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
Datum weekstart/staf:	25 augustus 2025, concept advies
Datum stadsdeelcommissie:	…
Datum dagelijks bestuur:	26 augustus 2025, concept 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 kantoor gebouw te 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*
P.M.

Finaal advies DB *Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders*
P.M.

Reactie college op advies dagelijks bestuur
P.M.