Initiatiefdocument Cruquiusgebied

Versie 1.2



In te vullen door het stadsdeel:	
Ontvangen op	23 jan 2026
Initiatief van	NW360 Vastgoedontwikkeling (gedelegeerd ontwikkelaar)
Locatie	Cruquiusgebied deelgebied 10
Projectmanager	Karoline Legel

0. Inhoudsopgave

0. Inhoudsopgave 2
1. Basisgegevens 3
2. Het initiatief 4
3. Planning en risico's 9
4. Bijlagen 13

1. Basisgegevens

Naam initiatief

De Poortwachter

Locatie

Cruquiusweg, deelgebied 10

Korte beschrijving

De Poortwachter is een nieuw, markant woongebouw aan de Cruquiusweg. Het plan voorziet in 184 middenhuur appartementen met bijbehorende voorzieningen en parkeervoorzieningen en fietsstallingen. In de plint is ruimte gereserveerd voor kleinschalige werk- of dienstverlenende functies, waarmee het gebouw bijdraagt aan de levendigheid op straatniveau.

Eigenaar / Erfpachter (omcirkel wat van toepassing is)

Naam	MBPD Investments BV
Adres	Paulus Potterstraat 20
Postcode en plaats	1071 DA AMSTERDAM
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Telefoonnummer	06-53 42 21 43
e-mailadres	dave@mariopatrick.nl

Contactpersoon

Naam	NW360 Vastgoedontwikkeling, Niels van Doorn (gedelegeerd ontwikkelaar)
Adres	Wierdijk 155
Postcode en plaats	1689WD ZWAAG
Geboortedatum	13 juli 1977
Geboorteplaats	Bovenkarspel
Telefoonnummer	06 – 11 05 25 27
e-mailadres	niels@nw360.nl

Datum document

23 januari 2026

2. Het initiatief

Aanleiding

Dit initiatief beoogt een passende en hoogwaardige invulling van de ontwikkellocatie aan de Cruquiusweg door de toevoeging van 184 middeldure huurwoningen en plintfuncties. Het plan vloeit voort uit het langdurige eigendom van de locatie door de familie Singels en maakt de afronding van de gebiedsontwikkeling mogelijk, aangezien het een van de laatste beschikbare ontwikkellocaties betreft.

De doelstelling van MBPD Investments B.V. is om de woningen langdurig in eigen bezit te houden en te exploiteren. Daarmee wordt ingezet op een stabiele en duurzame verhuursituatie, met aandacht voor kwaliteit, beheer en continuïteit in het middeldure huursegment. Deze lange-termijnstrategie sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het middenhuursegment structureel te versterken en draagt bij aan een bestendige woonomgeving binnen het Cruquiusgebied.

Beschrijving van het initiatief

Het initiatief betreft de ontwikkeling *De Poortwachter* aan de Cruquiusweg (Amsterdam-Oost): de transformatie van een in het oog springend en braakliggend stuk grond nabij de entree van het Cruquiusgebied tot een markant woongebouw met circa **184 middeldure huurwoningen** en functionele plint voor kleinschalige werk- en dienstverlenende functies. Het plan betreft één van de laatste ontwikkellocaties in het gebied en maakt daarmee de afronding van de gebiedsontwikkeling mogelijk. Vanaf de vroege ontwerpfase wordt nadruk gelegd op ruimtelijke kwaliteit, kostenbeheersing en duurzaamheid.

Achtergronden en context

De locatie is al jaren in bezit van de familie Singels en het initiatief volgt uit die langdurige betrokkenheid. Binnen de ruimere gebiedsontwikkeling is dit perceel een van de laatste ontwikkellocaties; realisatie draagt bij aan de samenhang en afronding van het Cruquiusgebied.

Het initiatief is opgesteld in overeenstemming met de door de gemeente vastgestelde spelregels en de bijbehorende spelregelkaart voor het Cruquiusgebied, waarin onder meer kaders zijn opgenomen voor programmatische invulling, bouwhoogtes, positionering van bebouwing, openbare ruimte en de gewenste afronding van het gebied. Het plan voor *De Poortwachter* sluit aan bij deze kaders door de beoogde woonfunctie, de invulling van de plint en de stedenbouwkundige positionering aan de entree van het gebied.

Doel

Het initiatief heeft de volgende concrete doelstellingen:

- Realisatie van **184 middeldure huurwoningen** in eigen familiebezit.
- Realisatie van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit (gevels, maaiveldinpassing, buitenruimte) en verantwoorde materiaalkeuzes.
- Inpassing van kleinschalige plintfuncties ter versterking van de straatactiviteit.

De plint van De Poortwachter wordt voorgesteld onder de bestemming **Gemengd-2**. Dit label staat voor een brede, flexibele plintoewijzing met nadruk op werken, voorzieningen en lichte bedrijvigheid

en maakt combinaties van gebruiksvormen mogelijk. Met Gemengd-2 streven we naar een representatieve en uitnodigende plint die bijdraagt aan de levendigheid van de straat en tegelijkertijd betaalbaar blijft voor lokale ondernemers.

Gewenste functies (indicatief)

- De programmering van de plint richt zich op een breed palet aan werk-, maatschappelijke en zorggerelateerde functies. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke wens voor levendigheid op straatniveau, terwijl tegelijkertijd flexibiliteit en toekomstbestendig gebruik worden geborgd. Alle functies vallen binnen de categorieën bedrijfsruimte, dienstverlening, medische en maatschappelijke voorzieningen en lichte ambachtelijke/creatieve bedrijvigheid, conform de geldende beleidskaders voor het Cruquiusgebied.
  Indicatief kunnen de volgende functies worden gerealiseerd:

- **Bedrijfsruimte en dienstverlenende beroepen**
  Kleinschalige bedrijven en kantoren (categorie A/B), zoals advies- en ontwerpbureaus, administratieve en zakelijke dienstverlening, makelaardij, ICT- en digitale dienstverlening, studio's of praktijkruimtes. Deze functies dragen bij aan het behoud van het bedrijfsruimteprogramma binnen het gebied.
- **Medische en paramedische voorzieningen**
  Eerstelijnszorg en praktijkgebonden zorgfuncties, waaronder huisarts, fysiotherapie, psychologie, ergotherapie, tandartspraktijk of andere zorg- en welzijnsaanbieders. Dit type programma ondersteunt de sociale en maatschappelijke kwaliteit van de buurt.
- **Maatschappelijke en buurtgerichte functies**
  Kleinschalige voorzieningen en activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang in de wijk, zoals dagondersteuning, welzijnsaanbod, buurtgerichte ontmoetingsruimtes of beperkte kinderopvang/BSO (voor zover passend binnen het beleid).
- **Ambachtelijke, creatieve en innovatieve werkruimtes**
  Ateliers, makerspaces, kleinschalige ambachten, reparatie- of creatieve productiebedrijven zonder noemenswaardige milieubelasting. Deze functies passen bij het karakter en de ontwikkeling van het Cruquiusgebied.
- **Ondersteunende voorzieningen (niet-zelfstandig)**
  Binnen een werk- of maatschappelijke hoofdfunctie kan sprake zijn van ondersteunende voorzieningen zoals een koffiepunt, pantry, wachtruimte of beperkte verkoop gerelateerd aan de betreffende bedrijfsactiviteit. Dit betreft nadrukkelijk géén zelfstandige horeca of autonome detailhandel.

Met deze bandbreedte wordt zowel een levendige en functionele plint gerealiseerd als een toekomstbestendig programma dat aansluit bij de beleidsmatige randvoorwaarden en de ruimtelijke en economische ambities voor dit deelgebied.

Maatschappelijke bijdrage

De maatschappelijke meerwaarde van *De Poortwachter* omvat onder meer:

- **Woningaanbod:** toevoeging van 184 middeldure huurwoningen die bijdragen aan het middensegment in de lokale woningmarkt.
- **Gebiedsafsluiting:** ontwikkeling van één van de laatste vrije locaties in het gebied, waardoor de samenhang en afronding van de gebiedsontwikkeling mogelijk wordt.
- **Economische en sociale dynamiek:** plintfuncties bieden ruimte voor kleinschalige werk- en dienstverleners, wat bijdraagt aan lokale bedrijvigheid en levendigheid.
- **Langetermijnstabiliteit:** woningen blijven in familiebezit, wat zorgt voor continuïteit in beheer en stabiele verhuursituaties.
- **Duurzaamheid & kwaliteit:** door sturing op MPG, energieprestaties en materiaalkeuzes

draagt het project bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Bijdrage aan doel van het gebied

De ontwikkeling De Poortwachter levert een directe bijdrage aan de afronding en kwaliteitsverbetering van het Cruquiusgebied. Met de toevoeging van middeldure huurwoningen, in combinatie met plintfuncties en een kwalitatieve maaiveldinrichting, worden zowel de woningopgave als de stedelijke levendigheid van het gebied versterkt.

Onder duurzaamheid wordt in dit initiatief primair verstaan: het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van energie, milieu en bouwkwaliteit, in combinatie met een zorgvuldige afweging tussen bouwkosten, exploitatielasten en betaalbaarheid voor de beoogde doelgroep in het middeldure huursegment. De gekozen oplossingen zijn daarmee doelmatig, uitvoerbaar en toekomstbestendig, zonder dat aanvullende bovenwettelijke duurzaamheidseisen worden opgelegd.

Het project sluit hiermee aan op de gemeentelijke ambities voor een evenwichtige en haalbare stedelijke ontwikkeling en draagt bij aan een duurzame afronding van het Cruquiusgebied in ruimtelijke, functionele en beheerstechnische zin.

Bestemmingsplan

De locatie valt momenteel binnen de bestemming 'Bedrijf-3'. Om de beoogde functiewijziging naar wonen te realiseren, wordt een formele **omgevingsplanprocedure** doorlopen (partiële herziening). De locatie maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie Cruquiusweg en het initiatief is vormgegeven om aan te sluiten op die visie. Gegeven dat het gebied voor een groot deel al is gewijzigd naar woningbouw, verwachten wij dat een omgevingsplanwijziging goed onderbouwd kan worden.

Wij verzoeken de gemeente om op korte termijn een oriënterend gesprek over de procedure en toetsingscriteria, zodat volgonderzoeken en de planning hierop kunnen worden afgestemd.

Openbare ruimte

Voor deelgebied 10 wordt de openbare ruimte zodanig ontworpen dat deze logisch aansluit op het ontwerp van de openbare ruimte van deelgebied 8. De gemeente heeft voor deelgebied 8 een integraal ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld dat onderdeel vormt van het ruimtelijke raamwerk voor Cruquius. De inrichting van de openbare ruimte binnen deelgebied 10 zal door de gemeente worden getoetst aan dit raamwerk en moet hier inhoudelijk en functioneel op aansluiten.

Daarnaast is afstemming en samenwerking met het aangrenzende deelgebied 11 noodzakelijk, zodat overgangen, aansluitingen en gebruiksfuncties van de openbare ruimte onderling consistent en goed functionerend worden vormgegeven.

Het ontwerp van de openbare ruimte wordt in overleg met de gemeente verder uitgewerkt, waarbij onder meer de volgende uitgangspunten centraal staan: een samenhangende stedenbouwkundige structuur, een hoogwaardige inrichting van stoepen, wegen en groen, een veilige en duidelijke ontsluiting, en een consistente beeldkwaliteit passend binnen Cruquius.

Het definitieve ontwerp van de openbare ruimte wordt afgestemd met de betrokken gemeentelijke disciplines en in samenhang met de aangrenzende deelgebieden vastgesteld, en vormt een integraal onderdeel van de verdere planontwikkeling.

Binnentuin/ opgetilde groene dek

Het plan voorziet in een binnentuin in de vorm van een opgetild groen dek, dat fungeert als collectieve buitenruimte en onderdeel vormt van het stedelijk groen binnen Cruquius. De binnentuin is overdag vrij toegankelijk en wordt rechtstreeks ontsloten vanuit de openbare ruimte, zodat deze bijdraagt aan de verblijfskwaliteit, vergroening en belevingswaarde van het gebied.

Bij het ontwerp van de binnentuin wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan sociale veiligheid, beheer en een zorgvuldige overgang tussen openbaar en collectief gebruik. De mogelijkheid tot tijdelijke afsluiting in de avond- en nachtperiode is gebaseerd op ervaringen in andere bouwblokken binnen het Cruquiusgebied, zoals deze door de gemeente zijn gedeeld tijdens eerdere rondleidingen en overleggen met het projectteam. Conform de werkwijze in deze andere deelgebieden wordt voorzien in een zorgvuldig vormgegeven, landschappelijke afscheiding, waarmee de binnentuin in de avond- en nachtperiode (van 20.00 tot 8.00 uur) tijdelijk uitsluitend toegankelijk kan worden gemaakt voor bewoners.

De exacte uitwerking van de binnentuin, waaronder de inrichting, ontsluiting en eventuele afsluitbare elementen, wordt in overleg met de gemeente verder uitgewerkt. Op termijn wordt hiertoe een separate afstemmingsafspraak voorzien tussen de gemeente en de landschapsarchitecten en ontwikkelaars van deelgebied 10 en deelgebied 11, zodat de inrichting van de binnentuinen en aangrenzende openbare ruimte onderling samenhangend en afgestemd kan worden uitgewerkt. Het uitgangspunt blijft dat de binnentuin onderdeel uitmaakt van het openbare ruimtelijke raamwerk van Cruquius.

Toelichting dove gevels met entrees

Binnen het plan wordt, waar noodzakelijk, gebruikgemaakt van zogenoemde dove gevels. Onder een dove gevel wordt verstaan:
een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn die direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, zoals een woning, slaapkamer of kantoorruimte.
Een dove gevel kan wel een entreedeur bevatten, mits deze niet rechtstreeks toegang geeft tot een geluidgevoelige ruimte. In dat geval wordt een akoestisch gescheiden tussenruimte toegepast, zoals een portaal, geluidsluis, trappenhuis of gesloten hal.

Bouwkundig principe

Het bouwkundig principe bij een entree in een dove gevel is als volgt:

- de buitendeur in de dove gevel geeft toegang tot een geluidsluis / portaal;
- deze geluidsluis fungeert als akoestische buffer tussen buitenruimte en de geluidgevoelige ruimte;
- de gevel of scheidingsconstructie aan de binnenzijde van de geluidsluis voldoet wél aan de geldende geluidseisen;
- de buitendeur en aansluitingen worden uitgevoerd als een zware, kierdichte constructie;
- tussen geluidsluis en geluidgevoelige ruimte wordt een tweede deur of scheidingswand toegepast met een hoge geluidwering (indicatief Rw ≥ 40–50 dB).

De exacte dimensionering, detaillering en akoestische prestaties van deze constructie worden in de volgende planfase verder uitgewerkt en afgestemd met de geluidsadviseur. Hiermee wordt geborgd dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van geluidbelasting.

Bereikbaarheid

De kavel wordt in zowel de eindsituatie als tijdens de bouwfase ontsloten conform het ruimtelijke raamwerk dat de gemeente voor Cruquius heeft opgesteld. De hoofdontsluiting sluit aan op de infrastructuur en openbare-ruimte-ontwerpen van deelgebied 8, zodat een logisch en robuust netwerk ontstaat voor voetgangers, fietsers, autoverkeer en hulpdiensten.

Eindsituatie

In de eindsituatie wordt de bereikbaarheid geborgd via de geplande hoofdontsluitingsstructuur van Cruquius. Hierbij worden onder andere de volgende aspecten meegenomen in de verdere uitwerking:

- duidelijk herkenbare en veilige toegang voor bewoners, bezoekers en langzaam verkeer;
- een goede en toetsbare bereikbaarheid voor hulpdiensten (voertuigprofielen en opstelplaatsen);
- logistieke bereikbaarheid voor commerciële en maatschappelijke functies in de plint;
- aansluiting op de gebiedsontsluiting van deelgebied 8.
- het borgen van een goede bereikbaarheid van het aangrenzende deelgebied 11, waarbij de ontsluiting en verkeersafwikkeling onderling worden afgestemd.

Bouwfase

Tijdens de bouwfase wordt dezelfde hoofdontsluiting gebruikt als in de toekomstige situatie, tenzij in overleg met de gemeente een tijdelijke bouwroute wordt vastgesteld. In een later op te stellen BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) worden de uitgangspunten en maatregelen voor de bouwfase nader uitgewerkt. Hierin worden, naast de bereikbaarheid en verkeersveiligheid, ook de leefbaarheid en de communicatie met de omgeving expliciet meegenomen.

Het BLVC-plan bevat onder meer aandacht voor:

- aan- en afvoer van materialen en routing voor bouwverkeer;
- maatregelen voor verkeersveiligheid en tijdelijke verkeersmaatregelen;
- fasering van de werkzaamheden;
- maatregelen ter voorkoming en beperking van hinder voor de omliggende openbare ruimte en functies;
- maatregelen gericht op het beperken van hinder voor omwonenden, waaronder afspraken over werktijden, geluidsbeperking en logistieke venstertijden;
- een communicatiestrategie richting omwonenden en gebruikers van het gebied, inclusief informatievoorziening, aanspreekpunten en klachtenafhandeling.

Participatie

Op 9 december 2025 heeft de eerste participatiebijeenkomst voor het project *De Poortwachter* plaatsgevonden tijdens het Cruquius Café, een door de gemeente Amsterdam georganiseerde inloopavond met circa 80 aanwezigen. Bezoekers konden kennisnemen van het schetsontwerp, visualisaties en een maquette en hierover in gesprek gaan met het projectteam. De reacties op het plan waren overwegend positief, met waardering voor de architectonische kwaliteit, de rol van het gebouw als entree van het Cruquiusgebied en de bijdrage aan de openbare ruimte. Aandachtspunten betroffen met name mogelijke hinder tijdens de bouw. Van deze bijeenkomst is een separaat verslag opgesteld dat als bijlage is toegevoegd ..

3. Planning en risico's

Doorlooptijd

De projectplanning van *De Poortwachter* volgt de projectplanning van NW360 (leidend). Werkzaamheden starten na goedkeuring van het initiatiefdocument, waarna het participatietraject wordt opgestart. Het participatietraject wordt uitgevoerd conform het plan van aanpak participatie, dat reeds eerder met de gemeente is gedeeld en afgestemd.

Dit participatietraject voorziet onder meer in informerende en raadplegende participatiemomenten met omwonenden en andere belanghebbenden, waarbij het plan en de verdere uitwerking worden toegelicht en reacties worden opgehaald. De uitkomsten van de eerste participatieronde worden vastgelegd en teruggekoppeld aan de gemeente en vormen input voor de verdere planontwikkeling en besluitvorming.

Na afronding van deze eerste participatiefase en terugkoppeling aan de gemeente kan worden toegewerkt naar het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst.

De ruimtelijke procedure start met het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken voor het omgevingsplan. De indicatieve doorlooptijd voor het omgevingsplan bedraagt circa 12–15 maanden. Wij streven ernaar om medio 2027 te beschikken over een onherroepelijk omgevingsplan.

Parallel aan deze ruimtelijke procedure werken wij de opstalontwikkeling uit. De ontwerpfases voor de opstalontwikkeling worden in circa 6–10 maanden doorlopen, zodat het ontwerp voldoende is uitgewerkt op het moment dat het omgevingsplan gereed is.

Zodra het omgevingsplan onherroepelijk is, dienen wij direct de omgevingsvergunning voor de bouw in. Door deze parallelle werkwijze sluiten de procedures optimaal op elkaar aan en wordt de doorlooptijd richting realisatie geminimaliseerd.

Planning

Om wederzijdse verwachtingen en de planning helder vast te leggen, schetsen we hieronder het beoogde proces en de belangrijkste toetsmomenten. Waar mogelijk streven wij naar een zo efficiënt mogelijke doorloop, in nauwe afstemming met de gemeente en betrokken adviseurs.

1. **Voorbespreking initiatiefdocument en schetsontwerp**
   Vroege afstemming met de gemeente om uitgangspunten, scope en gewenste toetsingsvelden te verifiëren en eventuele aandachtspunten vroegtijdig te bespreken.
2. **Toets Structuurontwerp (SO) en initiatiefdocument door de projectgroep Cruquius**
   Formele toetsing door de gemeentelijke projectgroep. Houd rekening: toetsingen door de projectgroep duren doorgaans circa 6 weken en vinden niet plaats tijdens het zomer- of kerstreces.
3. **Opstellen concept Samenwerkingsovereenkomst met erfpachtgrondwaarden**
   Gemeente en ontwikkelaar werken een conceptovereenkomst uit, inclusief indicatieve waardering van de erfpachtgrond (canon, looptijd, indexering).
4. **Bespreking concept initiatiefdocument in de stadsdeelcommissie Oost**
   Publieke bespreking van het initiatiefdocument; hierbij wordt expliciet ingegaan op

eventuele afwijkingen van de spelregelkaart/het raamwerk en bestaand beleid.

5. **Vaststelling initiatiefdocument en sluiten SOK**
   Na vaststelling van het initiatief-document door stadsdeel Oost wordt de samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld en gesloten (bij overeenstemming).
6. **Start procedure Omgevingsplan**
   Op basis van het vastgestelde initiatiefdocument start de formele omgevingsplanprocedure voor functiewijziging en bestemmingswijziging.
7. **Opstellen Voorlopig Ontwerp (VO)**
   Architect en adviseurs werken het schetsontwerp verder uit naar het VO, inclusief benodigde onderzoeken en toetsingen.
8. **VO-toets door de projectgroep**
   De VO-uitgangspunten worden getoetst door de gemeentelijke projectgroep; ook hier geldt een doorlooptijd van circa 6 weken per toetsingsronde.
9. **Opstellen Definitief Ontwerp (DO)**
   Uitwerking van het VO naar het DO, inclusief technische uitwerking en gereedmaken van stukken voor vergunningverlening en aanbesteding.
10. **DO-toets door de projectgroep**
    Formele beoordeling van het DO door de projectgroep; verwerking van opmerkingen en aanpassing waar nodig.
11. **Omgevingsvergunning**
    Indien het DO is goedgekeurd en de procedure is doorlopen, wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend.
12. **Erfpachtaanbieding en acceptatie**
    Op basis van de Samenwerkingsovereenkomst en na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning doet de gemeente de erfpachtaanbieding. Acceptatie van deze erfpachtaanbieding door de opdrachtgever is een cruciale voorwaarde voor verdere voortgang van het project.
13. **Bouwrijp maken**
    Na afronding van vergunningen en erfpachtaanbieding wordt het terrein bouwrijp gemaakt (voorbereidende civiele werkzaamheden).
14. **Start bouw**
    Realisatiefase: uitvoering van de bouw volgens contracten en planning.
15. **Oplevering en aanleg openbare ruimte**
    Afronding bouw, oplevering woningen en aanleg/openstelling van de openbare ruimte.

Opmerking over doorlooptijden en toetsmomenten
De projectgroep-toetsingen (SO / VO / DO) duren in de regel circa 6 weken per toetsingsronde. Deze toetsingen vallen niet in de zomer- of kerstreces; daarmee is rekening gehouden in de planning. Voor een soepele doorloop stemmen wij graag voorafgaand aan elke toetsingsronde de aan te leveren stukken en gewenste beoordelingspunten met de betrokken gemeentelijke contactpersonen af.

Rolverdeling
NW360 treedt op als gedelegeerd ontwikkelaar en coördineert namens MBPD Investments B.V. de voortgang, de afstemming met adviseurs (architect, constructeur, installatieadviseur, geluid, verkeer e.d.) en de communicatie met de gemeente en omwonenden.

Maatschappelijke gevoeligheid

De ontwikkeling heeft een matig tot hoog maatschappelijk gevoeligheidsprofiel. Belangrijke aandachtspunten zijn functiewijziging, verkeer & parkeren, bouwoverlast en mogelijke bodemaspecten.

Het project ligt in een gebied dat grotendeels al naar woningbouw is omgezet en sluit aan op de gebiedsvisie Cruquiusweg, maar een formele Omgevingsplanprocedure is noodzakelijk. Om gevoeligheden vroeg te adresseren worden vóór de omgevingsplanprocedure en tijdens het ontwerpproces doelgerichte onderzoeken (verkeer/parkeer, geluid, bodem, ecologie), een gestructureerd participatietraject met omwonenden en bedrijven uitgevoerd. Verder worden mitigatiemaatregelen voorbereid, waaronder een bouwlogistiek-/mobiliteitsplan, geluidstechnische façade-oplossingen, en een communicatie- en klachtenprocedure voor omwonenden.

Risico's

Belangrijkste projectrisico's en mitigatie

De belangrijkste risico's voor De Poortwachter zijn: (1) de financiële haalbaarheid van het project kan onder druk komen te staan als gevolg van de erfpachtgrondwaarden (canon, looptijd en indexering); (2) de omgevingsplanprocedure voor de functiewijziging; en (3) het risico op hogere bouwkosten bij aanbesteding.

Ter beperking van deze risico's vragen wij op korte termijn een oriënterend overleg met grondzaken om uitgangspunten en toetscriteria af te stemmen. Parallel starten we met quickscans (bodem, geluid, verkeer, ecologie) en laten we meerdere begrotingsscenario's doorrekenen. In de commerciële en contractdocumenten wordt vastgelegd dat definitieve besluitvorming over uitvoering afhankelijk is van de haalbaarheid van de businesscase. NW360 fungeert als gedelegeerd ontwikkelaar en coördineert de communicatie met omwonenden en stakeholders.

Organisatie

Opdrachtgever / initiatiefnemer

De besloten vennootschap MBPD Investments B.V. (KvK 88472957) is initiatiefnemer en eigenaar van de locatie. MBPD wordt in dit project rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.J. Singels en is verantwoordelijk voor de strategische besluitvorming, financiering en de uiteindelijke exploitatie (woningbezit in familie-eigendom).

Gedelegeerd ontwikkelaar / operationele uitvoering

NW360 Vastgoedontwikkeling B.V. treedt op als gedelegeerd ontwikkelaar namens de Opdrachtgever. NW360 is verantwoordelijk voor dagelijkse coördinatie en realisatie van het ontwikkelproces, waaronder planning (projectplanning NW360 is leidend), aansturing van ontwerp- en adviesteams, contractmanagement, stakeholder- en omgevingscommunicatie, en bewaking van kwaliteit en kosten. NW360 fungeert als primair aanspreekpunt richting gemeente en lokale belanghebbenden gedurende voorbereiding en realisatie.

Adviseurs en rollen

- **Architect / planvorming:** *Koschuch Architecten* — verantwoordelijk voor stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, ruimtelijke inpassing en visualisaties.
- **Bouwkostenbegeleiding / kostendeskundige:** *VGG Adviseurs B.V.* — verantwoordelijk voor SO → VO → DO bouwkostenbewaking, scenario-begrotingen en aanbestedingsvoorbereiding.
- **Commercieel adviseur:** *KRK Makelaars* — adviseert over marktanalyse, verhuurstrategie, commerciële positionering en verhuurvoorbereiding.
- **Directievoering uitvoering:** *nader te bepalen* — verantwoordelijk voor toezicht en contractmanagement tijdens realisatie.

Governance en besluitvorming
Strategische en financiële besluiten (bijv. erfpachtcondities, allocatie van budgetten, finale contractondertekening) worden genomen door MBPD Investments B.V. NW360 bereidt besluitstukken voor en voert operationele taken uit. Bij kritieke knelpunten (bijv. overschrijding bouwkostenplafond of onacceptabele erfpachtvoorwaarden) geldt een vooraf vastgesteld escalatiepad waarbij MBPD de uiteindelijke goedkeuring geeft.

4. Bijlagen

- Plangrenzen
- Bestaande situatie (foto's perceel en omgeving + beschrijving)

- Situatietekening bestaande en nieuwe situatie (1:1000)
- Schetsplan, volumestudie o.i.d. (zodat het stedenbouwkundig beeld duidelijk wordt)