Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 8 oktober 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening
Agendapunt: < *automatisch* >
Datum besluit: College van B en W 26 augustus 2025

Onderwerp
Vaststellen van het bestemmingsplan De Ruijterkade 5

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:
   a. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Centrum;
   b. de zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan De Ruijterkade 5 en deze te betrekken bij de voorliggende besluitvorming.

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Ruijterkade 5' die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

3. In te stemmen met de (vormvrije) m.e.r-beoordeling, zoals opgenomen in paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan De Ruijterkade 5, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en om welke reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt.

4. Het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen aanvaardbaar te achten.

5. Het bestemmingsplan De Ruijterkade 5, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

6. Kennis te nemen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Wettelijke grondslag

Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6, tweede lid:
Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het plan van kracht is.

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1, eerste lid:
De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer, in het bijzonder artikel 7.17 van de Wet milieubeheer:

Het bevoegd gezag moet beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Deze beslissing vindt plaats op basis van een m.e.r. beoordeling.

Besluit externe veiligheid transportroutes, in het bijzonder artikel 7
Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is vereist vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Gemeentewet, artikel 82, eerste lid juncto Reglement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam, artikel 11
Artikel 82: De raad kan raadscommissies instellen die besluitvorming van de raad kunnen voorbereiden en met het college of de burgemeester kunnen overleggen.
Artikel 11: De commissie is belast met het uitbrengen van advies aan de raad over een voorstel of onderwerp dat betrekking heeft op de portefeuilles die vallen onder de commissie.

Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1 jo, artikel 2.2 en 2.4 (procedurele versnellingen)

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel
Voor het perceel De Ruijterkade 5 geldt op dit moment geen bestemmingsplan. Er is hiermee sprake van een planologisch-juridisch vacuüm (een zogenaamde 'witte vlek'). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hierdoor minder goed gefaciliteerd worden. Bovendien geeft het onduidelijkheid aan inwoners en bedrijven.

Om dit planologisch-juridische vacuüm op te vullen, is een zogenaamd conserverend ontwerpbestemmingsplan opgesteld (“Technisch Centrum en Tussen de Bogen”). Parallel aan dit bestemmingsplan waren erfpachter en stadsdeel Centrum met elkaar in overleg over een herontwikkeling van het perceel De Ruijterkade 5. De herontwikkeling van dit perceel biedt een uitgelezen kans om een hoogwaardige centrumstedelijke (kantoor)locatie toe te voegen in het centrum van Amsterdam. Het conserverende ontwerpbestemmingsplan 'Technisch Centrum en Tussen De Bogen' biedt geen ruimte voor deze herontwikkeling. Daarom is een apart bestemmingsplan opgesteld voor dit perceel en wordt het perceel De Ruijterkade 5 uit het nu nog in ontwerp zijnde bestemmingsplan 'Technisch Centrum en Tussen de Bogen' gehaald.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen.

Begrenzing plangebied
Het plangebied betreft alleen het perceel De Ruijterkade 5, gelegen op het Westelijk Centraal Stationseiland, nabij het Centraal Station en aan het IJ.

Eerdere besluitvorming
Het voorontwerpbestemmingsplan is volgens het ondermandaatregister op 2 mei 2023 door de manager R&D van stadsdeel Centrum vrijgegeven voor wettelijk vooroverleg en advies. Er is afgezien van participatie/inspraak omdat de wettelijke procedure voor een bestemmingsplan voorziet in het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit voor een ieder. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de machtiging volgens het collegebesluit van 4 november 2014, door de wethouder op 16 november 2023 vrijgegeven voor terinzagelegging. Er zit geruime tijd zit tussen terinzagelegging

van het ontwerpbestemmingsplan en de beoogde vaststelling. De zienswijzen hebben namelijk aanleiding gegeven voor het uitvoeren van een nieuwe volumestudie, in overleg met de erfpachter en Bureau Werelderfgoed. Dat heeft de nodige tijd gekost.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Centrum
Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Centrum is op 16 oktober 2023 akkoord gegaan met het ontwerpbestemmingsplan. Hier is geen schriftelijk besluit van. Wel is het advies van de stadsdeelcommissie van stadsdeel Centrum van 7 november 2023 bijgevoegd. Daarin is onder agendapunt 8 opgenomen dat de stadsdeelcommissie adviseert in het gesprek met de ontwikkelaar in te zetten op een maatschappelijke functie in het pand. Om die reden is de mogelijkheid van maatschappelijke voorzieningen in de plint aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd. Verder heeft de staf van stadsdeel Centrum op 16 juni 2025 kennisgenomen van het bestemmingsplan zoals dat ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden.

Ad 1b) Zienswijzen
De wethouder Ruimtelijke Ordening heeft bij besluit van 16 november 2023 het ontwerpbestemmingsplan De Ruijterkade 5 vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 30 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2) Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beoordeeld. De zienswijzen zijn afkomstig van de Erfgoedvereniging Heemschut (commissie Amsterdam) en van de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad.

Reclamanten vinden het bouwvolume te groot, waardoor de samenhang van de bebouwing op het Westelijk Stationseiland verbrokkelt. Ook vinden ze dat onvoldoende rekening gehouden is met de zichtbaarheid vanuit het Unesco-werelderfgoedgebied.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bouwvolume kleiner geworden. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in een maximale bouwhoogte van 35,5 meter. Dat is teruggebracht naar deels 31,50 en deels 23,60 meter. Dit kleinere bouwvolume is in overleg tussen Bureau Werelderfgoed, de stedenbouwkundige en de erfpachter tot stand gekomen. Bureau Werelderfgoed heeft hier positief over geadviseerd. Dat advies zit als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het aangepaste bouwvolume past in de stedenbouwkundige structuur, met eerbiediging van UNESCO Werelderfgoed. Het advies van Bureau Werelderfgoed en de volume wijziging zijn informeel gedeeld met reclamanten. Zij waren positief over de voorgestelde volume wijziging. Voor meer informatie over de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen.

Los van bovengenoemde wijziging van het bouwvolume naar aanleiding van de zienswijzen, zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen. Die houden verband met het toevoegen en aanpassen van een aantal begripsomschrijvingen en het aanpassen van een aantal regels in de bestemming Kantoor en Verkeer. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de ambtshalve wijzigingen

weergegeven.

Ad 3) In te stemmen met de (vormvrije) m.e.r-beoordeling, zoals opgenomen in paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan De Ruijterkade 5, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en om welke reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt.
De conclusie luidt dat met de voorgenomen ontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Deze conclusie is af te leiden uit paragraaf 4.1 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Met het voorgaande wordt voldaan aan de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage.

Ad 4) Het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen aanvaardbaar te achten.
Er is een risicobeoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de personendichtheid binnen het plangebied als gevolg van het grotere bouwvolume toe. Daardoor is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Duivendrecht – Amsterdam Singelgracht. Met het treffen van maatregelen in het plangebied is het groepsrisico, mede gezien het advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland, aanvaardbaar.

Ad 5) Het bestemmingsplan De Ruijterkade 5, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

Inhoud bestemmingsplan
Voor het perceel De Ruijterkade 5 geldt op dit moment geen bestemmingsplan. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, wordt voorzien in de bestemming Kantoor. Binnen deze bestemming kan een gebouw met een maximale bouwhoogte van 23,60 meter gerealiseerd worden met twee aanvullende topverdiepingen tot een hoogte van maximaal 31,50 meter. De totale ontwikkeling betreft circa 21.000 m² bruto vloeroppervlakte. In de plint zijn openbare tot semiopenbare voorzieningen beoogd en parkeren zal volledig inpandig plaatsvinden. Het uitgangspunt is dat de parkeerkelder op hetzelfde niveau komt als de huidige parkeerkelder.

Geldend regime
Voor het perceel De Ruijterkade 5 geldt op dit moment geen bestemmingsplan. Er is hiermee sprake van een planologisch-juridisch vacuüm (een zogenaamde 'witte vlek'). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hierdoor minder goed gefaciliteerd worden. Bovendien geeft het onduidelijkheid aan inwoners en bedrijven. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt dit vacuüm vervangen door een actueel planologisch kader.

Begrenzing plangebied
Het plangebied De Ruijterkade 5 ligt op het Westelijk Centraal Stationseiland in het centrum van Amsterdam, nabij het Centraal Station en aan het IJ.

Aandachtspunten
- Geen stedelijk project

Het plangebied is niet aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum ligt.

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders (ook voor wat betreft de Hoofdgroenstructuur) opgesteld en is niet strijdig met provinciaal en rijksbeleid.

- Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van circa 10.000 m² bruto vloeroppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit onderzoek naar de behoefte aan de planontwikkeling blijkt dat er ruimte is voor toevoeging van kantoor- en bedrijfsvoorzieningen.

- Parkeren

Het aantal geplande parkeerplekken voor auto, fiets en scooter past binnen de parkeernorm. De parkeerkelder komt op hetzelfde niveau als de huidige parkeerkelder, waardoor er geen wijziging optreedt voor het grondwaterpeil.

- Bodemkwaliteit

Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar deze leidt niet tot een onaanvaardbaar humaan, ecologisch of verspreidingsrisico, zodat sanering niet spoedeisend is. Erfpachter is hier verantwoordelijk voor.

- Ecologie en hoofdgroenstructuur

Op basis van een ecologische quickscan is nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen. Uit dat nader onderzoek blijkt dat het voorkomen van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is uitgesloten. Het project ligt niet in de Hoofdgroenstructuur en er worden geen bomen gekapt.

- Stikstof

Uit onderzoek blijkt dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan.

- Hoogbouw

De Ruijterkade 5 ligt in regime 4 van het hoogbouwbeleid. Dit regime geldt voor de beschermde stadsgezichten en de randen van de scheggen en het IJ. Hier is hoogbouw niet toegestaan. De maximale hoogte van nieuwe gebouwen in regime 4 is tot 1,25 keer de overwegende hoogte van de directe omgeving. In de directe omgeving zijn gebouwen aanwezig met een bouwhoogte van 53,80 m, 28 m en 30,80 m. Ook mag het historisch gelaagde stadsbeeld niet aangetast worden door nieuwe bebouwing in de 2 kilometerzone rondom het Singelgrachtgebied. De nieuwe bebouwing mag perspectivisch vanuit het UNESCO-gebied gezien niet hoger lijken dan de overwegende hoogte van de bebouwing in het UNESCO-gebied. Verder is de overwegende hoogte van de wanden aan de zuidelijke IJ-oever maximaal 30 meter met als uitzondering hogere en stevige gebouwen.

Overeenkomstig het hoogbouwbeleid is een inpassingsstudie uitgevoerd. Dat is de hoogbouweffectrapportage die als bijlage 16 bij de toelichting zit. De planontwikkeling is

hierin beoordeeld op landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing (o.a. UNESCO-gebied), de consequenties en hoogtebeperkingen van de nabijheid van Schiphol, straalpaden en zendstations, windhinder, schaduwwerking, sociale veiligheid, uitzicht en privacy. Uit de rapportage blijkt dat het volume, inclusief de 31,50 meter die geldt voor een deel van het plangebied, goed past in de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur, het UNESO-gebied niet aantast en niet tot onaanvaardbare effecten voor de omgeving leidt. Hiermee is de planontwikkeling in overeenstemming met het hoogbouwbeleid.

- Duurzaamheid

Een van de redenen voor de beoogde nieuwbouw zijn de hoge duurzaamheidseisen die de erfpachter stelt aan haar vastgoedportefeuille. Het huidige gebouw voldoet daar niet meer aan. De erfpachter heeft onderzocht of de beoogde verduurzaming te realiseren is via een grondige renovatie van het gebouw. Conclusie daarvan was dat dit niet mogelijk is.

Deze plek aan het IJ is bij uitstek een plek waar zichtbaar kan worden bijgedragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Op het gebied van energie is 'Paris proof' bouwen de ambitie. Op het gebied van circulariteit wordt onderzocht in hoeverre de benodigde sloopwerkzaamheden op een circulaire wijze kunnen worden uitgevoerd. Er bestaat een ambitie om, waar mogelijk, met hout te bouwen (CO_2 opslag). Op het gebied van klimaatadaptie en groene visie is een goede waterbuffering en het vasthouden en vertraagd afvoeren van water essentieel. De verschillende (groene) dakvlakken kunnen worden ingezet voor waterretentie. Daarnaast kan het ook een bijdrage leveren aan het duurzaam koelen van het gebouw. De locatie biedt ook kansen voor natuur inclusief bouwen. Autogebruik wordt ontmoedigd en fietsgebruik en deelmobiliteit worden gestimuleerd. De parkeerplekken voor auto, fiets en scooter worden zoveel mogelijk voorzien van laadplekken. De ambitie van het project gaat verder dan de gemeentelijke ambities, waarvoor de mogelijkheden tot het hoogst haalbare BREEAM-NL Outstanding niveau op zoveel mogelijk thema's zal worden onderzocht. Omdat de ambities verder rijken dan BREEAM, en de focus ook op het gebruik van het gebouw ligt, bestaat ook de ambitie voor het behalen van een WELL Platinum certificering. Dit is het hoogst mogelijke duurzaamheidslabel.

- Planschade

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit die analyse bleek dat planschade niet aan de orde is. Desondanks zijn met de erfpachter afspraken gemaakt over het voor haar rekening komen van mogelijke planschade.

- Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een grondexploitatie vastgesteld worden. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd.

Er is geen aanleiding tot het opstellen van een exploitatieplan, omdat de grond waar het plan betrekking op heeft eigendom is van de gemeente Amsterdam. Deze grond is in erfpacht uitgegeven. Over de wijziging van het erfpachtrecht na herontwikkeling is tussen de erfpachter en de gemeente een afsprakenbrief ondertekend. Hierin zijn onder

meer afspraken gemaakt over planning en de meerwaarde erfpacht (conform grondprijsbeleid) op grond van bestemmings- en bebouwingswijziging. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen grond is daarmee anderszins verzekerd. Ook is er geen noodzaak voor het bepalen van een tijdvak of fasering en voor het stellen van nadere eisen, regels of een uitwerking van regels in een exploitatieplan. Daarom kan worden besloten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Ad 6) Kennis te nemen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is
Dit plan valt onder de categorie 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden' (categorie 3.1 bijlage 1, Crisis- en herstelwet (Chw)). De Chw is dan ook van toepassing op dit plan. Hierdoor zijn onder andere enkele procedurele versnellingen van toepassing zijn. Zo duurt de behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar.

Participatie
Op dit bestemmingsplan is nog de Algemene inspraakverordening van toepassing. De inspraakverordening bepaalt dat er geen inspraak wordt verleend als voor het beleidsvoornemen al bij wettelijk voorschrift in een openbare voorbereidingsprocedure is voorzien, zoals het geval is bij een bestemmingsplan. Er heeft derhalve geen algemene inspraak plaatsgevonden over het voorliggende plan. Wel heeft de erfpachter de naaste buren (kantoren) geïnformeerd over de planontwikkeling. Zij worden op de hoogte gehouden van de voortgang van het project. Verder zijn het advies van Bureau Werelderfgoed en de volume wijziging informeel gedeeld met de indieners van de zienswijzen. Tot slot zijn de belangrijkste uitgangspunten van het plan en de planning van vaststelling met de buurt gedeeld tijdens het buurtgesprek Westerdok-IJdok.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee – de kosten worden gedekt uit de erfpachtuitgifte.

Conclusie:
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Geheimhouding
N.v.t.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	1. Verbeelding bestemmingsplan De Ruijterkade 5
< *automatisch* >	2. Regels bestemmingsplan De Ruijterkade 5
	3. Bijlagen bij de regels bestemmingsplan De Ruijterkade 5
	4. Toelichting bestemmingsplan De Ruijterkade 5
	5. Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan De Ruijterkade 5

	6. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
	7. Advies stadsdeelcommissie Centrum

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Ruimte en Duurzaamheid, Peter Schravendijk, 06 1253 5198,
p.schravendijk@amsterdam.nl

Classificatiegegevens
Openbaar