Gemeente Amsterdam

Datum van vaststelling: 15-07-2025
Opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling (voorheen directie Zuidas)
Directie: Grond en Ontwikkeling (voorheen directie Zuidas)

Participatieplan

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

Inleiding

In 2020 heeft ABN AMRO besloten om het huidige hoofdkantoor van ABN AMRO, gelegen aan de Gustav Mahlerlaan 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 te noemen:de eigenaar) het ABN AMRO complex aangekocht. Samen met de gemeente Amsterdam heeft Victory Group de afgelopen jaren gewerkt aan een plan voor de (her)ontwikkeling van dit complex. De bedoeling is om het bestaande complex (circa 89.000 m²) met uitsluitend kantoren en een beperkte horecavoorziening te verdichten en te transformeren tot een levendig hoogstedelijk gebied waar wordt gewerkt, gewoond en ontspannen (voorzieningen). Daarmee wordt het complex van een eenzijdig monofunctioneel gebouw getransformeerd naar een gemengd gebied met een maximaal programma van 207.500 m² bvo. In de eindsituatie zal het toegevoegde programma bestaan uit 60% kantoren en 40% niet-werken (wonen en voorzieningen). De ontwikkeling voorziet in circa 160.250 m² bvo kantoor, circa 28.250 m² bvo woningen en circa 19.000 m² bvo voorzieningen.

Vooruitlopend op de totale ontwikkeling is al een buitenplanse omgevingsvergunning verleend voor de ontwikkeling van Mahler I (T1), een kantoorgebouw met plintvoorzieningen. Dit gebouw staat op de locatie van het voormalige Circl.



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

De stedenbouwkundige opzet, de openbare ruimte en het programma voor de (her)ontwikkeling van het voormalige ABN AMRO complex is door de eigenaar, LMTD (ontwikkelaar) en 3Xn GxN (architect) uitgewerkt in het Masterplan (hierna te noemen: masterplan). Het masterplan in combinatie met privaatrechtelijke afspraken over de ontwikkeling tussen de eigenaar en de gemeente Amsterdam gelden als programmatisch en stedenbouwkundig kader waarbinnen de (her)ontwikkeling kan plaatsvinden. Hieronder een afbeelding van het oude gesloten complex van ABN en de nieuwe opzet voor de ontwikkeling.



Bron: Victory Group

Eerder uitgevoerde participatie door eigenaar

Participatie door eigenaar

De eigenaar is primair verantwoordelijk voor de planvorming voor dit gebied. Dit betekent dat het participatieproces over de planvorming voor de herontwikkeling van het voormalige ABN AMRO complex en het masterplan primair door de eigenaar is uitgevoerd. Gedurende het planvormingsproces tot aan het masterplan, heeft een participatietraject plaatsgevonden. Hieronder is kort weergegeven hoe de eigenaar heeft geparticipeerd.

Participatie Mahler 1, bouwdeel T1

Voorafgaand aan de participatie voor het masterplan heeft er ook participatie plaatsgevonden voor de eerste deelontwikkeling, de ontwikkeling van kantoorgebouw Mahler 1 (bouwdeel T1). Op 1 november 2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden. De ontwikkeling van Mahler 1 was destijds in de schetsontwerp fase. Er zijn 700 uitnodigingen verspreid onder alle gebouwen in de directe omgeving (o.a. Gustav, The Valley, Intermezzo, Django, Symphony en Xavier) en een open uitnodiging via www.zuidas.nl. Uit de reacties kwam naar voren dat de ontwikkeling publieke voorzieningen moet hebben, gericht op de gemeenschap van Zuidas, welke ook geopend zijn in de avonden en in de weekenden. Ook werden zorgen geuit over de bouwfysische impact (wind en bezonning) van deze ontwikkeling op de omgeving.

Participatie masterplan

De participatie voor het masterplan bestond uit twee fases. De eerste fase van het participatieproces was gericht op het ophalen van ervaringen en behoeften uit de omgeving en het toetsen van de ambities uit het masterplan.

De eerste fase is uitgevoerd in het derde kwartaal van 2024 en bestond uit:

- Gesprekken met key stakeholders
- Enquête, zowel online als straatgesprekken
- Deelname aan informatiemarkt Zuidas-Zuidasdok van de gemeente Amsterdam op 8 oktober
- Drie inloopbijeenkomsten (op 10 september, 12 november, 21 november)

De tweede fase was gericht op de ruimtelijke uitwerking van de ambities. Het doel was om de conceptuele ruimtelijke invulling van het masterplan aan de omgeving voor te leggen en daarop reacties en suggesties te verzamelen. In deze fase werden ook impressiebeelden gebruikt, omdat nu een toelichting op de uitgangspunten van het masterplan mogelijk was.

De tweede fase is uitgevoerd in het eerste kwartaal van 2025 en bestond uit:

- Enquête, zowel online als op locatie, bij drukbezochte locaties in Zuidas en bij voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en sportclub.
- Gesprekken met drie doelgroepen (expats, starters en gezinnen)
- Communicatie via de website Icon Real Estate, online nieuwsbrief, sociale media, waarin informatie wordt gegeven over het Masterplan en over de participatieactiviteiten.

Uit de participatie komt naar voren dat levendigheid buiten de kantooruren sterk wordt gewaardeerd. De stedenbouwkundige opzet (hoog-laag) en de uitstraling (stedelijk met internationale allure) van het gebied spreekt aan en ook de aandacht voor bouwfysische aspecten (wind, bezonning en daglicht) en de menselijke maat. Ook onderwerpen als voorzieningen, mobiliteit en groen zijn aan de orde gekomen. Uit de participatie volgt dat participanten enthousiast zijn over het idee van een open en toegankelijk gebied met ruimte voor groen, ontmoeting en activiteit. Van het participatietraject is een participatierapport Herontwikkeling ABN AMRO complex gemaakt. Dit participatierapport is als bijlage bijgevoegd.

Nog uit te voeren participatie door gemeente Amsterdam

Zoals hierboven is toegelicht, heeft de eigenaar reeds geparticipeerd over de planvorming en het masterplan. Als eigenaar van de gronden en de (her)ontwikkeling van dit gebied ligt de verantwoordelijkheid om hierover te participeren primair bij de eigenaar. 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.

Doel van de participatie

Het doel van de participatie in deze fase is bewustwording van de omgeving van de plannen die met dit TAM-Omgevingsplan juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt en de omgeving hierover te informeren. Het gaat erom dat de stakeholders (zie hierna) weten wat de plannen zijn voor deze herontwikkeling van het voormalige ABN AMRO complex in Zuidas en dat zij zich bewust worden van de (vervolg)stappen in het planvormingsproces.

Kaders waarbinnen participatie plaatsvindt

Het is de rol van de gemeente Amsterdam om de herontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken door een TAM-omgevingsplan (TAM staat voor: tijdelijke alternatieve maatregelen) door de raad te laten vaststellen. Hiermee wijzigt het omgevingsplan gemeente Amsterdam voor dit gebied. De participatie is in deze fase alleen gericht op de uitgangspunten en de regels die in het TAM-Omgevingsplan worden vastgelegd. Het gaat daarbij om het vastleggen van het programma, het gebruik en de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals o.m. volume, hoogbouwaccenten, bouwvlakken en rooilijnen. Daarvoor is een Nota van Uitgangspunten opgesteld.

Op grond van artikel 16.29 van de Omgevingswet, artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit en artikel 12 van de Bekendmakingswet wordt formeel kennisgegeven van de voorbereiding van het TAM-Omgevingsplan. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen worden betrokken.

Mate van invloed

Het participatieniveau in deze fase is 'Informeren en luisteren'. Dit betekent dat de gemeente proactief via de juiste kanalen en de stakeholders informeert over de planvorming van deze herontwikkeling. Daarbij kan gedacht worden aan het verspreiden van een informerende brief, het houden van een informatieavond of bijvoorbeeld gesprekken met stakeholders. Daarbij wordt duidelijk vermeld hoe en waar belanghebbenden terecht kunnen voor een reactie of mogelijke vragen die zij hebben over de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Er wordt altijd een terugkoppeling gegeven op de reacties waarin wordt aangegeven wat er met de reacties gedaan is en waarom. Van de participatie wordt een verslag gemaakt en dit is onderdeel van de toelichting van de wijziging van het Omgevingsplan.

Wie worden betrokken?

Stakeholders

De stakeholders die in elk geval geïnformeerd moeten worden zijn:

- Eigenaren, gebruikers, bewoners en ondernemers in o.a. Gustav, The Valley, ontwikkelaar kavel C en D in Ravel (Zadelhoff), Vinoly, ITO, Intermezzo, Django, Symphony en Xavier
- NS en ondernemers station Amsterdam Zuid

Stadsdeel Zuid en overlegpartners

Het stadsdeel Zuid geeft via het Dagelijks Bestuur advies op het TAM-Omgevingsplan Zuidas - Herontwikkeling ABN AMRO-complex (Gustav Mahlerlaan 10) voor de herontwikkeling van het ABN AMRO-complex. Het Dagelijks Bestuur betrekt hierbij de stadsdeelcommissie van Zuid. Dit gebeurt op basis van de Nota van Uitgangspunten die de basis vormt voor het ontwerp TAM-Omgevingsplan. De stadsdeelcommissie geeft haar advies gedurende een openbare vergadering. Het is dan mogelijk om in te spreken als bewoner of belanghebbende. Naast het betrekken van Stadsdeel Zuid wordt de Nota van Uitgangspunten ook andere relevante overlegpartners, zoals de Omgevingsdienst (ODNZK), Zuidasdok, het waterschap Amstel, Gooi en Vecht p.a. Waternet, de provincie Noord-Holland, ProRail betrokken etc. voorgelegd.

Hoe wordt geparticipeerd?

De stakeholders worden op de volgende wijze bij deze participatie betrokken dan wel geïnformeerd:

- Informerende brief aan stakeholders;
- Gesprekken met stakeholders;
- Informatieavond;

- Nieuwsbericht op projectwebsite (zuidas.nl);
- Nieuwsmailing ondernemersverenigingen;
- Sociale media.

Verslag participatie en vervolgproces

Van het participatieproces wordt een verslag gemaakt. Dit verslag is onderdeel van de motivering van het wijzigingsbesluit. Nadat het participatietraject is afgerond, worden de reacties, waar nodig, verwerkt in het ontwerp en wordt het ontwerp TAM-omgevingsplan afgemaakt. Vervolgens wordt het ontwerp TAM-Omgevingsplan vrijgegeven door het college voor de formele terinzagelegging gedurende 6 weken. De verwachting is dat het plan voor het einde van dit jaar ter inzage wordt gelegd. Binnen de periode van de terinzagelegging wordt de mogelijkheid geboden tot het indienen van een zienswijze.

Bijlage 1. Participatierapport Herontwikkeling ABN AMRO complex