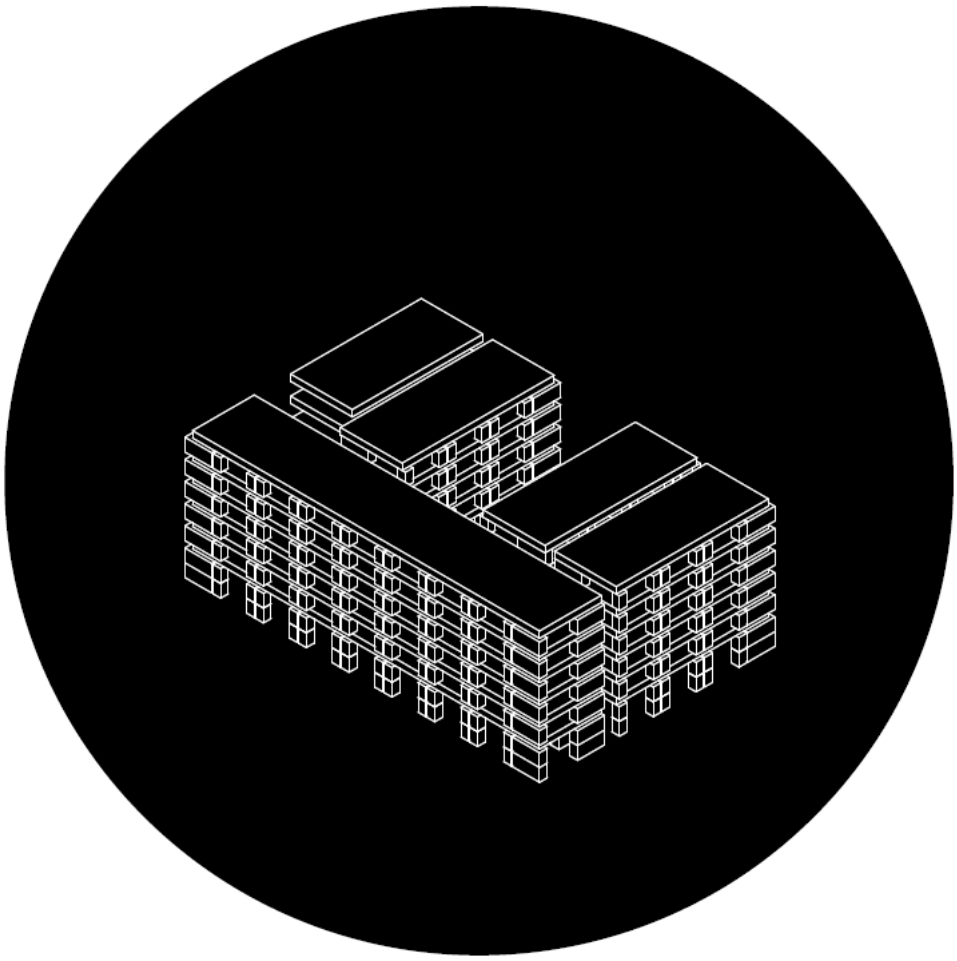
Initiatiefdocument ontwikkeling deelgebied 11
Cruquiusweg 78



14 mei 2026

Inhoudsopgave

1. **Basisgegevens Deelgebied 11**
   1.1 Inleiding
   1.2 Basisgegevens
   1.3 Spelregelkaart Cruquius
   1.4 Naast Drenth- en Werfkavel

2. **Het initiatief**
   2.1 Initiatiefnemers
   2.2 Woonprogramma
   2.3 Geluidsbelasting in relatie tot woningbouw
   2.4 Planuitwerking

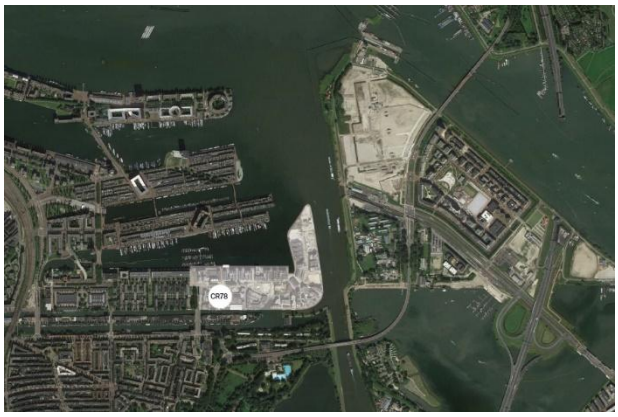
3. **Planning en risico's**
   3.1 Doorlooptijd
   3.2 Planning
   3.3 Risico's
   3.4 Organisatie

4. **Bijlagen**

1. Basisgegevens Deelgebied 11

1.1 Inleiding

Het Cruquiusgebied is in verandering van een industriegebied naar een woon- en werkgebied. Deze transformatie moet leiden tot een nieuw prettig gebied waar gewoond wordt in hoge dichtheid, gemengd met bedrijvigheid verspreid over veelal kleine units met een stedelijk karakter. De ligging aan het water geeft een extra kwaliteit aan dit gebied. Het Cruquiusgebied ligt in Amsterdam Oost en is het meest zuidelijke schiereiland van het Oostelijk Havengebied. Het grenst aan de Architectenbuurt en wordt verder omsloten door water van de Entrepothaven, het Amsterdam-Rijnkanaal en de Nieuwe Vaart.





De vernieuwing van het Cruquiusgebied gaat anders dan in veel andere gebieden in Amsterdam. In tegenstelling tot andere gebieden is er voor dit gebied geen stedenbouwkundig plan. In plaats daarvan kunnen initiatiefnemers zelf binnen afgesproken voorwaarden en spelregels in het Cruquiusgebied gaan bouwen.

In 2012 zijn met het vaststellen van spelregels en spelregelkaart de ruimtelijke kaders vastgesteld voor de transformatie. De spelregelkaart faciliteert de ontwikkelingen die op initiatief van de particuliere grondeigenaren organisch plaatsvindt. De gemeente heeft een faciliterende rol. Het initiatiefdocument is het geëigende document dat voor de gebiedsontwikkeling van Cruquius wordt gebruikt als start van een ontwikkeling. Dit document ligt hier nu voor.

1.2 Basisgegevens

Locatie

Vecht Vastgoed B.V.is erfpachter van de gronden (perceel A 7387) met opstallen aan de Cruquiusweg 78, 78a en 78b, 1019 AJ Amsterdam.

Erfpachter

Naam	Vecht Vastgoed B.V.
Adres	Lobo-Braakensiekstraat 112
Postcode en plaats	1065HP Amsterdam
Eigenaar	Vecht Vastgoed B.V. wordt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Vecht Beheer B.V., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Robert Ronald Ludwig van der Vecht.
e-mailadres	vechtvastgoed@vechtgroep.nl

Contactpersoon / Ontwikkelaar

Naam	Midvast
Contactpersoon	Dennis Gronert
Telefoonnummer	0654681475
e-mailadres	dennis@midvast.nl

1.3 Spelregelkaart Cruquius

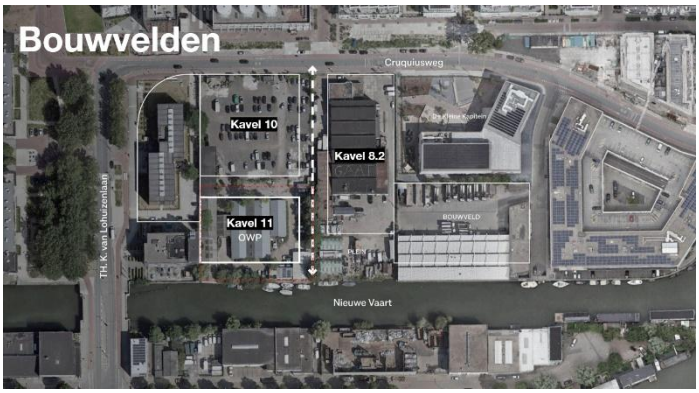
In 2012 is de spelregelkaart voor Cruquius vastgesteld. Deelgebied 11 is hierbij ingetekend met aan de oostzijde een openbare snede. Aan de westzijde grenst de kavel aan bestaande bebouwing, welke geen onderdeel uitmaakt van de spelregelkaart en voor een klein deel aangrenzend aan een perceel van de gemeente waarop nu tijdelijke huisvesting is gevestigd. Aan de noordzijde is deelgebied 10, nu een braakliggend terrein, welke ook tot ontwikkeling zal worden gebracht.



Afbeelding: Deelgebied 11 uit de spelregelkaart Cruquius

1.4 Naast Drenth- en Werfkavel

Deelgebied 11 heeft binnen het Cruquiusgebied een interessante rol. Het gebied is gelegen aan het begin van het schiereiland en vormt zo de entree van het centrale deel van het gebied, zeker vanuit de zichtbaarheid vanaf de brug gezien richting het eiland.



Door het voorliggende ontwerp van de Drenth en Werfkavel (deelgebied 8.2 en 8.3) vervult het een complementaire rol als facilitator van de aldaar voorziene ontmoetingsplek aan het water. De oude Drenthhal met het karakteristieke voorgebouw vormt een bijzonder punt gelegen tegenover de grootschalige moderne appartementsgebouwen aan de overkant van de Cruquiusweg; deze komt in de nieuwe planvorming ook terug als structuur in het nieuwe kavelpaspoort. De combinatie van beide deelgebieden biedt meer openbare verblijfsruimte en het geheel heeft zo de potentie voor het realiseren van verschillende functies met een gemengd karakter. Rondom de gebouwen (deelgebied 11 alsmede Drenth- en Werfkavel) is veel openbare ruimte voorzien met een nieuw plein aan het water van de Nieuwe Vaart. Daarin wordt aandacht gegeven aan groen. Samen geven beide ontwikkelingen dit gebied functies die leiden tot verblijf, ontmoeting en verbeelding voor mensen uit de buurt.

2 Het initiatief

2.1 Initiatiefnemers

In 1964 is Rob van der Vecht samen met zijn vader op betreffende locatie begonnen. Ruim 10 jaar geleden heeft Rob aan zijn zoon, Remco en diens compagnon Stijn van den Ende, de kans gegeven om een bijzonder bedrijf te beginnen. Dit heeft geresulteerd in de Openbare WerkPlaats (OWP). Voor deelgebied 11 hebben initiatiefnemers vanuit intrinsieke motivatie deze ontwikkeling vormgegeven met de volgende uitgangspunten:

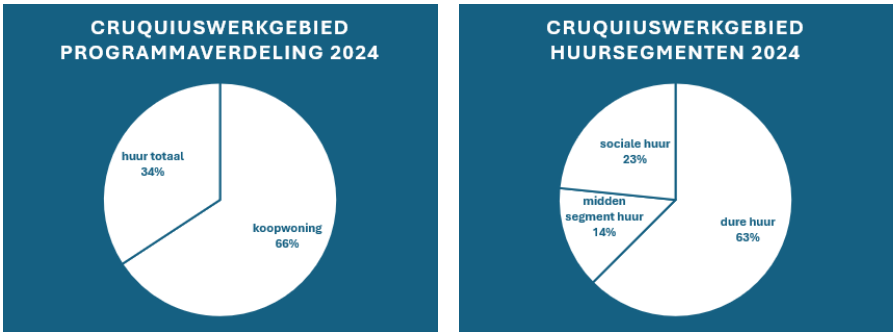
1. Behoud OWP (nieuw voor oud – op een andere locatie in Amsterdam);
2. Duurzame ontwikkeling (bij voorkeur bio-based);
3. Betaalbare woningen.

Het is moeilijk om al deze ambities een plek te geven. Het planvormingsproces heeft geresulteerd in het voorliggende plan met 100% sociale huurwoningen (100-0-0) gericht op studenten welke worden ondergebracht bij een woningcorporatie (DUWO). Met deze inzet wordt meer balans in de woningvoorraad en de diversiteit van het woningaanbod aangebracht voor het Cruquiusgebied (zie programmaverdeling hieronder) en past in de wens van de gemeente om betaalbare huisvesting te realiseren. Dit vraagt wel om een afwijkingsbesluit van de directeur Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Initiatiefnemers wensen een deel van het programma (lees: vrije sector deel) uit te wisselen met een andere locatie (Cruquiuseiland) om het plan beter haalbaar te maken. Een voorstel wordt door de initiatiefnemers nader uitgewerkt. Het voorstel zal aan de Gemeente ter beoordeling worden voorgelegd

2.2 Woonprogramma

Programmaverdeling op het Cruquiuseiland

De herontwikkeling van Cruquius is gestart met het vastleggen van de spelregelkaart en de daaropvolgende afspraken met ontwikkelaars. Het huidige beleid van de Gemeente stelt een verdeling van 40% sociale woningbouw, 40% middeldure huur en 20% vrije sector woningen voor. Uit de huidige tellingen van het totale Cruquiusgebied blijkt dat er substantieel meer vrije sector woningen zijn gerealiseerd dan waar het woningbeleid van de gemeente op dit moment vanuit gaat. Zie de onderstaande tabel met het reeds gerealiseerde/afgesproken woningtypologie.



Afbeelding: Tabel huidige verdeling woningbouwprogramma Cruquius 2024

Gemengde en inclusieve wijk en stad met studenten

Wij geloven in gemengde en inclusieve wijken met plekken waar verschillende doelgroepen met elkaar werken, wonen en recreëren. Een gebied waar verschillende sociale klassen mengen en elkaar versterken. Gebieds- en functiemenging zorgen voor levendige en aantrekkelijke wijken, de

veiligheid neemt toe en voorkomt verdere segregatie. Studenten passen daarom uitstekend op het Cruquiuseiland.

Woningnood onder studenten is een nijpend probleem. Voor jongvolwassen is een eigen woning een belangrijke stap op weg naar zelfstandigheid met sociale contacten. De afgelopen jaren is de druk op betaalbare huisvesting alleen maar toegenomen. Studenten zijn het talent van de toekomst. Zij dragen bij aan de (buurt)economie, diversiteit en zijn van betekenis in de wijk waar ze wonen. Het zijn juist deze studenten die nu en straks meehelpen grote maatschappelijke problemen op te lossen zoals bereikbaarheid, de vergrijzing, ons welzijn of het verduurzamen van woningen. Ze zijn keihard nodig om de tekorten in allerlei sectoren op de arbeidsmarkt op te lossen. Deze studenten verdienen een plekje. Het gaat hierbij om het binden van talent aan stad en regio. Vele studenten hebben daarbij letterlijk een woning nodig: als toegangspoort tot een opleiding of werk. Een gebrek aan (sociale) huisvesting voor deze doelgroep zorgt bovendien voor een grotere mate van sociale ongelijkheid, omdat op sommige plekken je alleen nog maar kan werken of studeren als je er vandaan komt (bij je ouders) of als ouders dat kunnen betalen. Met dit initiatief dragen we een steentje bij aan het wegwerken van deze problematiek.

<u>Huurniveau en erfpacht</u>
Op pagina 42-43 van het Woningbouwplan 2022-2028 van gemeente Amsterdam is beschreven:

Huurprijzen en indicatieve oppervlakte voor zelfstandige jongeren- en studentenhuisvesting

	Doelgroep JSHV	Max. huurprijs (prijspeil 2022)	Indicatieve oppervlakte
Gemeentelijke grondpositie nieuwe gronduitgifte	18 tot 23 jarigen	< €442 per maand	ca. 18 tot 25 m² gbo
	23 tot 28 jarigen	< €633 per maand	ca. 25 tot 30 m² gbo
Particuliere grondpositie/ Transformatie bestaand recht	18 tot 28 jarigen	< €763 per maand	tot 40 m² gbo

Bron: programma jongeren- en studentenhuisvesting

Deze herontwikkeling wordt vanuit een zittende erfpachter vormgegeven waarbij geldt dat er voor studentenwoningen geen minimale grootte (wel maximale grootte van 40m2 GO) of afgetopte huurprijs van toepassing is (anders dan de wettelijke sociale huurgrens). Het uitgangspunt in deze ontwikkeling is echter betaalbare huur in combinatie met een woningcorporatie (TI), in dit geval DUWO. Voor het segment studenten door een Toegelaten Instelling (corporatie) is gemeentelijk vastgesteld dat de gemiddelde huurprijs van de woningen bij aanvang niet hoger mag zijn dan de lage / eerste aftoppingsgrens € 713,02 (prijspeil 2026) voor woningen van >25m². Alle woningen (274) zullen minimaal 25m² groot zijn en grotendeels worden verhuurd op de lage / eerste aftoppingsgrens. Voor deze woningen geldt dat de leeftijdsgrens voor huurtoeslag, als gevolg van het wetsvoorstel Vereenvoudiging van de huurtoeslag, is verlaagd van 23 naar 21 jaar. Ofwel iedereen boven de 21 jaar zal bij een huurniveau van de lage / eerste aftoppingsgrens ook nog eens huurtoeslag ontvangen en derhalve zeer betaalbaar kunnen wonen. De woningen op maaiveld aan de zuidzijde aan het water zullen voor de erfpacht mogelijk niet worden aangemerkt als studentenwoningen maar sociale huurwoning, zodat deze op de liberaliseringsgrens kunnen worden verhuurd (ihkv een entresol verdieping en de kwaliteit van de woningen op het zuiden en de aangrenzende ruimte langs de Nieuwe Vaart).

Bij transformatie gelden vaste afkoopsommen voor bestaande erfpachtrechten. Het erfpachtrecht kan worden gewijzigd door een bestemmings- en bebouwingswijziging waarbij het resterende tijdvak gehandhaafd blijft of een herziening bij transformatie (onder voorwaarden) waarbij een

nieuw tijdvak van 50 jaar van toepassing wordt. De erfpachtaanbieding voor het woonprogramma zal aan DUWO worden gericht en door DUWO worden voldaan; DUWO wenst een verlengde termijn af te kopen. Voor het overige deel van het bouwprogramma zal de erfpachta anbieding worden uitgebracht aan de zittende erfpachter.

2.3 Geluidsbelasting in relatie tot woningbouw

De gewenste nieuwbouw in het plangebied is op moment van opstellen van dit document aan de zuidzijde met geluid belast. De hoogte van de geluidbelasting overstijgt het doorgaans aanvaardbare geluidniveau van een rustige woonwijk of gemengd gebied. Dit betekent dat in het bouwplan rekening moet worden gehouden met het treffen van geluidreducerende maatregelen. Akoestisch onderzoek naar de concrete hoogte van de geluidbelasting vindt plaats in het kader van het omgevingsplan. Daaruit volgt de conclusie waar de te treffen geluidreducerende maatregelen aan moeten voldoen, waarna concreet is te bepalen welke geluidreducerende maatregelen getroffen moeten worden. Dit betreft woningen met dove gevels (zonder te openen delen).

De primaire doelstelling voor de beeldkwaliteit van het gevelbeeld is de realisatie van een alzijdig gebouw met een representatief, open gevelbeeld. Dove gevels voldoen daar niet aan, maar worden niet uitgesloten als daar voor een goed woon- en leefklimaat in de woningen noodzaak voor is. De noodzaak voor het toepassen ervan is afhankelijk van het resultaat van akoestisch onderzoek en de mogelijke verplaatsing van geluidsveroorzakers vanuit de industriezone Cruquius. Bij lagere geluidbelasting is met geluid maatregelen voor de gevel het geluidniveau te reduceren tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de verblijfsruimten van de woning. Bijvoorbeeld met geheel te sluiten serres voor de gevels van de appartementen. Met dergelijke maatregelen is de primaire beeldkwaliteitsdoelstelling voor het gevelbeeld te bereiken.

2.4 Planuitwerking

Stedenbouwkundige inpassing
CR78 is gelegen aan het begin van het Cruquiusgebied. Komend vanaf de zuidzijde over de Th. K. van Lohuizenlaan en kijkend over de Nieuwe Vaart is dit plan een zichtbaar herkenningspunt aan het water.

Het volume in het voorliggende ontwerp is opgebouwd uit 7 bouwlagen met een verhoogde plint (ca. 5m1). Daarmee komt de bouwhoogte op ca. 23,5 m. De kleine overschrijding van de maximale hoogte van 21m1 met 2,5 m1 is ingezet om de plint iets hoger te maken en meer kwaliteit aan het gebouw te geven. Dit is dezelfde hoogte als de gemeente heeft aangehouden op de Drenth- en Werfkavel en gangbaar is op de rest van Cruquiuseiland.

Het in de ambitie opgenomen houtbouw concept vraagt ook om een iets hogere verdiepingshoogte dan traditioneel zou worden toegepast. Het te bouwen woongebouw voldoet vanzelfsprekend aan het bouwbesluit en BENG zoals deze vigerend is op het moment van indienen van de omgevingsvergunning. De ambitie is om dit basisniveau te verhogen naar een bio-based gebouw op basis van modulair bouwen. Of dit helemaal gaat lukken is nog maar de vraag; de business case met gestapelde ambities is ingewikkeld; zeker bij een 100% sociaal woningbouw programma op de betreffende locatie. Dit zal duidelijk worden in de volgende fase van planvorming.

In de plint wordt ingezet op een programma dat ruimte biedt aan creatieve maakindustrie en circulaire bedrijvigheid — functies die zowel bijdragen aan de levendigheid van de openbare ruimte als aan de duurzame identiteit van het gebied. Het gaat daarbij om bedrijven en initiatieven die de verbinding leggen tussen ambacht, technologie en circulariteit. Concreet denken we aan ondernemingen die actief zijn in innovatieve productieprocessen, hergebruik van materialen en lokaal vervaardigde producten. Voorbeelden hiervan zijn:

- Monumental – een Amsterdams bedrijf dat met robots nieuwe toepassingen ontwikkelt voor traditioneel metselwerk, en daarmee ambacht en technologie op een vernieuwende manier verbindt.
- Rootz – Amsterdamse circulaire fietsproducent die gebruikmaakt van hergebruikte materialen en lokaal assembleert, passend binnen een stedelijke maakomgeving.

Daarnaast kan worden gedacht aan ontwerpstudio's, materiaalwerkplaatsen, repaircafés of kleine circulaire productie-ateliers die zichtbaar en toegankelijk zijn vanaf de straat, waardoor interactie met de buurt en passanten ontstaat.

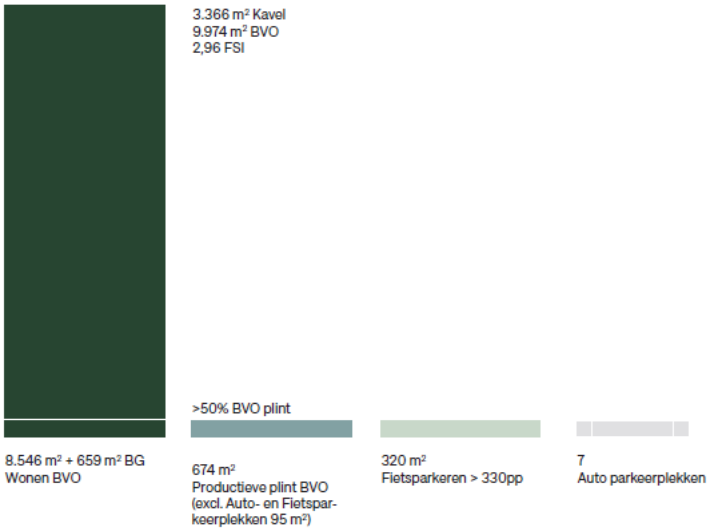
Voor het gebied is een dichtheid met een maximale FSI van 3 vastgelegd. Dit plan kent een FSI die voldoet aan de spelregelkaart. In het Voorlopig Ontwerp met de tekeningset, dd 13 mei 2026, is rekening gehouden met de verplichte snedes van 16m breed aan de oostzijde en 14m breed aan de noordzijde alsmede een strook van 8m breed vanuit de kade, allen conform de spelregelkaart. De ruimtes aan de zuid- en oostzijde worden teruggeleverd aan de gemeente. Aan de westzijde wordt afstand gehouden om voldoende ruimte te laten tussen het naastliggende gebouw en dit nieuwe gebouw. In het Nederlandse burenrecht (artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek) is vastgelegd dat het niet is toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrens ramen, balkons of andere muuropeningen te hebben die direct uitzicht geven op het naburige perceel, tenzij de buren daarvoor toestemming hebben gegeven. Deze regel is bedoeld om de privacy van de buren te beschermen. Met deze regel wordt rekening gehouden en derhalve is het gebouw op minimaal 2 meter (in het ontwerp nu 2,55 m) van de erfgrens gepositioneerd.

Het woonprogramma wordt gevormd door een U-structuur. Door de vorm zijn de woningen die naar binnen zijn gericht iets minder goed op de zon georiënteerd. Deze woningen, met een oost of west oriëntatie, hebben echter veelal wel op een moment van de dag zonlicht ('s ochtends of 's avonds). De binnenmaat van de daktuin is ruim bemeten en minimaal vergelijkbaar met vele binnentuinen die Amsterdam al kent.

De routes zijn ontworpen zodanig dat het stimulerend werkt voor het bewegen en het nemen van de trap. De entree van het wooncomplex is aan de oostzijde georiënteerd. Dit zorgt voor activatie van het plein.

Het programma ziet er op dit moment als volgt uit:

- 274 studentenwoningen waarvan 16 met een tussenvloer (maissonette).
- 330 fietsparkeerplaatsen
- 7 autoparkeerplaatsen
- 674 m2 BVO bedrijfsruimte in de plint (>50% van de plint)
- FSI van 2,96 passend binnen de spelregelkaart (FSI 3,0).



Werkgelegenheid en stadsgebied

Dit plan voorziet in een bijdrage van werkgelegenheid geconcentreerd rondom een fysiek plein gepositioneerd aan de Nieuwe Vaart. De plint bevat aan de oostzijde en noordzijde entrees en zorgt daarmee voor levendig programma. Samen met de concentratie van studenten zorgt dit voor een levendig stadsgebied. Er is een wens dit nog levendiger te maken met horeca, georiënteerd op het water, maar dit zal niet worden gerealiseerd omdat hier vanuit EZ geen ruimte voor wordt gezien met de reeds aanwezige horeca op Cruquiuseiland.

Modulair, duurzaam, energie

Het slim ontwerpen van gebouwen is belangrijk om gebouwen een lange levensduur te kunnen geven. Een van de aspecten van slim ontwerpen is een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen. Daarnaast wordt aandacht gegeven aan slim gebruik van grondstoffen, producten en goederen waardoor deze oneindig hergebruikt (kunnen) worden.

Het ontwerp heeft als uitgangspunt modulaire of prefab elementen waarbij de ambitie is zo veel als mogelijk bio-based, circulair en met gerecyclede materialen te realiseren. Belangrijk speerpunt is de losmaakbaarheid van de levensduurlagen van een gebouw (Building Circularity Index score).

De kwaliteit van de leefomgeving is een belangrijk aspect bij de realisatie, denk daarbij aan voorzieningen zoals het integreren van verblijfplaatsen van dieren die in gebouwen wonen (vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen) en het benutten van daken met vegetatie. De groene ingerichte daktuin zorgt tevens voor een waterbergend vermogen zodat het hemelwater vertraagd afgevoerd kan worden.

De woningen hebben een gemeenschappelijke buitenruimte in de vorm van een daktuin.

De energievoorziening wordt mogelijk gerealiseerd via een energie service company (ESCO) in plaats van dat de installaties in eigendom komen bij DUWO. Een ESCO (Energy Service Company) is een bedrijf dat energiebesparing en -beheer overneemt van een klant, inclusief financiering, ontwerp, aanleg, onderhoud en beheer van installaties. Dit is een gebruikelijke manier om de energievoorziening te organiseren. Het concept zal in de volgende fase worden uitgewerkt.

Parkeren: auto en fiets
In het ontwerp zijn voor de bedrijvigheid in de plint 7 parkeerplaatsen voorzien voor de auto. Voor de bedrijfsruimte bestaat een normatieve fietsparkeerbehoefte van 2,9 fpp/100 m², dat is de kantoornorm voor zone 1. Er is geen fietsparkeernorm voor dit soort bedrijfsruimtes, maar deze norm komt goed in de buurt van de bovenkant van de bandbreedte van het CROW fietsparkeerkencijfer voor bedrijfsverzamelgebouw (2 tot 2,7 fpp/100 m²). Voor de gebruikers van de bedrijfsruimte zijn dan ca. 27 fpp nodig in een stalling. De gekozen oplossing is om een apart, fysiek gescheiden stallingsdeel voor de bedrijfsruimte aan te wijzen binnen de bedrijfsruimte.

Voor sociale woningbouw is er geen eis voor autoparkeren; dit past als zodanig ook bij de doelgroep. In het ontwerp is een goed bereikbare fietsenstalling voor de woningen opgenomen gelegen aan de noordzijde. De gemeentelijke nota parkeernormen fiets en scooter schrijft 2 fietsparkeerplaatsen per woning (<50m2) voor. In de bijlage van dit beleid wordt de CROW norm aangehaald waarin de norm 1 plek per studentenwoning is. Vanuit DUWO is er de wens om het aantal fietsparkeerplaatsen terug te brengen naar 1 fiets per woning om daarmee vanuit beheeroogpunt een beter beheersbaar fietsgebruik te kunnen naleven. Er is nu ingezet op 1,2 fietsparkeerplaatsen (incl. scooter) per woning. Dat sluit prima aan bij de praktische behoefte en het komt ook overeen met het CROW fietsparkeerkencijfer voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' van 1,2 tot 1,5 fpp/kamer en correspondeert met de afspraken tussen de gemeente en DUWO op de Sluisbuurt (1:1) en Zeeburgerpad (1:1.25). Dit is vanuit V&OR akkoord. Om de beschikbare ruimte in de plint efficiënt te benutten, wordt gebruik gemaakt van verhoogde rekken. Dit systeem voldoet aan de gebruiks- en toegankelijkheidseisen, maar zorgt tegelijkertijd voor een ruimtebesparing van circa 40% ten opzichte van enkelzijdige lage rekken.
Voor bezoekersparkeren fiets mag 0,2 fpp/woning worden aangehouden als minimum, wat overeenkomt met 55 fpp. Er is geadviseerd om voor het bezoekersparkeren géén nietjes, rekken of andere vormen van aanbindmogelijkheid te gebruiken maar te kiezen voor een fietsparkeervak. Hier kunnen ook fietsen die niet in een normaal rek passen gestald worden; denk aan fietsen met grote kratten, fatbikes, maar ook aan driewielers die gebruikt worden door mensen met een fysieke beperking alsook scooters. Hiervoor is ruimte gereserveerd binnen het ontwerp.

De fietsenberging is niet geconditioneerd en wordt daarmee gekwalificeerd als buitenruimte en telt daarmee niet mee als m2 BVO. De verhouding (>50%) tussen bedrijvigheid en wonen in de plint voldoet aan de spelregelkaart.

Patio
Het idee is om een centrale patio te realiseren, die daglicht en groen diep het gebouw binnenbrengt. Deze patio draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van het gebouw: ze zorgt voor natuurlijke ventilatie, meer contact met buiten en een prettige woonomgeving, juist in de compacte stedelijke context waar deze woningen zich bevinden.

Openbare ruimte – maaiveld en kade
Voor het goed functioneren van het gebied rondom het gebouw en de nabije omgeving is de oriëntatie op het nieuwe plein en de groene kade van belang. Het maaiveld voor het gebouw

(openbaar gebied) wordt bij voorkeur zo groen mogelijk. Voorts dient er bij de inrichting van de strook langs het water rekening gehouden te worden met nood- en hulpdiensten. Over de inrichting en planning van de openbare ruimte en kade worden nadere uitwerkingen gedaan en afspraken gemaakt met de gemeente Amsterdam. Het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte is voor rekening en risico van de initiatiefnemer en wordt getoetst aan het raamwerk openbare ruimte Cruquius en de spelregelkaart. Het ontwerp voor de openbare ruimte dient ook te worden afgestemd op het schetsontwerp openbare ruimte dat de gemeente heeft opgesteld voor deelgebied 8. Daarnaast zal afstemming worden gezocht met de initiatiefnemers van deelgebied 10.

In de ontwerpuitwerking is de gevellijn van het gebouw aangehouden als grens voor het bouwvlak/rooilijn. Met de uitwerking van de suskasten ten behoeve van geluid is er een deel van de gevel wat uitsteekt. In overleg met het projectteam is het gebouw iets verschoven naar het zuiden (20cm) zodat er aan de noordzijde niets over de rooilijn uitsteekt. Er is aangegeven dat er vanuit de openbare ruimte voldoende ruimte is om dit te faciliteren. Daarbij is ook aangegeven dat er een margestrook van 1m is om kwaliteit voor de bewoners te behouden. De margestrook blijft bij de erfpachter.

Bereikbaarheid
De kavel wordt ontsloten via het noord liggende perceel (van de fam. Singels) (deelgebied 10). Hier liggen afspraken m.b.t het recht van overpad welke zullen moeten worden herijkt en worden aangesloten op de spelregelkaart waarin een openbare weg als snede is gedefinieerd aan de oostzijde van beide kavels.

Voor de werkzaamheden gedurende de bouw zal een BLVC plan worden opgesteld. Een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) beschrijft hoe tijdens werkzaamheden de omgeving goed blijft functioneren. Het plan geeft aan hoe hinder wordt beperkt, veiligheid wordt geborgd, bereikbaarheid voor alle doelgroepen wordt geregeld en hoe en met wie wordt gecommuniceerd. Het is bedoeld om werkzaamheden zo soepel en voorspelbaar mogelijk te laten verlopen voor bewoners, weggebruikers en andere betrokkenen.

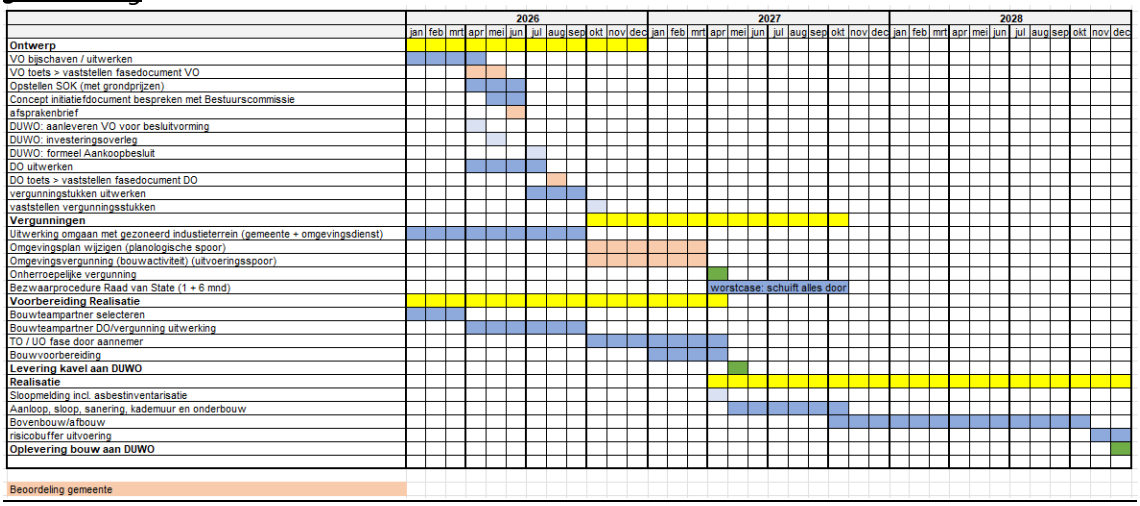
3 Planning en risico's

3.1 Doorlooptijd

Het ontwikkelproces is aangevangen en de schetsen die nu voorliggen hebben het karakter van een voorlopig ontwerp. Hierna zal een vervolgproces doorlopen worden. Vanwege het gezoneerde industrieterrein is een BOPA-procedure alleen niet voldoende. Industrieterrein Cruquius is op dit moment aan te merken als een 'aanwezig industrieterrein' zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In paragraaf 12.1.1 'Geluidproductieplafonds industrieterreinen' van het Bkl zijn specifieke instructieregels opgenomen met betrekking tot de eerste vaststelling van de geluidproductieplafonds. Tot het moment dat de geluidproductieplafonds zijn vastgesteld is het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 3.6 van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet eveneens van belang. Om woningbouw op het perceel Cruquiusweg 78 mogelijk te maken zijn er verschillende opties met betrekking tot dezonering van het gezoneerde industrieterrein. Er wordt geopteerd voor het dezoneren van het perceel Cruquiusweg 78 alsook direct omliggende percelen. Bij deze optie wordt de begrenzing van het industrieterrein dusdanig aangepast dat het perceel buiten het industrieterrein en binnen de geluidzone komt te liggen.

De verdere uitwerking van stukken zal gelijk opgaan met deze aanpassing. De verwachting is dat er in 2026 uitsluitsel is. De wens is om in 2027 te starten met de bouwvoorbereiding, waarna zal worden aangevangen met bouwwerkzaamheden. De bouwtijd van het houten gebouw zal normaliter ruim 1 jaar in beslag nemen nadat de tafelconstructie gereed is. De geplande oplevering is eind 2028.

3.2 Planning



3.3 Risico's

Er zitten nog veel risico's in het plan. Hieronder de belangrijkste risico's:

- Primair is de omgevingsplanprocedure een risico voor de haalbaarheid van het project.
- Mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures in relatie tot het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.
- Doorlooptijdvertraging maakt het project gevoelig voor marktontwikkelingen en conjuncturele schommelingen (inflatie, bouwkostenstijgingen, etc)
- Veranderende wetgeving (regulering huurniveaus, beperken huurverhoging, etc)
- De business case van de herontwikkeling met de gestelde ambities (houtbouw, volledig sociaal woonprogramma, sanering van vervuilde grond, aanleg van de kademuur en inrichting van de openbare ruimte).

Voor deze belangrijkste risico's zijn mitigerende maatregelen opgesteld:

Mitigerende maatregelen omgevingsplanprocedure als primair haalbaarheidsrisico
- Vroegtijdige en intensieve afstemming met gemeente en bevoegd gezag over planuitgangspunten en beleidskaders.
- Inzetten van specialistische juridische en planologische expertise.

Mitigerende maatregelen bezwaar- en beroepsprocedures (omgevingsplan en omgevingsvergunning)
- Actieve participatie met omwonenden en stakeholders (transparante communicatie en inspraak).
- Zorgvuldige onderbouwing van ruimtelijke, milieutechnische en maatschappelijke effecten.
- Vastleggen en opvolgen van reacties uit participatie om juridische kwetsbaarheden te beperken.

Mitigerende maatregelen doorlooptijdvertraging en gevoeligheid voor marktontwikkelingen
- Opnemen van prijs- en risicoreserves.
- Vastleggen van prijsafspraken.
- Versnellen van besluitvorming door parallelle processen (ontwerp, vergunning, techniek).
- Periodieke herijking van de business case op basis van marktontwikkelingen.

Mitigerende maatregelen veranderende wetgeving (huurregulering, huurverhogingen)
- Continue monitoring van landelijke en lokale wet- en regelgeving.
- Flexibiliteit in het programma inbouwen.
- Afstemming met gemeente en corporaties over langjarige afspraken en beleidszekerheid.

Mitigerende maatregelen business case en ambitieniveau van de herontwikkeling
- Faseren en prioriteren van ambities (bijv. houtbouw en openbare ruimte) op basis van financiële haalbaarheid.
- Onderzoeken van subsidies, fondsen en bijdragen (duurzaamheid, sociale woningbouw, bodemsanering).
- Optimaliseren van ontwerp en uitvoering (kostenbewuste keuzes zonder kwaliteitsverlies).
- Vroegtijdige integrale kostenramingen en risicodossiers voor sanering, kademuur en openbare ruimte.
- Alternatieve ontwikkelen, zoals uitruil van programma met andere ontwikkelingen op andere plekken.

3.4 Organisatie

Ontwikkelaar zal het project uit ontwikkelen. Er is reeds een architect (Space&Matter Architecten) gecontracteerd die het ontwerptraject met verdere uitwerking van het plan zal verzorgen. Externe adviseurs, zoals constructeur, adviseur installaties, directievoering etc. zullen worden gecontracteerd alsmede een bouwpartner. Het proces van aannemersselectie is reeds opgestart. De ontwikkelaar en architect zullen gedurende het gehele ontwerp- en bouwproces betrokken blijven bij het project.

4 Bijlagen

- Bijlage I: Participatie: o.a. Beeldverslag van de informatieavond

Bijlage I Participatie

De ontwikkeling is op een fysieke informatiebijeenkomst op 7 juni 2023 aan de directe omgeving gepresenteerd. Er zijn meer dan 1500 uitnodigingen verstuurd naar betrokkenen, omwonenden en ondernemers van omliggende bedrijven. Hiervan waren circa 50 personen op de fysieke avond in de Openbare Werkplaats aanwezig. In het algemeen waren de reacties heel positief, mensen vonden belangrijk dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd (en waren positief over de doelgroepkeuze), hopen dat de OWP of een soortgelijk initiatief invulling geeft aan de plint en zien graag een horeca concept op de zuidoost hoek van het kavel. Een groep bewoners wil graag als klankbord geïnformeerd blijven en gedurende het ontwerpproces in dialoog kunnen reageren op het ontwerp. Een afstemming met de gemeente voor de programmering van de Drenth-kavel is geopperd naast een groene invulling van de zone tussen het gebouw en De Nieuwe Vaart.
Naast de informatiebijeenkomst zijn er met direct omliggende verschillende gesprekken gevoerd over de aansluiting van dit plan op de bestaande situatie. Dit is zeer positief ontvangen.



In de periode daarna zijn er verschillende bijeenkomsten georganiseerd waarop mensen zijn geïnformeerd over de status (voortgang) van het project. Deze hebben altijd plaatsgevonden bij de Openbare Werkplaats.

In de afgelopen periode is het project door Midvast overgenomen en het plan verder uitgewerkt. Daarbij is er:

1. een participatie website gelanceerd.
2. een brief verstuurd naar de omwonenden (zie opzet hieronder)
3. Eind juni een participatie moment voor de omwonenden voor het huidige plan.

Aan de buurtbewoners van
De Openbare Werkplaats op
Cruquiusweg 78
in Amsterdam

Geachte omwonende,
Het Cruquiuseiland is aan het transformeren van industrieterrein naar gebied voor wonen en werken. Midvast draagt hieraan bij door de transformatie van Cruquiusweg 78 naar wonen. Helaas moeten we u via deze brief melden dat het niet mogelijk blijkt om de huidige gebruiker van de locatie, De Openbare Werkplaats, een plek te geven in de nieuwbouw. In deze brief leggen we uit waarom dat zo is en geven we een update van de plannen.

Ruimte voor een nieuwe stedelijke doelgroep op Cruquiuseiland
Het plan voor Cruquiusweg 78 bestaat uit 274 studentenwoningen. Door in te zetten op studentenhuisvesting wordt bijgedragen aan een levendige en diverse stadswijk. Studentenwoningen dragen bij aan een meer gemengde wijk. Dit versterkt de sociale samenhang. Op Cruquiuseiland zijn nu veel vrije sector woningen. Met deze woningen willen we onze bijdrage leveren aan het verlichten van de druk op de woningmarkt voor jongvolwassenen. Er is zeer grote behoefte onder deze doelgroep aan woonruimte. Bovendien binden we talent aan de stad.

De Openbare Werkplaats keert niet terug in de nieuwbouw
Voor de nieuwbouw is gekozen voor houtbouw en sociale huur (studentenwoningen). Om ook de Openbare Werkplaats aan de Cruquiusweg een plek te kunnen geven in de nieuwbouw is een extra bouwlaag nodig, anders is het plan financieel niet haalbaar. Daarmee zou het gebouw echter de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijden. Door de gekozen uitgangspunten is het helaas niet mogelijk om De Openbare Werkplaats op deze locatie te behouden. Er wordt gekeken naar alternatieve locaties.

Nieuw participatiemoment op maandag 29 juni
Wij begrijpen dat het voor sommigen een teleurstellende boodschap is. De Openbare Werkplaats heeft de afgelopen jaren een betekenisvolle rol gespeeld in het gebied en voor de gemeenschap. In het vervolg van het traject blijven wij met u in gesprek over de verdere invulling van het plan en de overgang naar de nieuwe situatie. Op maandag 29 juni a.s. organiseren wij een nieuw participatiemoment waarin wij u verder meenemen in de plannen en waarin ruimte is voor vragen, reacties en suggesties. Ook zullen de mensen van De Openbare Werkplaats informatie geven over hun toekomstplannen.

Inloopavond

Datum:	Maandag 29 juni 2026
Tijd:	18:00 – 19:30 uur (u kunt langskomen wanneer het u schikt)
Locatie:	De Openbare Werkplaats, Cruquiusweg 78, Amsterdam
Aanmelden:	cruquiusweg78.nl

Heeft u in de tussentijd vragen of wilt u reageren?
- U kunt ons e-mailen op buurt@cruquiusweg78amsterdam.nl.
- Op de website cruquiusweg78amsterdam.nl vindt u de laatste informatie en kunt u zich alvast aanmelden voor 29 juni.

Wij danken u voor uw betrokkenheid tot nu toe en hopen u in het vervolg van dit traject te blijven ontmoeten.