Gemeente Amsterdam

AI ZO



Investeringsnota Deel A
Holterbergdistrict

Nu bouwen aan de economie van morgen in Amsterdam Zuidoost

Vastgesteld door de gemeente raad op 7 mei 2026

Investeringsnota Deel A Holterbergdistrict

Nu bouwen aan de economie van morgen in Amsterdam Zuidoost

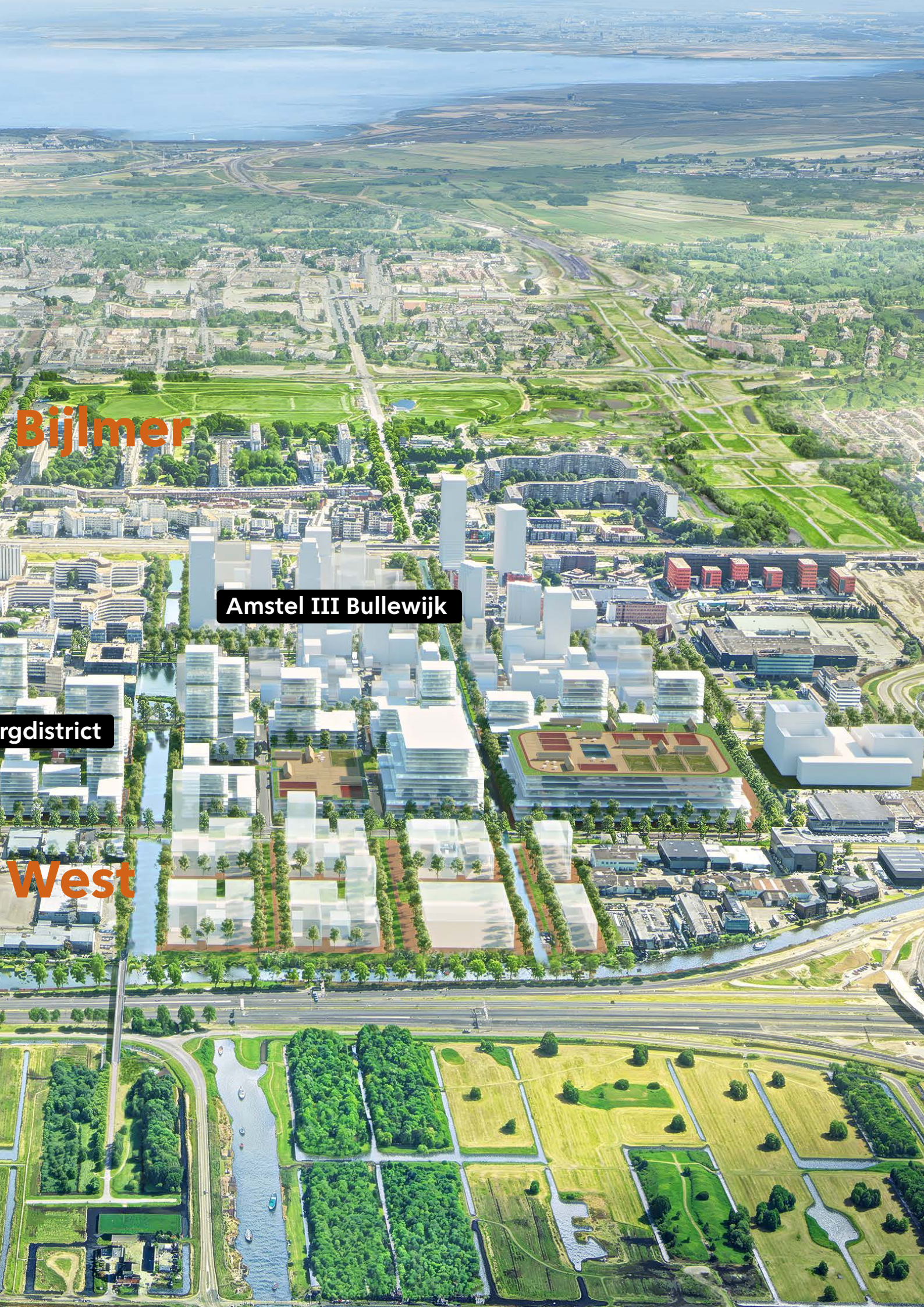
Definitief concept 18 March 2026



Disclaimer
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden verleend. Ook de ontwerpen van projecten in de omgeving, die ter illustratie zijn toegevoegd, kunnen namelijk in de loop van de tijd nog wijzigen.

Waar mogelijk hebben we de oorspronkelijke eigenaar van copyright op foto's toestemming voor gebruik gevraagd/verkregen. Veel fotomateriaal staat evenwel op verschillende websites en dan is het niet eenvoudig de oorspronkelijke eigenaar te vinden. We nodigen iedereen die denkt dat we zijn copyright schenden uit ons te contacteren, zodat we toestemming kunnen verkrijgen of de foto verwijderen/vervangen.

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van deze projectnota dient men toestemming van de redactie te vragen.


Bijlmer
Amstel III Bullewijk
rgdistrict
West

Voorwoord

Amsterdam staat voor een complexe en urgente ruimtelijke opgave. De stad groeit, en die groei is blijvend. Tot 2050 wordt een toename van ruim 150.000 inwoners verwacht. Tegelijkertijd is er sprake van een structureel tekort aan woningen, een toenemende druk op de arbeidsmarkt en een groeiende behoefte aan duurzame, toekomstbestendige werkplekken. De ruimte om deze groei op te vangen is echter schaars. De tijd van uitbreiden aan de randen van de stad ligt achter ons. De opgave van vandaag is inbreiding: **verdichten, combineren en vernieuwen binnen de bestaande stadsstructuur.**

In deze context ontwikkelt Amsterdam een nieuwe benadering van stadsontwikkeling. Niet langer staat het transformeren van monofunctionele gebieden centraal, maar het combineren van functies binnen één gebied. Wonen, werken, leren en leven worden niet meer als afzonderlijke domeinen benaderd, maar als verweven onderdelen van een veerkrachtige en inclusieve stad. Deze benadering vraagt om een andere manier van denken én doen – en om gebiedsontwikkelingen die deze ambitie waarmaken. We werken als gemeente daarom ook nauw samen met de markt en de bedrijven in het gebied. Deze partijen moeten het immers waar zien te maken. En daarnaast brengen deze partijen ook hun expertise en belangen met zich mee die een plek in het project kunnen krijgen.

In het Holterbergdistrict wordt gebouwd aan een nieuwe standaard voor stedelijke verdichting. Een gebied waar de bestaande bedrijvigheid niet wordt verdrongen, maar juist wordt versterkt. Waar ruimte wordt gemaakt voor extra openbare ruimte, nieuwe woningen, voorzieningen en onderwijs, en waar tegelijk de economische dynamiek wordt bevorderd. Waar de stad in de volle breedte wordt benut: in de hoogte, breedte, in de diepte en in de tijd.

De ambitie is helder: het Holterbergdistrict wordt een gemengd stedelijk gebied met een sterke economische basis. De



Figuur 1: Ligging van het Holterbergdistrict in de context van Amsterdam

bestaande bedrijven kunnen blijven behouden en krijgen de ruimte om te verduurzamen en door te groeien. Tegelijkertijd wordt ingezet op het toevoegen 50% meer bedrijfsruimte bovenop de bestaande capaciteit aan bedrijfsruimte, zodat ook nieuwe ondernemers zich kunnen vestigen en we betaalbare ruimte blijven bieden aan bedrijven die essentieel zijn voor het functioneren van onze stad. De functiemenging wordt zorgvuldig afgestemd op de aard van de bedrijvigheid: bedrijven met specifieke milieueisen worden geclusterd, terwijl andere functies juist worden verweven met wonen en voorzieningen.

Deze ontwikkeling is niet alleen ruimtelijk van aard, maar ook sociaal en economisch van betekenis. Door nauwe samenwerking tussen gemeente, marktpartijen, onderwijsinstellingen en (toekomstige) bewoners en ondernemers wordt het Holterbergdistrict een motor voor brede welvaart in Amsterdam Zuidoost. De koppeling met het Masterplan Zuidoost is hierin essentieel. Dit plan, opgesteld samen met bewoners en maatschappelijke partners, vormt het kompas voor een integrale

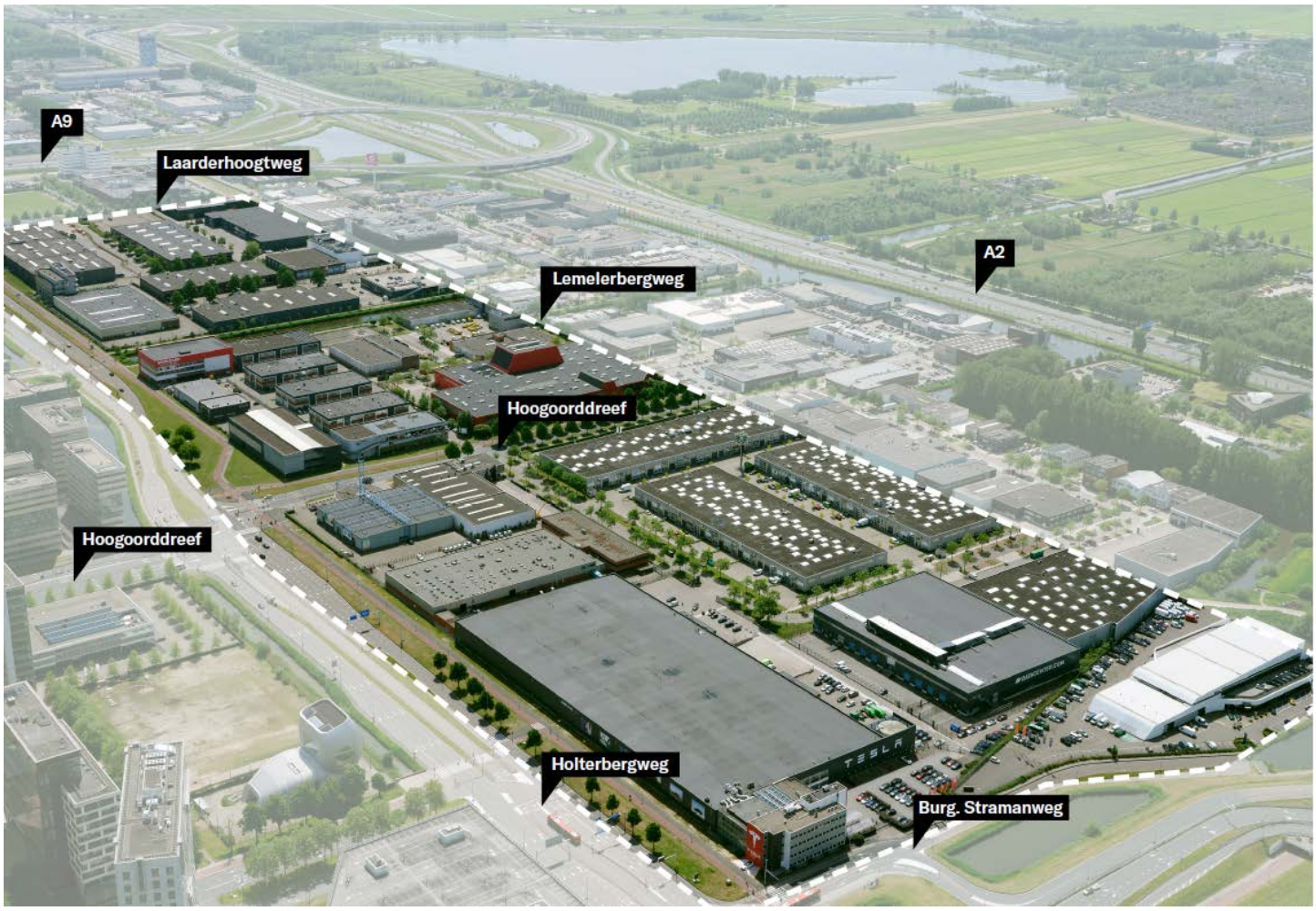
aanpak van wonen, werken, onderwijs en veiligheid in het stadsdeel. De ontwikkeling van het Holterbergdistrict draagt direct bij aan deze doelstellingen.
Voor jongeren biedt het gebied perspectief op werk en opleiding, onder meer door het koppelen van onderwijsprogramma's aan nieuwe technologieën zoals AI. Voor ondernemers ontstaat ruimte om te innoveren en te verduurzamen. Voor bewoners wordt het gebied steeds meer een herkenbaar en toegankelijk onderdeel van hun leefomgeving. Door tijdelijke initiatieven en placemaking wordt de verbinding met de buurt al tijdens de ontwikkeling versterkt.

We realiseren ons dat gebiedsontwikkeling geen lineair proces is. Het Holterbergdistrict wordt in stappen ontwikkeld, waarbij op dit moment nog niet voor alle percelen duidelijk is of en wanneer deze worden ontwikkeld, of dat bestaande bedrijfsgebouwen en terreinen blijven zoals ze zijn. Dat maakt deze ontwikkeling bijzonder: we kijken vooruit met behulp van een doorkijkscenario, maar erkennen dat de wereld snel verandert. Het is waarschijnlijk dat zowel het eindbeeld als de tussenliggende stappen in de tijd zullen wijzigen. Daarom hanteren we het principe van 'altijd af': elke ontwikkelstap moet op zichzelf een volwaardig eindbeeld kunnen zijn, met de leef- en werkkwaliteit die nodig is. Alleen dan wordt een stap daadwerkelijk gezet. Dit vraagt om zorgvuldige besluitvorming en bestuurlijke wendbaarheid, waarbij we telkens opnieuw toetsen of de volgende stap verantwoord is.

Het Holterbergdistrict is daarmee meer dan een ruimtelijk project. Het is een strategische investering in de toekomst van Amsterdam. Een investering in een stad die compact, duurzaam en inclusief wil zijn. Een stad die ruimte maakt voor groei, en haar identiteit ook als werk- en maakstad versterkt. En een stad die haar traditie van vooruitdenken voortzet met gebiedsontwikkelingen die niet alleen vandaag, maar ook morgen en overmorgen waarde toevoegen.



Figuur 2: Deelgebieden van de Bedrijvenstrook Amstel III, waar de Holterbergdistrict deelgebied 1 van is.



Figuur 3: Holterbergdistrict: huidige situatie & omgeving

Inhoudsopgave

Voorwoord ... **4**
Inhoudsopgave ... **7**
Samenvatting ... **10**
1 Inleiding ... **14**
1.1 Aanleiding voor ontwikkeling ... 14
1.2 Ruimtelijk-programmatisch raamwerk: sturingsinstrument voor flexibele gebiedsontwikkeling ... 15
1.3 Doel en reikwijdte van de investeringsnota ... 16
1.4 Aanpak en werkwijze ... 17
1.5 Leeswijzer ... 17
2 Plangebied ... **20**
2.1 Huidige situatie en gebruik ... 20
2.2 Ontwikkelingen in de omgeving ... 20
2.3 Publiek-privaatrechtelijke situatie ... 22
3 Opgaven ... **26**
3.1 Vertrekpunt ... 26
3.2 Kernwaarden ... 28
3.3 Van opgaven naar ruimtelijk-programmatisch raamwerk ... 28
3.4 Programma ... 33
4 Duurzaamheid ... **40**
4.1 De stip op de horizon ... 41
4.2 Holterbergdistrict Circulair ... 42
4.3 Duurzame energie ... 44
4.4 Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht ... 44
4.5 Landschap en openbare ruimte ... 45
4.6 Monitoring en bijsturing ... 45
5 Milieu-aspecten ... **48**
5.1 Energievoorziening en netcongestie ... 48
5.2 Milieu ... 48
6 Proces, planning en fasering ... **56**
6.1 Ontwikkelstrategie ... 56
6.2 Placemaking ... 57
6.3 Participatie en samenwerking ... 57
6.4 Juridisch-planologisch kader ... 57
6.5 Tijdspad en mijlpalen ... 58
6.6 Financiën ... 59
6.7 Risico's ... 59
6.8 Kwaliteitsborging ... 61
6.9 Besluitvorming en vervolg ... 61

Bijlage lijst ... **63**
Colofon ... **63**


BERGI



Samenvatting

Aanleiding en context

Amsterdam groeit fors richting 2050, met een verwachte bevolkingsgroei van meer dan 150.000 inwoners. De ruimtedruk voor wonen, werken en voorzieningen is hoog, terwijl stadsverzorgende bedrijven steeds vaker uit de stad verdwijnen. De opgave is inbreiding: verdichten, combineren en vernieuwen binnen de bestaande stad.

Het Holterbergdistrict – onderdeel van de Bedrijvenstrook Amstel III – wordt ontwikkeld tot een gemengd stedelijk gebied met behoud én uitbreiding van de economische basis. Minimaal 150% van het huidige bedrijfsoppervlak wordt gerealiseerd, aangevuld met woningen, voorzieningen en onderwijs.

Ambitie en visie

De ambitie is een gemengd stedelijk milieu waarin werken, wonen, leren en recreëren in balans worden ontwikkeld. Bestaande bedrijvigheid wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Het programma voorziet in een uitbreiding van 50 % van de bedrijfsruimte, de toevoeging van circa 8.000 woningen (langetermijnperspectief tot 2050), en de realisatie van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Naast stedelijke functies als horeca, sport en onderwijs krijgt ook een innovatieve AI-campus een prominente plek in het gebied. Deze wordt ondersteund door de toevoeging van een HPC (high-performance computing) faciliteit. Door de rekenkracht die deze faciliteit naar het gebied brengt kunnen innovatieve kennisinstellingen en bedrijven nieuwe technologieën en toepassingen ontwikkelen voor de economie en maatschappelijke transities

Ontwikkelen vanuit de kernwaarden

De genoemde ambities in deze investeringsnota staan niet op zichzelf, ze zijn vertaald naar kernwaarden:

- **Sociaal & inclusief**
  Een gebiedsontwikkeling die verbonden is met het bestaande stadsdeel, waarbij bewoners en ondernemers in Zuidoost profiteren van kansen op het gebied van wonen, werk en opleiding, met openheid voor iedereen.

- **Ondernemend & innovatief**
  Een stimulerende omgeving voor uiteenlopende vormen van ondernemerschap, met speciale ruimte voor bedrijven in datatechnologie en life sciences, en aandacht voor innovatieve samenwerkings- en organisatiemodellen.

- **Duurzaam & natuurinclusief**
  Transformatie naar een circulaire, klimaatbestendige en natuurvriendelijke stedelijke omgeving, waarbij technologie, brede welvaart en de ‘stadsdonut’ als leidraad dienen voor evenwichtige keuzes op economisch, ruimtelijk en maatschappelijk vlak.

De aanpak is adaptief: elke ontwikkelstap moet zelfstandig “altijd af” zijn, met hoge leef- en werkkwaliteit.

Duurzaamheid als uitgangspunt

Het Holterbergdistrict wordt een duurzaam en circulair innovatiedistrict. Circulaire ontwerpprincipes vereisen een fundamentele herziening van de status quo in de gebiedsontwikkeling. Er wordt ingezet op passieve bebouwing, om een zo hoog mogelijke milieuprestaties te verwezenlijken, met minimaal gebruik van technische hulpmiddelen. Gebouwen zijn maximaal aanpasbaar en demontabel. Ze worden met zo duurzaam mogelijk materialen gebouwd. Daar waar tegenstellingen optreden, komt duurzaamheid komt in principe voor andere doelstellingen.

Het plan brengt veel reststromen samen, waardoor de verdichting van bedrijfsruimte mogelijkheden biedt om deze doormiddel van stadsverzorgende en circulaire maakbedrijven zoveel

mogelijk om te buigen binnen gesloten kringlopen. Ook wordt het High Performance Computing (HPC) optimaal benut en zal dienen als centraal punt van een gebiedsbrede koude en warmte systeem.

Ruimtelijk-programmatisch raamwerk

In plaats van een vastomlijnd stedenbouwkundig plan wordt gewerkt met een adaptief ruimtelijk-programmatisch raamwerk. Dit biedt ruimte voor gefaseerde ontwikkeling, inspelend op economische en maatschappelijke veranderingen. De hoofdstructuur waarborgt de samenhang tussen mobiliteit, openbare ruimte, bouwvolumes en programmatische verdeling. De gefaseerde invulling maakt differentiatie in bouwtypologieën en programmering mogelijk.

Programma onderdelen

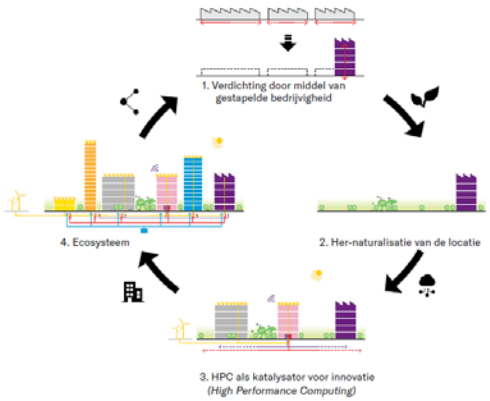
- Bedrijfsruimte: groei van ca. 160.000 m² bvo naar 240.000 m² bvo, met nadruk op gestapelde bedrijfsgebouwen.
- Wonen: toevoeging van circa 8.000 woningen in diverse segmenten (sociaal, midden, vrije sector), met aandacht voor betaalbaarheid en woonkwaliteit.
- Maatschappelijke voorzieningen: onderwijsinstellingen, zorgfuncties, sportaccommodaties en groen/blauwe structuren.
- Commerciële functies: kleinschalige detailhandel voor dagelijkse boodschappen, horeca en ondersteunende diensten.
- AI-Campus: faciliteiten voor high-tech bedrijven en onderzoeksinstellingen, inclusief HPC-voorzieningen, laboratoria en kantoor.

Milieu

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

Ontwikkelstrategie

Omdat de gemeente binnen het plangebied nagenoeg geen vastgoed of grond in vol eigendom heeft, is ze voor de transformatie afhankelijk van de markt. De gemeente werkt



Figuur 4: **Door het stapelen van bedrijfsruimte onstaat meer ruimte voor nog meer bedrijfsruimte en andere stedelijke functies.**

daarom intensief samen met ontwikkelaars en andere partijen en neemt een faciliterende en kaderstellende rol, ten opzichte van de traditionele Amsterdamse gebiedsontwikkeling.

We zorgen ervoor dat elke fase van de ontwikkeling een op zichzelf staande kwaliteit kent om succesvol te zijn, ook als volgende fases uitgesteld worden of anders verlopen.

Het plangebied heeft de potentie om verder te verdichten in de toekomst. Hoe deze verdichting gestalte krijgt, is op dit moment niet exact te voorspellen. Daarbij komt dat de maatschappelijke, economische en ruimtelijke context in het gebied volop in beweging is. Met een dynamisch ontwikkelplan dat elke vijf jaar geëvalueerd zal worden, zal hierin worden ingespeeld.

In de transformatie van het plangebied krijgen bestaande bedrijven en organisaties, en toekomstige gebruikers en bewoners een stem. Bij het opstellen van deze investeringsnota zijn gesprekken gevoerd met ondernemers en vastgoedeigenaren van het bedrijventerrein en (maatschappelijke) organisaties uit de omgeving.

Deze investeringsnota bouwt voort op de projectnota en richt zich op het verder uitwerken van de ontwikkelpotentie van het Holterbergdistrict. De nota onderbouwt de ruimtelijke en programmatische ambities, brengt de benodigde investeringen in beeld en benoemt de randvoorwaarden voor realisatie. Daarmee vormt deze nota een belangrijke stap richting besluitvorming over de uitvoering en samenwerking met betrokken partijen.



Figuur 5: **Projectfasen volgens het plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen (Plaberum).**





1 Inleiding

In december 2021 stelde het college van B&W van de gemeente Amsterdam de Principenota Bedrijvenstrook Amstel III vast. Deze nota bracht op hoofdlijnen het wensbeeld, de ontwikkelrichting en de ruimtelijke mogelijkheden in kaart voor de transformatie van het 108 hectare grote bedrijventerrein Amstel III. Daarbij werd onderkend dat de gronden in erfpacht zijn uitgegeven en dat toekomstige ontwikkelingen enkel in nauwe samenspraak en co-creatie met erfpachters en gevestigde bedrijven kunnen plaatsvinden. De tijdshorizon van de transformatie reikt tot 2050.

De principenota markeerde het startpunt voor een gefaseerde aanpak, waarbij de Bedrijvenstrook in deelgebieden verder wordt onderzocht en uitgewerkt. Voor het Holterbergwegdistrict (Deelgebied 1) werd in oktober 2023 de Projectnota Holterbergdistrict vastgesteld. Deze projectnota concretiseerde het wensbeeld voor het gebied, gaf richting aan de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten, en legde de basis voor verdere planvorming.

Deze investeringsnota bouwt voort op de projectnota en richt zich op het verder uitwerken van de ontwikkelpotentie van het Holterbergdistrict. Daarmee vormt deze nota een belangrijke stap richting besluitvorming over de uitvoering en samenwerking met betrokken partijen. De investeringsnota bestaat uit twee delen, waarvan dit **deel A** is, dat de randvoorwaarden voor realisatie benoemt en de benodigde investeringen in beeld brengt. In **deel B,** het ruimtelijk-programmatisch raamwerk, worden de ruimtelijke en programmatische ambities onderbouwd.

Nieuwe naamgeving binnen het Holterbergdistrict

In deze investeringsnota worden andere gebiedsnamen gehanteerd dan in de eerdere projectnota. De oorspronkelijke benamingen gaven onvoldoende duidelijkheid over de ligging en identiteit van de gebieden binnen het Holterbergdistrict. Om dit te verbeteren en de herkenbaarheid te vergroten, is gekozen voor een nieuwe, meer toepasselijke naamgeving:

- **Stedelijk Kern** wordt **Arenakwartier**
- **Groene Hart** wordt **Weteringkwartier**
- **Pakhuiskwartier** wordt **Stapelkwartier**

Met deze investeringsnota wordt ook een andere nieuwe naam geïntroduceerd: **Bijlmer-West**. Deze naam verwijst naar het westelijk deel van Amsterdam-Zuidoost en omvat de gebieden **ArenAPoort**, **Amstel III (kantorenstrook)** en de **bedrijvenzone, en dus ook het Holterbergdistrict, aan de westzijde van het spoor**.

De keuze voor deze naam is bewust: ze sluit beter aan bij de ruimtelijke, functionele en maatschappelijke kenmerken van het gebied. Door deze herbenoeming ontstaat er meer samenhang in de communicatie over het gebied, zowel binnen het project als richting bewoners, ondernemers en investeerders. De naam draagt bij aan een herkenbare identiteit en ondersteunt de positionering van Bijlmer-West als een gebied in ontwikkeling, met een eigen profiel binnen de bredere ontwikkeling van Amsterdam-Zuidoost.

1.1 Aanleiding voor ontwikkeling

De ontwikkeling van het Holterbergdistrict maakt deel uit van een bredere gebiedsontwikkeling binnen de Bedrijvenstrook Amstel III. Deze investeringsnota markeert een volgende stap in de beleidsmatige uitwerking van dit project. De nota bouwt voort op eerder vastgesteld beleid en concretiseert de ruimtelijke, programmatische en financiële uitgangspunten voor Deelgebied 1.

De aanleiding voor deze investeringsnota is meervoudig:

- **Ruimtelijke druk en economische noodzaak:** Amsterdam groeit. De vraag naar met name bedrijfsruimte en woningen neemt toe, terwijl de beschikbare ruimte schaars is. Tegelijkertijd verdwijnen stadsverzorgende bedrijven steeds vaker uit de stad of de regio, door een tekort aan

betaalbaarheid en goede ruimte. Het Holterbergdistrict biedt kans om deze trend te keren. Door in te zetten op intensivering en functiemenging kan het gebied zich ontwikkelen tot een gemengd stedelijk milieu waarin ook ruimte blijft voor productieve functies. Een belangrijke voorwaarde bij de transformatie is daarom dat het aantal vierkante meters bedrijfsruimte binnen het plangebied toeneemt tot 150% van het huidige aanbod. De realisatie van andersoortig programma, zoals woningen of voorzieningen, is pas mogelijk nadat aantoonbaar is voldaan aan deze opgave. Zo wordt geborgd dat economische functies behouden blijven en een volwaardige plek krijgen in de toekomstige gebiedsontwikkeling.

- **Duurzaamheidsopgave:** De transitie naar een circulaire en klimaatneutrale economie vraagt om een fundamentele herinrichting van bestaande bedrijventerreinen. Door verdichting en clustering ontstaan mogelijkheden voor samenwerking, uitwisseling van reststromen, gedeeld ruimtegebruik en het benutten van duurzame energiebronnen. Het Holterbergdistrict kan hierin een voorbeeldfunctie vervullen.
- **Klimaatadaptatie en leefkwaliteit:** Het gebied kent momenteel weinig groen, een lage ecologische waarde en is gevoelig voor hittestress en wateroverlast. Een herinrichting biedt kansen voor vergroening, waterberging en verbetering van de verblijfskwaliteit, passend bij de ambities van een toekomstbestendige stad.
- **Veranderende context en marktdynamiek:** De directe omgeving van het plangebied transformeert in hoog tempo tot een gemengd stedelijk milieu met een hoge dichtheid aan wonen, werken en voorzieningen. Aan de noord- en oostzijde verrijzen nieuwe woon-werkwijken met duizenden woningen en stedelijke functies. Tegelijkertijd is er sprake van concrete investeringsbereidheid vanuit de markt, waaronder een partij met een substantiële grondpositie in het gebied, die inzet op een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling.

1.2 Ruimtelijk-programmatisch raamwerk: sturingsinstrument voor flexibele gebiedsontwikkeling

Waarom geen traditioneel stedenbouwkundig plan?

Bij gebiedsontwikkelingen met een lange looptijd en veel onzekerheden is het opstellen van een gedetailleerd stedenbouwkundig plan als sturingsinstrument vaak niet effectief. In het geval van het Holterbergdistrict is er sprake van onzekerheid over het moment waarop percelen beschikbaar komen, de fasering van ontwikkelingen, en de dynamiek van de markt en maatschappelijke opgaven. Een traditioneel stedenbouwkundig plan vereist een hoge mate van detail en veronderstelt een zekere mate van voorspelbaarheid in de uitvoering. In de praktijk leidt dit vaak tot afwijkingen, herzieningen en verlies van regie.

Daarom is gekozen voor een ruimtelijk-programmatisch raamwerk: een flexibele planvorm die zich richt op de kernwaarden van de gebiedsontwikkeling. Het raamwerk biedt richting op hoofdlijnen, zoals de gewenste structuur van openbare ruimte, de programmatische opbouw, en de ruimtelijke samenhang. Tegelijkertijd laat het ruimte voor aanpassing en verfijning in latere fasen, waardoor het bestand is tegen veranderende inzichten en omstandigheden. Denk hierbij aan nieuwe eisen op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, mobiliteit of sociale inclusie.



Figuur 7: **Voorbeelduitwerking van een mogelijke doorkijk op voor de lange termijn op basis van het Ruimtelijk programmatisch raamwerk, waarbij bedrijfsruimte is geconcentreerd en gestapeld**

Deze aanpak sluit aan bij de realiteit van een ontwikkeltraject dat zich over meer dan twintig jaar zal uitstrekken. Het raamwerk fungeert als een kader, en maakt het mogelijk om adaptief te sturen op kwaliteit en samenhang.

Kwaliteit van openbare ruimte als basis

Een cruciaal uitgangspunt binnen het ruimtelijk-programmatisch raamwerk is de continue bewaking van de kwaliteit van de openbare ruimte, ongeacht de ontwikkelfase. In veel gebiedsontwikkelingen wordt de inrichting van openbare ruimte uitgesteld tot het moment waarop de omliggende bebouwing gerealiseerd is. In het Holterbergdistrict is deze benadering niet wenselijk.

De openbare ruimte moet vanaf het begin bijdragen aan de identiteit, toegankelijkheid en leefbaarheid van het gebied. Dit geldt ook voor semi-openbare ruimten die in beheer zijn van private partijen, zoals binnenterreinen, pleinen of doorgangen. Deze ruimten vervullen een belangrijke rol in de beleving van het gebied en moeten vanaf de eerste fase zorgvuldig worden ontworpen en ingericht.

Door te investeren in hoogwaardige openbare ruimte in een vroeg stadium, wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit geborgd, maar ook het vertrouwen van bewoners, gebruikers en investeerders versterkt. De openbare ruimte fungeert als drager van het gebied en als katalysator voor verdere ontwikkeling.

Beeldkwaliteitsprincipes

Gezien de schaal en complexiteit van het Holterbergdistrict zijn er beeldkwaliteits*principes* vastgelegd om de kwaliteit over een zeer lang termijn te borgen. De wereld verandert snel, en het is belangrijk om ruimte te houden voor nieuwe inzichten en technologische ontwikkelingen. Bovendien is het wenselijk dat de verschillende kwartieren binnen het district elk een eigen karakter en identiteit kunnen ontwikkelen.

Daarom zijn er beeldkwaliteitsprincipes opgesteld die fungeren als leidraad voor de uitwerking per kwartier. Deze principes bieden houvast op het gebied van architectuur, materialisatie, schaal, en relatie met de openbare ruimte, zonder de creativiteit en flexibiliteit van ontwerpers en ontwikkelaars te beperken. Voor elk kwartier wordt op basis van deze principes deelplannen ingepast in de op dat moment bestaande situatie. De supervisor van het gebied heeft het mandaat om gemotiveerde afwijkingen van deze principes te beoordelen en goed te keuren. Dit zorgt voor een gebalanceerde aanpak waarin kwaliteit, flexibiliteit en gebiedseigen karakter hand in hand gaan.
De beeldkwaliteitsprincipes zijn opgenomen in deel B van deze nota.

Van raamwerk naar deelprojectuitwerkingen

Het ruimtelijk-programmatisch raamwerk vormt de basis voor de verdere uitwerking van het Holterbergdistrict. Na het investeringsbesluit worden deelprojecten uitgewerkt. De precieze vorm is afhankelijk van de schaal en/of impact van de beoogde projecten en wordt later bepaald. Deze uitwerkingen concretiseren de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en vormen het fundament voor verdere planvorming en realisatie.

In de deelprojectuitwerkingen worden onder andere:

- de hoofdstructuur van wegen, groen en water uitgewerkt;
- de programmatische invulling per kavel of cluster bepaald;
- specifieke beeldkwaliteitseisen vastgelegd;
- de relatie met omliggende gebieden en infrastructuur beschreven;
- alle relevante milieu-aspecten getoetst.

Op basis van deze uitwerkingen worden vervolgens kavelpaspoorten opgesteld. Deze paspoorten bevatten concrete richtlijnen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de deelgebieden. Ze vormen een belangrijk instrument voor toetsing, regie en communicatie met ontwikkelende partijen.

1.3 Doel en reikwijdte van de investeringsnota

Deze investeringsnota heeft als doel om de ruimtelijke, programmatische en financiële uitgangspunten voor de transformatie van het Holterbergdistrict – Deelgebied 1 van de Bedrijvenstrook Amstel III – te concretiseren. De nota vormt daarmee het kader voor bestuurlijke besluitvorming over de inzet van gemeentelijke middelen, het aangaan van samenwerkingsafspraken met publieke en private partijen, en het verder brengen van de planvorming richting realisatie.

De grondexploitatiegrens beslaat heel de Bedrijvenstrook Amstel III, de focus van de planuitwerking in deze investeringsnota ligt op het Holterbergdistrict, en sluit aan op bredere beleidsdoelstellingen van de gemeente Amsterdam, waaronder de Omgevingsvisie 2050, Ontwikkelstrategie 2035 en Bedrijvenstrategie 2020 – 2030.

1.4 Aanpak en werkwijze

De investeringsnota is opgesteld als derde stap binnen het Plaberum - PLAn- en BEsluitvormingsproces RUimtelijke Maatregelen - van de gemeente Amsterdam en vormt de schakel tussen beleidsvorming en uitvoering. Waar de principenota het wensbeeld op hoofdlijnen vastlegde en de projectnota de ruimtelijke en programmatische kaders uitwerkte, richt deze nota zich op de financiële en organisatorische vertaling daarvan. De nadruk

ligt op het bepalen van de gemeentelijke inzet, het afwegen van investeringsrisico's en het formuleren van randvoorwaarden voor samenwerking met marktpartijen.

De werkwijze kenmerkt zich door een beleidsmatige benadering, waarin integraliteit, uitvoerbaarheid en publiek belang centraal staan. Deze investeringsnota is tot stand gekomen op basis van:

- Nieuwe inzichten, doorrekeningen en haalbaarheid van de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit de projectnota;
- Een toetsing aan relevante gemeentelijke kaders, waaronder vastgesteld beleid, leidraden en referentienormen;
- Een ruimtelijk-programmatisch raamwerk met ontwerpprincipes op basis van het maximale beoogde programma;
- Een verkenning van de rolverdeling tussen gemeente en markt om de integrale kwaliteit van de gebiedsontwikkeling te waarborgen.

De investeringsnota vormt daarmee het vertrekpunt voor het opstellen van nadere uitvoeringsinstrumenten, zoals samenwerkingsovereenkomsten, afsprakenbrieven en bouwenveloppen.

1.5 Leeswijzer

Deze investeringsnota is opgebouwd volgens de systematiek van het gemeentelijk plaberum en volgt de logica van beleidsvorming naar uitvoering. De opbouw van Deel A is als volgt:

Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hierin wordt de aanleiding, het doel en de reikwijdte van de nota toegelicht, evenals de gehanteerde werkwijze. De leeswijzer sluit dit hoofdstuk af met een toelichting op de structuur van het document.
Hoofdstuk 2 schetst de context van het plangebied. Dit betreft de huidige situatie, relevante ontwikkelingen in de omgeving en de publiek-privaatrechtelijke uitgangspositie. Dit hoofdstuk vormt de basis voor het begrijpen van de opgaven en kansen in het gebied.
Hoofdstuk 3 beschrijft de opgaven die in het gebied spelen. Deze zijn onderverdeeld in beleidsmatige, programmatische, maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. De opgaven zijn afgeleid van gemeentelijk beleid en gebiedsspecifieke analyses.
Hoofdstuk 4 beschrijft de duurzaamheids- en circulariteitsambities voor het Holterbergdistrict en behandelt de doelen, randvoorwaarden en strategieën voor een klimaatneutrale, circulaire gebiedsontwikkeling.
Hoofdstuk 5 gaat in op de milieutechnische en infrastructuurlijke randvoorwaarden, de thema's energie, klimaatadaptatie, milieu, ondergrond, veiligheid en mobiliteit komen hier aan bod.
Hoofdstuk 6 gaat in op de ontwikkelstrategie, juridische en planologische kaders, fasering, tijdspad, governance, financiën, monitoring, bestuurlijke besluitvorming en vervolg. Dit hoofdstuk vormt het hart van de investeringsafweging en biedt inzicht in de uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

Tot slot bevat de nota een aantal bijlagen, het volledige overzicht van de bijlage staat op pagina 61 van dit document.

Deze opbouw maakt het mogelijk om de nota zowel integraal als thematisch te lezen, afhankelijk van de rol en informatiebehoefte van de lezer.





2 Plangebied

2.1 Huidige situatie en gebruik

Het Holterbergdistrict wordt begrensd door de Burgemeester Stramanweg aan de noordzijde, de Holterbergweg aan de oostzijde, de Laarderhoogtweg aan de zuidzijde en de Lemelerbergweg aan de westzijde. Alle kavels binnen het plangebied zijn uitgegeven in erfpacht (zie figuur 9). De omliggende wegen zijn in eigendom van de gemeente; de meeste interne wegen liggen op eveneens in erfpacht uitgegeven terrein.

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

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

Bedrijven met een vloeroppervlak tussen 100 en 500 m² vormen de grootste groep. In het gebied werken naar schatting meer dan 3.000 mensen. Daarmee vervult het Holterbergdistrict een belangrijke rol in de werkgelegenheid voor praktisch opgeleiden in Amsterdam Zuidoost. Deze functie is van waarde voor de sociale structuur van het stadsdeel en vormt een uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt gestreefd naar behoud van bestaande economische functies en het waarborgen van betaalbare bedrijfsruimte. Dit is essentieel in een context waarin vernieuwing en functiemenging leiden tot druk op de ruimte en stijgende vastgoedwaarden. Daarnaast wordt ruimte geboden aan de lokale economie, zodat kleinschalige ondernemers en maatschappelijk relevante organisaties ook in de toekomst een plek behouden in het gebied.

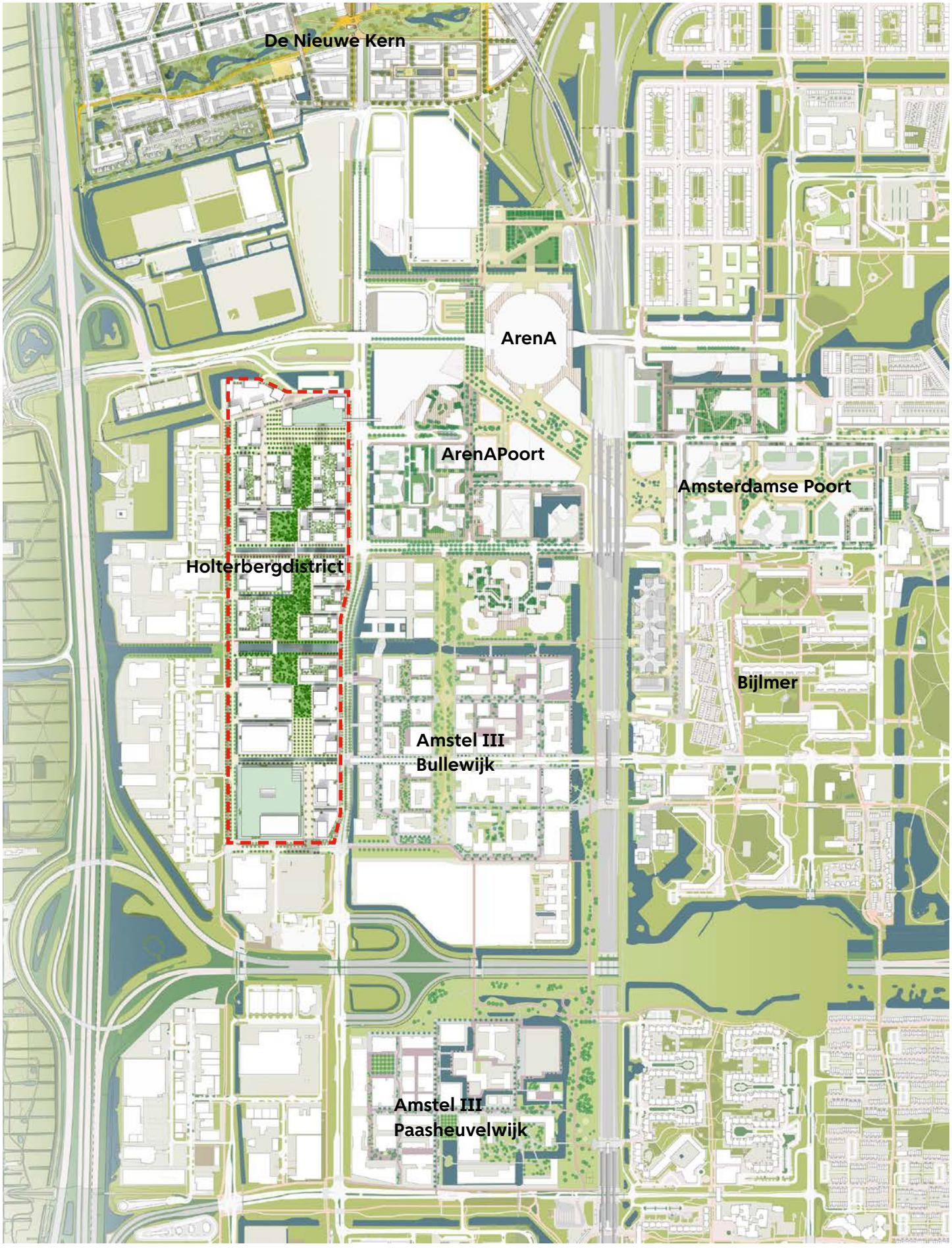
De context waarin deze ontwikkeling plaatsvindt is sterk in beweging. In de directe omgeving is sprake van grootschalige transformatie en verdichting. Hierdoor is de huidige situatie slechts beperkt richtinggevend voor de toekomstige inrichting. De planvorming dient daarom rekening te houden met een veranderende stedelijke werkelijkheid, waarin economische, ruimtelijke en maatschappelijke functies steeds nauwer verweven raken, maar ook met de belangen van de in het gebied gevestigde ondernemers.

2.2 Ontwikkelingen in de omgeving

Amstel III Bullewijk en Paasheuvelwijk

Bullewijk en Paasheuvelwijk vallen net als de bedrijvenstrook binnen het zogenoemde ‘werkgebied Amstel III”. Deze gebieden ontwikkelen zich van een monofunctioneel kantorengebied tot een gemengde, stedelijke wijk. De ambitie is om een gezonde, verbonden en uitnodigende stadswijk te realiseren, waarin wonen, werken en verblijven op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

De herontwikkeling is gericht op het toevoegen van woningen, voorzieningen en kwalitatieve openbare ruimte, met behoud van ruimte voor bedrijvigheid. In Bullewijk en Paasheuvelweg worden tot 2027 circa 10.000 woningen gerealiseerd, met een mogelijke uitbreiding tot 15.000 woningen in latere fasen.



Figuur 8: **Ontwikkeling van het Holterbergdistrict in de context van de omgeving**

Daarnaast wordt gewerkt aan een cluster voor medische bedrijvigheid, het zogeheten Medical Business Park.

De openbare ruimte wordt heringericht met een sterke nadruk op vergroening, langzaam verkeer en verblijfskwaliteit. Langs het spoor en tussen de ArenA en IKEA komen nieuwe parken. De ontwikkeling loopt gefaseerd door tot 2040. Het AUMC sluit als ziekenhuis en innovatiedistrict ruimtelijk aan op Amstel III.

Kerngegevens:
- Plangebied: ca. 100 hectare
- Maximaal nieuw programma: ca. 1.000.000 m² (wonen, werken, voorzieningen)
- Aantal woningen: tot 15.000

ArenAPoort

ArenAPoort ontwikkelt zich tot het stadshart van Amsterdam Zuidoost. Het gebied ligt rondom station Amsterdam Bijlmer ArenA en combineert wonen, werken, winkelen en uitgaan. De (her)ontwikkeling richt zich op het toevoegen van woningen, het vernieuwen van winkel- en woongebouwen, en het verbeteren van de openbare ruimte.

Belangrijke ingrepen zijn de vernieuwing van de Shopperhal, de bouw van woontorens tot 145 meter hoog, en de toevoeging van culturele en commerciële functies zoals een theater, hotel en horeca. De Bijlmerdreef wordt heringericht tot een groene stadsstraat met meer ruimte voor voetgangers en fietsers, en de Johan Cruijff Boulevard zelf wordt opnieuw ingericht. Ook wordt het station uitgebreid om de verwachte reizigersgroei op te vangen.

De uitvoering vindt gefaseerd plaats tussen 2025 en 2035.
De gemeente stuurt actief op fasering, bereikbaarheid en leefkwaliteit tijdens de bouw.

Kerngegevens:
- Plangebied: ca. 40 hectare
- Maximaal nieuw programma: ca. 500.000 m² (wonen, voorzieningen, commercie)
- Aantal woningen: ca. 5.000

De Nieuwe Kern

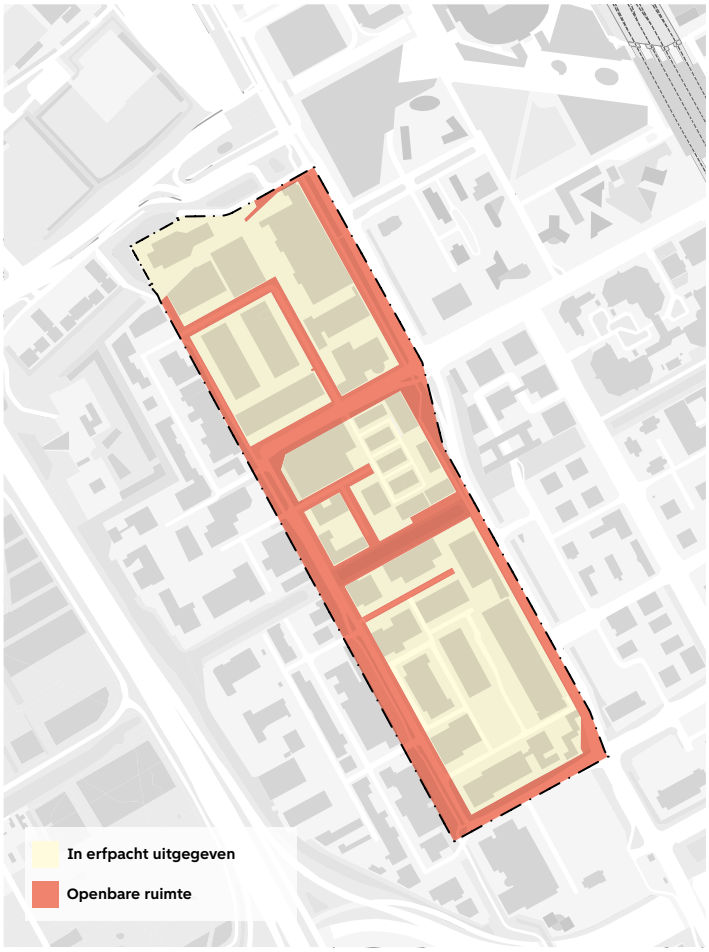
De Nieuwe Kern is een gebiedsontwikkeling in de gemeente Ouder-Amstel, direct grenzend aan Amsterdam Zuidoost. Het gebied ligt tussen station Duivendrecht, de Johan Cruijff ArenA en de A2. De ambitie is om een duurzame, gemengde stadswijk te realiseren met een sterke relatie tot de omliggende stedelijke en landschappelijke structuren.
De gebiedsontwikkeling voorziet in maximaal 6.200 woningen, rondom een centraal stadspark. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor voorzieningen, kantoren, horeca en sportfaciliteiten. Een belangrijk onderdeel is de Smart Mobility Hub, een multifunctioneel gebouw met een sportpark op het dak.

De Nieuwe Kern draagt bij aan de regionale woningbouwopgave en versterkt de verbinding tussen Amsterdam en Ouder-Amstel. De ontwikkeling vindt plaats in samenwerking met meerdere publieke en private partijen.

Kerngegevens:
- Plangebied: ca. 70 hectare
- Maximaal nieuw programma: ca. 700.000 m² (wonen, werken, voorzieningen)
- Aantal woningen: maximaal 6.200

2.3 Publiek-privaatrechtelijke situatie

Het Holterbergdistrict kent een relatief overzichtelijke publiek-privaatrechtelijke structuur. Alle kavels binnen het plangebied zijn uitgegeven in erfpacht. Een aanzienlijk deel van de percelen is in handen van één erfpachter, wat de planvorming en fasering van de gebiedsontwikkeling kan vereenvoudigen. Tegelijkertijd vraagt dit om zorgvuldige afstemming over de ontwikkelstrategie, fasering en programmatische invulling.



Figuur 9: Kadastrale kaart

De gemeente heeft in dit verband een regierol, gericht op het waarborgen van publieke belangen zoals werkgelegenheid, betaalbaarheid van bedrijfsruimte en ruimtelijke kwaliteit.

De omliggende infrastructuur – waaronder de Burgemeester Stramanweg, Holterbergweg, Laarderhoogtweg en Lemelerbergweg – is in eigendom van de gemeente. De meeste interne wegen binnen het plangebied liggen echter op eveneens in erfpacht uitgegeven terrein. Dit vraagt om duidelijke afspraken over beheer, toegankelijkheid, herverkaveling en herinrichting.



Figuur 10: Afbeelding de huidige situatie in het projectgebied





Plangebied

3 Opgaven

3.1 Vertrekpunt

De Amsterdamse Stadsdonut

In Amsterdam streven we niet alleen naar economische welvaart, maar naar brede welvaart. Welvaart van onderwijs tot inkomen en van milieu tot veiligheid. Er bestaan verschillende modellen om hiermee aan de slag te gaan, waaronder het model van de Donuteconomie, opgesteld door Engelse econoom Kate Raworth. Het donutmodel is omarmd door de gemeente Amsterdam en gespecificeerd naar de Stadsdonut. Haar Donuteconomie is namelijk geen kant-en-klaar model dat overal één op één toepasbaar is. De omstandigheden verschillen per plek en moment, en daarmee ook de interventies die nodig zijn om binnen de donut te komen of te blijven.

Voor Amsterdam leidde dit tot de centrale vraag:

"Hoe kan de stad een thuis zijn waar mensen tot bloei komen, op een florerende plek, en tegelijkertijd het welzijn van alle mensen en de gezondheid van de aarde respecteren?"

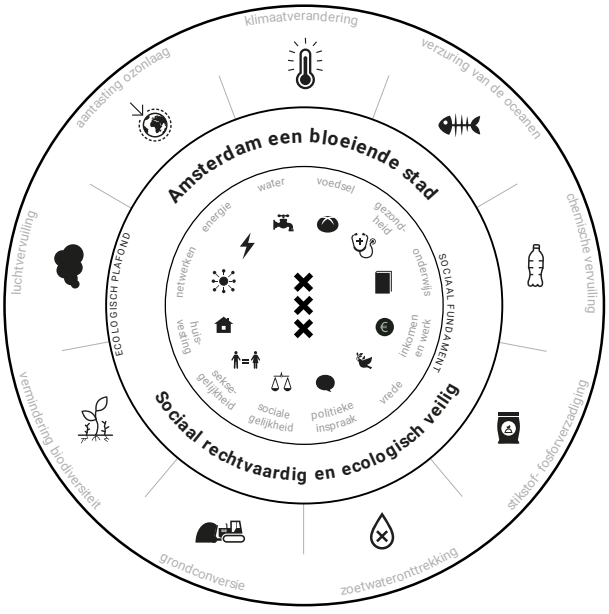
Om dit te bereiken, formuleert de stad doelstellingen voor haar inwoners op het gebied van gezondheid, huisvesting, connectiviteit, mobiliteit, werk, onderwijs en meer. Deze doelstellingen worden op basis van beschikbare data vergeleken met de actuele situatie, die uiteraard een momentopname is. Zo ontstaat inzicht in waar de stad nog buiten de donut opereert—waar de planetaire grenzen worden overschreden of waar het menselijk welzijn tekortschiet. Op basis daarvan bepaalt de stad welke interventies nodig zijn.

Het Holterbergdistrict is bij uitstek geschikt voor deze aanpak, omdat hier alle facetten van het stedelijk werkgebied van de toekomst samenkomen: efficiënte productie, distributie en logistiek, én een steeds belangrijkere rol voor kennis, data, innovatie en uitwisseling tussen bedrijven. De lessen uit dit project reiken verder dan het gebied zelf. De ontwikkelde methodiek kan dienen als nieuwe standaard voor circulaire gebiedsontwikkeling van bedrijventerreinen in Amsterdam en de bredere metropoolregio.

De ambitie is helder: vanuit de doelstellingen van de Stadsdonut een levendig, multifunctioneel gebied realiseren waar onderwijs, onderzoek, wonen en ondernemen elkaar versterken. Belangrijke programmaonderdelen van het Holterbergdistrict:

- **Uitbreiding van bedrijfsruimte**
  Het Holterbergdistrict vergroot het aanbod bedrijfsruimte om meer opleidings- en werkgelegenheidskansen te creëren, vooral voor praktisch opgeleide inwoners. De stad stimuleert bedrijvigheid die bijdraagt aan stedelijke dienstverlening en circulaire productie.

- **Stadsverzorgende bedrijvigheid**
  Het Holterbergdistrict faciliteert bedrijven die essentiële



Figuur 11: De Amsterdamse stadsdonut.

diensten leveren aan de stad en tegelijkertijd bijdragen aan de circulaire economie. Deze bedrijvigheid krijgt een plek in een toekomstbestendig ecosysteem dat ruimte biedt voor innovatie en samenwerking.

- **HPC-rekenfaciliteit**
  Het Holterbergdistrict realiseert een krachtige rekeninfrastructuur (High Performance Computing) die veilige en snelle dataverwerking mogelijk maakt. Deze voorziening ondersteunt toepassingen in de circulaire economie, data-gedreven innovatie en wetenschappelijk onderzoek.
- **Maak- en laboratoriumruimtes voor Health & Life Sciences**
  Het Holterbergdistrict faciliteert (kleinschalig) productieruimtes en labs voor het testen van innovatieve toepassingen. Deze plekken verbinden onderzoek, ondernemerschap en maatschappelijke impact binnen het domein van gezondheid en technologie.
- **Divers woningaanbod**
  Het Holterbergdistrict zet in op een mix van sociale huur, middenhuur en vrije sectorwoningen. Hiermee ontstaat een woonomgeving die verschillende doelgroepen bedient en sociale menging bevordert.
- **Ruimte voor start-ups en scale-ups**
  Het Holterbergdistrict creëert inspirerende plekken voor ondernemers en ondernemende bewoners in verschillende groeifasen. Van start-up tot scale-up, het gebied biedt ruimte voor experiment, groei en samenwerking met name in combinatie met het AI-ecosysteem wat beoogd wordt.
- **Levendige voorzieningen**
  Het Holterbergdistrict ontwikkelt voorzieningen die bijdragen aan een veilige, gezonde en sociale stadswijk. Horeca, sport, cultuur en zorg worden geïntegreerd om ontmoeting en gemeenschapsvorming te stimuleren.
- **Onderwijsprogramma's**
  Het Holterbergdistrict faciliteert onderwijsinstellingen met ruimte voor onderwijsprogramma's die aansluiten op de stedelijke opgaven. Het gebied wordt een leeromgeving waar theorie en praktijk elkaar versterken.
- **Ontmoetingsruimtes voor kennisdeling**
  Het Holterbergdistrict richt plekken in waar bewoners, ondernemers en onderzoekers kennis kunnen uitwisselen. Deze ruimtes verbinden lokale initiatieven met regionale en mondiale netwerken.
- **Groene publieke ruimte**
  Het Holterbergdistrict ontwerpt groene zones die uitnodigen tot sport, ontspanning en ontmoeting. Deze ruimtes bieden rust in een dynamische omgeving en dragen bij aan gezondheid en biodiversiteit.

Hoe we willen zorgen dat het project binnen de planetaire grenzen blijft, is beschreven in het hoofdstuk Duurzaamheid.

Amsterdam AI: Strategisch Programma voor Kunstmatige Intelligentie

Amsterdam AI is een strategisch programma dat zich richt op het stimuleren van onderzoek, onderwijs en toepassing van kunstmatige intelligentie (AI) in de regio Amsterdam. Het programma bestrijkt het volledige spectrum van fundamenteel wetenschappelijk onderzoek tot concrete toepassingen in drie maatschappelijke en economische domeinen: het bedrijfsleven, de gezondheidszorg en het publieke domein.

De ambitie is om Amsterdam AI te positioneren als een toonaangevende en richtinggevende hub op internationaal niveau. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het bestaande ecosysteem in de regio, waarin kennisinstellingen, overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties gezamenlijk de koers bepalen. Het Holterbergdistrict biedt een uitgelezen kans om bij te dragen aan het Amsterdamse AI-ecosysteem. Enerzijds door de aanwezigheid van de AMS-IX dataverbinding in het gebied, anderzijds vanwege de potentie die een dergelijk cluster heeft om ook iets terug te geven aan zijn omgeving: start-ups, onderwijs, en diverse vormen van werkgelegenheid.

Belangrijke doelstellingen van het programma zijn:

- Het aantrekken en behouden van (inter-)nationaal AI-talent;
- Het versterken van de kenniseconomie in de regio;
- Het stimuleren van innovatie en ondernemerschap, met name binnen het midden- en kleinbedrijf (MKB);
- Het bevorderen van de oprichting en ontwikkeling van nieuwe startups;
- Het ontwikkelen van opleidingsmogelijkheden voor alle niveaus, inclusief voor praktisch of niet-opgeleide bewoners, om zo brede maatschappelijke betrokkenheid en inclusiviteit te waarborgen.

Om de ambities van Amsterdam AI te realiseren, is naast beleidsmatige ondersteuning ook fysieke ruimte essentieel. De stad streeft naar een betrouwbaar en transparant AI-ecosysteem dat maatschappelijke meerwaarde biedt binnen domeinen als mobiliteit, duurzaamheid en woningbouw. Dit vereist hoogwaardige digitale infrastructuur, waaronder rekenclusters, edge computing-faciliteiten en dataverwerkingscentra.

Deze voorzieningen worden ruimtelijk ingebed in strategische stedelijke gebieden waar ruimte is voor innovatie, samenwerking en kennisdeling. Daarbij wordt gestreefd naar een integrale benadering waarin AI-infrastructuur wordt gecombineerd met andere stedelijke functies, zoals wonen, werken, onderwijs en vergroening.

De digitale infrastructuur moet voldoen aan strenge eisen op het

gebied van energie-efficiëntie, koeling en restwarmtebenutting. Tegelijkertijd is het van belang om de ruimtevraag van deze voorzieningen zorgvuldig af te stemmen op andere stedelijke opgaven.

3.2 Kernwaarden

De genoemde ambities in deze investeringsnota staan niet op zichzelf; ze zijn onderling samenhangend en versterken elkaar. Drie kernwaarden geven richting aan de ontwikkeling van het gebied:

1. **Sociaal en inclusief**
   Het gebied is geen eiland, maar maakt deel uit van een bestaand stadsdeel met bewoners en ondernemers die ook moeten kunnen profiteren van deze ontwikkeling. De gebiedsontwikkeling biedt onder andere kansen op het gebied van huisvesting, werk en opleiding. Er is specifieke aandacht voor de mensen in Zuidoost, maar niemand wordt uitgesloten.

2. **Ondernemend en innovatief**
   Er wordt ruimte gecreëerd voor diverse vormen van ondernemerschap. Naast extra ruimte voor bedrijvigheid worden er ook werkgebouwen ontwikkeld voor bedrijven die zich richten op datatechnologie en life sciences. Innovatie vindt plaats binnen bedrijven, maar ook in de manier waarop zij samenwerken en collectieve structuren organiseren.

3. **Duurzaam en natuurinclusief**
   De ambitie is om het gebied te transformeren tot een duurzame, circulaire en natuurinclusieve omgeving. Deze kernwaarden zijn van invloed op alle stedelijke thema's: economie, mobiliteit, ruimte, programmering en maatschappelijke ontwikkeling. Ze helpen, samen met de stadsdonut, bij het maken van keuzes. Datatechnologie speelt hierin een bijzondere rol als katalysator voor de kernwaarden en ondersteunt de ambitie om binnen de veilige en rechtvaardige grenzen van de donut te blijven.

3.3 Van opgaven naar ruimtelijk-programmatisch raamwerk

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

Ruimtelijke kwaliteit en flexibiliteit

Het ruimtelijk-programmatisch raamwerk biedt een robuuste basis voor verdere uitwerking, maar laat tegelijkertijd ruimte voor flexibiliteit. De opzet is adaptief: het plan kan inspelen op veranderende maatschappelijke, economische en klimatologische omstandigheden. Dit betekent dat programma's kunnen schuiven, functies kunnen worden gecombineerd en dat er ruimte is voor innovatieve concepten zoals energiehubs, circulaire bouw en tijdelijke invullingen.

De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd door heldere ontwerpprincipes, zoals:

- een sterke groen-blauwe structuur,
- een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer,
- een gevarieerde opbouw van bouwhoogtes,
- en een duidelijke hiërarchie in openbare ruimte.

Deze principes zorgen ervoor dat het Holterbergdistrict zich ontwikkelt tot een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige stadswijk.

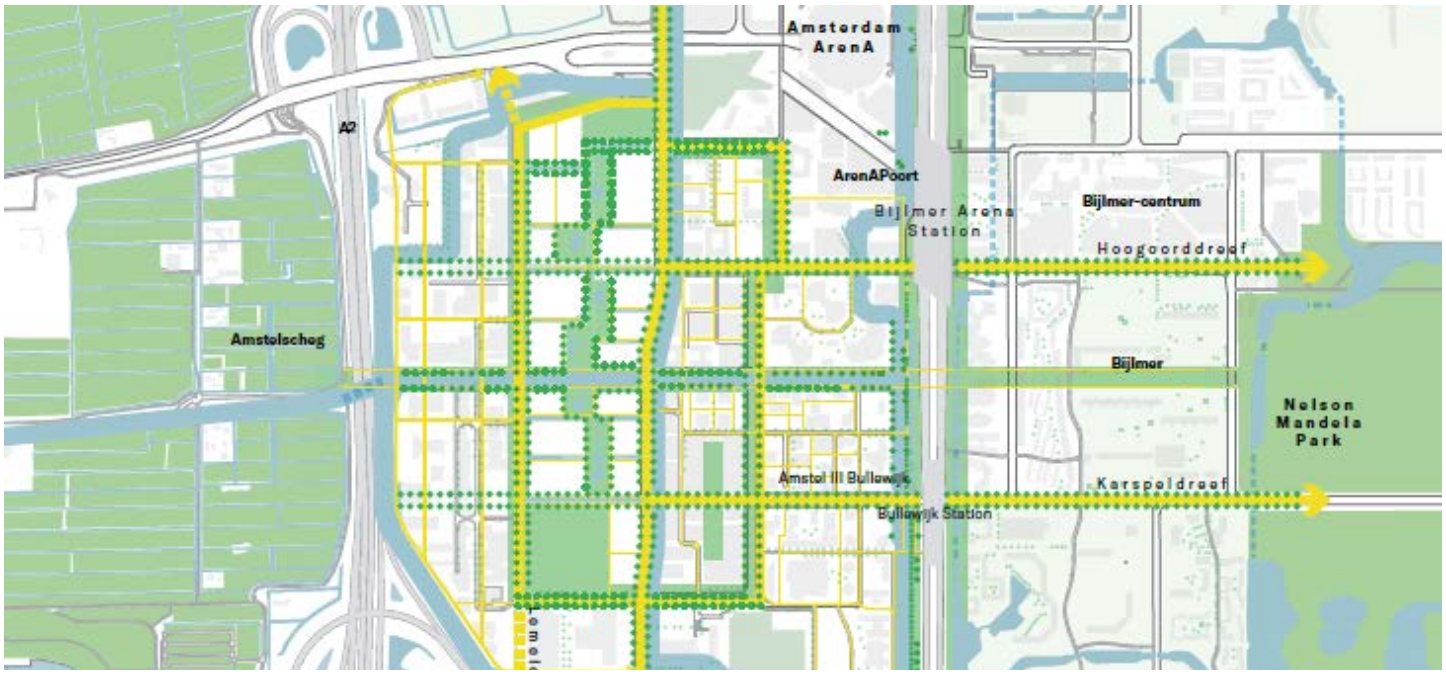
Verbinding met de stad en het landschap

Het ruimtelijk raamwerk van het Holterbergdistrict is ontworpen als een schakel tussen stad en landschap. Door het versterken, completeren en uitbreiden van bestaande groen- en waterstructuren ontstaat een robuuste ecologische verbinding tussen Amsterdam Zuidoost en de Amstelscheg. Nieuwe oost-west-verbindingen worden ingericht als groene assen met een open watersysteem, waarin waterberging, biodiversiteit en recreatie samenkomen. Deze assen vormen niet alleen een ecologische drager, maar ook een aantrekkelijke route voor langzaam verkeer.

Het raamwerk bestaat uit drie onderling verbonden landschappen:

- het stadslandschap
- het parklandschap
- het daklandschap met verhoogde (binnen)tuinen.

Elk van deze landschappen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, ecologische waarde en sociale dynamiek van het gebied. Samen vormen ze een strategisch systeem dat flexibel kan inspelen op veranderende behoeften en inzichten, en dat richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling van het Holterbergdistrict op de lange termijn.



Figuur 12: Van park naar polder, strategische verbindingen in het ecologische raamwerk

Stadslandschap

Het stadslandschap vormt de structurele basis van het Holterbergdistrict. Het is gebaseerd op een heldere, infrastructurele logica waarin mobiliteit, logistiek en groen en water hand in hand gaan. De twee grote stedelijke dreven – de Hoogoorddreef en de Karspeldreef – blijven de hoofdstructuur van het district. Deze oost-westverbindingen worden heringericht als groene parklanen, met minimale verharding, en een sterke landschappelijke uitstraling. De Hoogoorddreef krijgt bovendien een open waterstructuur die niet alleen bijdraagt aan de waterhuishouding, maar ook aan de beleving en biodiversiteit. Ter plaatse van de Hessenbergweg/Karspeldreef wordt een nieuwe doorsteek naar de Lemelerbergweg gemaakt en de oversteekbaarheid van de Holterbergweg verbeterd. Hierdoor wordt de verbinding met Bullewijk sterk verbeterd.
De Entree vormt nu een soort logistieke straat ten behoeve van de ArenApoort. Door de Entree te verbinden met een gelijkvormige ruimte in het Holterbergdistrict ontstaat er plotseling een ontvangst en verbindingsplein van formaat. De inrichting ervan zal gericht zijn op sporten en spelen, terwijl de functionaliteit voor ArenApoort ook behouden blijft.

Naast deze hoofdstructuur wordt het gebied ontsloten via een netwerk van zogenaamde inprikkers: smallere straten die de bouwblokken onderling verbinden. Deze straten zijn ontworpen met prioriteit voor langzaam verkeer en worden gekenmerkt door lineaire regentuinen die regenwater opvangen en infiltreren, en tegelijkertijd bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Logistieke lussen zorgen voor een efficiënte bereikbaarheid van de gebouwen, zonder het straatbeeld te domineren. Het stadslandschap is daarmee niet alleen een functionele drager van verkeer en logistiek, maar ook een groene structuur die bijdraagt aan klimaatadaptatie, ecologie en verblijfskwaliteit.

Parklandschap

Het parklandschap vormt de noord-zuidverbinding binnen het Holterbergdistrict en is ontworpen als een lineair, slingerend systeem dat uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en verblijven. Dit landschap verbindt de verschillende buurten van het district met elkaar en met de omliggende stadsdelen, en fungeert als een groene ruggengraat die het gebied tot leven brengt. Een netwerk van wandel- en fietspaden verbindt het Holterbergdistrict met de bredere omgeving, terwijl een stelsel van slingerende paden binnen het park de verschillende programmaonderdelen – zoals sportvelden, speelplekken en verblijfsruimtes – met elkaar verbindt.

Het parklandschap is niet monofunctioneel, maar biedt ruimte aan een breed scala aan activiteiten. Aan de noord- en zuidzijde van het park ontstaat een dynamisch karakter, met ruimte voor luidere en actievere functies zoals urban sports, evenementen en speelvoorzieningen. Het Karspelplein in het Stapelkwartier vormt hierbij een belangrijk knooppunt. Naar het midden toe, richting het kanaal, wordt het park rustiger en natuurlijker, met aandacht voor biodiversiteit, rust en contemplatie. Deze overgang van dynamiek naar rust zorgt voor een gevarieerde beleving en maakt het park aantrekkelijk voor uiteenlopende doelgroepen.

Een belangrijk onderdeel van het parklandschap is de Molenwetering, die wordt aantrekkelijker landschappelijk ingepast en geactiveerd. De oevers worden toegankelijk gemaakt en ingericht als kwalitatieve verblijfs- en wandelzones. Een brug over

de wetering verbindt het noordelijke en zuidelijke deel van het park, waardoor de doorwaadbaarheid van het gebied wordt versterkt. Het Hoogoordpark vormt het hart van het parklandschap en wordt in overleg met de gemeente geprogrammeerd met sport-, speel- en beweegvoorzieningen die zijn afgestemd op de context en de behoeften van de gebruikers.

Daklandschap

Het derde landschap binnen het Holterbergdistrict is het daklandschap, dat samen met de verhoogde binnentuinen en gevels een verticale dimensie toevoegt aan het gebied. Deze landschappelijke laag is integraal onderdeel van het ontwerp en draagt bij aan de ecologische, sociale en ruimtelijke kwaliteit van het district. Binnen de bouwblokken worden verhoogde, intieme binnentuinen gerealiseerd die fungeren als (semi) publieke ruimtes voor bewoners en gebruikers. Deze tuinen bieden rust, groen en sociale interactie, en dragen bij aan de klimaatadaptatie en biodiversiteit van het gebied.

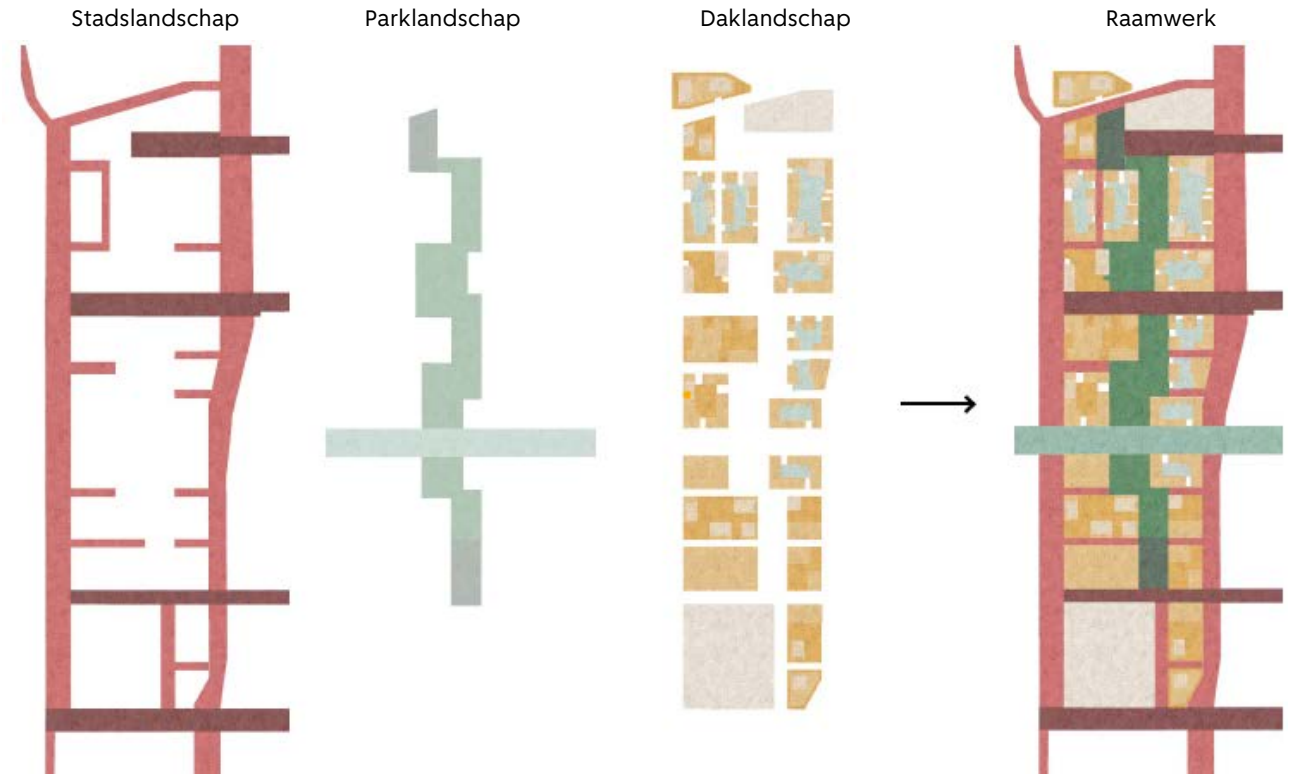
Op de hogere lagen van de gebouwen wordt het daklandschap ingevuld volgens een gelaagd principe, geïnspireerd op de opbouw van berglandschappen. Lagere daken worden intensief ingericht met sport- en speelvoorzieningen en belevingsgroen, terwijl hogere daken extensieve groenzones krijgen die fungeren als biotopen voor lokale flora en fauna. Deze aanpak maximaliseert de ecologische waarde van het daklandschap en draagt bij aan een robuust stedelijk ecosysteem. Bovendien zorgen de daken voor verkoeling, waterberging en een aantrekkelijk uitzicht, wat de leefkwaliteit van het gebied verhoogt.

Een strategisch en adaptief ecologisch raamwerk

Binnen de gebiedsontwikkeling van het Holterbergdistrict vormt ecologie een sturend en integraal principe. Het ecologisch raamwerk fungeert als adaptieve structuur die richting geeft aan de ruimtelijke inrichting en transitie van het gebied naar een biodiverse, klimaatadaptieve en natuurinclusieve leefomgeving. De ambitie is helder: het realiseren van een robuust ecosysteem waarin mens en natuur in balans samenleven.

Het raamwerk is opgebouwd uit ecologische kerngebieden en verbindingszones, met de Molenwetering als ecologische hoofdstructuur. Deze vormt de ruggengraat voor soortverspreiding en genetische uitwisseling. De aanleg van een ecoduct over de A2, gecombineerd met een langzaamverkeersroute, versterkt de landschappelijke samenhang en draagt bij aan zowel ecologische als sociale meerwaarde.

De inrichting is afgestemd op doelsoorten zoals ringslang, vleermuis, mus, gierzwaluw en wilde bijen. Ingezet wordt op natuurbeheertypen als bloemrijk grasland, natuurvriendelijke oevers, poelen en struweel met mantelzoom. Minimaal 50% van de beplanting is inheems en genetisch gevarieerd. Ecologisch beheer waarborgt de kwaliteit op lange termijn.
De uitvoering wordt geborgd via een werkgroep Natuurinclusief, bestaande uit ecologen, ontwerpers en gebiedsspecialisten. Deze werkgroep ontwikkelt plankaarten en doelsoortenprofielen en bewaakt de uitvoerbaarheid, samenhang en ecologische meerwaarde gedurende alle fasen van de gebiedsontwikkeling. Een uitgebreidere visie op ecologie is als bijlage aan deze investeringsnota toegevoegd.



Figuur 13: Drie landschappen vormen het raamwerk van het Holterbergdistrict

Drie kwartieren, één district

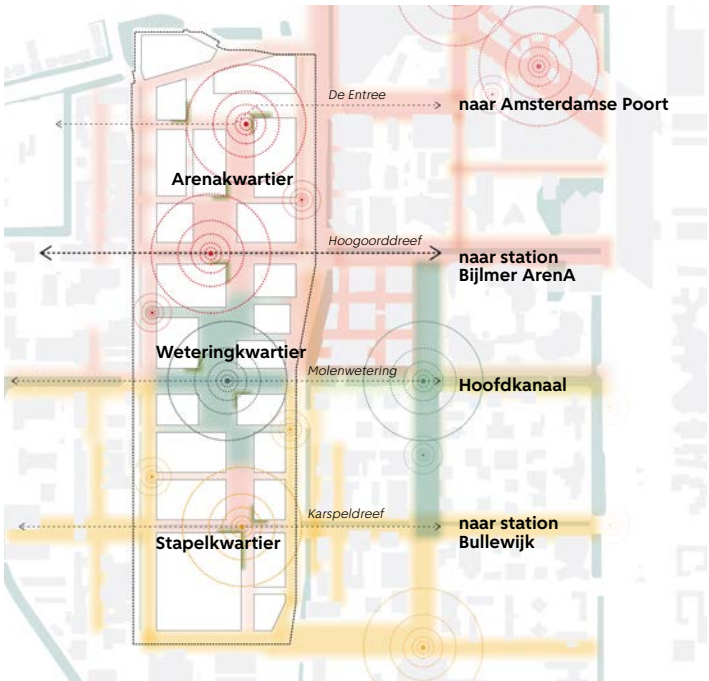
Het ruimtelijk-programmatisch raamwerk verdeelt het Holterbergdistrict in drie samenhangende kwartieren, elk met een eigen karakter en programmatische invulling. Deze kwartieren sluiten aan op de bestaande en geplande ontwikkelingen in de omgeving:

- Het **noordelijk gebied**, het **Arenakwartier**, sluit aan op de ArenAPoort en krijgt een stedelijk profiel met een mix van wonen, werken en voorzieningen.
- Het **middengebied**, het **Weteringkwartier**, vormt de overgang naar Amstel III en het Hondsrugpark en biedt ruimte aan innovatieve woon-werkconcepten en creatieve bedrijvigheid.
- Het **zuidelijk gebied**, het **Stapelkwartier**, omgeven door datacenters en bedrijven, wordt ook veel stedelijker, maar behoudt een meer industrieel karakter met ruimte voor productie, logistiek en energievoorziening.

Elk kwartier kent een eigen dichtheid, functiemix en bouwhoogte, wat leidt tot een gevarieerd stedelijk landschap. Binnen de kwartieren is een sequentie van smalle en bredere straten ontworpen die leiden naar het centrale park. De belangrijkste knooppunten bevinden zich op de hoeken van de buurten en op kruispunten van hoofdroutes en looplijnen, waar ruimte is voor ontmoeting, voorzieningen en stedelijke levendigheid.

De menselijke maat als leidraad

Hoewel het Holterbergdistrict onderdeel is van een grootstedelijke context, staat de menselijke maat centraal in het ontwerp. De plinten van gebouwen worden actief ingezet om interactie met de straat te stimuleren. Hier komen functies samen die bijdragen aan levendigheid, veiligheid en sociale cohesie: werkplaatsen, horeca, ateliers, buurtvoorzieningen en entrees. De plinten en de functies sluiten aan en zijn complementair aan de functies in de gebieden rondom: ArenApoort en Bullewijk, zodat ook voor bewoners en bezoekers vanuit deze gebieden er iets te bieden valt.



Figuur 14: De drie kwartieren reageren op de identiteiten van de omgeving

Het raamwerk is uiteraard functioneel van aard, maar als het gaat om gemotoriseerd verkeer, zijn de meest kwetsbare verkeersdeelnemers leidend. We sluiten met deze planvorming dus heel duidelijk aan op het gedachtegoed van Amsterdam Maakt Ruimte. We gaan daarbij ook uit van een zoveel mogelijk autoluw district. Hoewel deze insteek ook wel tot tegenstellingen kan leiden, bijvoorbeeld in het zuidelijk deel waar ook wel veel logistiek verkeer te verwachten is, of wanneer er veel evenementenverkeer in en rond het gebied is, zijn de voetgangers en fietsers norm voor de inrichting van het gebied. Meer informatie over het verkeersnetwerk vindt u in de bijlagen bij deze nota.

Bouwen in hoge dichtheden kan ook leiden tot een als grootschalig ervaren omgeving. Om de schaal van de bebouwing te verkleinen en aan te laten sluiten bij de beleving op straatniveau, worden architectonische ingrepen toegepast zoals setbacks, luifels, bel-etages, POPs (privately owned public spaces) en variatie in de gevel. Deze elementen zorgen voor een gelaagde structuur waarin elke straat en buurt een eigen sfeer en identiteit krijgt. Het resultaat is een uitnodigend straatbeeld dat bewoners, bezoekers en ondernemers inspireert en uitnodigt tot gebruik.
Naast deze fysieke en functionele ingrepen wordt ook ingezet op een liefdevolle laag in architectuur en stedenbouw. Dit betekent aandacht voor verfijning in details, tactiliteit van materialen, warme kleuren, menselijke schaal en zorgvuldige overgangen tussen privé en publiek domein. Deze laag draagt bij aan een gevoel van geborgenheid, herkenning en verbondenheid met de plek. Het is deze laag die maakt dat mensen zich niet alleen kunnen oriënteren, maar zich ook thuis kunnen voelen.

Randvoorwaarden:

- Elke ontwikkelstap is ‘altijd af’: het ontwerp en de uitvoering moeten in elke fase een volwaardig en leefbaar eindbeeld opleveren, met aandacht voor verblijfskwaliteit, functionaliteit en esthetiek.
- Openbare ruimte die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting, met aandacht voor groen, zitplekken, verlichting en materialisatie.
- Architectonische schaalverkleining via setbacks, luifels, bel-etages, POPs en variatie in de gevels.
- Gelaagde opbouw van straatwanden die bijdragen aan herkenbaarheid en identiteit van straten en buurten.
- Functionele en esthetische samenhang tussen gebouwontwerp en straatbeleving.

- Toegankelijkheid en veiligheid als uitgangspunt bij ontwerp en programmering van de plint en openbare ruimte.
- Actieve plinten met functies die sociale interactie en levendigheid bevorderen (zoals horeca, ateliers, buurtvoorzieningen).

De liefdevolle laag is expliciet aanwezig in alle bovengenoemde randvoorwaarden, waarbij bijzondere aandacht voor tactiliteit, fijne details en zorgvuldige overgangen tussen functies en domeinen. De liefdevolle laag draagt bij aan een gevoel van geborgenheid en verbondenheid met de plek.

Stadssilhouet

Het Holterbergdistrict vormt een belangrijke schakel in het stadssilhouet dat zich ontwikkelt rond ArenAPoort en Amstel III (eerder in de nota ook wel Bijlmer-West genoemd). Hier krijgt hoogbouw niet alleen een functionele, maar ook een beeldbepalende rol. De gemeente ziet dit gebied als kans om bij te dragen aan een herkenbare skyline die past bij de grootstedelijke ambitie van Amsterdam, zonder de menselijke maat uit het oog te verliezen.

In de omgevingsvisie Amsterdam 2050 en in het hoogbouwbeleid voor de stad, wordt er specifiek ruimte gemaakt voor hoogbouw in de Zuidoostflank van Amsterdam. Hierdoor wordt het mogelijk om, net zoals bijvoorbeeld in de Zuidas, nabij station Bijlmer-ArenA (met directe verbindingen naar o.a. Amsterdam CS, Schiphol, Eindhoven, Rotterdam) hoge dichtheden te maken, terwijl er alsnog ruimte overblijft voor parken en pleinen. Hoogbouw is hier echter geen doel op zich, maar een van de middelen om een levendig, gemengd en toekomstbestendig stadsdeel te realiseren. Daarbij staat de kwaliteit van de leefomgeving centraal. De gemeente stelt daarom duidelijke randvoorwaarden aan de inpassing van hoogbouw, zodat deze bijdraagt aan zowel het grotere silhouet als aan de directe beleving op straatniveau. Vanuit het gebied is er daarbij een geweldig uitzicht over de Amstelscheg.

De belangrijkste uitgangspunten voor hoogbouw in het Holterbergdistrict zijn:

- Samenhang met het stadssilhouet: Nieuwe hoogbouw draagt bij aan een herkenbare en samenhangende skyline, in lijn met de ontwikkeling van ArenAPoort en Amstel III.
- Menselijke maat en straatbeleving: Ook bij hoge gebouwen blijft de ervaring op ooghoogte leidend. Een levendige plint, goede overgangen en een veilige, toegankelijke openbare ruimte zijn essentieel.
- Duurzaamheid en flexibiliteit: Gebouwen moeten voorbereid zijn op de toekomst, met ruimte voor functiemenging, aanpasbaarheid en circulair bouwen.
- Contextuele inpassing: Hoogbouw wordt getoetst op bezonning, windcomfort, zichtlijnen en aansluiting op de bestaande stedelijke structuur.

Plintenstrategie

De plint vormt de overgang tussen gebouw en straat en speelt daarmee een cruciale rol in de beleving, levendigheid en sociale veiligheid van het Holterbergdistrict. In het ruimtelijk-programmatisch raamwerk is daarom veel aandacht besteed aan de kwaliteit, flexibiliteit en programmering van de plinten. Het doel is om een uitnodigend en gevarieerd straatbeeld te creëren dat bewoners, bezoekers en ondernemers aanspreekt en zich in de tijd kan aanpassen aan veranderende behoeften.

Een toekomstbestendige plint voldoet aan een aantal ruimtelijke en functionele voorwaarden. Door de volledige begane grond van bouwblokken te benutten, ontstaat ruimte om logistiek, techniek en fietsparkeren centraal in het blok te organiseren. Hierdoor blijven de straatzijden beschikbaar voor actieve functies zoals werkplaatsen, horeca, winkels, maatschappelijke voorzieningen en entrees van woningen of bedrijven.

Randvoorwaarden:

- Variatie en flexibiliteit in korrelgrootte: De plint moet ruimte bieden aan zowel kleine als grotere functies, met flexibele indelingen en verschillende (ook lagere) huurprijzen
- Functiemenging en ritme: Een mix van functies met verschillende dagritmes zorgt voor een continue levendigheid.
- Voldoende voordeuren aan de straat: Directe toegang vanaf de straat stimuleert interactie en sociale veiligheid.
- Levendige hoeken: Gebouwhoeken worden geactiveerd met entrees, terrassen of transparante functies.
- Slimme positionering van techniek en parkeren: Door deze functies uit het zicht te houden, blijft de plint aantrekkelijk en actief.

Plintstrategie per straattype

De invulling van de plinten is afgestemd op de ligging en het karakter van de straat. Zo lenen de Holterbergweg, Lemelerbergweg en Hoogoorddreef zich 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 ocht-

endzon 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.

Woonkwaliteit

Het Holterbergdistrict wordt ontwikkeld met een robuuste woonprogrammering. Binnen deze programmering staat woonkwaliteit centraal. De woningen moeten niet alleen bijdragen aan de kwantitatieve woningbouwopgave, maar ook aan het dagelijks functioneren en welzijn van bewoners. Er wordt daarom actief gestuurd op een aantal ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden die de basiskwaliteit van het wonen waarborgen.

Randvoorwaarden:

- Voorkom woningen kleiner dan 50 m² GBO in de eerste tien bouwlagen, zodat het zwaartepunt in de onderste lagen ligt bij meerpersoonshuishoudens. Deze huishoudens zorgen voor meer reuring en sociale controle op straatniveau, wat bijdraagt aan de sociale veiligheid en levendigheid van de wijk.
- Een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m² GBO voor woningen bestemd voor permanente bewoning, ter bevordering van leefbaarheid en langdurig gebruik.
- Een inbouwberging van ten minste 6 m³ voor woningen kleiner dan 50 m² GBO, als standaardvoorziening voor opslag.
- Een private buitenruimte van minimaal 4 m² per woning, met een uitbreiding van 2 m² per extra slaapkamer, buitenruimtes zijn daarmee beter afgestemd op de huishoudenssamenstelling.
- Maximaal vijftig woningen per ontsluiting in gebouwen tot 30 meter hoogte, ter bevordering van sociale veiligheid, overzichtelijkheid en sociale cohesie.
- Voor woningen die bedoeld zijn voor permanente bewoning geldt dat zoveel mogelijk wordt voorkomen dat deze eenzijdig georiënteerd zijn. Als er toch sprake is van eenzijdig georiënteerde woningen, moet aantoonbaar worden gemaakt dat elke woning beschikt over een adequate toetreding van daglicht en uitzicht.



Figuur 15: Plintenstrategie

Deze randvoorwaarden worden vanaf de eerste ontwikkelfase meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en de woningtypologieën.

3.4 Programma

Het Holterberg District wordt ontwikkeld tot een hoogstedelijke, gemengde wijk met hoge dichtheden. Door het stapelen van bedrijfsruimten ontstaat ruimte voor woningen en bijbehorende voorzieningen. Hierdoor wordt het gebied niet alleen een plek om te werken, maar ook om te wonen, elkaar te ontmoeten en te bewegen. Basisvoorzieningen worden binnen het plangebied gerealiseerd, terwijl overige voorzieningen op loop- of fietsafstand te bereiken zijn. De inrichting volgt de principes van de 15-minutenstad.

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

Programma en functiemix

In de huidige Bedrijvenstrook bestaat circa 70% uit bedrijvigheid en 30% uit andere economische en maatschappelijke functies. Bij de verdichtingsopgave verschuift dit evenwicht: het zuidelijk deel blijft overwegend bedrijfsgebied, terwijl het noordelijk deel vooral woonfuncties krijgt.

Voor de eerste ontwikkelstap wordt uitgegaan van de bouw van ruim 480.000 m² bvo, met een doorkijk naar een totaal van 1,2 à 1,3 miljoen m² bvo in 2040–2050. De groei zit deels in de uitbreiding van bedrijvigheid (naar 150% van het huidige metrage), maar vooral in toevoeging van woningen, kantoren en voorzieningen. In de beginfase wordt uitgegaan van circa 4.000 bewoners en evenveel werkenden; op termijn kan dit oplopen tot 12.000 à 13.000 in beide categorieën.

Bedrijvigheid

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

Stadslogistiek en stadsverzorgende bedrijvigheid

Loodgieters, distributeurs, garages, schoonmaakbedrijven etc. – zijn essentieel voor het functioneren van de stad. De toenemende vastgoedprijzen dwingen deze bedrijven vaak naar de stadsrand of daarbuiten, wat onhandig en weinig duurzaam is. Het Holterbergdistrict biedt ruimte op goed bereikbare locaties, zonder functiebotsingen, zodat bedrijven efficiënt kunnen werken, verduurzamen en circulaire ketens opzetten.
De aanwezigheid van deze bedrijvigheid creëert bovendien leer- en werkplekken voor praktisch opgeleiden, met koppelkansen aan technische, ambachtelijke en digitale MBO-opleidingen. Dit sluit aan bij de economische ambities van het Masterplan Zuidoost. Behalve voor het functioneren van de stad zijn deze bedrijven dus ook nodig voor het realiseren van het gewenste sociaal maatschappelijke weefsel (de vitale buurten). Niet al deze bedrijven zullen de gangbare (maximale) marktprijzen kunnen betalen. Daarom is het nodig om voor specifieke doelgroepen maatregelen te treffen waarmee ook voor deze doelgroepen passende huurprijsniveaus van toepassing gaan zijn. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het opnemen van regels in het omgevingsplan en afspraken te maken met ontwikkelaars over betaalbaarheid. De werkcorporatie - waarvan de prijsvraag eind 2025 door de gemeente is gelanceerd - en de 40/40/20 plint, waarbij een deel van de plint wordt gereserveerd voor maatschappelijke impactmakers, kunnen hierbij een rol spelen. Afhankelijk van de doelgroep en de locatie zal worden bekeken wat benodigd is.

AI en life sciences

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

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

Circulaire economie

Doel is een volledig circulaire stad in 2050. Naast te sturen op circulair en biobased te bouwen. Word door intensiever gebruik van het gebied, de samenwerking tussen de bedrijven vergroot, en kunnen afvalstromen op elkaar aangesloten worden.

Betaalbaar en collectief

Doordat één ontwikkelende partij verantwoordelijk is, kunnen op gebiedsniveau schaalvoordelen worden benut. We organiseren samen: Logistiek en parkeren, stadslogistiek, parkmanagement en plinten, betaalbare bedrijfsruimte, circulariteit, collectief vervoer en bouwlogistiek, duurzame energie (onderstations, collectieve warmte/koude), leefbaarheid

Ambitie Programma in m² BVO

	1e ontwikkelstap	*Doorkijk*
Bedrijvigheid	183,000	240,000
Wonen	180,000	596,000
Woningen(aantallen)	*2,450*	*8,000*
Maatschappelijk	5,000	42,000
Stadsvoorzienend	26.000	54,000
Commercieel	9,000	65,000
HPC	50,000	50,000
Laboratoria	28,000	150,000
Kantoren	0	65,000
Parkeren	*ntb*	*ntb*

Wonen

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

Gemengd en gemeenschap

Een sterke buurt begint met een woonprogramma dat verschillende woningtypen mengt: sociaal, middeldure en vrije sector, bij voorkeur op complex- of kavelniveau met eigen ingangen. Zo ontstaat een diverse bewonersgroep die zich thuis voelt én verbonden met de buurt. Gemeenschapszin groeit door informeel contact in de openbare ruimte én via georganiseerde ontmoetingen, zodat mensen met gedeelde levensfase, cultuur of interesses elkaar op een natuurlijke manier tegenkomen.

Doelgroepen

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

Na vestiging van de eerste pioniers wordt de doelgroep strategisch verbreed naar:

1. **Mensen die werken in de directe omgeving** – zij beschikken vaak over bestaande binding met het gebied en profiteren van korte reistijden.
2. **Mensen uit Amsterdam Zuidoost** – bewoners die al een sociaal netwerk hebben in de buurt en voor wie het Holterbergdistrict een logische vervolgstap kan zijn.
3. **Mensen met cruciale beroepen** die direct bijdragen aan de sociale cohesie, zoals leerkrachten, zorgpersoneel en politiefunctionarissen.

De eerste twee doelgroepen hebben al binding met de omgeving; om hen aan te trekken moet het woningaanbod in het Holterbergdistrict functioneel, betaalbaar en uitnodigend zijn, zodat bewoners zich thuis voelen én deel van de gemeenschap. Tegelijk is het belangrijk om cruciale beroepsgroepen zoals leraren, zorgpersoneel en politie te accommoderen, gezien de bestaande tekorten in Zuidoost. Voorrang voor deze functies kan direct bijdragen aan voldoende onderwijscapaciteit, zorgpersoneel en veiligheid, en zo de leefbaarheid van de wijk versterken.

Woonprogramma

In de eerste fase wordt meer ingezet op studenten en jongeren die iets mobieler zijn en kunnen pionieren in nieuwe wijken. Dat resulteert in een verhouding van circa 40% sociaal, 30% middelduur en 30% vrije sector. Voor de latere fasen wordt meer ingezet op het middensegment, zodat de totale verhouding op 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector uitkomt. Dit

Woonprogramma, eerste ontwikkelstap

Prijssegment	*Gemiddelde GO in m²*	*Aandeel*	*Type*	*Jongeren/ studenten woningen*	*2 kamer woningen*	*3 kamer woningen*	*4 of meer kamer woningen*	*Totaal*	*GO Totaal*
Sociaal	23	32.7%	JSH	800	-	-	-	800	18400
	45	8.2%	Huur	-	100	100		200	9000
Midden	55	30.6%	Huur	-	250	500	-	750	41250
	45	0.0%	Koop	-	-	-	-	-	-
Duur	70	28.6%	Huur	-	-	350	350	700	49000
	70	0.0%	Koop	-	-	-	-	-	-
Totaal		**100%**		**800**	**350**	**950**	**350**	**2450**	**117650**
Totaal				**33%**	**14%**	**39%**	**14%**	**100%**	

is in lijn met de uitgangspunten voor transformatiegebieden in het Woningbouwplan 2022-2028, waarbij de sociale huur wordt uitgegeven aan een woningcorporatie. De uitzondering betreft hier de studenten- en jongerenwoningen die door een private partij zullen worden gerealiseerd, maar wel onder de sociale huurwoningen vallen. Daarom wordt als extra eis van de studenten- en jongerenwoningen de helft van de woningen gerealiseerd tot de aftoppingsgrens en de andere helft tot de liberalisatiegrens. Dit is een aanscherping van het beleid voor transformatiegebieden, waarin normaalgesproken uitgegaan wordt van 100% tot de liberalisatiegrens. Voor elk segment wordt een gevarieerd woningaanbod geboden, met als uitgangspunt dat elke woning Gewoon Goed is. De eerste fase bestaat volledig uit huurwoningen; op termijn wordt circa een derde koopwoningen toegevoegd. Afhankelijk van de ontwikkeling kan het programma doorgroeien naar 5.500–8.000 woningen, mits de bijbehorende voorzieningen én verdichting bedrijvigheid worden gerealiseerd.

Maatschappelijke Voorzieningen

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

Maatschappelijke Voorzieningen Holterberg District

		Eerste ontwikkelstap		
Domein	*Voorziening*	*Aantal*	*BVO in m²*	*Terrein in m²*
Onderwijs	Integraal kindcentrum	1	3,738	1,690
	Kinderdagverblijf (commercieel)	1	*350*	*150*
			4,088	**1,840**
Basisvoorzieningen	Buurtkamer	*1*	*117*	
			117	
Zorg	Huisartsenpraktijk	1	*328*	
			328	
Kunst en Cultuur	Wijkkunstvoorziening		*500*	
			500	
Sport	Sportveld anders georganiseerde sporten			*7,175*
				7,175
Sport en spelen in de openbare ruimte	Speelplek	6		*900*
	Speelveld	2		*2,000*
	Sport in de openbare ruimte			*2,050*
				4,950
Groen	Gebruiksgroen			*18,028*
	Eco systeemgroen			*36,028*
				54,056
Totaal			***5,033***	***68,021***

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

Commerciële Voorzieningen

Horeca

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

Dagelijkse boodschappen

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

Perifere en grootschalige detailhandel

De ArenAPoort huisvest diverse grote winkels, waaronder de Villa Arena, die achterbleef bij de verwachtingen. Voor grootschalige winkels is in het centrum steeds minder plek, maar in het Holterberg District is ruimte aanwezig. Circulaire concepten kunnen hier de aantrekkingskracht vergroten, zoals tweedehands bouwmaterialen, vintage meubelen, kringloop- en repairwinkels. Deze mogen de bedrijvigheid niet verdringen, maar juist versterken door producten lokaal van makers te betrekken.

Overige voorzieningen

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

Kort verblijf bij bedrijven

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

Dagelijkse Detailhandel en Horeca

	1e ontwikkelstap	*Doorkijk*
Supermarkt	*Middelgroot (1.000 m²)*	*Groot 1.500 m²*
Dagelijkse Detailhandel	*3-5 (300-500)*	*8-10 (800-1.000)*
Horeca	*10-15 (1.500 m²)*	*30-40 (3.500-4.000)*


Bookstore



4 Duurzaamheid

Het Holterbergdistrict wordt een duurzaam en circulair innovatiedistrict. Circulaire ontwerpprincipes bieden de kans om ontwikkelingen te realiseren die passen op de roadmap richting 2050. In de Omgevingsvisie 2050 is vastgelegd dat groei binnen de draagkracht van de planeet centraal staat, waarbij klimaatverandering en de gevolgen ervan actief worden tegengegaan. Het doel op duurzaamheid is een district dat voldoet aan de ambities van de Omgevingsvisie, regeneratief is en gebouwd wordt binnen de principes van de Amsterdamse donut. Binnen planetaire grenzen, met ten alle tijden een sterk sociaal fundament.

Voor alle besluitvorming en uitvoering op het gebied van duurzaamheid geldt 'Duurzaam, tenzij', conform de raadsinformatiebrief 'Onze stad van morgen'. Voorwaardelijk voor iedere ontwikkeling is om te werken middels vooraf gestelde maximum CO_2-uitstoot en -budgetten, voor zowel het energiegebruik tijdens gebruik (de operationele emissies) als de materiaal gebonden emissies in de productie- en bouwfase.

Een overzicht van stadsbrede randvoorwaarden en ambities op het gebied van duurzaam ontwikkelen zijn te vinden op de webpagina 'Duurzaam ontwikkelen' van Gemeente Amsterdam: www.amsterdam.nl/duurzaamontwikkelen.
Relevante duurzaamheidsthema's die specifiek voor het Holterbergdistrict gelden worden nader toegelicht in deze investeringsnota. Voor alle thema's geldt als leidend principe dat duurzaamheidsmaatregelen altijd integraal met de stedenbouw, architectuur en de openbare ruimte worden vormgegeven.



Figuur 16: Verbeelding van de gestapelde bedrijvigheid, AI en circulaire hub binnen het Holterbergdistrict

4.1 De stip op de horizon

De gebiedsontwikkeling Holterbergdistrict kiest nadrukkelijk voor de toekomst door zich te verbinden aan de Europese duurzaamheidskaders. Vanuit de EU-Taxonomie en de ESG-rapportageverplichtingen wordt niet alleen voldaan aan wetgeving, maar zetten we een stap vooruit richting transparante, meetbare en betekenisvolle duurzaamheid. We streven naar een ontwikkeling die niet alleen financieel verantwoord is, maar ook maatschappelijk en ecologisch waarde toevoegt.

Voor de materiaalgebonden CO2-uitstoot sluiten wij de komende jaren aan op het initiatief van NEPROM en DGBC met de Quick Carbon Indicator (QCI) waarmee integraal gestuurd kan worden op de materiaalgebonden CO_2-uitstoot en de operationele emissies op de korte termijn (15 jaar). Naast de CO2-uitstoot kan ook de biogene CO2-opslag in de toegepaste biobased materialen worden berekend. Het streven is de CO2-uitstoot en de CO2-opslag met elkaar in balans te brengen en CO2-neutraliteit zo dicht mogelijk te benaderen. 2040 is de stip op de horizon.

Het doel is om met de ontwikkeling van het Holterbergdistrict aan te sluiten op de Paris Proof streefwaarden van de DGBC (Dutch Green Building Council). De grenswaarden voor de ontwikkeling van Holterbergdistrict zijn in dit hoofdstuk gedefinieerd voor zowel materiaalgebonden- als operationele emissies.

Mocht de gedefinieerde ambitie binnen de gebouwgrens niet behaald worden, mag de grens voor materiaal- en energiestromen verlegd worden van gebouwniveau tot gebiedsniveau of zelfs energiestromen van buiten het gebied die binnen Holterbergdistrict ingezet worden. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld:

- energiestromen HPC (binnen gebied of buiten het gebied) binnen Holterbergdistrict inzetten voor duurzaam energiesysteem
- Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO)
- *Afvalstromen vanuit Holterbergdistrict omzetten naar pallets voor productie waterstof/biogas*
- Wat uitdrukkelijk niet is toegestaan: PV of wind op afstand buiten het gebied.

Vanwege de complexiteit is de HPC uitgesloten van de berekening. Reststromen van energie uit het HPC mogen als compensatie van de operationele emissies meegenomen worden.
De volgende voorwaarden gelden:

- Voor de materiaalgebonden CO2-uitstoot wordt gestuurd op maximaal embodied carbon conform de Paris Proof grenswaarden volgens de DGBC (zie figuur 17), Uitgangspunt in tabel is laagbouw tot circa 40 m. Voor bebouwing hoger dan 40m geldt de volgende correctie:
  - 40-70m : factor 1,2
  - 70-100m: factor 1,5
  - >100m: factor 1,8

Vanaf 2026 wordt er iedere vijf jaar een maximaal CO2-budget opgesteld voor het Holterbergdistrict, gebaseerd op (verwachte) initiatieven en toe te voegen programma. Voorafgaand aan het vaststellen van het CO2-budget wordt een eerste vingeroefening gedaan op programma en volumeopbouw om het CO2-budget te kunnen bepalen.

Paris Proof grenswaarden	*Materiaal gebonden emissies kg CO_2-eq.per m^2*			
	2021	2030	2040	2050
Woning (eengezinswoning	200	126	75	45
Woning (meersgezinswoning	220	139	83	50
Kantoor	250	158	94	56
Retail vastgoed	260	164	98	59
Industrie [1]	240	151	91	54

Figuur 17: Paris Proof grenswaarden conform DGBC, CO2 budget uitgedrukt in CO2-eq. per m2 BVO
[1] *Gebaseerd op een distributiecentrum.*

Voor de operationele CO2-uitstoot wordt gewerkt met aangescherpte BENG-eisen gekoppeld aan de vastgestelde grenswaarden vanuit EU-Taxonomie. Dit betekent dat gebouwen zodanig worden ontworpen en uitgevoerd dat zij aantoonbaar bijdragen aan de Europese klimaatdoelen, met focus op energie-efficiëntie tijdens exploitatie en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen. Naast de EU-Taxonomie kan BREEAM als mogelijke tool ingezet worden om de duurzaamheidsdoelstellingen te toetsen.

- Voor CO2 opslag wordt gebruik gemaakt van de vastleggingsvariabelen voor biogene CO2-opslag, te weten:
  - factor van 1,0 voor CO_2-opslag in gewassen met een korte teeltijd op landbouwgrond, zoals hennep, vlas en miscanthus.
  - factor van 1,0 voor CO_2-opslag in bamboe, als gevolg van de korte groeiperiode.
  - factor van 0,3 voor CO_2-opslag in (naald)hout, geproduceerd met duurzame (FSC-gecertificeerde) bosbouw.
- Op het gebied van CO2 wordt het gebied Holterbergdistrict als geheel beschouwd, wat betekent dat CO2- (rest)stromen binnen (en ook van buiten) het gebied kunnen worden meegerekend (omrekening naar kg CO2 eq).
- Er wordt uitgegaan van het scenario volgens de verwachte Klimaat- en Energieverkenning (KEV) 2022 waarbij de CO_2-intensiteit van de energiemix (elektriciteit) in 2040 vrijwel nul is. Wanneer op gebouwniveau (c.q. kavel) de materiaalgebonden-, of de operationele CO2 doelen zoals gesteld in dit hoofdstuk aantoonbaar niet haalbaar zijn mag de initiatiefnemer de budgetten bij elkaar optellen waarmee onderlinge compensatie binnen een fase (bouwfase van 5 jaar) mogelijk wordt. Er zal ten alle tijden aan de landelijke

wettelijke eisen voldaan moeten worden. Deze uitwisseling tussen kavels is enkel mogelijk wanneer deze zich binnen dezelfde ontwikkelfase van het Holterbergdistrict bevinden. CO_2 budget uitwisseling tussen ontwikkelfasen wordt niet per definitie uitgesloten met de voorwaarde dat, indien de ontwikkelaar dit wil toepassen, dit voorgesteld moet worden aan de gemeente met concrete CO_2 budgetten en tijdsplanning. Uitwisseling van CO_2 budgetten tussen de ontwikkelfasen kan alleen na schriftelijke goedkeuring van de gemeente.

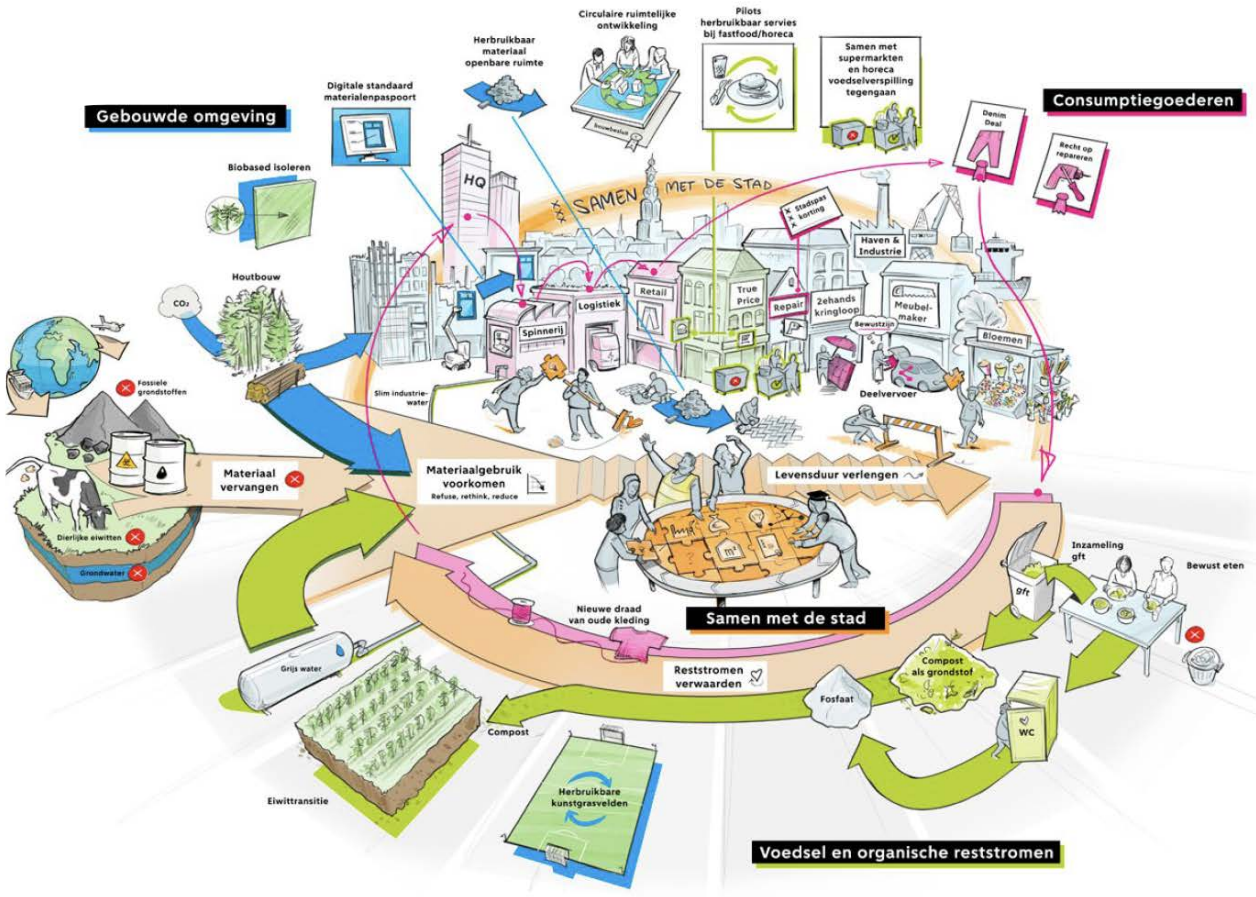
Biobased bouwen is het uitgangspunt om het aandeel abiotische grondstoffen drastisch te verminderen en in lijn te kunnen brengen met de circulaire doelstellingen van het Rijk. Houtbouw en biobased bouw conform de definitie van het MRA Convenant Houtbouw en het Houtbouw Pact is het uitgangspunt voor utiliteits- en woningbouw waarbij gestreefd wordt naar tenminste 20% houtbouw in 2025 en 30% houtbouw richting 2030. De focus van het houtbouwconvenant ligt op de toepassing van hout in de draagconstructie. Daarnaast wordt ook ingezet op andere toepassingen van biobased bouwen: biobased gevelbekleding, isolatie, binnenwanden en alternatieven voor constructief hout op basis van vezelgewassen. De materiaalgebonden CO2-prestatie van de gevel wordt zwaarwegend meegenomen in de keuze van de gevelbekleding. Voor logistieke bedrijvigheid en (parkeer)hubs is het aannemelijker om in te zetten op prefab, demontabele constructies.

Aangezien volledige CO_2-neutraliteit bij oplevering niet realistisch is, wordt uitgegaan van een 'carbon break-even point' op de lange termijn. Dit houdt in dat de investeringen in duurzame opwekking, materiaalhergebruik en circulaire waarde-creatie gedurende het gebruik leiden tot compensatie van de initiële CO_2-uitstoot uit bouw en materiaal.

4.2 Holterbergdistrict Circulair

Met de ondertekening van het Nationale Grondstoffenakkoord in 2017 heeft de gemeente Amsterdam zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen om in 2030 50% minder nieuwe, niet-herwinbare grondstoffen (metalen, minerale en fossiele grondstoffen) te gebruiken die er toe moeten leiden dat de stad in 2050 een volledig circulaire economie heeft. Deze belofte is in Amsterdam verankerd in de 'Strategie Amsterdam Circulair 2020- 2025'. De strategie richt zich op drie grote waardestromen: gebouwde omgeving, consumptiegoederen en voedsel.

In de Visie Zuidoost Circulair 2030 (https://openresearch.amsterdam/nl/page/123449/visie-amsterdam-zuidoost-circulair-2030) is reeds verkend welke huidige circulaire initiatieven aanwezig zijn in Zuidoost, hoe groot de waardestromen zijn en welke ruimtelijke schakels er noodzakelijk zijn. Bij de verdere uitwerking van de kavels kan de Visie Zuidoost Circulair 2030 als leidraad gebruikt



Figuur 18: Uitvoeringsagenda circulair 2023-2026

worden.
Naast de grootschalige stadsverzorgende bedrijvigheid in het Holterbergdistrict is het integreren van fijnmazige circulaire functies in het ruimtelijk-programmatisch raamwerk essentieel om deze waardestromen effectief te verduurzamen en kringlopen te sluiten. De hoge dichtheid in het gebied zorgt voor aanzienlijke materiaalstromen wat gunstig is voor zowel de afzetmarkt van circulaire producten als de oogst van materialen ten behoeve van circulaire bedrijvigheid.

Circulaire economie

Programmatisch wordt ingezet op functies en bedrijvigheid die de transitie naar een circulaire economie omarmen en versnellen. Denk daarbij aan repaircafé's, circulaire ambachtscentra, tweedehands winkels en horeca met lokale producten. Dit verkleint de hoeveelheid afval, sluit kringlopen, komt ten goede aan de portemonnee van de inwoners en maakt het gebied klaar voor een toekomst waarin afval zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het Holterbergdistrict wordt ontwikkeld als een gebied met hoge ruimtelijke dichtheid, waarin zowel consumentgerichte als bedrijfsmatige waardestromen samenkomen. Deze concentratie van diverse stromen creëert een unieke voedingsbodem voor circulaire bedrijvigheid. Binnen dit ecosysteem ontstaan substantiële kansen voor ondernemingen die reststromen kunnen omzetten in waardevolle producten, diensten of grondstoffen.

Om deze potentie daadwerkelijk te ontsluiten, is het essentieel dat waardestromen in een vroeg stadium van het ontwerpproces in beeld worden gebracht en het ontwerp van de bouwblokken hierop is afgestemd. Dit vraagt om ruimtelijke configuraties die het verzamelen, verwerken en distribueren van waardestromen faciliteren, in combinatie met voldoende fysieke ruimte voor circulaire bedrijven die deze processen kunnen uitvoeren.

Voor alle partijen gelden vier kernstrategieën om de economie circulair te maken:

> Narrow the loop: minder grondstoffen gebruiken door van producten af te zien (refuse), producten te delen (rethink) of ze efficiënter te fabriceren (reduce).

> Substitute: het vervangen van lineaire en fossiele primaire grondstoffen voor hernieuwbare, biobased alternatieven met minder milieu-impact.

> Slow the loop: het langer en intensiever gebruiken van producten en onderdelen door hergebruik (re-use) en reparatie (remanufacture, refurbishment, repair); wat de vraag naar nieuwe producten vertraagt.

> Close the loop: het sluiten van kringlopen door recycling van materialen, zodat er minder afval wordt verbrand of gestort en daardoor minder grondstoffen nodig zijn.

In deze vier strategieën wordt de zogenoemde R-ladder gebruikt. Hoe hoger op de ladder hoe circulairder de strategie is.

Circulair bouwen

Voor bestaande bebouwing en openbare ruimte wordt geïnventariseerd welke materialen waardevol zijn om te behouden voor hergebruik en hoe deze geïntegreerd kunnen worden in nieuwe projecten of lokaal hergebruikt kunnen worden. Circulair slopen is de norm. Maak gedurende de duur van demontage tot oplevering gebruik van (tijdelijke) materialenbanken en hubs voor opslag en hergebruik. Materialen zijn eindig; behandel ze als gedeelde grondstoffen en voorkom overmatig materiaalgebruik in zowel ontwerp- als uitvoeringsfase.

Nieuwe gebouwen en programma zijn adaptief en kunnen meegroeien met veranderende behoeften, het veranderde klimaat en technologische innovaties. Modulaire, demontabele en geprefabriceerde bouwmethoden zijn het uitgangspunt, zodat gebouwen duurzaam kunnen worden aangepast, ontmanteld of herbestemd. De schaal van de gebiedsontwikkeling in combinatie met de principes beeldkwaliteit (form follows structure, rationele, rechthoekige bouwvolumes) nodigen uit om efficiëntie te maximaliseren en modulaire bouwmethoden als hoofdprincipe toe te passen. Gebouwen zijn niet absoluut in het gebruik van één circulaire denkrichting, maar zoeken het optimum in verschillende materialen en toepassingen: biobased, circulair of andere materialen met een lage of zelfs netto-positieve milieu-impact.

Het Nieuwe Normaal (https://www.hetnieuwenormaal.nl) wordt als leidraad bij het ontwerpproces gebruikt. Tijdens de initiatief- en schetsontwerpfase wordt per indicator een kwalitatieve onderbouwing geformuleerd. Vanaf het voorlopig ontwerp wordt naast een onderbouwing een berekening circulair bouwen toegevoegd op tenminste de onderstaande indicatoren van Het Nieuwe Normaal:

- Milieuprestatie Gebouw (MPG)
- Materiaalgebonden CO2-uitstoot (kg CO2-eq/m² BVO)
- Materiaalgebonden CO2-opslag (ton CO2-eq)
- Herkomst materialen (% massa biobased, hergebruikt, gerecycled)
- Losmaakbaarheid (%)

De berekening wordt gemaakt middels gevalideerde rekeninstrumenten zoals BCI Gebouw, GPR Gebouw of Madaster.

Gebouwen worden flexibel gebouwd, zodat latere aanpassingen

aan ruimtes mogelijk zijn. Bij woningen kleiner dan 50 m² GBO moet het samenvoegen van woningen mogelijk zijn. Voor de plinten van iedere ontwikkeling geldt hetzelfde uitgangspunt om verschillende korrelgroottes eenvoudig te kunnen samenvoegen, dan wel op termijn op te splitsen in kleinere eenheden.

4.3 Duurzame energie

Randvoorwaarde zijn lage temperatuur energiesystemen, een minimale belasting van het elektriciteitsnetwerk en het zoveel mogelijk voorkomen van kostbare installaties. Passieve maatregelen vormen integraal onderdeel van het beeldkwaliteitskader. Denk hierbij bijvoorbeeld aan compacte bouwvolumes, installatiearm bouwen en het maken van luifels ten behoeve van schaduw en het toepassen van zomernachtventilatie dan wel de mogelijkheid tot het natuurlijk ventileren van de woning. Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd en zonder toepassing van (tijdelijke) biomassa gestookte installaties. Voor het energiesysteem wordt gestuurd op zoveel mogelijk uitwisseling van energiestromen en het hiermee behalen van een balans, zodat hierdoor de inzet van Dry-coolers zo veel mogelijk voorkomen wordt.

Nieuwbouw van woningen wordt gerealiseerd met een duurzaam lage temperatuur (LT) energiesysteem. Bij de keuze van het energiesysteem voor verwarming en koeling dient uitgegaan te worden van het principe comply or explain; warmte is laagtemperatuur en duurzaam, tenzij daar om zwaarwegende redenen van wordt afgeweken.

Betaalbaarheid voor de eindgebruiker is een belangrijke afweging in de keuze van een energiesysteem. Waar mogelijk wordt ingezet om verduurzaming van de bestaande bouw te koppelen aan de nieuwbouw.

HPC en Duurzaamheid

Voor het Holterbergdistrict is de basis van het warmte- en koude systeem een Smart Thermal en electric grid die warmte, koude en elektra kan uitwisselen, tijdelijk opslaan en daarmee de verschillende vragers in het gebied met elkaar verbindt. De systemen worden gevoed met de restwarmte die vrijkomt vanuit de HPC en vanuit een op koude gedimensioneerde warmte- en koude opslag (WKO). Als mogelijke onderdeel van het energiesysteem wordt een koppeling met het stadskoudenet (Ouderkerkerplas) en stadswarmtenet van Vattenfall onderzocht.

4.4 Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

Het is van belang dat er voldoende duurzame laadinfrastructuur aanwezig is. Parkeervoorzieningen zijn voorbereid op volledig uitstootvrij verkeer in 2030 . Centrale hubs met deelconcepten voor o.a. auto's, fietsen, scooters en andere vormen van LEV (Light Electric Vehicles) moeten er aan bijdragen dat afhankelijk van de af te leggen afstand bewoners en gebruikers de keuze hebben hoe ze willen reizen. Om deelconcepten aantrekkelijk te maken, wordt autobezit beperkt door de laagst mogelijke parkeernorm te hanteren (conform de Nota Parkeernormen Auto).



Figuur 19: Voorbeeld van toepassing van Het Nieuwe Normaal op de bouwmethode en architectuur.

Tijdens de bouw wordt gebruikgemaakt van slimme, duurzame bouwlogistiek en het gebruik van schone bouwwerktuigen. In de uitvoeringsfase wordt bij de studie naar de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk ook het elektriciteitsverbruik voor elektrisch vervoer betrokken. Ontwikkelende partijen maken vroegtijdig inzichtelijk hoe de bouwlogistiek georganiseerd is en dat er voldoende tijd is om circulair te slopen (indien noodzakelijk) en voldoende ruimte beschikbaar om zowel geoogste materialen en bouwelementen als nieuwe bouwelementen tijdelijk op te slaan.

4.5 Landschap en openbare ruimte

Waar verharding noodzakelijk is, is het startpunt kwalitatief hoogwaardig hergebruik van beschikbare materialen uit het gebied of de directe omgeving. Wanneer herbruikbare materialen niet beschikbaar zijn worden kwalitatief hoogwaardige, duurzame materialen gekozen met een zo laag mogelijke milieu-impact, CO2-uitstoot en zo hoog mogelijke CO2-opslag. De gemeente zal werken vanuit een Total Cost of Ownership en met CO2-budgetten voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

4.6 Monitoring en bijsturing

Voor het Holterbergdistrict wordt een monitoringsplan opgetuigd om de stand van zaken en progressie op de duurzaamheidsdoelstellingen voor circulariteit, energie en groen te kunnen bepalen. Alle belanghebbenden leveren vanuit hun kennis en expertise kwantitatieve data aan over kavels en de daarbij behorende parameters, ondersteund middels een kwalitatieve onderbouwing.

Er zal voor het gehele gebied een C02-nulmeting worden gemaakt. Vanaf 2026 wordt er iedere vijf jaar een maximaal CO2-budget opgesteld voor het Holterbergdistrict, gebaseerd op (verwachte) initiatieven en toe te voegen programma. Deze wordt opgesteld in samenspraak tussen alle relevante stakeholders, initiatiefnemers en de gemeente. Initiatiefnemers rapporteren circulariteit gedurende het ontwerpproces en houden een CO2-exploitatie bij waarin materiaalgebonden en operationele emissies alsook CO2-opslag structureel worden genoteerd en geactualiseerd. De verzamelde data wordt vrij beschikbaar gesteld aan de gemeente.

Vanaf 2026 wordt er om het jaar door de gemeente een verslag uitgebracht over de stand van zaken met betrekking tot het afgesproken CO2-budget. Het verslag wordt breed gedeeld met belanghebbenden. Met data uit de monitoring en verslaglegging kan er strategisch worden bijgestuurd op de te behalen duurzaamheidsdoelen in het Holterbergdistrict, met als belangrijke ijkpunten 2030 en 2040, waarin de verslaglegging wordt vastgesteld door het college.





5 Milieu-aspecten

5.1 Energievoorziening en netcongestie

Een toekomstbestendig Holterbergdistrict vraagt om een robuuste energievoorziening en digitale infrastructuur. De energietransitie, de groeiende vraag naar elektriciteit en de opkomst van datagedreven toepassingen stellen hoge eisen aan het netwerk. De gemeente Amsterdam werkt daarom samen met netbeheerders aan de uitbreiding van het elektriciteitsnet, zoals vastgelegd in het Ontwikkelingskader Elektriciteitsvoorziening Amsterdam 2035 en het Ontwikkelperspectief Distributienet Amsterdam. De vraag naar elektriciteit zal richting 2050 naar verwachting verdrievoudigen tot verviervoudigen – ten opzichte van 2025.

Voor het Holterbergdistrict betekent dit dat de gemeente en ontwikkelaars de energie-infrastructuur vanaf de start integraal moeten meenemen in de planvorming. Denk hierbij aan de inpassing van transformatorstations, ruimte voor kabeltracés en afstemming met netbeheerders. Innovatieve oplossingen zoals lokale energieopslag, slimme netten en energiehubs worden actief verkend om piekbelasting te verminderen en flexibiliteit te vergroten. Tegelijkertijd biedt het district kansen om zich te profileren als digitale proeftuin. De gemeente Amsterdam erkent in haar Tech Radar 2024 het belang van High Performance Computing (HPC) voor stedelijke innovatie. HPC maakt het mogelijk om grote hoeveelheden data te verwerken en complexe stedelijke systemen te simuleren, bijvoorbeeld op het gebied van energie, mobiliteit en klimaatadaptatie.

Het faciliteren van HPC vraagt om specifieke voorzieningen: een stabiele energievoorziening met piekcapaciteit, snelle glasvezelverbindingen en ruimtelijke inpassing van technische installaties. Door deze elementen vroegtijdig te integreren in het stedenbouwkundig ontwerp, kan het Holterbergdistrict uitgroeien tot een toekomstgericht stadsdeel dat technologische innovatie koppelt aan duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde.
Randvoorwaarden:

- Voldoende transportcapaciteit en het integraal ontwerpen van transformatorstations en kabeltracés met de boven- en ondergrond;
- Glasvezel en ruimte voor HPC-faciliteiten met aandacht voor veiligheid, geluid en uitstraling;
- Energievoorzieningen voldoen aan gemeentelijke duurzaamheidsnormen restwarmte en lokale opwekking worden benut;
- Vroegtijdige afstemmingen en samenwerking met netbeheerders en digitale partners is vereist.

Ambities:

- Optimalisatie energieverbruik gedurende levensduur
- HPC en slimme netten ondersteunen stedelijke innovatie.
- Infrastructuur is schaalbaar en voorbereid op toekomstige technologie.
- Digitale voorzieningen dragen bij aan maatschappelijke doelen zoals energiegelijkheid en open data.

5.2 Milieu

Klimaat

Het Holterbergdistrict wordt ontwikkeld met het oog op een toekomstbestendige en klimaatadaptieve stad. Dit vormt een extra uitdaging, gezien het gebied in een lage polder ligt.

Klimaatverandering leidt tot toenemende risico's op wateroverlast, droogte, hittestress en bodemdaling. Deze opgaven vragen om een integrale benadering van de inrichting van het gebied, waarbij klimaatadaptatie niet als afzonderlijk thema wordt benaderd, maar als vanzelfsprekend onderdeel van het ruimtelijk ontwerp.

De ontwikkeling van het district sluit aan bij de uitgangspunten van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, waarin Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gezamenlijk de ambitie

hebben uitgesproken om Nederland uiterlijk in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te hebben. Dit betekent dat bij alle ruimtelijke ingrepen – van herinrichting van de openbare ruimte tot nieuwbouw – structureel rekening wordt gehouden met de gevolgen van extreem weer. Denk hierbij aan het voorkomen van wateroverlast door slimme waterberging, het toevoegen van oppervlaktewater, het beperken van hittestress door vergroening, en het versterken van de bodemkwaliteit om verzakking tegen te gaan.

Hitte

Net als veel andere stedelijke gebieden, is het Holterbergdistrict gevoelig voor hittestress. Door de hoge mate van verharding, beperkte aanwezigheid van groen en de dominante aanwezigheid van grootschalige bebouwing en infrastructuur ontstaat tijdens warme periodes een verhoogde temperatuur in het gebied.

Er wordt actief gestuurd op het beperken van hittestress en het versterken van de klimaatadaptieve kwaliteit van de leefomgeving. Dit gebeurt door het toevoegen van verkoelend groen, het toepassen van waterdoorlatende en reflecterende materialen, en het creëren van schaduwrijke verblijfsplekken. Groene daken, gevelgroen en het behoud van bestaande bomen dragen bij aan het verlagen van de oppervlaktetemperatuur.

Randvoorwaarden:
Hittestress-analyses bij iedere ontwikkeling als onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp. Behoud, versterking ofwel verplanten van bestaande boomstructuren.
Realisatie van schaduwrijke verblijfsplekken, met name op veelgebruikte routes en pleinen. Afstemming op ‘Beleidskader Puccinimethode, standaard voor het Amsterdamse Straatbeeld’.

Water

Met de invoering van de Omgevingswet is de traditionele watertoets geïntegreerd in de bredere verplichting tot weging van het waterbelang. Dit betekent dat waterveiligheid, waterkwaliteit, waterberging en grondwaterbeheer vanaf de start van elke ruimtelijke ontwikkeling integraal moeten worden meegewogen. Water wordt in het Holterbergdistrict niet als restpost, maar als sturend principe beschouwd. Dit betekent dat de afweging over waterberging, infiltratie en afvoer al in deze investeringsnota wordt gemaakt.

Het plangebied is in de huidige situatie voor 95% verhard. Water wordt zo snel mogelijk afgevoerd, de grondwaterstand is relatief hoog. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt een ontwateringsdiepte (het verschil tussen maaiveld en grondwaterstand) van 90 cm. Hoewel dit formeel een transformatie is en geen nieuw gebied, zal het gebied wel als zodanig worden beschouwd, daarbij rekening houdend met de belangen van bestaande bedrijven, maar ook bijvoorbeeld met het behoud van bestaande bomen.

In de integrale milieu-analyse worden de volgende conclusies getrokken:

- Ophoging is effectief tot maximaal 20 a 30 cm.
- De ontwateringsdiepte van 90 cm wordt in een groot gedeelte van het plangebied gehaald en op enkele plekken niet
- Het aanleggen van nieuwe watergangen is een noodzakelijke maatregel om opbolling van grondwater tegen te gaan, water te kunnen bergen en snel te kunnen afvoeren

In overleg met Waternet is besloten om aan de hand van een 3D-grondwatermodel de bouwplannen, bouwpeilen en maatregelen in de openbare ruimte gezamenlijk te monitoren.
Ambities



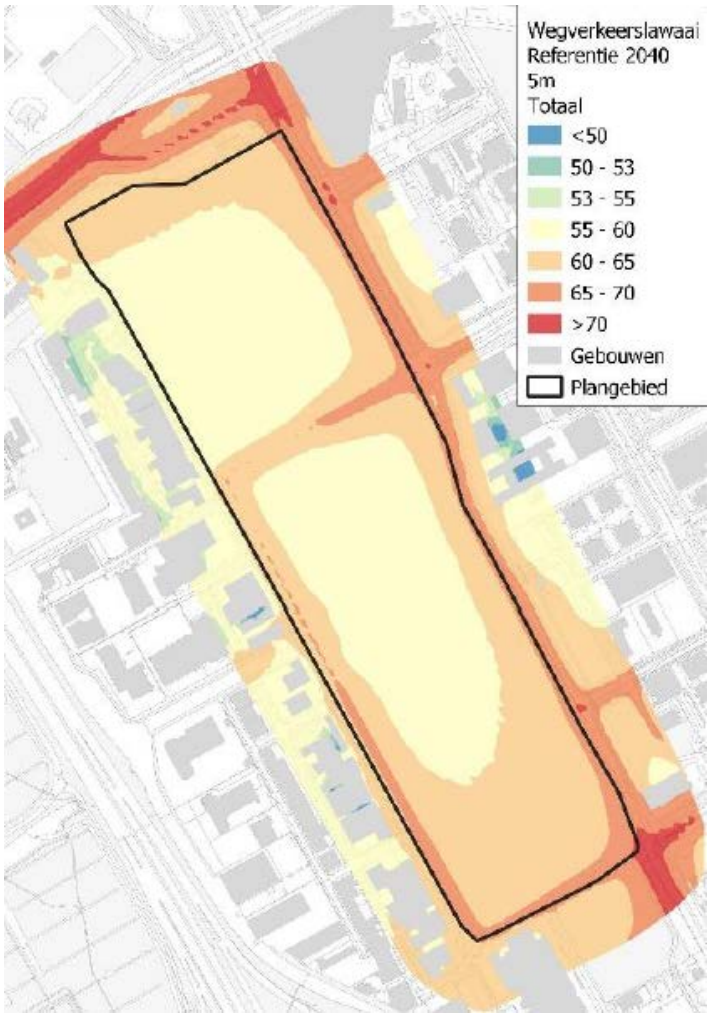
Figuur 20: Voorziene watersysteem in het plangebied.

- Een veilige, klimaatadaptieve omgeving
- Water als zichtbaar en beleefbaar onderdeel van de openbare ruimte
- Combinatie van waterberging met groen, recreatie en ecologie

Geluid

Voor een hoogstedelijke locatie kent het Holterbergdistrict, relatief gunstige geluidsomgeving. De A2, de A9 en het spoor bevinden zich allen op meer dan 600 meter van de locatie waar woningen voorzien zijn. De gemeentelijke ontsluitingsweg Holterbergweg (s111) ligt wel op de grens van het plangebied. Verkeerslawaai is in de integrale milieuanalyse nader onderzocht. Aan de grenswaarden kan worden voldaan door middel van afschermende bebouwing of geveluitvoering.

Het Holterbergdistrict is een gebied waar bedrijvigheid en wonen met elkaar zullen worden verweven. Het gaat om kantoren, logistieke bedrijven, handelsbedrijven en voorzieningen. Deze functies zijn onder voorwaarden mogelijk in combinatie met gevoelige functies. Deze functiemenging vraagt om een zorgvuldige afstemming tussen economische dynamiek en leefkwaliteit.



Figuur 21: Cumulatief wegverkeerslawaai in de referentiesituatie op 5m hoogte

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de cumulatieve geluidbelasting en de wettelijke normen uit de Omgevingswet. Waar nodig worden geluidswerende maatregelen getroffen, zoals bouwkundige voorzieningen, slimme oriëntatie van gebouwen en de inzet van geluidsluwe zones. De ambitie is om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te realiseren, waarin wonen en werken in balans zijn.

Randvoorwaarden:
- Toetsing aan de normen uit de Omgevingswet.
- Akoestisch onderzoek als verplicht onderdeel van de planvorming.
- Geen gevoelige functies binnen zones met structurele overschrijding van grenswaarden zonder mitigerende maatregelen.
- Toepassing van geluidswerende bouwkundige maatregelen en stedenbouwkundige opzet (zoals geluidsluwe gevels en oriëntatie van functies).
- Afstemming met bestaande bedrijven over hun vergunde geluidsruimte.

Ambities:
Integratie van geluidsluwe zones in de openbare ruimte en plinten.

Lucht

Het Holterbergdistrict voldoet in 2025 aan de Europese en landelijke normen voor luchtkwaliteit. De concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM10 en PM2,5) liggen onder de wettelijke grenswaarden, waarmee het gebied voldoet aan de basisvoorwaarden voor een gezonde leefomgeving.

Bij de verdere uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de Richtlijn Gevoelige Bestemmingen Luchtkwaliteit 2024. Deze richtlijn biedt aanvullende bescherming voor kwetsbare groepen, zoals kinderen en ouderen, en stelt eisen aan de locatie van gevoelige functies zoals scholen en zorgvoorzieningen ten opzichte van drukke infrastructuur.

Randvoorwaarden:
- Geen gevoelige functies binnen 150 meter van een snelweg.
- Geen gevoelige functies binnen 50 meter van een provinciale weg.
- Geen gevoelige functies binnen 25 meter van stedelijke wegen met >10.000 motorvoertuigen per etmaal.
- Toetsing door GGD vereist bij afwijking van de richtlijn.

Stikstofdepositie

Voor elk project in het Holterbergdistrict wordt beoordeeld hoe de uitstoot van stikstof zodanig wordt beperkt, dat omliggende natuurgebieden geen schade wordt toegebracht. Zie de Milieu-analyse in de bijlage.

Ondergrond

De ontwikkeling van de bedrijvenstrook naar een gemengd gebied vereist een integrale benadering van de ondergrondse infrastructuur. De bestaande netten zijn grotendeels ingericht op een monofunctionaliteit van de bedrijvenstrook en voldoen niet aan de toekomstige capaciteitsvraag. De Holterbergweg en Lemelerbergweg fungeren als hoofdstructuur voor ondergrondse tracés.

Hoe om te gaan met alle bestaande en toekomstige ondergrondse infrastructuur wordt verder in het proces afgestemd met het Bijzonder Coördinerend Overleg. Het huidige masterplan Kabels en Leidingen voor Amstel III zal daarbij leidend zijn. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt de Integrale Ontwerpmethode Openbare Ruimte (IOOR) ingezet om alle ruimtevragers, ondergrond en bovengrond, goed op elkaar af te stemmen. De werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden, zullen vanwege de overlast die ze met zich meebrengen worden geïnventariseerd en zoveel mogelijk tegelijk worden uitgevoerd. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor de verschillende deelthema's:

Riolering en duurzame waterafvoer

Het bestaande rioolstelsel is niet geschikt om het volledige programma op aan te sluiten. Hierdoor dient er een nieuw rioleringsplan te worden uitgewerkt.

Randvoorwaarden:

- Inrichting conform het Omgevingsprogramma Riolering 2022–2027
- Toepassing van een gescheiden rioolstelsel voor vuil- en regenwater.
- Lokale infiltratie, berging of hergebruik van regenwater.

Waterleiding

Mogelijk hebben de bestaande waterleidingen onvoldoende capaciteit om alle ontwikkelingen binnen het Holterbergdistrict op te vangen. Er wordt met waternet onderzocht of er nu voldoende capaciteit aanwezig is, of dat de waterleidingen vervangen moeten worden.

Telecom

De noord-zuidoriëntatie van de Holterberg- en Lemelerbergweg maakt het gebied belangrijk voor doorgaande telecomtracés.

Door de herinrichting van zowel boven- als ondergrond worden transportkabels (mogelijk) verlegd en afgestemd met de transformatie bovengronds. Vanwege de complexiteit en voorbereidingstijd is vroegtijdige afstemming met telecomaanbieders noodzakelijk. In de nadere fasering wordt per partij bepaald welke delen behouden of verlegd worden.

Elektra

De huidige elektriciteitsinfrastructuur heeft onvoldoende capaciteit voor de geplande woningbouw. Er worden reserveringen opgenomen voor laag- en middenspanningsnetten. Algemene voedingspunten (AVP's) en transformatoren worden inpandig gerealiseerd. De exacte vermogensbehoefte wordt in een latere fase bepaald. in samenwerking met Liander en Tennet wordt gewerkt aan de realisatie van een Onderstation Liander van 150kV.

Externe veiligheid en risicobeheersing

Bij gebiedsontwikkeling in Amsterdam is externe veiligheid een essentieel aandachtspunt. Het gaat hierbij om het beheersen van risico's die voortkomen uit de nabijheid van risicobronnen zoals transport van gevaarlijke stoffen, hoogspanningsleidingen, bedrijven met gevaarlijke stoffen of vitale infrastructuur. In het kader van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten deze risico's expliciet worden meegewogen in de planvorming.

Voor het Holterbergdistrict gelden specifieke eisen. Het gebied ligt nabij de A2 en A9, en kent een mix van functies met variërende kwetsbaarheid. Dit vraagt om een risicoanalyse in samenwerking met de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland, waarin het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) worden getoetst. De uitkomsten bepalen of aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals het vergroten van afstanden tot risicobronnen, het beperken van kwetsbare functies of het verbeteren van vluchtroutes.

De gemeente hanteert het principe van veilig ontwerpen: risico's worden zoveel mogelijk voorkomen door slimme keuzes in ruimtelijke inrichting, functiespreiding en bouwtechniek. In het Holterbergdistrict betekent dit onder meer:

- Het vermijden van gevoelige functies (zoals scholen, zorginstellingen) binnen invloedsgebieden van risicobronnen.
- Het realiseren van robuuste ontsluitingsstructuren voor hulpdiensten.
- Het integreren van vluchtroutes en veilige verzamelplekken in het ontwerp van de openbare ruimte.

Randvoorwaarden:

- Risicoanalyse conform Bkl en afstemming met de Veiligheidsregio.

- Voldoende afstand tot risicobronnen en veilige inrichting van de openbare ruimte.
- Bereikbaarheid voor hulpdiensten en robuuste vluchtroutes.
- Inpassing van voorzieningen voor incidentbestrijding

Functiemenging binnen plangebied

Het Holterbergdistrict is een gebied waar bedrijvigheid en wonen met elkaar zullen worden verweven. Het gaat om kantoren, logistieke bedrijven, handelsbedrijven en voorzieningen. Deze functies zijn onder voorwaarden mogelijk in combinatie met gevoelige functies. Deze functiemenging vraagt om een zorgvuldige afstemming tussen economische dynamiek en leefkwaliteit.

De Handreiking Activiteiten en Milieuzonering biedt hiervoor belangrijke richtlijnen, die helpen bij het inpassen van bedrijvigheid in een stedelijke omgeving zonder dat dit ten koste gaat van de woonkwaliteit. Volgens de handreiking zijn in gemengde gebieden bedrijvigheid uit milieucategorie 1 en 2 zonder aanvullende maatregelen toelaatbaar, terwijl bedrijven uit categorie 3.1 een minimale afstand van 30 meter tot woonfuncties moeten aanhouden. In Holterbergdistrict zal bij de inpassing van woningbouw rekening moeten worden gehouden met de bestaande bedrijven. Hoewel de meeste bedrijven in de praktijk ingevuld zijn met activiteiten tot categorie 2.0, is hun vergunde ruimte vanuit het omgevingsplan op basis van categorie 3.1 . Voor de combinatie van woningen met bedrijven in de plint in nieuwbouwsituaties zal worden aangestuurd op bedrijven tot categorie 2.0. Voor het toe te voegen onderstation zal milieucategorie 3.2 van toepassing zijn, met een minimale afstand van 100 m tot woonfuncties. Buiten het plangebied heeft het gebied rondom de Johan Cruijff Arena milieucategorie 4.2. De bijbehorende richtafstand van 200 m komt niet in de buurt van het plangebied.

Randvoorwaarde:
- Elke bouwfase zal maatwerk betekenen, waarbij de zorgvuldige inpassing van geluidgevoelige functies (zoals wonen) zal moeten worden aangetoond.
- De rechten van bestaande bedrijven in het gebied zullen leidend zijn bij de inpassing.

Ambitie:
- Een dynamisch, leefbaar gebied, waar bedrijvigheid en wonen met elkaar zijn verwezen, zonder elkaar te verdrukken.

Verkeer en mobiliteit

De gemeente Amsterdam staat voor de opgave om een groeiende stad bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.
In lijn met de Mobiliteitsaanpak Amsterdam 2030 en de Uitvoeringsagenda Mobiliteit wordt ingezet op een duurzame, inclusieve en efficiënte mobiliteitstransitie. Voor het Holterbergdistrict betekent dit dat mobiliteit vanaf de start integraal onderdeel is van de gebiedsontwikkeling.
In dat kader is voor het Holterbergdistrict een mobiliteitsplan opgesteld langs een vijftal thema's:
- Verdichten: Goede ruimtelijke ordening maakt mobiliteit efficienter
- Verbinden: Netwerken vanuit het STOMP Principe
- Veraangenamen: Aantrekkelijke openbare ruimte stimuleert duurzame mobiliteit
- Verknopen: Mobiliteitshubs voor een aantrekkelijke en duurzame buurt
- Verleiden: Passende Parkeernormen stimuleren duurzame mobiliteit

Deze thema's zorgen er gezamenlijk voor dat de nadruk in het gebied langzamerhand zal verschuiven naar lopen, fietsen en openbaar vervoer als primaire vervoerswijzen. Het gebied blijft uitstekend toegankelijk per auto, maar de auto krijgt een meer ondersteunende rol. Dit vraagt om een slimme inrichting van de openbare ruimte, waarin voetgangers en fietsers de ruimte krijgen, en deelmobiliteit en hubs worden gefaciliteerd.

Door mobiliteit niet als technische opgave, maar als ruimtelijke en sociale kwaliteit te benaderen, draagt het Holterbergdistrict bij aan een gezonde, bereikbare en toekomstbestendige stad.

Parkeren

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

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

Ambities:
- Toegankelijke en inclusieve mobiliteit voor alle

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

Meer informatie:
Mobiliteitsbeleid Amsterdam
Uitvoeringsplan Verkeersveiligheid 2024 (PDF)

Afvalverwerking

Voor het Holterbergdistrict heeft het de voorkeur om een Ondergrondse Afval Terminal (OAT) te installeren, analoog aan de Sluisbuurt. De dichtheden in het Holterbergdistrict zijn vergelijkbaar hiermee. De voordelen hiervan zijn alsvolgt:

- Een OAT past in de aanpak van het Holterbergdistrict om tot een circulaire economie te komen. Al het afval wordt naar een containers op een centraal punt gezogen.
- Een OAT past in de aanpak van een autoluwe wijk, waar auto's geparkeerd worden in mobiliteitshubs, waar ook de pakketdiensten hun pakketten afleveren en er dus geen vuilniswagens en ander zwaar verkeer meer door de straat hoeft te rijden.
- Bij een traditionele inzameling zouden circa 200 ondergrondse containers nodig zijn. Dit zou een enorm beslag leggen op de openbare ruimte. Bouwen in hoge dichtheid vereist een aantrekkelijke openbare ruimte.
- De Directie Grondstoffen heeft de verwachting dat er binnen vijf jaar geen chauffeurs meer kunnen worden gevonden om in haar taken te voorzien. Een OAT leidt tot een enorme reductie van het aantal rijbewegingen van vuilniswagens.

Ook wordt er ingezet op het verminderen en ombuigen van de afvalstromen in lijn met de circulaire doelstellingen zoals beschreven in hfd 4





6 Proces, planning en fasering

6.1 Ontwikkelstrategie

Co-creatie met de markt

In een stad waar ruimte schaars is en de druk op het stedelijk gebied toeneemt, verandert ook de manier waarop gebiedsontwikkeling vorm krijgt. In een context waarin de stad voortdurend verandert, vervult de gemeente geen statische rol, maar geeft zij invulling aan een dynamische opgave die vraagt om flexibiliteit, alertheid en bestuurlijke sensitiviteit.

Omdat de gemeente geen kavels in eigendom heeft binnen het plangebied, is ze bij de transformatie afhankelijk van de markt. Marktpartij Ventura City heeft in dit geval het initiatief genomen. Er is een samenwerking opgezet waarbij de gemeente een faciliterende en kaderstellende rol heeft. Onderdeel van de samenwerking is een stuurgroep waarin gemeente en marktpartij Ventura vertegenwoordigd zijn. De gemeente streeft naar een vorm waarin de transformatie aan de markt kan worden overgelaten en er tegelijkertijd maximale maatschappelijke waarde wordt gecreëerd. De gemeente zorgt hierbij voor betrokkenheid en advies van ambtenaren en bestuurders, waardoor de transformatie zich zal bewegen binnen de gestelde kaders en binnen lokaal, stedelijk en regionaal beleid. Tegelijkertijd vragen thema's die het plangebied overstijgen en veel afstemming binnen de gemeente vereisen, zoals mobiliteit en energie, onverminderd een intensieve betrokkenheid van de gemeente.

Integrale aanpak

De unieke situatie dat een ontwikkelaar circa 20 hectare van de in totaal 30 hectare grond die het Holterbergdistrict beslaat contractueel onder controle heeft, biedt een kans voor een integrale, grootschalige gebiedsontwikkeling. De gemeente en deze marktpartij zullen deze kans gaan verzilveren door privaatrechtelijk afspraken te maken door middel van achtereenvolgens afsprakenbrieven, realisatieovereenkomsten en uiteindelijk erfpachtovereenkomsten, zoals binnen de gemeente Amsterdam gebruikelijk is. De lat kan zeer hoog worden gelegd: ambities ten aanzien van het behoud en de intensivering van bedrijfsruimte gaan hand in hand met het toevoegen van woningbouw en voorzieningen. Op deze schaal is het mogelijk de gemeentelijke normen voor groen, water, sport en onderwijs te halen en daar harde afspraken over te maken. Zowel met de eerste partij die aan tafel zit, als de anderen die volgen.

Elke fase een succes

De gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door de grote omvang, maar ook door de afhankelijkheid van de beschikbaarheid van terreinen. Om die reden is het van essentieel belang dat er in elke fase direct op zichzelf staande kwaliteit wordt gerealiseerd en dat de ontwikkeling zich meteen verhoudt met de bestaande omgeving. Naast de ruimtelijke kwaliteit zal dit voor de gemeente een belangrijk toetsingscriterium zijn om mee te werken aan individuele bouwplannen.

Ruimte voor initiatief, binnen publieke randvoorwaarden

Het is essentieel dat deze initiatieven bijdragen aan de bredere stedelijke opgaven. Daarom wordt er gestuurd op een evenwichtige verdeling van functies en op het realiseren van maatschappelijke meerwaarde. Wie in dit gebied wil bouwen, moet ook bijdragen aan het collectief. Dat betekent onder meer dat toevoeging van woningen of kantoren gepaard moet gaan met een substantiële inzet op bedrijfsruimte, voorzieningen en hoogwaardige openbare ruimte. De gemeente stelt hiervoor duidelijke randvoorwaarden op, die zijn verankerd in beleidskaders en ruimtelijke uitgangspunten. Deze randvoorwaarden zijn niet bedoeld als beperking, maar als richtinggevende principes die zorgen voor samenhang, kwaliteit en toekomstbestendigheid. Binnen deze kaders is er volop ruimte voor innovatie, maatwerk en experiment. De gemeente

faciliteert initiatieven die passen binnen deze koers en zorgt voor een integrale afstemming met andere beleidsvelden, zoals mobiliteit, energie en klimaatadaptatie. Zo ontstaat een ontwikkelklimaat waarin publieke en private belangen elkaar versterken, en waarin de stad op een verantwoorde manier kan groeien.

6.2 Placemaking

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

Om deze ruimtelijke en functionele disruptie te verzachten, zijn diverse maatregelen ten behoeven van placemaking voorzien die bijdragen aan een duidelijke routing en een gevoel van verbondenheid met de omgeving. Deze maatregelen omvatten onder andere:

- Het Huis van de Toekomst als tijdelijk baken en informatiepunt voor Bijlmer-West en het Holterbergdistrict;
- Een luchtbrug, of een doorgang door bestaande loodsen aan de Holterbergweg, als verlengstuk van de Entree;
- Een doorgang door de Intraloxloods, die de Hessenbergweg en Kaspeldreef met elkaar verbindt.

Daarnaast wordt de aansluiting met de Amstelscheg versterkt door de aanleg van een voet- en fietsbrug met ecologische functie in het verlengde van de Molenwetering. Binnen het gebied Amstel III kantorenstrook wordt op termijn ook de realisati van een fietstunnel onder het spoor Amsterdam–Utrecht nagestreefd. Deze ingreep zou het Nelson Mandelapark direct verbinden met de Amstelscheg, de Ouderkerkerplas en Ouderkerk aan de Amstel, waarmee een robuuste recreatieve en functionele fietsroute ontstaat.

Ook wordt er budget gereserveerd voor particuliere initiatieven voor placemaking in de openbare ruimte omdat we ook in andere projecten in Amsterdam en in de omgeving van het project zien dat al dan niet tijdelijke initiatieven een grote impact kunnen hebben op de beleving van de ruimte. Een mooi voorbeeld is de Proefzaak in Bullewijk dat ook na kantooruren voor levendigheid zorgt.

6.3 Participatie en samenwerking

De gemeente Amsterdam streeft naar een stad die samen met bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners wordt ontwikkeld. In lijn met de Participatieverordening 2024 en het Beleidskader Participatie is participatie geen vrijblijvende inspraak, maar een structureel en transparant onderdeel van het ontwikkelproces.

Er is in de fase van de principe- en projectnota al het nodige gedaan aan participatie. Ook voor deze nota is er geparticipeerd door ondernemers in het gebied. Voor het verdere verloop van de gebiedsontwikkeling na het investeringsbesluit,die vele jaren zal beslaan, betekent dit dat participatie voortdurend een terugkerend traject is, met duidelijke doelen, verwachtingen en terugkoppeling. De gemeente zal telkens per bouwproject of andere participatieplichtige zaken, een participatieplan opstellen waarin staat:

Waar de participatie over gaat,
- Wie betrokken worden,
- Welke invloed zij kunnen uitoefenen,
- Hoe hun inbreng wordt verwerkt.

De participatie is inclusief: er wordt actief gezocht naar ondervertegenwoordigde groepen, en bijeenkomsten zijn toegankelijk en begrijpelijk voor iedereen. Ook wordt ingezet op netwerkparticipatie: samenwerking met bestaande buurtplatforms, maatschappelijke organisaties en initiatiefnemers.

Randvoorwaarden:
- Een participatieplan is verplicht bij elk ruimtelijk project.
- De participatie is transparant, inclusief en afgestemd op de doelgroep.
- Er is een eindverslag waarin wordt verantwoord wat met de inbreng is gedaan.
- Samenwerking met lokale netwerken en gebiedspartners is structureel onderdeel van het proces.

Ambities:
- Versterking van sociale cohesie en mede-eigenaarschap.
- Innovatieve vormen van co-creatie en placemaking.
- Door participatie en samenwerking structureel te verankeren, ontstaat een Holterbergdistrict dat niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal duurzaam is.

Meer informatie:
Bewonersparticipatie – Gemeente Amsterdam
Participatieverordening 2024 (PDF)

6.4 Juridisch-planologisch kader

Holterbergdistrict ligt binnen het bestemmingsplan van Amstel III West, vastgesteld op 11 september 2013. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de bestaande planologische

kaders. Net als in de naastgelegen Amstel III Kantorenstrook past hier een gefaseerde en flexibele benadering, waarin per deelgebied juridische ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe functies en programma's. Dit gebeurt met procedures voor afwijking van het omgevingsplan. Belangrijk uitgangspunt is dat elke fase een afgeronde ontwikkeling vormt, met eigen kwaliteit en samenhang. Milieuonderzoeken tonen aan dat – mits de juiste mitigerende maatregelen worden getroffen – de ontwikkeling verantwoord kan plaatsvinden. De gemeente zorgt er tezamen met de marktpartijen voor dat deze onderzoeken integraal worden meegenomen in de planvorming, zodat juridische procedures niet losstaan van de inhoudelijke ambities. Door het juridisch-planologisch spoor te koppelen aan de ruimtelijke en maatschappelijke doelen, ontstaat een ontwikkelstrategie die niet alleen juridisch houdbaar is, maar ook inhoudelijk gedragen. Zo wordt het juridische kader geen sluitstuk, maar een strategisch instrument dat bijdraagt aan de realisatie van een toekomstbestendige stadswijk.

De gemeente moet conform de jurisprudentie over de mer-regelgeving de afweging maken of een gebiedsontwikkeling een stedelijk ontwikkelingsproject is, of dat er in die gebiedsontwikkeling sprake is van meerdere stedelijke ontwikkelingsprojecten. De verschillende stedenbouwkundige ontwikkelingen aan de westkant van het spoor in Zuidoost worden in het kader van de mer-regelgeving door de gemeente tot op heden consequent beschouwd als afzonderlijke stedelijke ontwikkelingsprojecten.

Ook voor het Holterbergdistrict wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van meerdere stedelijke ontwikkelingsprojecten binnen het plangebied. Daartoe is van belang dat de gemaakte afspraken veel ruimte laten in de uiteindelijke uitwerking van het Holterbergdistrict en de concrete (bouw) activiteiten van de afzonderlijke deelprojecten gefaseerd zullen worden uitgevoerd. Het is te verwachten dat er tussen verschillende concreet op stapel staande activiteiten niet of nauwelijks bouwkundige en organisatorische verbindingen zijn en het doorgaan van die activiteiten niet afhankelijk is van de ontwikkeling van andere nog te transformeren delen. Uit de jurisprudentie volgt dat op basis van die argumenten door het bevoegd gezag met recht tot de conclusie kan worden gekomen dat er sprake is van afzonderlijke stedelijke ontwikkelingsprojecten.

De definitieve keuze of er sprake is van één of meerdere stedelijke ontwikkelingsprojecten kan pas worden gemaakt en op toereikende wijze worden onderbouwd, nadat er een of meer concrete activiteiten zijn waarvoor een omgevingsvergunning voor (onder meer) de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt voorbereid. Per aanvraag moet worden onderzocht en vastgesteld of er sprake is van een op zich staand stedelijk ontwikkelingsproject dan wel dat dit zodanige samenhang met andere voorziene activiteiten heeft dat die tezamen als één stedelijk ontwikkelingsproject hebben te gelden.

Integrale analyse milieu effecten

Het is wel nodig en gewenst om voor het hele Holterbergdistrict inzichtelijk te hebben welke effecten het plan heeft op het milieu. Daarom is een integrale analyse gemaakt van deze effecten (bijlage). Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat, mits de juiste mitigerende maatregelen worden getroffen, er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Daarmee kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Toch blijft het noodzakelijk om alert te blijven op wijzigingen in het juridische kader en om tijdig te anticiperen op nieuwe eisen.

Datacenterbeleid

De High Performance Compute Facility (HPC) valt onder het datacenterbeleid. Dit beleid is in juni 2025 bekrachtigd in het bestemmingsplan Datacenters. Aangezien de HPC al in het programma van het in 2023 vastgestelde Projectbesluit Holterbergdistrict is opgenomen, wordt deze als (voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) bekend initiatief beschouwd. De HPC zal wel aan alle in het datacenterbeleid genoemde vestigingsvoorwaarden moeten voldoen.

6.5 Tijdspad en mijlpalen

Een ontwikkeling van deze omvang heeft een doorlooptijd van minimaal 10 jaar, gerekend vanaf het investeringsbesluit. Op basis van de huidige informatie kan tot pakweg de komende acht jaar een inschatting worden gemaakt van de planning. Dat tijdpad kenmerkt zich door de volgende mijlpalen:

2025 Ter visie legging Investeringsnota
2026 Vaststelling Investeringsnota
2026 1e placemaking activiteiten
2027 Start bouw gestapelde bedrijfsruimte
2029 Start bouw 1e woongebouw
2029 Oplevering gestapelde bedrijfsruimte
2031 Start bouw 2e woongebouw
2032 Oplevering 1e woongebouw
2034 Oplevering 2e woongebouw
2034 Start bouw Onderstation en HPC

De bouw van het onderstation is afhankelijk van de planning van Liander/Tennet. Momenteel worden er inspanningen verricht om deze planning naar voren te halen.

6.6 Financiën

Bij deze investeringsnota hoort een vertrouwelijke financiële bijlage waarin de ruimtelijke afbakening van het plangebied, het huidige gebruik en de eigendomssituatie van de kavels zijn opgenomen. Op basis van het voorgestelde programma is een raming opgesteld van de verwachte kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling. De analyse laat zien dat de transformatie aanzienlijke economische potentie biedt. Het huidige ruimtegebruik bestaat grotendeels uit laagbouw en bedrijfsfuncties met een relatief lage grondwaarde. Door verdichting en het toevoegen van functies als wonen, kantoren, laboratoria en voorzieningen ontstaat een substantiële waardestijging. Deze functiemix leidt tot hogere erfpachtopbrengsten, die ingezet worden om publieke investeringen mogelijk te maken. De gemeentelijke kosten bestaan voornamelijk uit investeringen in de openbare ruimte en proceskosten voor de begeleiding van initiatieven. Grondverwerving is geen voorkeursstrategie, maar kan in specifieke gevallen — bijvoorbeeld voor maatschappelijke voorzieningen — noodzakelijk zijn. De financiële strategie is gericht op het dekken van kosten uit de meerwaarde die de herontwikkeling genereert.

Zuidoost NOVEX gebied

Amsterdam Zuidoost speelt een belangrijke rol binnen de deelregio MRA-Oost van de Metropoolregio Amsterdam en is opgenomen in de NOVEX-uitvoeringsagenda (NOVEX=Nationale OmgevingsVisie EXecutiekracht) vanwege de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. De NOVEX-aanpak bevordert samenwerking tussen het Rijk en regionale partijen, met focus op woningbouw, mobiliteit en duurzaamheid. Zuidoost wordt gezien als een gebied met veel ontwikkelpotentieel binnen de meerkernige structuur van MRA-Oost. Er zijn afspraken gemaakt over investeringen en uitvoering die bijdragen aan de transformatie van de regio.

Ter versnelling van de woningbouw in Zuidoost is een Rijksbijdrage verleend. Voor de inrichting van de openbare ruimte in het Holterbergdistrict is in de beschikking een bedrag van €18,1 miljoen opgenomen. Het betreft onder meer maatregelen die de bereikbaarheid en ruimtelijke samenhang versterken, zoals een fietsbrug over de A2 richting de Amstelscheg. Deze ingrepen zijn van strategisch belang voor het functioneren van het gebied en dragen bij aan de integrale gebiedsontwikkeling, de kwaliteit van de openbare ruimte en het leefklimaat voor de eerste bewoners.

Tegelijkertijd wordt, op basis van de voorgestelde verdichting en functiemenging, een positief saldo op de grondexploitatie verwacht. De combinatie van intensief ruimtegebruik en een relatief beperkt aandeel openbare ruimte draagt bij aan een gunstige financiële verhouding. Deze verwachting vormt een belangrijk uitgangspunt voor de verdere financiële onderbouwing van de gebiedsontwikkeling.

6.7 Risico's

Aangezien de gemeente in deze ontwikkeling een faciliterende en kaderstellende rol heeft, liggen de grootste investeringsrisico's bij de marktpartijen met wie de gemeente samenwerkt. Zij zullen in vastgoed een veelvoud investeren van de totale grondexploitatie. Ter indicatie, de erfpacht maakt ongeveer 10% uit van de begroting van de marktpartijen.

De afhankelijkheid van deze marktpartijen is dan ook meteen als het grootste risico te benoemen. Dit investeringsbesluit biedt echter voldoende waarborgen om genoemde ambities waar te maken. Het financiële risico dat de gemeente loopt betreft in eerste aanleg de proceskosten. Door de jaren heen kan dat, ondanks de efficiënte opzet, nog aardig oplopen. De verwachting is dat dit ruimschoots wordt goedgemaakt door de waarde die, vroeger of later, aan het gebied wordt toegevoegd

Een ander financieel risico dat zich kan voordoen is dat de gemeente investeringen in openbare ruimte doet, nog voordat de gehele bouwopgave is voltooid. Een investering die ten goede komt aan de 1e bewoners, maar door de erfpachten van alle bouwproductie moet worden terugbetaald. Ook de (deadline van) de Rijksbijdrage kan hier een rol inspelen. Daar waar de kosten normaalgesproken al gedekt zijn door de opbrengsten, kan het voorkomen dat een voorinvestering in openbare ruimte noodzakelijk en verstandig kan blijken

Mobiliteit en bereikbaarheid

De mobiliteitsopgave in het gebied Amstel III/Bijlmer ArenA is complex en urgent. Door de combinatie van grootschalige woningbouw, functiemenging en de nabijheid van grote evenementenlocaties komt het bestaande mobiliteitsnetwerk onder toenemende druk te staan. Zowel het autoverkeer als het openbaar vervoer bereiken op piekmomenten hun capaciteit, terwijl tegelijkertijd de ambitie bestaat om het gebied aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor voetgangers en fietsers. Om deze transformatie in goede banen te leiden, is een pakket aan mobiliteitsmaatregelen noodzakelijk. Denk hierbij aan het stimuleren van laag autobezit via lage parkeernormen, het realiseren van parkeerhubs aan de randen van het gebied, het inzetten op deelmobiliteit en smart mobility, en het verbeteren van de infrastructuur voor langzaam verkeer. Deze maatregelen dragen bij aan een duurzame en toekomstbestendige mobiliteitsstructuur. Tegelijkertijd schuilt er een risico in de afhankelijkheid van externe partijen en omliggende gebieden. Voor de uitvoering van veel maatregelen is samenwerking nodig met onder meer NS, ProRail, Rijkswaterstaat en andere

overheden. Een integrale benadering en bestuurlijke afstemming zijn daarom cruciaal om de bereikbaarheid van het gebied te waarborgen en de mobiliteitstransitie succesvol te laten verlopen.

Behoud van stadsverzorgende bedrijvigheid

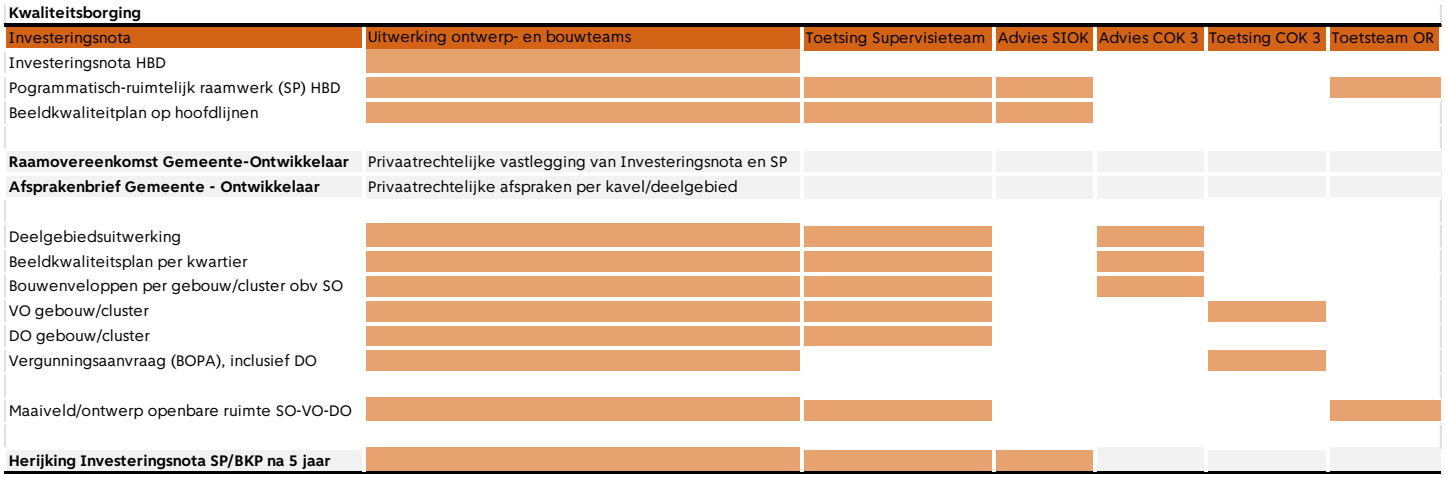
De transformatie van het gebied naar een gemengde stadswijk brengt kansen met zich mee, maar ook risico's voor bestaande functies. In het bijzonder staat de stadsverzorgende bedrijvigheid onder druk. Deze bedrijven vervullen een essentiële rol in de stedelijke economie, maar zijn vaak minder kapitaalkrachtig en kunnen moeilijk concurreren met functies die hogere huren genereren, zoals kantoren of woningen. Om verdringing te voorkomen, wordt gestuurd op behoud en versterking van deze bedrijvigheid. Dit gebeurt onder meer via erfpachtvoorwaarden die het gebruik van bedrijfsruimte borgen en functiewijziging uitsluiten. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van gestapelde bedrijfsgebouwen die specifiek zijn ontworpen voor stadsverzorgende functies. In het ontwerpproces wordt nauw samengewerkt met ondernemers en brancheorganisaties om te zorgen dat de gebouwen aansluiten bij hun wensen en bedrijfsvoering. Monitoring en bijsturing zijn essentieel: de eerste projecten worden zorgvuldig geëvalueerd en de lessen worden meegenomen in volgende fasen. Ook geldt het principe dat bedrijfsruimte altijd als eerste gerealiseerd moet zijn, voordat andere functies worden toegevoegd. Deze aanpak vraagt om een actieve rol van de gemeente in het ontwerp, de programmering en de toetsing van plannen. Alleen zo kan worden geborgd dat de economische diversiteit van het gebied behouden blijft en dat de stad ook in de toekomst kan rekenen op een robuuste, functionerende basis van stadsverzorgende bedrijvigheid.

Juridische en planologische onzekerheden

De gebiedsontwikkeling vindt plaats in een dynamisch juridisch en beleidsmatig speelveld. De invoering van de Omgevingswet en de voortdurende ontwikkelingen rondom stikstofwetgeving zorgen voor onzekerheid in de planvorming en besluitvorming. Deze onzekerheden kunnen leiden tot vertragingen of aanvullende eisen aan de planologische procedures. Om hiermee om te gaan, wordt gekozen voor een hybride en flexibele juridische strategie. Dit betekent dat per fase wordt bekeken welk juridisch instrumentarium het meest geschikt is: van afwijkingsprocedures binnen het huidige bestemmingsplan tot aanpassingen binnen het toekomstige omgevingsplan. Deze aanpak biedt ruimte om voortgang te boeken, ook wanneer wet- en regelgeving verandert. Tegelijkertijd worden de milieuaspecten zorgvuldig onderzocht. Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat, mits de juiste mitigerende maatregelen worden getroffen, er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Daarmee kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Toch blijft het noodzakelijk om alert te blijven op wijzigingen in het juridische kader en om tijdig te anticiperen op nieuwe eisen. Dit vraagt om een nauwe samenwerking tussen juridische, planologische en milieutechnische disciplines binnen de gemeente, en om een continue dialoog met externe toezichthouders en vergunningverleners. Alleen zo kan de voortgang van de gebiedsontwikkeling worden geborgd binnen een veranderende juridische context.

Energievoorziening en netcapaciteit

De energietransitie en de snelle groei van het gebied stellen hoge eisen aan de energie-infrastructuur. De beschikbaarheid van elektriciteit vormt een toenemende uitdaging, mede door de beperkte capaciteit op bestaande onderstations en de lange doorlooptijden voor uitbreiding. In een vroeg stadium is daarom in kaart gebracht wat de toekomstige energievraag is en welke oplossingen mogelijk zijn. Voor het zuidelijk deel van het gebied, Holterbergdistrict, is een nieuw inkoopstation gepland dat wordt geïntegreerd in een multifunctioneel gebouw. Dit station moet voorzien in de basisbehoefte van het



Figuur 23: Proces prognose

gebied en vormt een belangrijke randvoorwaarde voor verdere ontwikkeling. Tegelijkertijd wordt onderzocht hoe bedrijven via een ‘smart grid’ optimaal gebruik kunnen maken van de beschikbare capaciteit. Voor de warmtevoorziening wordt ingezet op restwarmte van de nabijgelegen High Performance Compute Facility, waarmee een duurzame en efficiënte oplossing wordt geboden. Ondanks deze maatregelen blijft de beperkte beschikbaarheid van elektriciteit een risico, vooral als de vraag sneller groeit dan de infrastructuur kan bijbenen. Daarom is het van belang om in elke fase van de ontwikkeling de energievoorziening expliciet mee te nemen in de planvorming en om nauw samen te werken met netbeheerders en energiepartners. Alleen zo kan worden voorkomen dat de energietransitie een knelpunt vormt voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Eigendomssituatie en afhankelijkheid

De eigendomssituatie in het gebied is complex. Alle kavels, inclusief delen van de infrastructuur, zijn in erfpacht uitgegeven. Dit beperkt de directe sturingsmogelijkheden van de gemeente op aspecten als planning, woningsegmentering, betaalbaarheid en functiemenging. Bovendien is een groot deel van het gebied in handen van één initiatiefnemer, wat de voortgang van de ontwikkeling sterk afhankelijk maakt van de samenwerking met deze partij. Hoewel er afspraken zijn gemaakt over de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten — zoals de verplichting tot het realiseren van 150% bedrijfsruimte ten opzichte van het huidige metrage — blijft het risico bestaan dat de voortgang stokt bij gebrek aan overeenstemming of veranderende marktomstandigheden. Voor andere grondeigenaren geldt dat zij zich bij transformatie moeten conformeren aan dezelfde uitgangspunten. De gemeente stuurt op een gefaseerde ontwikkeling, waarbij elke fase een volwaardig en kwalitatief hoogwaardig stuk stad moet opleveren. Daarbij wordt gestuurd op een evenwichtige mix van renderende en niet-rendabele functies, zodat publieke doelen zoals groen, voorzieningen en betaalbare woningen geborgd blijven. Deze aanpak vraagt om een stevige regierol van de gemeente, heldere afspraken met alle betrokken partijen en een continue toetsing van plannen aan de gestelde kaders.

6.8 Kwaliteitsborging

De ruimtelijke kwaliteit van het project wordt vanaf de initiatieffase zorgvuldig bewaakt door het gemeentelijk projectteam, dat hierin een centrale coördinerende rol vervult. Dit team ziet toe op de naleving van de ruimtelijke ambities zoals vastgelegd in het Ruimtelijk-programmatisch raamwerk en andere beleidsdocumenten. Ter versterking van deze kwaliteitsborging worden de supervisor en de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) actief betrokken bij meerdere cruciale momenten in het ontwikkeltraject.
De supervisor fungeert als inhoudelijk bewaker van de ontwerpkwaliteit en is betrokken bij zowel de stedenbouwkundige uitwerkingen als de architectonische invulling van bouwplannen. Binnen het SO-VO-DO-traject speelt de supervisor een adviserende en toetsende rol, waarbij hij of zij de plannen beoordeelt op samenhang, esthetiek, en inpassing in de omgeving. De supervisorheeft het mandaat om gemotiveerde afwijkingen van deze principes te beoordelen en goed te keuren. Ook bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen wordt de supervisor ingeschakeld om te waarborgen dat de plannen voldoen aan de gestelde ruimtelijke en beeldkwaliteitscriteria.

De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) toetst de plannen aanvullend op hun ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Deze toetsing vindt plaats op vooraf vastgestelde momenten in het proces, zoals weergegeven in het bijgevoegde schema. Dit schema biedt inzicht in de formele toetsmomenten en de bijbehorende privaatrechtelijke en publiekrechtelijke afspraken.

Naast deze publieke toetsingsstructuur zijn er privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de gemeente Amsterdam en de betrokken ontwikkelende partijen. In deze overeenkomsten worden aanvullende afspraken gemaakt over de ruimtelijke kwaliteit, waaronder eisen ten aanzien van ontwerp, materialisatie, duurzaamheid en openbare ruimte. Deze afspraken vormen een belangrijk instrument om de ambities uit het gemeentelijk beleid ook juridisch te verankeren.

6.9 Besluitvorming en vervolg

Voor deze gebiedsontwikkeling is nauwgezet het Plaberum gevolgd: Principenota (2021), Projectnota (2023) en deze investeringsnota volgen elkaar elke twee jaar op. Vanaf het Investeringsbesluit gaat een periode van 10 jaar in waarin de hierin vastgelegde kaders van kracht zijn en de grondexploitatie actief is. 5 jaar na vaststelling van deze nota zal een evaluatiemoment worden ingebouwd, om te controleren of de hier gestelde kaders nog van toepassing zijn; of voorwaarden ruimer moeten worden gesteld, of juist strakker. Indien daartoe aanleiding is, zal het Investeringsbesluit worden geactualiseerd. Indien die aanleiding er niet is, blijft de tienjaars termijn van kracht. Het besluit of een actualisatie noodzakelijk is, zal worden genomen door het College.





Colofon

OPDRACHTGEVER
Gemeente Amsterdam

Co-OPDRACHTGEVER
Ventura City Development

Beeldverantwoording
Herzog & de Meuron, Barcode Architects, Bureau Bas Smets, Gemeente Amsterdam

Bijlage Lijst

1. Mobiliteitsplan Holterbergdistrict
2. Memo parkeren en hubs HBD
3. Integrale milieuanalyse HBD
4. Participatie rapport HBD
5. Marktverkenning detailhandel en horeca
6. Windonderzoek HBD
7. Bezonningsstudie HBD
8. Bodemenergie HBD
9. Geotechnisch onderzoek HBD
10. Akoestisch onderzoek HBD
11. Quickscan OAT
12. BLVC kader Amstel III
13. LIB Pre advies Holterbergdistrict fase 1
14. Oplegger en advies Commissie Omgevingskwaliteit
15. Oplegger en advies Toetsteam Openbare Ruimte & Mobiliteit
16. Natuurtoets
17. Notitie Ecologie Holterbergdistrict
18. Visie Sport en Groen


Vier
ZUID
OOST
Doe
ZUID
OOST
Pak
ZUID
OOST
I
ZO
Lees
ZUID
OOST
Raak
ZUID
OOST
AI
ZO
I
ZO