VN2026-007653
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Oost van 23 juni 2026

Portefeuille

Agendapunt B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Initiatief deelgebied 10 Cruquiuseiland, De Poortwachter

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

Het dagelijks bestuur stadsdeel Oost besluit

1. kennis te nemen van het initiatiefdocument De Poortwachter, Cruquius deelgebied 10;

2. in te stemmen met de afwijking van de maximale bouwhoogte van 21 meter in de Spelregels Cruquius: 24,5 meter voor de noordwesthoek en 22 meter voor de rest van het gebouw;

3. het college positief te adviseren over het 100% middeldure huurprogramma in afwijking van het 40-40-20 beleid;

4. kennisgeving te doen dat een omgevingsplanwijziging wordt voorbereid voor het gebied Cruquius deelgebied 10;

5. kennis te nemen van het participatieverslag van de initiatiefnemer en vast te stellen dat inspraak tijdens het proces van wijziging van het omgevingsplan georganiseerd wordt volgens de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur spreekt steun uit voor het plan van ontwikkelaar NW360 om woningbouw en in 50% van de plint bedrijvigheid te realiseren aan de Cruquiusweg, als invulling van de ontwikkellocatie van deelgebied 10 op Cruquiuseiland. Het dagelijks bestuur staat positief tegenover de afwijking van de maximale bouwhoogte in de Spelregels Cruquius. Aangezien het plan afwijkt van het 40-40-20 beleid door 100% middeldure huurwoningen te realiseren, zal het dagelijks bestuur het college adviseren hiervan af te wijken. Om het initiatief mogelijk te maken moet het Omgevingsplan gemeente Amsterdam worden gewijzigd. Van de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet kennis worden gegeven door het dagelijks bestuur.

Bestuurlijke achtergrond

Voor de ontwikkeling van het Cruquiusgebied tot een werk/woongebied zijn op 31 januari 2012 de ambitie, Spelregels en Spelregelkaart door de toenmalige stadsdeelraad vastgesteld.

Al langere tijd wordt gewerkt aan de transformatie van het gezoneerde industrieterrein Cruquius. Dit met als doel om een verouderd en rommelig bedrijventerrein, afgekeerd van het water, te veranderen in een aantrekkelijk en levendig woon- en werkgebied aan het water. De transformatie en dezonering van het industrieterrein vindt organisch en gefaseerd plaats door het faciliteren van initiatieven van marktpartijen in te onderscheiden deelgebieden in het Cruquiusgebied. In 2012 zijn hiervoor door het stadsdeel de ruimtelijke kaders vastgesteld in de vorm van een spelregelkaart met spelregels. Deze regels zijn sindsdien bepalend voor wat er mag worden gebouwd.

Gezoneerde industrieterreinen zijn bedrijventerreinen waarvoor op grond van de Wet geluidhinder bij het omgevingsplan een geluidzone is vastgesteld en die bestemd zijn voor zogenaamde grote lawaaimakers. Om een andere bestemming (wonen) mogelijk te maken moet een wijziging van het omgevingsplan worden gerealiseerd.

Bestuurlijke prioriteit

Hoofdstuk 1 van het college-akkoord (2026-2030): Een thuis in de stad.

Wettelijke grondslag

- Verordening op de stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022
  - Artikel 9, tweede lid: De taken en bevoegdheden die door het college en de burgemeester aan het dagelijks bestuur respectievelijk de voorzitter zijn opgedragen zijn vermeld in de bij deze verordening behorende bijlage 2 (taken) en bijlage 3 (bevoegdheden).
  - Bijlage 2, onderdeel 18.1: bewonersparticipatie: bepalen van het participatieniveau, geeft opdracht tot het organiseren en uitvoeren van participatie bij besluiten en projecten waar het dagelijks bestuur opdrachtgever voor is (zoals gebiedsontwikkeling en projecten in de openbare ruimte). Burgerparticipatie vormgeven volgens de voorschriften uit de Participatieverordening gemeente.
  - Bijlage 3, onderdeel 18, onderdeel V.1: uitvoeren van hoofdstuk 2 van de Participatieverordening gemeente Amsterdam (burgerparticipatie), voor zover het gaat om beleid of projecten waarvoor het DaB bevoegd is.
- Participatieverordening:
  - Artikel 3 Reikwijdte, eerste lid: Het verantwoordelijk bestuursorgaan stelt bij de start van een proces voor beleid of een project of evaluatie hiervan een participatieplan vast waarin staat of en op welke manier burgerparticipatie wordt toegepast.
- Artikel 16.29 Omgevingswet: Van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen wordt kennisgegeven op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze.

- Verordening op de stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022
  - Artikel 9, tweede lid, juncto Bijlage 2, onderdeel 24.1: [] De voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan binnen een gebied dat niet is aangewezen als stedelijk gebied of project, ligt tot de vrijgave van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan bij het dagelijks bestuur. [] Onder het voorbereiden van een wijziging van het omgevingsplan vallen alle voorbereidende handelingen die nodig zijn voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan. [].
  - Artikel 9, tweede lid, juncto Bijlage 3, onderdeel 24, onderdeel AA6 Omgevingsplan, sub a: Het kennisgeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen incl. aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

- Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022
  - V.w.b. het Voorbereiden omgevingsplanwijziging: Artikel 9, tweede lid, juncto Bijlage 2, onderdeel 24.1.
  - V.w.b. de Kennisgeving voornemen omgevingsplanwijziging: Artikel 9, tweede lid, juncto Bijlage 3, onderdeel 24, onderdeel AA6 Omgevingsplan, sub a.
  - Artikel 9, tweede lid, juncto bijlage 3, onder 0, sub a.

Specifiek uit de bijbehorende Takenlijst:

- 5.1 adviseren over en uitvoering geven aan stedelijk woonbeleid in de lokale context, waaronder de Huisvestingverordening.
- 5.6 het onderhouden van contacten met burgers, corporaties, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars, etc. in relatie tot woonbeleid

Onderbouwing besluit

Aanleiding

Het Cruquiusgebied is het meest zuidelijke schiereiland van het Oostelijk Havengebied. Het gebied heeft van oorsprong een industrieel en bedrijfsmatig karakter en was lange tijd ingericht als werk- en industriegebied. Sinds de vaststelling van de Spelregels en Spelregelkaart Cruquiusweg e.o. door de toenmalige stadsdeelraad van stadsdeel Oost op 31 januari 2012, wordt ingezet op een geleidelijke transformatie van het Cruquiusgebied naar een gemengd woon-werkgebied. De transformatie vindt organisch en gefaseerd plaats, waarbij erfpachters en grondeigenaren zelf initiatieven ontwikkelen binnen de door de gemeente vastgestelde kaders. Voor het Cruquiusgebied vormen de Spelregels en Spelregelkaart Cruquius het ruimtelijk kader.

Ad 1. kennis te nemen van het initiatiefdocument De Poortwachter Cruquius deelgebied 10;

Het initiatiefdocument beschrijft, samen met het bijbehorende schetsontwerp, het voorgenomen plan om deelgebied 10 aan de Cruquiusweg te transformeren tot een woongebouw met 184 middeldure huurwoningen, bijbehorende voorzieningen, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. Het gebouw krijgt de naam De Poortwachter. In de plint is ruimte gereserveerd voor kleinschalige werk-, maatschappelijke, zorggerelateerde en/of dienstverlenende functies. Het initiatiefdocument is opgesteld namens eigenaar (erfpachter) MBPD Investments B.V. door NW360 Vastgoedontwikkeling als gedelegeerd ontwikkelaar. De Poortwachter sluit op hoofdlijnen aan bij de kaders voor het Cruquiusgebied, waaronder de spelregels en de bijbehorende spelregelkaart.

Tegelijkertijd vraagt het initiatief op twee onderdelen om bestuurlijke instemming met afwijking van de geldende kaders:

1. Door het dagelijks bestuur: het schetsontwerp gaat uit van een bouwhoogte van 24,5 meter voor de noordwesthoek en 22 meter voor de rest van het gebouw, terwijl de maximale bouwhoogte 21 meter is in de Spelregels Cruquiusweg (zie Ad 1b.).

2. Door het college: voor dit gebied is een investeringsbesluit genomen door de gemeenteraad. Het plan voorziet in 100% middeldure huurwoningen en wijkt daarmee af van het stedelijke beleid over de voorgeschreven woningbouwprogrammering 40-40-20 (zie Ad 3).

Ad 2. In te stemmen met de afwijking van de maximale bouwhoogte van 21 meter in de Spelregels Cruquius: 24,5 meter voor de noordwesthoek en 22 meter voor de rest van het gebouw;

In de Spelregels en Spelregelkaart Cruquiusweg e.o. is een maximale bouwhoogte van 21 meter en zeven bouwlagen opgenomen. Het schetsontwerp voor De Poortwachter gaat uit van een bouwhoogte van 22 meter (in zeven bouwlagen) en wijkt daarmee af met 1 meter hoogte. In de noordwesthoek heeft het gebouw een bouwhoogte van 24,5 meter en acht bouwlagen, een afwijking van 3,50 meter en één bouwlaag. De afwijking is besproken in de projectgroep Cruquius en afgestemd met betrokken directies, waaronder Grond en Ontwikkeling en Ruimte en Duurzaamheid. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is de afwijking akkoord bevonden:

- De afwijking van 1,00 m. komt voort uit een hoge plint van 3,50 m hoogte om een goed bruikbare maatschappelijke en commerciële plintlaag te kunnen realiseren. In het verleden is bij andere plannen in het Cruquius werkgebied een dergelijke afwijking om dezelfde reden toegestaan. Bij het voorliggende ontwerp kan men zich daarom ook op dit precedent beroepen.
- De noordwesthoek van het gebouw, aan de Cruquiusweg, wordt acht bouwlagen hoog. Samen met het 11-lagen hoge hotel en de silos op het dak van het gebouw aan de overzijde van de Cruquiusweg vormt deze gebouwhoek een soort poort en markeert daarmee de entree naar het Cruquius werkgebied.

Bij akkoord door het dagelijks bestuur wordt het initiatiefdocument ter kennisname gestuurd aan de stadsdeelcommissie Oost. Aangezien voor het initiatief een wijziging nodig is van het omgevingsplan, zal de stadsdeelcommissie officieel om advies worden gevraagd door het college wanneer het gewijzigde concept-omgevingsplan wordt vastgesteld.

Ad 3. het college positief te adviseren over het 100% middeldure huurprogramma in afwijking van het 40-40-20 beleid.

De Poortwachter wijkt af van de beleidsmatige 40-40-20-regel door 100% van de woningen in het middeldure huursegment aan te bieden. In de Spelregels en Spelregelkaart Cruquius is geen verplicht woningbouwprogramma voorgeschreven. Deze kaders zijn vastgesteld voordat het gemeentelijke 40-40-20-beleid van kracht werd in 2017. In de raadsvoordracht Vaststelling herzien investeringsbesluit en beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van de ontwikkeling van het Cruquiusgebied uit datzelfde jaar is vervolgens besloten om voor de resterende kavels wel de 40-40-20-verdeling als programmatisch uitgangspunt te hanteren. Aangezien dit een investeringsbesluit betreft is het college beslissingsbevoegd om af te wijken.

Het woningaanbod binnen het Cruquiusgebied bestaat momenteel overwegend uit woningen in de vrije sector (zie bijlage 2 programmatabel 2024). Met de toevoeging van middeldure huurwoningen wordt het woonprogramma meer gedifferentieerd, waardoor het aanbod beter aansluit bij een bredere doelgroep en bijdraagt aan een evenwichtiger woningmarkt in het gebied. Dit ondersteunt de beleidsdoelstellingen van de gemeente om de woningmarkt toegankelijker te maken voor middeninkomens en komt tegemoet aan de uitgangspunten van hoofdstuk 1. Een thuis in de stad (waaronder 1.3 compleet bouwen voor iedereen) van het Coalitieakkoord 2026-2030.

Tegelijkertijd met deze afwijking van de 40-40-20 regel, wordt ook die van deelgebied 11 Cruquiusweg 78, aan het college voorgelegd. Hier wil de ontwikkelaar 274 sociale huurwoningen voor studenten bouwen. Ook dit project draagt bij aan een diverser woningprogramma op Cruquius.

Ad 4. Kennisgeving te doen dat een omgevingsplanwijziging wordt voorbereid voor het gebied Cruquius deelgebied 10, de Poortwachter

Om het initiatief dat beschreven is in het initiatiefdocument planologisch-juridisch mogelijk te maken moet het gebied worden onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein. Dit kan alleen door het wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Voorts is het wijzigen van het omgevingsplan aan de orde om het programma en het beoogde bouwplan planologisch-juridisch mogelijk te maken. Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Op grond van artikel 16.29 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag in de fase voorafgaand aan de voorbereiding van een omgevingsplanwijziging kennisgeven van een voornemen tot voorbereiding. Op grond van de Verordening van de stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 is dat een bevoegdheid van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost. Deze kennisgeving zal pas plaatsvinden, nadat het voorlopig en het definitief ontwerp van het gebouw door het projectteam Cruquius zijn getoetst op de Spelregels en Spelregelkaart Cruquius en akkoord bevonden.

Ad 5. Kennis te nemen van het participatieverslag van de initiatiefnemer en vast te stellen dat inspraak tijdens het proces van wijziging van het omgevingsplan georganiseerd wordt volgens de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het project is een particulier initiatief. De particuliere initiatiefnemer heeft tijdens een door de gemeentelijke projectgroep georganiseerde informatieavond (het zogeheten Cruquius café) zelf zorggedragen voor participatie op het initiatief. Uit het door de initiatiefnemer aangeleverde participatieverslag is op te maken dat waardering is geuit voor de architectonische kwaliteit van het ontwerp, de invulling van deze prominente plek aan de entree van het eiland, het gevoel dat het eiland met De Poortwachter verder wordt afgerond, de doorwaadbaarheid van het gebouw en de bijdrage aan de openbare ruimte. Zorgen die zijn geuit gaan over mogelijke hinder en overlast tijdens de bouwfase.

In de participatieverordening van Amsterdam is burgerparticipatie als volgt gedefinieerd: het deelnemen van inwoners en belanghebbenden aan de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van gemeentelijk beleid of gemeentelijke projecten. In de toelichting van de participatieverordening is daarover het volgende aangegeven: als het initiatief voor nieuw beleid, een nieuw project of een plan van de gemeente uitgaat, organiseert de gemeente burgerparticipatie. En in artikel 3, eerste lid van de participatieverordening is bepaald dat het verantwoordelijk bestuursorgaan bij de start van een proces voor beleid of een project of evaluatie hiervan een participatieplan vaststelt waarin staat of en op welke manier burgerparticipatie wordt toegepast.

Uit de participatieverordening is op te maken dat deze verordening niet van toepassing is op een project waar niet de gemeente de initiatiefnemer is, maar een particulier. En dat dit betekent dat de verplichting van artikel 3, eerste lid van de participatieverordening voor het bevoegd gezag om bij de start van een proces voor beleid of een project een participatieplan vast te stellen, voor dit project niet aan de orde is. Echter, om in dit geval het particuliere initiatief planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam noodzakelijk. Deze bevoegdheid voorbehouden aan de gemeente. In zoverre ontstaat op enig moment, tijdens het project van de initiatiefnemer, een moment waarop het particuliere project mogelijk als gemeentelijk plan in de zin van de participatieverordening kan worden aangemerkt. Dit betreft het moment waarop het bevoegd gezag de wijziging van het omgevingsplan vaststelt voor het particuliere project. Hoewel de gemeentelijke participatieverordening over een dergelijke situatie niet expliciet aangeeft of die specifieke situatie binnen de reikwijdte van de verordening valt, wordt daar in dit geval voor het beoogde omgevingsplanwijzigingsproces veiligheidshalve vanuit gegaan. En wat dat betreft wordt voorgesteld om als participatieplan vast te stellen: het voor zienswijzen ter inzage leggen van het ontwerp besluit van de wijziging van het omgevingsplan. De motivering is dat, zoals hiervoor al is aangegeven, de particulier initiatiefnemer zelf al heeft zorggedragen voor participatie op het initiatief. En op het wijzigen van een omgevingsplan is de wettelijke uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Onderdeel van een dergelijke procedure is het voor eenieder voor zienswijzen ter inzage leggen van een ontwerpbesluit. Het ter inzage leggen voor zienswijze is een vorm van inspraak en participatie. Eenieder wordt dan in de gelegenheid gesteld om te reageren en de zienswijzen worden meegewogen bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. Naast voorgaande, is het op voorhand niet uitgesloten dat bij de uitoefening van de gemeentelijke taken en bevoegdheden voor het opstellen van het omgevingsplan, bepaalde taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen worden geraakt. Bijvoorbeeld die van het bestuursorgaan van het waterschap of de provincie. Via afstemming met die bestuursorganen kan daar meer inzicht in worden verkregen. Die afstemming vindt plaats voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit. En het resultaat van de afstemming wordt meegewogen bij het ontwerp besluit van de wijziging van het omgevingsplan.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Het Initiatiefdocument is opgesteld door de ontwikkelende partij NW360 en afgestemd met de gemeentelijke projectgroep Cruquius waarin R en D, G en O, IB en PMB vertegenwoordigd zijn.

Duurzaamheid

Onder duurzaamheid wordt in dit initiatief primair verstaan: het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van energie, milieu en bouwkwaliteit.

Participatie

Op 9 december 2025 heeft tijdens het Cruquius Café de eerste participatiebijeenkomst voor het project De Poortwachter plaatsgevonden. Dit betrof een door de gemeente Amsterdam georganiseerde inloopavond met circa 80 aanwezigen. Tijdens de bijeenkomst zijn het schetsontwerp, visualisaties en een maquette van het plan gepresenteerd. Bezoekers konden hiervan kennisnemen en hierover in gesprek gaan met het projectteam.

Uit de bijeenkomst komt naar voren dat de reacties op het plan overwegend positief waren. Daarbij was er onder meer waardering voor de architectonische kwaliteit, de positionering van het gebouw als entree van het Cruquiusgebied en de beoogde bijdrage aan de openbare ruimte. De aandachtspunten die zijn meegegeven hadden vooral betrekking op mogelijke hinder tijdens de bouwfase. Hier wordt rekening mee gehouden. Van de bijeenkomst is een separaat verslag opgesteld. Dit verslag is als bijlage bij het initiatiefdocument gevoegd. Door de initiatiefnemer is een participatieplan opgesteld waarin staat hoe de buurt betrokken wordt bij de verdere ontwikkeling.

Financiële onderbouwing

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: N.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-034337	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2026-035218	Bijlage 2. Programmatabel Cruquius 2024.pdf (pdf)
AD2026-035219	Bijlage 1b. Plan van aanpak participatie en communicatie.pdf (pdf)
AD2026-035220	Bijlage 1. Initiatiefdocument Cruquiuswerkgebied - De Poortwachter.pdf (pdf)
AD2026-035221	Bijlage 1c. Participatieverslag_De_Poortwachter_9 dec 2025.pdf (pdf)
AD2026-035222	Bijlage 1a. Schetsontwerp De Poortwachter.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord