Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 439777

17 september 2026

Rectificatie vanwege onjuiste link naar open.amsterdam - Kennisgeving terinzagelegging Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo)

Aanhef

Rectificatie vanwege onjuiste link naar open.amsterdam - Kennisgeving terinzagelegging Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo).

Op 16 september 2026 is in het Gemeenteblad (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-434979.html) kennis gegeven van de terinzagelegging Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo). Het ontwerpbesluit is op 10 september 2026 bekendgemaakt in het Gemeenteblad (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-428390.html). Het blijkt dat de link in de kennisgeving van 16 september 2026 naar de website open.amsterdam waar het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken als pdf-bestand te vinden zijn, niet werkt. Hierbij een nieuwe link: https://open.amsterdam/woo-zoeken/detail/267ae4a4-c7e2-4a87-84d3-1546d25d806f

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen blijft ongewijzigd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam maken, gelet op artikel 16.30 van de Omgevingswet, artikel 12 van de Bekendmakingswet en artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht, bekend dat zij bij besluit van 8 september 2026 het Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) hebben vrijgegeven voor terinzagelegging.

Omschrijving voorgenomen wijziging

Aanleiding

In 2020 heeft ABN AMRO besloten om het hoofdkantoor te verruilen voor een nieuw hoofdkantoor in Amsterdam Zuidoost. In december 2021 heeft Victory Group het ABN AMRO-complex (inclusief de gronden) aan de Gustav Mahlerlaan 10 aangekocht. In samenspraak met de gemeente Amsterdam wordt ingezet op de (her)ontwikkeling van het complex van een gesloten, monotone kantoorlocatie naar een compleet stuk stad waar naast werken ook ruimte is voor wonen en verblijven. De ontwikkeling heeft door Victory Group de naam Zuidas dorp, afgekort Zudo, gekregen.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (hierna: omgevingsplan) is dit ontwerpwijzigingsbesluit opgesteld. Als het wijzigingsbesluit is vastgesteld biedt het omgevingsplan een actueel kader om de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van Zudo te verlenen.

Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is het voormalige ABN ARMO complex, gelegen aan de Gustav Mahlerlaan 10. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door het station Amsterdam Zuid aan de Arnold Schönberglaan, aan de oostkant door de Beethovenstraat, aan de zuidkant door de Gustav Mahlerlaan en aan de westkant door het Gustav Mahlerplein.

Omvang van de ontwikkeling

Het bestaande complex bestaat uit ongeveer 89.000 m^2 bvo kantoren. Onder het complex is er een parkeergarage die op dit moment ruimte biedt aan 750 parkeerplaatsen.

Het nieuwe bovengronds programma bedraagt maximaal 207.500 m^2 bvo, waarvan circa 160.250 m^2 bvo beschikbaar is voor kantoor (dat is inclusief de bestaande kantoormeters van 89.000 m^2 bvo), circa 28.250 m^2 bvo woningen en circa 19.000 m^2 bvo voorzieningen. Het ontwerpwijzigingsbesluit kent enige mate van flexibiliteit in het programma waarbij het maximaal aantal vierkante meters van 207.500 m^2 bvo niet mag worden overschreden. De bestaande parkeergarage zal ook worden vernieuwd. In die parkeergarage

is daarna ruimte voor maximaal 550 parkeerplaatsen, circa 7.000 fietsparkeerplekken voor zowel bezoekers, bewoners als gebruikers.

Door de transformatie ontstaat een publiek toegankelijke binnenterrein, met naast de voorzieningen zoals horeca en detailhandel in de plinten, veel ruimte voor groen. Natuur staat centraal en is een belangrijk concept binnen de ontwikkeling: groene daken en gevels en water- en groenstructuren. Zowel op het maaiveld als op de gebouwen.

Wat verandert er ten opzichte van het omgevingsplan gemeente Amsterdam?

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt het tijdelijk deel van het omgevingsplan: het voormalige bestemmingsplan Mahler (2013), uitsluitend binnen het besluitgebied (te weten het voormalige ABN AMRO-complex). Daarnaast worden delen van het omgevingsplan, beter gezegd, delen van de hoofdregeling van kracht op het besluitgebied. Specifieke regels die noodzakelijk zijn voor deze (gebiedsspecifieke) ontwikkelingen en zich mogelijk minder goed lenen voor herhaalde toepassing, zijn ondergebracht in een aparte paragraaf van de hoofdregeling.

Deze wijziging is een juridische vertaling van de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische (vastgestelde) uitgangspunten en vormt een nieuw juridisch-planologische kader. Daarnaast worden met deze wijziging de welstandscriteria voor deze locatie gewijzigd zodat bouwplannen aan die nieuwe, actuele welstandscriteria kunnen worden getoetst (Kwaliteitskader Zudo).

Aanvulling MER Zuidas

Voor de ontwikkeling van Zuidas is in 2011 een MER Zuidas-de Flanken vastgesteld. Voor het gebied Vrije Universiteit/Vrije Universiteit medisch centrum is de MER Vrije Universiteit/Vrije Universiteit medisch centrum, 2011, vastgesteld. Voor het gebied Verdi is in 2019 de MER Verdi Zuidas vastgesteld. Mede omdat Zuidas nog aanzienlijk verder zal groeien, steeds meer verweven is geraakt met de stad en de Omgevingswet vraagt om bredere beschouwing van effecten, is besloten in aanvulling op de voornoemde drie MER-ren nieuwe analyses uit te voeren op de impact van dit beoogde programma van gehele Zuidas in één Aanvulling MER Zuidas.

Wijziging Welstandsnota De schoonheid van Amsterdam

Vanwege de (her)ontwikkeling is het noodzakelijk om het huidige welstandskader voor dit gebied aan te passen. Om de stedenbouwkundig en architectonische (beeld)kwaliteit van de herontwikkeling te borgen is het Kwaliteitskader Zudo opgesteld. Daarin zijn kaders en criteria opgenomen over stedenbouw, welstand, ecologie en de inpassing van groen en techniek. In het plan worden de kwalitatieve ambities en criteria omschreven waaraan de bouwplannen worden getoetst. Voor het beoordelen of bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand, beschikt de gemeente Amsterdam over een Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam. Voor Zuidas geldt daarop de aanvulling Welstandsnota Zuidas (2011). Het vigerende welstandskader volstaat niet voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarom wordt de welstandsnota De schoonheid van Amsterdam gewijzigd door voor dit gebied in aanvulling daarop het Kwaliteitskader Zudo vast te stellen.

Inhoud en opbouw van het ontwerp wijzigingsbesluit

Het ontwerpwijzigingsbesluit bevat een bijlage A met daarin alle wijzigingen ten opzichte van de nu geldende hoofdregeling.

De van toepassing zijnde regels voor de herontwikkeling Zudo worden aan de Gustav Mahlerlaan 10 toegewezen door middel van de juridische vastlegging van de geometrische begrenzing van een locatie als geografisch informatie object (GIO). Daarmee wordt voor het deelgebied onder andere bepaald welk gebruik waar is toegestaan en welke bouwregels waar gelden. De desbetreffende GIO's zijn opgenomen in bijlage A onderdeel F van het ontwerpwijzigingsbesluit.

Bij bestemmingsplannen zou de begrenzing van allerlei aanduidingen op de plankaart worden weergegeven. Onder de Omgevingswet is er geen analoge plankaart meer. Het omgevingsplan is een digitaal instrument. De regels en de locaties waar die gelden worden weergegeven in de viewer Regels op de kaart. In die viewer is het omgevingsplan locatiegericht raadpleegbaar.

Het ontwerpbesluit bevat verder een motivering.

Terinzagelegging

Het Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: **Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo)** ligt met ingang van **17 september 2026** gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Het ontwerpbesluit is in dat kader bekendgemaakt op **10 september 2026** in het Gemeenteblad (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-428390.html).

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken liggen gedurende de hiervoor genoemde termijn van zes weken ook ter inzage bij de volgende stadsloketten:

- **Stadsloket Zuid**
- **Stadsloket Centrum**

Bel voor adres en openingstijden van de stadsloketten 14 020 of kijk op https://www.amsterdam.nl/adressengids.

Begin oktober zal er ook een informatiemiddag/inloopbijeenkomst worden gehouden. Zie voor de precieze datum, tijdstip en locatie de website www.zuidas.nl.

Daarnaast is een geconsolideerde versie van het omgevingsplan (het omgevingsplan zoals dat komt te luiden nadat het wijzigingsbesluit in werking is getreden) raadpleegbaar via de viewer 'Regels op de kaart': https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. Hieronder wordt een nadere uitleg over de viewer gegeven.

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn als pdf-bestand tevens te vinden via: https://open.amsterdam/woo-zoeken/detail/267ae4a4-c7e2-4a87-84d3-1546d25d806f

Raadplegen van het omgevingsplan via Regels op de kaart

Zoals hiervoor aangegeven, kunt u het omgevingsplan in een viewer raadplegen. Dat kan in de viewer 'Regels op de kaart': https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

U vindt hier niet alleen het omgevingsplan, maar ook de onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen, de omgevingsvisie, en andere Omgevingswetdocumenten. Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam kunt u op verschillende manieren vinden:

- **vanuit de kaart**: u klikt een locatie aan op de kaart, en vervolgens selecteert u links in het scherm Omgevingsplan gemeente Amsterdam. U ziet dan alleen de regels die voor die locatie gelden.
- **op adres**: via de knop "Locatie zoeken" links in het openingsscherm kunt u een adres of perceel intypen, en vervolgens selecteert u links in het scherm Omgevingsplan gemeente Amsterdam. U ziet dan alleen de regels die voor die locatie gelden.
- **op naam of identificatienummer**: via de knop Document zoeken kunt u Omgevingswetdocumenten zoeken op titel, identificatienummer, type document of bevoegd gezag. Voor het omgevingsplan van Amsterdam is de titel: Omgevingsplan gemeente Amsterdam, en het identificatienummer: akn/nl/act/gm0363/2020/omgevingsplan. U ziet dan de gehele regeling. Om informatie over een specifieke locatie te zien, klikt u die locatie aan. U ziet dan alleen de regels die voor die locatie gelden.

Behalve dat de regeling vanuit een inhoudsopgave (onder de knop Overzicht, zie afbeelding hieronder) en de regels (onder de knop Regels) kan worden geraadpleegd, toont de viewer ook Plekinfo. Hier worden juridisch relevante aanduidingen getoond (zoals Locaties). Naast juridisch relevante aanduidingen wordt onder Plekinfo ook allerlei service-informatie getoond (zoals Activiteiten). Die informatie is voor de betekenis van de regels niet relevant. Het is een door het Rijk ingebouwd hulpmiddel bij het zoeken naar bepaalde regels. Dit kan echter ook verwarrend werken. Om alleen de juridisch relevante aanduidingen te zien, klikt u rechtsboven op Compacte weergave:



Als u het Omgevingsplan gemeente Amsterdam opent, ziet u altijd de *geldende* regeling. Omdat het ontwerpwijzigingsbesluit nog niet in werking is getreden, is deze nog niet in die geldende regeling verwerkt. Dat gebeurt pas na inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit.

Om toch al het omgevingsplan te raadplegen zoals dat na inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit komt te luiden, klikt u in de balk met 'In werking - Laatst gewijzigd: 09-04-2025' rechts op het pijltje (zie afbeelding hierboven; de daar aangegeven datum is inmiddels een andere dan 09-04-2024). U ziet dan de ontwerpregelingsversies die ter inzage liggen. U klikt op de ontwerpversie die u wilt raadplegen.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen over het Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam, per adres: Directie Ruimte en Duurzaamheid, T.a.v. mw. T. van Wissen, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Het is niet mogelijk om een zienswijze per e-mail in te dienen.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen over het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met T. van Wissen van Ruimte & Duurzaamheid, team juridische planvorming (tel. 14020).

Gegevensbescherming

Uw gegevens worden in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Op deze verwerking van persoonsgegevens is een privacyreglement van toepassing.

Dit reglement kunt u raadplegen op de website van de gemeente Amsterdam.

Ondertekening

Amsterdam, 16 september 2026

Burgemeester en wethouders

Catrien Lenstra, Gemeentesecretaris

Femke Halsema, Burgemeester