Voordracht voor de College vergadering van 08 september 2026

Portefeuille: Ruimtelijke ordening (incl VTH, coördinatie, recreatie)
Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B11

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo)

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:

a. de reacties die zijn gegeven in het kader van het gevoerde vooroverleg, alsmede de participatie die heeft plaatsgevonden en het opgestelde participatieverslag;
b. het positieve (gevraagde) advies van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Zuid en het ongevraagde advies en de motie van de Stadsdeelcommissie van het Stadsdeel Zuid;
c. het positieve advies van de regionale adviescommissie detailhandel;
d. het positieve advies van de COK over het Kwaliteitskader Zudo.

II. In te stemmen met:

a. het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) zoals opgenomen in de bijlage, met als belangrijkste onderwerpen:
    i. het wijzigen van regels in het omgevingsplan gemeente Amsterdam ten behoeve van een juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen (her)ontwikkeling van de Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) in Zuidas;
    ii. de wijziging van de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam en de welstandsnota Zuidas door het toevoegen van het Kwaliteitskader Zudo aan de welstandsnota De schoonheid van Amsterdam.
b. de Aanvulling Milieueffectrapportage (hierna: MER) Zuidas;
c. het ontwerp Kwaliteitskader Zudo;
d. het participatieverslag;
e. het vrijgeven voor terinzagelegging ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) en de Aanvulling MER Zuidas voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen;
f. een machtiging voor de wethouder ruimtelijke ordening om voor de ter inzagelegging als ontwerp ondergeschikte tekstuele wijzigingen door te voeren in het ontwerpbesluit Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo).

Kernboodschap

Het college stemt in met ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) en geeft dit vrij voor terinzagelegging. Met dit wijzigingsbesluit wordt de (her)ontwikkeling van het voormalige ABN AMRO-complex mogelijk gemaakt en wordt het welstandskader aangepast. Daarmee kan het complex van een monofunctioneel en gesloten kantoorgebouw getransformeerd worden naar een toegankelijk en

gemengd gebied waar wordt gewoond en gewerkt. Met dit ontwerpbesluit wordt de Aanvulling MER Zuidas, die samen met de bestaande MEREn voor Zuidas zorgt voor een actuele beoordeling van de milieueffecten van het voorziene programma in Zuidas tot 2040, waaronder deze herontwikkeling, ter inzage gelegd.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel

In 2020 heeft ABN AMRO besloten om het hoofdkantoor te verruilen voor een nieuw hoofdkantoor in Amsterdam Zuidoost. In december 2021 heeft Victory Group het ABN AMRO-complex aangekocht waarmee zij eigenaar is geworden van de opstallen en de gronden met het doel het kantorencomplex te ontwikkelen en te verdichten van fort naar forum. Omdat de voorgenomen (her)ontwikkeling niet past in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (hierna: omgevingsplan) is dit ontwerpwijzigingsbesluit opgesteld. Als basis is daarvoor is gebruik gemaakt van het door Victory Group in samenwerking met gemeente opgestelde Masterplan. De herontwikkeling heeft door Victory Group de naam Zuidas dorp, afgekort Zudo, gekregen. Als het wijzigingsbesluit is vastgesteld biedt het omgevingsplan een actueel kader om de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van Zudo te verlenen.

Privaatrechtelijke afspraken

Victory Group is eigenaar van de opstallen en de grond. Er wordt geen erfpachtcontract gesloten of een tender uitgeschreven waarin de gemeente regels en voorwaarden kan stellen. Er zijn wel privaatrechtelijke afspraken gemaakt en in 2024 en 2025 heeft de gemeente Amsterdam dan ook namens het college privaatrechtelijke overeenkomsten met Victory Group gesloten. Naast afspraken over de (proces)kosten zijn belangrijke en vergaande afspraken gemaakt over de ambities en het programma, waaronder over de woningbouw, de kwaliteit van de woningen en garanties over het daadwekelijk bouwen van de woningen.

Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is het voormalige ABN ARMO complex, gelegen aan de Gustav Mahlerlaan 10. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door het station Amsterdam Zuid aan de Arnold Schönberglaan, aan de oostkant door de Beethovenstraat, aan de zuidkant door de Gustav Mahlerlaan en aan de westkant door het Gustav Mahlerplein.

Eerdere (bestuurlijke) beslissingen/handelingen rondom dit project

Per raadsinformatiebrieven van 27 september 2023, 23 oktober 2024 en 31 maart 2026 is de gemeenteraad geïnformeerd over het project en de voortgang. Het college of de gemeenteraad heeft nog geen eerdere besluiten genomen over de totale (her)ontwikkeling.

In augustus 2024 heeft Erfgoedvereniging Heemschut verzocht om het voormalig ABN AMRO complex aan te wijzen als gemeentelijk monument. Op basis van de waardestelling van bureau Monumenten en Archeologie heeft de Commissie Omgeving Kwaliteit (COK) op 11 november 2024 geadviseerd het complex niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het college heeft dit advies d.d. 4 maart 2025 overgenomen. Nadien zijn er door Bond Heemschut nog 3 brieven gestuurd die namens het college zijn beantwoord op 20 januari 2026 en 13 april 2026.

Daarnaast zijn schriftelijke vragen van het lid Havelaar (CDA) op 23 maart 2026 door de wethouder Ruimtelijke Ordening beantwoord. De beantwoording van de schriftelijke vragen is via dagmail aan de TAR gestuurd (9 april 2026).

Vooruitlopend op de totale (her)ontwikkeling is op 30 januari 2024 een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (omgevingsplan) verleend voor de bouw van Mahler 1, een kantoorontwikkeling met voorzieningen in de plint op de locatie van het voormalige Circl gebouw. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. De, kort gezegd, bouwvergunning is op 7 mei 2026 verleend.

Meer specifiek over de wijziging van het omgevingsplan heeft de wethouder RO op 8 juli 2025 de Nota van Uitgangspunten en het participatieplan (beide ten behoeve van dit wijzigingsbesluit) vastgesteld en is publiek kennisgegeven van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan.

Nota van Uitgangspunten & participatieplan

Vooruitlopend op dit ontwerpwijzigingsbesluit is een nota van uitgangspunten opgesteld waarin de uitgangspunten voor het op te stellen juridisch-planologische kader is opgenomen. Zowel de Nota van Uitgangspunten als het participatieplan is vastgesteld door de Wethouder RO (8 juli 2025).

Victory Group heeft over het Masterplan uitvoerig geparticipeerd. Over de Nota van Uitgangspunten is door de gemeente geparticipeerd (zie ook het kopje Participatie). Tevens is de Nota van Uitgangspunten aan het Stadsdeel Zuid voorgelegd voor een gevraagd advies (zie ook onder I.b.).

Dit ontwerpwijzigingsbesluit is de volgende stap in dit proces waarbij de mogelijkheid wordt geboden aan iedereen om kennis te nemen van de uitwerking van de (her)ontwikkeling in voor eenieder juridisch bindende regels.

Wat verandert er ten opzichte van het omgevingsplan gemeente Amsterdam?

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt het tijdelijk deel van het omgevingsplan: het voormalige bestemmingsplan Mahler (2013), uitsluitend binnen het besluitgebied (te weten het voormalige ABN AMRO-complex). Daarnaast worden delen van het omgevingsplan, beter gezegd, delen van de hoofdregeling van kracht op het besluitgebied. Specifieke regels die noodzakelijk zijn voor deze (gebiedsspecifieke) ontwikkelingen en zich mogelijk minder goed lenen voor herhaalde toepassing, zijn ondergebracht in een aparte paragraaf van de hoofdregeling.

Deze wijziging is een juridische vertaling van de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische (vastgestelde) uitgangspunten en vormt een nieuw juridisch-planologische kader. Daarnaast worden met deze wijziging de welstandsregels voor deze locatie gewijzigd zodat bouwplannen aan die nieuwe, actuele welstandregels kunnen worden getoetst.

Aanvulling MER Zuidas

Voor de ontwikkeling van Zuidas is in 2011 een MER Zuidas-de Flanken vastgesteld. Voor het gebied Vrije Universiteit/Vrije Universiteit medisch centrum is de MER Vrije Universiteit/Vrije Universiteit medisch centrum, 2011, vastgesteld. Voor het gebied Verdi is in 2019 de MER Verdi Zuidas vastgesteld. Mede omdat Zuidas nog aanzienlijk verder zal groeien, steeds meer verweven is geraakt met de stad en de Omgevingswet vraagt om bredere beschouwing van effecten, is besloten in aanvulling op de voornoemde drie MER-ren nieuwe analyses uit te voeren op de impact van dit beoogde programma van de gehele Zuidas in één Aanvulling MER Zuidas.

Deze Aanvulling MER Zuidas wordt met dit ontwerpwijzigingsbesluit ter inzage gelegd met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De Aanvulling MER Zuidas is eind maart 2026 inhoudelijk ter kennisname aan de wethouder RO voorgelegd. Zie meer uitgebreid hetgeen wordt overwogen onder beslispunt II b.

Bestuurlijke prioriteit

Niet aan de orde

Wettelijke grondslag

a. Artikel 2.4 Omgevingswet: De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.
b. Artikel 4.19 van de Omgevingswet: Als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, stelt de gemeenteraad beleidsregels vast voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zoveel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.
c. Artikel 16.30 Omgevingswet: Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van een omgevingsplan.
d. Artikel 10.2, eerste lid, van het Omgevingsbesluit bepaalt dat participatie moet worden gevoerd.
e. Afdeling 16.4 Omgevingswet: Hierin zijn de bepalingen over de Milieueffectrapportage opgenomen.
f. Artikel 160, eerste lid, onder a en b van de Gemeentewet:
    a. Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet of bij krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast.
    b. Beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.
g. Artikel 12 van de Bekendmakingswet.

Onderbouwing besluit

Waardevolle herontwikkeling voor de stad

Met de (her)ontwikkeling Zudo wordt ingezet op het versterken van Zuidas als internationale kantoorlocatie (in lijn met de Kantorenstrategie 2026) en op de publieke meerwaarde van de transformatie van het huidige gesloten complex naar een open, gemengd gebied met een groene publieke ruimte en levendige plinten als onderdeel van het stedelijk weefsel (van fort naar forum). In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de cultuurhistorische kwaliteiten van het huidige ABN AMRO complex.

Het nieuw te realiseren programma kent een verhouding van 60% werken/40% niet werken en daarmee vormt het een goede balans als onderdeel van het centrum van Zuidas nabij het station Amsterdam Zuid. Een hoogwaardige functiemix met naast kantoren ook sociaal maatschappelijke- en culturele functies en wonen. Het woonprogramma kent een verdeling van 40-40-20. De gemiddelde woninggrootte voor sociale huur is ongeveer 30 m² GO en middeldure huur is gemiddeld 43 m² GO, maar minimaal 40m² GO, zodat sprake is van voldoende variëteit. Tenminste 2% van het totaalprogramma zal ingezet worden als cultureel of sociaal maatschappelijk programma. Dit betreft ongeveer 4.100 m² bvo en kan gerealiseerd worden op één locatie of worden verdeeld over meerdere locaties. In de plint zijn kantoren niet toegestaan en wordt maximaal ingezet op voorzieningen waarbij rekening wordt gehouden met 10 kleine units van 50 m² bvo en een verscheidenheid aan unitgroottes.

Door de transformatie ontstaat een publiek toegankelijke binnentuin, met veel ruimte voor groen. Natuur staat centraal en is een belangrijk concept binnen de ontwikkeling: groene daken en gevels en water- en groenstructuren. Zowel op het maaiveld als op de gebouwen.

Onder het complex bevindt zich een bestaande parkeergarage die opnieuw zal worden opgetrokken. Het aantal autoparkeerplaatsen wordt substantieel verminderd van 750 naar maximaal 550. En er wordt ruimte gemaakt voor een grote, ondergrondse fietsparkeergarage van ca. 7.000 plekken voor zowel bezoekers, bewoners als gebruikers.

In cijfers betekent het voorgaande het volgende. Er is een maximaal bovengronds programma afgesproken van 207.500 m^2 bvo, waarvan circa 160.250 m^2 bvo beschikbaar is voor kantoor (dat is inclusief de bestaande kantoormeters van 89.000 m^2 bvo), circa 28.250 m^2 bvo woningen en circa 19.000 m^2 bvo voorzieningen. Het ontwerpwijzigingsbesluit kent enige mate van flexibiliteit in het programma waarbij het maximaal aantal vierkante meters van 207.500 bvo niet mag worden overschreden.

I. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:

a. de reacties die zijn gegeven in het kader van het gevoerde vooroverleg, alsmede de participatie die heeft plaatsgevonden.

Door de wethouder RO is op 8 juli 2025 de Nota van Uitgangspunten en het participatieplan vastgesteld.

Vanaf 23 juli 2025 konden overlegpartners voor de duur van acht weken een reactie geven op de Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten vormde de voorloper op dit ontwerpwijzigingsbesluit en gaf tekst en uitleg over de voorgenomen ontwikkeling. GGD Amsterdam, Projectorganisatie Zuidasdok, ProRail, Provincie Noord-Holland, TenneT en Waternet hebben een reactie ingediend. Uit de beantwoording en verwerking blijkt dat er uit het vooroverleg geen belemmeringen voortkomen om de aanpassing van het Omgevingsplan voor het besluitgebied Zudo ter inzage te leggen. De reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van beantwoording. Deze Nota is opgenomen als bijlage van deze voordracht (bijlage 1a). Daarnaast is aanvullend overleg gevoerd met de Veiligheidsregio/Brandweer wat is verwerkt in de motivering en ook daaruit volgen geen bijzonderheden.

In het participatieplan is beschreven hoe participatie over de Nota van Uitgangspunten zal gaan plaatsvinden. Het participatieverslag is bijgevoegd (bijlage 1b). Zie ook het kopje Participatie.

b. *het positieve (gevraagde) advies van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Zuid, het ongevraagde advies en de motie van de Stadsdeelcommissie van het Stadsdeel Zuid*

Gelet op de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 is het

Stadsdeel Zuid om adviesgevraagd. Op 6 oktober 2025 heeft het Stadsdeel Zuid positief advies uitgebracht over deze ontwikkeling, na advies te hebben ontvangen van de stadsdeelcommissie. Het DB heeft daarbij onder meer aangegeven het college te vragen zich in te zetten voor een groter aandeel wonen en voorzieningen. Het advies is bijgevoegd (bijlage 2).

Op 4 maart 2026 heeft de Stadsdeelcommissie Zuid vervolgens een motie aangenomen en een ongevraagd advies uitgebracht. Ook deze zijn bijgevoegd. Samengevat wordt ook in die stukken de oproep gedaan aan het college om te bekijken of meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan thans is voorzien. Daarbij wordt als suggestie gedaan dat een andere woningbouwsegmentering

mogelijk kan leiden tot meer woningbouw. Op 19 mei 2026 is door het DB in de dagmail Zuid aangegeven dat zowel het ongevraagd advies als de motie zal worden doorgeleid aan het college (bijlage 2). Dat is hiermee gebeurd. De stukken van het stadsdeel sluiten aan bij de gesprekken die hebben plaatsgevonden tussen Wethouder Van Weyenberg en Victory Group en het projectteam en Victory Group. Deze gesprekken en de uitkomsten daarvan staan evenwel los van dit wijzigingsbesluit. Immers het voorliggende plan past binnen de gemeente privaatrechtelijke afspraken en voldoet aan eisen die de wet- en regelgeving stellen aan het wijzigingsbesluit (waaronder een evenwichtige toedeling van functies aan locatie). Zie hierover meer uitgebreid Aandachtspunten.

c. *het positieve advies van de regionale detailhandelscommissie*

Op grond van artikel 6.21, eerste lid, onder a en b, van de Omgevingsverordening Noord-Holland mag een omgevingsplan slechts voorzien in nieuwe detailhandel buiten bestaande winkelgebieden als wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden; en bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m2 winkelvloeroppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht. Op 26 mei heeft de regionale adviescommissie detailhandel geadviseerd dat het beoogde detailhandelsprogramma ruimtelijk en functioneel passend is binnen de transformatie van Zuidas naar een gemengd hoogstedelijk gebied (bijlage 3). Het programma is begrensd, maakt onderdeel uit van een breder voorzieningenprogramma en is naar aard en schaal primair ondersteunend aan de ontwikkeling van Zudo en Zuidas. Gedeputeerde Staten ziet samen de adviescommissie geen aanleiding om te verwachten dat de ontwikkeling leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden. Aanvullend adviseert Gedeputeerde Staten, ook overeenkomstig het advies van adviescommissie, om de anno 2026 feitelijk gerealiseerde winkelplint en de realistisch te verwachten detailhandelsontwikkeling als uitgangspunt te nemen, voor de gehele Zuidas de onbenutte plancapaciteit, juridisch-planologisch weg te halen en naar de toekomst toe steeds expliciet de detailhandelsmarktruimte en de planvoorraad op de Zuidas te betrekken. De adviescommissie benadrukt dat deze voorwaarde niet is bedoeld om de voortgang van de voorliggende ontwikkeling Zudo te belemmeren. Gedeputeerde Staten acht gelet op het advies van de adviescommissie de ontwikkeling van Zudo op zichzelf aanvaardbaar.

Gelet hierop wordt voorgesteld het wijzigingsbesluit met het voorziene detailhandelsprogramma in procedure te brengen en onafhankelijk van deze ontwikkeling rekenschap te geven van de rest van het advies van Gedeputeerde Staten.

d. *het positieve advies van de COK over het Kwaliteitskader Zudo.*

Op 29 april 2026 heeft het COK geadviseerd (bijlage 4) over het concept Kwaliteitskader Zudo (bijlage 6). Daaruit blijkt het volgende: de COK prijst de ambitie die het Kwaliteitskader Zudo spreekt, maar constateert dat de randvoorwaarden voor de omgang met de cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur van het complex nog vragen oproepen. Hoewel het complex geen monumentale status heeft, wordt aangestuurd op het afleesbaar houden van de bestaande torens A en D, waarbij de geïntroduceerde dualiteit overtuigend architectonisch moet worden uitgewerkt. Hergebruik van gevelmateriaal en een groter hoogteverschil tussen de volumes, met name bij toren A, worden daarbij als essentieel gezien. Ook de beoogde samenhang binnen de rest van het complex vraag volgende commissie om meer precisie. De rol van het podium als verbindend element, de relatie tussen de verschillende gebouwen, de overgang tussen toren en podium (social cut) en de samenhang van de plint vragen om heldere regels en een duidelijke relatie met de omgeving. De landschapsinrichting van het binnengebied wordt als veelbelovend beoordeeld, waarbij wordt benadrukt dat het ontwerp van het maaiveld rondom het complex tijdig en in samenhang met het ontwerpproces van de gebouwen moet worden opgepakt om een goede inbedding in de omgeving te waarborgen.

II. *In te stemmen met:*

a. *het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo), met als belangrijkste onderwerpen:*

i. het wijzigen van regels in het omgevingsplan gemeente Amsterdam ten behoeve van een juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen (her)ontwikkeling van de Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) in Zuidas;

Algemeen

Zoals gezegd is deze wijziging een juridische vertaling van de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische (vastgestelde) uitgangspunten (neergelegd in het Masterplan) en vormt een nieuw juridisch-planologische kader op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend ter verwezenlijking van dit project.

Inhoud en opbouw van het ontwerp wijzigingsbesluit

Het ontwerpbesluit bevat een bijlage A met daarin alle wijzigingen opgenomen ten opzichte van de nu geldende hoofdregeling.

Bij bestemmingsplannen zou de begrenzing van allerlei aanduidingen op de plankaart worden weergegeven. Onder de Omgevingswet is er geen analoge plankaart meer. Het omgevingsplan is een digitaal instrument. De regels en de locaties waar die gelden worden weergegeven in de viewer Regels op de kaart. In die viewer is het omgevingsplan locatiegericht raadpleegbaar.

Ook hiervoor geldt dat de ontwerpwijziging daar pas zichtbaar is na bekendmaking van het ontwerpbesluit, dus na besluitvorming door het college. Welke aanduidingen binnen het deelgebied zijn gaan gelden, is tot die tijd eveneens te raadplegen in de interne viewer via de volgende, link Viewer - Main | Rx.Base

Het ontwerpbesluit bevat verder een motivering.

Mede op verzoek van Victory Group is het ontwerp wijzigingsbesluit (dus de planregels en de onderzoeken) voorgelegd aan advocatenkantoor PelsRijcken met het verzoek deze te beoordelen, zowel de gebiedspecifieke regeling als die regeling in combinatie met de hoofdregeling. Uit die beoordeling zijn wat aandachtspunt gekomen en zijn wijzingen doorgevoerd.

Stedenbouwkundige toelichting

In totaal komen er zeven gebouwen. Aan de noordzijde komen in de noordwesthoek (Toren A) en in de noordoosthoek (Toren T3), twee torens van maximaal 105 meter (de maximale bouwhoogte gezien het Luchthavenindelingbesluit). In het midden van deze noordelijke strook komt een gebouw van 31 meter (Gebouw B). Meer naar het zuiden in het midden van het plangebied is ruimte voor Toren T2 met een maximale bouwhoogte van 92 meter. Aan de zuidzijde komen ook drie gebouwen. Van west naar oost is dat Mahler 1 (reeds vergund en in aanbouw: een kantoorgebouw met voorzieningen in de plint van 59,5 meter), Gebouw E van maximaal 31 meter hoog en Gebouw D met een maximale hoogte van 78 meter. Alle bouwdelen hebben een plint. Een groot aantal gebouwen beschikt daarnaast over een podium met daarop een tweede maaiveld (zie ook hierna over de groene inrichting) en vervolgens een toren.

In tegenstelling tot het huidige gesloten complex is straks sprake van een doorwaadbaar gebied. Om dit gebied aantrekkelijk te maken als verblijfsgebied, voorziet de wijziging van het omgevingsplan in

strenge regels voor een groene inrichting zowel op het maaiveld als op de gebouwen. Om de stedenbouwkundige kwaliteit te borgen is een kwaliteitskader opgesteld met daarin de kaders voor de (beeld)kwaliteit en architectonische waarden. De basis voor deze regels volgt uit het masterplan, de borging vindt plaats via de wijziging van het omgevingsplan (welstandsregels, zie verder onder ii).

Het programma

Het programma is hiervoor al uitvoerig beschreven: voor het maken van een compleet stuk stad, wordt met dit ontwerpwijzigingsbesluit het aanvullend kantoorprogramma (zakelijke dienstverlening), de woningen en de voorzieningen mogelijk gemaakt. De voorzieningen bestaan uit verschillende functies, zoals detailhandel, horeca en maatschappelijke dienstverlening.

ii. *de wijziging van de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam en de welstandsnota Zuidas door het toevoegen van het Kwaliteitskader Zudo aan de welstandsnota De schoonheid van Amsterdam*

Om de stedenbouwkundig en architectonische kwaliteit te borgen is het Kwaliteitskader Zudo (hierna: kwaliteitskader) opgesteld met daarin de kaders voor de (beeld)kwaliteit. De basis voor deze regels volgt uit het Framework en het Masterplan. Het voor de ontwikkeling opgestelde kwaliteitskader bevat deels welstandelijke regels en deels andere regels.

De borging vindt plaats op twee manieren.

Het Kwaliteitskader wordt vastgesteld en wordt een bijlage bij het omgevingsplan. In de planregels wordt met betrekking tot de voorgeschreven eisen voor de inrichting en instandhouding van de inrichting van het maaiveld en het tweede maaiveld (op de terrassen van de gebouwen) verwezen naar de betreffende paragrafen. Daarnaast wordt voorgesteld om het huidige welstandsbeleid aan te passen.

Voor het beoordelen of bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand, beschikt de gemeente Amsterdam over een Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam. Voor Zuidas geldt daarop de aanvulling Welstandsnota Zuidas (2011). De redelijke eisen van welstand zijn inmiddels onderdeel geworden van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Voor zover de regels uit het kwaliteitskader regels zijn omtrent de redelijk eisen van welstand, voorziet dit besluit in een wijziging daarin. Aanvragen omgevingsvergunningen voor een omgevingsplan activiteit worden hieraan getoetst. Die aanvragen, allen ter uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen, worden ook getoetst aan de overige regels in het kwaliteitskader: met dit wijzigingsbesluit worden beoordelingsregels toegevoegd die dat borgen. Op 29 april 2026 heeft de COK hierover een positief advies afgegeven.

b. *de Aanvulling MER Zuidas;*

Algemeen

De toekomstplannen van Zuidas zijn eerder in drie milieueffectrapportages (MER-ren) onderzocht:

- MER Zuidas de Flanken, 2011. Het hierin onderzochte vastgoedprogramma (woningen, kantoren en voorzieningen) zal in de komende jaren gerealiseerd zijn;
- MER Vrije Universiteit/Vrije Universiteit medisch centrum, 2011. Het hierin onderzochte vastgoedprogramma is nog niet volledig gerealiseerd;
- MER Verdi Zuidas, 2019. Het hierin onderzochte vastgoedprogramma is ook nog niet volledig gerealiseerd.

Omdat Zuidas nog aanzienlijk verder zal groeien en steeds meer verweven is geraakt, is besloten in aanvulling op de voornoemde drie MER-ren nieuwe analyses uit te voeren op de impact van dit beoogde programma van de gehele Zuidas in één Aanvulling MER Zuidas. Deze keuze komt voort uit de aard van het voornemen: de ontwikkeling die in deze Aanvulling MER Zuidas wordt onderzocht is een voortzetting van de ontwikkelingen die met de MER-ren uit 2011 en 2029 is ingezet. Er is daarom feitelijk geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar een uitbreiding van een bestaande ontwikkeling. Deze Aanvulling MER Zuidas bestaat na vaststelling naast de bestaande drie MER-ren.

De noodzaak voor het opstellen van een Aanvulling MER Zuidas is meerledig: 1) Het onderzochte programma aan vastgoedontwikkelingen van het MER Zuidas de Flanken bereikt haar grenzen en kan dan niet meer dienen als motiveringsinstrument voor ruimtelijke besluiten. 2) Het referentiejaar van 2020 waarop de effecten geprojecteerd werden in het MER Zuidas de Flanken en MER VU/VUmc is inmiddels gepasseerd. 3) De Omgevingswet vraagt om bredere beschouwing van effecten. 4) Het college heeft in juli 2023 het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar vastgesteld en de effecten hiervan worden in de Aanvulling MER Zuidas in beeld gebracht, dit via het Alternatief 2040 Basis inclusief Mobiliteitsplan.

Daarnaast is in gezamenlijkheid met Victory Group gesproken over het koppelen van deze Aanvulling MER Zuidas aan de wijziging omgevingsplan ten behoeve van hun ontwikkeling. Programmatisch is in de Aanvulling MER Zuidas rekening gehouden met de ontwikkeling Zudo in het Alternatief 2040 Basis. Overigens past de ontwikkeling Zudo binnen het be-mer-de programma van MER Zuidas-de Flanken uit 2011. Maar zoals hieronder nader wordt onderbouwd was het tijd om een aanvulling MER Zuidas op te stellen en niet alleen is dit wijzigingsbesluit een van de eerste besluiten die na het gereedkomen van de Aanvulling MER Zuidas in procedure wordt gebracht, het is ook een forse ontwikkeling in het hart van Zuidas die goed laat zien welke nieuwe fase Zuidas ook ingaat: herontwikkelen, verdichten en naar een gemengd stuk stad. Door de Aanvulling MER Zuidas te koppelen aan de (her)ontwikkeling van Zudo gaat deze mee in de voorbereidingsprocedure en uiteindelijke besluitvorming. Eenieder heeft derhalve ook de mogelijkheid om te reageren op de Aanvulling MER Zuidas. De Aanvulling MER Zuidas met bijlagen is te vinden in bijlage 5a tot en met 5d.

<u>Doel en belangrijkste conclusies Aanvulling MER Zuidas</u>

De Aanvulling MER Zuidas heeft drie doelen:

a. Het extra vastgoedprogramma wat tot 2040 voorzien is in Zuidas en daaraan gerelateerd het Mobiliteitsplan Zuidflank te toetsen op potentiële effecten op de fysieke leefomgeving, hetzij positief hetzij negatief. Daarmee wordt de planhorizon van de MER verlengd tot 2040.
b. De milieueffectbeoordelingen uit 2011 en 2019 na te gaan en te analyseren of en hoe deze effecten zijn opgetreden.
c. Nieuwe thema's in de fysieke leefomgeving (op grond van de Omgevingswet) die in 2011 en 2029 geen plek hadden, nu wel mee te nemen in de effectbeoordeling. Het betreft o.a. klimaatadaptatie, energie en circulariteit.

Belangrijkste conclusies uit de Aanvulling MER Zuidas

Het voorziene extra programma voor Zuidas leidt hoofdzakelijk tot licht negatieve effecten in het gebied, onder andere op de themas luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en groen.

De grootste aandachtspunten zijn de relatief grote verkeerstoename als gevolg van het voorziene extra programma, de hoogte van de geluidbelasting op nieuwe woningen, alsmede de mogelijkheden voor circulariteit. Het Mobiliteitsplan Zuidflank bevat meerdere maatregelen die de

verkeerssituatie verbeteren, waardoor dit alternatief beter scoort op verkeer en vervoer. Op het gebied van geluid zijn diverse geluidmaatregelen voor handen om de geluideffecten te beperken (geluid afschermende bebouwing van kantoren, niet-geluidgevoelige gevels en geluidluwe zijde aan achterkant van woning). Op het gebied van circulariteit valt op dat er in Zuidas nog relatief weinig mogelijkheden tot circulair bouwen worden toegepast.

De verdere ontwikkeling van Zuidas biedt kansen om verder te verduurzamen en te investeren in een groene Zuidas, oftewel de biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid te verbeteren. Diverse mitigerende maatregelen dragen concreet bij aan het verbeteren van de leefomgeving in Zuidas en omgeving. In verschillende themahoofdstukken in de Aanvulling MER Zuidas zijn de mogelijke mitigerende maatregelen samengevat weergegeven. Samen met (enkele onderdelen van) de Basisregeling omgevingsplan Amsterdam (denk aan regels over hemelwaterberging en energiebesparing) dragen deze bij aan het verbeteren van de leefomgeving in Zuidas en omgeving, rekening houdend met de ontwikkeling van het vastgoedprogramma in Zuidas.

Participatie

Aangezien de Aanvulling MER Zuidas een milieuonderzoek betreft en geen ruimtelijk besluit is participatie niet van toepassing. De Aanvulling MER Zuidas is wel afgestemd met VU en Amsterdam UMC gezien de bestaande MER VU/VUmc uit 2011 met de Aanvulling MER Zuidas wordt aangevuld en is afgestemd met Victory Group aangezien de Aanvulling MER Zuidas wordt gekoppeld aan de WOP Zudo.

Daarnaast heeft een online informatiebijeenkomst plaatsgevonden in samenwerking met de Taskforce Bereikbaarheid van Hello Zuidas, waarbij bedrijven en stakeholders binnen Zuidas zijn geïnformeerd over de Aanvulling MER Zuidas met de focus op mobiliteit en bereikbaarheid. Op 23 maart 2026 is de Aanvulling MER Zuidas ter kennisname gestuurd aan Stadsdeel Zuid (integrale staf Zuid deelgebied Zuidas).

c. *het participatieverslag*

Op grond van artikel 7 van de Participatieverordening moet het participatieverslag worden vastgesteld. In bijlage 1b is het participatieverslag opgenomen en hieronder onder het kopje Participatie is uitgebreid ingegaan op de gevoederde participatie, zowel over het Masterplan (door Victory Group) als door de gemeente over de Nota van Uitgangspunten.

d. *het ontwerp Kwaliteitskader Zudo;*

Zoals onder a.ii aangegeven is om de stedenbouwkundig en architectonische kwaliteit te borgen is het Kwaliteitskader Zudo (hierna: kwaliteitskader) opgesteld met daarin de kaders voor de (beeld)kwaliteit (bijlage 6). Hierboven is uitgelegd hoe de borging van het kwaliteitskader is geregeld. Onder 1.d wordt kennisgegeven van het advies van de COK. Kort en goed bevat het Kwaliteitskader de randvoorwaarden aan stedenbouw, welstand, ecologie en de inpassing van groen en techniek. In het plan worden de kwalitatieve ambities en criteria omschreven waaraan de bouwplannen worden getoetst.

Het document is als volgt opgebouwd:

- Context en ambities: hierin worden allereerst een beknopte geschiedenis geschetst van het complex in zijn omgeving. Ook worden de belangrijkste kenmerken van de architectuur omschreven. De ambities zijn benoemd op basis van de verschillende stedenbouwkundige aansluitingen in Zuidas, schaalverkleining, vergroening, cultuurhistorie en duurzaamheid.

- Algemene randvoorwaarden: hierin worden voor de onderwerpen stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorische randwoorden omschreven die gelden voor alle ingrepen binnen het gehele complex. Deze zijn dus altijd van toepassing.
- Randvoorwaarden per laag: Vanaf hoofdstuk 3 worden randvoorwaarden per laag omschreven. Dit gebeurt aan de hand van de ruimtelijke opzet van het complex in verschillende lagen. Per laag wordt allereest benoemd wat de ambities zijn voor het concept, de identiteit en de beleving en vervolgens specifieke randvoorwaarden voor de verschillende delen van het gebouw of de buitenruimte. De beleving op maaiveld (buitenruimte en aangrenzende plinten) speelt daarbij een prominente rol en komt als eerst aan bod. Vervolgens komt het podium aan de orde, inclusief de daaraan grenzende daktuinen en het tweede maaiveld. Daarna worden de torens omschreven, waarbij er onderscheid wordt gemaakt tussen de bestaande torens en de nieuwe torens. Het laatste deel omvat ambities en randvoorwaarden voor de (parkeer)kelder).

Met de beslispunt wordt ingestemd met het ontwerp Kwaliteitskader.

e. *het vrijgeven voor terinzagelegging ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) en Aanvulling MER Zuidas voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor eenieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen.*

Het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) gaat voor de duur van zes weken ter inzage. Onderdeel van dit ontwerp wijzigingsbesluit is de wijziging van de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam en de welstandsnota Zuidas door het toevoegen van het Kwaliteitskader Zudo aan de welstandsnota De schoonheid van Amsterdam. De Aanvulling MER wordt gedurende dezelfde periode ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpwijzigingsbesluit en Aanvulling MER kan door een ieder een zienswijze naar voren worden gebracht.

f. *Een machtiging voor de wethouder ruimtelijke ordening om voor de ter inzagelegging als ontwerp ondergeschikte tekstuele wijzigingen door te voeren in het ontwerpbesluit Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo).*

Op het moment dat deze voordracht ter besluitvorming bij uw college ligt wordt er nog aan de afronding van de wijziging Omgevingsplan gewerkt. Alle onderzoeksresultaten en conclusies zullen niet meer wijzigen. De wijzigingen die als gevolg van deze machtiging zijn voorzien, zijn enkel wijzigingen van ondergeschikte tekstuele aard.

Aandachtspunten

- Anterieure overeenkomsten, allonges en evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op 24 december 2024 heeft de gemeente Amsterdam een Anterieure Overeenkomst met Victory Group gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over deze (her)ontwikkeling en de kosten. In navolging op deze Anterieure Overeenkomst is er op 27 juni 2025 een Allonge ondertekend. In deze Allonge zijn afspraken gemaakt over de afronding en vaststelling van het Masterplan als ook over garantie(s) ten aanzien van het bouwen van woningen. Het Masterplan vormt, samen met de private contracten, de basis voor de wijziging van het omgevingsplan. Het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wordt door de gemeenteraad genomen en hiermee wordt het programma mogelijk gemaakt.

Het plan is weloverwogen tot stand gekomen. Uit de motivering van het (ontwerp) wijzigingsbesluit en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken volgt dat de voorgenomen ontwikkeling, waaronder begrepen het aandeel kantoren, wonen, voorzieningen en de gevolgen die de

ontwikkeling heeft op de omgeving, voldoet aan de eisen die wet- en regelgeving daaraan stellen, waaronder begrepen een evenwichtige toedeling van functies aan locatie (voorheen: goede ruimtelijke ordening) en het landelijke, provinciale en gemeentelijk beleid.

- Passend binnen landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid, ook het kantoorprogramma

Door de verdichting van Zudo wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie, Ontwikkelstrategie gemeente Amsterdam en de MRA kantorenstrategie, die Zuidas aanwijzen als hoog stedelijke stadskern met een mix van wonen, werken en voorzieningen, en met een blijvend sterke economische functie. De gemeente heeft de ambitie om stationskwartieren, zoals de locatie waarin Zudo zich bevindt, stevig te verdichten. Nieuwe kantoormeters worden volgens de Kantorenstrategie Amsterdam 2026 toegevoegd op toekomstbestendige locaties nabij Openbaar Vervoer met een (boven)gemiddelde locatiekwaliteit. Zuidas is aangewezen als een van de absolute toplocaties voor onder andere kantoorontwikkeling. Belangrijk onderdeel van de transformatie is het toevoegen van woningen. Circa 29.000 m2 is bestemd voor woningbouw, met 40/40/20 als uitgangspunt. Niet alle gebouwen zijn constructief geschikt voor woningbouw. Door de nabijheid van trein en metro betreft het een geluidsgevoelige locatie waardoor, gecombineerd met de doelstelling van Victory Group om delen van het oorspronkelijke complex te hergebruiken, niet overal woningen mogelijk zijn. Victory Group heeft aangegeven om, bij de invulling van het woonprogramma, specifieke aandacht te besteden aan starters, empty nesters, ouderen en expats. Om te komen tot een compleet stuk stad, zijn ook voorzieningen cruciaal. Met Victory Group is dan ook afgesproken om één attractor of meerdere attractors met een sociaal-maatschappelijk of cultureel karakter aan de herontwikkeling toe te voegen (minimaal 2% van het toe te voegen programma, 4.150 m² bruto vloeroppervlak (bvo)). Daarnaast heeft Victory Group een plintenstrategie ontwikkeld waarin de ambitie is opgenomen om units in verschillende maatvoeringen van XS (circa 50 m²) tot en met XL (groter dan 500 m²) strategisch te positioneren. Op de begane grond van alle gebouwen (inclusief de kantoortorens) zijn voorzieningen gepland om zo de diversiteit en verlevendiging aan de Mahlerlaan en de Beethovenstraat te genereren.

- Verankering in het ontwerpwijzigingsbesluit

Zoals aangegeven is veel tijd en energie gestoken in het maken van afspraken over de voorwaarden waaronder deze (her)ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Een groot deel van die randvoorwaarden die ruimtelijke relevant zijn, worden verankerd in dit ontwerpwijzigingsbesluit, zoals:

- In welke gebouwen woningen zijn toegestaan;
- Het opnemen van de voorwaardelijke verplichting dat het kantoor van Gebouw B pas in gebruik mag worden genomen als de bouw van Toren T2 waarin woningbouw is voorzien, is gestart;
- Een minimumprogramma maatschappelijk en maatschappelijk-cultureel en het borgen dat op de begane grond diverse unitgrootte worden gerealiseerd (klein, middelgroot en groot) ten behoeve van het voorzieningenprogramma;
- Dat kantoren in de plinten niet zijn toegestaan, pas vanaf de tweede bouwlaag;
- Het maximeren van het aantal parkeerplaatsen naar 550 in plaats van de huidige 737;
- De verplichting dat maaiveld groen moet worden ingericht en in standgehouden, evenals het tweede maaiveld op de podia van de gebouwen (op ca. 30 meter hoogte).

Met betrekking tot het laatste punt aanvullend nog het volgende:

De gebouwen hebben aan de buitenzijde een sterke relatie met de context van Zuidas. De plinten dragen bij aan de bestaande straten en hebben een stedelijke uitstraling die aansluit bij de vier

verschillende straten rondom het complex. Hierdoor ontstaat een diversiteit aan typologieën, gevelexpressies, architectonische verbijzonderingen en kleurstellingen. Aan de binnenzijde betreedt men een andere wereld, een zachte en weelderige groene ruimte die uitnodigt tot vertraging, verblijf en rust.Het binnengebied is het hele jaar door voor iedereen toegankelijk. Het zogenaamde Groene Hart is een duidelijk gedefinieerde ruimte, begrensd door de footprint van de (voormalige) dealingroom van ABN AMRO. In deze centrale ruimte op het maaiveld is de intensiteit van het groen het hoogst en bepaalt het de landschappelijke beleving. Centraal in het Groene Hart bevindt zich Toren 2, die in uitstraling vanzelfsprekend opgaat in het groene karakter. Aan de binnenzijde van het podium, rondom het binnenterrein, wordt door middel van getrapte volumes met geïntegreerde plantenbakken, een getrapt landschap gemaakt tot aan de bovenzijde van het podium. Dit wordt de Groene Parabola genoemd. Op het dak van de verschillende podia van de individuele gebouwen ontstaat hierdoor een tweede maaiveld in de vorm van verschillende daktuinen. Deze zijn veel groter van schaal dan de meer individuele terrassen op de getrapte volumes en zijn geschikt voor openbaar en collectief gebruik. Ze vormen als het ware een hybride tussen het Groene Hart en de terrassen van de Groene Parabola.

Tot slot was de verwachting dat de algemene horecaregeling uit de hoofdregeling voor de zomer zou worden vastgesteld door de gemeenteraad. Een eigen horecaregeling zou daarmee overbodig zijn. De behandeling van de horecaregeling is evenwel uitgesteld, zodat alsnog een Zudo-specifieke horecaregeling is opgenomen. Deze regeling zal middelzware horeca mogelijk maken (en daarmee ook reguliere en lichte horeca), een horecaterras (met vergunningplicht). In de onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit wijzigingsbesluit is het gebruikdsdoel horeca en het horecaterras onderzocht en daaruit volgt dat deze passen binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Meer en/of beter woonprogramma?

In de laatste raadsinformatiebrief is door de wethouder aan de gemeenteraad meegegeven dat gemeente en Victory Group voortdurend in gesprek zijn over de mogelijkheden voor het toevoegen van meer woonprogramma te onderzoeken.

De ontwikkeling neemt vele jaren in beslag en de exacte invulling van het woonprogramma moet nog worden uitgewerkt. De verwachting is dat bij extra woonprogramma buiten de contractuele afspraken om, de verdeling van 40/40/20 mogelijk ter discussie staat. In mei 2026 heeft wethouder Van Weyenberg een eerste verkennend gesprek met Victory Group gevoerd over de mogelijkheden om meer woonprogramma toe te voegen en/of de kwaliteit van het woonprogramma te vergroten. Het gesprek met de (nieuwe) wethouder(s) zal parallel worden voortgezet tijdens de tervisielegging van de wijziging van het omgevingsplan.

De mogelijkheden om het woonprogramma te vergroten of kwalitatief te verbeteren, zijn evenwel beperkt. Dit omdat niet alle bestaande gebouwen constructief geschikt zijn voor woningbouw; als gevolg van de nabijheid van trein en metro betreft het bovendien een geluidsgevoelige locatie. Ook zal het vergroten van het woonprogramma financieel negatieve gevolgen voor Victory Group hebben. Mocht nadere invulling van het woonprogramma buiten de gemaakte afspraken vallen, is niet uitgesloten dat Victory Group ook gaat onderhandelen en bijvoorbeeld wil afwijken van 40-40-20, en/of van de overeengekomen kwaliteit van de woningen, die hoger ligt dan de wettelijk afdwingbare kwaliteit.

- Cultuurhistorie

Op 29 augustus 2024 ontving het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid de aanvraag van Erfgoedvereniging Heemschut om het voormalig ABN AMRO complex aan te wijzen als gemeentelijk monument. Op basis van de waardestelling van bureau Monumenten en Archeologie heeft de

Commissie Omgeving Kwaliteit (COK) op 11 november 2024 geadviseerd het complex niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het college heeft dit advies d.d. 4 maart 2025 overgenomen. De COK heeft geadviseerd de architectonische kwaliteiten en de cultuurhistorische waarden onderdeel uit te laten maken van het ontwerpproces. In het Masterplan, kwaliteitskader en, voor zover nodig, in de wijziging van het omgevingsplan wordt onderbouwd op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met de architectonische kwaliteiten en de cultuurhistorische waarden. De COK wordt hierin actief betrokken.

- Omgevingsaspecten: geluid, wind, lucht, stikstof,

Het plangebied bevindt zich op een drukke locatie in gemengd stedelijk gebied. Dat maakt het plangebied een veelbelovende plek voor een nieuwe ontwikkeling met woonfuncties en voorzieningen, maar ook een uitdagende plek gelet op de omgevingsaspecten.

Omgevingsaspecten zoals geluid, wind en lucht zijn onderzocht en akkoord bevonden. In zoverre zijn er geen aandachtspunten. Met betrekking tot geluid is de aanduiding nadere afweging geluid bij bouwplan noodzakelijk opgenomen. Door de opname van deze aanduiding kan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerk alleen verleend worden als het geluid op de gevels aanvaardbaar is. Bij de vergunningaanvraag moet daarom een geluidrapport overhandigd worden waaruit blijkt dat het geluid aanvaardbaar is. In het kader van dat rapport zullen maatregelen ook doorgerekend worden, waardoor zeker is dat het geluid op de gevels acceptabel zal zijn.

In het kader van natuurbescherming is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd met de vigerende versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator. Ten behoeve van dit wijzigingsbesluit is in voldoende mate aangetoond dat er voor de aanlegfase en gebruiksfase geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet door aanvrager opnieuw worden onderzocht of voor het aspect stikstofdepositie een omgevingsvergunning voor een Natura 2000- activiteit nodig is.

- Mobiliteit & parkeren

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling is een mobiliteitsrapport opgesteld. Daarin is onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van het aantal autoverplaatsingen in de spitsen (de maatgevende momenten). Door het enerzijds verminderen van het aantal autoparkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie en het anderzijds investeren in andersoortig programma, is er ondanks het toevoegen van kantoorprogramma dus sprake van een vermindering van het aantal autoverplaatsingen. Voor de woningen en de voorzieningen geldt dat deze verkeersstromen zich verplaatsen in tegengestelde richting van de huidige maatgevende verkeersstromen en maken daardoor gebruik van de beschikbare ruimte in het verkeersnetwerk. Daarnaast volgt uit het mobiliteitsrapport dat aanvullende maatregelen worden getroffen om het autoverkeer zoveel mogelijk te verminderen, denk aan mobiliteitsadviseur, gamification en deelmobiliteit. Dit overeenkomstig de gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet tot onaanvaardbare effecten op gebied van verkeer en mobiliteit zal leiden.

Los van het mobiliteitsrapport, behorende bij dit wijzigingsbesluit, is het Mobiliteitsplan Zuidflank (hierna: Mobiliteitsplan) in juli 2023 vastgesteld door zowel het college van burgemeester en wethouders van gemeente Amsterdam als het Dagelijks Bestuur van de Vervoerregio Amsterdam. Dit betekent dat beoogde ontwikkelingen binnen Zuidas (en de daarmee te verwachten verkeerseffecten) voortaan worden getoetst aan de vier pijlers die in het Mobiliteitsplan staan omschreven. De voorliggende ontwerpwijziging is getoetst aan de pijlers van het Mobiliteitsplan. In

de toelichting bij de wijziging van het omgevingsplan is inzichtelijk gemaakt dat de voorgenomen ontwikkeling overeenkomt met de pijlers en de doelen uit het Mobiliteitsplan.

In de huidige situatie beschikt de parkeergarage over 737 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie zijn nog 550 autoparkeerplaatsen toegestaan. Dit wordt vastgelegd in het ontwerpwijzigingsbesluit. In het mobiliteitsrapport is een parkeerbalans opgemaakt waaruit volgt dat bij een reële invulling van de parkeergarage (overdag voornamelijk kantoren, in de avond voornamelijk voorzieningen en altijd ruimte voor een deel van de woningen en bezoekers van de woningen) er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, los van het gegeven dat Zudo extreem goed te bereiken is met het openbaar vervoer. In voldoende mate is onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot parkeerproblemen.

In de parkeergarage wordt tevens ruimte gemaakt voor hoogwaardige fiets- en scooterparkeerplaatsen overeenkomstig het beleid.

- Aangewezen stedelijk gebied

Het plangebied van de wijziging van het omgevingsplan ligt in aangewezen stedelijk gebied Zuidas. Dit betekent dat de voorbereiding van voorliggende wijziging van het omgevingsplan bij het college ligt.

Zuidasdok

Vanwege de ligging van het ABN AMRO complex aan de TB-grens (Tracébesluit) dienen Victory Group en Zuidasdok afstemming te hebben over de raakvlakken tussen beide projecten. Hiervoor wordt een overeenkomst opgesteld. Deze overeenkomst wordt in zomer 2026 afgerond. In deze overeenkomst komen verschillende aandachtspunten aan de orde zoals bijvoorbeeld bouw- en hijsveiligheid en medegebruik van het werkterrein van Zuidasdok. Het risico bestaat dat het langer duurt om de overeenkomst te sluiten of dat beide partijen er niet uitkomen. Dit betekent dat Zuidasdok mogelijk een zienswijze zal indienen.

Duurzaamheid

Door de transformatie ontstaat een publiek toegankelijke binnentuin, met veel ruimte voor groen. Natuur staat centraal en is een belangrijk concept binnen de ontwikkeling: groene daken en gevels en water- en groenstructuren. Meer dan 4.000 planten worden toegevoegd. Naast de ecologische kwaliteit leidt dit tot een aantrekkelijk publieke verblijfsruimte in een gebied dat steeds drukker wordt. In haar ontwerpen houdt Victory Group rekening met verduurzamingsdoelen en klimaatadaptatie, zoals hittebestendigheid van het complex, waterhuishouding en het (her)gebruik van materialen. Er is met Victory Group afgesproken dat het gehele complex niet meer wordt aangesloten op gas. Er worden door Victory Group WKO's toegevoegd in combinatie met Stadswarmte- en Koude. Hiermee wordt in de warmte- en koudevraag van het complex voorzien.

In de wijziging van het omgevingsplan zijn geen specifieke voorschriften opgenomen gericht op duurzaamheid. Duurzaamheidsaspecten worden wel vastgelegd in de Bouwenvelop, die als onderdeel van de Anterieure Overeenkomst wordt vastgesteld. In de Bouwenvelop wordt aangesloten bij de landelijke en gemeentelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid.

Participatie

Victory Group organiseerde tussen eind 2024 en begin 2025 verschillende participatiemomenten met belanghebbenden waaronder bewoners, reizigers en werknemers over de plannen voor de ontwikkeling van Zudo. Dat gebeurde onder andere door het voeren van gesprekken, het houden van

online- en straatenquêtes en een inloopbijeenkomst in november 2024. De resultaten vormden input voor het Masterplan. Het Masterplan is in de zomer van 2025 afgerond. Los hiervan heeft Victory Group ook geparticipeerd over Maher 1, het gebouw dat thans in aanbouw is op de locatie van Circl.

Zoals hierboven is toegelicht, heeft de eigenaar reeds geparticipeerd over de planvorming van het eerste deelproject en het masterplan. De verantwoordelijkheid om te participeren ligt primair bij de eigenaar, als eigenaar van de gronden en herontwikkeling van dit gebied. Voor de manier waarop de gemeente Amsterdam in deze fase gaat participeren over de wijziging van het omgevingsplan wordt rekening gehouden met de vorm en mate van participatie die al door de eigenaar heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft hiervoor, overeenkomstig de Participatieverordening van de gemeente Amsterdam, een participatieplan vastgesteld.

Er zijn gesprekken gevoerd met stakeholders die een belang hebben bij de wijziging van het omgevingsplan. De volgende stakeholders zijn in ieder geval geïnformeerd:

- Eigenaren, beheerders en gebruikers, bewoners en ondernemers van de gebouwen WTC, The Gustav, Valley, Harmony, Viñoly, ITO, Intermezzo, SOM, Django, Symphony en Xavier.
- NS en ondernemers station Amsterdam Zuid.
- Zuidasdok

Op 28 oktober 2025 heeft er een inloopavond plaatsgevonden om de omgeving te informeren over de wijziging van het Omgevingsplan. Voor deze informatieavond heeft een ruime kring met mogelijke participanten in de omgeving een uitnodiging ontvangen. Ook is deze informatieavond via de website van Zuidas (Zuidas.nl) onder de aandacht gebracht. Ongeveer 48 bezoekers zijn op de avond verschenen. De bezoekers bestonden uit een mix van omwonenden, geïnteresseerden en vertegenwoordigers vanuit professionele hoek (o.a. CBRE, Arcadis, ontwikkelaar Meerparc). De reacties van de omwonenden zagen vooral op de uitstraling, het aandeel wonen en mogelijke hinder tijdens de bouw. Tijdens de informatieavond zijn die vragen beantwoord en is het plan nader toegelicht. De professionele partijen stelde vragen over het aandeel kantoren en voorzieningen. Op 25 november 2025 heeft nog een aparte bijeenkomst plaatsgevonden voor diverse gebouweigenaren en gebouwbeheerder waarin de zorgen over het kantoorprogramma door hen nogmaals onder de aandacht is gebracht. Zuidas kent een uitzonderlijke positie als locatie voor kantoren. De verwachting is dat Zuidas ook in de toekomst een geschikte en internationaal aantrekkelijke locatie voor kantoren zal zijn vanwege de centrale ligging nabij station en vliegveld, uitstekende bereikbaarheid, aanwezige bedrijfsnetwerk en hoogwaardig voorzieningenniveau (Kantorenstrategie Amsterdam 2026, deze is op 18 februari 2026 voorgelegd aan de raad). Een uitstekende locatie voor kantoren kenmerkt zich ook door een menging van functies waaronder voorzieningen en wonen. Het aanbieden van getransformeerde en nieuwe kantoren in het ABN AMRO complex kan daarom plaatsvinden. Diverse verenigingen van eigenaren en de Kronenberggroep (eigenaar van Gelderlandplein) zijn apart benaderd voor een informatiemoment. Daar is niet op ingegaan, mogelijk omdat in kader van het Masterplan al in voldoende mate met hen is gesproken.

Het verslag van de participatie is een bijlage bij het wijzigingsbesluit. Evenals het verslag van de inspraakreacties. De stukken zijn te vinden in bijlage 1a en 1b.

Financiële onderbouwing

Toelichting:

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid van het omgevingsplan is de ontwikkeling privaatrechtelijk financieel geborgd middels de afspraken in de gesloten overeenkomsten. De

Omgevingswet bevat in 13.6 regels over kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Kostenverhaal is dan verplicht voor kosten die zijn gemaakt voor werken, werkzaamheden en maatregelen in verband met (bouw)activiteiten. Kostenverhaal is niet aan de orde als deze anderszins zijn verzekerd. Dat is hier het geval. Met Victory Group is een anterieure overeenkomst gesloten. De financiële uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende geborgd.

De kosten worden gedekt door de anterieure overeenkomst waarin mijlpalen zijn benoemd waarbij Victory Group betalingen verricht, zowel proceskosten als bovenplanse kosten die worden betaald bij ontwikkelingen van de deelprojecten. Daarnaast ontvangen we opbrengsten door gronduitgifte: erfdienstbaarheden bij Mahler 1 en uitgifte bij Blok E.

In de anterieure overeenkomst is ook het kostenverhaal bij een eventuele toekenning van nadeelcompensatie (planschade) vastgelegd. Die komen alsdan voor rekening van Victory Group. Zij heeft overigens een risicoanalyse laten uitvoeren waaruit volgt dat de kans op toekenning van nadeelcompensatie klein is. Ook in zoverre is het plan uitvoerbaar.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media door middel van de publicatie van een kennisgeving

- Officiëlebekendmakingen.nl
- Gemeenteblad

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-037650	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-043512	1a. Inspraakreacties overlegpartners.pdf (pdf)
AD2026-043513	1b. Participatieverslag.pdf (pdf)
AD2026-043514	2. Stadsdeel Zuid_ Gevraagd advies_ongevraagd advies_motie (pdf)
AD2026-043515	3. Detailhandelscommissie_ advies Zudo.pdf (pdf)
AD2026-043516	4. COK_advies Kwaliteitskader Zudo.pdf (pdf)
AD2026-043517	5a. Aanvulling MER Zuidas.pdf (pdf)
AD2026-043518	5b. Aanvulling MER Zuidas Bijlage 1 240205 Verkeersonderzoek (pdf)
AD2026-043519	5c. Aanvulling MER onderzoek omgevingsgeluid.PDF (pdf)
AD2026-043520	5d. Aanvulling MER Zuidas Bijlage 3 260526 Rapportage Gevoeligheidsanalyse (pdf)
AD2026-043521	6. Kwaliteitskader Zudo.pdf (pdf)
AD2026-043522	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten