Spelregels Cruquiusweg e.o. 11-11-2011

De spelregels zijn onder voorbehoud van toekomstig stedelijk kader met betrekking tot programmering en locatieontwikkeling.

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/Uitleg
Programma			
Bouwveld		- Maximaal te bebouwen oppervlak. - De FSI is voor elk kavel gelijk, behalve bij de kavels met hoogteaccenten. - Er dient minimaal om de 60 meter ruimtelijk een parcelering en of een opening in de bebouwing of het gevelvlak gemaakt te worden ten behoeve van licht, lucht en (door)zicht. Deze dient zowel ruimtelijk als esthetisch aanwezig te zijn(architectuur en materiaalgebruik).	- Verdichting van het gebied is wenselijk: De schaarse ruimte moet optimaal benut worden. - FSI =Floor Space Index dit is het aantal lagen wat je mag bouwen uitgaande van 100% bebouwing van het bouwveld. - Om monotone en te massale bebouwing te voorkomen moet minimaal om de 60 meter de bebouwing variëren. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundige korrel die past bij het gebied. - In totaal kan ca. 200.000 m2 BVO toegevoegd worden in het gebied. Dit getal is gerelateerd aan de verkeerscapaciteit van de Th. K. van Lohuizenlaan en gaat nog nader onderzocht worden. De FSI zal zich ongeveer tussen de 2 en 3 bevinden. - Publiekelijk toegangelijke kades zijn (op termijn) wenselijk.
Functies		- Er wordt geen verplicht programma voorgeschreven. - Het aantal m2 programma kan onderling tussen bouwvelden geruild worden. - Het programma voor de begane grond, waarbij een verdeling van 50% wonen en 50% werken wenselijk is kan uitgeruild worden tussen bouwvelden. - Het aantal m2 bedrijfsruimte mag voor het gehele gebied niet verminderd worden.	- Dit om flexibele ontwikkelingen te stimuleren. - Diversiteit verhoogt de kwaliteit van het woon- werkmilieu. - Het stadsdeel houdt het overzicht bij uitruil van BVO's m2 of programma voor de begane grond tussen bouwvelden.
Openbare Ruimte			
Straten		- De hoofdontsluiting wordt gevormd door de Cruquiusweg. Deze vormt de backbone van het gebied en heeft een profiel van minimaal 21 m breed. - Het profiel van de weg wordt ten minste opgebouwd uit een rijbaan van circa 7 m., een vrijliggend fietspad, een dubbele bomenrij en langsparkeren. - Nieuw te ontwikkelen gebouwen worden niet direct vanaf de Cruquiusweg ontsloten voor auto's.	- De weg heeft een ruim profiel dat afgestemd is op de hoogte van de omliggende bebouwing en bevat een vrijliggend fietspad. - Om de hiërarchie en karakteristieke kromming van de weg te versterken wordt het profiel begeleid door bomen aan weerszijden. - Door het aantal inritten vanaf de weg te beperken kan er een veilige fietsverbinding gemaakt worden.
Langzaam verkeer		- Het gaat hier om een op termijn gewenste langzaamverkeersroute van Borneo/Sporenburg via het Cruquiuswerkgebied over de sluis naar het Flevopark.	- Een langzaamverkeersroute (voetgangers en fietsers) verbetert de toegankelijkheid en bekendheid van het gebied.
Zoekgebied langzaam-verkeersverbinding over het water		- Het gaat hier om een op termijn gewenste langzaam verkeersverbinding over het water. Deze verbinding bevindt zich binnen het zoekgebied.	- Deze verbinding mag de doorvaart van het water niet beperken.
Snedes		- De snedes staan haaks op de Cruquiusweg. - De snedes zijn minimaal 16 m breed en zijn vrij van bebouwing. - Voor de situering van de snede kan een marge aangehouden worden van 10 m naar links of rechts - De snedes zijn toegankelijk voor alle soorten verkeer.	- De snedes zorgen voor een zicht op het water waarbij een groene invulling wenselijk is. - Vanuit de omgeving zorgen de snedes voor een ruimelijke opdeling en doorzichten. - De marges zijn ten behoeve van de flexibiliteit, de snede mag over een bouwveld geschoven worden. De breedte van de snede ligt vast.
Zijstraten		- Zijstraten parallel aan de Cruquiusweg kunnen gerealiseerd worden en moeten aansluiten op de snedes. - Bomen zijn in de eventuele zijstraten niet verplicht.	- De zijstraten zorgen voor de fijnmazige ontsluiting. - Zijstraten zijn niet verplicht.
Parkeren		- De parkeerbehoefte voor het toekomstige programma dient gerealiseerd te worden op eigen terrein. - Parkeerplaatsen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. - Voorzieningen ten behoeve van parkeren mogen niet in de openbare ruimte geplaatst worden. - Parkeerbehoefte kan onderling uitgeruilt worden tussen de bouwvelden zodat grotere parkeergarages kunnen ontstaan binnen een straal van maximaal 250 m vanaf het bouwveld.	- Bezoekersparkeren ten behoeve van bedrijven dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. - Bezoekersparkeren ten behoeve van wonen mag in openbare ruimte gerealiseerd worden. - Een parkeergarage met een blinde gevel is in verband met sociale veiligheid en uitstraling niet toegestaan. - Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is wenselijk. - De straal van 250m is de norm voor de uiterste loopafstand naar een parkeergarage.
Zoekgebied OV keerlus		- In dit gebied dient een reservering voor een keerlus voor het openbaarvervoer te worden opgenomen.	- Een OV-verbinding zorgt voor een goed ontsloten en dus leefbare wijk.
Max. bouwhoogte		- De maximale bouwhoogte wordt berekend vanaf het aansluitende maaiveld. - De maximale bouwhoogte is 21 m. - Bij hoge uitzondering kan er gemotiveerd worden afgeweken van de maximale bouwhoogte. Daarvoor moeten dan zwaarwegende stedenbouwkundige, architectonische, milieutechnische of programmatische argumenten aangevoerd worden.	- Deze maximale hoogte garandeerd stedenbouwkundige samenhang. Dit blijkt uit onderzoek naar de optimale verdichting waarbij rekening gehouden is met de bezonning en uitzicht.
Hoogte accent		- Hier is hogere bebouwing toegestaan dan de maximale bouwhoogte. - De minimale bouwhoogte is 30 m. - De hoogteaccenten dienen slank vormgegeven te zijn.	- Dit zijn bijzondere plekken binnen het Oostelijk Havengebied die vanuit stedenbouwkundig oogpunt om hogere bebouwing vragen.
Maximaal toe te voegen footprint		- Dit is het maximaal toe te voegen footprint van een gebouw (of gebouwen) op dit bouwveld. - De toegevoegde bebouwing mag het zicht op de karakteristieke en te behouden bebouwing niet al teveel ontnemen.	- De footprint is het oppervlak van een gebouw op de begane grond. - Rond het centrum van het gebied ter hoogte van de voormalige Sigmafabriek dient een losse setting van bebouwing te komen. Hierdoor ontstaat een cultureel industrieel parklandschap met een recreatieve waarde voor het hele gebied. - Nieuwe bebouwing mag het zicht op de behoudenswaardige bebouwing niet geheel ontnemen.
Duurzaamheid			
Te behouden bebouwing		- Deze gebouwen dienen behouden te blijven. Indien bouwkundig aangetoond kan worden dat deze gebouwen bouwtechnisch of anderszins niet meer te behouden zijn kan daarvan afgeweken worden. - Bij sloop van het behoudenswaardige gebouw wordt het programma dat gerealiseerd mag worden op het bouwveld niet groter.	- Deze gebouwen of objecten vormen de identiteitdragers van het gebied. Ze zijn van architectonische en cultuur-historische waarde. - Als deze objecten een wenselijke ontwikkeling in de weg staan mogen ze beperkt verplaatst worden binnen het bouwveld. De havenkraan mag binnen het gehele Cruquiusgebied herplaatst worden.
Karakteristieke bebouwing		- Deze gebouwen zijn karakteristiek en het is wenselijk dat deze behouden blijven. Mochten deze toch gesloopt worden dan wordt het programma dat gerealiseerd mag worden op het bouwveld niet groter.	- Deze gebouwen zijn karakteristiek voor het gebied maar zijn van mindere architectonische waarde dan de te behouden bebouwing. Een zeer gewenste (nieuwbouw)ontwikkeling zouden ze niet in de weg moeten staan. - Als deze objecten een wenselijke ontwikkeling in de weg staan mogen ze verplaatst worden.

De spelregels en spelregelkaart hebben geen betrekking op de woonboten/woonarken. De positie hiervan op de spelregelkaart is indicatief en kan daarmee verschillen met de werklijkheid ter plekke.

De wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties zijn in rood weergegeven.