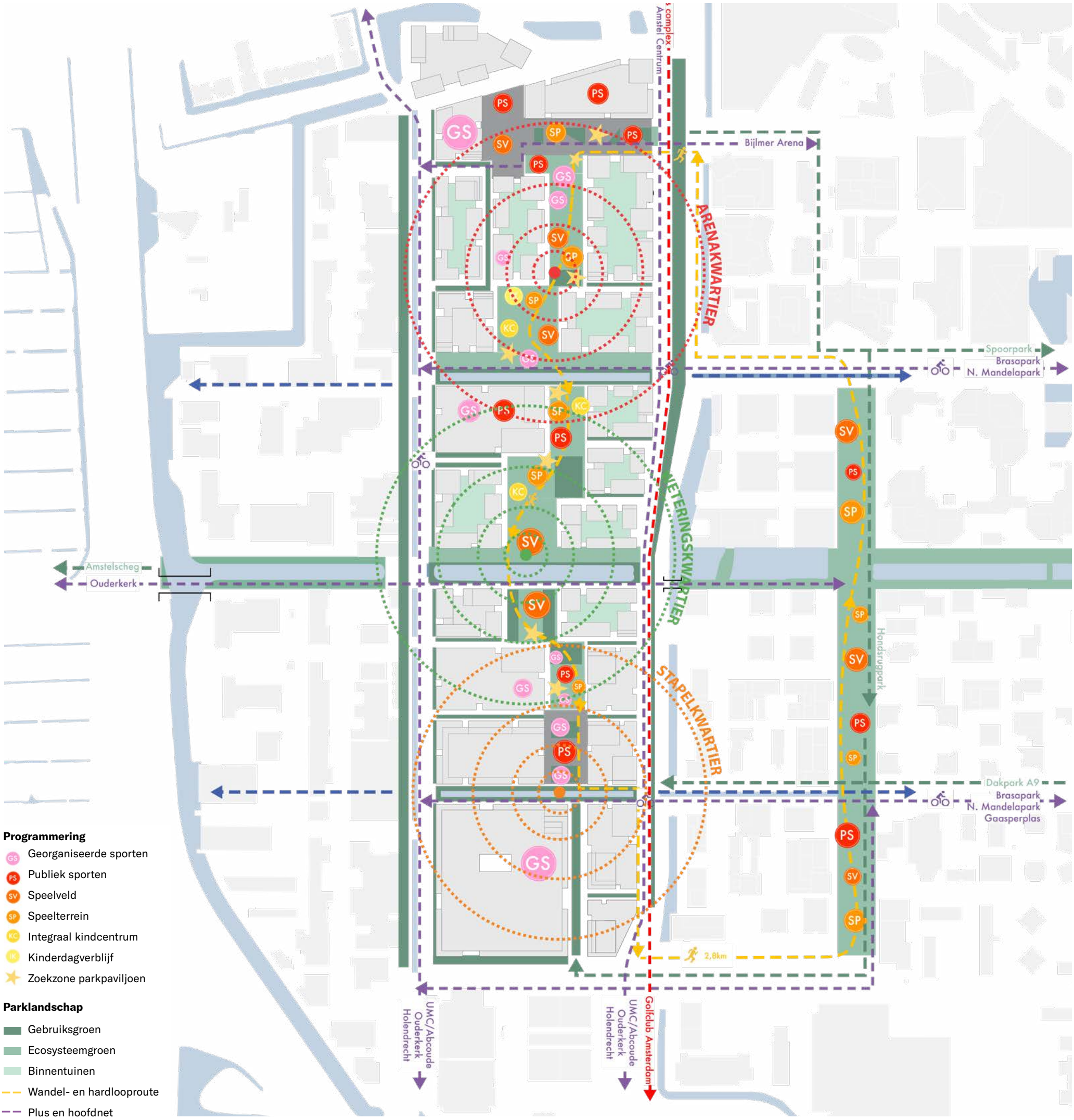
DAKLANDSCHAP

<u>Daken</u>
- Sport: De zoekgebieden geven mogelijke plekken aan voor publieke en georganiseerde sporten op de daken.





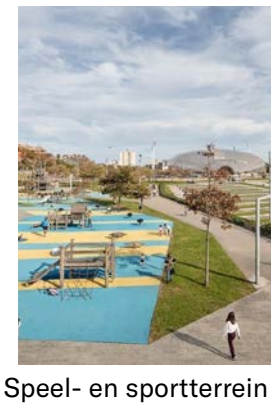
Georganiseerde sporten op een dak van een parkeergarage



REFERENTIES BIJZONDER PROGRAMMA:


Stedelijk plein
Waterplein Rotterdam

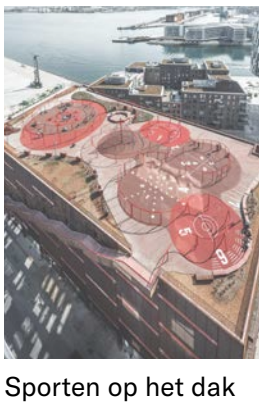

Waterelement
Forrest place, Perth


Speel- en sportterrein
Atlantic Park Santander


Speelheuvel
Learning center, Chicago


Zitten langs het
water, L'aire, Geneva


Natuurlijk speelterrein
Zuidpark, Antwerpen


Sporten op het dak
Park'n'play, Kopenhagen

STADSLANDSCHAP — PARKLANDSCHAP — DAKLANDSCHAP



Het landschap verzacht het stedelijk leven en zorgt een bijdrage aan de mentale en fysieke gezondheid. In het Holterbergdistrict wordt dit bereikt door de P.O.P.s, het centrale landschapspark, het gevarieerde daklandschap en de groene inprikkers.

2.3 MASSA EN ARCHITECTUUR

Beeldkwaliteit massa

De bouwmassa vormt een belangrijke basis voor de beeldkwaliteit van gebouwen en ensembles. Voor de totstandkoming van de bouwmassa gelden een aantal regels die de samenhang en kwaliteit van het plan bewaken:

Regel 1: vul het perceel tot aan de randen
De gebouwen komen tot aan de perceelrand en omkaderen de straat, met beperkte terugligging van de rooilijn.
Op die manier worden straten helder gedefinieerd en wordt een rechthoekige footprint voorgeschreven.

Regel 2: P.O.P.S.
Minimaal 10% van de lengte van elke gevelzijde wordt gebruikt om P.O.P.S. te maken: Privately Owned Public Space. Dit is een particuliere openbare ruimte die de menselijke maat bevorderd, bijdraagt aan het publieke domein en de blokken optisch doorbreekt.

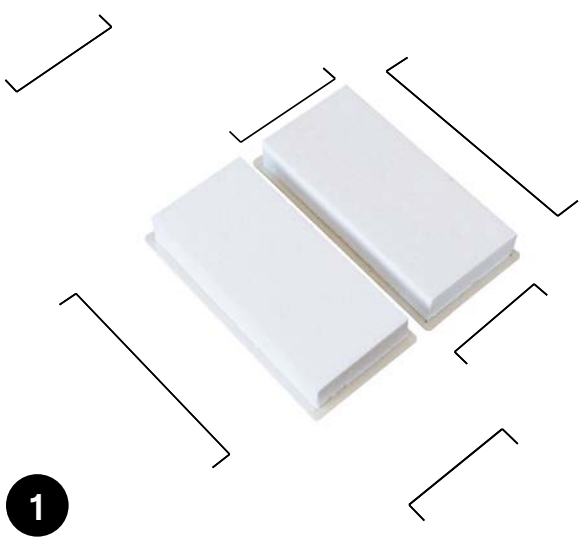
De maximale gebouwlengte wordt per wijk gereguleerd. In het Arenakwartier en Weteringkwartier is de maximale gevellengte 70 meter en in het Stapelkwartier maximaal 100 meter.
De P.O.P.S. hebben een goede afmeting (ong. 8m bij 8m) en bieden ruimte voor een boom, beplanting of kunst. Op deze manier wordt een minimaal percentage openbare grond per blok vastgesteld.

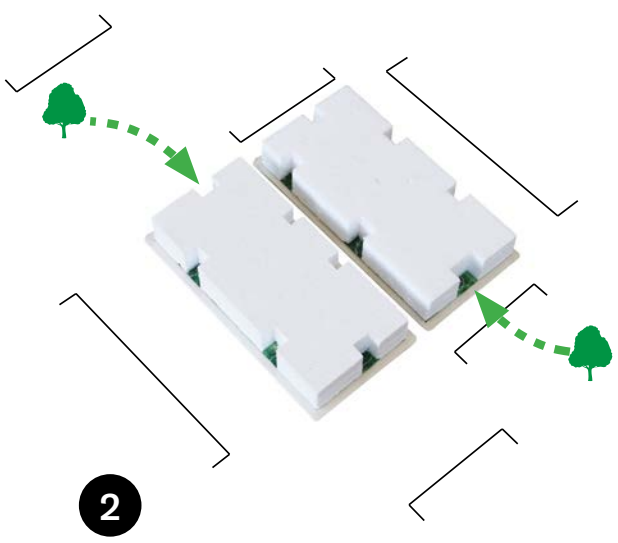
Regel 3: actieve begane grond plinten
In de plinten komt een grote verscheidenheid aan functies; commercieel programma, voorzieningen, woonlobby's, kantoren en lichte industrie. Er zullen geen lange gesloten geveldelen zijn, noch uitgebreide laad- en losactiviteiten langs de straten en openbare ruimten. Het doel van de plinten is dat de menselijke maat wordt bevorderd. Plinten stralen openheid uit en de adressen en ingangen van gebouwen bevinden zich aan de straten en openbare ruimten. De minimale bruto verdiepingshoogte van de begane grond is 4,5m vrije hoogte.

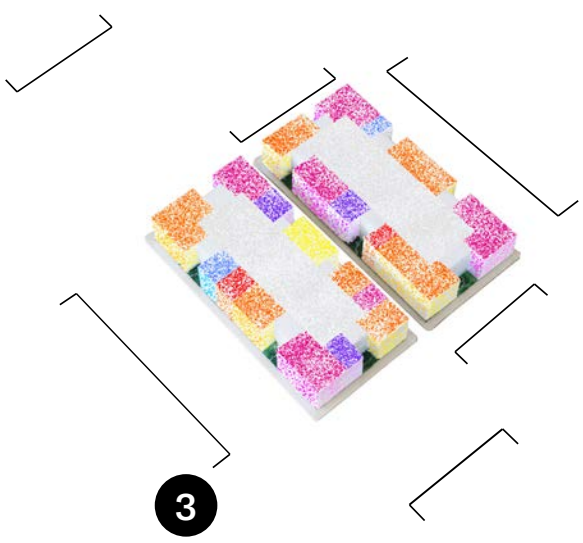
Regel 4: gebouwhoogte in relatie tot de P.O.P.S.
Als gebouwen in hoogte van elkaar verschillen wordt dit gemarkeerd door aangrenzende P.O.P.S. De P.O.P.S. zorgen voor een doorbreking van de schaal van de bouwmassa met als doel de menselijke maat te bevorderen. Door het toepassen van deze methode is het mogelijk dichtheid toe te voegen en goede kwalitatieve straten te maken.

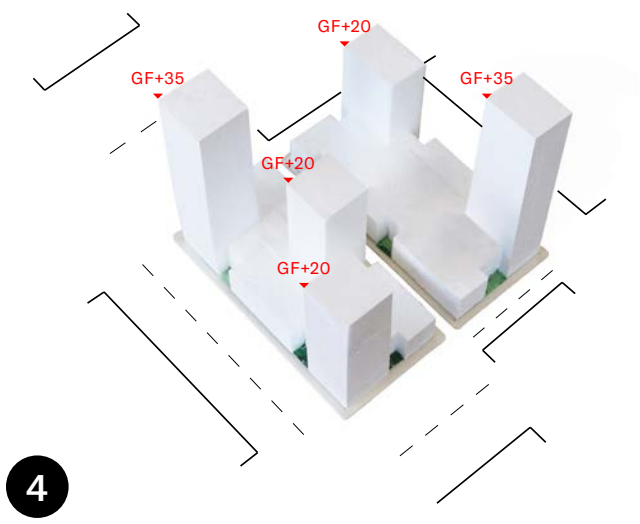
Regel 5: een canyon effect vermijden
Tussen torens komt minimaal 25m afstand, gerekend vanuit de gevel. De afstandsregel van 25m geldt voor de gebouwdelen die hoger zijn dan BG+20 verdiepingen.

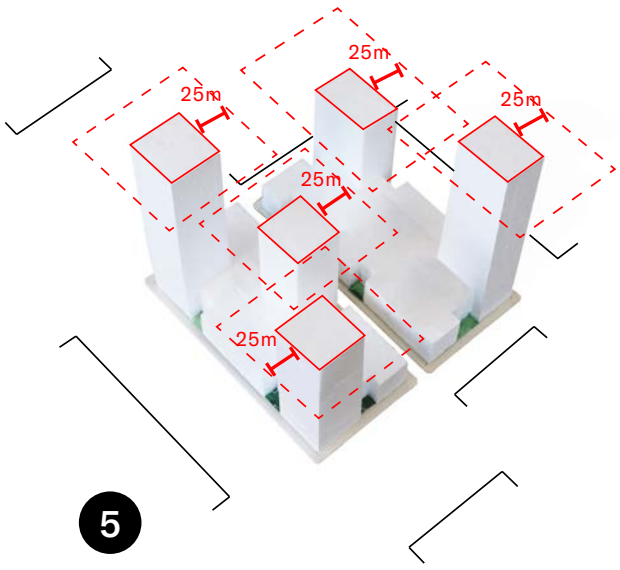
Regel 6: de setbacks van de gebouwen zijn gerelateerd aan de straatbreedtes
Het volume wordt locatiespecifiek vormgegeven afhankelijk van de openbare ruimte waar het aan grenst. In een smalle straat zijn moeten er meer setbacks worden gerealiseerd om voldoende daglicht in de straat te garanderen en de wind af te zwakken dan in bredere straten.

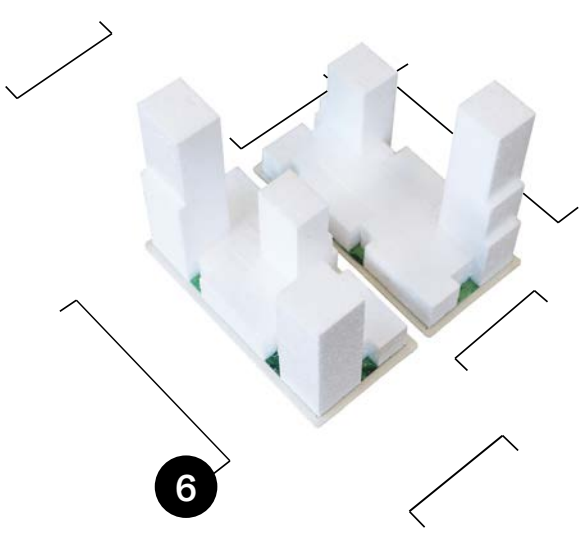








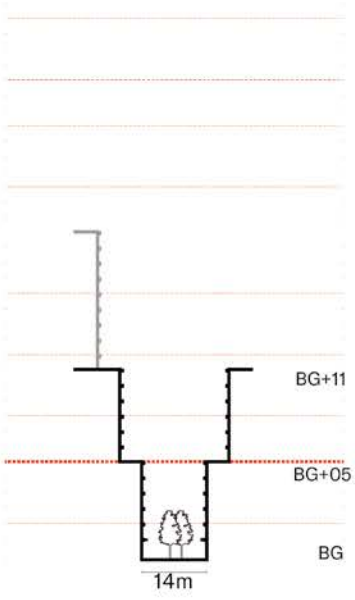




De benadering voor de setbacks is locatiespecifiek. De noodzaak om een setback te introduceren op een bepaalde hoogte hangt samen met de breedte van de aangrenzende straat of openbare ruimte en het type programma (zie onderstaand diagram)
De setback posities worden niet gedefinieerd door absolute gebouwhoogtes, maar door het aantal lagen boven begane grond. Op die manier ontstaat er flexibiliteit en variatie naargelang de verschillende functies. Er komt een setback ter plaatse van elke ‘richtinggevende hoogtemaat’, in de tussengelegen lagen zijn er geen setbacks toegestaan.

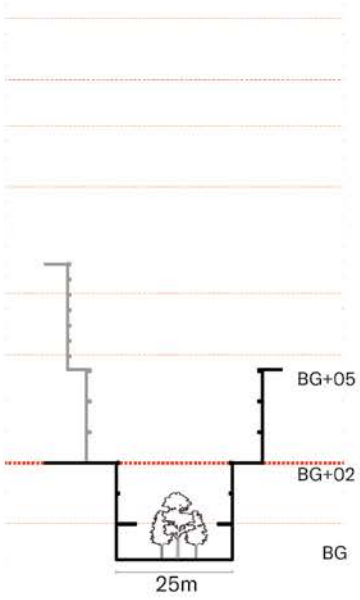
De afmetingen van de setback volgen het constructieve grid van de gebouwen. Dit principe zorgt voor de gewenste variatie in de vormgeving van de bouwmassa en garandeert tegelijkertijd een goede bouwbaarheid en efficiëntie.

*De straatprofielen hieronder zijn voorbeelden van mogelijke configuraties.



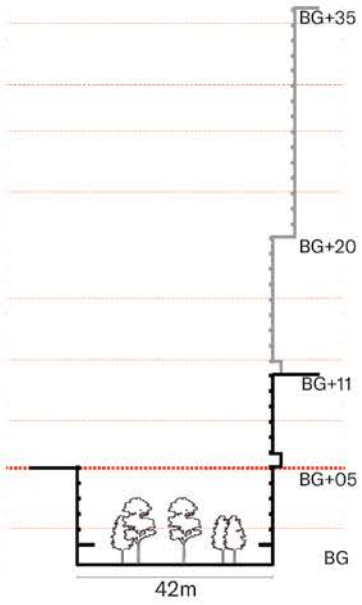
INPRIKKER

Lichte industrie:
Setback begint op BG+02L
Voor het overige programma:
Setbacks begint op BG+05L



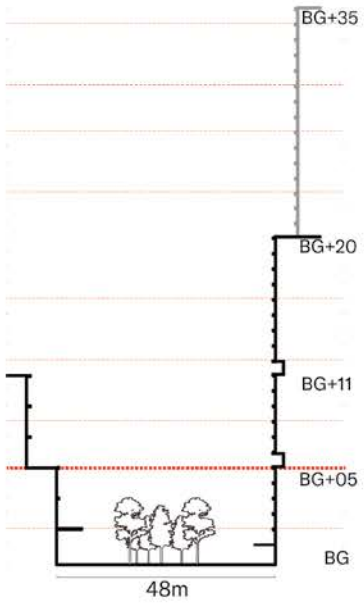
KARSPELDREEF

Lichte industrie:
Setback begint op BG+02L
Voor het overige programma:
Setbacks begint op BG+11L



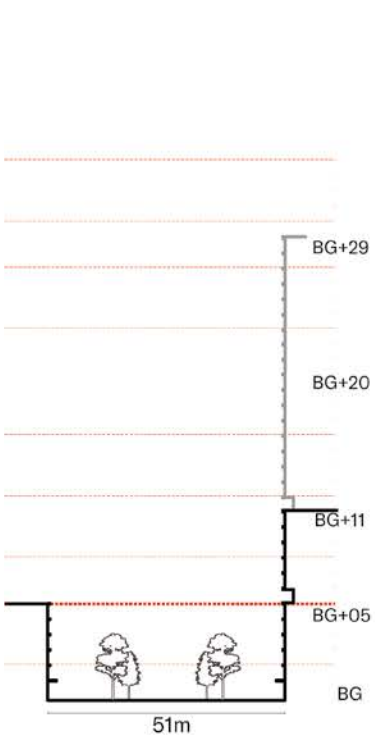
HOOGOORDDREEF

Lichte industrie:
Setback begint op BG+02L
Voor het overige programma:
Setbacks begint op BG+20L



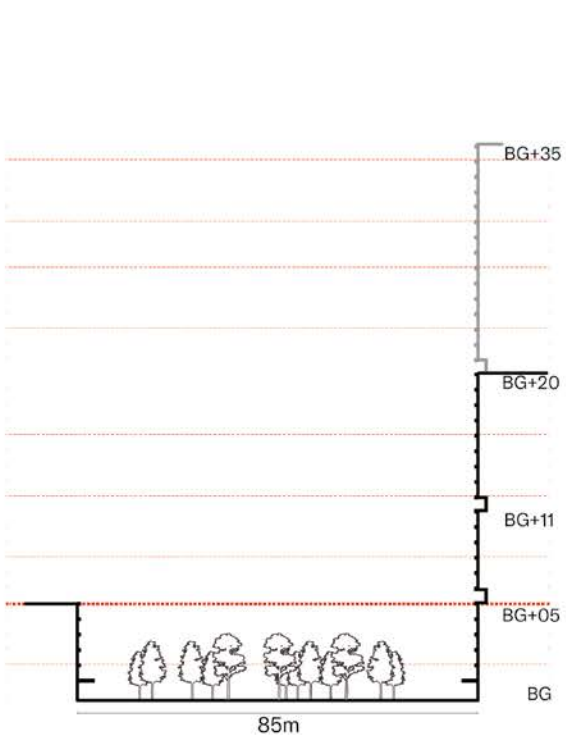
DE ENTREE

Lichte industrie:
Setback begint op BG+02L
Voor het overige programma:
Setbacks begint op BG+20L



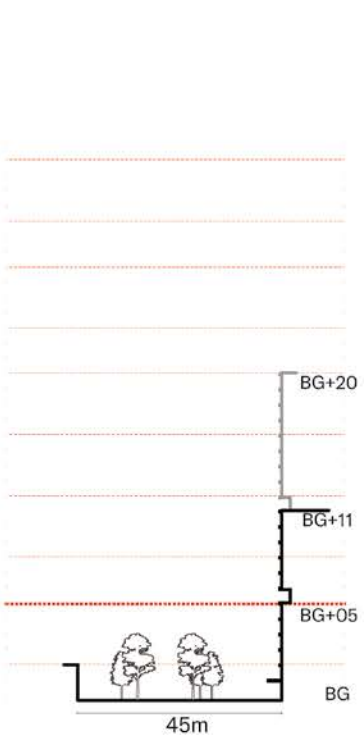
MOLENWETERING

Lichte industrie:
Setback begint op BG+02L
Voor het overige programma:
Geen setback nodig



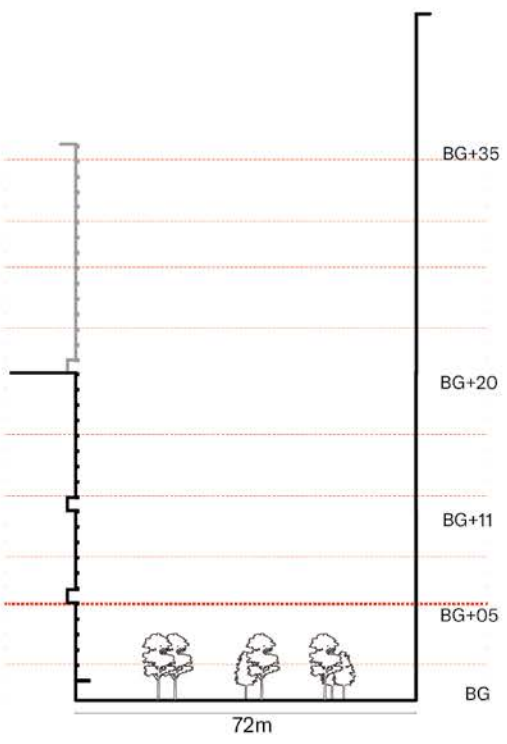
PARK

Lichte industrie:
Setback begint op BG+02L
Voor het overige programma:
Geen setback nodig



LEMELERBERGWEG

Lichte industrie:
Setback begint op BG+02L
Voor het overige programma:
Setbacks begint op BG+20L



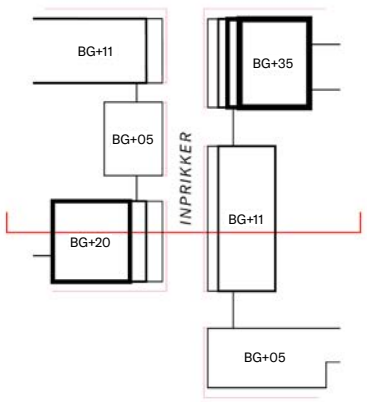
HOLTERBERGWEG

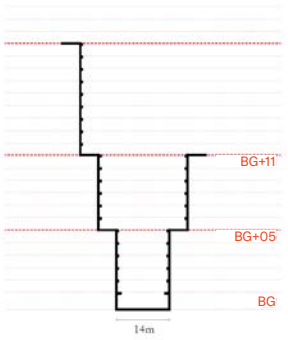
Lichte industrie:
Setback begint op BG+02L
Voor het overige programma:
Geen setback nodig

Beeldkwaliteit massa

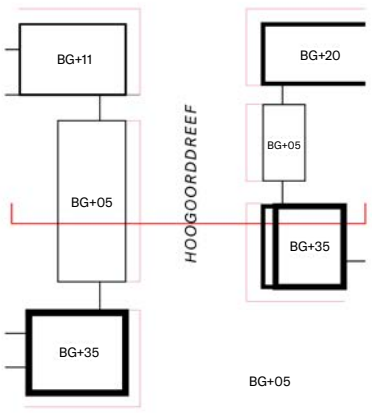
Het vermijden van een canyon-effect: a-symmetrische straatprofielen.
Hieronder staan een aantal voorbeelden van mogelijke uitkomsten die de setback- en offsetregels volgen. Asymmetrie wordt nagestreefd voor zowel straat- als openbare ruimteprofielen zoals in de onderstaande voorbeelden weergegeven, waarbij volumes hoger dan BG+20L nooit tegenover elkaar staan met een onderlinge afstand van minder dan 25m.

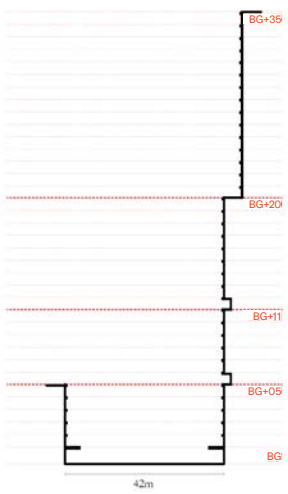
Uitzonderingen op basis van specifieke windbeoordelingsstudies kunnen per situatie ontstaan met betrekking tot zowel de setback- als de offset-regels.



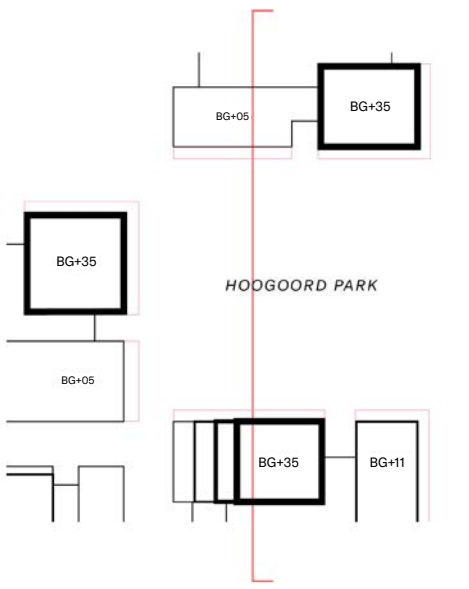


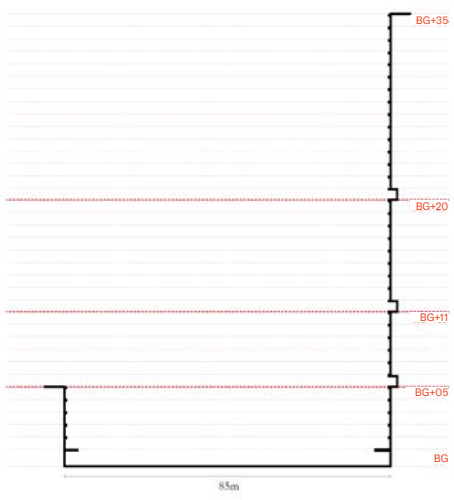
INPRIKKER



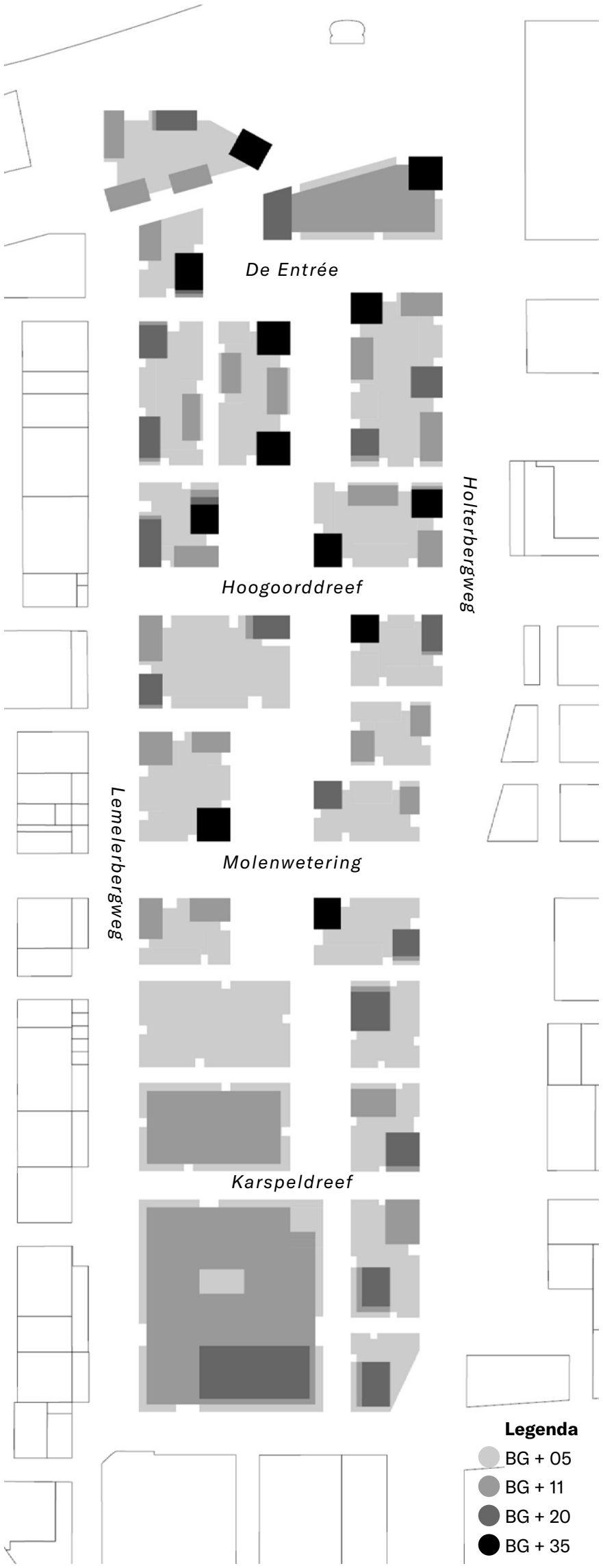


HOOGOORDDREEF



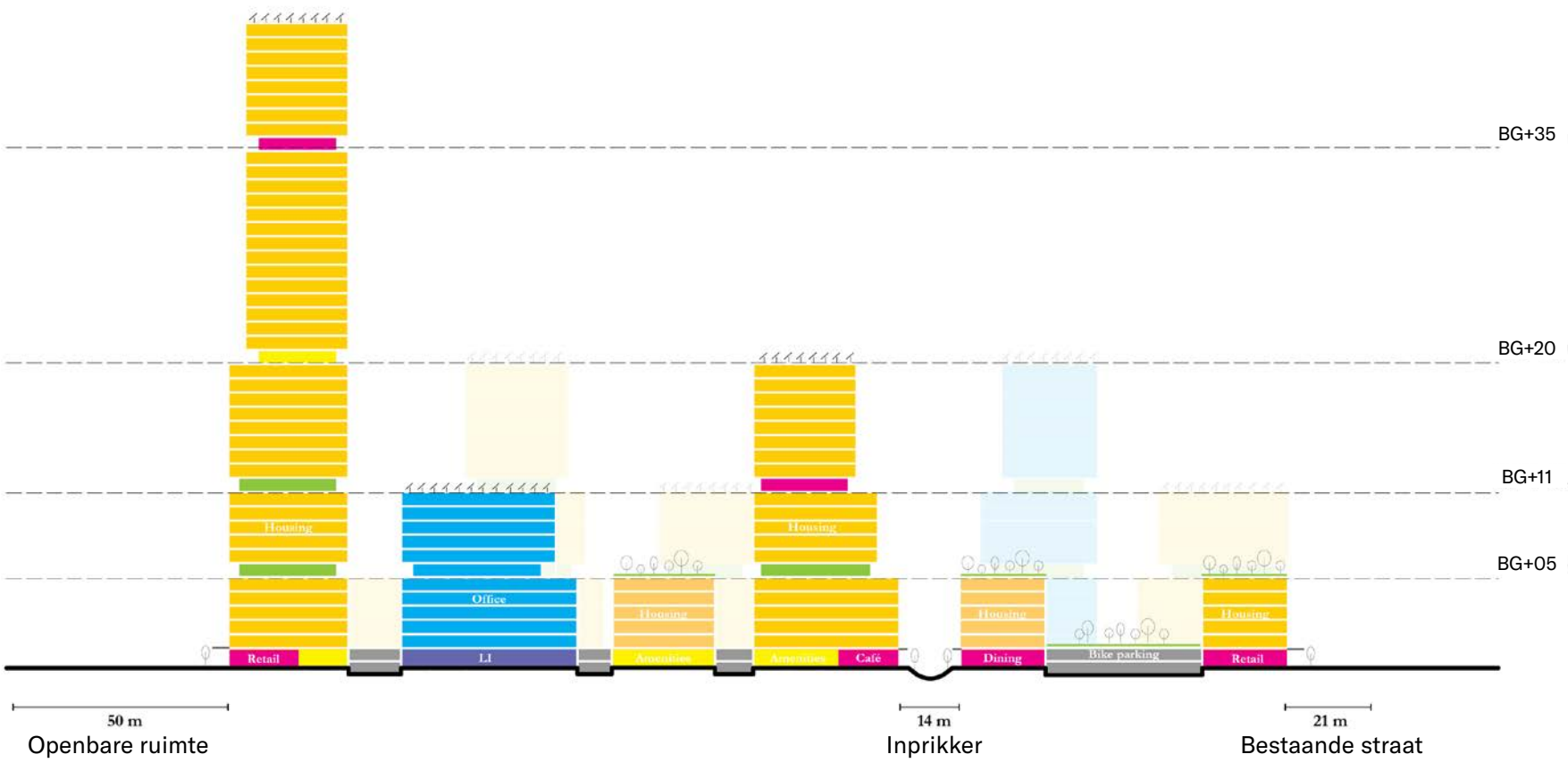


PARK



*Posities hogere gebouwen zijn indicatief

Bel-etage regel
Op de hoogten van de 'richtinggevende hoogtematen' wordt de "Bel-etage" regel toegepast: de gevel van het gebouw ligt terug op deze bouwlaag of heeft een sterke architectonische afwijking in het gevelritme. Deze terugligging of verbijzondering wordt rondom het volume toegepast zodat de 'doorbreking' vanaf elke zijde zichtbaar is. De “Bel-étage”lagen moeten functioneel afwijken van andere etages d.m.v. speciale functies (bijv. voorzieningen of speciale woningtypen). Bovendien dienen deze etages met groen ingevuld te worden aan de randen.



Voorbeelden van “bel-etage”-niveaus met verschillende programmainvulling.



Voorbeeld van een “bel-etage” / speciale niveaus die de schaal en hoogte van het gebouw verkleinen.



Voorbeeld van een setback wat de mogelijkheid geeft een geactiveerde buitenruimte te maken.

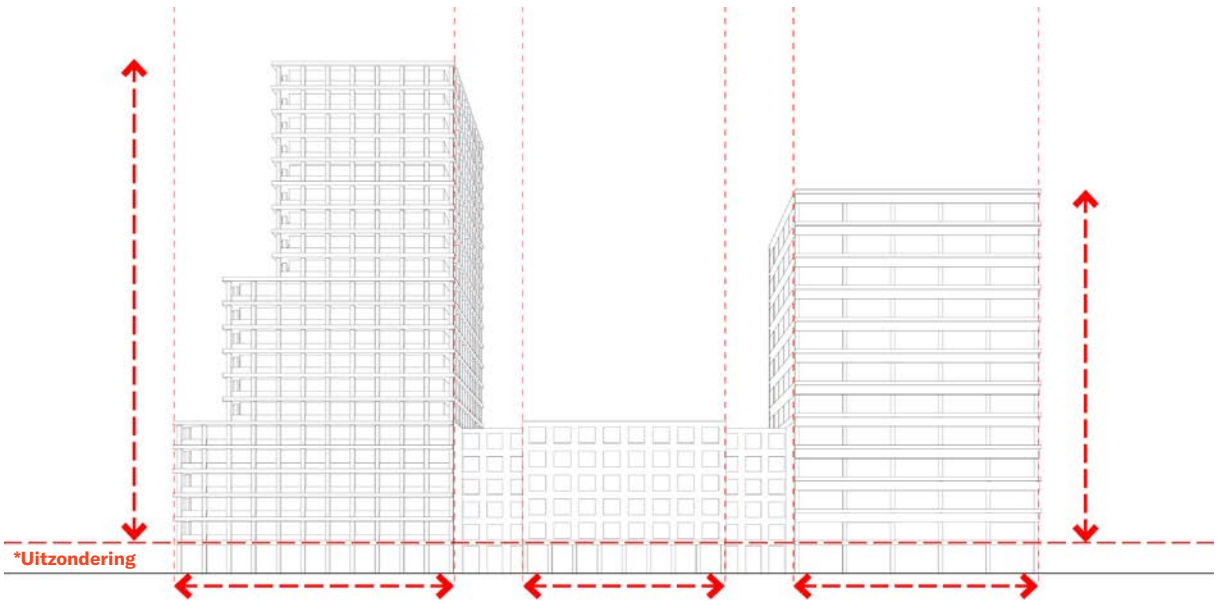
Beeldkwaliteit architectuur

Voor de architectuur gelden een aantal regels die de samenhang en kwaliteit van het plan bewaken. De regels zijn van toepassing op alle programma onderdelen met uitzondering van de HPC faciliteit en lichte industrie gebouwen.



STAP 1: VORM VOLGT STRUCTUUR
RECHTHOEKIGE GEBOUWEN VOLGEN HET CONSTRUCTIEVE GRID

Stap 1 volgt het principe *form follows structure*. Dit betekent het ontwerpen van rechte gebouwen die een logische gridstructuur volgen om efficiëntie en flexibiliteit te maximaliseren. Het constructieve grid en de verdiepingshoogtes relateren aan het programma; wonen, kantoor, voorzieningen etc.



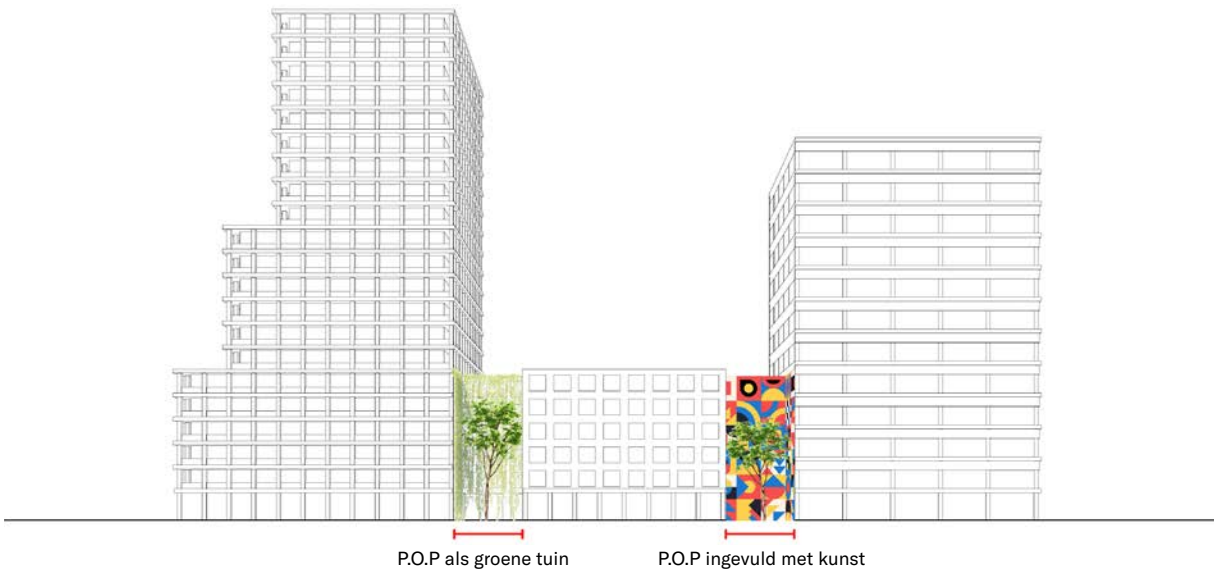
STAP 2: FACADE VOLGT STRUCTUUR
OPENINGEN EN GELEDING VAN GEVELS VOLGT DE GRIDSTRUCTUUR

Gevel samenhang van P.O.P. tot P.O.P. en van beneden tot boven.
De begane grond kan een verbijzondering zijn met maximale transparantie.

Stap 2 benadrukt dat de gevel de bouwstructuur volgt. Dit betekent dat het ontwerp van de gevel in samenhang is van P.O.P.S. tot P.O.P.S. en van beneden tot boven. De openingen en gevelgeleding sluiten aan op het structureel grid, wat resulteert in een coherent en een harmonieus ontwerp. De verbijzondering van de bel-etage is een uitzondering op deze regel.

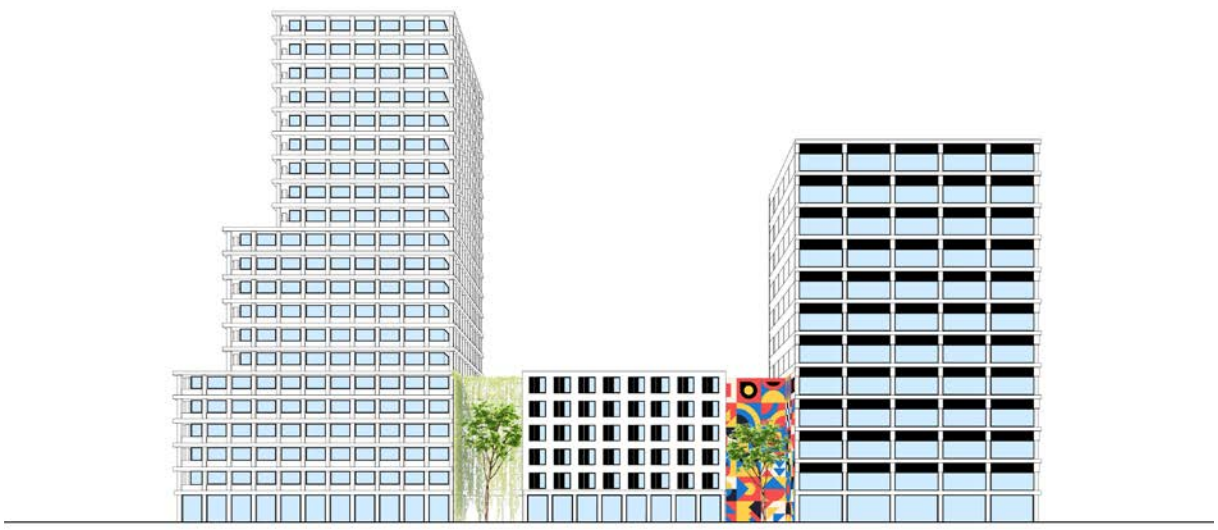


Kruising Holterbergweg en Hoogoorddreef - Doorkijk : Vorm volgt structuur, Facade volgt structuur en P.O.P.S. Have to pop!



STAP 3: P.O.P.S. MOETEN OPVALLEN - “P.O.P.S. HAVE TO POP!”
P.O.P.S. ALS ACCENTEN: AFWERKING IN CONTRAST MET DE GEVELS; KUNST ONDERBREKINGEN, VERTICAAL GROEN

Stap 3 legt de nadruk op het opvallen van de P.O.P.S. Deze verbijzonderingen functioneren als accenten in het stedelijk weefsel, met een invulling die contrasteert met de eenduidige gevels. Om de P.O.P.S. echt eruit te laten springen kunnen deze ingevuld worden door kunstobjecten, contrasterende kleuren en verticale groene gevelsystemen. Binnen de P.O.P.S. wordt er naar gestreefd om zoveel mogelijk gebruik te maken van gesloten gevels om de visuele impact verder te benadrukken.



STAP 4: GEVELOPENING VOLGT STRUCTUUR

Stap 4: De gevelopeningen zijn rationeel, passend binnen de constructieve opzet van het gebouw. De hoeveelheid open versus gesloten gevel kan variëren, een verhouding van 50/50% vormt het uitgangspunt. Uitzonderingen op deze regel zijn toegestaan op basis van de algehele prestaties van de gevel, het type buitenruimte en eventuele uitwendige vaste of bedienbare elementen.



Molenwetering: Voetgangerscomfort wordt positief beïnvloed door de groene klimaatluifels



STAP 5: DE EERSTE BESCHUTTING
UITWENDIGE PASSIEVE ELEMENTEN

Stap 5 licht het belang van uitwendige passieve elementen toe als eerste bescherming tegen hittestress. Deze elementen worden ontworpen om diepte te creëren in de gevels en bevat onder andere luiken, luifels, loggia's, balkons en andere type buitenruimtes of externe zonweringssystemen. Door gebruik te maken van deze elementen kan het gebouw effectief hittestress reduceren, de energie efficiëntie verbeteren en het wooncomfort verhogen. Deze elementen worden waar nodig toegevoegd op basis van de algehele gevelprestaties alsook de oriëntatie van de gevel.



STAP 6: GROENE KLIMAATLUIFELS
VOETGANGERSCOMFORT GARANDEREN: WIND- EN REGENHINDER VERMINDEREN

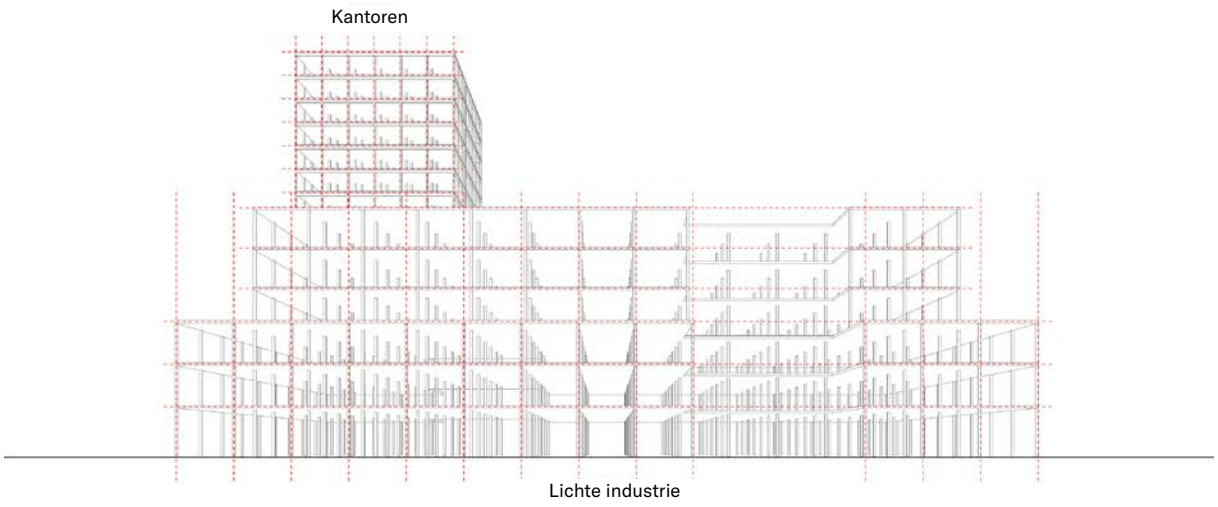
Stap 6 richt zich op het voetgangerscomfort door de wind- en regenhinder te verminderen. De luifels hebben een positieve impact op de beloopbaarheid van het gebied en de plintfuncties aan de hoofdstraten. Daarnaast zorgt een consistente toepassing van luifels aan de hoofdassen en het park voor samenhang en werkt het als oriëntatiemiddel. De luifels bieden geborgenheid en werken als schaalelement tussen mens en gebouw.



De Karspeldreef tijdens de Eerste Ontwikkelstap - Het prototype met lichte industrie integreert de principes voor speciale gebouwen.

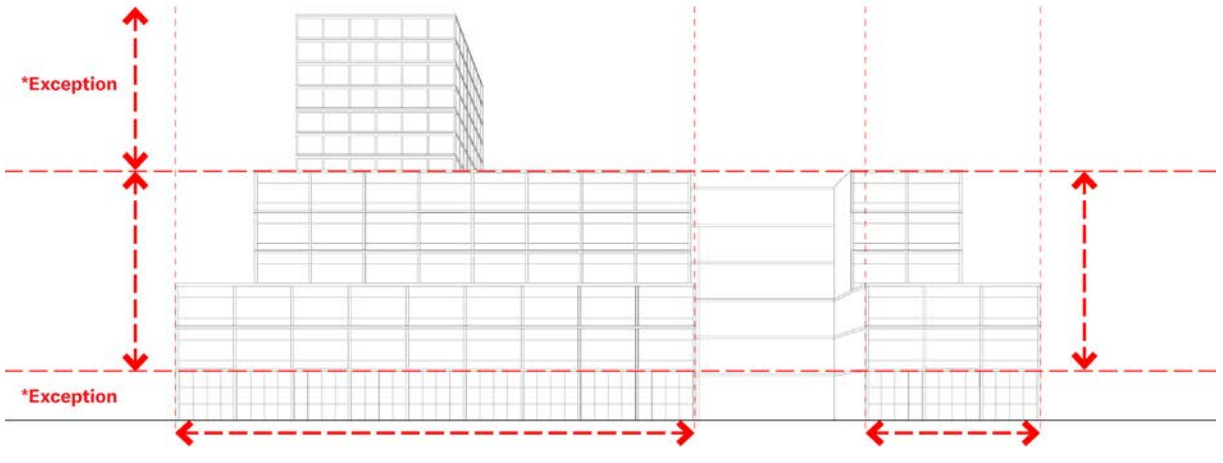
Beeldkwaliteit lichte industrie

Van toepassing op de HPC faciliteit en lichte industrie gebouwen.



STAP 1: VORM VOLGT STRUCTUUR
RECHTHOEKIGE GEBOUWEN VOLGEN HET CONSTRUCTIEVE GRID

Stap 1 volgt het principe *form follows structure*. Dit betekent het ontwerpen van rechte gebouwen die een logische gridstructuur volgen om efficiëntie en flexibiliteit te maximaliseren. Het constructieve grid en de verdiepingshoogtes relateren aan het programma; HPC faciliteit en lichte industriegebouwen



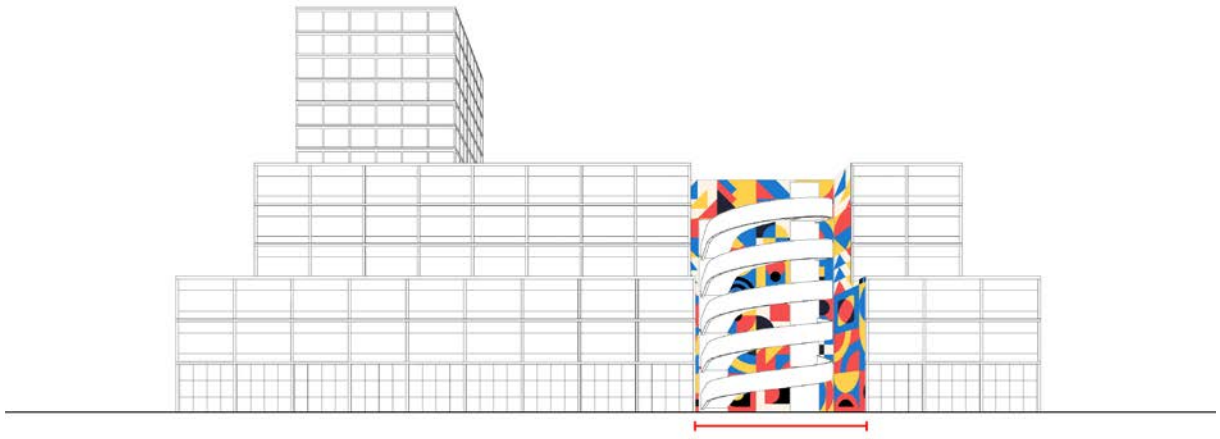
STAP 2: FACADE VOLGT STRUCTUUR
OPENINGEN EN GELEDING VAN GEVELS VOLGT DE GRIDSTRUCTUUR

Gevel samenhang van P.O.P tot P.O.P en van beneden tot boven.
De begane grond kan een verbijzondering zijn met maximale transparantie.

Stap 2 benadrukt het principe dat de gevel de bouwstructuur volgt. Voor de hoofdmassa van de lichte industrie volumes betekent dit dat het ontwerp van de gevel coherent is van P.O.P tot P.O.P en van boven tot beneden. Bovendien hebben de openingen en gevelgeleding een directe relatie met het structurele grid, wat resulteert in een samenhangend en harmonieus ontwerp. De begane grond kan bijzonder zijn in die zin dat zowel maximale activering als transparantie worden nagestreefd. Optoppingen - meestal met niet-industriële programma's - die bovenop de hoofdmassa worden gestapeld en programmatisch en constructief onafhankelijk zijn, kunnen worden behandeld als uitzonderingen met een ander gevelsysteem.



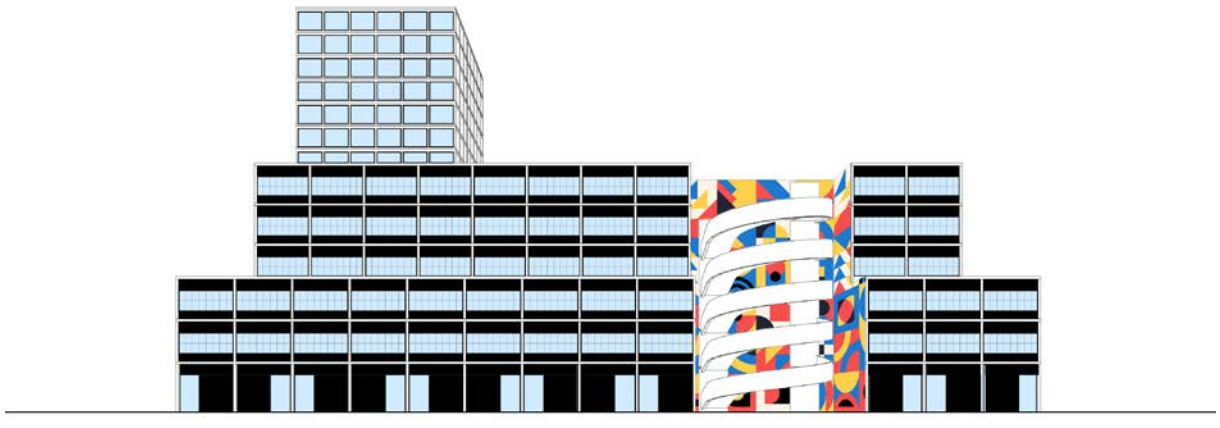
Doorkijk – Blik op de Karspeldreef met het Karspelplein en het Pakhuis links en het Prototype aan de rechterzijde.



P.O.P.S. ingevuld met kunst en gecombineerd met verticale stijgpunten.

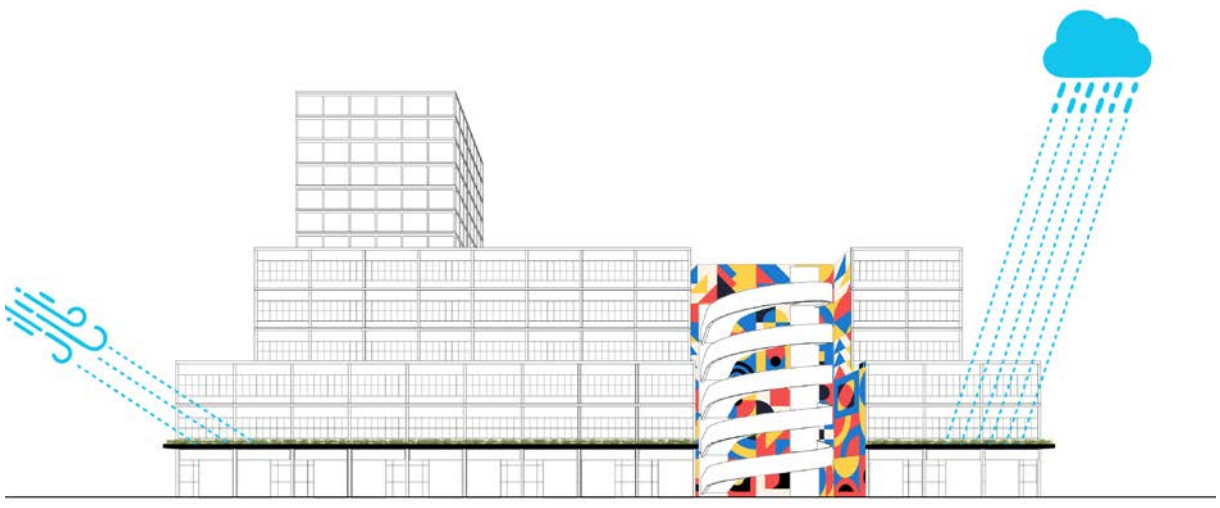
STAP 3: P.O.P.S. MOETEN OPVALLEN - “P.O.P.S. HAVE TO POP!”
P.O.P.S. ALS ACCENTEN: AFWERKING IN CONTRAST MET DE GEVELS; KUNST ONDERBREKINGEN, VERTICAAL GROEN

Stap 3 legt de nadruk op het opvallen van de P.O.P.S. Deze verbijzonderingen functioneren als accenten in het stedelijk weefsel, met een invulling die contrasteert met de eenduidige gevels. Om de P.O.P.S. echt eruit te laten springen kunnen deze ingevuld worden door kunstobjecten, contrasterende kleuren en verticaal groen. Binnen de P.O.P.S. wordt er naar gestreefd om zoveel mogelijk gebruik te maken van gesloten gevels om de visuele impact te vergroten. In het geval van de lichte industrie gebouwen, kunnen er in de P.O.P.S verticale stijgpunten komen, zoals hellingbanen of liften. Deze elementen moeten ten minste tot de eerste ‘gedefinieerde bouwhoogte’ in het bouwvolume worden geïntegreerd. (Bij lichte industrie is dit BG+2L)



STAP 4: GEVELOPENING VOLGT STRUCTUUR

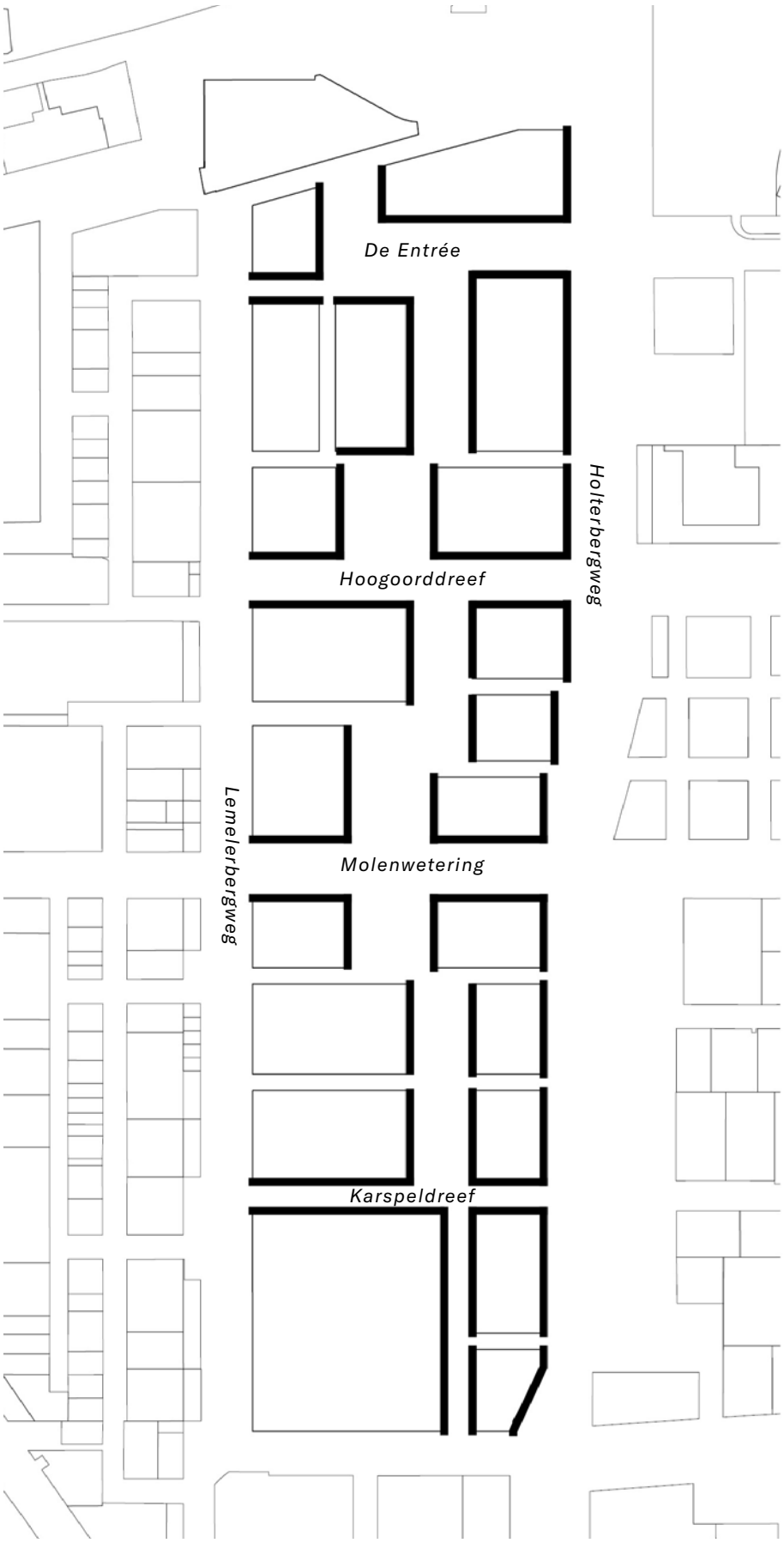
Stap 4: De gevelopeningen zijn rationeel, passend binnen de constructieve opzet van het gebouw. De hoeveelheid open versus gesloten gevel kan variëren, een verhouding van 50/50% vormt het uitgangspunt. Uitzonderingen op deze regel zijn toegestaan op basis van de algehele prestaties van de gevel.



STAP 5: GROENE KLIMAATLUIFELS
VOETGANGERSCOMFORT GARANDEREN - WIND- EN REGENHINDER VERMINDEREN

Stap 5 richt zich op het voetgangerscomfort door de wind- en regenhinder te verminderen. De luifels hebben een positieve impact op de beloopbaarheid van het gebied en de plintfuncties aan de hoofdstraten. Daarnaast zorgt een consistente toepassing van luifels aan de hoofdassen en het park voor samenhang en werkt het als oriëntatiemiddel. De luifels bieden geborgenheid en werken als schaalelement tussen mens en gebouw.

Luifels



Themakaart: Locatie groene klimaatluifels

Nadere toelichting groene klimaatluifels
Een van de belangrijke kenmerken van het Beeldkwaliteitsprincipe voor het Holterbergdistrict is het groene luifelelement, dat drie verschillende maar onderling verbonden functies vervult. Ten eerste wordt het comfort voor voetgangers verhoogd door bescherming te bieden tegen wind en regen, wat zorgt voor een aangenamere ervaring voor wie te voet door de wijk wandelt. Ten tweede helpen de luifels om de schaal van de gebouwen te verkleinen, waardoor de stedelijke omgeving toegankelijker en menselijker wordt. Ten slotte dienen ze als een oriëntatiemiddel voor de hele wijk, waarbij het herkenbare dak voetgangers geleidt en bezoekers de wijk in trekt.

In synergie met de openbare ruimte vormen de luifels een verbindende laag wat het raakvlak is tussen openbaar en privé - ook wel de “lovelayer” genoemd die alle kwartieren met elkaar verbindt. Het is van cruciaal belang dat de luifels dienen als bescherming tegen weersinvloeden, wat specifieke afmetingen vereist.

Voor een typische begane grond met een hoogte van minimaal 4,5 meter, kan een klimaatluifel minimaal 2 meter breed zijn. Bij een begane grondhoogte van meer dan 4,5 meter moet de verhouding tussen breedte en hoogte hetzelfde blijven. Deze specifieke kenmerken moeten per locatie en gebouw worden bestudeerd, rekening houdend met de verschillende straatprofielen om een optimale integratie en functionaliteit te garanderen.

Er is een bepaalde hiërarchie wat betreft de locaties waar de groene klimaatluifels gepositioneerd zijn. Deze bevinden zich:
- Langs de hoofdassen
- Rondom het centrale park
- Langs de Holterbergweg als belangrijke stadsboulevard

Voor de Lemelerbergweg moet dit thema verder worden bestudeerd afhankelijk van de windbeoordeling.

De luifels moeten worden geïntegreerd in de architectuur van de gebouwen waar ze deel van uitmaken. Daarom zal de materialisatie van de luifels verschillend zijn.

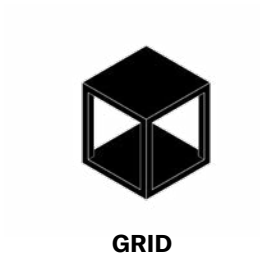
Kleine paviljoens, luifels of andere middelgrote structuren die in de openbare ruimte komen, zijn in hun ontwerp geïnspireerd door de architectonische principes van de luifels, in het bijzonder het rationele constructiesysteem en de beplante daken zodat er een visuele eenheid ontstaat.



Doorkijk: Straatbeeld tussen het Pakhuis en de laboratoriumgebouwen In het Stapelkwartier.

Gevelinvulling

STRUCTUUR



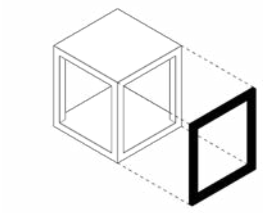
GRID

Gevels richting binnentuinen en P.O.P
Lichte industrie en HPC programma

1

Gevels richting straten en publieke ruimte
Wonen, Commercieel, Kantoren, Labs

STRUCTURELE ELEMENTEN



VLAKKE GEVEL

Gevelinvulling is uitgelijnd met de structurele gevelelementen

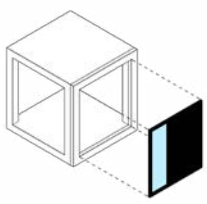
2

STRUCTURELE EXPRESSIE (VLOEREN EN KOLMMEN)

Structurele geveldiepte (diepte tussen invulling en de structurele gevelelementen)

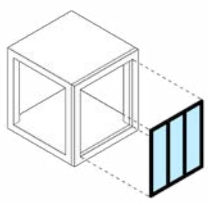
2

INVULLING



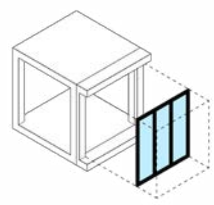
INVULLING: BEGLAZING < 50%

Openingen binnen het structurele grid.



INVULLING: BEGLAZING > 50%

Openingen binnen het structurele grid.



UITSPARING: BEGLAZING > 50%

Openingen binnen het structurele grid.

3 gevel op N — gevel op Z - O - W

3 gevel op N — gevel op Z - O - W

3 gevel op N — gevel op Z - O - W

VASTE ZONWERING

VASTE ZONWERING NIET NOODZAKELIJK

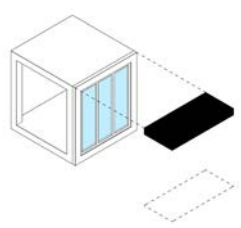
4

VASTE ZONWERING NIET NOODZAKELIJK

4

VASTE ZONWERING NIET NOODZAKELIJK

4



VASTE EXTERNE ZONWERING

Vaste elementen als balkons en luifels.

4

VASTE ZONWERING NIET NOODZAKELIJK

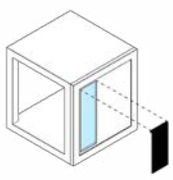
4

VASTE ZONWERING NIET NOODZAKELIJK

4

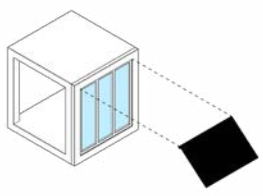
BEDIENBARE ZONWERING

GEEN BEHOEFTE AAN BEDIENBARE ZONWERING



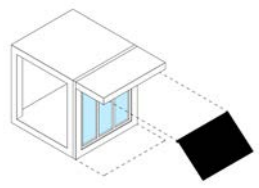
INDIEN NODIG BEDIENBARE EXTERNE ZONWERING

Verticale elementen:
rolgordijnen, lamellen, luiken etc.



INDIEN NODIG BEDIENBARE EXTERNE ZONWERING

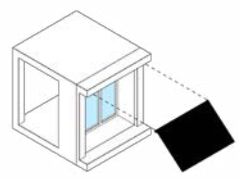
Verticale elementen:
rolgordijnen, lamellen, luiken etc.
of diagonale/horizontale luifel.



INDIEN NODIG BEDIENBARE EXTERNE ZONWERING

Verticale elementen:
rolgordijnen, lamellen, luiken etc.
of diagonale luifel.

GEEN BEHOEFTE AAN BEDIENBARE ZONWERING



INDIEN NODIG BEDIENBARE EXTERNE ZONWERING

Verticale elementen:
rolgordijnen, lamellen, luiken etc.
of diagonale luifel.

Toelichting stappenschema gevelinvulling
De invulling van de gevel wordt opgebouwd aan de hand van een helder en gestructureerd stappenschema. In dit schema wordt stap voor stap inzichtelijk gemaakt welke ontwerpkeuzes bepalend zijn voor de uiteindelijke uitstraling, werking en beleving van de gevel. Iedere stap draagt bij aan een doordacht en functioneel gevelontwerp dat past bij de context, het programma en de gebruikerswensen.

Het ontwerp begint met het vastleggen van een onderliggend grid, dat fungeert als de rationele basisstructuur van de gevel. Dit grid zorgt voor samenhang, maatvoering en ritmiek in het gevelbeeld. Vanuit deze vaste structuur kunnen vervolgens verschillende richtingen worden verkend, afhankelijk van factoren zoals oriëntatie, programma, daglichtbehoefte, mate van transparantie en esthetische ambitie.

De stappen in het schema helpen om ontwerpbeslissingen niet ad hoc te nemen, maar om ze logisch op elkaar te laten volgen. Hierdoor ontstaat een gevel die zowel expressief als consistent is, en die op natuurlijke wijze reageert op de omstandigheden en functies waaraan ze grenzen. Zo groeit het gevelontwerp uit tot een gelaagd systeem dat flexibel toepasbaar is binnen verschillende bouwblokken en/of contexten.

Stap 1: het programma en de richting van de gevel bepalen de expressie van de gevel
Stap 2: de gewenste openheid van de gevel bepaalt het percentage beglazing
Stap 3: de oriëntatie van de gevel bepaalt de behoefte aan vaste zonwering
Stap 4: de oriëntatie van de gevel en wensen van de gebruiker bepalen de behoefte van optionele zonwering.



Doorkijk: Actieve publieke ruimte langs De Entree

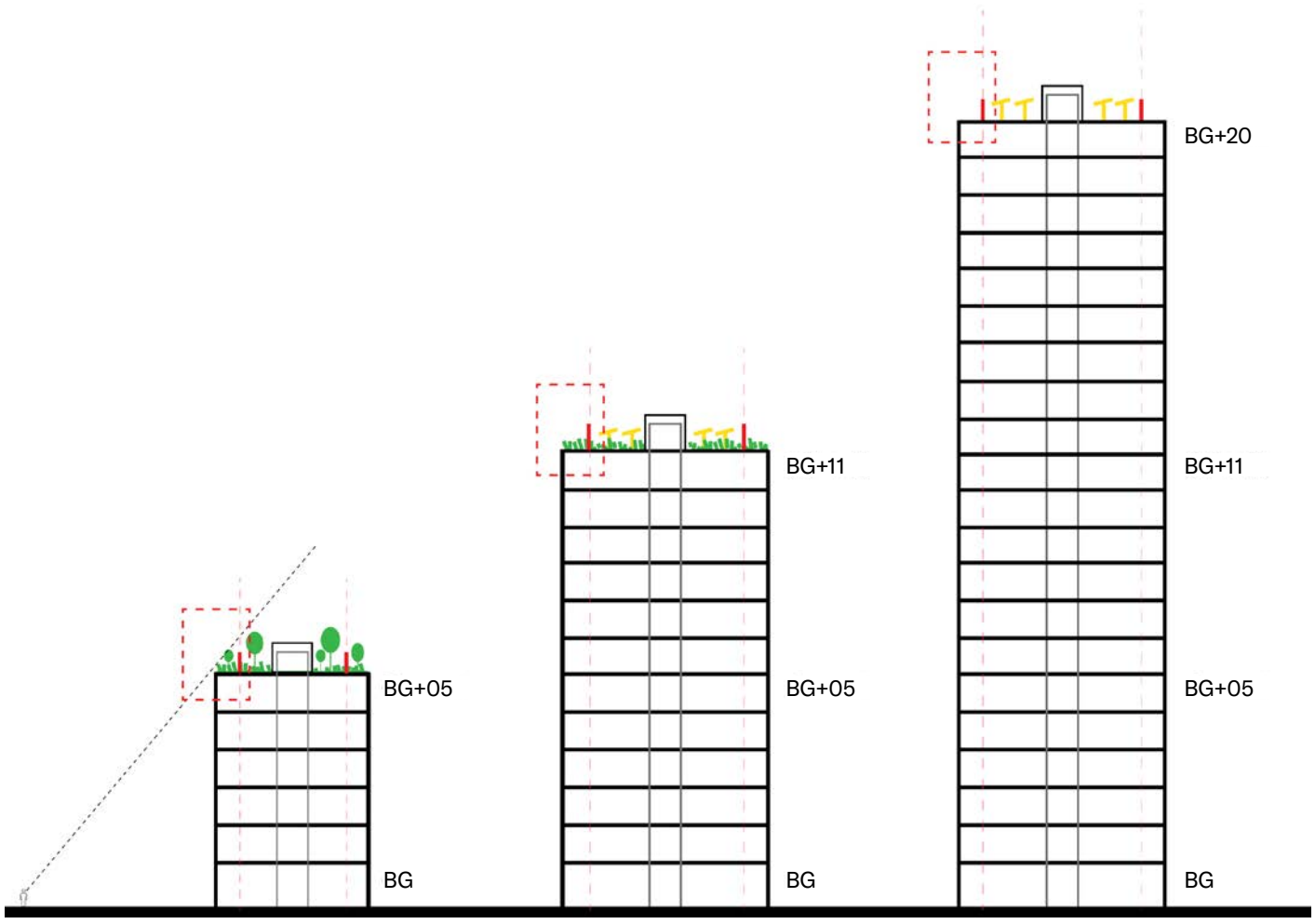


Doorkijk: Lichte industrie, laboratoriumgebouwen en de openbare ruimte langs de Karspeldreef.

Daken en technische installaties

Benadering van het daklandschap:
De algemene aanpak voor de daken - zoals reeds geïntroduceerd - schrijft voor dat de invulling overeenkomt met de hoogte van het gebouw, waardoor een gradatie ontstaat van groene daken op lagere gebouwen tot zonnepanelen op de hoger gelegen daken. Veel daken zullen een mix van beide elementen bevatten, waardoor een dynamisch en functioneel daklandschap ontstaat. De specifieke dakinvulling zal afhangen van de eisen op het gebied van groen en energie waaraan moet worden voldaan.

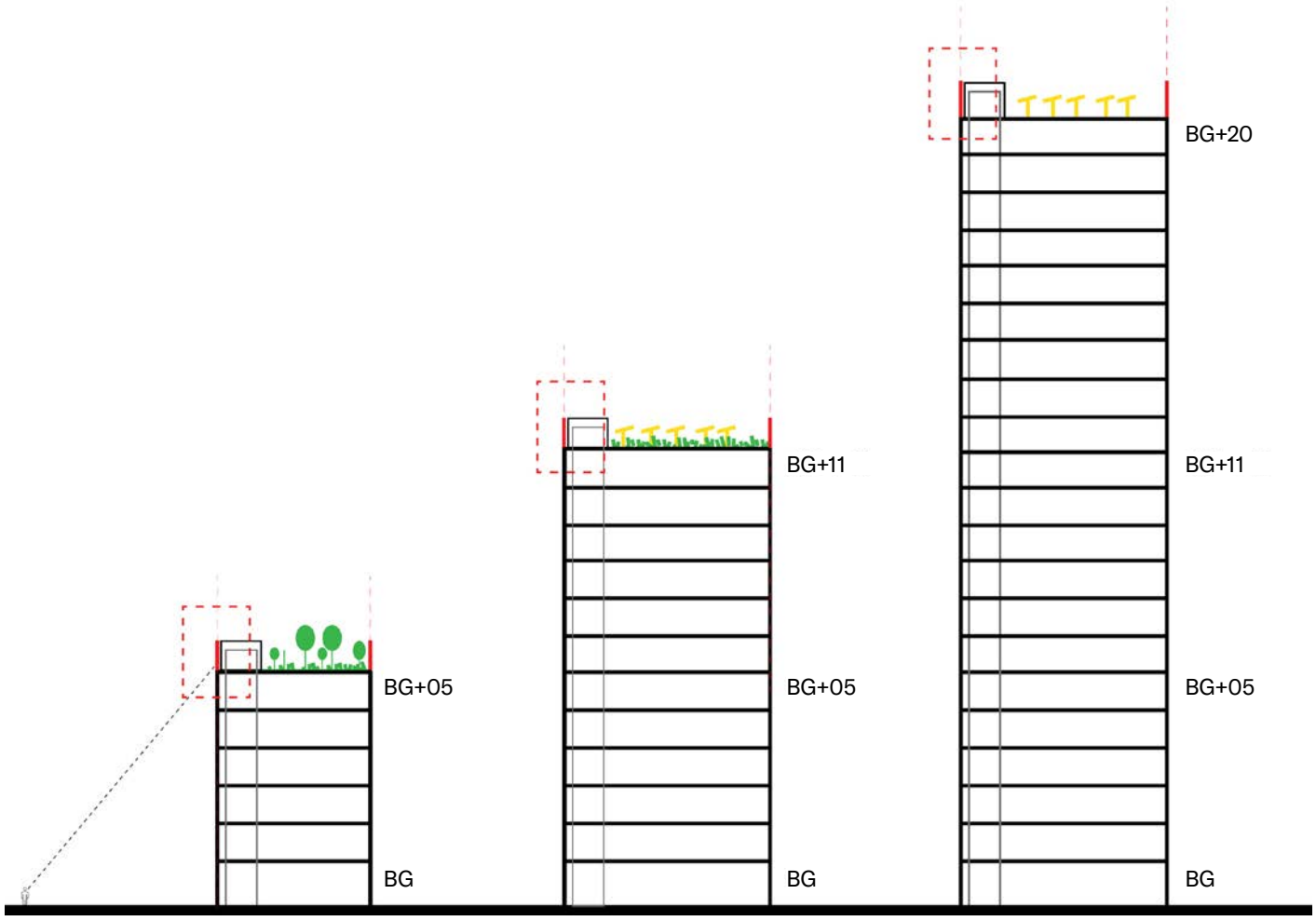
Een evenwichtige combinatie van groen en zonnepanelen moet worden gevonden voor elk gebouw en gebruik om zowel de groennormering als de duurzaamheidsdoelen te behalen.



Scenario 1: Kern in het midden.
Vanaf de dakrand wordt er een bufferzone gereserveerd om de zichtbaarheid van technische ruimtes vanaf de straat te minimaliseren.

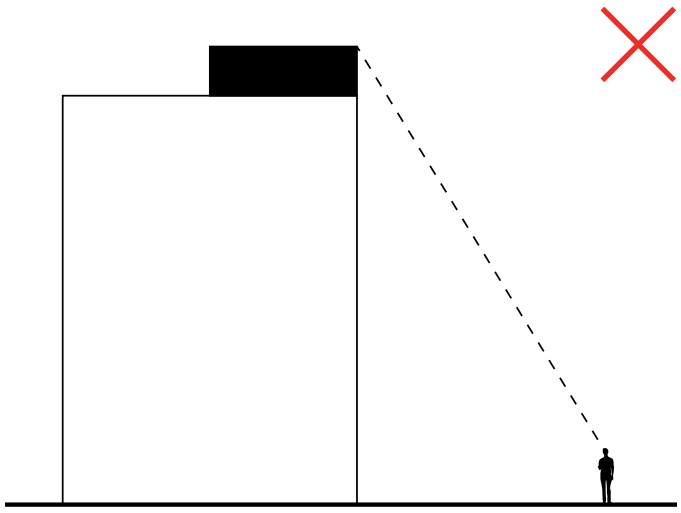




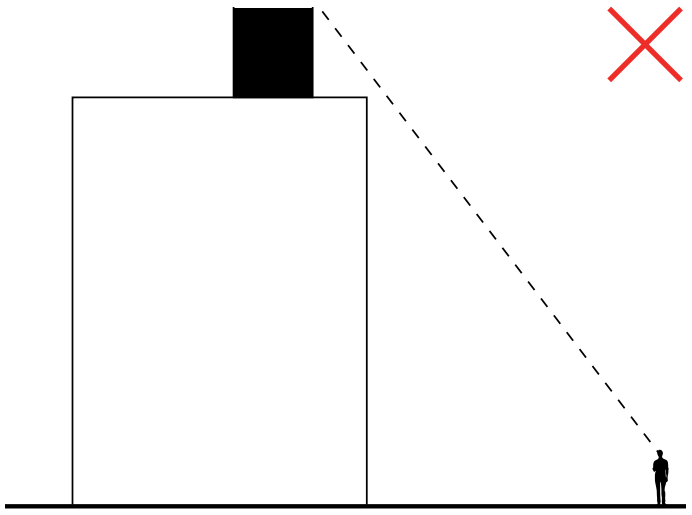


Scenario 2: Kern aan de gevel.
Schermen of het doortrekken van de gevel worden toegepast om de zichtbaarheid van technische ruimtes vanaf de straat te minimaliseren.

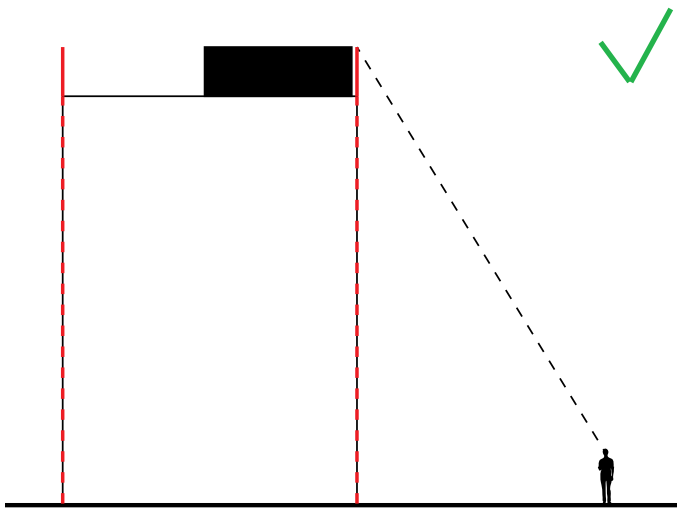
Technische installaties op daken:
De dakbeëindiging – de ‘kroon’ – moet altijd zorgvuldig worden ontworpen zodat technische installaties geïntegreerd zijn binnen het volume en niet zichtbaar zijn als ‘toevalligheden’ of volumes met een eigen architectonische expressie. Als de technische installaties zich aan de rand van het gebouw bevinden, dient de gevel door te lopen boven de laatste verdieping om de technische ruimten aan het zicht vanaf de straat te onttrekken. Wanneer de technische installaties zich meer naar binnen toe bevinden, moet de perimeter van het dak worden beplant om een ‘groene rand’ te creëren die de technische volumes aan het zicht onttrekt. In dat geval kan ook een borstwering worden toegevoegd, terugliggend van de gevel, om ervoor te zorgen dat de technische ruimten vanaf de straat niet zichtbaar zijn.



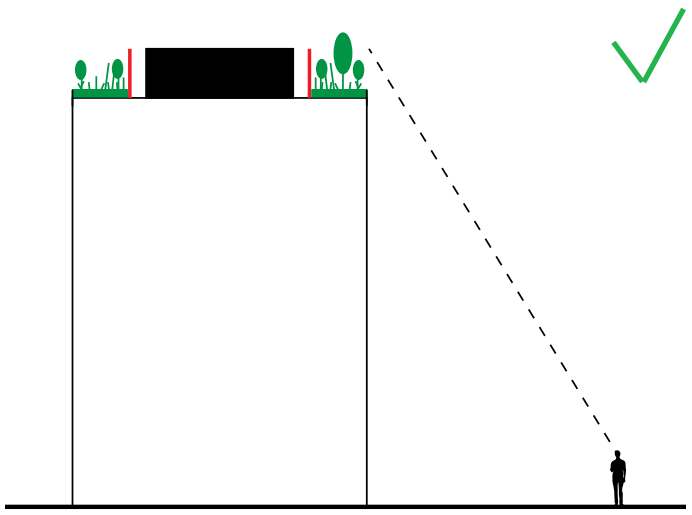
Technische ruimte in lijn met de rooilijn van de gevel, met afbreuk van de architectonische uitstraling.



Technische ruimte teruggetrapt van de gevel, hoog genoeg om vanuit de straat gezien te worden.



Doorgetrokken gevel als éénzelfde uitstraling om de technische ruimte te verbergen.



“Groene rand” beplante dakruimte om technische ruimtes te verbergen.

Laden/lossen en technische installaties op de begane grond:
In overeenstemming met het overkoepelende thema dat de ‘gebouwen in dienst staan van de openbare ruimte’ is het essentieel dat alle technische installaties, elektriciteitskasten, laad- en losruimten worden geïntegreerd in het gebouw of zorgvuldig worden ingepast in de gevel, zonder een negatieve impact te hebben op het straatbeeld. De benoemde elementen kunnen ofwel volledig opgaan in het hoofdvolume van het gebouw of een aparte architectonische geleding hebben, zoals weergegeven in de twee referenties.

In beide scenario’s is het van cruciaal belang dat er geen technische ruimtes of volumes worden toegevoegd die afbreuk doen aan de hoofdvorm en hoofdopzet van het gebouw. Deze aanpak zorgt ervoor dat de openbare ruimte visueel samenhangend blijft en de integriteit en toegankelijkheid van de stedelijke omgeving behouden blijft.



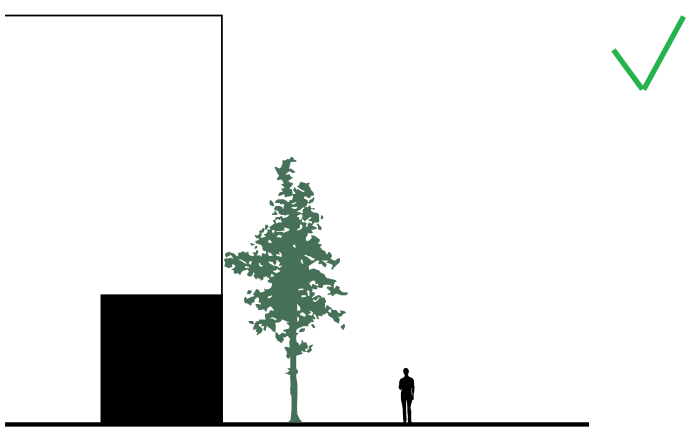
Ricola Storage Building, Laufen, Zwitserland door Herzog en de Meuron



Ricola Europe, Mulhouse, Frankrijk door Herzog en de Meuron



Technische ruimtes buiten het gebouw

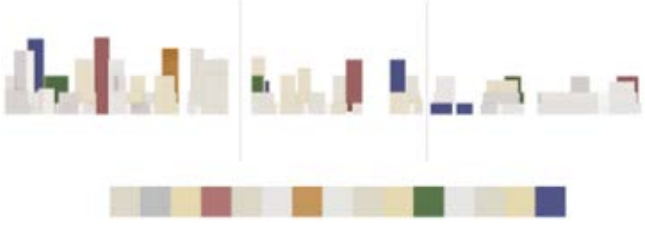


Technische ruimtes geïntegreerd in het gebouw

Tonaliteit en kleurgebruik

Tonaliteit / uitstraling
Er is een uitgebreid onderzoek gedaan naar de gewenste tonaliteit en uitstraling van het Holterbergdistrict. De drie kwartieren waaruit het Holterbergdistrict bestaat, het Arenakwartier, het Weteringkwartier en het Stapelkwartier zijn onderzocht in relatie tot zowel de programmatische kenmerken als de kwaliteiten van de context. De hieruit voortgekomen uitkomst is dat de kwartieren overwegend een witachtig/natuurlijk kleurpalet hebben, op een aantal uitzonderingen na.
De paletkeuze komt overeen met het principe dat het landschap dominant is. Door het grootste gedeelte van de gebouwde omgeving een witte, rustige en consistente tonaliteit te geven - door zoveel mogelijk gebruik te maken van materiaalkleuren die trouw zijn aan hun natuurlijke afwerking, "zonder pigmenten", wordt op effectieve wijze de perceptie van dichtheid verminderd. Deze benadering creëert een sereen en samenhangend ‘decor’ waardoor het landschap prominent opvalt. Daarnaast zorgt het er ook voor dat de gevels zo min mogelijk warmte absorberen. De lichte, witachtige tinten vormen een belangrijk hulpmiddel bij het verminderen van het hitte-eilandeffect.

Het resultaat is een harmonieuze omgeving van gebouwde en natuurlijke elementen die elkaar versterken, waardoor een uniforme en visueel consistente wijk ontstaat waarin natuurlijke elementen domineren.



Rustig kleurenpalet met kleuraccenten.



Inprikker



Hoogoorddreef

De tonaliteit van de gebouwen legt de nadruk op witachtige, minerale afwerkingen in combinatie met verschillende houttexturen in warme tinten. Het wordt aangemoedigd om materialen zoveel mogelijk in hun natuurlijke afwerking te behouden, en dat kleur wordt toegepast op specifieke, speciale locaties.

Deze speciale locaties zijn de 16 toegangshoeken van het Holterbergdistrict (in rood gemarkeerd): 8 langs de Holterbergweg en 8 langs de Lemelerbergweg, 2 aan elke zijde van de 4 hoofdassen (de Entree, Hoogoorddreef, Molenwetering en Karspeldreef). Specifieke strategische locaties rondom de openbare ruimte zijn weergegeven als zoekgebieden voor een bijzondere gevelexpressie (hoeken in groen gemarkeerd). Dit zijn een aantal accenten grenzend aan elke parkruimte.

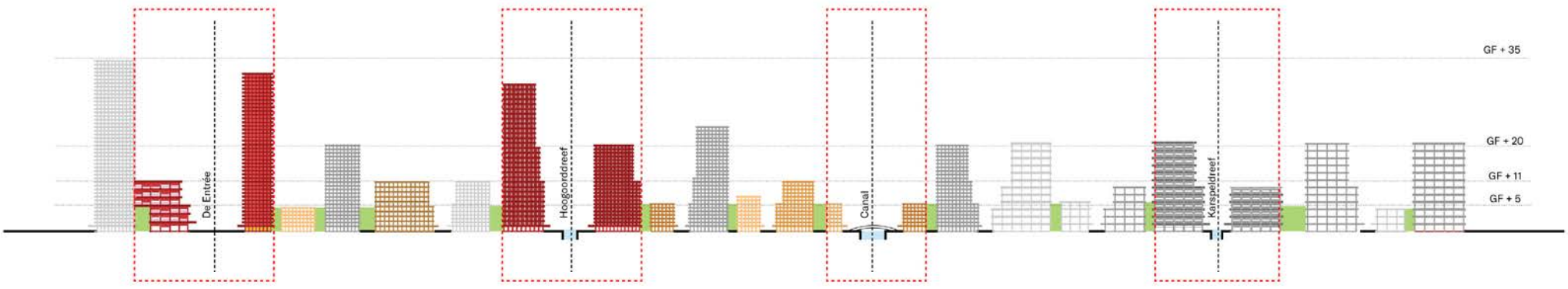
In het geval van het Arenakwartier, kan kleur in deze speciale volumes in synergie met de gebouwhoogte werken om een duidelijke en bijzondere toegang tot de wijk te creëren of een accent aan bijvoorbeeld het Entreeplein. In het Weteringkwartier kan passend bij de identiteit van het gebied, beter geen constrasterende kleuren worden toegepast, maar een hogere mate van contrasterende texturen en kleurstellingen hout. In het Stapelkwartier kunnen de hoeken worden ingezet voor zichtbare signage die niet alleen de benaming van de bedrijvigheid aangeeft, maar ook het publieke programma op de daken, evenementen etc.

Het strategische gebruik van kleur en texturen op bijzondere locaties versterkt de visuele identiteit van het Holterbergdistrict en biedt onderscheidende toegangspunten die uitnodigen tot verkenning, terwijl de algehele serene en samenhangende esthetiek behouden blijft die voor de rest van het gebied wordt nagestreefd.

Gebouwen kunnen afwijken, mits met goedkeuring van de supervisor.

Legenda
- Accenthoeken langs de Hoofdassen
- Accenthoeken rondom de openbare ruimte
- Rustige zones
- P.O.P.S.





Entreeplein **Hoogoorddreef** **Molenwetering** **Karspeldreef**

3

STRAATPROFIELEN

Straatprofielen

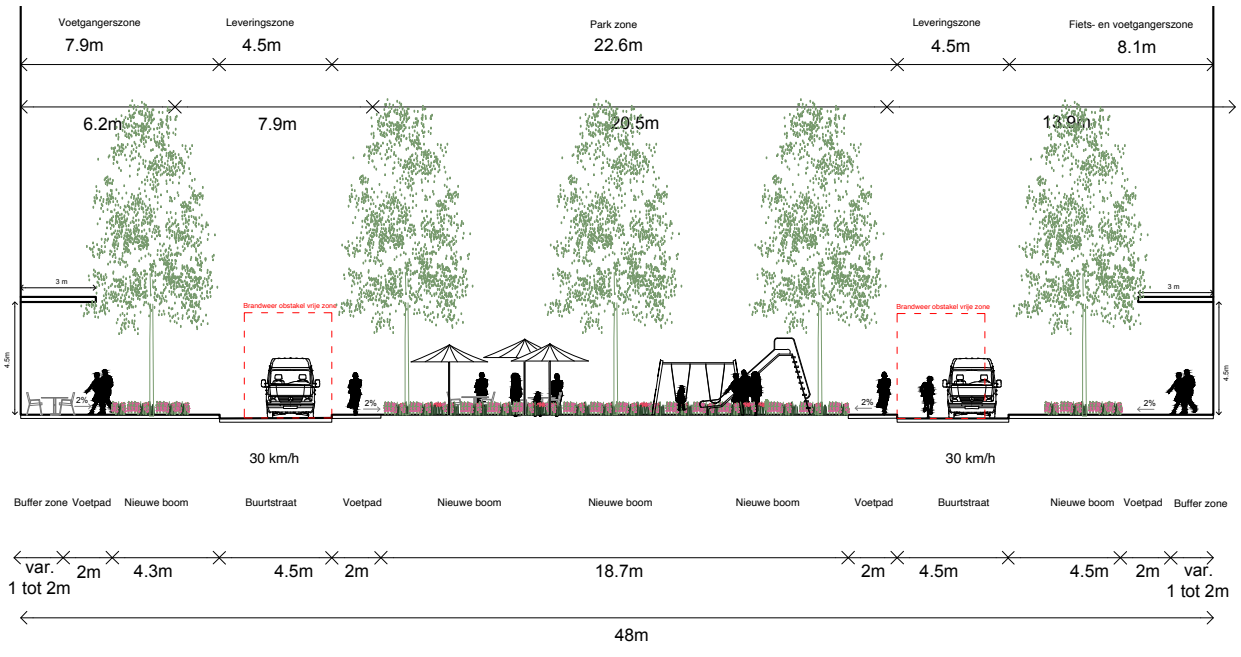
Entree

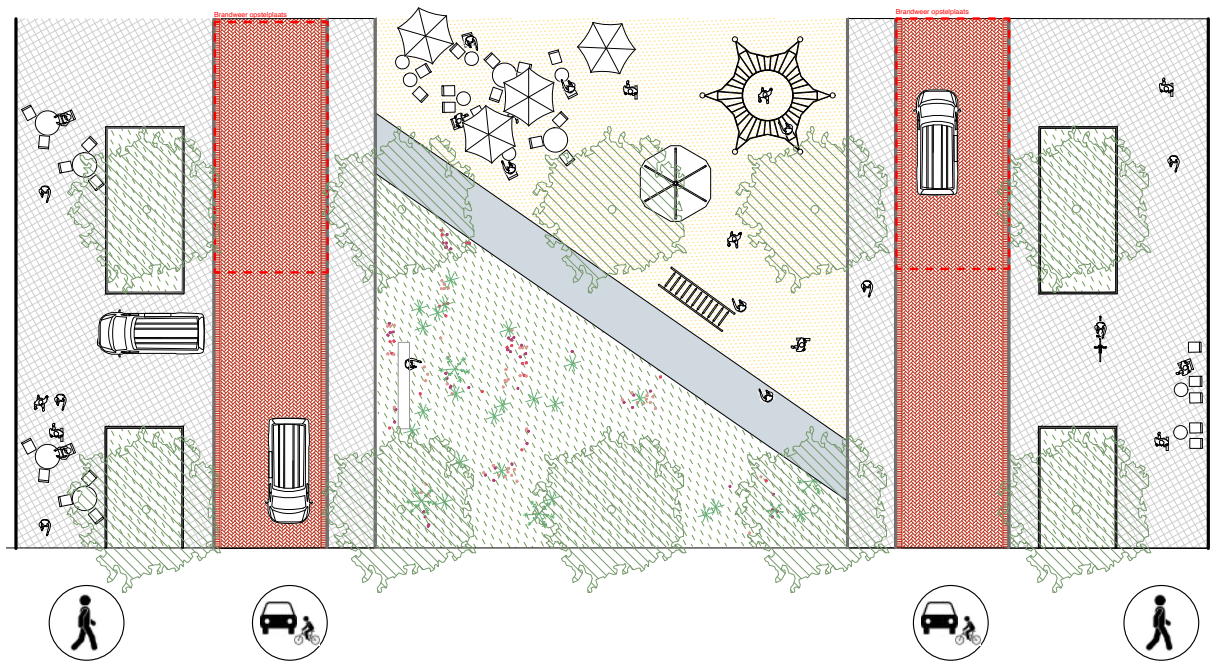
De Entree en het bruisende Arenapoort lopen in elkaar over en vormen een geheel. De Entree is de hoofdtoegang tot het noordelijk gebied, de Stedelijk Kern en speelt in op de dynamische identiteit. Waar de ArenApoort een hoofdzakelijk verharde opzet heeft door de grote bezoekersstromen, kan hier een groene, rustigere, tegenhanger ontstaan.

Het brede profiel van de Entree wordt ingezet om een stedelijke tuin te maken, een grote wandel- en fietsboulevard, gestructureerd door groen. Het wordt sterk vergroend in combinatie met een logisiteke lus maar heeft een sterk stedelijke identiteit.

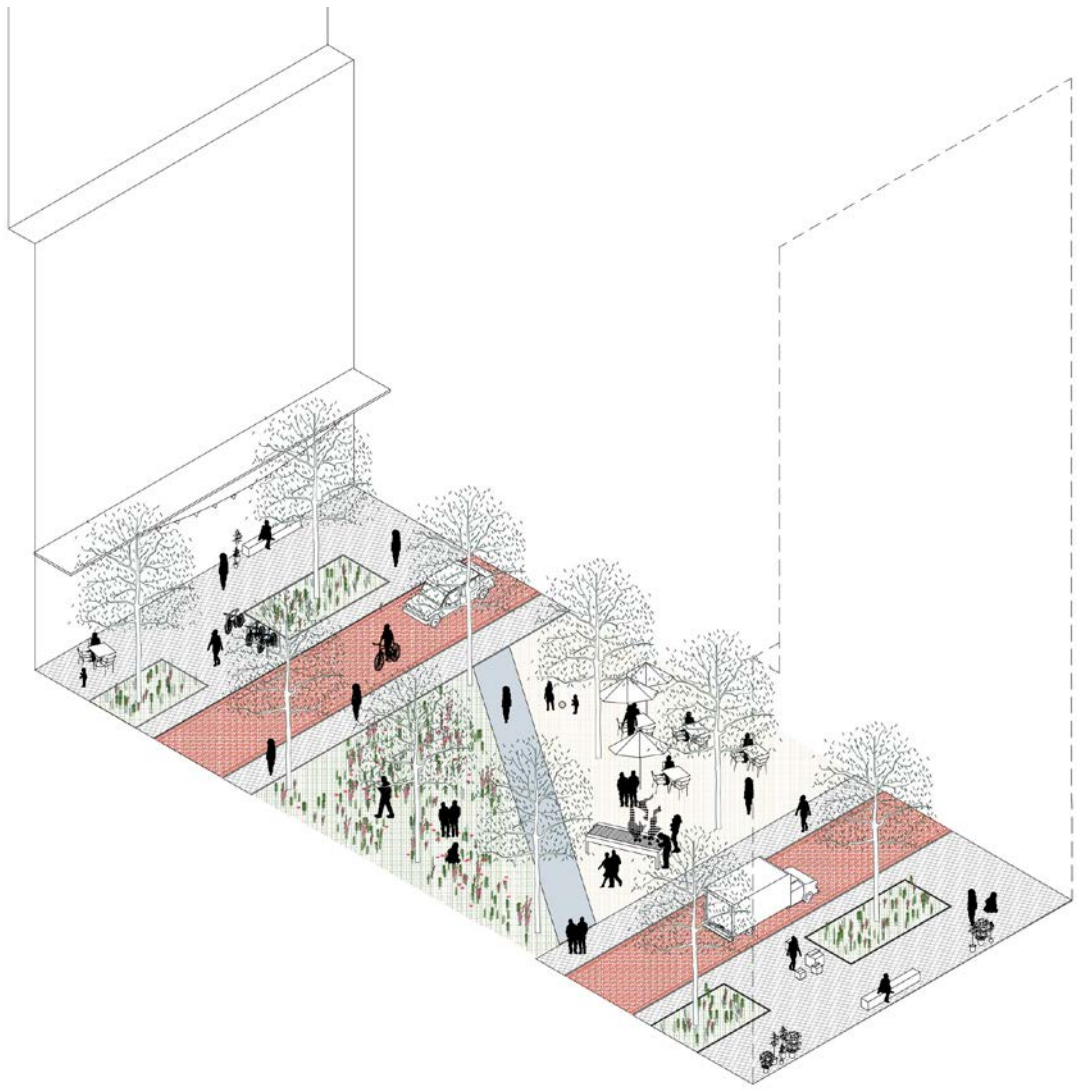
Het huidige voorstel bestaat uit bomenrijen in een formeel grid dat op termijn een doorlopend kruinendak vormt. Daaronder gaat de publieke ruimte een relatie aan met de levendige gebouwplinten. Langs de gebouwen wordt een overgangszone gereserveerd die het mogelijk maakt de buitenruimte toe te eigenen. Deze verharde zone is minimaal, maar houdt rekening met de nodige functionele verbindingen en de logistieke bewegingen die gepaard gaan met het ontwikkelen van een district op deze schaal. Tussen de weg en de overgangszone worden zones vrijgehouden voor leveringen.

In de middenzone wordt maximaal vergroend en ontstaat een parkstrip, die voornamelijk een ecosysteem functie heeft. Een meer informeel padensysteem geeft de mogelijkheid aan gebruikers om door de gehele breedte van de Entree te flaneren. In de parkstrip kan publiek programma zich vestigen dat ontmoetingsplekken genereert. Er wordt ingezet op een kwalitatieve onderbegroeiing, die door het gehele jaar bijdraagt aan de beleving van de plek door veranderende kleuren en geuren.











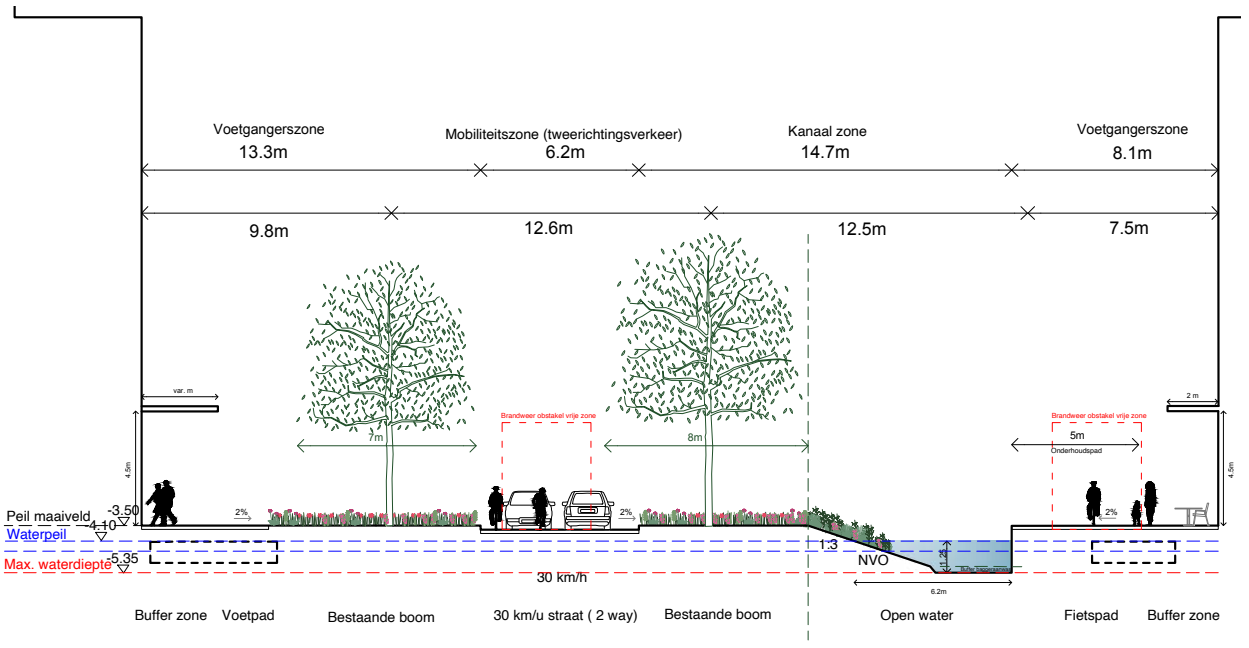
De Entree

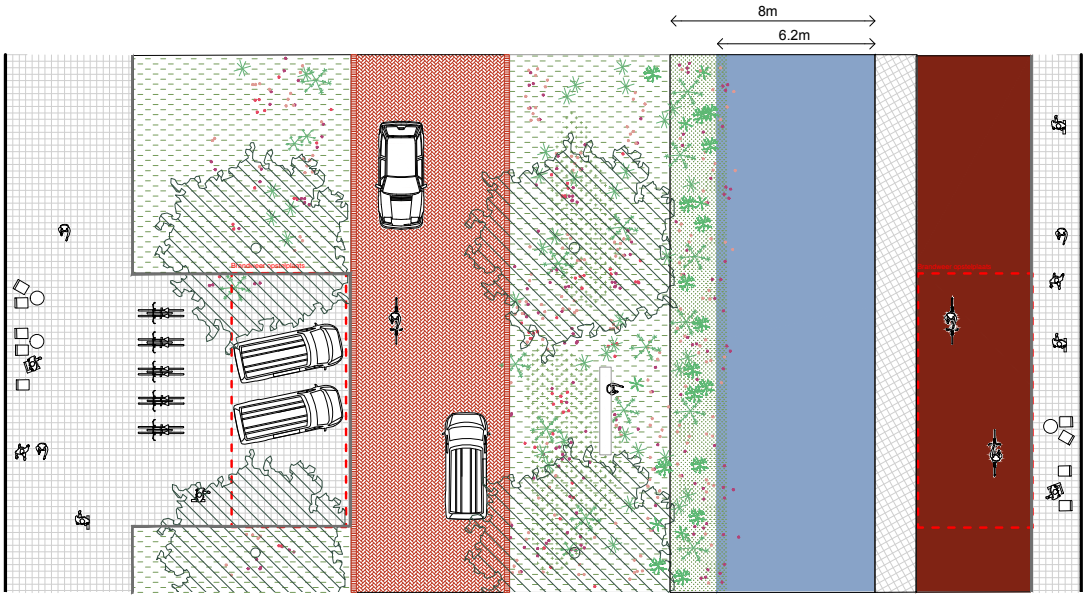
Hoogoorddreef

De Hoogoorddreef, is de Dreef met de meeste verkeersstromen, aangezien zowel (zwaarder) gemotoriseerd verkeer, fietsers als voetgangers een plek krijgen. Met een gereduceerde snelheid van 30km/u wordt dit een prettige as. Samen met de Gemeente wordt onderzocht hoe de gemengde verkeersstromen een plek krijgen en er zo min mogelijk verharding nodig is. Langs de bouwblokken wordt steeds een overgangszone gereserveerd, zodat een aangename overgang kan ontstaan tussen de private en publieke ruimte. Aan de noordzijde van de straat wordt meer ruimte voorzien, omdat het de bezonningszijde is. Zowel de noordelijke als zuidelijke bouwblokken dienen bereikbaar te zijn voor leveringen en hulpdiensten. Hiervoor wordt ruimte gecreëerd langs beide gevels. Als de invullingen van de percelen en het programma bekend zijn, zullen de posities van de bruggen worden bepaald. De groenstroken worden op strategische plekken onderbroken om ruimte voor leveringen, fietsenstallingen en andere benodigde functies te creëren.

De bomenrijen en het open water definiëren de identiteit van de Hoogoorddreef, waarbij het uitgangspunt het behoud van de bestaande bomen is. De bestaande rijen worden aangevuld met bomen van de 1e orde. De soorten sluiten aan op de bestaande soorten, maar er wordt ingezet op het aanbrengen van diversiteit.

In deze fase zijn verschillende soorten open water onderzocht. Er wordt uitgegaan een symmetrisch of asymmetrisch profiel met minimaal 1 natuurvriendelijke oeverzijde, bij voorkeur aan de zonnige zijde van het profiel. De grachten met natuurlijke oevers bevinden zich buiten de kruindiameter van de bomen. Langs het water worden diverse ontmoetingsplekken ingericht. Deze randvoorwaarden gelden ook voor de Karspeldreef.

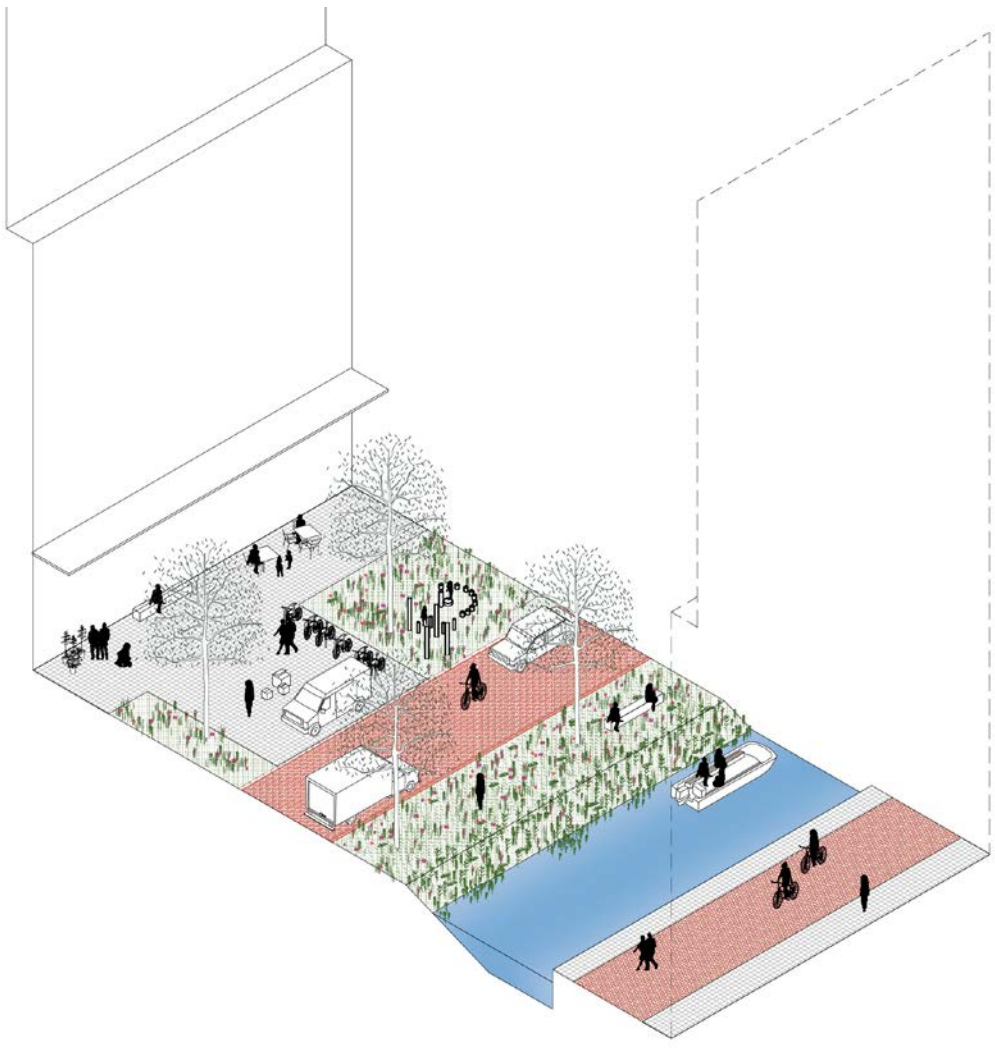








Hoogoorddreef



Karspeldreef

De Karspeldreef loopt door het zuidelijke deel, het Stapelkwartier, waarbij de verkeersintensiteit in grote mate afhankelijk wordt van het wel/niet kunnen aansluiten op de Holterbergweg. Het huidige uitgangspunt is om niet aan te sluiten op de Holterbergweg, waarmee de Karspeldreef gericht is op fietsers, voetgangers en logistieke leveringen. Gezien de lage graad van gemotoriseerd verkeer, kan de Karspeldreef ingericht worden als erf.

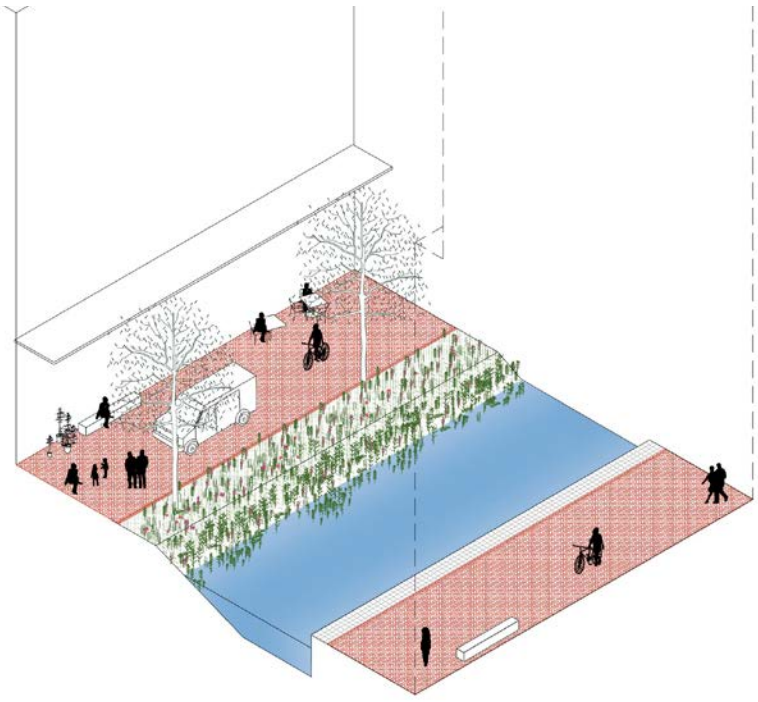
Ook hier wordt een overgangszone gecreëerd, waar privaat programma de kans heeft de publieke ruimte te activeren, bv. door gevelbanken, planten of het stallen van producten. De verharding helt lichtjes af richting de groenzone, waardoor het water kan aflopen en kan infiltreren in het groen.

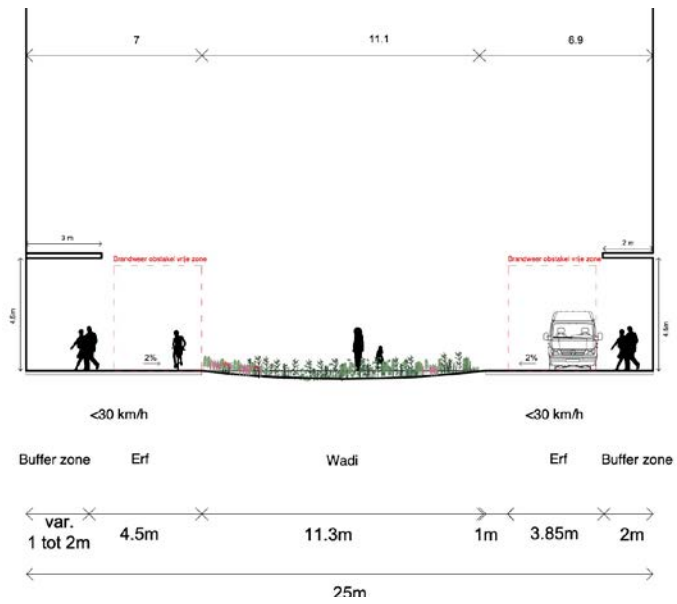
Rekening houdend met het gefaseerde verloop van de ontwikkeling, wordt de Karspeldreef met de tijd anders ingericht. In de Eerste Ontwikkelstap wordt de dreef tot aan het Karspelplein uitgevoerd, met centraal een lineaire groenstrook. Zodra de doorbraak door de intralox gerealiseerd is, wordt het water gegraven en verbonden met het water langs de Holterbergweg en het nieuwe water langs de Lemelerbergweg. Met de verbinding wordt de doorwaadbaarheid verbeterd en komt de potentie van de oost-west verbinding tot zijn recht.

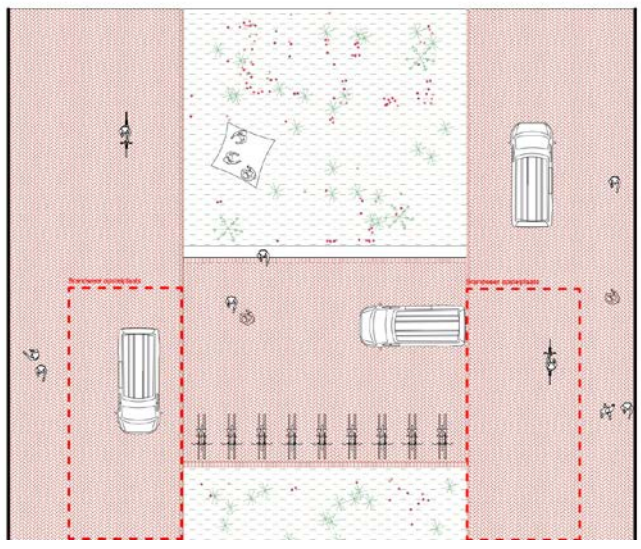
In een latere fase zal de Karspeldreef verder aangepast worden. Op dat moment kan het open water en de bomen geïntroduceerd worden. In de volgende ontwerpfase zal het profiel van de Karspeldreef verder ontwikkeld worden om deze ambities waar te kunnen maken. Onderstaande profielen tonen de Eerste Ontwikkelstap en Doorkijk: de Karspeldreef als wadi of een combinatie van open water en bomenrijen.

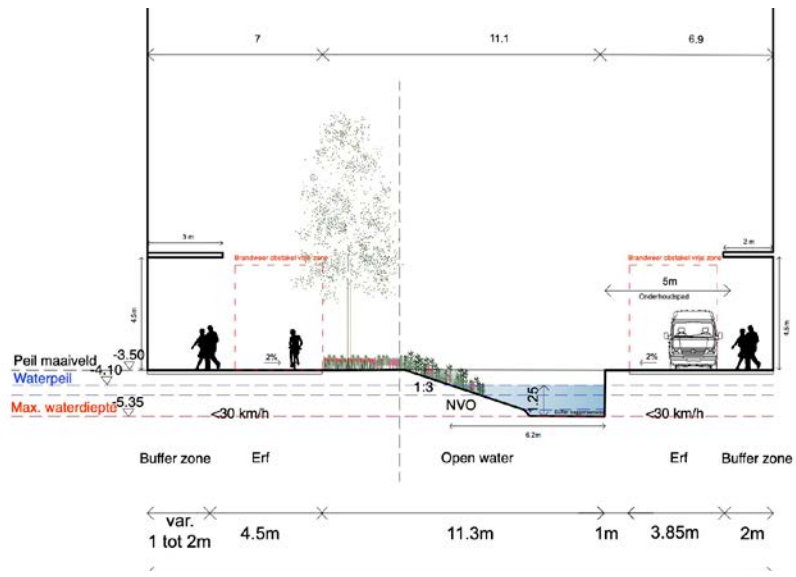
In beide fases zal de zone doorwaardbaar zijn voor fietsers, voetgangers en leveringen. Om ruimte te creëren voor logistiek, worden de lineaire wadi's of kanaal op regelmatige afstand onderbroken door een verhard oppervlak.

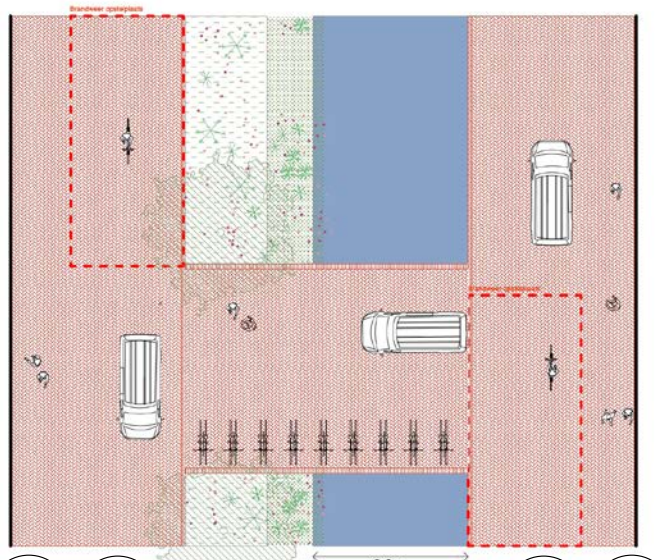












Eerste Ontwikkelstap

Doorkijk

Inprikkers

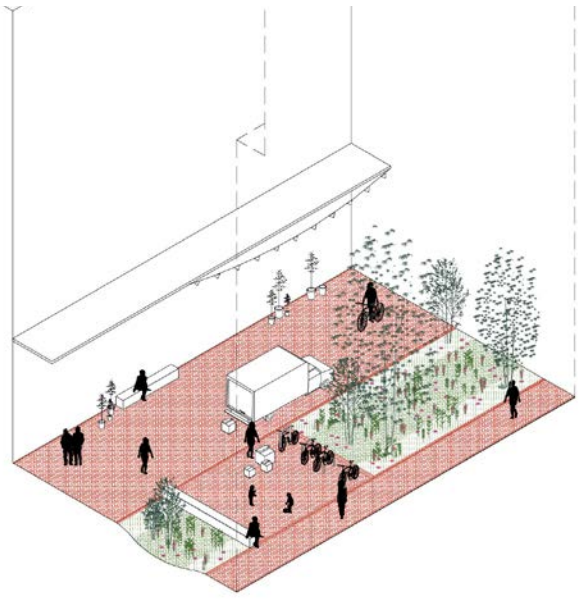
De inprikkers zijn de meest compacte profielen van het stadslandschap. Ze creëren een fijnmazig netwerk van routes die de fietsers en voetgangers naar het park leiden. Daarnaast zorgen ze voor de ontsluiting en logistiek van de bouwblokken in het gebied.

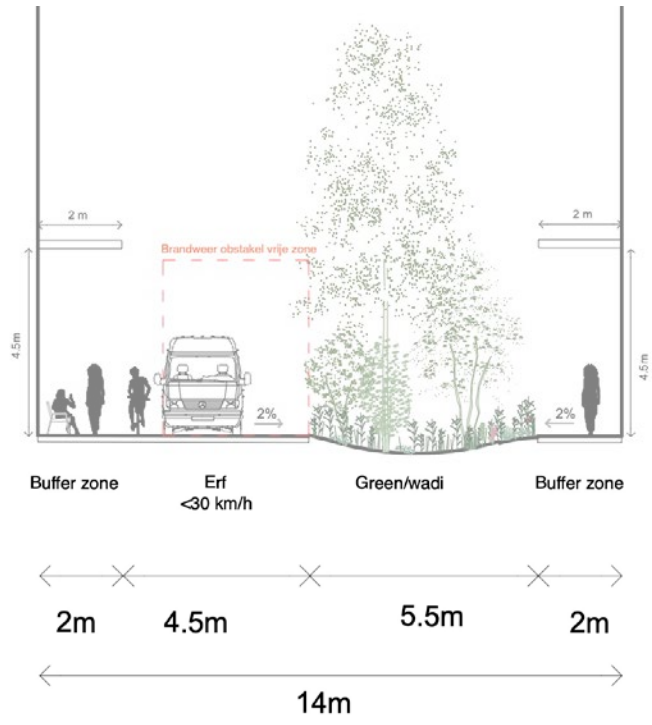
Door de lage intensiteit gemotoriseerd verkeer (mede doordat veel inprikkers niet kunnen aansluiten op de Holterbergweg en doodlopend zijn), hebben de straten een erfinrichting met een centrale wadi. Ook hier wordt ingezet op een overgangszone waar privaat programma de publieke ruimte kan activeren. Daarnaast wordt steeds ruimte gereserveerd voor mobiliteitsbewegingen en hulpdiensten. Hierbij wordt gestreefd naar minimale verharding, zodat zoveel mogelijk ruimte beschikbaar is voor de wadi's.

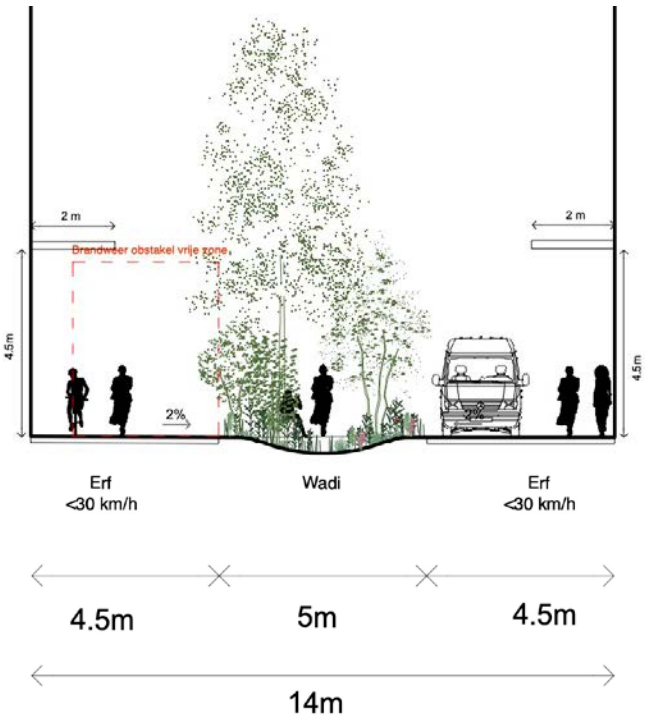
De wadi's worden plaatselijk onderbroken, om zo ruimte te creëren voor logistiek, fietsenstallingen en publiek programma (bv. zitelementen). Op die manier worden de inprikkers niet alleen doorgangsroutes maar ook echte ontmoetingsplekken. De beplanting sluit aan bij het waterminnende karakter van de wadi's. Er wordt ingezet op bomen van een tweede en derde grootteorde, met verschillende vormen (hoogstam, natuurlijk, meerstammig) en onderbegroeiingen die goed groeien in natte omgevingen.

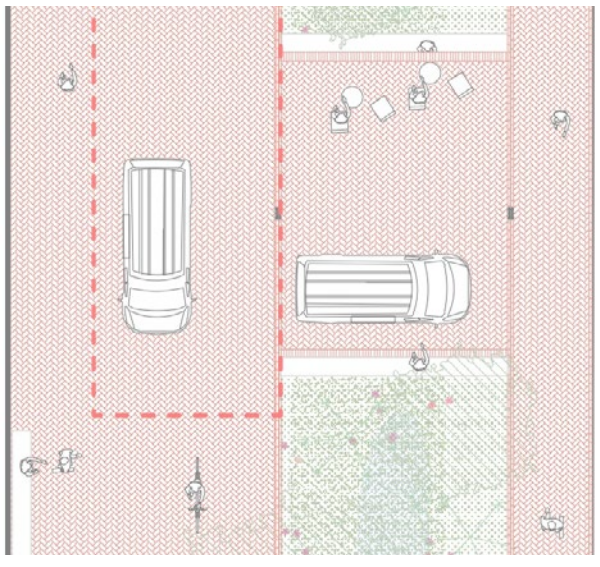
Hieronder staan twee varianten: een asymmetrisch en symmetrisch profiel. Afhankelijk van de invulling van de bouwblokken en de mobiliteitssituatie, kan afgewisseld worden tussen de verschillende opties.

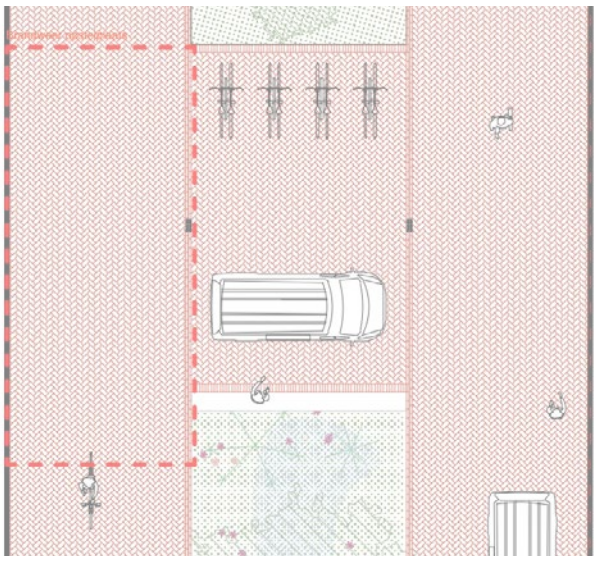












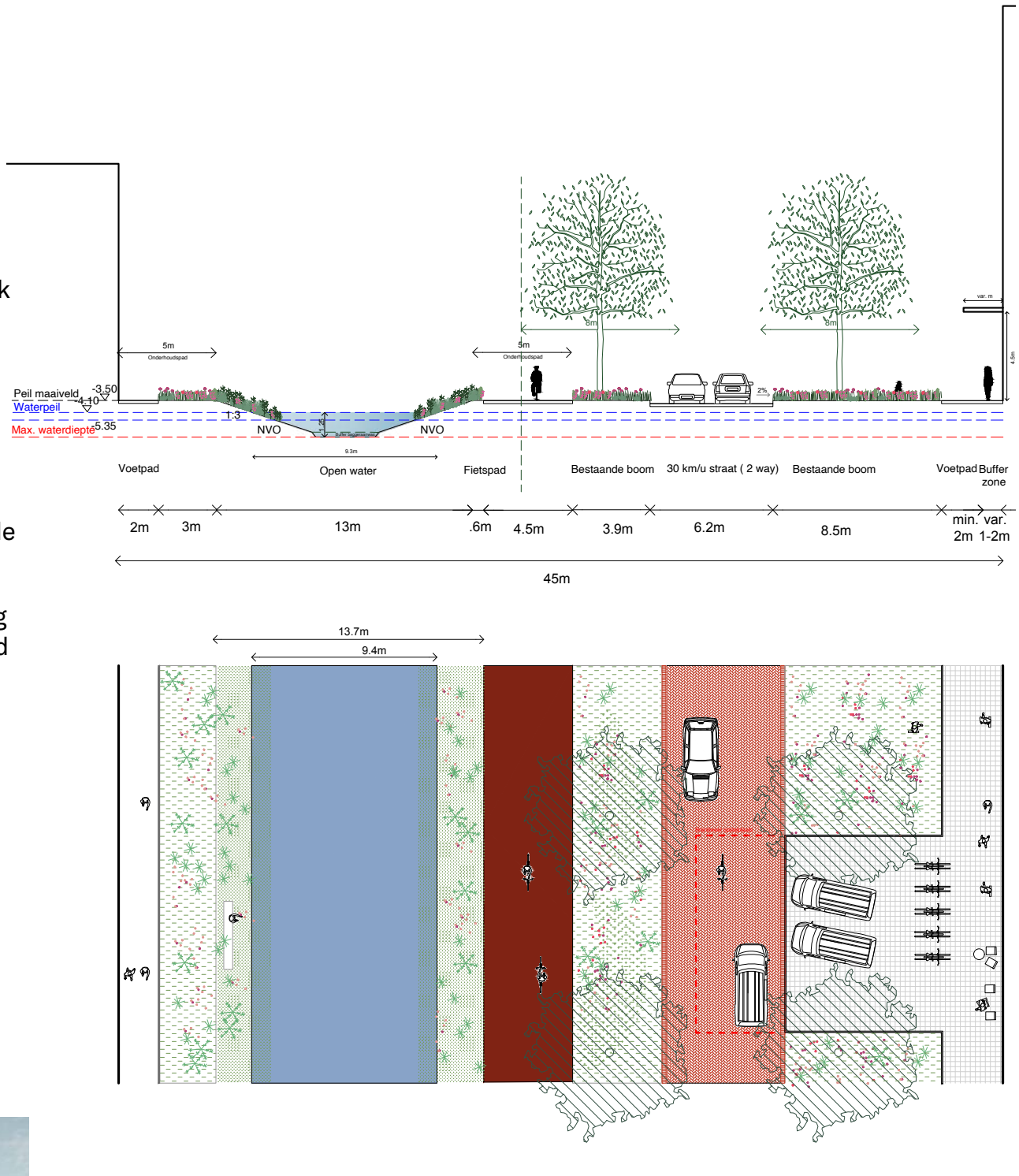
Lemelerbergweg

De Lemelerbergweg wordt gekenmerkt door de bestaande groenstructuur en bestaat uit een breed profiel dat als een loop rondom het Holterbergdistrict gaat. Het vormt de enige ontsluitingsweg van het westelijk gelegen terrein en wordt gebruikt door grote vrachtwagens die ook het pakhuis en de prototype gebouwen bedienen.

In de Eerste Ontwikkelstap wordt de Lemelerbergweg doorgetrokken in het noorden om de kavels toegankelijk te maken. In de Doorkijk fase markeren de bestaande bomen de weg voor het gemotoriseerde verkeer. Langs de bouwblokken is aan beide zijde een overgangszone gereserveerd, zodat een aangename overgang kan ontstaan tussen de private en publieke ruimte en er ruimte is voor logistiek. Aan de westzijde is een brede strook open water opgenomen met natuurvriendelijke oevers en onderbegroeiing van biodiverse soorten die de ecologische waarde bevorderen.

De Lemelerbergweg vormt een belangrijke toegangsweg voor bewoners en bezoekers die met de auto het gebied bereiken en de auto in de parkeerhubs zetten. In de tussenfase kan de overmaat al worden ingezet voor tijdelijk intiatieven, zoals sportroutes om de ruimte te activeren.

In de volgende ontwerpfase zal het profiel van de Lemelerbergweg verder ontwikkeld worden om deze ambities waar te kunnen maken.





Sportroutes langs natuurvriendelijke oevers



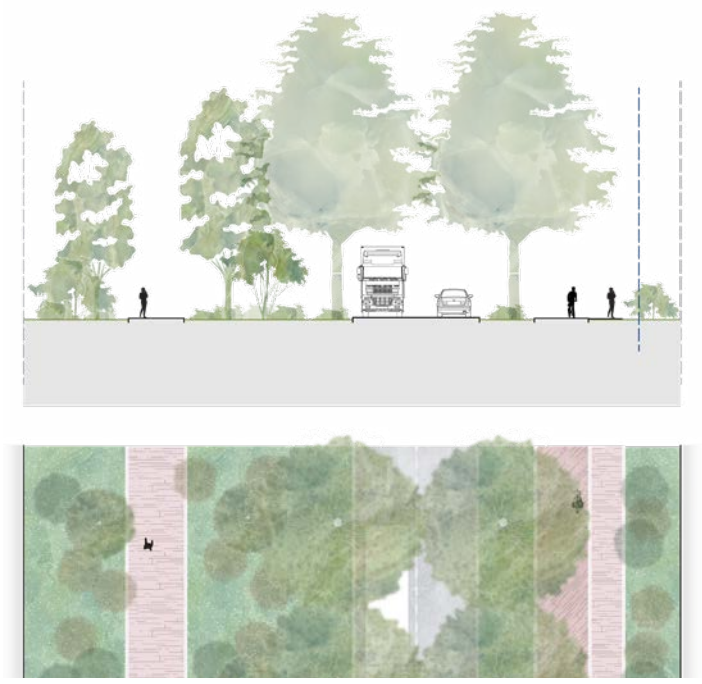
Een dynamische en groene wandelas

Laarderhoogtweg

De Laarderhoogtweg ligt binnen de projectgrens. Dit profiel is onderzocht naar aanleiding van de vraag om een minder gevaarlijk oversteekpunt te hebben en het fietspad beter op de context aan te laten sluiten. Het fietspad is van de noord- naar de zuidzijde verplaatst.

Hiernaast staan twee varianten: een profiel waarbij de groenstrook tot aan de gevels reikt en het voetpad door het groen loopt en een alternatief waarbij de verharde overgangszone tot aan de gevel reikt.

Afhankelijk van het fietsnetwerk in de context en de invulling van de bouwblokken, kunnen deze profielen in de volgende ontwerpfase verder ontwikkeld worden.



Principe profiel met groenstrook grenzend aan de gevel



Principe profiel met een overgangszone grenzend aan de gevel

Holterbergweg (ambitie)

Het deel van de Holterbergweg dat grenst aan het Holterbergdistrict vormt slechts een klein deel van een veel langere weg die in zijn totaliteit goed moet functioneren om het verkeer af te wikkelen, maar heeft tegelijkertijd ook een grote impact op het functioneren, de leefbaarheid en veiligheid van het Holterbergdistrict. Vanuit dat perspectief is een voorstel gedaan voor het profiel.

De huidige gebouwen in het Holterbergdistrict staan met de ‘achterkanten’ naar de Holterbergweg en hebben geen entrees en toegangen aan de straat. In de toekomst wordt dit principe ‘omgedraaid’. De nieuwe bebouwing komt dichter bij de straat te staan, hebben de gebouwentrees aan de straat en programma in de plinten dat een relatie met de straat aangaat. Door de entrees, ontstaat er activatie en beweging en wordt de Holterbergweg een prettige, levendige Stadsboulevard.



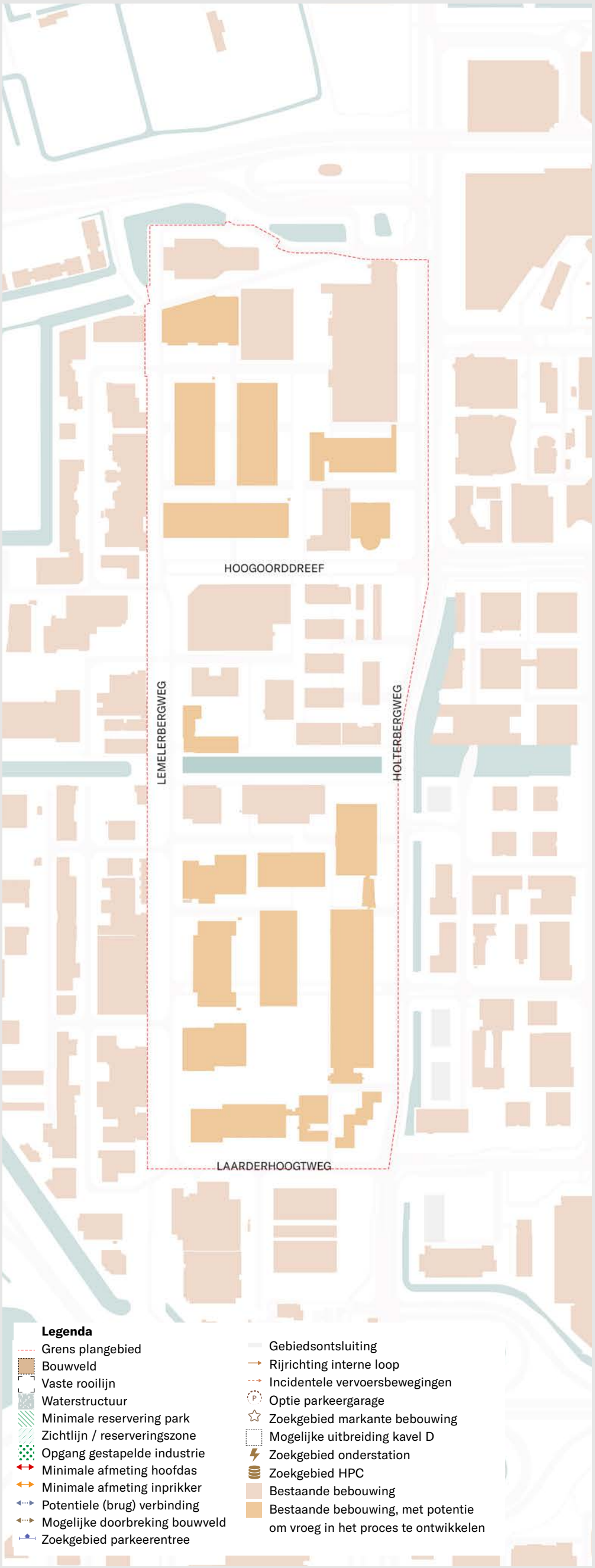
Impressie kruising Holterbergweg en Hoogoorddreef



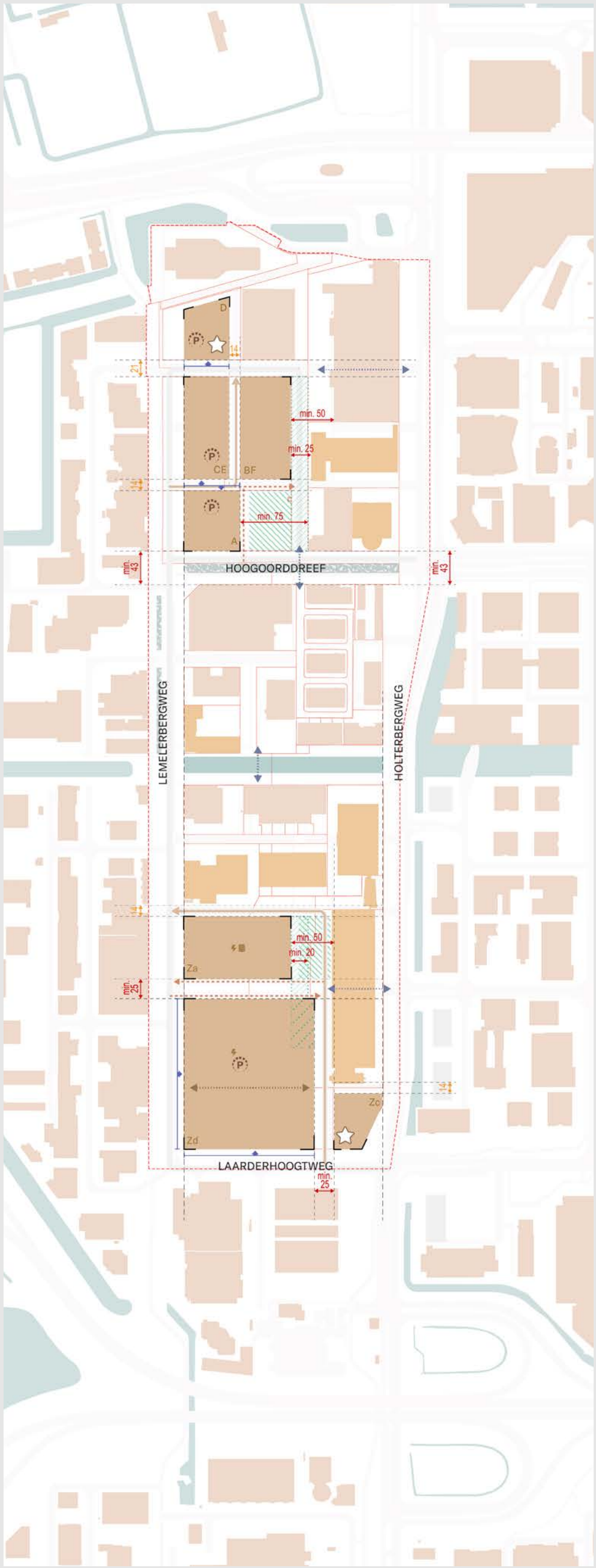
4

RAAMWERKKAART

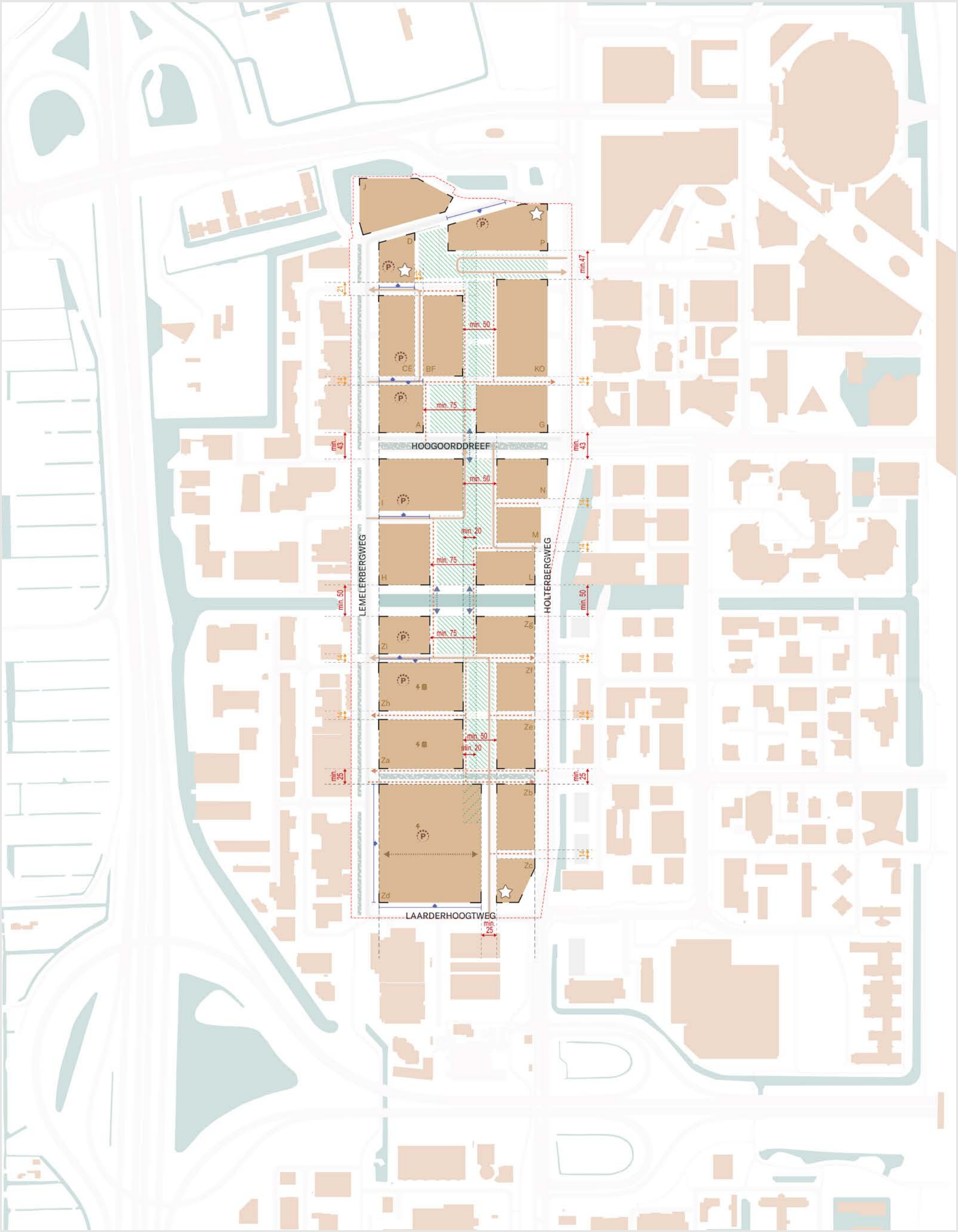
Raamwerkkaart (schaal 1:2000)



Huidige situatie



Eerste Ontwikkelstap



Fase Doorkijk



Gemeente Amsterdam

VenturaCity

©HERZOG & DE MEURON

BARCODE ARCHITECTS

BUREAU BAS SMETS

CONIX RDBM — ARCHITECTS