Karin Markerink
Advocaat
T +31 (0)20 305 01 20
E karin@hemwood.nl

Gemeente Amsterdam
College van B&W
p/a Monumenten en Archeologie
t.a.v. mevr. A.L.M. Onclin
Postbus 10718
1001 ES Amsterdam

Uitsluitend per mail: ariadne.onclin@amsterdam.nl

Amsterdam, 30 juni 2025

Onze referentie : 20255383
Uw kenmerk : -
Betreft : Zienswijze inzake de voorgenomen aanwijzing van Atlas Arena Amsterdam tot monument

Geacht leden van het college, geachte mevrouw Onclin,

Namens cliënte, Atlas Offices Management B.V. (hierna: Vastint) doe ik u hierbij de zienswijze toekomen op uw voornemen tot aanwijzing van Atlas Arena Amsterdam als gemeentelijk monument. Deze zienswijze is gebaseerd op het voornemen gedateerd op 12 maart 2024[1] (hierna: voornemen), door Vastint ontvangen op 17 maart 2025 (via het mailbericht aan dhr. D. de Heus). Het voornemen bevat 3 bijlagen.[2]

I. Verzoek 1 (primair): annuleer aanwijzingstraject

1. Vastint kan zich niet vinden in de aanwijzing en verzoekt u het aanwijzingstraject te annuleren. In paragraaf 3 licht ik dit verzoek toe.

2. Vastint zegt bij deze toe niet één van haar gebouwen te zullen gaan slopen (zoals is voorzien in het ruimtelijk kwaliteitskader) op het moment dat de (voor)aanwijzing komt te vervallen, noch daartoe een aanvraag, c.q. (sloop)melding in te dienen.

II. Verzoek 2 (subsidiair): samen waardering opstellen + zienswijze mogen indienen op intern afgestemde waardering

1. Voor zover u – ondanks het verzoek in paragraaf I en de motivering van dat verzoek in paragraaf III - toch voornemens bent het traject voort te zetten verzoek ik u Vastint daarover te informeren.

2. In het voornemen, noch de bijlagen bij dat voornemen is een score van de waardering van Atlas Arena Amsterdam, c.q. een redengevende omschrijving opgenomen. Voor Vastint is

[1] Bedoeld zal zijn 12 maart 2025.
[2] Bijlage 1. De beschrijving van het Atlascomplex gedateerd op 24 september 2024; bijlage 2: het COK advies gedateerd op 30 september 2024; bijlage 3: de contour van het complex.

daardoor onbekend welke gevolgen het voornemen heeft voor de toekomstige (duurzaamheids)ambities van het complex. Het voornemen voldoet hiermee niet aan de eisen die gelden voor een zorgvuldige besluitvorming.

3. Op 16 juni jl. ontving Vastint van u een 'concept interne waardering'. Dit stuk maakte geen deel uit van het voornemen en het is Vastint niet duidelijk wat de status is van dit document. Voor zover dit stuk is bedoeld als de definitieve waardering, blijkt uit hetgeen wordt besproken in paragraaf III en IV dat deze waardering niet in stand kan blijven.

4. Voor zover u Verzoek 1 van Vastint niet volgt en voornemens blijft Atlas Arena Amsterdam aan te wijzen als monument, verzoek ik u met klem de waardering, c.q. redengevende omschrijving in nauw overleg met Vastint op te stellen. Ook verzoek ik u Vastint in de gelegenheid te stellen haar visie op de definitieve omschrijving te geven, c.q. zienswijze in te dienen alvorens het definitieve besluit tot aanwijzing te nemen. Die route is ook in het overleg op d.d. maandag 2 juni 2025 tussen o.a. u en dhr. Rogaar zo afgestemd.

III. Toelichting verzoek 1: annuleer aanwijzingsprocedure

5. Vastint begrijpt en onderschrijft de gemeentelijke wens om de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de stad te behouden. In dat kader kan bescherming van erfgoed en andere karakteristieke bebouwing in sommige gevallen wenselijk en zelfs noodzakelijk zijn.

6. Hoewel Vastint van oordeel is dat Atlas Arena Amsterdam een relatief grote esthetische waarde toekomt, is zij van oordeel dat het complex in redelijkheid geen *monumentale* waarde toekomt.

7. De voorgenomen aanwijzing doet de vraag rijzen of de criteria die het bevoegd gezag voor deze voorgenomen aanwijzing heeft gehanteerd wel voldoende onderscheidende waarde hebben en of de uitkomst van de selectie wel recht doet aan het doel daarvan: passend maatwerk voor échte monumentaal beschermingswaardige panden. In dit geval is de aanwijzing niet alleen te 'grof' geweest, maar is deze ook gebaseerd op oneigenlijke argumentatie.

8. Naar het oordeel van Vastint zijn er meerdere aanleidingen de aanwijzingsprocedure stop te zetten en te annuleren. Het gaat om het volgende:

    a. oneigenlijke argumentatie aanwijzing
    b. rol Mien Ruys niet meer zichtbaar
    c. (rol) Atlas Arena Amsterdam in de toekomst
    d. belangenafweging

9. Ad a. Oneigenlijke argumentatie. Op verzoek van Vastint is architect en historicus dhr. Frank V. Smit bij deze aanwijzingsprocedure betrokken. Hij is als geen ander op de hoogte van de stedenbouwkundige geschiedenis van Amsterdam en daarmee ook van Zuidoost. Daarnaast heeft hij een lange ervaringsgeschiedenis in de herontwikkeling van zowel monumentale panden als andere monumentale bouwwerken en stedelijke gebieden.

10. Smit heeft het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit en de verkenning beoordeeld. Hij stelt vast dat de selectiecriteria op onjuiste wijze worden ingezet ter onderbouwing van

de aanwijzing. De onderbouwing die na correctie overblijft is onvoldoende om de aanwijzing te rechtvaardigen. Samengevat zijn de bevindingen van Smit als volgt:

i. het is oneigenlijk Atlas Arena Amsterdam aan te wijzen als een essentieel onderdeel van een geschiedenis die er nooit is geweest: Zuidoost is geen zakencentrum en zal ook nooit een zakencentrum worden; door 'krimpfolie' over het complex te leggen kan de (prille) stedenbouwkundige geschiedenis zich bovendien niet voortzetten;
ii. de omvang van het complex is mogelijk wel een kenmerk van de schaalsprong van de kantorenmarkt, maar daarmee wordt de omvang van het complex leidend gemaakt, terwijl de omvang van een pand er niet toe doet;
iii. ook bij de duiding van het complex als beleggingsobject, c.q. bedrijfsverzamelgebouw uit de jaren '80 is de omvang weer – ten onrechte – leidend;
iv. de relatie die Atlas Arena Amsterdam met de omgeving heeft is niet uniek en is bovendien met het teloorgaan van het ontwerp van Mien Ruys niet meer aanwezig;
v. de architectonische waarde kan niet zijn gelegen in de structuralistische opzet, omdat het ontwerp niet structuralistisch is. Evenmin kan die waarde zijn gelegen in de gevels, nu het archetype van de gevels veelvuldig voorkomt. Aan de beoogde flexibiliteit van het ontwerp, c.q. archetype wordt bovendien afbreuk gedaan door deze in zijn huidige vorm te willen behouden;
vi. de omstandigheid dat een gebouw zorgvuldig is ontworpen en daardoor ook goed onderhouden, is geen reden om deze aan te merken als monument. Op die manier kunnen alle goed onderhouden panden tot monument worden aangewezen.

11. Het ontwerp is een knap staaltje werk, maar dat is onvoldoende aanleiding voor een aanwijzing, aldus Smit. In **bijlage 1** bij deze brief treft u zijn volledige advies.

12. Ad b. Rol Mien Ruys niet meer zichtbaar: Op verzoek van Vastint is SB4, het bureau voor historische tuinen, parken en landschappen, betrokken bij de herontwikkeling van Atlas Arena Amsterdam. Vanuit hun achtergrond weten zij als geen ander hoe relevant het in stand houden van historische buitenruimten, zoals de tuinen van Mien Ruys, kan zijn.

13. De bevindingen van SB4 laten geen ruimte voor twijfel: de oorspronkelijke opzet van de buitenruimte bij het Atlas-complex, zoals deze destijds door Mien Ruys was ontworpen, is geheel niet meer aanwezig. Er resteren slechts enkele groenelementen (m.n. bomen). Het gevolg is dat SB4 concludeert tot een indifferente waardering van de buitenruimte en de voorgenomen aanwijzing van de hand wijst. SB4 adviseert in te zetten op het bewerkstelligen van samenhang tussen de buitenruimte, de gebouwen en de (ontwikkelingen in de) omgeving.

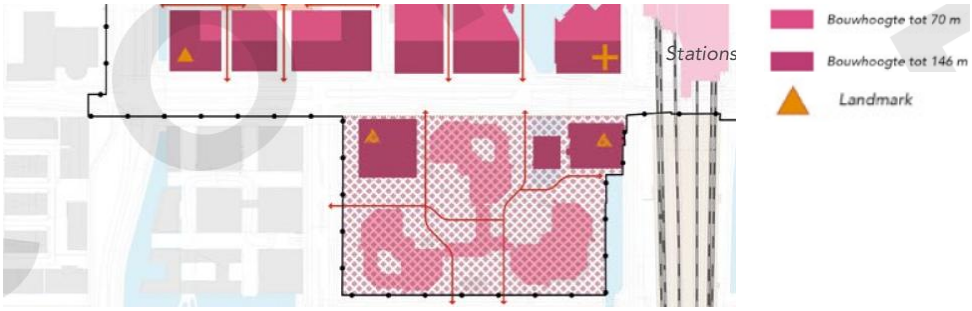
14. Het advies van SB4 is opgenomen in **bijlage 2** bij deze brief.

15. Ad c. Rol Atlas Arena Amsterdam in de toekomst – Net als SB4 ziet Smit de noodzaak het complex een rol te geven in de transformatie van Bullewijk en ArenaPoort naar gemengd stedelijk gebied. Het is niet passend in deze fase krimpfolie over het complex te leggen, aldus Smit. Hij adviseert opnieuw in gezamenlijk overleg te treden om met elkaar ervoor te zorgen dat Atlas Arena Amsterdam een (belangrijke) schakel kan gaan vormen tussen de transformerende ArenaPoort en Amstel III. Als Atlas Arena Amsterdam niet met deze trend kan meebewegen dan is het complex niet commercieel levensvatbaar.

16. Het is de gemeente bekend dat Atlas Arena Amsterdam moet worden verduurzaamd en dat hiertoe ingrepen in o.a. de gevel nodig zijn. Ook zijn ingrepen in de gevel en de buitenruimte vereist om de 'relatie met de buitenruimte, c.q. omgeving' (die zo kenmerkend was voor Atlas Arena Amsterdam) te herstellen. Die ingrepen zijn ook nodig om invulling te geven aan de door de gemeente geformuleerde ambitie om in het ArenaPoort-gebied de plinten te openen en te activeren om daarmee de levendigheid op straat te vergroten.[3] Dat is óók de ambitie van Vastint: zij wil graag levendigheid in en rondom het complex brengen door het introverte karakter om te keren en de gebouwen zowel fysiek als programmatisch te openen naar de stad, door middel van het toevoegen van diverse plintfuncties (denk aan sport, (specialistische) winkels, horeca, (ambachtelijke) bedrijven en andere voorzieningen).

17. Nota bene: In 2022 heeft de gemeenteraad het 'Ruimtelijk Kwaliteitskader voor de transformatie van ArenAPoort' vastgesteld. In dit kader is benoemd dat Atlas Arena Amsterdam als karakteristiek gebouw een bijzondere stempel aan het gebied geeft.[4] Ook wordt het belang benoemd de relatie te leggen tussen monumentale panden en nieuwe ontwikkelingen om op die manier één en ander met elkaar in samenspel te brengen. Alhoewel Atlas Arena Amsterdam op dat moment nog niet was vooraangewezen als monument, is duidelijk dat in dit beleidskader niet alleen belangrijke waarde aan het complex wordt gehecht, maar ook aan integratie van het complex in de gebiedsontwikkeling van ArenAPoort.

18. Uit het kavelpaspoort blijkt hoe dit wordt vormgegeven. Ter plaatse van het Europa gebouw en het Antarctica gebouw zijn twee landmarks voorzien van > 100 m hoogte; de overige vier gebouwen blijven behouden. Dit is de uitkomst geweest van de gesprekken tussen Vastint en de gemeente. Ten aanzien van de landmarks wordt eerst ingezet op sloop/nieuwbouw van Europa met ondergrondse parkeerkelder. Op die manier kan de (inmiddels stedenbouwkundig minder gewenste) parkeergarage van Antarctica worden vervangen door een hoogwaardige landmark. Vier van de vijf (vooraangewezen) gebouwen blijven behouden en vormen een logisch geheel met de twee landmarks.



Figuur 1. Strategische positonering landmarks (afbeelding 18 uit het kader)

19. Het lijkt erop dat deze ambities niet bekend zijn bij de gemeentelijke afdeling die het voornemen heeft opgesteld. In het voornemen komen deze ambities uit het beleidskader en

[3] Deze ambitie is door de gebiedsmanager op 17 juni 2025 aan Vastint gecommuniceerd en is ook opgenomen in het 'Ruimtelijk Kwaliteitskader voor de transformatie van ArenAPoort' uit 2022 waarin is opgenomen dat aantrekkelijke plinten essentieel zijn voor het goed functioneren van een gebied (zie pag. 59 van het kader).

[4] Zie paragraaf 2.6. van het beleidskader.

de – bij gemeente bekende – ambities van Vastint immers niet ter sprake. Dat heeft grote consequenties: Atlas Arena Amsterdam zal in zijn huidige vorm nooit de ambities kunnen vervullen die zowel gemeente als Vastint met het complex voor ogen hebben. Dat kan niet de bedoeling zijn.

20. Ad d. Belangenafweging. Vastint is zich meer dan bewust van de rol die haar complex in dit gebied kan innemen. Als sinds 2019 is zij hierover met de (telkenmale) wisselende gebiedsmanagers in gesprek gegaan.

21. In het contact met de gemeente is de herontwikkeling op de locatie van Europa en Antarctica veelvuldig aan de orde geweest. Dit heeft geleid tot het kavelpaspoort zoals hiervoor besproken (zie figuur 1 hiervoor). Het is zaak de door de gemeente en Vastint opgestelde plannen alsnog onderdeel te laten vormen van de besluitvorming rondom de voorgenomen aanwijzing.

22. In de gesprekken met de gemeente heeft Vastint nadrukkelijk ook aandacht gevraagd voor de noodzaak het pand te verduurzamen om überhaupt een zinnige rol, c.q. schakel in het gebied te kunnen vervullen.

23. Het complex is meer dan 40 jaar oud en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Om het complex toekomst te geven is verduurzaming een noodzaak. Vastint heeft dat in het najaar van 2024 nog op 'officiële wijze' aan u gecommuniceerd via de inspraakreactie voorafgaande aan het aanwijzingstraject:

> *Wij maken ons ernstige zorgen dat het naar voren trekken van de aanwijzing belangrijke negatieve gevolgen heeft voor de vereiste verduurzaming.*
>
> *Vanuit een toekomstperspectief, is het noodzakelijk dat Atlas wordt verduurzaamd. Zonder verduurzaming is het complex niet commercieel levensvatbaar en ligt verloedering van het complex op de loer. Die situatie is noch voor ons als gebouweigenaar, noch voor de omgeving een wenselijke situatie. Atlas vormt immers de schakel tussen het Arenapoort gebied en de grootschalige herontwikkeling aan het HondsrugPark met 10.000 woningen en bijbehorende voorzieningen. Functionele voortzetting van (het levendige) Atlas is dan ook van belang voor het behouden van een aantrekkelijke (leef)omgeving.*
>
> *Met deze brief roepen wij u op de aanwijzing tot monument niet los te trekken van het verduurzamingstraject.*

24. Uit studies die Vastint heeft laten uitvoeren blijkt dat in ieder geval de volgende maatregelen moeten worden doorgevoerd om het complex ParisProof te maken:

    a. het vervangen van glas en kozijnen,
    b. het aanbrengen van isolatie aan o.a. de binnenzijde van de gevels, op de daken, onder de overstekken en bij de buitenplafonds,
    c. het volledig vervangen van installaties op basis van een toekomstbestendige energieconcept en daarmee samenhangende vergroting van installatieruimtes, waaronder die op het dak.

25. In **bijlage 3** is het concept van de roadmapstudie opgenomen die Vastint heeft laten opstellen.

26. Uit de voorgenomen aanwijzing wordt Vastint op geen enkele wijze duidelijk of zij überhaupt in staat zal worden gesteld de benodigde duurzaamheidsmaatregelen te treffen. In het voornemen wordt hier met geen woord over gerept. Men lijkt daarentegen het complex tot in de kleinste details te willen behouden. Dit is opmerkelijk, nu één van de speerpunten van het College juist is dat monumenten worden verduurzaamd. Verduurzaming en krimpfolie gaan echter niet hand in hand.

27. Daarnaast beschikt Vastint over een vergunning voor de wijziging van o.a. de entree van het gebouw Australië.[5] Deze vergunning gaat ervanuit eenheid en samenhang terug te brengen door de entree van Australië aan te sluiten op de entree van Azië en Amerika. Vanwege de aanloop naar deze aanwijzingsprocedure heeft Vastint deze bouwwerkzaamheden tot op heden nog niet uitgevoerd. Mag Vastint ervanuit gaan dat deze vergunning gewoon kan worden uitgevoerd, nu deze is afgegeven vóór het besluit tot de voorgenomen aanwijzing?

28. De afwezigheid van iedere belangenafweging is verontrustend en bovendien in strijd met de algemene zorgvuldigheidsnorm die het College dient na te leven in zijn besluitvorming.

IV. Atlas transformeert mee

29. Smit benoemt terecht dat er geen krimpfolie over het complex mag worden gelegd. De wijzigingen in en rond de gebouwen van Atlas Arena Amsterdam zijn noodzakelijk om de economische waarde van het complex te kunnen behouden en daarmee ook in de toekomst goed onderhouden te kunnen worden. Zeker nu het gebied aan het transformeren is, dient Atlas mee te kunnen bewegen.

30. Het bevriezen van het huidige ontwerp, verhindert niet alleen de mogelijkheid om te verduurzamen, maar ook de mogelijkheid om qua functionaliteit mee te kunnen bewegen en relevant te blijven, omdat nieuwe functies vragen om aanpassingen van het gebouw. Het verlies van economische waarde leidt tot leegstand en verloedering en is doorgaans de grootste reden voor sloop. Daarmee wordt met de aanwijzing precies het tegenovergestelde bereikt.

31. Kortom, namens Vastint verzoek ik u de procedure tot aanwijzing van Atlas Arena Amsterdam te stoppen en te annuleren en met Vastint in gesprek te gaan over de rol die het complex kan hebben als schakel, of misschien zelf als motor van de transformatie van Bullewijk tot gemengd woongebied.

V. Conclusie

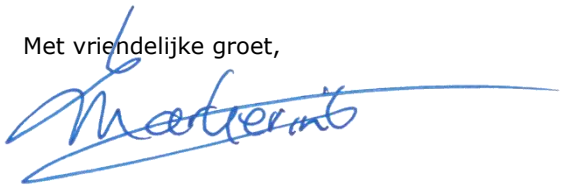
32. De voorgenomen aanwijzing kan in redelijkheid niet standhouden, omdat deze in strijd is met het gemeentelijk beleid, het evenredigheidsbeginsel, het verbod van willekeur, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

33. Indien u - onverhoopt - besluit de aanwijzing voort te zetten, verzoek ik u – in samenspraak met Vastint – te komen tot een passende redengevende omschrijving, c.q. waardering van het complex (en welke onderdelen van het complex in ieder geval niet als

[5] Vergunning van 7 februari 2024, zaaknr. Z2023-ZO001692, zie **bijlage 4**.

beschermingswaardig worden beschouwd), welke recht doet aan de belangen van Vastint en aansluit bij de gemeentelijke ambities voor dit gebied zoals door de gemeenteraad in 2022 vastgesteld.

Met vriendelijke groet,



Karin Markerink

Bijlagen

1. Advies F.V. Smit, 17 juni 2025
2. Memo SB4, 12 juni 2025
3. Roadmapstudie verduurzaming, DGMR en Boersema Installatie adviseurs, 25 juni 2025
4. Vergunning van 7 februari 2024