Gemeente Amsterdam

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

“TAM-Omgevingsplan Zuidas-Herontwikkeling ABN AMRO complex (Gustav Mahlerlaan 10)”

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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. Met de herontwikkeling wordt beoogd het gebied met behoudt van internationale allure een meer menselijke maat en schaal te geven.

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.

1.2 Doel

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 deze NvU.

1.3 Bevoegdheidsverdeling

Het gebied Zuidas waarbinnen deze ontwikkeling plaatsvindt, is aangewezen als stedelijk gebied in de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022. Dit betekent dat de voorbereiding van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan ligt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam. Alvorens het ontwerpbesluit van de wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd, zal advies worden gevraagd aan het Stasdeel Zuid. Deze NvU kan en zal daarbij worden gebruikt. Het bijgevoegde participatieplan is reeds afgestemd met het Stadsdeel Zuid.

1.4 TAM-omgevingsplan

Door de komst van de Omgevingswet heeft gemeente Amsterdam een omgevingsplan gekregen. Hierin staat een grote hoeveelheid regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk aan regels over bouwen, gebruik van gebouwen, monumenten, water en milieubelastende activiteiten. Vanaf de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024, heeft de gemeente Amsterdam automatisch een tijdelijk omgevingsplan 'van rechtswege' gekregen. Daarin staan de huidige bestemmingsplannen nog gewoon zoals ze waren. Samen met specifieke regels over bouwen en milieu die van het Rijk naar de gemeenten zijn gegaan (de Bruidsschat). Tot 2032 heeft de gemeente Amsterdam de tijd om een nieuw, samenhangend omgevingsplan te maken. De eerste stap was het aanpassen van de Bruidsschat en het vaststellen van een basisregeling. Deze set aan regels vormt de basis voor het nieuwe Omgevingsplan Gemeente Amsterdam (de hoofdregeling). De hoofdregeling wordt ook gebruikt voor wijzigingen van het omgevingsplan ten behoeve van gebiedsontwikkeling.

Los van het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de hoofdregeling van Amsterdam, worden diverse onderzoeken uitgevoerd zodat onderbouwd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken op het gebied van geluid, lucht, milieu en mobiliteit. Onder andere aan de hand van die onderzoeken wordt een onderbouwing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan geschreven. Daarnaast worden regels opgesteld al dan niet in combinatie met aanduidingen op de kaart waar concrete bouwplannen aan kunnen worden getoetst. Deze regels en deze onderzoeken zijn er nog niet en zijn op dit moment ook nog niet nodig. Wel is al veel van de ontwikkeling helder, zoals de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten over bijvoorbeeld het programma. Deze NvU gaat daarover.

De wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling wordt gedaan met een 'TAM-omgevingsplan' (TAM staat voor: tijdelijke alternatieve maatregelen). Dit is een tijdelijke maatregel om wijzigingen van het omgevingsplan voor te bereiden in de tijd dat het technisch niet mogelijk is het omgevingsplan via de nieuwe standaard te wijzigen. Het TAM-omgevingsplan wordt juridisch wel onderdeel van het definitieve omgevingsplan. Een ontwerpbesluit tot wijziging van het Omgevingsplan wordt als ontwerp ter inzage gelegd. Een ieder heeft alsdan de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Die mogelijkheid staat los van de te voeren participatie over deze NvU.

1.5 Leeswijzer

Deze NvU bestaat uit 5 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 op de ruimtelijke uitgangspunten voor het wijzigen van het omgevingsplan en in hoofdstuk 4 de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar het bijgevoegde participatieplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de planning.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Gebiedsbegrenzing en algemene gebiedstypering

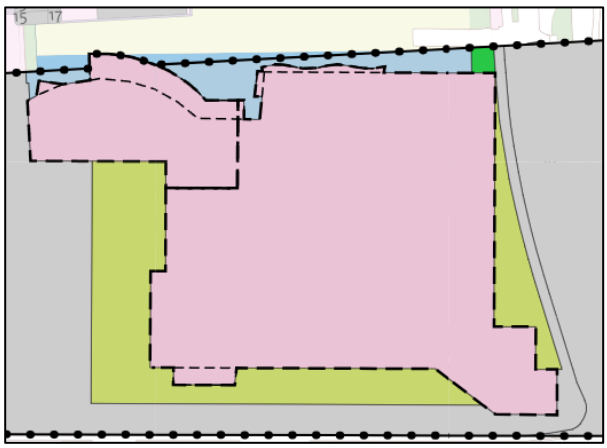
Het besluitgebied van de ontwikkeling en van deze wijziging van het omgevingsplan omvat het gehele complex aan gebouwen en gronden dat bekend staat als het ABN AMRO-complex aan de Gustav Mahleraan 10 in Zuidas (hierna kort gezegd: ABN AMRO-complex). Het besluitgebied wordt globaal gezien aan de noordzijde begrensd door de Arnold Schönberglaan/rijksweg A10, aan de oostzijde door de Beethovenstraat, aan de zuidzijde door de Gustav Mahlerlaan en aan de westzijde door het Gustav Mahlerplein. Op dit moment bestaat het volledige besluitgebied uit een groot kantoorcomplex, dat wordt gebruikt als (voormalige) hoofdkantoor van ABN AMRO. De gronden zijn in private eigendom.



Luchtfoto met de ligging van het huidige complex van ABN AMRO, inclusief Circl-paviljoen, bron: omgevingswet.overheid.nl

2.2 Vigerend juridisch-planologisch kader

Het ABN AMRO-complex maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Mahler' (thans onderdeel van het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam), vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2011. De gronden hebben de bestemming 'Kantoor', 'Tuin-2' en 'Water'.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan 'Mahler' met plangebied wijziging omgevingsplan, nb. het circl-paviljoen is destijds apart vergund en geen onderdeel van het bestemmingplan. Bron: Omgevingsplan Gemeente Amsterdam.

Dit bestemmingsplan is sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De wijziging van het omgevingsplan (plangebied/besluitgebied) omvat dit gehele kantoorcomplex en direct aangrenzende gronden, alsmede de locatie waar voorheen het paviljoen Circl stond en thans het kantoorgebouw met voorzieningen in de plint, Mahler 1, wordt gerealiseerd.

3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

Met de ontwikkeling zal een substantieel programma worden toegevoegd. Zoals aangegeven wordt beoogd het voormalige monofunctioneel kantorencomplex te transformeren naar een compleet stuk stad waarbij wonen, werken en voorzieningen worden gecombineerd.

De stedenbouwkundige opzet voor de herontwikkeling van het complex dat bekend staat als ABN AMRO-complex is door, Victory Group, LMTD en 3Xn GxN (architect) uitgewerkt in het Masterplan Herontwikkeling ABN AMRO Complex (hierna: het Masterplan). Dat Masterplan is in nauwe samenwerking met de gemeente tot stand gekomen. Het Masterplan, in combinatie met privaatrechtelijke afspraken over de ontwikkeling tussen eigenaar en de gemeente Amsterdam, gelden als programmatisch en stedenbouwkundig kader waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling zal ook getoetst worden aan Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vooralsnog zijn er geen duidelijke redenen dat hier niet aan voldaan kan worden.

Van gesloten complex naar openbaar toegankelijk gemengd gebied: van fort naar forum
Het ABN AMRO-complex vormt op dit moment een barrière voor de stedelijke structuur van Zuidas. Het is ontworpen als een gesloten, monofunctioneel kantoorgebouw dat nauwelijks aansluit op de het stedelijk weefsel rondom.

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om op maaiveldniveau het complex op te delen in meerdere gebouwen. Hierdoor is het mogelijk tussenstraten en passages te creëren en wordt de doorwaadbaarheid van het gebied sterk verbeterd. In het hart van de ontwikkeling zal een uitgebreide groenvoorziening komen.



Bron: Victory Group

Het voornemen is om zeven gebouwen te realiseren. Toren A, Toren T2, Toren T3, Toren D en Toren 1 (ook bekend als Mahler I) zullen een hogere bouwhoogte krijgen dan gebouw B en E. Toren A en D zijn in de bestaande situatie al torens en worden aldus (her)ontwikkeld. Toren T1 is begin 2024 met een omgevingsvergunning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Alle torens, en daarmee de gebouwen, variëren in hoogte, om zodoende een dynamisch stadsbeeld te realiseren. Hierdoor wordt aangesloten bij de doelen uit de Visie Zuidas (2016). In de nieuwe stedenbouwkundige opzet komen podia met diverse hoogte (onderbouw van de toren), zodat er een dynamisch stadsbeeld ontstaat voor de bezoeker op maaiveldniveau.

3.2 Gebouwen en bouwhoogte

Gebouwen

Op maaiveldniveau variëren de plinten van een enkele tot een dubbele laag. De plinten komen rondom de gebouwen en zullen zo min mogelijk worden belemmerd door technische ruimten of andere utilitaire functies. De plint zal op diverse plekken worden onderbroken, zowel extern als intern, om de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten.

Op de podia (de onderste delen van het gebouw) komen de torens. Met een podiumhoogte van circa 30 meter en een variabele bouwhoogte, zal ook op maaiveld een dynamisch beeld ontstaan. Bovenop de podia zullen veelal daktuinen worden gerealiseerd. Aan de binnenzijde van het gebied worden de podia getrapt, om zodoende meer aan te sluiten bij de menselijke maat en daglicht toe te laten in het gebied.

Rond de 30 meter hoog, dus waar het podium overgaat in de toren, bestaat de mogelijkheid een architectonische differentiatie toe te passen die de scheidingslijn geeft tussen de hoogbouw en de

laagbouw. De laag kan zich getrapt of rechtlijnig uiten. In dit gebied kan er aansluiting wordt gezocht met de daken van de podia, waar de daktuinen zich bevinden.

Maximale bouwhoogte
De voorgenomen bouwhoogtes van de hogere torens zijn als volgt: (globaal) Toren A circa 110 meter, Toren T2 circa 90 meter, Toren T3 circa 105 meter en Toren D circa 80 meter. Toren Mahler I is reeds vergund voor 60 meter. Torens B en E worden lager, (globaal) rond de 30 meter. Zoals eerder ook aangegeven zorgen de verschillende bouwhoogten voor een dynamisch stadsbeeld.

3.3 Programma

Programma
Het programma van de ontwikkeling is een mix tussen kantoren, wonen en voorzieningen, en draagt hiermee bij om Zuidas een multifunctionele stadswijk te laten worden. De focus blijft op kantoren en bedrijvigheid, om de sterke positie van Amsterdam als vestigingsstad voor (inter)nationale bedrijven te behouden en klaar te maken voor de toekomst. Maar het toevoegen van het beoogde kantoorprogramma dient, zodat een goed, evenwichtig en compleet stuk stad te realiseren, gecombineerd te worden met het toevoegen van een ander programma zoals woningen en voorzieningen.

Het maximumprogramma van het plangebied bedraagt 207.500 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Hoewel het exacte programma nog nader moet worden bepaald, wordt uitgegaan van circa 161.000 m² bvo kantoor, circa 29.000 m² bvo woningen en circa 20.000 m² bvo voorzieningen. Het totale programma mag daarbij niet worden overschreden. De ontwikkeling voorziet in een gezonde mix, waarbij het toe te voegen programma een evenwichtige invulling is van werken en niet-werken.

De zeven individuele bouwdelen krijgen elk hun eigen architectonische uitstraling. Alle gebouwen kennen een maximaal oppervlakte. De volledige ontwikkeling zal overigens worden gerealiseerd op de, te reconstrueren, parkeergarage die maximaal twee lagen ondergronds wordt. De parkeergarage is de verbindende factor tussen alle bouwdelen en wordt primaire gebruikt voor het parkeren van auto's en om het fiets- en scooterparkeren ondergronds op te lossen. Ook de techniekruimten zullen zoveel als mogelijk in de parkeergarage worden opgenomen. Het is ook het voornemen om in de parkeergarage voorzieningen te realiseren, mits ruimtelijk aanvaardbaar.

Het woonprogramma zal worden geconcentreerd in twee gebouwen. Het ene gebouw staat in het centrum van het gebied (gebouw T2) en het andere gebouw staat aan de Gustav Mahlerlaan (gebouw E).

Zoals aangegeven, hebben alle gebouwen een plint. Die plint bestaat soms uit één laag en soms uit twee lagen. Deze plint zal worden ingevuld met een gemengd voorzieningenaanbod, denk aan horeca, (kleinschalige) detailhandel en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Op sommige hoger gelegen verdiepingen in de torens zullen of kunnen aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd, denk aan horeca, die waar dat kan zullen aansluiten op de dakterrassen van de naastgelegen gebouwen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Mobiliteit

Mobiliteit

Binnen Zuidas en de gemeente Amsterdam vormt mobiliteit een belangrijk onderdeel van de fysieke leefomgeving. Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is een door de eigenaar op te stellen mobiliteitsconcept waarbij de mobiliteit in en rondom het gebouw slim, met aandacht voor deelmobiliteit, wordt ingericht. Het fietsparkeren zal inpandig worden opgelost.
Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat er geen nieuwe autoparkeerplaatsen worden toegevoegd. Het bestaande complex van ABN AMRO heeft een parkeergarage. Bij de ontwikkeling wordt het aantal bestaande autoparkeerplaatsen verminderd van de huidige 737 tot maximaal 616 parkeerplaatsen.

4.2 Cultuurhistorie

Erfgoedvereniging Bond Heemschut heeft het college verzocht om het bestaande complex van ABN AMRO aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het college heeft op 4 maart 2025 besloten het complex niet aan te wijzen als gemeentelijke monument.
Voorgaande neemt niet weg dat bij de planvorming voor de ontwikkeling cultuurhistorie van het begin is betrokken. Als verwijzing naar het verleden is het licht gedraaide vierkant (de voormalige locatie van de "dealing room") opgenomen in de stedenbouwkundige opzet. Ook zijn, op basis van alle gesprekken en onderzoeken, andere cultuurhistorische waarden bezien. Waar nodig kunnen die waarden terugkomen in een door de gemeente op te stellen beeldkwaliteitsplan.

4.3 Overige milieuaspecten & duurzaamheid

Ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan zullen diverse onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Uit die onderzoeken moet volgen dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzoek wordt onder andere gedaan op het gebied van geluid, lucht, externe veiligheid, water (geohydrologie), bodem, natuur (stikstof) & landschap, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.4 Participatie

Over deze NvU wordt geparticipeerd. Daartoe is een participatieplan opgesteld die is bijgevoegd bij deze NvU (Bijlage 1 Participatieplan "TAM-Omgevingsplan Zuidas-Herontwikkeling ABN AMRO complex (Gustav Mahlerlaan 10)"). Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

5 PLANNING

Voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling wordt een TAM-omgevingsplan voorbereid. De TAM-regeling eindigt per 1 januari 2026. Om gebruik te kunnen maken van deze tijdelijk maatregel (TAM) moet het TAM-omgevingsplan voor 1 januari 2026 ter inzage worden gelegd. Wanneer dit niet haalbaar is, kan het plan relatief eenvoudig worden omgezet naar de reguliere wijziging van het omgevingsplan via de methode STOP/TPOD.

Deze NvU wordt voor advies voorgelegd aan het stadsdeel Zuid. Tegelijkertijd wordt het participatieproces gestart. Na voltooiing van het participatieproces wordt het ontwerp wijziging omgevingsplan door het college vrijgeven voor terinzagelegging en ligt het ontwerp gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Deze zienswijzen worden beantwoord en betrokken bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad.

De planning voor het TAM-omgevingsplan ziet er als volgt uit:
Juli 2025: Na akkoord wethouder, publiceren kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan, start participatie en afstemming NvU met overlegpartners.
Juli-oktober 2025: opstellen ontwerpwijziging omgevingsplan, inclusief verwerken resultaten participatie en resultaten overleg met overlegpartners.
December 2025: Vrijgave van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan door het college voor terinzagelegging met gedurende zes weken mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen
Februari – maart 2026: opstellen nota van beantwoording zienswijzen, verwerking zienswijzen en voorbereiden vaststelling wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad.
Maart. e.v. 2026: vaststellen wijziging omgevingsplan door de raad, bekendmaking in Gemeenteblad en start beroepstermijn van zes weken.