Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland

Secretariaat Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland
P.a. Hans van Scheerdijk/Stadspartner Hans
Emmaweg 36, 3603 AN Maarssen
M (06) 23817401
E hans@stadspartnerhans.nl

Provincie Noord-Holland
College van Gedeputeerde Staten
Mevr. E.A.S. Rommel
T.a.v. mevr. drs. C.L. de la Rambelje
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Onderwerp: Advies inzake Herontwikkeling ABN AMRO (Zudo) Zuidas 26 mei 2026

Geacht college,

In deze brief treft u het advies aan over de ontwikkelplannen voor Herontwikkeling ABN AMRO (Zudo) Zuidas in Amsterdam.

De gemeente Amsterdam heeft de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland verzocht advies uit te brengen over de detailhandelsmogelijkheden die worden beoogd in het kader van de wijziging van het omgevingsplan voor de herontwikkeling van het voormalige ABN-AMRO-hoofdkantoor op de Zuidas, project Zudo.

De aanvraag is besproken in de vergadering van de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland van 7 april 2026. Tijdens deze bespreking heeft de commissie aanvullende vragen gesteld over de omvang van het detailhandelsprogramma, de verhouding tussen bvo en wvo, de wijze waarop rekening is gehouden met bestaande en toekomstige planvoorraad in Zuid(as), en de aard van het beoogde niet-dagelijkse detailhandelsaanbod.

Naar aanleiding daarvan hebben de indieners een schriftelijke beantwoording aangeleverd. De commissie heeft deze beantwoording besproken in een ingelaste online vergadering op 18 mei 2026. Op basis daarvan komt de commissie tot onderstaand advies.

<u>Planbeschrijving</u>
De herontwikkeling van Zudo maakt onderdeel uit van de bredere transformatie van de Zuidas van een overwegend monofunctioneel kantorengebied naar een gemengd hoogstedelijk gebied met wonen, werken, voorzieningen en verblijfskwaliteit. Binnen het project wordt een breder voorzieningenprogramma mogelijk gemaakt van maximaal 21.000 m² bvo. Daarbinnen wordt maximaal 4.500 m² bvo detailhandel mogelijk gemaakt. Dit komt overeen met circa 3.600 m² wvo. De beoogde ontwikkeling valt binnen het (bestaande) cluster Gustav Mahlerlaan. Er is derhalve geen sprake van een solitaire winkelontwikkeling.

Binnen dit detailhandelsprogramma geldt een maximum van 1.350 m² bvo voor supermarkt(en), overeenkomend met circa 1.080 m² wvo. Wanneer deze maximale supermarktinvulling wordt gerealiseerd, resteert maximaal 3.150 m² bvo, ofwel circa 2.520 m² wvo, voor overige detailhandel. Indien geen supermarkt wordt gerealiseerd, kan de volledige 4.500 m² bvo worden ingevuld met niet-dagelijkse detailhandel. De detailhandel vormt daarmee een begrensd onderdeel van een breder gemengd voorzieningenprogramma.

<u>Beoordeling door de commissie</u>

Behoefte en marktruimte
De commissie constateert dat de onderliggende distributieplanologische analyse uitgaat van stadsdeel Zuid als verzorgingsgebied. Uit deze analyse blijkt dat het bestaande winkelaanbod in stadsdeel Zuid goed functioneert en dat er indicatieve marktruimte bestaat voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel.

De commissie heeft in haar bespreking nadrukkelijk stilgestaan bij de bestaande harde planvoorraad op de Zuidas. In diverse bestaande bestemmingsplannen en gemengde bestemmingen is in theorie nog een aanzienlijke hoeveelheid detailhandel mogelijk. De indieners hebben toegelicht dat deze ruimte voortkomt uit ruime, flexibele bestemmingen uit eerdere planperioden, waarin detailhandel één van meerdere mogelijke functies was binnen bredere plint- en voorzieningenprogramma's.

Uit de feitelijke ontwikkeling van de Zuidas blijkt dat de theoretische detailhandelscapaciteit in veel gevallen niet als detailhandel is gerealiseerd, maar is ingevuld met andere functies, zoals horeca, voorzieningen, dienstverlening of inpandige functies. Ook is toegelicht dat diverse bestaande gebouwen inmiddels zodanig zijn ontworpen en in gebruik genomen dat volledige benutting van de theoretische detailhandelscapaciteit niet voor de hand ligt.

De commissie begrijpt deze toelichting. Tegelijkertijd stelt de commissie vast dat deze ruime planologische detailhandelsmogelijkheden formeel nog wel bestaan. De commissie acht dat vanuit het oogpunt van zorgvuldig detailhandelsbeleid onwenselijk. Het argument dat bestaande gebouwen in de praktijk moeilijk zijn om te bouwen naar detailhandel neemt niet weg dat de planologische mogelijkheid nog steeds bestaat. Daarmee blijft sprake van een theoretische overmaat aan harde planvoorraad, die bij toekomstige ontwikkelingen tot marktverstoring kan leiden.

Supermarkt en dagelijkse voorzieningen
De commissie constateert dat binnen het detailhandelsprogramma maximaal 1.350 m² bvo supermarkt mogelijk wordt gemaakt. De indieners hebben toegelicht dat hiermee geen grootschalige weekboodschappen-supermarkt wordt beoogd, maar een dagelijkse voorziening die past bij bewoners, werknemers, passanten en bezoekers van de Zuidas. De commissie acht een dergelijke functie passend binnen de transformatie van de Zuidas naar een gemengd stedelijk gebied. De omvang is zodanig dat de supermarkt ondersteunend kan zijn aan het functioneren van Zudo en de directe omgeving, zonder dat aannemelijk is dat hierdoor ruimtelijk relevante effecten ontstaan op bestaande hoofdwinkelgebieden zoals Gelderlandplein.

Niet-dagelijkse detailhandel
De commissie heeft gevraagd welke vormen van niet-dagelijkse detailhandel passend worden geacht op deze locatie. De indieners hebben toegelicht dat wordt gedacht aan hoogwaardige, onderscheidende en deels ambachtelijke concepten die aansluiten bij het internationale, zakelijke en stedelijke profiel van Zuidas. De commissie merkt op dat de exacte invulling van het niet-dagelijkse detailhandelsprogramma op dit moment eigenlijk nog onzeker is. De genoemde voorbeelden geven een denkrichting, maar bieden op zichzelf geen harde borging. De commissie beoordeelt de aanvraag echter niet op de wenselijkheid van specifieke formules, maar op de ruimtelijke effecten en de gevolgen voor de detailhandelsstructuur.

Vanuit dat perspectief acht de commissie het aanvaardbaar dat binnen Zudo ruimte wordt geboden aan niet-dagelijkse detailhandel, mits deze onderdeel blijft van een gemengd voorzieningenmilieu, zodat bij uitlbijven van winkeliers de ruimtes kunnen worden ingevuld met andere commerciële en maatschappelijke bedrijven. Gezien de ligging is het voorstelbaar dat in Zudo zich winkels zullen vestigen die gericht zijn op reizigers.

Effect op bestaande winkelgebieden
De commissie ziet, mede gelet op de omvang en positionering van het programma, geen aanleiding om te verwachten dat de beoogde detailhandelsontwikkeling zal leiden tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden. De meest relevante bestaande winkelgebieden, waaronder Gelderlandplein, hebben een andere functie, schaal en positie binnen de winkelstructuur. Zudo richt zich primair op de directe gebruikers van de Zuidas: bewoners, werknemers, studenten, reizigers en bezoekers. De commissie acht het aannemelijk dat het programma vooral voorziet in aanvullende dagelijkse en stedelijke voorzieningen die passen bij de verdere ontwikkeling van Zuidas als gemengd gebied.

Harde planvoorraad Zuidas
De commissie acht het noodzakelijk om afzonderlijk stil te staan bij de bestaande planologische overmaat aan detailhandelsmogelijkheden op de Zuidas. Hoewel de commissie begrijpt dat deze meters in de praktijk niet allemaal als detailhandel zijn gerealiseerd en naar verwachting ook niet volledig als zodanig zullen worden benut, blijft het vanuit een zorgvuldige detailhandelsstructuur onwenselijk dat theoretisch grote hoeveelheden detailhandel mogelijk blijven binnen brede gemengde bestemmingen.

Conclusie en advies
De Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland constateert dat de aanvullende beantwoording de eerder gestelde vragen in voldoende mate heeft verduidelijkt. De commissie acht het beoogde detailhandelsprogramma ruimtelijk en functioneel passend binnen de transformatie van Zuidas naar een gemengd hoogstedelijk gebied. Het programma is begrensd, maakt onderdeel uit van een breder voorzieningenprogramma en is naar aard en schaal primair ondersteunend aan de ontwikkeling van Zudo en de Zuidas. De commissie ziet geen aanleiding om te verwachten dat de ontwikkeling leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden.

Tegelijkertijd is de commissie van mening dat de bestaande planologische overmaat aan detailhandelsmogelijkheden op de Zuidas actief moet worden teruggebracht tot een realistischer programma om toekomstige negatieve effecten te voorkomen, mocht de (theoretische) planvoorraad toch worden gebruikt voor detailhandelsontwikkelingen.

De commissie adviseert positief over maximaal 4.500 m2 bvo detailhandel, waaronder een supermarkt van maximaal 1.350 m2 bvo, onder de voorwaarde dat de gemeente Amsterdam de bestaande harde planvoorraad voor detailhandel op de Zuidas juridisch-planologisch terugbrengt tot een realistisch niveau, passend bij de feitelijke situatie en de gewenste detailhandelsstructuur. De commissie acht een termijn van zes jaar hiervoor passend, aansluitend bij de landelijke termijn voor omzetting van bestemmingsplannen naar het omgevingsplan.

Concreet vraagt de commissie de gemeente Amsterdam om:
- ✓ de anno 2026 feitelijk gerealiseerde winkelplint en de realistisch te verwachten detailhandelsontwikkeling als uitgangspunt te nemen;
- ✓ detailhandelsmogelijkheden in bestaande plannen die niet worden benut en ook niet realistisch worden geacht, juridisch-planologisch uiterlijk in 2032 te schrappen;
- ✓ bij toekomstige ontwikkelingen op de Zuidas, waaronder Ravel en Kenniskwartier, steeds expliciet de detailhandelsmarktruimte en de planvoorraad op de Zuidas te betrekken;

De commissie benadrukt dat deze voorwaarde niet is bedoeld om de voortgang van de voorliggende ontwikkeling Zudo te belemmeren. De commissie acht de ontwikkeling van Zudo op zichzelf aanvaardbaar. Deze voorwaarde ziet op de bredere planologische situatie op de Zuidas en is bedoeld om te voorkomen dat het positieve advies voor Zudo leidt tot verdere stapeling van (theoretische) detailhandelsmogelijkheden.

Afsluitend wijst de commissie ten overvloede op het volgende: er dient tijdig advies gevraagd te worden aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland wanneer nieuwe of aanvullende detailhandelsontwikkelingen de daarvoor geldende adviesdrempels overschrijden.

Met vriendelijke groet,

drs. L.P. van der Linde
Voorzitter

drs. J.W.G. van Scheerdijk
Secretaris

c.c. het College van B&W gemeente Amsterdam