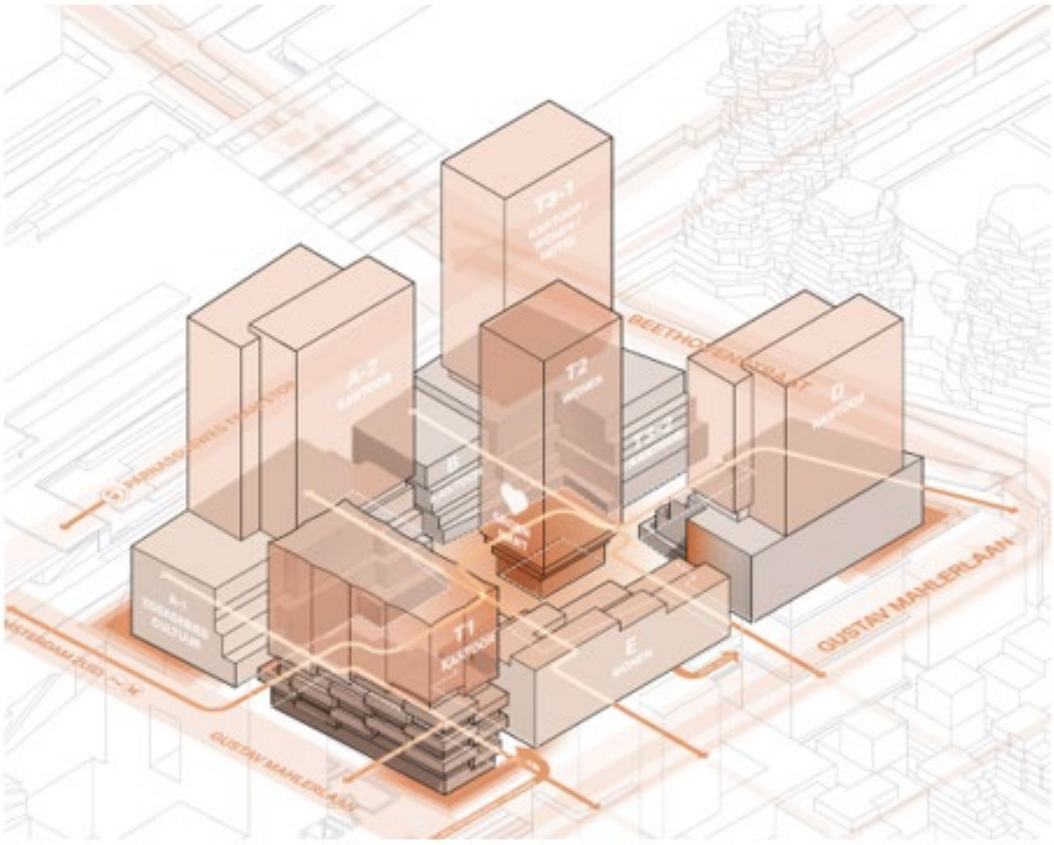
Wijziging omgevingsplan Zuidas-Zudo (voormalig ABN AMRO Complex, Gustav Mahlerlaan 10)

Verslag participatie



1 Achtergrondinformatie

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 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 m^2 bvo) met uitsluitend kantoren en een beperkte horecavoorziening te verdichten en te transformeren tot een levendig hoogstedelijk gebied waar wordt gewerkt, gewoond en ontspannen (voorzieningen).

In de eindsituatie zal het toegevoegde programma bestaat uit 60% kantoren en 40% niet-werken (wonen en voorzieningen). De ontwikkeling voorziet in circa 160.250 m^2 bvo kantoor, circa 28.250 m^2 bvo woningen en circa 19.000 m^2 bvo voorzieningen. Het totale bvo, inclusief de bestaande vierkante meters, zal niet meer bedragen dan 207.500 m^2 bvo.

Vooruitlopend op de totale ontwikkeling is al een buitenplanse omgevingsvergunning verleend voor de ontwikkeling van Mahler I, een kantoorgebouw met plintvoorzieningen gelegen aan het Mahlerplein.

De stedenbouwkundige opzet, de openbare ruimte en het programma voor de (her)ontwikkeling van het voormalige ABN AMRO complex is door Victory Group (eigenaar), LMTD (ontwikkelaar) en 3Xn CxN (architect) uitgewerkt in het Masterplan. Het Masterplan, in combinatie met privaatrechtelijke afspraken over de ontwikkeling tussen de eigenaar en de gemeente Amsterdam, geldt als programmatische en stedenbouwkundig kader waarbinnen de (her)ontwikkeling kan plaatsvinden.

Voorgenoemde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Daarom is het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen.

Ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan is een participatieplan opgesteld. Daarin is opgenomen op welke manier burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen worden betrokken bij de voorbereiding van de wijziging.

In dit participatieverslag wordt toegelicht op welke manier de participatie is uitgevoerd en wat de resultaten daarvan zijn.

2 Eerder uitgevoerde participatie door eigenaar

2.1 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 (onder andere Gustav, 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, die 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.

2.2 Participatie Masterplan

De participatie voor het Masterplan was in handen van de eigenaar en 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, waaronder op 10 september 2024 met vertegenwoordigers van VVE's uit kerngebied Mahler.
- Enquête, zowel online als gesprekken (interviews) op straat
- Deelname aan informatiemarkt Zuidas-Zuidasdok van de gemeente Amsterdam op 8 oktober 2024
- Drie inloopbijeenkomsten (op 10 september, 12 november (m.n. over ontmanteling Circl paviljoen) en 21 november 2024) in bouwkeet naast voormalig Circl paviljoen.

De tweede fase was gericht op het toetsen van 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.

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 kwam 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. Ook wordt het van belang geacht dat er aandacht is voor bouwfysische aspecten (wind, bezonning en daglicht) en de menselijke maat. Hier wordt bij de ontwikkeling van het plan aandacht aan gegeven door alle onderzoeken zorgvuldig uit te voeren. Ook onderwerpen als voorzieningen, mobiliteit en groen zijn aan de orde gekomen. Uit de participatie volgde dat participanten enthousiast zijn over het idee van een open en toegankelijk gebied met ruimte voor groen, ontmoeting en activiteit. Van het participatietraject over het Masterplan is door eigenaar een participatierapport Herontwikkeling ABN AMRO complex gemaakt.

3 Participatie door gemeente Amsterdam

Zoals hierboven is toegelicht, heeft de eigenaar reeds geparticipeerd over de planvorming van het eerste deelproject en het Masterplan. De verantwoordelijkheid om te participeren ligt primair bij

de eigenaar, als eigenaar van de gronden en herontwikkeling van dit gebied. 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. De gemeente heeft hiervoor, overeenkomstig de Participatieverordening van de gemeente Amsterdam, een participatieplan vastgesteld.

3.1 Algemeen

Het doel van de participatie in deze fase is bewustwording van de omgeving van de plannen die met de wijziging van het omgevingsplan juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt en de omgeving hierover te informeren. Het gaat erom de stakeholders te informeren over de plannen voor deze herontwikkeling van het voormalige ABN AMRO complex in Zuidas en dat zij zich bewust worden van de (vervolg)stappen in het planvormingsproces.

De participatie is in deze fase alleen gericht op de Nota van Uitgangspunten die is opgesteld voorafgaand aan het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan. Het gaat daarbij om het vastleggen van het programma, het gebruik en de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals o.m. volume, hoogbouwaccenten, bouwvlakken en rooilijnen.

3.2 Gesprekken met stakeholders

Er zijn gesprekken gevoerd met stakeholders die een belang hebben bij de wijziging van het omgevingsplan. De volgende stakeholders zijn in ieder geval geïnformeerd:

- Eigenaren, beheerders en gebruikers, bewoners en ondernemers van de gebouwen WTC, The Gustav, Valley, Harmony, Viñoly, ITO, Intermezzo, SOM, Django, Symphony en Xavier.
- NS en ondernemers station Amsterdam Zuid.
- Zuidasdok

3.3 Inloopavond 28 oktober 2025

Op 28 oktober 2025 heeft er een inloopavond plaatsgevonden om de omgeving te informeren over de wijziging van het Omgevingsplan. Voor deze informatieavond heeft een zeer ruime kring met mogelijke participanten in de omgeving een uitnodiging ontvangen. Ook is deze informatieavond via de website van Zuidas (Zuidas.nl) onder de aandacht gebracht. Ongeveer 48 bezoekers zijn op de avond verschenen. De bezoekers bestonden uit een mix van omwonenden, geïnteresseerden en vertegenwoordigers vanuit professionele hoek (o.a. CBRE, Arcadis, ontwikkelaar Meerparc).

Reacties tijdens inloopavond

De omwonenden waren vooral geïnteresseerd in het Masterplan en de herontwikkeling, en minder in het formele proces van de wijziging van het omgevingsplan. Hun vragen gingen met name over het aantal en type gebouwen, de uitstraling van het gebied en de gevolgen voor het aanzicht en uitzicht, de soorten woningen (koop, huur, prijsklassen) en de verwachte hinder van de bouw. Deze vragen zijn tijdens de informatieavond beantwoord.

De bezoekers uit professionele hoek stelden vragen over de toevoeging van het aantal kantoormeters en voorzieningen. Een enkeling vond dit aandeel fors. Ook kwamen er vragen over het verplaatsen van de ingang van de parkeergarage en hoe de plinten worden ingericht. Het verzoek was om te zorgen voor dubbelhoge plinten en levendigheid.

De zorgen die mede tijdens de inloopavond zijn geuit over onder meer de toevoeging van het kantoorprogramma, hebben ertoe geleid dat de gemeente op 25 november 2025 een aparte informatiebijeenkomst heeft georganiseerd voor diverse gebouweigenaren en beheerders van gebouwen in directe omgeving. Tijdens deze bijeenkomst zijn zorgen geuit over de forse toevoeging van het aantal m2 kantoor, de onderbouwing van de behoefte daaraan, het zorgen voor levendigheid in een gebied met veel kantoren, de flexibiliteit van het programma, de beperkte toevoeging van woningen en zijn er vragen gesteld over de planning en de fasering.

De zorgen over de toevoeging van het kantoorprogramma neemt de gemeente serieus, maar de gemeente deelt deze zorgen niet. In de motivering van het omgevingsplan wordt onderbouwd waarom het toevoegen van kantoren op deze centrale locaties in lijn is met het beleid van de gemeente. Zuidas kent een uitzonderlijke positie als locatie voor kantoren. De verwachting is dat Zuidas ook in de toekomst een geschikte en internationaal aantrekkelijke locatie voor kantoren zal zijn vanwege de centrale ligging nabij station en vliegveld, uitstekende bereikbaarheid, aanwezige bedrijfsnetwerk en hoogwaardig voorzieningenniveau (Kantorenstrategie Amsterdam 2026). Een uitstekende locatie voor kantoren kenmerkt zich ook door een menging van functies waaronder voorzieningen en wonen. Het aanbieden van getransformeerde en nieuwe kantoren in het ABN AMRO complex kan daarom plaatsvinden. Het belang van een compleet stuk stad met naast kantoren, ook een mix aan woningen en voorzieningen wordt onderschreven. Mede op basis van de reacties op de plannen is gekeken hoe dit kan worden geborgd. Om te zorgen voor een levendig gebied met voorzieningen in de plint worden in het omgevingsplan regels opgenomen over de minimale hoogte van de plint, verdeling van units en wordt een mix aan voorzieningen mogelijk gemaakt. Ook wordt de ingang van de bestaande parkeergarage verplaatst van de Mahlerlaan naar de Beethovenstraat en dit wordt eveneens geborgd in het plan.

Extra informatiemoment

Op 7 oktober 2025 heeft Zuidas aan de vertegenwoordigers van de woonblokken in de deelgebieden Gershwin en Mahler de mogelijkheid aangeboden om aanvullend of in plaats van de inloopbijeenkomst van 28 oktober een extra informatiemoment te organiseren op 6 november 2026. Aangezien er geen belangstelling is getoond voor het aanbod, is besloten dit extra informatiemoment te annuleren.

Hetzelfde aanbod is op 8 oktober 2025 gedaan aan de Kroonenberg Groep, vanwege de nabijheid van winkelcentrum Gelderlandplein tot het ABN AMRO-complex. De Kroonenberg Groep is niet ingegaan op dit aanbod. Mogelijkerwijs omdat projectontwikkelaar lmtd.space de CEO van de Krooneneberg Groep zelf reeds had bijgepraat over de herontwikkeling van het ABN AMRO-complex.

9 Oktober 2025 heeft omgevingsmanager Zuidas het bestuur van de Vereniging Irenebuurt Amsterdam (VIA) per mail uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst van 28 oktober 2025.

3.4 Reacties overlegpartners

De Nota van Uitgangspunten is voorgelegd aan diverse maatschappelijke organisaties en bestuursorganen. Zo is de NvU onder meer voorgelegd aan de provincie Noord-Holland, de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, de veiligheidsregio Amsterdam, Waterschap Amstel,

Gooi en Vecht p.a. Waternet, ProRail, Rijkswaterstaat, de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties en het Informatiepunt Leefomgeving en Transport worden onder meer geïnformeerd. Naar aanleiding van de Nota van Uitgangspunten zijn er meerdere reacties vanuit maatschappelijke organisaties en andere overheden ontvangen. Daarvoor wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording Overlegpartners (zie bijlage).