Inspraakreacties Nota van Uitgangspunten

In dit document zijn de reacties van de overlegpartners opgenomen naar aanleiding van de uitnodiging om te reageren op de Nota van Uitgangspunten "Wijziging omgevingsplan gemeente Amsterdam, Zuidas-Zudo (Gustav Mahlerlaan 10)". De NvU is door Zuidas (directie R&D), namens de Wethouder Ruimtelijke Ordening van Amsterdam, toegezonden aan diverse (maatschappelijke) partners als startdocument voor de wijziging van het omgevingsplan. In dit overzicht worden de ontvangen reacties samengevat en van een reactie of beantwoording voorzien.

GGD Amsterdam

13 augustus 2025

Namens de GGD kwam de opmerking binnen dat een groen hart uitdagingen oplevert omdat geluid van de A10 en het spoor op vele plekken kan binnendringen. De GGD wijst er dan ook op dat daar vanaf het begin bij de ruimtelijke opzet aandacht aan moet worden besteed en dat er niet alleen naar oplossingen op gevelniveau aan het einde van het proces gezocht moet worden.

Ook benoemt de GGD dat het goed is om het onderwerp ‘magneetvelden’ mee te nemen waar Amsterdam sinds 2024 beleid voor heeft. Voor middenspanningsruimtes (trafohuisjes) is het advies om die niet te laten grenzen aan plekken waar mensen langdurig verblijven.

Reactie

Kwalitatieve woningen realiseren, ook in een drukke stad nabij diverse geluidbronnen, heeft ook onze aandacht. De woningen worden mogelijk gemaakt in de op te richten gebouwen T2 en E. Deze bevinden zich grotendeels achter de overige gebouwen die daarmee deels dienen als afscherming van het geluid van het spoor en de Rijksweg A10, die wordt ondertunneld. Bij de wijziging van het omgevingsplan is een geluidonderzoek gevoegd. Daaruit volgt dat de wettelijke normen niet worden overschreden.

Dank voor de opmerking over ‘magneetvelden’. Er zijn geen relevante middenspanningsruimte in de buurt van de te realiseren woningen.

Projectorganisatie Zuidasdok

17 september 2025

De gevellijn van het nieuwe complex aan de noordzijde komt op de grens van het Tracébesluit Zuidasdok en het Bestemmingsplan Zuidasdok te liggen. Het plangebied van Zuidasdok sluit aan op de grens van het bestemmingsplan Mahler, er overlappen ook enkele decimeters. Zuidasdok is met Victory Group en de gemeente Amsterdam (Zuidas) in overleg over de raakvlakken.

Reactie

De wijziging van het omgevingsplan valt buiten de plangrens van het Tracébesluit Zuidasdok en het bestemmingsplan Zuidasdok. Los daarvan is afstemming tussen partijen van groot belang. De gesprekken tussen partijen zijn gestart, de gemeente begeleid daarin waar mogelijk en gewenst.

ProRail

9 september 2025

De reactie van ProRail is opgebouwd uit drie onderdelen.

1. Ten eerste vraagt ProRail aandacht voor het goed functioneren en de bereikbaarheid van haar voorzieningen, zoals onderstations, relaiskasten, bovenleidingen en ondergrondse kabels. Deze voorzieningen zijn essentieel voor de elektriciteitsvoorziening van het spoor. Rond deze objecten dient een vrije ruimte van minimaal vijf meter te blijven, afgezet met een hekwerk. Bebouwing mag niet te dichtbij komen en de voorzieningen mogen niet worden over- of onderbouwd. Daarnaast benadrukt ProRail het belang van goede loop- en fietsroutes en duidelijke zichtlijnen naar stations en bijbehorende voorzieningen, zoals fietsenstallingen en het busstation. Het toevoegen van woonfuncties en levendige plinten in de omgeving van het station wordt gezien als een bijdrage aan de sociale veiligheid. ProRail wijst verder op het feit dat gebruik van haar grond of rechten op grond van derden alleen mogelijk is met schriftelijke toestemming.

2. Ten tweede geeft ProRail aan dat de ontwikkeling van het ABN AMRO-complex raakvlakken heeft met het project Derde Perron Amsterdam Zuid, waarbij bepaalde onderwerpen afstemming behoeven. Zo dient de waterberging die nodig is om piekbuien op te vangen integraal te worden afgestemd. Daarnaast kunnen de beoogde woningen, die zich bevinden nabij het ABN AMRO-complex, invloed hebben op het Derde Perron-project. Bij de situering en uitvoering van deze woningen dient rekening te worden gehouden met de verkleining van de afstand tussen de geluidbron en de woningen.

3. Ten derde wijst ProRail op het belang van een goede leefomgeving bij ontwikkeling in de nabijheid van het spoornetwerk. Eventuele nadelige effecten van het gebruik van het spoor dienen zorgvuldig te worden gemitigeerd. ProRail vraagt in het kader van de uitwerking naar omgevingsplannen aandacht voor externe veiligheid, geluid, trillingen, overwegveiligheid, waterpeil en stabiliteit, windbeleving en windhinderrisico's, schaduwwerking op zonnepanelen en de reflectie van zonnepanelen in relatie tot de hoofdweginfrastructuur. ProRail geeft de voorkeur aan het realiseren van woningen op grotere afstand van het spoor, het plaatsen van kantoren tussen spoorbaan en woningen, of het treffen van geluidsmaatregelen bij de woningen voordat maatregelen op de spoorbaan worden uitgevoerd.

Reactie

1. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Er vindt afstemming plaats tussen de eigenaar/ontwikkelaar Zudo en Zuidasdok. De gemeente begeleidt daarin waar dat gewenst en mogelijk is. Daarbij komt ook waterberging aan bod. Bij de wijziging omgevingsplan is conform de wettelijke vereisten een geluidonderzoek gevoegd waaruit volgt dat de wettelijk geluidnormen niet worden overschreden.
3. De door indiener genoemde omgevingsaspecten zijn uiteraard betrokken bij de totstandkoming van de wijziging van het omgevingsplan. Het plan voldoet aan de wet- en regelgeving. Ten overvloede, in het huidige plan komen er kantoorgebouwen (hoogbouw) tussen de woningen en het spoor van ProRail.

Provincie Noord-Holland

Ingediend 28 augustus 2025

De provincie geeft aan geen specifieke opmerkingen te hebben ten aanzien van de Nota van Uitgangspunten. Wel benoemt ze als algemeen aandachtspunt de instructieregels voor nieuwe stedelijke functies (artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022) en detailhandel op kantoorlocaties (artikelen 6.21 en 6.22 van de Omgevingsverordening NH2022). De provincie ziet graag dat in de onderbouwing van het besluit op deze regels wordt ingegaan.

Reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. We zijn bekend met de instructiesregels uit de Omgevingsverordening. In de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan wordt onderbouwd dat het plan past binnen de regels en het beleid van de provincie. Gezien de omvang van het detailhandelsprogramma is op 7 april 2026 advies gevraagd aan de regionale detailhandelscommissie. Deze hebben op XX positief over de voorgenomen ontwikkeling geadviseerd. Het advies is bijgevoegd.

TenneT

Ingediend 24 juli 2025

TenneT geeft aan binnen het plan noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer te hebben. Daarom heeft TenneT geen opmerkingen op het plan.

Reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waternet

8 augustus 2025

Waternet vroeg zich af hoe water wordt meegenomen in het proces tot wijziging van het omgevingsplan. Waternet vraagt om specifiekere beschrijving van waterthema's. Met name de demping van oppervlaktewater en de effecten hiervan op de afvoer van oppervlaktewater, de grondwaterstanden in de directe omgeving en de opvang van hemelwater.

Ook verzoekt Waternet in het kader van participatie om een nauwere betrokkenheid van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), omdat het watersysteem in de polder afhankelijk is van het water bij het ABN AMRO complex.

Reactie

Op 11 augustus 2025 is ambtelijk op de inbreng van Waternet gereageerd. Hierbij werd benadrukt dat de Nota van Uitgangspunten slechts een uitgangspuntendocument is en niet de motivering op basis waarvan het besluit kan worden genomen het omgevingsplan te wijzigen. De weging van waterbelangen zal dus later nog aan de orde komen. De gemeente gaf aan hier scherp op te zijn.

De tweede opmerking betreft de globale aard van de Nota van Uitgangspunten, wat inherent is aan dit soort documenten. Voor de ontwikkelingen in Zuidas is een waterwerkgroep actief waarin dit plan is of zal worden besproken. De gemeente vermoedt dat de betrokken partij hiervan niet op de hoogte was en zal hierover navraag doen en de betrokkene persoonlijk informeren.

Nadien is veelvuldig met Waternet en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht contact geweest. In de motivering van de wijziging omgevingsplan is uitgebreid stilgestaan bij de waterbelangen in relatie tot dit plan. Voorgenomen herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het water.