Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Nota van Uitgangspunten TAM-Omgevingsplan Zuidas-Herontwikkeling ABN AMRO complex (Gustav Mahlerlaan 10)
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Directie:	Grond en Ontwikkeling, projectbureau Zuidas
Datum behandeling staf WH	7 juli 2025
Datum adviesaanvraag:	15 juli 2025
Deadline ontvangst advies:	7 oktober 2025
Advies mailen naar:	t.vanwissen@amsterdam.nl of m.van.waarde@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Nota van Uitgangspunten TAM-Omgevingsplan Zuidas-Herontwikkeling ABN AMRO complex (Gustav Mahlerlaan 10) en het participatieplan "TAM-Omgevingsplan Zuidas-Herontwikkeling ABN AMRO complex (Gustav Mahlerlaan 10)"
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Het participatieplan is vooraf afgestemd met het stadsdeel Zuid

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Zuid
Portefeuillehouder:	Bart Vink
Procesbegeleider:	r.van.soest@amsterdam.nl, b.kabadayi@amsterdam.nl
Datum weekstart/staf:	6 oktober 2025, definitief advies
Datum stadsdeelcommissie:	25 september 2025
Datum dagelijks bestuur:	7 oktober 2025, definitief advies
Registratienr. (optioneel):	...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

In 2020 heeft ABN AMRO besloten om haar huidige hoofdkantoor, gelegen aan de Gustav Mahlerlaan 10 in Zuidas, te verruilen voor een nieuw hoofdkantoor in Amsterdam Zuidoost en het huidige complex te koop aan te bieden. In december 2021 heeft Victory Group (hierna: de eigenaar) het ABN AMRO-complex aangekocht en is zij eigenaar van de opstallen en de gronden. Samen met de gemeente Amsterdam heeft de eigenaar de afgelopen jaren gewerkt aan een plan voor de (her)ontwikkeling van dit complex. De bedoeling is om het bestaande gebouwen (circa 89.000 m2) met uitsluitend kantoren en een beperkte horeca- en congresvoorziening (het voormalige Circl paviljoen) te verdichten en te transformeren tot een levendig, hoogstedelijk gebied waar wordt gewerkt, gewoond en ontspannen (mix van voorzieningen). Daarmee wordt het complex van een eenzijdig, monofunctioneel en gesloten kantoorgebouw getransformeerd naar een open, toegankelijk en gemengd gebied waar gewoond en gewerkt wordt met maximaal 207.500 m² brutovloeroppervlak (bvo) bovengronds, waarvan circa 160.250 m² bvo kantoor, circa 28.250 m² bvo woningen

en circa 19.000 m² bvo voorzieningen.
De voorgenoemde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (hierna: het omgevingsplan). Daarom is het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen. In deze Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) wordt beschreven wat de uitgangspunten zijn om de wijziging van het omgevingsplan op te stellen.
Deze NvU vormt het startdocument voor de wijziging van het omgevingsplan. De uitgangspunten, doelen en randvoorwaarden van de ontwikkeling worden in dit document beschreven. Het huidige juridisch-planologisch kader wordt uiteengezet en daarna volgt een toelichting op de voorgenomen transformatie waarmee inzicht wordt gegeven in de herontwikkeling.
Deze NvU vormt daarmee ook de inhoudelijke basis voor het gemeentelijk participatieproces en het overleg met andere overheden en instanties. Het gemeentelijk participatieproces is omschreven in het participatieplan dat is bijgevoegd bij de NvU.

Adviesvraag:
Het Dagelijks Bestuur van Zuid wordt gevraagd om een advies uit te brengen over de Nota van Uitgangspunten, zodat het college dit advies kan betrekken bij het opstellen van de ontwerp wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Conceptadvies DB
Het dagelijks bestuur formuleert hier – indien van toepassing – voor de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het DB van Zuid adviseert positief over voorliggende NVU. We zijn enthousiast over het transformeren van het huidige, monofunctionele en afgesloten kantoorgebouw naar een complex met een combinatie van wonen, werken en voorzieningen. Het toevoegen van openbare ruimte en het 'doorwaadbaar' maken van het gebied maakt dat het kavel ook echt bij de stad gaat horen. We geven hierbij het volgende advies:

Programma:
- Met de verhouding 160.000-30.000 – 20.000 m2 bvo kantoor, wonen en voorzieningen blijft de menging relatief beperkt. We vragen het college om indien mogelijk een groter aandeel wonen en voorzieningen van het type waar behoefte aan is in het plan voor te schrijven om voor een nog betere menging te zorgen.
- We zien een grote behoefte aan ruimte voor nutsvoorzieningen zoals gelijkrichter stations, antennes voor de mobiele connectiviteit en midden spanning ruimtes. We adviseren de kansen die dit kavel voor deze ruimteclaims bied te inventariseren.

Parkeren en openbare ruimte:
Hoewel we ons realiseren dat sommige adviezen verder gaan dan de werking van het omgevingsplan willen we toch voor de verdere uitwerking een aantal adviezen en aandachtspunten meegeven:
- Realiseer voldoende inpandige fiets en scooter parkeerplaatsen die eenvoudig vanaf de fietsroutes rond het gebied bereikbaar zijn, waar mogelijk ook gelijkvloers bereikbaar. Dit naast voldoende plekken voor bezoekers in de directe omgeving van de ingangen. Dit kwam ook in de participatie naar voren en kan een kwaliteitswinst betekenen voor de openbare ruimte rond het complex.
- Een van onze speerpunten is de toegankelijkheid van de openbare ruimte en de nieuwe gebouwen. We vragen u om in de verdere uitwerking hier maximaal op in te zetten.
- Realiseer voldoende inpandige 'loading docks' waardoor expeditie verkeer geen gebruik hoeft te maken van de openbare ruimte.
- Het aantal van 616 parkeerplaatsen is op de voorgestelde m2 vloeroppervlak relatief ruim. In het mobiliteitsplan Zuidflank is als maatregel P2 opgenomen het actief verminderen van bestaande inpandige parkeercapaciteit bij de herontwikkeling van vastgoed. We vragen u om hier in het NVU nader op in te gaan.
- In het plan wordt voorgesteld om tussenstraten en passages te creëren en wordt de doorwaadbaarheid van het gebied verbeterd, dit naast een centrale groenvoorziening. Deze openbaar toegankelijke ruimte ligt op eigen grond van de eigenaar. We vragen u om samen met ons in een vroeg stadium na te denken over de afspraken met de eigenaar om de beheerbaarheid, toegankelijkheid en openbaarheid van het gebied te borgen.

Duurzaamheid:
De NVU gaat uit van het deels slopen van relatief jonge gebouwen wat als minder duurzaam opgevat kan worden. In de

nota van uitgangspunten wordt enkel ingegaan op de *onderzoeken* die vanuit duurzaamheid noodzakelijk zijn. We adviseren het college om het aspect duurzaamheid breder te bezien en ook te kijken naar zaken als circulaire bouw en energietransitie. We adviseren om in de uitwerking maximaal duurzame keuzes te maken.

Water:

- Voldoende waterbergend vermogen is essentieel om wateroverlast in de polder van Buitenveldert in de toekomst te voorkomen. In het vigerende omgevingsplan is mede daarom een strook aan de noordzijde van het gebied als 'water' bestemd. We vragen u om in de NVU in te gaan op de voorwaarden die aan het waterbergend vermogen van het kavel worden gesteld en welke uitganspunten er gelden voor het terugbrengen of compenseren van het huidige wateroppervlak in de ontwerp wijziging omgevingsplan.

Cultuurhistorie:

- U geeft aan dat de cultuurhistorische waarde zijn bezien en dat deze waar nodig kunnen terugkomen in een door de gemeente op te stellen beeldkwaliteitsplan. We vragen u deze tekst te verduidelijken.

Advies stadsdeelcommissie

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De stadsdeelcommissie Zuid staat positief tegenover de plannen om het huidige ABN AMRO-complex te veranderen in een open en gemengd stukje stad. Waar het gebied nu vooral een afgesloten kantorenblok is, kan het straks een plek worden waar mensen ook na werktijd graag verblijven. Het toevoegen van woningen, voorzieningen en een centrale groene ruimte maakt de Zuidas aantrekkelijker en toegankelijker.

De stadsdeelcommissie steunt het conceptadvies. Daarbij vraagt de stadsdeelcommissie extra aandacht voor de volgende punten:

- Kies voor een zodanige menging van functies dat minstens 24% van het toegevoegde bruto vloeroppervlak bestemd wordt voor wonen.

- Bouw woningen voor alle segmenten (sociale huur, midden huur en -koop, vrije sector), en sluit hierbij zo veel mogelijk aan bij het gemeentelijke beleidsuitgangspunt 40-40-20. Geef hierbij prioriteit aan betaalbare woningen voor senioren, aangezien uit onderzoek blijkt dat hiermee een verhuisketen op gang komt. Zorg daarbij voor een lange looptijd van 30 tot 40 jaar, zodat de betaalbare woningen niet relatief snel kunnen worden onttrokken aan de betaalbare huursector.

- Neem in de NvU-verduurzamingsdoelen op, met name op het gebied van (verticale) vergroening en hittebestendigheid van het complex. Deze doelen dienen terug te komen als eisen in de voorschriften van de omgevingsvergunning dan wel in het omgevingsplan.

- Houd bij de transformatie rekening met de mogelijkheid dat kantoren en voorzieningen in het complex in de toekomst relatief eenvoudig om te bouwen zijn naar woningen.

- Gezien de doelstelling van het dagelijks bestuur om ook in het weekend de levendigheid op de Zuidas te stimuleren, speelt de plint een cruciale rol. In de eerste jaren is het vaak lastig om commerciële concepten te ontwikkelen die direct aansluiten bij de buurt en voor reuring zorgen. Wij zien daarom een kans in een tijdelijke invulling door kunstenaars. Het gaat bij voorkeur om makers die ervaring hebben met het betrekken van de buurt en activiteiten organiseren die nadrukkelijk op de wijk zijn gericht. Zo wordt niet alleen tegemoetgekomen aan de grote vraag naar betaalbare werk- en presentatieruimte voor kunstenaars, maar wordt ook voorkomen dat leegstand de levendigheid van de omgeving schaadt. Verhuur in de eerste jaren de plint tijdelijk en tegen een lage prijs aan kunstenaars die zich verbinden aan buurtgerichte activiteiten. Om de sociale verbinding verder te bevorderen zien wij graag de plintruimte gebruikt worden voor verschillende maatschappelijke functies, bijvoorbeeld door ambachtelijke organisaties.

- Daarnaast moet de mobiliteit goed geregeld zijn. Tegelijkertijd moet er genoeg ruimte komen voor fietsen en scooters, die ook eenvoudig en gelijkvloers bereikbaar zijn. Ook moet er rekening worden gehouden met ouderen en mensen met een beperking, zodat het gebied voor iedereen toegankelijk blijft.

- De nieuwe straten en pleinen komen straks op grond van de eigenaar. Het is belangrijk dat er goede afspraken worden gemaakt, zodat deze plekken echt openbaar en goed beheerd blijven. Het is terecht dat het dagelijks bestuur hier nadrukkelijk aandacht voor vraagt. Zorg ook dat er duidelijke afspraken komen over onderhoud, zodat het groen ook op de lange termijn aantrekkelijk blijft.

Finaal advies DB

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Hierbij verwoorden we onze reactie en aanvullingen op de adviesaanvraag TAM-Omgevingsplan Zuidas-Herontwikkeling ABN AMRO. Het gaat hierbij om het gezamenlijk finaal advies van het DB en de stadsdeelcommissie Zuid.

Het DB van Zuid adviseert positief over voorliggende NvU en is enthousiast over het transformeren van het huidige, monofunctionele en afgesloten kantoorgebouw naar een complex met een combinatie van wonen, werken en voorzieningen. Het toevoegen van openbare ruimte en het 'doorwaadbaar' maken van het gebied maakt dat het kavel ook echt bij de stad gaat horen. We geven hierbij het volgende advies:

Programma:

- Met de verhouding 160.000-30.000 – 20.000 m2 bvo kantoor, wonen en voorzieningen blijft de menging relatief beperkt. We vragen het college om indien mogelijk een groter aandeel wonen en voorzieningen van het type waar behoefte aan is in het plan voor te schrijven om voor een nog betere menging te zorgen.
- We zien een grote behoefte aan ruimte voor nutsvoorzieningen zoals gelijkrichter stations, antennes voor de mobiele connectiviteit en midden spanning ruimtes. We adviseren de kansen die dit kavel voor deze ruimteclaims bied te inventariseren.

Parkeren en openbare ruimte:

Hoewel we ons realiseren dat sommige adviezen verder gaan dan de werking van het omgevingsplan willen we toch voor de verdere uitwerking een aantal adviezen en aandachtspunten meegeven:

- Realiseer voldoende inpandige fiets en scooter parkeerplaatsen die eenvoudig vanaf de fietsroutes rond het gebied bereikbaar zijn, waar mogelijk ook gelijkvloers bereikbaar. Dit naast voldoende plekken voor bezoekers in de directe omgeving van de ingangen. Dit kwam ook in de participatie naar voren en kan een kwaliteitswinst betekenen voor de openbare ruimte rond het complex.
- Een van onze speerpunten is de toegankelijkheid van de openbare ruimte en de nieuwe gebouwen. We vragen u om in de verdere uitwerking hier maximaal op in te zetten.
- Realiseer voldoende inpandige 'loading docks' waardoor expeditie verkeer geen gebruik hoeft te maken van de openbare ruimte.
- Het aantal van 616 parkeerplaatsen is op de voorgestelde m2 vloeroppervlak relatief ruim. In het Mobiliteitsplan Zuidflank is als maatregel P2 opgenomen het actief verminderen van bestaande inpandige parkeercapaciteit bij de herontwikkeling van vastgoed. We vragen u om hier in het NVU nader op in te gaan.
- In het plan wordt voorgesteld om tussenstraten en passages te creëren en wordt de doorwaadbaarheid van het gebied verbeterd, dit naast een centrale groenvoorziening. Deze openbaar toegankelijke ruimte ligt op eigen grond van de eigenaar. We vragen u om samen met ons in een vroeg stadium na te denken over de afspraken met de eigenaar om de beheerbaarheid, toegankelijkheid en openbaarheid van het gebied te borgen.

Duurzaamheid:

De NVU gaat uit van het deels slopen van relatief jonge gebouwen wat als minder duurzaam opgevat kan worden. In de nota van uitgangspunten wordt enkel ingegaan op de *onderzoeken* die vanuit duurzaamheid noodzakelijk zijn. We adviseren het college om het aspect duurzaamheid breder te bezien en ook te kijken naar zaken als circulaire bouw en energietransitie. We adviseren om in de uitwerking maximaal duurzame keuzes te maken.

Water:

- Voldoende waterbergend vermogen is essentieel om wateroverlast in de polder van Buitenveldert in de toekomst te voorkomen. In het vigerende omgevingsplan is mede daarom een strook aan de noordzijde van het gebied als 'water' bestemd. We vragen u om in de NVU in te gaan op de voorwaarden die aan het waterbergend vermogen van het kavel worden gesteld en welke uitganspunten er gelden voor het terugbrengen of compenseren van het huidige wateroppervlak in de ontwerp wijziging omgevingsplan.

Cultuurhistorie:
U geeft aan dat de cultuurhistorische waarde zijn bezien en dat deze waar nodig kunnen terugkomen in een door de gemeente op te stellen beeldkwaliteitsplan. We vragen u deze tekst te verduidelijken.

Naar aanleiding van het advies stadsdeelcommissie:
Het conceptadvies van het DB is gedeeld met en besproken door de stadsdeelcommissie Zuid. De commissie ondersteunt het advies van het DB unaniem. Daarnaast zijn een aantal meerderheidsadviezen door de stadsdeelcommissie aangenomen, deze adviezen worden door het DB overgenomen:

- Zorg voor menging van functies waarbij minstens 24% van het toegevoegde bruto vloeroppervlak bestemd wordt voor wonen.
- Realiseer woningen in alle segmenten (sociaal, midden, vrije sector) volgens het 40-40-20-principe.
- Prioriteer betaalbare seniorenwoningen ter bevordering van doorstroming.
- Zorg voor een lange looptijd (30–40 jaar) voor betaalbare woningen om behoud binnen de betaalbare sector te garanderen.
- Ontwerp kantoren en voorzieningen flexibel, zodat toekomstige transformatie naar woningen mogelijk blijft.
- Geef de plint een actieve rol in het bevorderen van levendigheid, ook in het weekend. Bijvoorbeeld door tijdelijke verhuur aan kunstenaars die buurtgerichte activiteiten organiseren, ter voorkoming van leegstand en stimuleer daarnaast maatschappelijke en ambachtelijke functies in de plint.
- Houd rekening met toegankelijkheid voor ouderen en mensen met een beperking.

Een aantal punten uit het advies van de stadsdeelcommissie ondersteunen het advies van het DB:

- Leg verduurzamingsdoelen vast in de NvU, met nadruk op (verticale) vergroening en hittebestendigheid. Veranker deze duurzaamheidsdoelen in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan.
- Zorg voor goede mobiliteit met voldoende, gelijkvloerse fiets- en scooterstalling.
- Nieuwe straten en pleinen op privéterrein moeten publiek toegankelijk en goed beheerd blijven. Maak daarom duidelijke afspraken over beheer en onderhoud, om langdurige kwaliteit en aantrekkelijkheid van het groen te waarborgen.

Reactie college op advies dagelijks bestuur