Gemeente Amsterdam
Bestuurscommissie Oost

Voordracht en besluit

DB - AB

Registratienummer	**Z-17-35250 / INT-17-11893**
Afdeling	-

Onderwerp

Principebesluit initiatief Amvest, Kop van Cruquius, Cruquius deelgebied 7

Portefeuille	Wonen en grote projecten
DB lid	Thijs Reuten
Gebied	Oostelijk Havengebied
Datum DB	11 juli 2017
Datum AB voorbereidend	5 september 2017
Datum AB besluitvormend	19 september 2017

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]

Z00397432C6

Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Oost besluit:

1. het initiatiefdocument 'Kop van Cruquius' ingediend door Amvest op 31 mei 2017 ter besluitvorming aan het Algemeen Bestuur voor te leggen.

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Oost besluit:

1. in principe akkoord te gaan met het initiatief 'Kop van Cruquius', ingediend door Amvest op 31 mei 2017 onder de volgende voorwaarden:
   a. de initiatiefnemer werkt het initiatief binnen één jaar uit tot een ontwerp-bestemmingsplan;
   b. de initiatiefnemer draagt de kosten van de benodigde onderzoeken, procedures en alle andere activiteiten die benodigd zijn om dit initiatief tot realisatie te kunnen brengen;
   c. voorafgaand aan de start van de benodigde juridisch planologische procedure wordt met de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, waarin onder andere afspraken worden vastgelegd over erfpacht, planschade , beheer en onderhoud van openbare ruimte, duurzaamheid, planning en communicatie;
   d. de initiatiefnemer informeert in overleg met de gemeente de omliggende buurt binnen 4 weken na een positief besluit van het Algemeen Bestuur schriftelijk over het initiatief en het verder informatie- en participatietraject door de initiatiefnemer;

2. akkoord te gaan met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan 'Cruquius - deelgebied 7' op basis van het initiatiefdocument en op voorwaarde dat alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd met de initiatiefnemers nadere afspraken worden gemaakt en vastgelegd over:
   a. Inpassing van de in- en uitrit van de halfverdiepte parkeergarage;
   b. Bouwhoogte van de beoogde half verdiepte parkeergarage en aansluiting hiervan op de openbare ruimte;
   c. inpassing van keerlus ook voor vrachtverkeer;
   d. de voorgestelde wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet nader worden uitgewerkt, waarbij in elk geval gekeken wordt naar de invulling van de pleinruimte, de verplaatsing van de Werkmeester, de begrenzing van het plein met de gekozen bouwvolumes en de aansluiting van de gebouwen op het maaiveld.
   e. de eigendomsgrenzen tussen de toekomstige openbare ruimte, het openbaar toegankelijk terrein en de privé buitenruimtes en daarmee samenhangend de taken en verantwoordelijkheden van de eigenaren;
   f. het voorgestelde woningbouw programma met 54 sociale huurwoningen;

3. de initiatiefnemer van dit besluit middels een brief op de hoogte te brengen.

Ondertekening

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Oost,

[redacted]

Sjoukje Alta,
secretaris

[redacted]

Ivar Manuel,
voorzitter

[redacted]

Bevoegdheid

Het voorbereiden en uitvoeren van de besluiten van het algemeen bestuur (artikel 25 ning op de bestuurscommissies).

Bestuurlijke achtergrond

Overwegende dat:

- het stadsdeel voor de ontwikkeling van het Cruquiusgebied tot een andere procesaanpak dan tot nu toe gebruikelijk heeft besloten;
- binnen de procesaanpak eerst een principebesluit over een initiatief genomen wordt, waarna de initiatiefnemer zijn plan verder uitwerkt en de haalbaarheid onderzoekt waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken om deze haalbaarheid aan te tonen;
- het initiatief 'Kop van Cruquius' niet binnen het huidige juridisch planologische regime past en de initiatiefnemer daarom voornemens is een bestemmingsplan voor Cruquius – deelgebied 7 op te stellen;
- de gemeente haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces behoudt;
- het voorliggende initiatiefdocument 'Kop van Cruquius' tevens als startnotitie dient voor het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan Cruquius – deelgebied 7;
- Het voorliggende initiatiefdocument geen inrichtingsplan betreft. De inrichting van de openbare ruimte dient nader uitgewerkt te worden in de vervolgfase;

Gelet op:

- de structuurvisie Amsterdam 2040;
- de strategienota Cruquiuswerkgebied en Zeeburgerpad, vastgesteld door stadsdeel Zeeburg in 2010;
- de notitie Aanpak Cruquius vastgesteld door de Stadsdeelraad Oost op 5 juli 2011;
- de ambitie, spelregels en spelregelkaart Cruquiusweg e.o. vastgesteld door de stadsdeelraad Oost op 31 januari 2012;
- het bestemmingsplan Cruquius, zoals vastgesteld op 9 april 2013;
- het raamwerk Openbare Ruimte Cruquius, vastgesteld op 5 juli 2016;
- de brief d.d. 26 juni 2017 met de stand van zaken ontwikkeling Cruquius.

Onderbouwing besluit

Beoogd effect

Initiatiefnemer werkt, in overleg met de gemeente en belanghebbenden, het initiatief 'Kop van Cruquius' verder uit tot een gedragen plan en een nieuw bestemmingsplan op basis van het initiatiefdocument en de bijbehorende randvoorwaarden. Ten behoeve van deze ontwikkeling dienen de initiatiefnemers vervolgens een aanvraag omgevingsvergunning in.

Toelichting

Het Cruquiusgebied is een transformatiegebied waarbij het gebied transformeert van werk gebied naar gemengd werk/woongebied. Het voorliggende initiatief van Amvest geeft hier uitvoering aan.

Het plan beslaat vier afzonderlijke percelen, allen vernoemd naar de bedrijven die er als laatste actief waren, te weten; Metaalpark (Cruquiusweg 150-54), Houtsma, Cruquiusweg 146-148), Candido (Cruquiusweg 113-115) en Gratex (Cruquiusweg 117). Voor de ontwikkeling van deze vier locaties, gelegen op het landhoofd tussen de Entrepothaven en het Amsterdam-Rijnkanaal, is één integraal plan ontwikkeld door Amvest. Dit levert een aanzienlijke meerwaarde op voor de kwaliteit en haalbaarheid van de ontwikkeling van dit deel van het Cruquiuswerkgebied.

Het initiatief voorziet in de realisatie van circa 349 appartementen, stadswoningen en woon-werkwoningen, waarvan 54 woningen in het sociale segment.
Het ontwerp voor de bebouwing bestaat uit vier onderdelen:

- Het gedeelte langs het ARK bestaat uit twee bouwblokken, die variëren in hoogte en goed aansluiten op de structuur ten zuiden van deze blokken. Hier wordt een extra snede naar het Amsterdam-Rijnkanaal gerealiseerd, dat zorgt voor extra ruimte/doorzicht naar het water.
- Het hoogteaccent op de punt van het schiereiland. Dit gebouw is uitgewerkt in een hoger en een lager deel met terrasvormige buitenruimtes.
- Het gebouw aan de Entrepothaven bevindt zich op het plein en is ook sculpturaal vormgegeven.
- Het behoudenswaardige gebouw, dat is verplaatst naar het nieuwe plein waar ook een speel/sportvoorziening voor de buurt wordt gerealiseerd.

De werkruimtes zijn alle gelegen aan de oostzijde van de Cruquiusweg, aan het plein en aan het water van de Entrepothaven. Ze beslaan 3.374 m² en omvatten daarmee circa 55% van de begane grond. Er zijn 293 parkeerplaatsen in het plan opgenomen, ook voor elektrische en deelauto's. Alle parkeerplaatsen voor bewoners zijn ondergronds of inpandig, wat een ruim autovrij openbaar gebied oplevert. Voor bezoekers zijn er 35 parkeerplaatsen op maaiveld.

Argumenten

1.1 Het initiatief over meerdere percelen vergroot de stedenbouwkundige kwaliteit
Het initiatief voldoet qua ligging van de bouwvelden niet aan de spelregelkaart. Een van de twee bouwvelden aan de Entrepothaven blijft nagenoeg onbebouwd, waardoor hier een prettig op de zon gelegen, westelijk georiënteerde pleinruimte ontstaat. Dit is een verbetering ten opzichte van de oostelijk gelegen pleinruimte op de spelregelkaart. Naast de verplichte snede op de spelregelkaart zijn twee extra snedes in het initiatief toegevoegd. Hierdoor ontstaat er extra licht en lucht in het plan en zicht op het Amsterdam-Rijnkanaal. Als gevolg van deze stedenbouwkundige inpassing is het niet mogelijk de villa "de Werkmeester" op zijn huidige locatie te behouden. Deze wordt op een centrale plek op het plein herbouwd. Dit zijn aanpassingen ten opzichte van de spelregelkaart die mogelijk zijn doordat meerdere percelen in een keer ontwikkeld worden. De aanpassingen zijn in de geest van de spelregelkaart en vergroten de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan.

1.2 Het initiatief past verder binnen de kaders gesteld in de spelregels, spelregelkaart en raamwerk openbare ruimte
Het initiatief past, op bovengenoemde stedenbouwkundige aanpassing na, binnen de spelregels, spelregelkaart en raamwerk openbare ruimte. Het initiatief voldoet aan de Floor Space Index (FSI), footprint en het percentage bedrijfsruimte.

1.3 De voorgestelde bouwhoogte past binnen de spelregels en levert extra kwaliteit
De gebouwen in het plan variëren in hoogte van 5 tot 7 verdiepingen. Het torengebouw heeft een hoger deel van 20 verdiepingen en een lager deel van 10 verdiepingen.
Voor de gebouwen van 7 verdiepingen wordt voorgesteld de maximale bouwhoogte uit de spelregels van 21 meter te overschrijden. Dit is binnen de spelregels toegestaan indien dit goed wordt onderbouwd. In verband met de verdiepingshoogte (vier meter) van de begane grond is de bouwhoogte van deze bouwblokken circa een meter hoger. Dat resulteert in de bouwhoogte van 22 meter (exclusief dakrand) in plaats van de toegestane 21 meter.
Voor het torengebouw wordt voorgesteld de maximale bouwhoogte uit de spelregels van 60 meter met twee meter te overschrijden. De verdiepingshoogte van de woningen bedraagt hier drie meter en de verdiepingshoogte van de begane grond bedraagt vier meter. Dat resulteert in de bouwhoogte van 62 meter (exclusief dakrand) in plaats van de toegestane 60 meter. Het lagere deel van het torengebouw komt uit op 31,5 meter.
Dit betreft een kwalitatieve afweging, door een hogere verdiepingshoogte van begane

grond ontstaat er een kwalitatieve plint wat doorwerkt in de totale bouwhoogte.

1.4 *Er wordt voldoende bedrijvigheid in het initiatief gerealiseerd*
De bedrijvigheid bedraagt circa 55% van de begane grondoppervlakte van de geplande nieuwbouwblokken. De bedrijvigheid zal gesitueerd worden op de begane grond van de nieuwbouwblokken die grenzen aan de zijde van de Cruquiusweg, in de plint van de torens op de kop en in het pleingebouw aan het water. De bouwblokken met bedrijfsruimte in de plint krijgen ter plekke een hogere verdiepingshoogte.

1.5 *Het initiatief gaat uit van een gedifferentieerd woningbouw programma*
Uitgangspunt van de spelregels is dat het initiatief voor de transformatie bij de markt ligt. Het woningbouwprogramma dat een initiatiefnemer kan ontwikkelen is daarmee ook vrij. Ondanks dat er geen 'dwingende instrumenten' zijn om een betaalbaar woningbouwprogramma op te leggen, is het wel het streven om een betaalbaar programma in het Cruquiusgebied te realiseren. Dit is ook de inzet in de gesprekken met marktpartijen over de initiatieven. In dit initiatief heeft dit geresulteerd in onderstaand programma:
- 54 sociale huurwoningen (15%)
- 310 vrije sector huur- en koopwoningen (85%)

Daarnaast wordt er variatie aangeboden in het duurdere koop- en huurwoningen segment. De afspraken over de differentiatie en sociale huurwoningen worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst en erfpachtaanbieding.

1.6 *Natuur inclusief bouwen*
Samen met de eigenaren uit het gebied is een Raamwerk voor de Openbare Ruimte opgesteld, dat door 'natuur inclusief' bouwen en ontwerpen bijdraagt aan de biodiversiteit in het gebied. Dit komt onder meer tot uiting in het toepassen van groene daken en zonnepanelen, insectlokkende beplanting en nestgelegenheden in gebouwen. De gebouwen krijgen een zeer goede isolatie en innovatieve energievoorziening in de vorm van een warmte/koude-installatie die tevens gebruik maakt van oppervlakte water.

2.1 *het initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan*
Het initiatief is niet passend binnen de huidige bestemming 'Bedrijf-3'. Toegestaan zijn bedrijven (tot en met categorie 4.1) ,creatieve functies en ondergeschikte detailhandel. De maximale bouwhoogte bedraagt thans 15meter.De initiatiefnemers willen via een planologisch-juridische procedure o.a. woonfuncties mogelijk maken. Hiervoor moet het vigerende bestemmingsplan worden herzien. Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan is het initiatiefdocumenten met inachtneming van de genoemde voorwaarden.

Het initiatiefdocument is tevens starnotitie voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het initiatiefdocument 'Kop van Cruquius' zal na besluitvorming door het AB ter kennisname worden gestuurd naar de wethouder Ruimtelijke ordening van de gemeente Amsterdam. Het bestemmingsplan zal procedure 3 (reguliere weg) van het 'Procesvoorstel bestemmingsplannen stadsdeel Oost' doorlopen. Het verzoek tot stedelijke besluitvorming voor vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het Algemeen Bestuur.

2.2 *Aan het op te stellen bestemmingsplan worden randvoorwaarden verbonden*
Het initiatiefdocument is door de verschillende afdelingen binnen het stadsdeel en betrokken diensten beoordeeld. In de gegeven adviezen staat een aantal aandachtspunten en aanbevelingen (o.a. ten aanzien van verkeersafwikkeling, bereikbaarheid voor nood -en hulpdiensten en expeditie, aansluiting van de parkeergarage op de maaiveld). Hierover worden met de initiatiefnemers, voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, nadere afspraken gemaakt en vastgelegd. Dit betreft de onderstaande aandachtspunten:

a. *Inpassing van de in/uitrit naar de half verdiepte parkeergarage*

Voor de positionering van de in/uitrit van de half verdiepte parkeergarage onder de gebouwen aan het Amsterdam Rijnkanaal (Houtsma en Metaalpark locatie) is nu een zoekgebied opgenomen in het initiatiefdocument. Dit wordt in de vervolgfase nader uitgewerkt in overleg met de gemeente Amsterdam. Uitgangspunt is dat de inrit en bijbehorende voorzieningen inpandig worden gerealiseerd.

b. *Bouwhoogte van de beoogde half verdiepte parkeergarage en aansluiting hiervan op de openbare ruimte*

Door de voorgestelde half verdiepte parkeergarage ontstaan er verschillen in maaiveldhoogte. Daarom vraagt de aansluiting tussen parkeergarage en maaiveld in de uitwerking extra aandacht. In de vervolgfase wordt nader onderzocht in hoeverre de half verdiepte parkeergarage verder verdiept kan worden, waarbij het streven is deze zoveel mogelijk te verlagen. Randvoorwaarde hierbij is dat het maximaal verdiepen van de parkeerlaag technisch mogelijk is zonder extra voorzieningen te moeten treffen aan de huidige geconstrueerde kade en de wanden van de parkeerbak, anders dan bij de halfverdiepte parkeergarage. Daarnaast wordt onderzocht of de parkeerlaag ter plaatse van de snedes kan worden verlaagd, door een andere opzet van de constructie toe te passen. Hierbij wordt ook onderzocht of aanpassing van de hoogte van het huidig maaiveld bij kan dragen aan het in hoogte nivelleren van de betreffende snedes.

c. *Inpassing van keerlus ook voor vrachtverkeer*

Belangrijke kwaliteit van het initiatief is de ambitie om het plein grotendeels autovrij te maken. Dit heeft ook gevolgen voor de toegankelijkheid van het gebied voor algemene diensten (afval, bezorg en hulpdiensten) en bezoekers. In de uitwerking dient de keerlus dusdanig gedimensioneerd te worden dat deze al het verkeer kan afwikkelen. Daarnaast dient de toegankelijkheid voor de nood- en hulpdiensten ten alle tijden prioriteit te krijgen, ook op het plein.

d. *de voorgestelde wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet nader worden uitgewerkt, waarbij in elk geval gekeken wordt naar de invulling van de pleinruimte, de verplaatsing van de Werkmeester, de begrenzing van het plein met de gekozen bouwvolumes en de aansluiting van de gebouwen op het maaiveld*

In het plan is ervoor gekozen het centrale plein met het behoudenswaardige object (de Werkmeester) te verplaatsen van de oostzijde aan het ARK naar de westzijde aan de Entrepothaven. De keuze om het plein te verplaatsen wordt stedenbouwkundig ondersteunt. Wel zijn er stedenbouwkundige aandachtspunten die nader uitgewerkt moeten worden. Dit betreft de verplaatsing van de Werkmeester, de begrenzing van het plein met de gekozen bouwvolumes en een goede invulling van de pleinruimte in relatie tot de grootte van het plein (als buurtplein of grootstedelijke plein) en de aansluiting van de gebouwen op het maaiveld. BMA wordt geconsulteerd over de verplaatsing van het behoudenswaardige object De werkmeester.

e. *De eigendomsgrenzen tussen de toekomstige openbare ruimte, het openbaar toegankelijk terrein en de privé buitenruimtes en daarmee samenhangend de taken en verantwoordelijkheden van de eigenaren*

Kracht van het plan is dat er veel maaiveld tussen de bouwblokken gerealiseerd wordt. Dit maaiveld ligt voor een deel, ter hoogte van twee snedes, op de parkeergarage. In de huidige situatie (voor transformatie) is het hele plangebied in erfpacht uitgegeven. Uitgangspunt is dat de sneden en de kade toegevoegd worden aan het openbaar gebied. Het streven is het maaiveld rondom de bouwblokken en dus ook op de garage zo veel mogelijk openbaar te maken. De exacte grenzen tussen openbare ruimte en toekomstige openbaar terrein zijn nog niet bepaald. In de uitwerking wordt de balans gezocht tussen de toegankelijkheid van het gebied, het voorkomen van obstakels en logische routes en de draagkracht van de parkeergarage. Hierbij worden ook de taken, verantwoordelijkheden

en aansprakelijkheden, alsmede de gevolgen voor beheer betrokken. De eigendomsverhoudingen worden op basis hiervan aangepast.

f. Het voorgestelde woningbouw programma met 54 sociale huurwoningen

Dit betreft het vastleggen van het voorgestelde programma met 54 sociale huurwoningen en afspraken over de periode waarin de betaalbaarheid van de huurwoningen gegarandeerd blijft in een samenwerkingsovereenkomst. Dit zodat de bestuurlijke afweging over dit initiatief gebaseerd wordt op vaste uitgangspunten.

Voorafgaand aan het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan worden met de initiatiefnemers nadere afspraken gemaakt en vastgelegd over de randvoorwaarden zoals benoemd in het voorgelegde besluit.

Kanttekeningen

N.v.t.

Risico's / Neveneffecten

Ten aanzien van initiatief 'Kop van Cruquius' is de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Amsterdam en Amvest nog in voorbereiding. Hierin worden afspraken vastgelegd over o.a. plangrens, grondprijs/erfpacht, anterieure kosten (waaronder bijdrage aan de proceskosten), bestemmingsplan, eventuele planschade, programma, bouw- en woonrijpmaken, beheer en onderhoud openbare ruimte, planning en communicatie. Op hoofdlijnen is er overeenstemming tussen Amvest en de gemeente Amsterdam over de grondprijs/erfpacht en anterieure kosten. De samenwerkingsovereenkomst dient voor vrijgave Ontwerpbestemmingsplan deelgebied 7 gereed te zijn.

Transformatie van bedrijventerreinen naar een werk- woongebied betekent waarschijnlijk een uitbreiding van het beheerareaal voor stadsdeel Oost. Het is van belang dat hiervoor op tijd extra beheergelden worden aangevraagd bij de Centrale Stad.

Uitkomsten ingewonnen adviezen

Juridisch bureau	Rve Juridisch Bureau
Financiën	Rve Grond & Ontwikkeling
Communicatie	Rve Communicatie
Overige	Beheer OR, Vergunningen, Wabo, Buurtregie en Participatie, rve Ruimte en Duurzaamheid, rve Verkeer en Openbare Ruimte, rve Parkeren, rve Economie

Financiële paragraaf

Financiële gevolgen?	Nee
Indien ja, dekking aanwezig?	
Indien ja, welke kostenplaats?	
Toelichting	N.v.t.

Voorlichting en communicatie

De initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over het besluit van het Algemeen Bestuur en voorwaarden die daarbij horen. Deze brief geeft toelichting over de voorwaarden voor de uitwerking van het initiatief tot een concreet plan en de status van het initiatief. Daarnaast zullen de aanbevelingen, aandachtspunten en tips uit de adviezen van de verschillende afdelingen aan de initiatiefnemers worden toegelicht, zodat de initiatiefnemers ook hiermee rekening kunnen houden bij de verdere uitwerking. Daarnaast wordt het besluit gepubliceerd op de website van het Cruquiusgebied.

Na besluitvorming over het initiatiefdocument, dat tevens dient als startnotitie zal het

besluit aan de wethouder Ruimtelijke ordening van de gemeente Amsterdam worden gestuurd. Vervolgens zal conform artikel 1.3.1 Bro het voornemen bekend worden gemaakt dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Uitkomsten inspraak

N.v.t.

Uitkomsten maatschappelijk overleg (participatie)

Elk initiatief kan tot bezwaren vanuit de omgeving en tot overlast leiden. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers om goede communicatie en inspraak over het initiatief te organiseren en de opmerkingen en aanbevelingen vanuit de buurt in hun initiatief te verwerken.

De initiatiefnemer heeft een buurtbrede informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden op 11 mei 2017 (zie bijgevoegd verslag). Deze bijeenkomst is bekend gemaakt door het huis-aan-huis verspreiden van een uitnodigingsbrief in een breed verspreidingsgebied. Ook het AB was uitgenodigd voor deze avond via digitale BCO nieuws. Bij de verdere concretisering van de plannen is/wordt de opgehaalde informatie meegenomen.

Geheimhouding

Einde geheimhouding: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: Initiatiefdocument 'Kop van Cruquius' d.d. 31 mei 2017 inclusief de bijlagen:

a) Kadastrale kaart locatie
b) Stedenbouwkundige visie en architectonisch schetsontwerp
c) Bouwhistorisch onderzoek locatie
d) Verslag informatiebijeenkomst 11 mei 2017

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Parafen

Gebiedsmanager Gebiedsontwikkeling Oost	Portefeuillehouder
[redacted]	
Dries Drogendijk	Thijs Reuten

Besluit dagelijks bestuur

<conform; aangehouden etc.> Conform