

Participatie Haaksbergweg 75



CBRE B.V.
PO Box 7971
1008 AD Amsterdam
Anthony Fokkerweg 15
1059 CM Amsterdam
The Netherlands

+31(0)20 626 26 91
netherlands@cbre.com
www.cbre.nl

Traderegister Amsterdam
no 33191573
Regulated by RICS

Van	CBRE B.V. namens IntReal International Real Estate
Aan	Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Datum	Gemeente Amsterdam
Onderwerp	16-07-2025
	Participatieplan – Haaksbergweg 75

Introductie

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ("**IntReal**") is eigenaar van de Haaksbergweg 75, een bestaand kantoorgebouw, gelegen in Amsterdam. Het gebouw is onder management van Kanam Grund Institutional KVG mbH ("**KanAm**"). IntReal en KanAm zijn voornemens om op het kavel een innovatieve en duurzame woon- en kantoorstoren te realiseren, waarin werken en wonen worden gecombineerd om een substantiële bijdrage te leveren in de transformatie van het gebied naar een gemengde stadswijk ("**het Project**"). KanAm heeft CBRE B.V. ("**CBRE**") gevraagd de herontwikkeling te managen als gedelegeerd ontwikkelaar.

Sinds 1 januari 2024 is in Nederland de nieuwe Omgevingswet van kracht. Een belangrijk aspect van deze wetgeving is participatie. Participatie houdt in dat belanghebbenden, zoals burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties, vroeg in het besluitvormingsproces worden betrokken bij projecten en activiteiten die een impact hebben op hun leefomgeving. Door de gemeenschap vroeg bij een project te betrekken, wordt het draagvlak vergroot en worden bezwaren vaker voorkomen.

In het kader van de Omgevingswet is voor de herinrichting van Haaksbergweg 75 een BOPA-procedure (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit), en daaruit volgend een omgevingsvergunningsaanvraag, vereist. Om te zorgen dat er in het project rekening wordt gehouden met de impact op de leefomgeving, is het belangrijk dat in beide procedures belanghebbenden vroegtijdig worden betrokken bij de stappen van de herontwikkeling. Het doel van dit document is om te beschrijven hoe participatie is geïmplementeerd tijdens de ontwerpfasen (Initiatieffase, Structuur Ontwerp en Voorlopig Ontwerp) en hoe participatie verder wordt geïmplementeerd tijdens de vervolgfases van de herontwikkeling van de Haaksbergweg 75.

Participatie tot op heden

De initiatieffase van de herontwikkeling startte in januari 2023. CBRE heeft in samenwerking met Architect MVSA en in overleg met de gemeente gewerkt aan een conceptplan, resulterend in een overeengekomen bouwenvelop op 4 april 2024. Tevens is Dam & Partners Architecten, rechthoudend architect van het bestaande gebouw, betrokken in het voornemen om, na zorgvuldige afweging, het gebouw te slopen ten behoeve van de herontwikkeling. Na het afronden de initiatieffase is ook het participatieproces opgestart door KanAm en CBRE.

Participatie Haaksbergweg 75

De ondernomen activiteiten ten behoeve van participatie worden hieronder in chronologische volgorde beschreven:

1. 'Bouwen tussen de Evenementen'

Gezien de nieuwe Omgevingswet in de SO/VO fase al om gerichte participatie vraagt, heeft de gemeente Amsterdam het initiatief 'Bouwen tussen de Evenementen' opgericht.

Namens KanAm heeft CBRE op dinsdag 23 april 2024 deelgenomen aan de bijeenkomst 'Bouwen tussen Evenementen' in Gold Coast, Corridor 2, te Amsterdam. Tijdens deze bijeenkomst is in een plenaire sessie de laatste ontwikkelingen van verschillende projecten in de omgeving Amsterdam Zuid-Oost besproken. Hierop volgend heeft er een carrousel van participatie-workshops plaatsgevonden, welke geleid werden door Gemeente Amsterdam (nieuwe inrichting Haaksbergweg – de Corridor), SENS Real Estate (ontwikkeling The Vanzz) en CBRE (herontwikkeling Haaksbergweg 75). Het doel van deze bijeenkomst was om gerichte participatie te bevorderen en om toekomstige vergunningaanvragen en besluitvorming te ondersteunen. De bijeenkomst bood een waardevolle gelegenheid om input te verzamelen en om samenwerking tussen de stakeholders te bevorderen. Tijdens deze bijeenkomst heeft CBRE het (schets)ontwerp van de Haaksbergweg 75 gepresenteerd en daarbij alle vragen van eigenaren, ontwikkelaars en belanghebbenden uit de omgeving beantwoord (o.a. expeditie, logistiek, uitvoering, programma).

Op 14 april 2025 heeft CBRE, namens KanAm, nogmaals deelgenomen aan Bouwen tussen Evenementen. Deze bijeenkomst begon met een update vanuit alle venues als ontwikkelaars waarbij wij de indiening van het Voorlopig Ontwerp kenbaar hebben gemaakt aan de aanwezigen. Hierop volgend heeft er een aantal presentaties en een vragenronde in carrousel plaatsgevonden. Tijdens deze sessies stonden de uitvoeringsplanningen van de verschillende projecten centraal, in specifiek de omlegging van de kabels en leidingen in de Haaksbergweg – Corridor, de tijdelijke ontsluiting bus Bijlmerstation en het bouwrijp maken van Eleven Square. Tijdens deze carrousel hebben wij ook onze planning kenbaar gemaakt en hierbij eventuele raakvlakken en/of aandachtspunten tussen de verschillende projecten geïdentificeerd en vervolg overleggen met de desbetreffende partijen gepland.

2. Green Business Club

CBRE heeft op 24 september 2024, namens KanAm, deelgenomen aan de bijeenkomst van de Green Business Club Amsterdam Zuidoost. Hierbij stond specifiek de problematiek rondom netcongestie centraal en hierbij werden vanuit AMS Institute, Gemeente Amsterdam, CBRE Investment Management en ING verschillende innovatieve – en reeds geïmplementeerde – oplossingen geïntroduceerd. Tijdens de uitgebreide rondvraag is de problematiek rondom netcongestie verder besproken met netbeheerder Alliander en de verschillende ontwikkelaars. Na afloop van deze bijeenkomst heeft CBRE in de vervolg overleggen deze verschillende opties voorgelegd aan Alliander.

3. Gesprekken met stakeholders in de omgeving

Verschillende gesprekken zijn gevoerd met partijen in de omgeving van Haaksbergweg 75. Het doel van deze gesprekken is het betrekken van de stakeholders uit de omgeving en met de input van deze gesprekken, waar mogelijk, kwaliteit toe te voegen aan het project en daarmee de integratie van het project met haar omgeving.

Met de volgende partijen zijn gesprekken gevoerd:

Participatie Haaksbergweg 75

Gebouw	Stakeholder	Moment van overleg
Centerpoint	NSI	15-04-2025
The Vanzz	SENS real estate / Lingotto	08-07-2025
AFAS Live	AFAS	21-05-2025
Ziggo Dome	Ziggo Dome	21-05-2025
Woonmall Villa ArenA	Klepierre	08-07-2025
Alpha Tower	Real I.S.	06-05-2025
ArenA Arcade	Real I.S.	06-05-2025
Eleven Square	AM & Ballast Nedam	05-09-2024
Johan Cruijff ArenA	Johan Cruijff ArenA	11-10-2024 en 11-07-2025
B-Vital	Black Stone Flow	Nog te plannen
The Oval Tower	Rubens Capital	Nog te plannen
Liberty Office	MEAG	Nog te plannen
Lloyds Bank	Aroundtown	Nog te plannen

4. Participatie bewoners en ondernemers Amsterdam Zuidoost

Yellow Concepts is als conceptontwikkelaar betrokken bij het project, waarbij zij zich onder andere focussen op de algemene programmering en de invulling van de plinten. Met het inschakelen van een conceptontwikkelaar, die zich focust op een overkoepelend concept waarin alle verschillende aspecten worden geïntegreerd (o.a., branding, voorzieningen, programmering en community), wordt de participatie tevens in het concept van de herontwikkeling vroeg in het traject gewaarborgd.

Yellow Concepts heeft een concept ontwikkeld dat de ambities voor Haaksbergweg 75 weerspiegelt en daarbij een sterke verbinding opzoekt met haar omgeving. Als uitgangspunt worden de bewuste en onbewuste behoeften van de doelgroepen aangehouden, waaronder universele behoeften zoals veiligheid, vertrouwdsheid en verbondenheid. Het concept weerspiegelt de wensen en ambities van degenen die zullen wonen en werken aan de Haaksbergweg 75.

Voor het ontwikkelen van het concept heeft Yellow Concepts gewerkt met verschillende klankbordgroepen door de verschillende fases, *conceptanalyse*, *conceptcreatie* en *concept testing* heen. Hieronder wordt het participatietraject per fase beschreven.

Participatie

Haaksbergweg 75

Conceptanalyse (door Yellow Concepts, 2024)

1. Straatinterviews (dag en nacht) met 85 huidige en/of toekomstige bewoners, ondernemers, werknemers, forenzen, en serviceverleners in Amsterdam Zuidoost, van ArenaPoort West tot in de Bijlmer. Doel: inzicht krijgen in hun huidige en toekomstige behoeften en belangen; ideeën generatie hoe een nieuw woon-werk-complex en mixed-use gebied deze behoeften en belangen kan vertegenwoordigen.
2. Interviews en werksessies met prominente community-members die vanuit hun specifieke rol of expertise adviseerden over de ontwikkeling van Haaksbergweg 75 binnen Amsterdam Zuidoost, waaronder [REDACTED] (community manager), [REDACTED] (Raad voor Cultuur), [REDACTED] (Foundation) en [REDACTED] (community-member, grafisch ontwerper).

Conceptcreatie (door Yellow Concepts, CBRE en [REDACTED])

3. Fietstour Amsterdam Zuidoost: kennismaking en kennisuitwisseling tussen ondernemers uit de community en het bredere ontwikkelteam voor Haaksbergweg 75, bestaande uit vertegenwoordigers van CBRE, KanAm, MVSA, Space&Matter, ZUS, Yellow Concepts en anderen. We bezochten de volgende ondernemers/locaties: [REDACTED] oorn van ING; [REDACTED] van Bijlmerpark Theater; [REDACTED] van ontwerpbureau Cablai; [REDACTED] van Esjes Cakes; [REDACTED] van Heesterveld Creative Community; personeel van Oma Letje.

Concept testing (door Yellow Concepts, [REDACTED])

4. Interviews en ideeën generatie met 25 community members die een klankbordgroep vormen, samengesteld door [REDACTED]. Bij hen werden op verschillende momenten, verschillende uitwerkingen getoetst (concept, landschap en architectuur, diensten en programmering, business en operatie en branding en marketing). Hun inbreng is gebruikt om de doorvertaling van concept in concrete proposities beter te laten aansluiten bij de behoeften en belangen van de community. In het bijzonder heeft een groep van 7 van hen CBRE en Yellow Concepts geadviseerd tijdens het creatieve proces om tot een naam en identiteit voor Haaksbergweg 75 te komen, een proces waar ook enkele community members deel van uit maakten.

Participatie

Haaksbergweg 75

Toekomstige participatie

Om ervoor te zorgen dat de verschillende stakeholders in de omgeving Amsterdam Zuidoost zich betrokken blijven voelen bij de herontwikkeling van de Haaksbergweg 75, zal in de toekomst participatie een grote rol blijven spelen. De volgende onderdelen zullen in het kader van participatie uitgevoerd worden voor de herontwikkeling van Haaksbergweg 75.

5. Green business club

In de toekomst zal CBRE namens KanAm blijven deelnemen aan bijeenkomsten van de 'Green Business Club'.

6. 'Bouwen tussen de Evenementen'

In de toekomst zal CBRE namens KanAm blijven deelnemen aan bijeenkomsten van 'Bouwen tussen de Evenementen'.

7. Sociale waarde

CBRE en Arup hebben een uitgebreid plan ontwikkeld voor het borgen van sociale waarde. Dit plan is zorgvuldig opgesteld door eerst een grondige beoordeling van de behoeften van de gemeenschap uit te voeren (Community Needs Assessment). De Community Needs Assessment houdt rekening met relevante bestemmingsplannen, visie- en strategieplannen, ruimtelijke kaders, overheidsstatistieken over demografie en andere bestaande buurtanalyses die beschrijven wat belanghebbenden en overheden voor ogen hebben voor het gebied rondom Haaksbergweg 75.

Als vervolg op de Community Needs Assessment zullen er aanvullende activiteiten voor de buurt worden georganiseerd. Voorbeelden van dergelijke activiteiten zijn informatiesessies, ontwerpessies en een projectwebsite.

8. Informatiepunt

Voor de ontwikkelingen en de stand van zaken rondom de herontwikkeling van Het Project, kunnen belanghebbenden terecht bij een van de informatiepunten voor actuele informatie, vragen en suggesties. De verschillende informatiepunten worden hieronder toegelicht.

Website

Op de website worden mijlen en nieuws gedeeld voor iedereen. Daarnaast worden de planning en veel gestelde vragen beschikbaar gesteld op de website en wordt de mogelijkheid geboden om in te schrijven voor de online nieuwsbrief. In deze nieuwsbrief worden dezelfde nieuwsberichten en mijlpalen gedeeld als op de website. De website wordt gemaakt door een externe partij, waarbij CBRE de updates plaatst.

Algemene nieuwsbrief

De algemene nieuwsbrief is bedoeld voor alle geïnteresseerden, die zich via de website kunnen inschrijven. Het doel hiervan is het delen van mijlpalen en nieuws.

Participatie Haaksbergweg 75

Tot slot

CBRE wil benadrukken dat de betrokkenheid van de gemeenschap van belang is voor het succes van dit project. Door middel van diverse participatieactiviteiten, zoals informatiesessies, ontwerpessies en een projectwebsite, streeft CBRE ernaar om de behoeften en wensen van de buurtbewoners en gebouweigenaren te integreren in het uiteindelijke ontwerp.